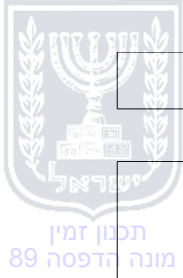


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0622985

תא/מק/4721 - התחדשות עירונית ברחוב עמינדב 10-12



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

תכנית מפורטת "תא/מק/4721 - התחדשות עירונית ברחוב עמינדב 10-12" הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית, הכוללת קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה, לעידוד תהליך התחדשות עירונית, על ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים, הריסת המבנים הישנים והקמת חדשים תחתם.

עקרונות התכנית מתבססים על מסמך מדיניות למרכז רובע מזרח (אשר אושר על ידי הועדה המקומית בתאריך 22.12.2010) ותואמים את הוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000).

תחום התכנית הינו בין הרחובות עמינדב מצפון, חלקה 41 ממערב (רחוב עמינדב 8 ורחוב יצחק שדה 53) וחלקה 44 ממזרח (רחוב עמינדב 14 ורחוב יצחק שדה 59) ורחוב יצחק שדה מדרום. שטח התכנית הינו כ-3.610 דונם וכלולים בו שני מבנים טוריים בגובה 4 קומות (קומת קרקע + 3 טיפוסיות) בהם קיימות כיום 60 דירות. התכנית מאפשרת תוספת של 76 יחידות דיור נוספות לכדי סך הכל 136 יחידות דיור.

הוראות הבינוי בתכנית זו נועדו להבטיח את השתלבות המבנים החדשים בבניה המרקמית הקיימת. תועלת ציבורית:

1. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בתא שטח 101 בהיקף של 430 מ"ר (שירות+עיקרי), לרבות הצמדת מרפסות ו/ או חצרות.
2. בניה ופיתוח של רחבה משותפת הכוללת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ומהווה קשר בין רחוב עמינדב לרחוב יצחק שדה.
3. חזית מסחרית לרחוב יצחק שדה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4721 - התחדשות עירונית ברחוב עמינדב 10-12

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

507-0622985

מספר התכנית

3.610 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (ג)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית סוג איחוד וחלוקה

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	180690
קואורדינאטה Y	663539

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש המאוחד נמצא בין הרחובות עמינדב מצפון ויצחק שדה מדרום, ממערב וממזרח גובל המגרש בחלקות מגורים 41, 44

### 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	יצחק שדה	55	
תל אביב-יפו	יצחק שדה	57	
תל אביב-יפו	עמינדב	12	
תל אביב-יפו	עמינדב	10	

ביצרון ורמת ישראל

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק	42-43	54

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 89



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89

## 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
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
31/07/1986		2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
06/11/1975		436	2163	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1658. הוראות תכנית תא/ 1658 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 1658
10/05/2006		4150	5526	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3440 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 3440
05/08/1954			364	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 367 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 367
20/08/2007		3996	5705	תכנית זו מבטלת את קביעותיה של תכנית תא/ ג/ 1 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	החלפה	תא/ ג/ 1
16/04/2001		2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח	שינוי	תא/ ח

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
תא/ מ	החלפה	תכנית זו מבטלת את קביעותיה של תכנית תא/ מ בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	2829	2350		24/06/1982
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	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/ 2393	החלפה	תכנית זו מבטלת את קביעותיה של תכנית תא/ 2393 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	3732	1382		07/01/1990
תא/ 248	החלפה	תכנית זו מבטלת את קביעותיה של תכנית תא/ 248 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	0			20/10/1955
תא/ 880	החלפה	תכנית זו מבטלת את קביעותיה של תכנית תא/ 880 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	1177	1748		29/04/1965
תא/ K	החלפה	תכנית זו מבטלת את קביעותיה של תכנית תא/ K בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	143	677		22/02/1951
תא/ מק/ 2691	החלפה	תכנית זו מבטלת את קביעותיה של תכנית תא/ מק/ 2691 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	4490			11/02/1997



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה אמריו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה אמריו		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		16	29/04/2021	יורם ברק	19: 36 12/12/2021	נספח לטבלאות איזון והקצאה	לא
תנועה	מנחה		1	04/08/2022	. ד.ג.ש.הנדסה	22: 13 15/08/2022	חוות דעת תחבורתית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/03/2021	משה אמריו	15: 53 29/03/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	15/08/2022	משה אמריו	06: 58 17/08/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250		28/07/2021	. ד.ג.ש.הנדסה	22: 14 15/08/2022	נספח תנועה	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 1	55	09/12/2021	רן קלניק	19: 38 12/12/2021		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		9	29/04/2021	יורם ברק	19: 33 12/12/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		23	29/07/2021	אדיר אלווס	07: 52 15/08/2021	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		29/07/2021	אדיר אלווס	07: 51 15/08/2021	נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	04/02/2021	יסמין קאמרה	13: 28 07/05/2021	נספח מים ביוב ניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	10	04/02/2021	יסמין קאמרה	13: 29 07/05/2021	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	04/02/2021	יסמין קאמרה	13: 29 07/05/2021	תשתיות רטובות קיימות (מים, ביוב, ניקוז)	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1	19	04/02/2021	יסמין קאמרה	13: 30 07/05/2021	נספח ניקוז	לא

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אשדר חברה לבניה בע"מ	5106097 61	אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	57	03-6374261		shmuld@as hdar.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אשדר חברה לבניה בע"מ	5106097 61	אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	57	03-6374261		shmuld@ashdar.co.i 1

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה אמריו	7198	משה אמריו	תל אביב- יפו	נחלת יצחק		03-6094166		ariel@amario s.co.il
	אגרונום	אדיר אלווס		יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית (1)	102	03-9032190		office@adir- nof.co.il
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594	דרור בן נתן	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adror2000@b ezeqint.net
שמאי מקרקעין וכלכלן	שמאי	יורם ברק	294	יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ	בני ברק	לח"י	31	03-5701990	1533-5701995	nivco@013.n et
	יועץ תחבורה	.ד.ג.ש.הנדסה			רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	יסמין קאמרה		סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk- eng.co.il
אדריכל	יועץ סביבתי	רון קליק		יזמות	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		ran@yozmot- sviva.com

(1) כתובת: ת.ד. 309.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 89

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 תהליך התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, על ידי הריסה של 60 יחידות דיור בשני מבנים טוריים ובניה מחדש של שני מבנים בני 10 קומות כל אחד, לשיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת, הבטחת מיגון בפני רעידות אדמה ומימוש הפוטנציאל לתוספת אוכלוסייה. תוכנית לאיחוד המגרשים וקביעת הוראות בנייה שנועדו להבטיח את השתלבות המבנים לאורך רחובות יצחק שדה ועמינדב, בהתאם ובכפוף לתכנית המתאר תא/5000.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 89

- א. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.
- ב. הריסת שני המבנים הקיימים והקמת 2 מבנים חדשים בני 10 קומות במקומם.
- ג. הגדרת זכות מעבר וזיקת הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
- ד. קביעת זכויות בניה והוראות בנייה ועיצוב (בהתאם לסעיף 62א(א) סעיף קטן 5).
- ה. תוספת 76 יחידות דיור (ל 60 יח"ד קיימות, סה"כ 136 יח"ד).
  - (1) קביעת צפיפות בהיקף של 38.3 יחידות דיור לדונם.
  - ו. קביעת שימושים למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בהתאם למפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5.
  - ז. הסדרי תנועה לכניסה ויציאת רכבים מרחוב עמינדב.
  - ח. קביעת הנחיות למינורי חברת ניהול ואחזקה למתחם.
  - ט. שינוי קווי בניין.
  - י. הקצאה לצרכי ציבור:
    - (1) קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בתא שטח 101 בהיקף של 430 מ"ר (שירות+עיקרי) מעל הקרקע, 65 מ"ר (שירות) מתחת לקרקע ובנוסף הצמדת חצרות בשטח 130 מ"ר.
    - (2) בניה ופיתוח של זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל המקשרת בין רחוב עמינדב לרחוב יצחק שדה.
    - (3) חזית מסחרית לרחוב יצחק שדה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 89

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	101
חזית מסחרית	מגורים	101
מבנה להריסה	מגורים	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	57.33	1.59
מגורים די	3,560	98.42
סה"כ	3,617.33	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	57.33	1.59
מגורים	3,552.25	98.41
סה"כ	3,609.58	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מרתפים: חניה לרכב, אופנים ואופנועים לרבות שימוש במתקני חניה מכניים, חדרי אשפה ואצירה, שטחים למערכות טכניות כגון: שנאים, משאבות, מאגרי מים, אורור וכיוצא בזה, שטחי אחסנה פרטיים ומשותפים, מבואות ומעברים.</p> <p>ב. קומת קרקע: מגורים ו"מרפסות" פרטיות, שימושים לשטחי ציבור בנויים, מסחר כולל מבואות (כמפורט בתת סעיף ט' להלן), שטחי שירות נלווים למגורים, מחסנים משותפים, מעברים, חדרי עגלות ו/או אופניים, מתקנים טכניים, או כל שימוש אחר לטובת דיירי הבניין.</p> <p>ג. בקומה הראשונה יותרו, מסחר, קומה טכנית למעבר תשתיות כמופיע בתת סעיף ד' להלן ושימושים כמופיע בתת סעיף ה' להלן.</p> <p>ד. אין לאפשר מעבר של תשתית ו/או מערכות ו/או פירים המשרתים את השטחים הסחירים הפרטיים מכל סוג בתחום השטח הציבורי הבנוי.</p> <p>ככל שתתוכנן קומה טכנית מעל, או בצמוד לשימושים הציבוריים, לא ימוקמו בה שימושים העלולים להשפיע באופן מטריד או מזיק על קומות מבנה הציבור, בהיבט אקוסטיקה, וויברציות, קרינה חם, קרינה אלקטרומגנטית, נזילות / רטיבות / לחות / ריח.</p> <p>כמו כן, לא ימוקמו בקומה הטכנית (המדוברת) אלמנטים כגון: חדר שנאים, גנרטור, חדר משאבות ומאגרי מים, מערכות נידוד וטיפול באשפה ו/או ביוב, מתקנים סולריים או קורנים אחרים, מערכות מיזוג וטיפול באוויר, או דומיהם.</p> <p>עם זאת אין מניעה לאפשר בתחום הקומה הטכנית הן לצורך פרטי או ציבורי, העברת תשתיות כבילת חשמל, מתח נמוך, תקשורת, צנרת מזגנים (גז) צנרת מים, ביוב וניקוז.</p> <p>כל גישה טכנית או אחרת עבור השימוש הסחיר לא תבצע מתוך השימוש הציבורי, ולא תהווה הפרעה עבור השימוש הציבורי.</p> <p>חריגה מהוראה זו יכולה להתקבל באישור בכתב מאגף נכסים ומאגף מבני ציבור.</p> <p>ה. בקומות: מגורים ושטחי שירות למגורים כולל מתקנים טכניים, מחסנים, שימושים נלווים וכיוצא בזה.</p> <p>ו. גג עליון טכני / קומה טכנית למעבר תשתיות (קומה טכנית מעל או בצמוד השימושים הציבוריים תהיה בהתאם למפורט בסעיף ד לעיל).</p> <p>ז. יותרו שימושים ציבוריים כגון: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי עירייה, שרותי חירום והצלה, שרותים עירוניים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, מתקני תשתית, בתי אבות, מוסדות סיעודיים, מעונות דיור מוגן לקשישים, מגורים לאנשים עם מוגבלויות, מעונות סטודנטים, דיור ציבורי, דיור שיתופי, דירות מחסה מקלטים ומחסים ציבוריים, מוסדות ממשל, בית משפט, בתי חולים.</p> <p>ח. שטחי השרות לשטחים הציבוריים בתת הקרקע יהיו עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא בזאת, הדרושים להפעלתם של השטחים הציבוריים.</p> <p>ט. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי.</p> <p>י. חזית מסחרית - חנויות ומסחר שכונתי זעיר - שימושים שלא יהוו מטרד לשטחי המגורים וללא עסקי מזון הדורשים מנדפים והפרדת שומנים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. תותר הקמה של 9 קומות מעל קומת הקרקע, סך הכל 10 קומות, וכן גג טכני למעבר והצבת מערכות אלקטרומכאניות שלא יחשב במניין הקומות. בגג הטכני לא יותרו מגורים.</p>

4.1	מגורים
	<p>2. גובה הבניין המדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד מפלס הגג העליון לא יעלה על 40.0 מטרים.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר ברוטו למעט קומת דירות גג בהן יותר גובה עד 3.8 מטר ברוטו.</p> <p>4. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו למעט גובה השטחים הציבוריים הבנויים בקומת הקרקע שלא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו ויקבע סופית בתכנית העיצוב.</p> <p>5. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות הבניה לגובה כמפורט בהוראות תמ"א/2/4, תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון. גובה הבניינים יהיה כפוף לקבוע בהוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו.</p>
ב	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א. שטחים ציבוריים בנויים</p> <p>1. השטחים הציבוריים הבנויים, לרבות השטחים המוצמדים להם, ייבנו על ידי מבקש ההיתר.</p> <p>2. השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע, השטחים הציבוריים יהיו רצופים ורגולריים.</p> <p>3. היקף השטחים הציבוריים כמפורט בפרק 5, טבלת זכויות והוראות בניה, ובהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב, למעט כניסות ויציאות לחניון וממנו שיהיו משותפות.</p> <p>5. 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>6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים (למעט חניות המבנה הציבורי) יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים. ככל שלא יהיה ניתן הנדסית ו/או תכנונית ימצא לכך פתרון בהסכמת אגף הנכסים ואגף מבני ציבור בעירייה.</p> <p>7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה, בכפוף לסעיף 4.1.2. א. סעיף קטן 4.</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: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיוצא בזה.</p> <p>9. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים, למעט הקמת קומה טכנית ייעודית כמפורט בסעיף 4.1.1. ד.</p> <p>10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>11. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי בכפוף לסעיף קטן 6 לעיל.</p> <p>12. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשימושים הציבוריים. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימושים הציבוריים, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, שטחים טכניים וכדומה.</p> <p>13. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח</p>

4.1	מגורים
	<p>מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.</p> <p>14. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תתאפשר הקמת קומה טכנית ייעודית כמפורט בסעיף 4.1.1.ד.</p> <p>15. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p> <p>16. בתא שטח 101 ייבנו 430 מטר רבוע (עיקרי ושרות) לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע כמפורט בטבלה 5.</p> <p>17. לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות רגולריות בשטח של 130 מטר רבוע לטובת השימושים הציבוריים. החצרות יכללו מצללות, קירוי, גדרות וסגירות ככול שידרשו ויהיו בנוסף לזכויות הבנייה המוקצות לשימושים הציבוריים בטבלה 5.</p> <p>18. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, חניות, מחסנים וכיוצא בזאת הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף המפורט בטבלה 5.</p> <p>ב. חזית מסחרית</p> <p>1. חובת הקמת חזית מסחרית לרחוב יצחק שדה.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתפים בהתאם לתכנית ע'1.</p> <p>2. בתחום תא שטח 101 יותרו לפחות 15% תכסית תת-קרקעית פנויה מבינוי.</p> <p>3. מספר המחסנים הדירתיים הצמודים לא יעלה על מס' הדירות בבניין. בנוסף, תותר הקמת מחסנים משותפים לעגלות, אופניים, וכיוצא בזה.</p> <p>4. תותר הקמת משרד לחברת אחזקה, בנוסף למצוין בתכנית ע'1.</p> <p>5. אוורור המרתפים יעשה בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה, בכל מקרה לא תותר הוצאת אויר במפלס הקרקע/ פיתוח, באזורי שהיה ומעבר בזיקת הנאה.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. מערכות טכניות ירוכזו ככל הניתן בקומת המרתף ו/או בקומת הגג הטכנית, יטופלו אקוסטית בכפוף לחוות דעת אקוסטית ויוסותרו במידת האפשר. מרפסות:</p> <p>2. לא תותר המרת שטחי מרפסות לטובת שטחים עיקריים או שטחי שירות לכל שימוש שאינו מרפסת. כל שינוי בשימוש של שטחי המרפסות המפורטים בטבלה 5 בפרק 5 יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב הכוללת:</p> <p>א. פיתוח ותשתיות בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בקנה מידה 1:100.</p> <p>ב. קביעת מיקום, גובה והוראות בינוי לשטחים הציבוריים הבנויים בתכנית.</p> <p>ג. בין היתר: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, רמפת הכניסה לחניון, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום וחימום הסתרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינן ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. שביל אופניים ברחוב יצחק שדה, רחבות</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89





4.1	מגורים
	<p>כיבוי אש, פתרונות אקוסטיים למערכות טכניות על הגגות.                      ד. פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדומה.                      ה. נספח פיתוח לתכנית העיצוב יכלול פתרונות לניקוז מי נגר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו ולהגברת החלחול. לא יותרו פתרונות ניקוז הפונים לזכות דרך ו/או רחוב יצחק שדה.                      ו. הכנת סקר עצים סופי ומפורט והחלטה אם העצים להעתיקה או כריתה בכפוף לסעיף 6.6.4 לעיל, עבודות ברדיוס 3 מטר מהעץ ייעשו רק בליווי אגרונום.                      ז. הצגת פתרונות לאוורור חניונים, שטחי מסחר ותעסוקה. פליטת גנרטור לשעת חירום יעשה לגג הבניין.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין המזעריים מעל הקרקע יהיו כמפורט בתשריט ובטבלה 5 להלן.                      2. תותר הקמת מרתפים בקו בנין 0, כל עוד תובטח תכסית מינימלית של 15% הפנויה מבניה בתת הקרקע ומעל הקרקע בחפיפה.                      3. תותר הבלטת מרפסות בעד-1.4 מטר מקו בנין קדמי ואחורי. בנוסף תותר הבלטת מרפסות מקו בנין צידי חיצוני (המתואר בתשריט 4.2 מטר) בעד-1.2 מטר, ותותר הבלטת מרפסות בעד 1 מטר בקו בנין צידי פנימי.                      4. תותר הבלטת גגון עד 3 מטר מקו בנין דרומי לרחוב יצחק שדה, ויקבע בתכנית עיצוב.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>א. תינתן זכות מעבר ושהייה לטובת הציבור עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד מעל הקרקע בתא שטח 101, זכות המעבר והשהייה תעוגן על פי רישום זיקת ההנאה לטובת הציבור ברשם המקרקעין. זכות המעבר תהיה לכל שעות היממה ולכל יממות השנה.                      ב. לא תותר כל בנייה בשטח זיקת ההנאה לטובת הציבור. תותרנה עבודות פיתוח וגינון בלבד כגון: רחבות מרוצפות, נטיעות ושילוט, מדרגות, רמפות, מעקות ומאחזי יד, קירות תומכים, עמודי תאורה, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני משחק, ספסלים וכדומה.                      ג. מיקום סופי של זיקת ההנאה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובכל מקרה לא יפחת משטחו המסומן בתשריט.                      ד. הקמת חדרי שנאים בתת הקרקע יעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובריאות הציבור. לא יותרו ספסלים ומתקני משחק מעל/ליד חדר השנאים.</p>
ז	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5.</p>
ח	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>דירות בקומת הקרקע:</p> <p>1. בקומת הקרקע תותר בניית דירות קרקע.                      2. תותר הצמדת "מרפסות" לדירות הקרקע שתעוגן על ידי רשם המקרקעין.                      3. לא תותר הפניית דירות ומרפסות בקומת הקרקע לרחובות הראשיים (רחוב עמינדב ורחוב יצחק שדה).</p>

<b>מגורים</b>	<b>4.1</b>
<p style="text-align: center;"><b>התחדשות עירונית</b></p> <p>ט</p> <p>לכל הפחות 25% מכלל יחידות הדיור המתוכננות יהיו דירות ששטחן (עיקרי + מרחב מוגן דירתי) הינו קטן מ-90 מטר רבוע.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>א. שימושים המותרים על פי סעיף 1 בחוק התכנון והבנייה 1965.</p> <p>ב. דרכים, מדרכות, חניה, שביל אופנים, נטיעות, ריהוט רחוב וכיוצא בזה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
	5 (6)	4.5 (5)	3 (4)	3 (3)						65 (2)		65 (1)	365 (1)	3560	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
1632	5 (6)	4.5 (5)	3 (4)	3 (12)	10 (11)	40	38.3 (10)	136	70 (9)	8732 (8)	5304 (7)	10280	3560	101	מגורים	מגורים		
	5 (6)	4.5 (5)	3 (4)	3 (12)						100		50 (14)	400 (13)	3560	101	מסחר ותעסוקה	מגורים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

א. לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות ו/או מרפסות רגולריות בשטח של 130 מטר רבוע לטובת השימושים הציבוריים. החצרות והמרפסות יכללו מצללות, קירוי, גדרות וסגירות ככול שידרשו ויהיו בנוסף לזכויות המוקצות לשימושים הציבוריים.

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

- (1) תותר המרת שטחי שירות בשטח עיקרי ולהפך, זאת בלבד שסך הכל השטחים לא יעלה על 430 מטר מרובע.
- (2) שטחי השרות לשטחים הציבוריים בתת הקרקע יהיו עבור תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים וכיוצא בזאת, הדרושים להפעלתם של השטחים הציבוריים. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה עבור השטח הציבורי הבנוי כמפורט בהערה (8) שלהלן.
- (3) קו בניין מזערי (למזרח) משתנה : 3 מטר לרחוב 4.2 מטר בעומק המגרש (כפי שנראה בתשריט). תותר הבלטת גגון/קירוי/ פרגולה בקומת הקרקע עד קו בניין 0 לטובת מבנה הציבור.
- (4) קו בניין מזערי (למערב) משתנה : 3 מטר לרחוב 4.2 מטר בעומק המגרש (כפי שנראה בתשריט).
- (5) קו בניין מזערי קדמי דרום (רחוב יצחק שדה).
- (6) קו בניין מזערי קדמי צפון (רחוב עמידב).
- (7) כולל שטחי מרחבים מוגנים דירתיים כ-12 מטר מרובע לדירה, שטח קומה טכנית יעודית מעל מבנים ומוסדות ציבור כהגדרתה בסעי' 4.2.1 ד.
- (8) שטחי השרות בתת הקרקע בתא שטח 101, ישמשו את כלל השימושים בתא השטח. שטחי החנייה עבור השטח הציבורי הבנוי יהיו מתוך שטחים אלו.
- (9) לא כולל מרפסות.

(10) סך הכל 136 יחידות דיור למתחם.

(11) קומת קרקע + 9 קומות + גג טכני, או קומת קרקע + קומה טכנית + 8 קומות + גג טכני.

(12) קו בניין מזערי (למזרח) משתנה : 3 מטר לרחוב 4.2 מטר בעומק המגרש (כפי שנראה בתשריט).

(13) תותר המרת שטח עיקרי לטובת שטחי שירות.

(14) יותרו בנוסף 125 מ"ר לטובת קירוי חזית מסחרית ע"י גגון קונזולי והיטל מרפסות..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

6.1.1 תנאים להגשת בקשה להיתר בניה יהיו הכנת מסמך סביבתי הכולל:

א. הריסה ופינוי: תנאי להיתר הריסה יהיה סקר אסבסט על ידי סוקר מורשה ואישור המשרד להגנת הסביבה. פינוי אסבסט (עפ"י דו"ח הסקר) יעשה ע"י התקשרות עם קבלן מורשה בעל היתר לעבודה באסבסט ובכפוף להיתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

ב. התייחסות להיבטי איכות אוויר: חיזוי מדדי איכות אויר מצירי תחבורה סמוכים, מערכות אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת האוויר בפרט - הצגת פתרונות אוורור לחניונים, פליטת גנרטור לשעת חרום.

ג. מתן הנחיות למניעת מטרדי רעש ואיכות אויר (אבק) בזמן עבודות ההריסה והבניה כולל התייחסות לכלי צמ"ח.

ד. אקוסטיקה: חות דעת אקוסטית אשר תתייחס לרעש מערכות מכניות, השפעות מבני ציבור, תעסוקה על המגורים והשפעות על מבנה ציבור, הפחתת רעש מהחזרות הדדיות במגורים המתוכננים במתחם סביב שטחים פתוחים, חיזוי רעש להפחתת רעש תחבורה בהתייחס למיגון דירתי, מניעת מטרדים ממערכות מכאניות ואשר ישתלבו כחזית חמישית.

ה. ביצוע חקירה סביבתית: בדיקות קרקע וגזי קרקע והטיפול בהם בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ו. במידה ומפלס החפירה המתוכנן יגיע לקרבת מי התהום, תידרש חוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים לצורך השפלת מי תהום.

ז. מיקום חדרי שנאים ומרחקם ממקומות שהיית אנשים, לפי החוק והתקנות.

ח. יש לבצע סימולציה לקרינה אלקטרומגנטית בפרוייקט ולתכנן מיגון בהתאם לצורך.

6.1.2 התייחסות להריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט. פסולת הבניין תפונה בהתאם להסכם התקשרות לאתר מורשה לגריסה ומיחזור.

6.1.3 אישר תכנית עיצוב אדריכלית בהתאם לסעיף 4.1.2 ד'.

6.1.4 הבטחת העתקת התשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה ו/או השימושים המוצעים בתכנית.

6.1.5 הבטחת העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר על פי דין, אשר ייקבע על דעת ובתיאום עם בעל התשתית.

6.1.6 התחייבות לביצוע סקר קרקע היסטורי ותכנית דיגומים, לאחר הריסת המבנים, לאישור המשרד להגנת הסביבה.

6.1.7 אישור תכנית תנועה וחניה מפורטת על ידי אגף התנועה.

6.1.8 שטחים ציבוריים וזיקות הנאה:

א. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם בתא שטח 101 בבעלות העירייה.

ב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

ג. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.

6.1.9 הבטחה להקמת קרן תחזוקה הוגית לסיוע במימון דמי ניהול לדיררים ממשיכים.

6.1.10 אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרוייקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

6.1.11 תכנית חתומה על ידי יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה - הצגת

	<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>אמצעים להתייעלות אנרגטית של מערכות האלקטרומכניות במתחם, על פי הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 תשתיות</b></p> <p>6.2.1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.          6.2.2. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין מיקום שנאים בתת הקרקע בתחום המגרש, במידת הצורך ובלבד שלא יפגעו השימושים האפשריים על פי התכנית הראשית במגרש זה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 89</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 89</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 89</p>	<p><b>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>6.3.1. שטחים ציבוריים וזיקות הנאה:          א. מסירת חזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם במגרש 101 וכן רישום בפועל של שטחים אלו בהתאם לסעיף 6.4.3 להלן.          ב. רישום בפועל של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בהתאם לסעיף 6.4.2 להלן.          ג. רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור.          6.3.2. הבטחת רישום הערת אזהרה על תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום, תשע"ב, 2011) בדבר אי פתיחת עסקי מזון ובתי אוכל הדורשים מנדפים והפרדות שומנים, בכפוף לסעיף 4.1.1.          6.3.3. אסבסט - תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט לאתר מורשה.          6.3.4. קרקע מזוהמת - תעודות שקילה ואישור פינוי מאתר מורשה, ככל שיידרש.          6.3.5. פסולת בנייה - תעודות שקילה ואישור כמויות מחזור, פינוי מאתרים מורשים יועברו לאגף פיקוח ורישוי בניה.          6.3.6. אקוסטיקה - אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחות דעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר.          6.3.7. קרינה וחדרי שנאים היתר סוג והיתר הפעלה מהמשרד להגנת הסביבה ואישור ביצוע מיגון קרינה ככל שיידרש.          6.3.8. תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי הולכה או/גם תמסורת חשמל, ויתקבל אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.          6.3.9. איכות אויר: אישור התקנת גלאי CO במרתפים, בהתאם לנדרש.          6.3.10. גזי קרקע: אישור מיגון ואיטום מבנים מפני זיהום קרקע, ככל שיידרש.          6.3.11. אישור שלב ב' ממעבדה מוסמכת על עמידה בתו תקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי תו תקן ישראלי 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור.          6.3.12. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 80% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע על ידי קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.          6.3.13. הקמה בפועל של קרן תחזוקה הונית לסיוע במימון דמי ניהול לדיירים ממשיכים.          6.3.14. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים דיאושר על פי דין, אשר יקבע על דעת ובתאום עם בעל התשתיות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>6.4.1. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק.</p>	<p><b>6.4</b></p>

חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>6.4.2. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום איחוד וחלוקה מחדש כאמור בסעיף 6.4.1 לעיל, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>6.4.3. השטחים הציבוריים הבנויים ירשמו במסגרת איחוד וחלוקה מחדש על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>6.4.4. העירייה תהיה רשאית להפקיע, על פי דין, את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים כאמור לעיל ואת השטחים הציבוריים הבנויים כמפורט להלן ולתפוס חזקה בהם עם אישור מונה הדפסה 89 תכנון זמין</p> <p>6.4.5. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ואופניים ותירשם עליהם זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין. זיקת ההנאה תהיה לכל שעות היממה ולכל יממות השנה.</p>	
איכות הסביבה	6.5
<p>6.5.1. אשפה:</p> <p>תיאום פתרון האשפה עם אגף התברואה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>6.5.2. אקוסטיקה:</p> <p>א. כל ציוד הבנייה אשר יופעל בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979, ובכפוף לחוות דעת אקוסטית.</p> <p>ב. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות, מיקום המערכות בגג יושלב כחזית חמישית, יקבע רחוק ככל הניתן מפונקציות רגישות ובכפוף לחוות דעת אקוסטית.</p> <p>ג. יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש) 1990-1990", "התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" ו"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה.</p> <p>ד. אם במהלך העבודה ידרשו פעולות בניה חריגות כגון פיצוצים או הפעלת מקדח כלונסאות יש ליידע את התושבים בבניינים הגובלים באתר הבניה על מועד ומשך הזמן של ביצוע עבודות אלו.</p> <p>ה. במידת הצורך, כגון במקרים של תלונות, תתבצענה מדידות רעש ורעידות על ידי בעל ההיתר וינקטו באמצעים הנדרשים למניעת המטרד בהתאם לממצאים.</p> <p>6.5.3. איכות אוויר</p> <p>נידוף ריחות ופליטות מזהמים ינותבו למניעת פגיעה באיכות האויר באמצעות פיר וארובה לגג הבניין, בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>6.5.4. קרקעות מזוהמות וגזי קרקע:</p> <p>במידה ובסקר גז הקרקע ימצאו חריגות מערכי הסף לגזי קרקע יידרש מיגון כנגד גז קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
הוראות פיתוח	6.6
<p>6.6.1. תנאי לקבלת תעודת גמר עבור כל מבנה ומבנה יהיה השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>6.6.2. העתקת העצים תתבצע לפי מפרט ובלווי אגרונום מומחה.</p> <p>6.6.3. במסגרת כריתת עצים יינתן ערך חליפי לשתילת עצי צל גדולים, מפותחים מאוקלמים ומעוצבים, בחירת העצים תתבצע בלווי אגרונום מומחה לעצי נוי וצל.</p>	

6.6	הוראות פיתוח
	<p>6.6.4. לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, יותר עדכון נספח העצים באישור האגרונום העירוני, תוך חוות דעת לשינוי סיווג העצים הבוגרים בתחום התכנית, של לכל היותר מ-10% מכמות העצים.</p>
6.7	בניה ירוקה
	<p>6.7.1. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>6.7.2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.</p>
6.8	בינוי ו/או פיתוח
	<p>עצים ובתי גידול</p> <p>6.8.1 הנטיעות החדשות בתחום התכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן:</p> <p>(1) יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.</p> <p>(2) יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.</p> <p>(3) קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע וגודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.</p> <p>6.8.2 הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן:</p> <p>(1) עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מטר מעוקב בהתאמה.</p> <p>(2) העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה, עץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מטר לפחות.</p> <p>6.8.3 הנטיעות החדשות במדרכות בתחום זיקת ההנאה בתחום התכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן:</p> <p>(1) בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.</p> <p>(2) מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה.</p> <p>(3) עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.</p> <p>(4) מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.</p> <p>(5) מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.</p>
6.9	חניה
	<p>6.9.1 כל החניה בתא שטח 101 תהיה תת-קרקעית.</p> <p>6.9.2 תתאפשר זיקת הנאה למעבר רכב פרטי למגרשים סמוכים על ידי חיבור עתידי תת קרקעי לחלקה 44 (עמינדב 14) בחניון.</p> <p>6.9.3 במידה ותוכשר כניסת רכב ממגרש סמוך, חלקה 41 (עמינדב 8) או חלקה 44 (עמינדב 14), אשר תאפשר גישה לחניון התת-קרקעי בתא שטח 101 באמצעות זיקת הנאה למעבר כלי רכב</p>



חניה	6.9
<p>ממגרש סמוך, טרם הגשת הבקשה להיתר בניה על פי תכנית זו, ניתן יהיה לוותר על ביצוע כניסת הרכב למגרש על פי נספח התנועה המנחה לתכנית זו.</p> <p>6.9.4 תקן החניה למגורים יהיה 1: 0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.</p> <p>6.9.5 תקן החניה לשטחי ציבור יהיה 100: 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.</p> <p>6.9.6 תקן החניה למסחר יהיה 50: 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.</p> <p>6.9.7 לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חניה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאות היתר הבניה. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.</p> <p>6.9.8 תוקצה חניה לאופנים ורכב דו גלגלי על פי תקן לאופנים ורכב דו גלגלי במפלסי המרתף ו/או במפלס הקרקע.</p> <p>6.9.9 חניית אופנים תוסדר בקומת הקרקע בחדרי אופנים ובתחום הפיתוח (בהתאם לאישור בתכנית העיצוב), ככול שניתן, ובקומות המרתף בסמיכות לגרעיני המבנה, ככל הניתן.</p> <p>6.9.10 לא תתאפשר כניסה לתת הקרקע מרחוב יצחק שדה.</p> <p>6.9.11 רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קו הבניין הצידי לחזית הרחוב (3 מטר).</p>	



ניהול מי נגר	6.10
<p>6.10.1 התקנת אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.</p> <p>6.10.2 יש להותיר 15% שטח פנוי מבניה תת ועל קרקעית בחפיפה. סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>6.10.3 תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים.</p> <p>6.10.4 בשלב תכנון מפורט ייקבע פתרון לטיפול מי הנגר במגרש בהתאם להנחיות תמ"א 1, מונה הדפסה 89, בכפוף לחקירה סביבתית, חוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים ובתיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6.10.5 לא יותרו פתרונות ניקוז הפונים לזכות דרך ו/או רחוב יצחק שדה.</p>	



סטייה ניכרת	6.11
<p>השינויים הבאים יהוו סטייה ניכרת לתכנית זו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוספת למספר יחידות הדיור.</li> <li>2. תוספת למספר קומות.</li> <li>3. סגירת מרפסות ו/או הבלטות מעבר להוראות הבינוי בתכנית זו.</li> <li>4. סטייה מהוראות תכנית זו לנושא חלחול וניהול מי נגר.</li> </ol>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יותר ביצוע התכנית בשני שלבים.	

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89



תכנון זמין  
מונה הדפסה 89