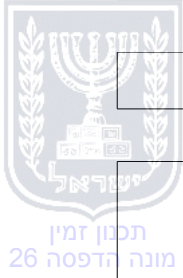


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0912105

תא/מק/5011 - מונטיפיורי 9-11



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

תל-אביב
תל אביב-יפו
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

תוכנית מפורטת זו הינה תוכנית בסמכות הוועדה המקומית, שמטרתה עידוד מלונאות ברחבי העיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי המלון בעיר, עידוד עירוב השימושים לאורך צירי רחובות עירוניים הסמוכים למרכז עסקים ראשי ההיסטורי של תל אביב ועידוד תהליך ההתחדשות העירונית.

התוכנית ממוקמת לאורך רחוב מונטיפיורי מדרום. מצידה המזרחי נמצאת חלקה 26 (מונטיפיורי 13) ומערב חלקה 30 (מונטיפיורי 7) בצידה הצפוני גובלת עם חלקות 19,20,21 (קלישר 42,44,46 בהתאמה)

שטח התוכנית הינו כ-1.23 דונם.



תכנון זמין
הדפסה 26

במגרשים נשוא התוכנית ניתנו בספטמבר 2019 היתרי בניה (18-0582, 18-0583, 18-0584) להריסה והקמת בנייה חדשה למגורים בת 5 קומות וקומת גג חלקית מכוח תכנית 44 ותוכנית מתאר ארצית 38. היתרים אלו קבעו את נפחי הבניה למגורים אשר במסגרת תוכנית זו מוסבים למלונאות. מכוח היתרים אלו המבנים שהיו קיימים במגרש נהרסו ועבודות הבניה בשטח להקמת המבנה החדש לקראת סיומן.

במסגרת התוכנית נקבעות הוראות לאיחוד החלקות המאפשרות לראשונה את החלת תכנית 281, וקביעת ייעוד מלונאי לצמיתות במגרש עם חזית מסחרית והוראות בינוי ועיצוב להקמת המלון בן 140 חדרים לפחות, בהתאם להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה.

במסגרת תוכנית זו מתירים הקמת מבנה בין 5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וקומה נוספת בה תותר הקמת בריכה ושירותים נלווים לבריכה בתכסית של 30 אחוז מהקומה, הכל כמפורט בנספח הבינוי והעיצוב של התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/מק/5011 - מונטיפיורי 9-11

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0912105

1.2 שטח התכנית 1.322 דונם

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 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	178446
קואורדינאטה Y	663605

1.5.2 תיאור מקום

מדרום רח' מונטיפיורי, מצפון חלקות 21, 20, 19, ממע' 30, ממז' חלקה 26.

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	מונטיפיורי	11	
תל אביב-יפו	מונטיפיורי	9	
תל אביב-יפו	מונטיפיורי	9א	

שכונה לב תל אביב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק	27-29	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו כוללת תמריצים שניתנו בהיתרי בנייה לחיזוק מתוקף תמא 38/3 ערב תכנית זו. לא יינתנו תמריצים נוספים לחיזוק מתוקף תמ"א 38 על שינוייה מעבר למאושר בהיתרי הבנייה.	כפיפות	תמא/ 38 / 3 / א
03/07/1975	1832	2123	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/1200 בתחום הקו הכחול	החלפה	תא/ 1200
20/11/1941		1142	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 44. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 44
21/04/1994	2974	4208	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ג
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	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
27/12/1951	268	206	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 281 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 281





תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון בר אוריין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 41 04/02/2021	ברני גטניו	24/12/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	ניספח_בינוי_ועיצוב_מחייב ל: גובה המבנה מספר קומות קווי בניין הנחיות עיצוביות	10: 50 04/02/2021	גדעון בר אוריין	24/01/2021		1: 250	מחייב	בינוי
לא	טבלת_הקצאה	09: 52 31/05/2021	שלומי מערבי	23/05/2021			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספת_עצים	12: 50 31/01/2021	נמרוד שיינר	20/01/2021		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספת_תנועה	11: 13 02/02/2021	לב ללציוק	31/01/2021		1: 250	מנחה	תנועה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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			העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ	תל אביב- יפו	בלפור	44	03-5668001		amikam@whitecity.co.il
	פרטי			ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	המרד	29	08-6386604		magid@isrotel.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ	תל אביב- יפו	בלפור	44	03-5668001		amikam@whitecity.co.il
פרטי			ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	המרד	29	08-6386604		magid@isrotel.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מיופה כוח	יצחק בן שהם		העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ	תל אביב- יפו	אנגל	7	03-5668001		itzik@whitecity.co.il
אחר	מיופה כוח	ארז ללצ'וק			רמת גן	ז'בוטינסקי	7			erez@noamadv.co.il
אחר	מיופה כוח	משה מגיד		ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	המרד	29	03-5177777		magid@isrotel.co.il

תכנון זמין
הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מיופה כוח	מוריאל מטלון			תל אביב-יפו	אפקים	24			jmatalon@gornitzky.co.il
אחר	מיופה כוח	קארין פרמינגר			תל אביב-יפו	אוגרית	14 א			karin.arch@gmail.com

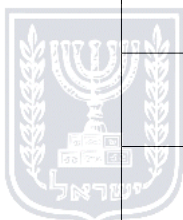


תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון בר אוריין		בר אוריין אדריכלים	תל אביב-יפו	בלפור	44	0747884400		tlv@barorian.co.il
	מודד	ברני גטניו	570	בני ברק דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541014	03-7516356	meitalk@data.map.com
יועץ תחבורה	מהנדס	לב ללצ'וק	73562		פתח תקוה	בן יהודה	1			
	שמאי	שלומי מערבי	785	שלומי מערבי	תל אביב-יפו	תמיר שמואל	17	03-6993495		
	אגרונום	נמרוד שיינר			עין ורד	(1)	1			

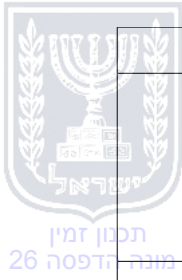
(1) כתובת: עין ורד ההדרים 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
היתרי המגורים	היתרי בניה למגורים המפורטים להלן: מונטיפיורי 9-מס' היתר 18-0584 מונטיפיורי 9א-מס' היתר 18-0583 מונטיפיורי 11-18-0582
תכנית המתאר	תכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו 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**

עידוד המלונאות ברחבי העיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר באמצעות הבטחת הפעלתו של המבנה כמלון. חיזוק עירוב השימושים לאורך צירי רחובות עירוניים הסמוכים למרכז עסקים ראשי ההיסטורי של תל אביב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד חלקות בהסכמת בעלים במגרשים שברחוב מונטיפיורי 9, 9א, 11.
- קביעת יעוד מלונאי לצמיתות וחזית מסחרית במגרש המאוחד (ששטחו מאפשר לראשונה החלת תכנית 281, לבניית מלון בן 140 חדרים לפחות).
- התרת והסדרת מימוש זכויות בניה במגרש המאוחד בהתאם לנספח הבינוי ועיצוב המחייב של תכנית זו.
- זכויות אלה הינם מכוח תכניות תקפות ותמ"א 3/38/א (מכוחן ניתנו היתרי המגורים), תוספת קומה מכוח תכנית 281, ופרוטוקול 212 ב' לשטחי שירות למלונאות.
- קביעת קו בניין קדמי במגרש המאוחד יהיה 3.0 מ'.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב להקמת המלון:
- מבנה בן 5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וכן קומה נוספת בה תותר הקמת בריכה ושירותים נלווים לבריכה בתכסית של 30 אחוז מהקומה, כמפורט בנספח הבינוי ועיצוב של תוכנית
- הגובה כולל של המבנה לא יעלה על 26.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (32.27 אבסולטי)
- תותר הקמת מצללה מבטון כחלק המשכי למבנה
- תותר הבלטת מרפסות של 1.6 מ' מעבר לקו בנין קדמי ועד 2.0 מ' מעבר קו בנין אחורי
- תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 60 אחוז משטח המגרש המאוחד
- הבלטת קומת המרתף בפינה הצפון מזרחית של המגרש לצורך הנגשת המבנה, הכל כמפורט בנספח הבינוי של תוכנית זו.
- קביעה ורישום זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך רחוב מונטיפיורי בחלק הקדמי שבין קו המגרש לקו בנין הקדמי לטובת הרחבת המדרכה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מלונאות (אכסון מלונאי)	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

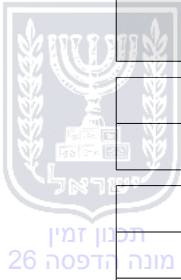
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לתכנון בעתיד	1,322	100
סה"כ	1,322	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	1,312.85	100
סה"כ	1,312.85	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מרתפים: לפי הוראות ע-1. כולל שטחים נלווים לשימוש מלונאי ושטחים נלווים לשימושים לתפעול המלון כגון משרדים, מטבח וחדרי ישיבות.</p> <p>קרקע: מלונאות עם חזית מסחרית. קומת הקרקע כלפי הרחוב תתוכנן כקומה מסחרית ומסחרית מלונאית. חזית זו תהיה פעילה פתוחה כלפי רחוב מונטיפיורי.</p> <p>קומות 1-5: שימושי מלונאות</p> <p>גג עליון: שימושים טכניים, בריכת שחיה, ומתקני עזר-עמדת מציל, מלתחות, ומתקני כושר. שימוש למלונאות הינו לצמיתות ובבעלות אחודה. כל שימוש אחר במבנה יהיה סטייה ניכרת לתוכנית זו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות הבנייה להקמת מלון במגרש המאוחד יהיו בהתאם למפורט בסעיף 5 בתוכנית זו.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>קביעת הוראות בינוי ועיצוב להקמת המלון במגרש המאוחד:</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר הקומות במבנה יעמוד על 5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וקומה חלקית נוספת בה תותר הקמת בריכה ושירותים נלווים לבריכה בתכסית של 30 אחוז מהקומה, כמפורט בנספח הבינוי ועיצוב של תוכנית. גובה הקומות: <ul style="list-style-type: none"> גובה קומת הקרקע המסחרית וגובה קומה טיפוסית יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי ועיצוב של תוכנית זו. גובה קומת הגג החלקית- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך כל גובה קומת הגג החלקית עד קצה מעקה הגג העליון הבנוי לא יעבור 4.5 מטרים מרצפת מפלס הכניסה לקומת הגג החלקית. הגובה כולל של המבנה לא יעלה על 26.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (32.27 אבסולוטי). תותר תוספת בגובה 2 מ' מעל גג עליון עבור מנדפים וארובות משטחי מסחר ומטבח מלון וגרטור לשעת חרום. תותר הבלטת מרפסות של 1.6 מ' מעבר לקו בנין קדמי ועד 2.0 מ' מעבר קו בנין אחור תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 60 אחוז משטח המגרש המאוחד הבלטת קומת המרתף בפינה הצפון מזרחית של המגרש לצורך הנגשת המבנה, הכל כמפורט בנספח הבינוי. תותר הקמת מצללה מבטון כחלק המשכי למבנה יותר חצרות אנגליות בהתאם להיתרי המגורים. תכסית המרתפים תהיה בהתאם להיתרי המגורים כ 85%). כל תשתיות המבנה בקומת הגג החלקית, ימוקמו בנסיגה של לפחות 1 מ' ממישור חזיתות הקומות הטיפוסיות, ובקדמתה תתוכנן צמחיה כלפי הרחוב. מעקה הגג - פרטי מעקה מרפסת הגג החלקית יתואמו מול מחלקת השימור כתנאי להגשת

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	בקשה להיתר.
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב המלון יהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי ועיצוב המחייב של תוכנית זו, כולל המגרעת בין המבנים בחזיתות הקדמיות אשר תהיה במרווח של 5 מ' ובעומק של 10 מ' כמפורט בנספח הבינוי ועיצוב, למעט קומת הקרקע.</p> <p>נספח הבינוי והעיצוב נעשה בהתאם להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה. לעניין אורך המרפסות, נפח הטיח וכד' ההוראות כמפורט בהדמיה בנספח הבינוי והעיצוב המחייב. יותרו שינויים לא מהותיים בעיצוב, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>מרפסות :</p> <p>התרת תוספת מרפסות קדמיות ואחוריות במבנה בהתאם למפורט בנספח הבינוי והעיצוב .</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים עבור המרפסות יהיו בהתאם לתקנת הגוזזטראות -ליחידת האחסון המלונאי תותר מרפסת בשטח של עד 7 מטר רבוע מכוח תקנת הגוזזטראות. שטח זה ייועד למרפסות בלבד שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת. 2. תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין 3. קו המרפסות הקדמי והאחורי יהיה כמסומן בנספח הבינוי
ד	<p>זיקת הנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצטרף למדרכה הציבורית ויהווה חלק המשכי ממנה. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור כמסומן בתשריט. בתחום זיקת ההנאה יחול איסור בנייה הכולל הקמת גדרות, למעט מתקני אופניים. 2. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.



6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

1. שטחי המסחר ומטבח המלון יחוברו לפיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון.
2. אחסנת ציוד נלווה להסעדה וכן אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור במרתף.
3. חדר אשפה ומטבח עבור מסעדה/בית קפה במידה ויוקמו יכללו מפריד שומן ועמדות מחזור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבות.
4. פליטת אגוזי גנרטור לחרום, ככל שיתוכנן, תהיה בגג המבנה.
5. יש להכין חוות דעת בעניין משטר הרוחות בקומת הברכה.
6. יש להציג חוות דעת אקוסטית למניעת רעש ממערכות מכניות של המבנה, לרבות מהברכה על הגג.
7. תותר השמעת מוזיקה וערכת אירועים בשטח הברכה עד השעה 22:00 למניעת מטרידים לבנייני המגורים השכנים.

6.2**איחוד וחלוקה**

- (א) על השטח המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה יחולו הוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- (ב) החלוקה והרישום יבוצעו בהתאם להוראות החוק.
- (ג) טבלת ההקצאות המצורפת לתכנית הינה נספח מחייב לנושא זה ומהווה חלק מהוראות התכנית.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה- תיאום עם מחלקת השימור ואדריכל העיר (לרבות לנושא מצללות)
2. הבטחת רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 4.1.2(ג)2 לעיל.
3. תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 בדבר שימוש למלונאות לצמיתות ובעניין בעלות אחודה.
4. הצגת פתרונות לאחסון מחזור פנימי (בתוך המבנה) לקרטונים, בקבוקים, וכ"ו.
5. אישור משרד התיירות לתקנים פיזיים של מלון.
6. הבטחת רישום זיקת הנאה בפועל לטובת הציבור.
7. פרטי מעקה מרפסת הגג החלקית יתואמו מול מחלקת השימור.
8. אישור שלב א' ממעבדה מוסמכת על עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 2 כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282.
9. שטחי החלחול במפלס הקרקע לא יפחתו משטחי החלחול שאושרו בהיתר הבניה למגורים כפי שהוגדרר בסעיף 1.9 בהגדרות התוכנית.

6.4**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת קרקע.
2. רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בפינקס רישום המקרקעין.
3. הסדר המגרש מחייב רישום
4. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר.
5. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש.
6. תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.4
<p>הולכה או/ וגם תמסורת חשמל, ויתקבל אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנ"ס.</p> <p>7. היתר רעלים/פטור לבריכת שחיה יוגש לממונה רעלים ברשות לאיכות הסביבה.</p> <p>8. פרשה טכנית לאוורור החניונים הכוללת גלאי CO(במידת הצורך) וקצב תחלופת האוויר.</p> <p>9. אישור מחלקת התברואה של עיריית תל אביב לתכנון חדרי ומכלי אצירת פסולת על פי הדרישות העירוניות.</p> <p>10. סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.</p> <p>11. חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים (תחבורה, מערכות בבניין, מסחר, וכד').</p> <p>12. חו"ד הידרולוגית ופתרונות לניהול נגר עילי</p> <p>13. רישום בפועל של זיקת הנאה לציבור.</p> <p>14. אישור שלב ב' ממעבדה מוסמכת על עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 2 כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282.</p>	



סטיה ניכרת	6.5
<p>כל המפורט להלן יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבנייה (סטיה ניכרת) התשס"ב-2002:</p> <p>1. שינוי במספר הקומות הקבוע בתכנית זאת</p> <p>2. שינוי הגובה המירבי הקבוע בתכנית זאת.</p> <p>3. שינוי בהוראות העיצוביות המפורטות בתכנית זאת. למעט שינויים לא מהותיים בעיצוב המבנה שיותר בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם לשק"ד.</p> <p>4. שינוי בשימושים המפורטים בסעיף 4.1, לרבות השימושים המופיעים בקומת הגג החלקית.</p> <p>5. שינוי בהיקף זכויות הבנייה.</p> <p>6. שינוי מהוראות בדבר בעלות אחודה בסעיף 4.1.1 לעיל.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי " עצים לשימור ", יעודי " עצים לכריתה" 1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום.</p> <p>2. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.</p>	



בניה ירוקה	6.7
<p>1. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 2 כוכבים לפחות תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26