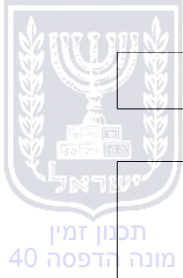


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0829788

תא/מק/1/4233 אחוד וחלוקה התחדשות עירונית- קהילת קנדה (דרום)



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

התכנית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לתוכנית ראשית תא/4233- שדרות ירושלים-קהילת קנדה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. כלל זכויות הבנייה והוראות הבנייה הן בהתאם לתכנית הראשית, למעט השינויים הבאים המבוקשים בתכנית זו:

1. עדכון הנחיות לחלחול והחדרת מי נגר בשטח התכנית.
2. עדכון הנחיות בינוי בתת הקרקע: קביעת אפשרות למעבר תת קרקעי לתשתיות פניאומטיות לאיסוף ופינוי אשפה בלבד מתחת לרחוב קהילת קנדה בין תאי השטח 2 ו-3.
3. מתן אפשרות להפחתת רמפת חניה ביחס לקבוע בתא/4233. המיקום הסופי והיקף הרמפות בכלל שטח התכנון יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לפתרונות תנועתיים ותשתיתיים.
4. איחוד תאי השטח לארבעה. ושינוי שלביות ביצוע ועדכון טבלה 5 בהתאם.
5. שינוי בקווי הבניין ליצירת חזית מסחרית אחידה ברחוב לאורך שדרות ירושלים והפחתה במקטע הדרומי מ-7 מטר ל-4 מטר, ולאורך רחוב הגיבורים מ-8 מטר ל-3 מטר, תוך התאמת קומת המסד והטמעת רמפת החניה בנפח הבנוי.
6. התאמת תקן חניה מקסימלי בהתאם למדיניות עירונית לחניה בסמיכות לציר מתע"ן.
7. ריכוז שטחי הציבור המבונים בתא שטח (תא שטח 2) ותוספה קומה בבניין 9 מ 15 ל 16 לטובת יעול תכנון שטחי הציבור במגרש.
8. עדכון תמהיל הדיור תוך המרת כ 5% מיחידות הדיור הגדולות לקטנות והנחיות לדיור בהישג יד. והכל בהתאם לתכנית תא/5000 - תכנית מתאר לתל אביב- יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

תא/מק/1/4233 אחוד וחלוקה התחדשות עירונית- קהילת קנדה (דרום)

מספר התכנית

507-0829788

1.2 שטח התכנית

26.113 דונם

1.4 סיווג 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), (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

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	176736
קואורדינאטה Y	659899

1.5.2 תיאור מקום

יפו ד' - גבעת התמרים

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	קהילת קנדה	22	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	24	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	28	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	26	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	30	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	12	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	14	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	20	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	18	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	10	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	32	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	16	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	213	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	215	א
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	211	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	219	א
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	221	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	211	א
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	219	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	213	א
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	209	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	217	א
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	217	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	215	

יפו ד' - גבעת התמרים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050	מוסדר	חלק	156-161, 165, 196-198, 200-201, 238	203, 236, 239
7153	מוסדר	חלק	368-369, 410, 413	

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

בת ים



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
27/01/2020		3375	8658	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית 4233/תא - 507-0200352 ממשיכות לחול.	שינוי	507-0200352



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברק ציפור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ברק ציפור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 04 02/02/2023	ברק ציפור	02/02/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	17: 36 02/08/2022	עירד שרייבר	02/08/2022	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	הקצאה ואיזון	13: 48 08/02/2023	טובי גרש	22/08/2022	57		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח נוף	16: 05 02/02/2023	ליטל פבין	02/02/2023	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	14: 50 06/01/2022	גד ברקאי	06/01/2022	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	14: 45 06/01/2022	גד ברקאי	06/01/2022	100		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מצב מאושר	12: 26 11/04/2022	ברק ציפור	11/04/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	בעלי הדירות באמצעות חברת "אלמוג פינוי בינוי בע"מ"	5146824 34	אלמוג פינוי בינוי בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	3	08-9428282	08-9293406	adler@almog- ltd.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלמוג פינוי בינוי בע"מ	5146824 34	אלמוג פינוי בינוי בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	3	08-9428282	08-9293406	adler@almog- ltd.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ברק ציפור	67271	צפור גרשון- צפור ברק אדריכלים	תל אביב- יפו	מרכז בעלי מלאכה	40	03-5189426		mail.zippor@ zippor.co.il
מודד	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	ben- avi@ben- avi.co.il
אגרונום	אגרונום	גד ברקאי	85952		נס ציונה	התאנה	10	08-6326673		gad@barkay nof.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	טובי גרש	0407	גרש טובי בע"מ	תל אביב- יפו	הרכבת	58	03-5373266	03-5373277	office@geres h-toby.com



תכנון ומתקן
מונה הדפסה 40



תכנון ומתקן
מונה הדפסה 40

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	ליטל פביאן	110383	תמא- תכנון מרחב אורבני (יפו 2017) בע"מ	תל אביב-	אחוזה בית	3	03-5609446		
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	4610059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
דיוור בר השגה	בהתאם לתוספת השישית כנוסחה לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבניה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

1. שינוי הוראות תכנית התחדשות עירונית תא\4233 שאושרה בשנת 2020 (התכנית הראשית), ועריכת תכנית איחוד וחלוקה הנגזרת מהוראות התכנית הראשית שקבעה הוראות להריסת מבנים קיימים הכוללים 208 יחידות דיור ובניית 12 מבנים חדשים הכוללים 800 יחידות דיור. זאת תוך קביעת שטחי ציבור פתוחים וייעול שטחי הדרכים.

2. שינוי הוראות תכנית ראשית תא\4233 לעניין שלביות ביצוע בהינף אחד וחלוקת מגרשים.

3. עדכון הנחיות בינוי באופן נקודתי במפלס הקרקע ובתת הקרקע בהתאם לתכנון מיטבי בקווי הבנין, תוספת קומה בבנין 9 ומיקום של זיקות ההנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2. איחוד 12 תאי השטח לכדי 4 תאי שטח, ועדכון שלביות הביצוע.

3. עדכון הנחיות בינוי בתת הקרקע:

מתן אפשרות למעבר תת קרקעי לתשתיות פניאומטיות לאיסוף ופינוי אשפה בלבד מתחת לרחוב קהילת קנדה בין תאי השטח 2 ו-3.

מתן גמישות להפחתת רמפת חניה ביחס לקבוע בתא\4233. המיקום הסופי והיקף הרמפות בכלל שטח התכנון יקבע בתכנית העיצוב. בהתאם לפתרונות תנועה ותשתיות.

4. עדכון הנחיות לנושא החלחול וניהול מי נגר לכלל שטח התכנית.

5. ריכוז שטחי הציבור המבונים משני מגרשים לבנין מס' 9 (תא שטח 2) ותוספת קומה מ 15 ל 16 לטובת ייעול תכנון שטחי הציבור במגרש.

עדכון הנחיות בינוי לשטח ציבורי מבונה המשולב בבניה למגורים.

6. שינוי קווי בניין בקומת הקרקע מ-7 מטר ל-4 מטר, לטובת תכנון מיטבי ויצירת חזית מסחרית רציפה.

7. שינוי תמהיל יחידות הדיור וגודל דירה מינימלית (מ-60 מ"ר פלדלת ל-55 מ"ר פלדלת). ועדכון הנחיות ל 50 יחידות דיור בהישג יד.

8. עדכון וקביעת תקן חניה מקסימלי של 0.8 ליחידת דיור.

9. כל יתר ההוראות וסך כל זכויות הבנייה יהיו על פי התוכנית הראשית תא 4233 "שדרות ירושלים- קהילת קנדה" מלבד השינויים המצויינים בתוכנית זו.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	4 - 1
שטח ציבורי פתוח	54 - 50
דרך מאושרת	107 - 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	103
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	4, 3, 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	52
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	105, 102
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	4 - 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	54, 52 - 50
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	107, 105, 100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	4, 3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	54, 52, 50
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	107 - 104
גבול שטח שיפוט	מגורים ד'	3
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	53
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	4 - 1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	54, 52, 51
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	4 - 1
חזית מסחרית	מגורים ד'	4, 1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	103
מבנה להריסה	מגורים ד'	4 - 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	53 - 51
קו בנין עילי	מגורים ד'	4 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	107 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	4 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	54 - 50

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,928.65	7.41
דרך מוצעת	930.89	3.58
מגורים ד'	16,907.77	64.99
שטח ציבורי פתוח	6,248.98	24.02
סה"כ	26,016.29	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.99	2,859.55	דרך מאושרת
64.99	16,907.76	מגורים די'
24.02	6,248.98	שטח ציבורי פתוח
100	26,016.29	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	על פי התוכנית הראשית תא 4233 "שדרות ירושלים- קהילת קנדה"
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. גובה הקומות:</p> <p>בבנייה שאיננה כוללת שימושי מסחר גובה קומת הקרקע תהיה עד 5 מטר.</p> <p>ובבנייה הכוללת שימושי מסחר גובה קומת הקרקע תהיה עד 6 מטר.</p> <p>2. מספר יחידות דיור ותמהיל יחידות דיור:</p> <p>ב.גודל יחידות דיור מינימלית לא יפחת מ 55 מ"ר כולל (עיקרי+ממ"ד).</p> <p>1) כ-61% יחידות דיור בינוניות בשטח כולל עד 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).</p> <p>2) כ-34% יחידות דיור גדולות בשטח כולל עד 100 מ"ר (עיקרי+מרחב מוגן דירת). 3) כ-5% יחידות דיור בשטח כולל שלא יפחת מ-120 מ"ר ולא יעלה מ-150 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). תתאפשר גמישות בתמהיל המוצע בהיקף של עד 3% מיחידות הדיור לעת היתר הבניה.</p> <p>3. לא תתאפשר חריגת מרפסות מעבר לגבול מגרש.</p> <p>4. מרחק בין בניינים:</p> <p>א. בתא שטח מס' 1 המרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 9 מ', פרט לקומת הקרקע המסחרית.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 2 המרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 14 מ', פרט לקומות שטחי הציבור המבונים הנמצאים בקומת הקרקע ובקומה 1 בבנין מס' 9.</p> <p>5. בתאי שטח 1 ו-4, תדרש חזית מסחרית באורך שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית הכוללת.</p> <p>6. במניין הקומות המקסימלי במבנים המוצעים, כמופיע בטבלה 5, יכללו קומת גג חלקית בנסיגה ואת המערכות הטכניות.</p> <p>7. שטחים ציבוריים מבונים:</p> <p>א. בתא שטח 2 ייבנו 1000 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע.</p> <p>ב. לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בשטח של 745 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.</p> <p>הוראות בניוי לשטחים הציבוריים המבונים:</p> <p>1. היקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>2. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>3. 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>4. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב.</p> <p>5. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.</p> <p>6. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.</p> <p>7. בקומות על קרקעיות 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.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>8. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.</p> <p>9. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>10. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p> <p>11. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים יהיו לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום.</p> <p>12. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה. יתר ההוראות יהיו על פי המפורט בהוראות תוכנית 507-0200352, תא 4233 שדרות ירושלים-קהילת קנדה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דיר בהישג יד-</p> <p>50 יחידות דיר בתכנית יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת תקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, ובהנחה של כ 40% ממחיר השכירות, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה על תיקונו.</p> <p>שטח הממוצע של יחידות בהישג יד יהיה תואם ככל הניתן לשטח הממוצע של יחידות הדיר בכלל הפרויקט.</p> <p>תמהיל גודל יחיד בהישג יד ישקף ככל הניתן את תמהיל יחידות הדיר בכלל התכנית, למעט דירות מעל לכ 100 מ"ר.</p> <p>יחידות הדיר בהישג יד תמוקמנה בתא שטח מס' 3 ויהיו בניהול ובבעלות אחודה.</p> <p>תמהיל ומיקומם הסופי של הדירות יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. על פי התוכנית הראשית תא 4233 "שדרות ירושלים- קהילת קנדה" מלבד השינויים המצויינים בתוכנית זו.</p> <p>2. בתא שטח 54 יתאפשר מעבר תשתיות פניאומטיות לצורך איסוף ופינוי האשפה בתת הקרקע, באופן נקודתי לטובת חיבור תשתית זו בין תאי שטח 2 ו-3, להנחת דעתו של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, וכן בכפוף להסדר עם אגף הנכסים.</p> <p>3. בתא שטח 51 יתאפשר שימוש בתת הקרקע לטובת מעבר ומיסעה לרכב, או חיבור מערכות להנחת דעתו של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, וכן בכפוף להסדר עם אגף הנכסים.</p> <p>4. לא תותר חניה פרטית.</p> <p>5. לא יותרו מיקום מערכות פרטיות מתחת למגרש 52.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>ההוראות על פי התוכנית הראשית תא 4233 "שדרות ירושלים- קהילת קנדה"</p>
4.3	דרך מאושרת

4.3 דרך מאושרת	4.3
<p data-bbox="1161 136 1283 170">4.3.1 שימושים</p> <p data-bbox="177 181 1283 416">1. שימושים על פי התוכנית הראשית תא 4233 "שדרות ירושלים- קהילת קנדה" לרבות תשתיות עירוניות. 2. בתאי שטח 100-101 יתאפשר גם מעבר תשתיות פניאומטיות לצורך איסוף ופינוי האשפה בתת הקרקע, באופן נקודתי לטובת חיבור תשתית זו בין תאי שטח 2 ו-3, להנחת דעתו של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, וכן בכפוף להסדר עם אגף הנכסים.</p>	4.3.1
<p data-bbox="1182 416 1283 450">4.3.2 הוראות</p>	4.3.2
<p data-bbox="1123 461 1283 495">הוראות בינוי</p> <p data-bbox="392 506 1283 539">ההוראות על פי התוכנית הראשית תא 4233 "שדרות ירושלים- קהילת קנדה"</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי		שרות							עיקרי
(4)	7	3	(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 6020	1-6	1	מגורים	ד' מגורים	
								(2)			(2)	(2)			1	מסחר	ד' מגורים	
7	(4)	3	16	60	(3)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(6) 4744	7-9	2	מגורים	ד' מגורים	
								(2)			100	900			2	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
(8) 6	6	3	(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(7) 3687	10-11	3	מגורים	ד' מגורים	
(4)	(4)	3	(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	2500	12	4	מגורים	ד' מגורים	
								(2)			(2)	(2)			4	מסחר	ד' מגורים	
						(3)		(2)	(2)	(2)	(2)	(2)				>סך הכל<	ד' מגורים	
													1256		50		שטח ציבורי פתוח	
										(2)			1505		51	חניון	שטח ציבורי פתוח	
													2724		52		שטח ציבורי פתוח	
													309		53		שטח ציבורי פתוח	
									9	(12) 9			472		54		שטח ציבורי פתוח	
									35	(12) 35			1363		100		דרך מאושרת	
									20	(12) 20			372		101		דרך מאושרת	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
מגורים ד'	מגורים	1	1-6	0 (5)	(4)
מגורים ד'	מסחר	1			
מגורים ד'	מגורים	2	7-9	3	2
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2			
מגורים ד'	מגורים	3	10-11	5 (9)	(4)
מגורים ד'	מגורים	4	12	(11)	10 (10)
מגורים ד'	מסחר	4			
מגורים ד'	<סך הכל>				
שטח ציבורי פתוח		50			
שטח ציבורי פתוח	חניון	51			
שטח ציבורי פתוח		52			
שטח ציבורי פתוח		53			
שטח ציבורי פתוח		54			
דרך מאושרת		100			
דרך מאושרת		101			

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. גודל תאי השטח ביעוד דרכים שלא מופיעים בטבלה:

תא שטח 102 - 136 מ"ר

תא שטח 103 - 378 מ"ר

תא שטח 104 - 31 מ"ר

תא שטח 105 - 500 מ"ר

תא שטח 106 - 33 מ"ר

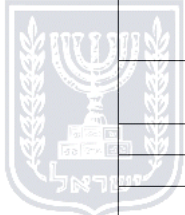
תא שטח 107 - 83 מ"ר

ב. תא שטח מס' 4 תואם לתא שטח מס' 11 המופיע בתכנית המאושרת- תא/4233.

ג. לשטחים הציבוריים המבונים ניתן יהיה להוסיף עד 1000 מ"ר לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

ד. עבור השימוש מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 2, תוצמד חצר פתוחה בשטח 745 מ"ר.

ה. שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור- תותר המרה מלאה בין השטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהפך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

- ו. יותר להוסיף לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 5% מהיקף השטחים הציבוריים מעל הקרקע, שטחים אלה יהיו מתוך השטחים המותרים בתת הקרקע לכלל הפרויקט.
- ז. לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע למעל הקרקע והדבר יהווה סטיה ניכרת.
- ח. שטחי השירות התת קרקעיים בתאי שטח 54, 100 ו-101 נועדו למעבר תשתיות פניאומטיות לאיסוף ופינוי אשפה.
- ט. מספר הקומות המותר בטבלה הינו מקסימלי וכולל קומת קרקע, קומות טכניות וקומת גג חלקית.
- י. שטחי קולונדות המקורות יחשבו במנין שטחי הבניה.
- יא. מעל גובה בניה מקסימלי תותר תוספת של 2 מ' מעל גג עליון לטובת ארובות, אנטנות וכדומה.
- יב. גובה קומת המגורים העליונה לא יעלה על 6 מ' במבנים 12-7 ולא יעלה על 5 מ' במבנים 6-1. לא תותר הבלטה של חדרים טכניים מעל גובה זה, למעט לטובת מתקן למנקי חלונות, המתקנים יוסתרו במלואם ע"י מעקה הגג העליון.
- יג. קווי הבניין המוצגים בתשריט מייצגים קווי בניין עילי למגורים (בצבע אדום), וקווי בניין לקומת המסד (בצבע תכלת). שאר ההערות לטבלה בהתאם לתכנית הראשית תא 4233 "שדרות ירושלים- קהילת קנדה" ככל ויש סתירה בין התכנית לבין התכנית הראשית, תכנית זו גוברת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תא שטח מס' 1 מהווה חיבור של תאי שטח על פי מספרם בתשריט התכנית הראשית כדלקמן: תא שטח מס' 1-0.95 דונם, תא שטח מס' 3-1.05 דונם, תא שטח מס' 5-0.85 דונם, תא שטח מס' 6-0.84 דונם, תא שטח מס' 8-0.71 דונם, תא שטח מס' 9-1.62 דונם..
- (2) לפי זכויות הבניה בתכנית הראשית תא 4233 "שדרות ירושלים- קהילת קנדה".
- (3) בהתאם לתכנית הראשית תא 4233 "שדרות ירושלים- קהילת קנדה".
- (4) כמפורט בתשריט.
- (5) תותר הקמת קולונדה בקו בניין 0 לכיוון שדרות ירושלים. שטחי הקולונדות יחשבו במנין שטחי הבניה, לא תתאפשר קומה כפולה כלפי השדרה.
- (6) תא שטח מס' 2 מהווה חיבור של תאי שטח על פי מספרם בתשריט התכנית הראשית כדלקמן: חיבור של תא שטח מס' 2-1.126 דונם, תא שטח מס' 4-1.810 דונם, תא שטח מס' 7-1.807 דונם.
- (7) תא שטח מס' 3 מהווה חיבור של תאי שטח על פי מספרם בתשריט התכנית הראשית כדלקמן: חיבור של תא שטח מס' 10-1.746 דונם ותא שטח מס' 12-1.944 דונם.
- (8) כלפי רחוב הגיבורים.
- (9) כלפי רחוב קהילת קנדה.
- (10) כלפי השצ"פ.
- (11) כמפורט בתשריט, תותר הקמת פרגולה בקו בניין 0 לכיוון שדרות ירושלים.
- (12) לטובת מעבר תשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>בנייה ירוקה:</p> <p>1. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>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> <p>שאר הסעיפים על פי התוכנית הראשית תא/4233 "שדרות ירושלים- קהילת קנדה"</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>א. תקן החניה המקסימלי למגורים יהיה לפי 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור, או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה לפי הנמוך מביניהם.</p> <p>ב. תתאפשר ביטול הרמפה בין מבנים 10 ו-11, יתרת הכניסות בהתאם לנספח התנועה.</p> <p>ג. בהתאם להוראות סעיף 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, מספר מקומות החניה בכל אחד מתאי השטח 1,2,3,4 יכול להיות שיהיה גבוה או נמוך מתקן החניה ואף אפס חניות, ובלבד שסך הקומות החניה בארבעת מגרשים אלה במצטבר יתאם את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי התקן בכל המגרשים, על פי שימושי הקרקע הקבועים בהם.</p> <p>ד. שאר השימושים יהיו בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 2, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סביבה ונוף</p> <p>על פי סעיף 6.4 בתוכנית הראשית תא/4233 "שדרות ירושלים- קהילת קנדה".</p> <p>אופן הטיפול הסופי ייקבע בתכנית העיצוב.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איחוד וחלוקה</p> <p>1. התוכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה ולפי סעיף 6.5 לתכנית הראשית.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתוכנית.</p> <p>3. למעט האמור לעיל, ימשיכו לחול כל יתר הוראות סעיף 6.5 (חלוקה ו/או רישום) לתוכנית הראשית (תא/4233).</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים ללא בניה או ריצוף מסך כל שטח המגרשים הפרטיים בפרויקט, יתאפשר ריכוז השטח הנדרש לחלחול מכל אחד מהמגרשים לשטח חלחול איכותי. תא שטח 3 שבו אין חניון תת קרקעי, יאפשר בתחומו את מרבית שטחי החלחול והחדרת מי נגר לתת</p>	<p>6.6</p>

ניהול מי נגר	6.6
<p>הקרקע.</p> <p>שטחי החלחול בפועל ומיקומם בתוכנית, ייקבע ע"י ההידרולוג בתוכנית העיצוב האדריכלי בתיאום ע"פ הנחיות מחלקת בניה ירוקה של אדריכל העיר ורשות הניקוז בעיריית ת"א.</p> <p>מסמך הניקוז וניהול מי הנגר שיופיע בתוכנית העיצוב האדריכלי יהיה מחייב.</p> <p>יתר הסעיפים על פי סעיף 6.7 בתוכנית הראשית תא 4233 "שדרות ירושלים- קהילת קנדה"</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>על פי סעיף 6.8 בתוכנית הראשית תא 4233 "שדרות ירושלים- קהילת קנדה"</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.8
<p>על פי סעיף 6.9 בתוכנית הראשית תא 4233 "שדרות ירושלים- קהילת קנדה".</p>	
זיקת הנאה	6.9
<p>בנוסף למפורט בסעיף 6.6 בתוכנית הראשית תא/4233 "שדרות ירושלים קהילת קנדה", בתא שטח 51 תרשם זיקת הנאה בתת הקרקע של מגרשי המגורים למעבר הולכי רגל וכלי רכב בין החניונים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.</p> <p>כלל זיקות ההנאה אשר מעל הקרקע יהיו למעבר ושהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.</p>	
סטיה ניכרת	6.10
<p>הגדלת מס' קומות מעבר למוגדר בתכנית זו, יהוו סטייה ניכרת.</p> <p>ניוד זכויות מתת הקרקע לעל הקרקע יהווה סטיה ניכרת.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בכל מגרש:</p> <p>א. אישורה של תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כאמור בסעיף 6.1 בתוכנית הראשית (תא/4233).</p> <p>ב. הבטחת הריסה ופינוי השטחים הציבוריים והבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>ג. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים- בתחום תא שטח 2 והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.</p> <p>ד. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור. הבטחת תחזוקת שטחים בזיקות הנאה בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ה. במגרשים הגובלים עם הרכבת הקלה תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.</p> <p>ו. הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד ורישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) על יחידות דיור בהישג יד.</p> <p>ז. אישור מעבדה מוסמכת לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ו/או בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה, או ע"פ הנחיות עדכניות בנושא לעת הוצאת היתר.</p> <p>ח. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לנושאי סביבה ראה סעיף 6.4 "סביבה ונוף" וסעיף 6.1 לתכנית זו.</p> <p>ט. תנאי להגשת בקשה להיתר- הבטחת תחזוקת שטחי שפ"פ ו/או שטחים בזיקות הנאה בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>י. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת תחזוקה, תפעול ושימוש, מעברים לרכב ו/או תשתיות פניאומטיות בתת הקרקע במגרשים הציבוריים (דרכים או שטח ציבורי פתוח) אשר</p>	

6.11 תנאים בהליך הרישוי
<p>נקבעו להנחת דעת מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וכן בכפוף להסדר עם אגף הנכסים. יתר התנאים יהיו בהתאם לקבוע בסעיף 6.2 לתכנית הראשית (למעט סעיף 6.2 - 1(ה) אשר מבוטל).</p>

6.12 תנאים למתן תעודת גמר
<p>על פי סעיף 6.10 בתוכנית הראשית תא 4233 "שדרות ירושלים- קהילת קנדה : ובנוסף : א. הקמה ורישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות המוצמדות להם בתחום תא שטח 2, וחתימה על הסכם תחזוקה בפועל של שטחים בזיקות הנאה. ב. השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתכנית העיצוב, רישום בפועל של השטחים הציבוריים, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים, בתחום התכנית בבעלות העירייה. ג. רישום ותחזוקה בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור. ד. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור, או ע"פ הנחיות עדכניות בנושא לעת הוצאת היתר. ה. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות. ו. הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד. ז. תנאי לאכלוס- הקמה בפועל של הקרן למימון דמי ניהול לדיירים ממשיכים בפרויקט. ח. הקמה בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים- בתחום תא שטח 2 והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה ט. תחזוקה - 1. חלה חובת תחזוקה בפועל ע"י חברת ניהול ואחזקה בתחום השטחים הפרטיים בתכנית. חובת הניהול תירשם בהערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011. 2. תחזוקת והקמת השטחים הפתוחים תיקבע בהסכמים שיחתמו כתנאי לאכלוס. 3. תחזוקה ותפעול של מעברים לרכב ו/או תשתיות פניאומטיות בתת הקרקע במגרשים הציבוריים (דרכים או שטח ציבורי פתוח) בכפוף להסדר עם אגף הנכסים. למעט האמור לעיל, ימשיכו לחול כל יתר הוראות סעיף 6.10 בתוכנית הראשית תא 4233 "שדרות ירושלים- קהילת קנדה".</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפרויקט יבוצע בהינף אחד, תתאפשר חלוקה לשלבויות לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.	

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40