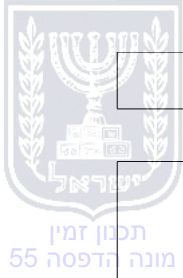


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0802983

תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 197-185



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

תל-אביב
תל אביב-יפו
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

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי של אזור מגורים הממוקם בחלק המערבי של שכונת יפו ג' וגובלת ברחוב אייזיק חריף מצפון, רחוב יפת ממערב ורחוב אפלטון במזרח ובדרום. התכנית מקודמת בהתאם למסמך המדיניות "התחדשות שכונות יפו דרום", זאת על ידי ארגון מחדש של המרחב הציבורי, יצירת מוקד שכונתי בעירוב שימושים, חידוש הבינוי, הגדרת רחוב יפת כרחוב מסחרי ותוספת שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים לטובת הציבור.

שטח התכנית משתרע על כ-15.24 דונם. התכנית משנה דרכים קיימות. התכנית מציעה שטחים פתוחים לציבור, זיקות הנאה, הרחבת מדרכות, הוספת שבילי אופניים, מחזקת צירי הליכה קיימים ומוסיפה צירי הליכה לקישור השכונה הסובבת.

במרחב התכנון קיימים היום 7 מבני שיכון בני 4 קומות מעל קומות עמודים הפונים לרחוב יפת. בכל בניין 12 יחידות דיור וסך הכל 84 יחידות דיור קיימות במתחם. התכנית מוסיפה שימושים מעורבים ומגדילה את זכויות הבניה ואת הציפיפות המותרת בהתאם לתכנית תא/מונה הדפסה 55.

תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

התכנית כוללת הריסה של המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים ואיכותיים למגורים הכוללים קומות תחתונות למסחר ושימושים ציבוריים.

התכנית מתייחסת למרחב התכנון כמתחם שלם להתחדשות עירונית.

הבינוי בחלק הדרום מזרחי מציע מגדל בן 19 קומות. במערב לאורך רחוב יפת מוצע בינוי רקמתי של 5 מבני מגורים בני 8 קומות עם קומת מסחר. התכנית מציעה קומה נוספת מתחת לכניסה הקובעת לשימושים

ציבוריים, תעסוקה ושטחים נלווים למגורים. בחלק הדרומי של התכנית מוצע שטח של כ-1 דונם למוסדות ומבני ציבור, הגובל עם רחוב יפת ממערב ועם שטחי שצ"פ ממזרח. התכנית מציעה חניון משותף אחד לכל בנייני

המגורים ומאפשרת, חניות ציבוריות מתחת לשטח הציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

507-0802983 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 15.240 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 א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (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 כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	176281
קואורדינאטה Y	660230

1.5.2 תיאור מקום

חלקו המערבי של שכונת יפו ג', התכנית גובלת ברחוב אייזיק חריף מצפון, רחוב יפת ממערב ורחוב אפלטון במזרח ובדרום, בהתאם לקו הכחול.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	189	יפת	תל אביב-יפו
	193	יפת	תל אביב-יפו
	185	יפת	תל אביב-יפו
	191	יפת	תל אביב-יפו
	195	יפת	תל אביב-יפו
	187	יפת	תל אביב-יפו
	197	יפת	תל אביב-יפו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
194	152, 154, 174-175, 197-206, 210	חלק	מוסדר	7000

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
25/08/1983			2954	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13/ ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13/ ים - תיכון
22/08/1976			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18
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
16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 4
13/12/2016		1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ 3/ א. הוראות תכנית תמא/ 38/ 3/ א תחולנה על תכנית זו. תכנית זו כוללת תמריצים מתוקף תמא/ 38/ 3/ א ולא ינתנו תמריצים נוספים.	כפיפות	תמא/ 38/ 3/ א
15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
18/07/2016		8757	7304	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	507-0271700

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מ	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ ממשיכות לחול.	3137			18/12/1984
תא/ 3440	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3440 ממשיכות לחול.	5526	4150		10/05/2006
תא/ 432	החלפה		782	1977		04/08/1960
תא/ 577 / ג	החלפה		2181			01/01/1976
תא/ 882	החלפה		1180	1841		13/05/1965
תא/ ג/ 1	שינוי		5705	3996		20/08/2007
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
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/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תא/ 2544	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2544 ממשיכות לחול.	4131	3797		05/08/1993
3 /05 /17	החלפה	תרש"צ	3278			05/12/1985



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדר סקר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדר סקר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 37 16/11/2020	אדר סקר	09/09/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח - גיליון 1	19: 50 04/08/2021	אדר סקר	01/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - גיליון 2	19: 51 04/08/2021	אדר סקר	01/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	10: 50 10/12/2020	אולג לוי	12/11/2020		1: 500	מנחה	תנועה
לא	תכנית וחתכים	12: 52 13/12/2020	מאיה זוהר	11/11/2020		1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תשתיות מים וביוב	09: 15 17/08/2020	ירון גלר	30/07/2020			מנחה	תשתיות
לא	תכנית תשתיות מים וביוב	19: 28 04/08/2021	ירון גלר	02/08/2021		1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	09: 13 17/08/2020	ירון גלר	30/07/2020			מנחה	תשתיות
לא	תשריט תשתיות וניקוז - קיים ומוצע	19: 29 04/08/2021	ירון גלר	02/08/2021		1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח סביבתי לתכנית	09: 46 09/08/2021	גילה שניידר	08/08/2021			מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים	12: 16 21/07/2021	אדיר אלוויס	07/12/2020			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מדידה	12: 15 21/07/2021	אדיר אלוויס	07/12/2020	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית שימור עצים על רקע פיתוח נופי	19: 33 04/08/2021	אדיר אלוויס	07/12/2020	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עקרונות שומה	13: 11 06/09/2022	עודד לוי	25/08/2022			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה	13: 11 06/09/2022	עודד לוי	25/08/2022			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	5015007 89	ועדה מקומית	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300	03-7241949	davidof_e@ mail.tel- aviv.gov.il
עו"ד המייצג מייצג את בעלי הדירות ברח' יפת 185,187,18 9,193,195	אחר	מיכאל גבע (1)	31168	משרד עו"ד מיכאל גבע	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	077-4950010		michael@m geva.com
עו"ד המייצג מייצג את בעלי הדירות ברח' יפת מייצג את יפת 191,197	אחר	גיא יקותיאל	44832	משרד עורכי דין פרידמן יקותיאל אינגביר	תל אביב- יפו	שד' יהודית	8	03-6915656		office@fyi- law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל עגול קומה 30 עזראלי ת"א.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית	501500789	ועדה מקומית	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300	03-7241949	vaadamikomit_bniya@tel-aviv.gov.il
חברה עירונית	חברה עירונית		חברת עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	תל אביב-יפו	המסגר	9	03-7910378		



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			500250006	עיריית תל אביב יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247282		davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il
אחר	עו"ד המייצג מייצג את בעלי הדירות ברח' יפת 185,187,189,193,195	מיכאל גבע	31168	משרד עו"ד מיכאל גבע	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	132	077-4950010		michael@mgeva.com
אחר	עו"ד המייצג מייצג את בעלי הדירות ברח' יפת 191,197	גיא יקותיאל	44832	משרד עורכי דין פרידמן יקותיאל אינגביר	תל אביב-יפו	שד' יהודית	8	03-6915656		office@fyi-law.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

(1) כתובת: מגדל עגול קומה 30 עזריאלי ת"א.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדר סקר	113057	הפלטפורמה העירונית בע"מ	תל אביב-יפו	הארבעה	18	03-5607780		addar@ur-platform.com
אינג'	יועץ תחבורה	אולג לוי	25077216	נתן תומר הנדסה-אן.טי.אי. בע"מ	תל אביב-יפו	בית הלל	22	03-6546726		oleg@nte.co.il
	יועץ נופי	מאיה זוהר		MAZA	תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	15	03-5661130		maya@mzarc.com
יועצת חברתית לתכנון ולשיתוף ציבור	יועץ	אהובה ווינדזור		ד"ר אהובה ווינדזור יועצת חברתית לתכנון ולשיתוף ציב	תל אביב-יפו	מנדלסון	1	03-5242789		
	אגרונום	אדיר אלוויס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-7910333		aadir@013.net
	יועץ סביבתי	גילה שניידר	514424258		נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160		wshani@esd-env.com
	יועץ תשתיות	ירון גלר	76815	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב-יפו	פרלוק משה	12	03-7414873		gellerm@netvision.net.il
	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב-יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adr2000@bezeqint.net
	יועץ כלכלי	מוטי וקראט		גרשטיין וקראט ייעוץ כלכלי בע"מ	גבעתיים	אריאל	4	03-5735553		v_g@zahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	עודד לוי	683	חברת ז.כ. מחקר וסקרים יפו (1989) בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5611444	03-5628866	onoam@zc- eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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
גובה הבניה המקסימאלי	גובה הבניה הנמדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד מפלס מעקה הגג ומגדל המעלית וגרם המדרגות.
מפלס הכניסה הקובעת	כפי שיקבע בנספח העיצוב האדריכלי, בהתייחס למפלס רחוב יפת. מפלס שאינו מוגבה יותר מ-50 ס"מ מעל פני הקרקע בנקודה הגבוהה בציר הדרך הסמוכה למבנה.
קומת גג	הבניה המותרת מעל תקרת הקומה הטיפוסית העליונה בבניין.
קומת גג טכני	המפלס העליון של תקרת קומת הגג.
קומת מרתף עליונה	בתאי שטח 102A, 101A בלבד - קומה גלויה בחלקה מתחת למפלס הכניסה הקובעת (מפלס רחוב יפת).
קומת קרקע	במבנים לאורך רחוב יפת - זהה להגדרת מפלס הכניסה הקובעת
שטחים נלווים למגורים	שטחים נלווים למגורים הכוללים שימושים כגון: מבואות, חדרי עגלות ואופניים, מעברים משותפים, שטחים טכניים למערכות ולתפקוד המבנה.
שימושים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, הספורט, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרת רווח. פירוט לדוגמא: גני ילדים פרטיים, מרפאות, מבנים לחוגים ומבנים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי.
תכסית	שטח מתאר המבנה העל קרקעי הבנוי במגרש, לא כולל מרפסות גזוטר, הצללות ובליטות.

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

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי ברחוב יפת בשכונת יפו ג', בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, זאת ע"י הריסת 7 מבנים קיימים ובניית 6 מבנים חדשים בעירוב שימושים. כל זאת נעשה תוך שימור ושיפור המרחב הציבורי הפתוח, הגברת הקישוריות והנגישות של הולכי הרגל. התוכנית מאפשרת הקצאת קרקע למבנים ומוסדות ציבור לרווחת תושבי השכונה וכלל הציבור, בנוסף כוללת התכנית תוספת מסחר לאורך רחוב יפת. התכנית מאחדת ומחלקת מחדש את המגרשים, מוסיפה זכויות בניה וקובעת הוראות בינוי. זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת המגרשים ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
2. קביעת הוראות לשינוי ייעוד מדרך מאושרת לייעוד מגורים, ושטח למבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת הוראות לשינוי ייעוד מגורים ג' לייעוד מגורים ד' ולשטח פרטי פתוח.
4. קביעת שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור לפי תוכנית תא/מק/צ'.
5. קביעת שטחי בניה בתת הקרקע בשטחים הציבוריים הפתוחים, לצורך מעבר לכלי רכב לטובת כלל השימושים, בתכסית של עד 15% מתא השטח.

6. קביעת שטחי בניה למגורים בהיקף של 23,499 מ"ר שטחים כוללים.
7. קביעת הוראות למבנים ומוסדות ציבור ולשטחים הציבוריים הפתוחים.
8. קביעת 21 יח"ד בר השגה.

9. קביעת הוראות בינוי הכוללות: קווי בניין, גובה מקסימאלי של 29.30 מ' למבנים בני 8 קומות ומגדל בגובה 65.00 מ' בן 19 קומות בעורף המתחם.

10. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה ורציפה לאורך רחוב יפת.

11. קביעת הוראות לבניית 273 יחידות דיור למתחם בתמהיל משתנה ובממוצע של כ-70 מ"ר (עיקרי + שרות).

12. קביעת הוראות לשטחים בזיקת הנאה ושטחים פרטיים פתוחים לרווחת הציבור בשטח שלא יפחת מ-1,448 מ"ר.

13. קביעת הוראות להרחבת ושינוי המדרכות ושילוב שבילי אופניים במרחב התכנון.

14. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בתת קרקע בתחום השטח הציבורי הפתוח והשטחים הפרטיים.

15. קביעת הוראות לשלבויות הבניה ומתן פתרון חניה תת קרקעי משותף לכלל המבנים.

16. קביעת הוראות לבניה בתת הקרקע.

17. קביעת שלבויות והוראות להריסת 7 המבנים הקיימים.

18. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית 3.**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101A, 102A
מגורים ד'	100A
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	200
שטח פרטי פתוח	100B, 101B, 102B
דרך מאושרת	820, 501
דרך מוצעת	836 - 830

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	101A, 102A
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	100A
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	200
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	100A
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	101A, 102A
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	100A
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	100B, 101B, 102B
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	820
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	836, 835
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	101A, 102A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	100A
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	100B, 101B, 102B
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	101A, 102A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	100A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	101B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	100B, 101B, 102B
חזית מסחרית	מגורים ג'	101A, 102A
חזית עם הוראות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	400
להריסה	דרך מאושרת	820
להריסה	דרך מוצעת	836 - 830
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
להריסה	מגורים ג'	101A, 102A
להריסה	מגורים ד'	100A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח פרטי פתוח	100B, 101B, 102B
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
מבנה להריסה	מגורים ג'	101A, 102A
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	101B, 102B
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	101A, 102A
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	100A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	100B, 101B, 102B
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח ציבורי פתוח	200
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	820
תחום הסביבה החופית	מבנים ומוסדות ציבור	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,416.46	55.22
מגורים	4,168	27.35
שטח ציבורי פתוח	2,656	17.43
סה"כ	15,240.46	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,762.19	44.37
דרך מוצעת	122.55	0.80
מבנים ומוסדות ציבור	999.75	6.56
מגורים ג'	2,751.38	18.05
מגורים ד'	1,147.76	7.53
שטח פרטי פתוח	800.02	5.25
שטח ציבורי פתוח	2,656.04	17.43
סה"כ	15,239.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בקומות מעל קומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, דיור בהישג יד ושטחי השירות הנלווים להם והכל בכפוף לאמור בסעיף 6.1.</p> <p>2. בקומת הקרקע: מסחר, שטחי שירות למסחר ולמגורים ושטחים נלווים למגורים. יותר שימוש למגורים בעורף הקומה, הפונה לכיוון שטחי השצ"פ בגובה שלא יפחת מ-3.0 מ' ממפלס השצ"פ.</p> <p>3. קומות מרתף: חניה, מחסנים ומתקנים טכניים וכן פריקה וטעינה.</p> <p>4. קומת מרתף עליונה: שטחים לרווחת דיירי הבניין (מועדון דיירים), תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. שטחי שירות ואחסנה למגורים ולמסחר.</p> <p>5. סך יחידות הדיור שיירשמו בבעלות עיריית תל אביב במסגרת האיחוד והחלוקה ישמשו כחלק מיחידות לדיור עירוני ו/או בהישג יד ו/או לשימושים ציבוריים.</p> <p>6. קומת הגג הטכני: יותרו מתקנים טכניים ומרחב לא מבונה לשהייה משותפת לטובת דיירי הבניין, לשימושים כדוגמת גג ירוק. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. קומת הקרקע:</p> <p>א. קומת הקרקע תשמש ברובה למסחר.</p> <p>ב. בחזית הפונה לרחוב יפת תהיה חובה של הקמת חזית מסחרית.</p> <p>ג. קומת הקרקע תיבנה בנסיגה של 1.5 מ' מקו הבניין הפונה לרחוב יפת בהתאם להוראות זיקת הנאה למעבר הציבור.</p> <p>ד. יותר שימוש למגורים בעורף הקומה, הפונה לכיוון שטחי השצ"פ בגובה שלא יפחת מ-3.0 מ' ממפלס השצ"פ.</p> <p>ה. כניסות לשטחי המגורים תהיינה דרך רחוב יפת.</p> <p>ו. מבואות שטחי המגורים ישולבו כחלק מהחזית המסחרית.</p> <p>ז. ברחוב אייזיק חריף תהיה חובה של המשך החזית המסחרית כמחצית מאורך החזית.</p> <p>2. מספר קומות מירבי עד 8 קומות כולל קומת קרקע וקומת הגג (לא כולל גג טכני)</p> <p>3. גובה הבניה:</p> <p>א. גובה המבנים לא יעלה על 29.30 מטר ממפלס הכניסה הקובעת לכל בניין ועד גובה קומת הגג הטכני כולל גובה מעקה הגג.</p> <p>ב. גובה קומת הקרקע לא תעלה על 4.5 מטר.</p> <p>ג. גובה קומת הגג בכל המבנים לא יעלה על 5 מטר ממפלס רצפת הקומה העליונה, כולל מתקנים טכניים ומעקה הגג.</p> <p>ד. גובה קומת מגורים מינימאלי יהיה בהתאם להנחיות מרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ה. מעבר לאמור בס"ק א, ניתן יהיה להבליט ארובות מינדוף לבתי אוכל בצמוד לגרעין במדרגות והמעלית לגובה של עד כ-2 מ' נוספים.</p> <p>4. תכסית הבניה:</p> <p>א. קומת הקרקע תהיה בתכסית של עד 70% תא השטח.</p> <p>ב. קומה טיפוסית תהיה בתכסית של עד 65% תא השטח.</p> <p>5. מרווחים:</p>





4.1	מגורים ג'
	<p>א. מרחק מינימאלי בין מבנים יהיה 8 מטר.</p> <p>6. נסיגות וקווי בניין:</p> <p>א. קווי הבניין לפי תשריט מצב מוצע.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נסיגות מקו הבניין, כפי שיקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p> <p>ג. הבלטת מרפסות ותאפשר באופן הבא:</p> <p>1 - לכיוון רחוב יפת עד 0.8 מ' מעבר לקו הבניין וגבול המגרש ומעל למדרכה ציבורית.</p> <p>2 - לכיוון רחוב אייזק חריף תותר הבלטת מרפסות עד ל 1.2 מ' מעבר לקווי הבניין.</p> <p>3 - לכיוון השצ"פ (תא שטח 200) תותר הבלטת מרפסת עד גבול המגרש.</p> <p>4 - לא תותר הבלטת מרפסות בקווי בניין צידיים.</p> <p>ד. לא תותר הבלטת מסתורי כביסה מעבר לקו החזית הבנויה.</p> <p>ה. נסיגות בקומת הגג תהיינה על פי המסומן בנספח הבינוי ולא תפחתנה מ-2 מ' לעורף ו-3 מ' לחזית. הנסיגות יקבעו בתכנית העיצוב ופיתוח אדריכלי.</p> <p>7. חצרות</p> <p>א. לא תותר הצמדת חצרות פרטיות למגורים ו/או מסחר וכן לא תותר יציאה מהדירות לחצרות.</p> <p>ב. לא תתאפשר כניסה ישירה לשטחים בקומת המרתף העליונה מתוך השטח הציבורי הפתוח הגובל. הכניסה תתאפשר אך ורק מתוך שטחי החצרות הצמודות בזיקת הנאה במפלס השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>ג. יותרו מרפסות ליחידות הדיור בקומת הקרקע הפונות אל העורף בתנאי שמפלס תחתית המרפסת לא תפחת מ 3.0 מ' מפני הקרקע הגובלים - גובהן הסופי של המרפסות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם להוראות סעיף 6.2 לתכנית.</p> <p>8. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים בשימוש בעלי אופי ציבורי במפלס מרתף עליון הפונה לשצ"פ - ככל הניתן.</p> <p>9. לא יותרו עסקים מזהמים וכל שימוש המהווה מטרד למגורים על פי חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה. יובטח בידוד אקוסטי בהתאם לחוות דעת של יועץ הסביבה להבטחת מניעת מטרדי רעש.</p> <p>10. ניווד שטחים</p> <p>א. לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע למפלס העל קרקעי.</p> <p>11. לא יותר גדרות למעט גדרות בתחום תאי השטח למגורים לטובת הפרשי מפלסים, אלו יתואמו ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב ופיתוח אדריכלי.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>1. בקומת הקרקע תהיה חובת הקמת חזית מסחרית. המסחר יהיה רציף ככל הניתן למעט הכניסות למגורים ויציאות מילוט לפי התקנות.</p> <p>2. בתאי שטח A101 ו A102 אורך החזית המסחרית לא יפחת מ-70% מאורך חזית הבניין הכוללת הפונה לרחוב יפת.</p> <p>החזית תבנה בנסיגה שלא תפחת מ 1.5 מטר מקו הבניין.</p> <p>3. בתא שטח A101 אורך החזית מסחרית יהיה כ-50% מאורך חזית הבניין הכוללת הפונה לרחוב אייזק חריף.</p> <p>4. גישה למסחר תהיה ישירה מן הרחוב. פתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p> <p>ה. גובה קומת המסחר יהיה עד 4.5 מ'.</p> <p>5. הסדרת פתרונות אשפה, פריקה וטעינה יהיו בתת קרקע ויתואמו סופית בתכנית העיצוב ופיתוח</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ג'</p> <p>אדריכלי.</p> <p>6. בתאי שטח A101 ו A102 שטח המסחר הכולל המינימלי בקומת הקרקע יהיה 400 מ"ר.</p>
<p>4.2</p>	<p>מגורים ד'</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. בקומות מעל קומת הקרקע יותרו שימושי מגורים ושטחי השירות הנלווים להם.</p> <p>2. בקומות הקרקע יותרו שטחי שירות נלווים למגורים כגון: מבואות, חדרי עגלות או אופניים ומתקנים טכניים.</p> <p>3. קומות מרתף: מתחת למפלס הקרקע מותרים חניה, מחסנים ומתקנים טכניים וכן רחבות שירות לפינוי אשפה.</p> <p>4. קומת הגג הטכני: יותרו מתקנים טכניים ללא הצמדת שטחי גגות לדירות קומת הגג.</p>
<p>4.2.2</p> <p>א</p>	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מספר קומות</p> <p>א. גובה המבנה יהיה 19 קומות כולל קומת קרקע וקומת הגג, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. גובה הבניה וגובה הקומות:</p> <p>א. גובה המבנה לא יעלה על 65.00 מטר ממפלס הכניסה הקובעת ועד גובה קומת הגג כולל גובה מעקה הגג העליון.</p> <p>ג. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטר.</p> <p>גובה קומת מגורים יהיה בהתאם להנחיות מרחביות תקפות לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. תכסית הבניה:</p> <p>א. תכסית הבניה תהיה של עד 50% משטח תא השטח.</p> <p>4. נסיגות וקווי בניין:</p> <p>א. קווי הבניין לפי תשריט מצב מוצע.</p> <p>ב. קו בניין 0 אינו מחייב.</p> <p>ג. לא תותר הבלטת מסתורי כביסה מעבר לקו החזית הבנויה.</p> <p>ד. נסיגות בקומת הגג תהיינה על פי המסומן בנספח הבינוי ולא תפחתנה מ-2 מ' לעורף ו-3 מ' לחזית. הנסיגות יקבעו בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.</p> <p>ה. לא תותר הבלטת מרפסות ליחידות הדיור בקומת הקרקע.</p> <p>ו. תותר הבלטת מרפסות מעל לשטחים פרטיים בזיקת הנאה.</p> <p>ז. תותר הבלטת מרפסות בקו בניין קדמי ואחורי עד ל-1.6 מ' מעבר לקווי הבניין ועד לגבול המגרש הקטן מביניהם.</p> <p>ח. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין צידי.</p> <p>5. חצרות</p> <p>א. לא תותר הצמדת חצרות פרטיות למגורים וכן לא תותר יציאה מהדירות לחצרות.</p> <p>6. ניווד שטחים</p> <p>א. לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע למפלס העל קרקעי.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>1. על פי תכנית תא/מק/צ' (507-0271700) - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>א. לשימושים עבור המטרות הבאות: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול.</p> <p>ב. יותר שילוב של שימושים נילווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, באישור הוועדה המקומית ולאחר מתן חו"ד מה"ע.</p> <p>ג. יותר עירוב שימושים ציבוריים כנ"ל בסעיף קטן א. אופן שילוב ועירוב השימושים מבחינת היבטי הפיתוח, העיצוב והבינוי, יוצג לאישור מה"ע הכל בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 (ד) וסעיף 6.1 ס"ק 1-2 שבתכנית צ'.</p> <p>ד. תותר הוספת שימוש מסחרי.</p> <p>2. חניון ציבורי בתת הקרקע</p>	
	4.3.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הנחיות בינוי בהתאם לתכנית תא/מק/צ' (507-0271700).</p> <p>2. אפשר שתוקם גדר בהתאם לדרישות השימושים אשר תאושר כחלק מתכנית העיצוב של מבנה הציבור.</p> <p>3. הכניסה לחניון התת קרקעי תהיה מכיוון רחוב אפלטון כפי שמסומן בתשריט בזיקת הנאה לכלי רכב (תא שטח 100A). מיקומה הסופי יקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>4. פרטי המיגון האקוסטי הנדרש למבנה ציבור יקבעו ע"י היועץ האקוסטי בשלב תכנון להיתר הבניה בכפוף להנחיות הנספח הסביבתי.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט: חזית עם הוראות מיוחדות</p> <p>החזית לרחוב יפת תיבנה ככל הניתן בצורה המשכית לבינוי המגורים המתוכנן, ותאושר סופית בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	4.4
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>1. שטח ציבורי פתוח וספורט, פיתוח נופי לרבות נטיעות, ריהוט, מתקני משחק, שבילים ומדרכות, אזורי ישיבה, מתקני צל וכיו"ב. תשתיות ציבוריות, מתקנים ושימושים טכניים.</p> <p>2. בתחום תא שטח 200 יותרו:</p> <p>א. שימוש בתת הקרקע למעבר כלי רכב למרתפים שבתחום התכנית.</p> <p>ב. שימוש בתת הקרקע למעבר תשתיות.</p> <p>3. לא תותר חניה תת קרקעית בשצ"פ.</p>	
	4.4.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>שטחי השטח הציבורי הפתוח יתוכננו בהמשכיות לשטחים בזיקות הנאה להולכי רגל תוך שמירה על רציפות מעבר הציבור, ושהייה של הולכי הרגל כחלק ממערך השטחים הפתוחים והרחובות בתחום התכנית. זאת בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, שתאושר לכל שטח התכנית ובהתאם לשלבויות ביצוע התכנית.</p>	



4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. תתאפשר בניה בתת הקרקע לצורך חיבור ומעבר של כלי רכב ותשתיות לחניון המגורים ומבני הציבור.</p> <p>3. תכסית הבניה בתת הקרקע לא תעלה על 15% מהשטח הציבורי הפתוח. הבניה תהיה מינימלית ככל הניתן, ותעבור רק בתחום זיקת הנאה למעבר כלי רכב תת קרקעי. מיקומו הסופי יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p> <p>4. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים המתוכננים.</p> <p>5. לא יופנו פתחי אוורור של מעברים ומיסעות בתת הקרקע לכיוון מעברים ציבוריים, ושטחים פתוחים באזור בו צפויה שהייה של אנשים.</p>
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>1. גינון, נטיעות, ריהוט, פרגולות, תאורה, מתקני משחק ואלמנטי פיסול.</p> <p>2. שבילים, רחבות ומעברים להולכי רגל.</p> <p>3. מעבר כלי רכב מתחת לקרקע.</p> <p>4. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעים</p> <p>5. חניה בתת הקרקע. קומות מרתף בהתאם להנחיות בסעיף 6.4 - מרתפים בתקנון זה.</p> <p>6. מעבר ושהייה להולכי רגל.</p>
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. שטח פרטי פתוח יתוכנן בהמשכיות לשטחים בזיקות הנאה להולכי רגל תוך שמירה על רציפות מעבר הציבור, ושהייה של הולכי הרגל כחלק ממערך השטחים הפתוחים והרחובות בתחום התכנית. זאת בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, שתאושר לכל שטח התכנית ובהתאם לשלבויות ביצוע התכנית.</p> <p>2. לא יותרו מתקני שנאים בצמוד למעברים והשבילים המתוכננים או באזורי שהייה של אנשים.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>1. דרך מאושרת תמומש על פי תכניות תקפות.</p> <p>2. יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכניות התקפות על תיקונין וע"פ הקבוע בהוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ביעוד דרך.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לא תותר כל בנייה למעט תנועה רגלית ומוטורית והעברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים

4.7	דרך מוצעת
	1. בהתאם לשימושים וההוראות שבדרך מאושרת.
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
6	(5) 0	(5) 0	4	5	(4) 19	(3) 65	133	(2) 50	5510		(1) 3328	5334	1148	100A	מגורים ד'	מגורים ד'	
													549	100B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
(7) 0	(7) 0	(7) 0	1.7	5	8	29.3	84	(6) 65	8122		(1) 2268	6137	1692	101A	מגורים ג'	מגורים ג'	
								(6)				318	1692	101A	מסחר	מגורים ג'	
										(8) 350			1692	101A	תעסוקה	מגורים ג'	
				5					557				116	101B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
0	(9) 0	4	0	5	8	29.3	56	(2) 65	5083		(1) 1544	4270	1059	102A	מגורים ג'	מגורים ג'	
								(6)				300	1059	102A	מסחר	מגורים ג'	
								(6)		(8) 350			1059	102A	תעסוקה	מגורים ג'	
				5					653				136	102B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
								(11) 15	(10) 2390				2656	200	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
(12)	(12)	(12)	(12)		(12)	(12)		(12) 60	(12)	(12)	(12) 700	(12) 2000	1000	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	

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:

- תותר בניית מרפסות אחת מעל השניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים), תשנ"ב-1992. שטח מרפסת יהיה עד 14 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור. כמו כן, לא ניתן להעביר את שטחי המרפסות לשימוש אחר. לעניין זה מרפסות לרבות מרפסות גג.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נסיגות מקו הבניין, כפי שיקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
- נסיגה בקומת הקרקע - למגרשים הפונים לרחוב יפת ואייזיק חריף תידרש נסיגה בקומת הקרקע בהתאם להנחיות בינוי.
- יותר ניוד של עד 13 יח"ד ועד 1200 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) מתאי שטח A101 ו-A102 אל תא שטח A100 ולהיפך ללא שינוי בתכנית הבינוי המקסימלי, נפחי הבניה או מספר הקומות. הניוד כאמור בסעיף זה ייעשה באישור הוועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

- יותר ניווד שטחי שירות לעיקרי במגרש ציבורי (תא שטח 400)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי מרחבים מוגנים דירתיים) לשטחים עיקריים..
- (2) מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- (3) תותר תוספת של עד 1.8 מ' מעבר לגובה המקסימאלי, לטובת הסתרת מערכות טכניות בלבד.
- (4) מספר הקומות כולל את הקומה הטכנית בגג.
- (5) אינו מחייב (ייקבע בתכנית העיצוב)..
- (6) קומת הקרקע תהיה בתכנית של עד 70%.
- (7) הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נסיגות מקו הבניין, כפי שיקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי..
- (8) בקומת המרתף העליונה בלבד.
- (9) אינו מחייב.
- (10) לפי סימון זיקות הנאה לכלי רכב בתכנית שלא תעלה על 15% משטח השצ"פ..
- (11) התכנית הינה מקסימלית ומתייחסת לבניה תת קרקעית בלבד.
- (12) לפי תכנית צ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

1. תמהיל הדירות ומיקום דיור בהישג יד :
 יותרו עד 273 יחידות דיור לכל היותר בפרויקט בכל חלקות המגורים.
 שטח יח"ד ממוצע יהא כ-70 מ"ר (עיקרי + שירות).
 יש לשמור על תמהיל יחידות מגורים מגוון, תמהיל יח"ד יקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי. בדומה לתמהיל המוצע:
 א. דירות קטנות מאוד (1 חדר, עד 50 מ"ר) כ-15%, כ-41 יח"ד.
 ב. דירות קטנות (2-3 חדרים, 51-85 מ"ר) כ-30%, כ-81 יח"ד.
 ג. דירות בינוניות (3-4 חדרים, 86-100 מ"ר) כ-40%, כ-110 יח"ד.
 ד. דירות גדולות (4+ חדרים, מעל 100 מ"ר) כ-15%, כ-41 יח"ד.
 דיור בהישג יד :
 21. יחידות דיור מסך יחידות הפרויקט יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק וכהגדרתו בתוספת השישית.
 ב. שטחן הממוצע של יח"ד בהישג יד יהיה תואם לשטח הממוצע של יחידות הדיור בכלל הפרויקט. תמהיל הדיור ישקף את התמהיל בתכנית, למעט דירות מעל לכ-100 מ"ר.
 ג. יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן בבינוי המרקמי ולא בקרבת שימושים מטרדיים.
 ד. יחידות הדיור בהישג יד יהיו בניהול ובעלות אחודה.
 ה. תמהיל ומיקומם הסופי של הדירות יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

6.2

עיצוב אדריכלי

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה הכנתה של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. ניתן לחלק את תחום תוכנית העיצוב למספר מתחמים באישור הועדה המקומית.
2. תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תכלול בין היתר הוראות והנחיות להלן :
 א. העמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים והדמיות המבנים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים והוראות עיצוב.
 ב. סימון מיקום כניסות למגורים, לקומת המסחר ולשימושים הציבוריים.
 ג. קביעה סופית של מיקום זיקות ההנאה להולכי רגל ולרכב.
 ד. פיתוח המרחב הפתוח לרבות התייחסות ויצירת הנחיות לשמירה על עצים בוגרים קיימים כמפורט בנספח שמירה על עצים בוגרים, גינון, נטיעות עצים לטובת יצירת הצללה מירבית, בתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, עומק קרקע גננית, ריצוף וריהוט רחוב בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה.
 ה. קביעת מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים ומפלס המרתף העליון. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתייחס למפלס רחוב יפת לתאי שטח 101A ו-102A. במגדל (תא שטח 100A) יקבע מפלס הכניסה הקובעת ביחס לשטח הציבורי הפתוח.
 ו. הסדרי חניה, פריקה, טעינה ותפעול, מתקנים הנדסיים לרבות פתחי אוורור, שחרור עשן, יציאות חירום ו/או פרטים נוספים (כולל עם מגרשים ומתחמים סמוכים) בהתאם לדרישת מהנדס העיר ו/או מי מטעמו והרשות לאיכות הסביבה.
 ז. היקף חזית מסחרית פעילה ברחובות יפת ואפלטון.
 ח. הסדרת פתרונות הצללה במרחב הציבורי ובשטחים הפתוחים.

6.2 עיצוב אדריכלי	6.2
<p>ט. פירוט ועיצוב המרפסות.</p> <p>3. במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח, יקבע מיקומם הסופי של זיקות ההנאה אשר תהיינה ברצף מפלסי ותפקודי רציף עם המדרכות והשטחים המרוצפים הציבוריים וללא אמצעי תיחום. לא יתאפשר להקים גדרות או מחסומים להולכי רגל בתחום זה.</p> <p>4. לתכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה מנחה לתכנון של מרתפי החניה לרבות מיקום רמפת הכניסה לחניון ומיקום המעבר התת קרקעי מתחת לשטח הציבורי הפתוח. נספח התנועה יכלול פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות החלות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>5. פתרון אשפה תת קרקעי למעט השטח למבנים ומוסדות ציבור ומיקומו ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>6. יוגש נספח לתכנון בר קיימא בהתאם לדרישת עיריית תל אביב בעת הגשת התכנית לוועדה המקומית.</p> <p>7. ניקוז - הצגת פתרונות להשהיה ותיעול עודפי מי נגר עילי.</p> <p>8. קביעה סופית של שלביות הביצוע לצורך מימוש המרחב הציבורי כשלב מימוש ראשוניים.</p> <p>9. כל דבר נוסף שיידרש בהתאם לדרישת מה"ע או מי מטעמו.</p>	




6.3 דרכים וחניות	6.3
<p>1. תקן החניה הקובע למגורים לעת הוצאת ההיתר יהיה 0.8 מקומות חניה לכל יח"ד או תקן תקף לעת הוצאת היתר בנייה - הנמוך מבניהם.</p> <p>2. כל החניות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>3. תקן החנייה עבור מסחר ושימושים ציבוריים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>4. פתרונות פריקה וטעינה לעסקים יינתנו בקומות המרתף. החניה כולה תהיה בתת הקרקע ותתואם סופית בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p> <p>5. חניה תפעולית תוסדר בקומות תת הקרקע באופן מלא ותאפשר גישה לכלל שטחי המסחר.</p> <p>6. רוחב שבילים פנויים ממכשולים בתחום התכנית יהיה 2 מ'.</p> <p>7. בהתאם להוראת סעיף 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, מספר מקומות החניה בכל אחד מתאי שטח 101A, 100A ו-102A יכול שיהיה גבוה או נמוך מתקן החניה ואף אפס חניות, ובלבד שסך מקומות החניה בשלושת מגרשים אלה במצטבר יתאם את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי התקן בכל המגרשים, על פי שימושי הקרקע הקבועים בהם.</p> <p>8. תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ תקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה של עיריית תל אביב-יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, לפי המחמיר מהם.</p>	




6.4 מרתפים	6.4
<p>1. המרתפים לפרויקט הינם משותפים לכל החלקות הפרטיות - החניון התת קרקעי במרתפים יהיה משותף לתאי השטח 101A, 100A ו-102A.</p> <p>2. תכסית המרתף תיקבע בתכנית העיצוב ובלבד שלא תעלה על 85% מסך כלל השטחים הפרטיים, הבנויים והפתוחים, עבור חלחול, השהיית מי נגר ונטיעות.</p> <p>3. גובה קומות המרתף לא יעלה על 4.5 מטר. תתאפשר חריגה נקודתית עד 6 מ' בתחום שטח פינוי האשפה ולמתקני חניה. לא תותר חלוקת קומות מרתף לקומות ביניים, מלאות או חלקיות (לרבות יציעים וגלריות), למעט מקרים בהם קומות אלה מנוצלות לחללים טכניים.</p> <p>4. קומת מרתף עליונה :</p> <p>א. יותרו שטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בתאי שטח 101A, 102A בלבד.</p>	



6.4	מרתפים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>ב. קומת המרתף העליונה תיבנה במפלס רציף למפלס השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>ג. הקומה תיבנה באופן שמרבית קירות הקומה (מעל 50%) יהיו מתחת לפני הקרקע הטבעיים במגרש.</p> <p>ד. בחזית הגלויה הפונה לכיוון השטח הציבורי הפתוח יותרו שימושים עיקריים כגון שטחים לרווחת דיירי הבניין (מועדון דיירים), תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. בעורף קומה זו יותרו שטחי שירות ואחסנה למגורים ולמסחר מיקום השטחים יקבע סופית בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p> <p>ה. לא תותר חניה בקומת המרתף העליונה.</p> <p>5. לא תותר הצמדת מרתפים לדירות הקרקע.</p> <p>יד. אוורור מרתפים יהיה בגג המבנים ככל הניתן ובכל מקרה פתחי אוורור המרתפים לא יופנו לכיוון מעברים ציבורים, שפ"פ באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא בקרבת פתחי כניסת אוור לשימושים רגישים של המבנה.</p> <p>6. צבירה ופינוי אשפה תהיה תת קרקעית.</p> <p>7. כניסת רכבים לחניון תהיה מרחוב אפלטון כפי שמסומן בנספח הבינוי מתא שטח 101A.</p> <p>8. זיקת הנאה למעבר כלי רכב תוגדר סופית בתכנית העיצוב. זיקת ההנאה תאפשר גישה של כלי רכב פרטיים מתחת לשטח הציבורי הפתוח ותאפשר גישה של כלי רכב אל חניון המגרש הציבורי</p> <p>9. מיקום חדרי שנאים (במידה ומתוכנן), יהיה בתת הקרקע. מיקום החדר והאלמנטים הנלווים לאוורור החדר, לא יהיו צמודים ו/או ליד אזורי שהייה ממושכת.</p>

6.5	איכות הסביבה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>1. ניהול מי נגר</p> <p>א. יבוצעו במתחם פתרונות לאיסוף מי נגר עילי והחדרתם לקרקע. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המתחם.</p> <p>ב. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בהסתברות 1:50 שנה.</p> <p>ג. התכנית תקבע פתרון להשהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.</p> <p>ד. תכנית פיתוח השטח תכלול שטח פנוי מבניה על ותת קרקעי בשיעור מינימלי של 15% מכלל השטחים הפרטיים בכל שטח התכנית לצורך חלחול טבעי ומי נגר המחושב על פי סך כל החלקות בייעוד מגורים ו/או שטח פרטי פתוח.</p> <p>ה. יש לשלב בתוכנית אמצעים כך שנפח המים בגל הנגר העילי יהיה נמוך בכ-30% מנפח המים באירוע הנגר המלא ללא מיתון. על אמצעי הוויסות לאפשר ניהול של לפחות 280 מ"ק. ביישום של קידוחי החדרת מי נגר לתת הקרקע יש לתכנן על פי הנחיות רשות המים (בור וויסות שנפחו כנפח נגר הגג באירוע קצר ש/ל 10 דקות).</p> <p>יש להבטיח באמצעות תכנית אינסטלציה הפרדה מלאה של מערכות מי גשם ומערכות ביוב. מוצאים של צמגי"ים יוסדרו ככל שניתן בשפיכה חופשית לקרקע גננית במטרה להשיג אלמנט של ספיגה.</p> <p>פתרונות מי הנגר הסופיים יקבעו בתוכנית העיצוב</p> <p>2. איכות אוויר</p> <p>א. יובטחו פתרונות ורטיקליים למערכות האיוורור של הבניינים ובכלל זה איוורור שטחי המסחר בקרקע. פליטת האוויר תהיה במפלס הגג הטכני בתחום הבניינים, במסגרת גובה המבנה הקבוע וימוקמו כך שלא יראו, ככל שניתן מהרחוב ויוסדרו ע"י מעקה הגג.</p> <p>ב. אוורור מרתפים, יעשה ככל הניתן, באמצעות פירים בגובה של 2 מ' ממפלס הגג הטכני.</p>

	איכות הסביבה	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>ג. פליטת אגוז גנרטור לשעת חרום (ככל שיתוכנן) תעלה לגג המבנים ותבלוט עד גובה 2 מ' ממפלס הגג הטכני.</p> <p>ד. אלמנטים למניעת מטרדים משטחי מסחר: יתוכננו פירי מנדוף העולים לגובה של עד 2 מ' מעל מפלס גג טכני ובנוסף מפרידי שומן ליח' המסחר.</p> <p>3. פסולת</p> <p>א. יתוכננו מתקני פסולת ומחזור בהתאם להנחיות אגף תברואה בשלב תכנית העיצוב.</p> <p>ב. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ומי מטעמו ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>ג. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח תכניות לשיטת הפינוי ומיקום כל אצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. התכניות תוגשנה לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>4. מניעת מטרדים סביבתיים בזמן הבנייה בהתאם למסמך הנחיות שיאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה ויכלול היבטים של פינוי פסולת בניין, רעש, איכות אוויר, הובלה, טיפול בעודפי עפר, קרקעות מזוהמות וכיוב'.</p> <p>5. הבניה תבוצע בהתאם להנחיות והמלצות חוות הדעת האקוסטית למניעת מטרדי רעש בלתי סביר. לרבות בשימושים שאינם למגורים יובטח בידוד אקוסטי.</p>	

	בניה ירוקה	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>עמידה בת"י 5281 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>1. ניהול מים</p> <p>1.1 חסכון במים:</p> <p>א. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ 50% - במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוונים הפרטיים והציבוריים. החיסכון ימדד 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>2. בתי גידול</p> <p>2.1 נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים.</p> <p>2.2 לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים, בכל מקרה נפח בית הגידול לא יפחת מ-8 מ"ק לעץ.</p> <p>2.3 יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.</p> <p>2.4 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 בפרויקט.</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 מ' לפחות.</p> <p>ד. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.</p> <p>3. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית או/ו אדריכל העיר, הכולל חו"ד והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד'), התייעלות אנרגטית, הצללה</p>	

6.6	<p>בניה ירוקה</p> <p>במרחב הציבורי, מחזור אשפה, מחזור פסולת בנין, חנייה לרכב דו-גלגלי ותשתיות לטעינת רכבים חשמליים.</p>
6.7	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב. מסמך זה יעודכן לעת תכנית העיצוב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת - עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה - לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון - כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים: א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. באזורי גינון מעל המרתפים יושארו בתי גידול לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ', בכל מקרה נפח בית הגידול לא יפחת מ 8 מ"ק לעץ מיקומם והיקפם הסופי יקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות: - תכונות עצים שיש לתעדף: א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים - תכונות עצים שיש להימנע מהם: א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. 7. שטחים ציבוריים פתוחים: א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת</p>



	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>8. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
	<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.8</p>
	<p>איחוד וחלוקה יבוצע שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויירשם בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.</p>	
	<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>1. 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 שיעבוד מכל סוג שהוא.</p> <p>2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם השלמת הבניה בפועל.</p>	
	<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>1. תנאים מקדימים להגשת הבקשה להיתר:</p> <p>א. אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בכפוף לתנאים המוגדרים בסעיף "עיצוב אדריכלי".</p> <p>ב. תנאים להגשת הבקשה להיתר:</p> <p>א. הגשת מסמך סביבתי שהמלצותיו יעוגנו בהיתרי הבניה והכולל התייחסות לנושאי אקוסטיקה, איכות האוויר, מערכות אוורור חניונים, התייחסות לארובות הנדרשות לשטחי מסחר, גרנטור לשעת חירום, קרינה, וכו', אשר יועברו לאישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. הגשת דו"ח אקוסטי סביבתי המתייחס לרמות הרעש הצפויות מהמערכות המכניות של המבנים, רעש מכבישים, רעש ממבני ציבור ולמבני הציבור.</p> <p>מיגון אקוסטי יידרש בהתאם לתקן החל במועד הגשת הבקשה ובכפוף לחו"ד אקוסטית.</p> <p>3. תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>א. בניה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.</p> <p>ב. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל, הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה וכן הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים והבטחת רישומם בבעלות העירייה.</p> <p>ג. הבטחת סיוע במימון דמי תחזוקה בעבור הדיירים הממשיכים בתחום התכנית ל-10 שנים ("קרן הונית").</p> <p>ד. תחזוקת השטחים בזיקות הנאה תיקבע בהסכם בין היזם לבין גורמי העירייה בו יובטח מנגנון לתחזוקת השטחים המגוננים, צירי הולכי הרגל ושטח זיקת ההנאה בתת הקרקע בשצ"פ.</p> <p>ה. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.</p>	

<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>6.10</p> <p>1. מתן כתב שיפוי לטובת עת"א ו/או הועדה המקומית. 2. אישור פקיד היערות כנדרש על פי דין להעתקה או לכריתת עצים. 3. תנאי להיתר בניה ראשון במגרשי המגורים יהיה הבטחת הריסה ופינוי של כל המבנים מהשטחים הציבוריים בהתאם לשלבויות שתקבע, בתחום ההיתר ע"י מבקש הבקשה, על חשבון והוצאותיו ומסירתם לידי העירייה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>6.11</p> <p>1. התחייבות יזם לרישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור. בהתאם לשלבויות האכלוס. 2. השלמת הפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. אישור הקמה בפועל של קרן הונית ל-10 שנים, כאמור בסעיף "תנאים למתן היתרי בניה". 4. תנאי למתן תעודת גמר למגורים - קבלת תעודת גמר לחזית המסחרית. 5. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט ופסולת בניין לאתרים מורשים. 6. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת ההיתר. 7. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש. 8. תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי הולכה או/ו גום תמסורת חשמל, ויתקבל אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנ"ס. 9. הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>6.12</p> <p>1. זיקות ההנאה יתוכננו ויבוצעו במקשה אחת עם השצ"פ או המדרכה הגובלת. 2. זיקת ההנאה למעבר ושהייה בקומות הקרקע תגיע עד לדופן הבניין כמסומן בתשריט. 3. על אף האמור בסעיף קטן 2 הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקות ההנאה במסגרת תכנית העיצוב ופיתוח אדריכלי ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל אל שטחי הציבור, היקף השטח ואפשרות המעבר בין הרחובות והשטחים הציבוריים. 4. לא יותרו גדרות למעט גדרות בתחום תאי השטח למגורים לטובת הפרשי מפלסים, אלו יתואמו ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב ופיתוח אדריכלי. 5. במגרשים הפונים לרחוב יפת בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר הציבור, קומת הקרקע תיבנה בנסיגה של לפחות 1.5 מ' מגבול המגרש, בהתאם למסומן בתשריט התכנית. 6. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב יהיו פתוחים ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p>	
<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>6.13</p> <p>1. מיקומה הסופי של זיקת ההנאה למעבר לכלי רכב יקבע סופית בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי. זכות המעבר לרכב תהיה בתת הקרקע בלבד, למעט בתא שטח 100B אשר משמש כדרך גישה למגרשים קיימים. 2. זיקת הנאה בתת הקרקע לכלי רכב המסומנת בשטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מינימליים ככל הניתן. 3. במידה ויבנה חניון תת קרקעי למגרש הציבורי תהיה זיקת הנאה לכלי רכב תת קרקעית בשטחים הפרטיים לטובת מעבר לחניון הציבורי בלבד.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p> <p>6.14</p> <p>1. בתכנית זו הוטמעו הקלות לעניין מספר הקומות כל חריגה נוספת מהווה סטיה ניכרת. 2. סטיה מתמהיל יח"ד מעבר ל-10% תהווה סטיה ניכרת.</p>	

6.15	
	1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.16	הריסות ופינויים
	<p>1. המבנים המסומנים בתשריט בצהוב, יהרסו בטרם תחל הבניה בתא השטח הרלוונטי, בהתאם לשלבויות שבסעיף 7. הריסת המבנים בתא השטח לגביו יינתן היתר בניה, תהיה חלק מהיתר הבניה הראשון לאותו תא שטח.</p> <p>2. הריסות/פירוק אסבסט יעשו לאחר הגשת סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ויועבר לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>3. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>4. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש והשאר יועברו להטמנה.</p>

6.17	עתיקות
	<p>1.1. חלק מהשטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27405/0 "יפו, אתר תת-ימי (דרום)" "י"פ: 4918 עמ' 4786 מיום: 11/09/2000 הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>1.2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>1.3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>1.4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>1.5. 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>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	בהינף אחד. תתאפשר שלבויות ביצוע.	שלבויות הביצוע תאושר בתכנית העיצוב האדריכלי כתנאי להיתר בניה. המרחב הציבורי (שצ"פ וזיקות ההנאה) יפותח בפעימה אחת בשלבי המימוש הראשוני ככל הניתן.	
2	הקמת מבנה ציבור בתא שטח 400.	הקמת מבנה הציבור בתא שטח 400 לא תהווה תנאי לפיתוח המגרשים בייעוד מגורים.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55