

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0931964

תא/4814 - שמחה הולצברג - יפו ג'

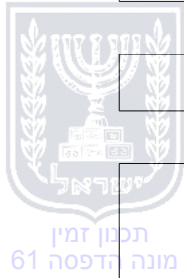
מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005113534/310>

דברי הסבר לתכנית

התחדשות המרחב בדרום שכונת יפו ג' במתווה משולב של בינוי-פינוי-בינוי לצד שיפוץ ועיבוי מבני מגורים הכלולים במרחב התכנון. בהתאם למדיניות שיכוני יפו המאושרת (תא\9080) ותוכנית המתאר תא\5000. בתחום התוכנית קיימים 20 מבני מגורים בני 4 קומות ו-16 יחידות דיור כל אחד (320 יחידות דיור) המיועדים להריסה, ו-4 מבנים קיימים בני 8 קומות ו-32 יחידות דיור כל אחד (128 יחידות דיור) המיועדים לשיפוץ. סך הכול 24 מבנים ו-448 יחידות דיור. במרכז התוכנית מבנה דיור מוגן של חלמיש, בן 2 קומות שאינו נכלל בתחום התכנון.

הבינוי המוצע כולל הקמת 12 מבני מגורים חדשים - חמישה בבנייה מרקמית עד 9 קומות ושבעה מגדלים בגובה של כ-15 עד 25 קומות הכוללים 888 יחידות דיור. בנוסף, שיפוץ ארבעה מבני מגורים בני 8 קומות הכוללים 128 יחידות דיור ללא תוספת קומות וללא תוספת יחידות דיור. (סך הכל 1016 יחידות דיור בתוכנית).

הבינוי המוצע כולל דופן פעילה לשדרות ירושלים ובה שטחי מסחר בקומת הקרקע. לאורך רחוב שמחה הולצברג נשמר שטח ציבורי פתוח ומקבצי העצים הבוגרים, תוך חיזוק ההליכיות צפון דרום כלפי השכונה. חיזוק מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים על ידי תוספת שטחי ציבור ושטח ציבורי מבונה, תוך ארגון מחדש של השטחים הפתוחים בהתאם למערך נופי כולל.

התוכנית מציעה העתקת דרך קיימת ברחוב ברוך קרוא מערבה, לטובת יצירת המשך לדרך הקיימת מצפון אשר כיום מתפקדת כרחוב ללא מוצא.

התוכנית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

התוכנית מתייחסת למרחב התכנון כמרחב שלם להתחדשות עירונית, תוך מתן גמישות למימוש בשלבויות של שלושה מתחמים באופן בלתי תלוי זה בזה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תא/4814 - שמחה הולצברג - יפו ג'

מספר התכנית 507-0931964

1.2 שטח התכנית 44.960 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) 62א (1), 62א (19), 62א (4), 62א (5), 62א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 176473

קואורדינאטה Y 659760

1.5.2 תיאור מקום

ממערב : רח' אייזיק חריף

מצפון : חלקות 132,134 גוש 6999

מזרח : שדרות ירושלים

מדרום : רח' שמחה הולצברג

פרטי רחוב :

מייזל זלמן 2, 4-12, 14, 16, 18, 20, 22, 24

קרא ברוך 7-4, 9, 14, 16, 18, 20, 22, 24

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

שכונה

יפו ג' ונוה גולן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6999	מוסדר	חלק	127, 130, 136-142, 144-164	126, 128, 132, 134
7000	מוסדר	חלק	144	139-140, 142
7050	מוסדר	חלק		139
7153	מוסדר	חלק	72, 383, 385, 392, 394, 396, 399, 401, 404-407	74-75, 78, 111-113, 124, 169, 174, 363, 389, 393, 409

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תא/5000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
<u>507-0271700</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צ' ממשיכות לחול.	7304	8757		18/07/2016
<u>תא/מ</u>	החלפה		2829	2350		24/06/1982
<u>תא/מ/1</u>	החלפה		3810	313		01/11/1990
<u>תא/2544</u>	החלפה		4131	3797		05/08/1993
<u>תא/ג/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול. למעט זכויות, קומות ויחידות דיור אשר מוטמעות בתכנית זו.	5705	3996		20/08/2007
<u>תא/432</u>	החלפה		782	1977		04/08/1960
<u>תא/2631</u>	החלפה		4644	3568		17/05/1998
<u>תא/ע/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול. ללא שימושי מגורים בתת הקרקע. בתאי שטח 100-103A תחולנה הוראות תכנית זו אך ורק בתחום תכסית המבנה המעובה, בהתאם לתכסית המרבית הקבועה בטבלה 5, ללא שימושי חנייה בתת הקרקע.	5264	1594		15/01/2004
<u>תא/577/ג</u>	החלפה		2181			01/01/1976
<u>תא/ח</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	4978	2239		16/04/2001

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.				
<u>תממ/ 5 /1 /5</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 /1 /5. הוראות תכנית תממ/ 5 /1 תחולנה על תכנית זו.	7418	1450		09/01/2017
<u>תא/ 3440</u>	החלפה		5526	4150		10/05/2006



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				גדעון בר אוריין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גדעון בר אוריין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/03/2021	ברני גטניו	10: 00 20/08/2023	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1250	1	20/02/2023	גדעון בר אוריין	10: 00 20/08/2023	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	07/08/2023	אבירם אגאי	10: 01 20/08/2023	נספח תנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	25/01/2023	שבתאי גונן	10: 02 20/08/2023	תשריט שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		46	31/01/2003	שבתאי גונן	10: 03 20/08/2023	חוברת ערכיות עצים	לא
מים	רקע	1: 250	1	06/08/2023	פלג נדיב	10: 03 20/08/2023	תשריט מים	לא
ביוב	רקע	1: 250	1	06/08/2023	פלג נדיב	10: 04 20/08/2023	תשריט ביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	06/08/2023	פלג נדיב	10: 05 20/08/2023	תשריט ניקוז	לא
מים	רקע		9	06/08/2023	פלג נדיב	10: 06 20/08/2023	פרשה טכנית מים ביוב	לא
ניקוז	רקע		25	07/08/2023	פלג נדיב	10: 06 20/08/2023	פרשה טכנית ניקוז	לא
דוח סביבה	רקע		125	03/08/2023	שלומי עמר	10: 07 20/08/2023	נספח סביבתי	לא
מתחמי תכנון	רקע	1: 1250	1	02/08/2023	גדעון בר אוריין	10: 08 20/08/2023	נספח מתחמי תכנון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		70	02/08/2023	זהר שלפמן	10: 09 20/08/2023	טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		55	31/07/2023	זהר שלפמן	10: 10 20/08/2023	עקרונות שומה	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		54	21/02/2023	זהר שלפמן	10: 12 20/08/2023	תקן 21	לא
נספח חברתי	רקע		27	01/01/2022	הריברטו וינטר	10: 12 20/08/2023	נספח חברתי	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		vaadamiko mit_bniya@ yel- aviv.gov.il
	פרטי			אלברטו גבסו ובניו בע"מ	בת ים	נעמי שמר	7	03-5082777	03-6599292	alberto@gabso.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים גבסו		אלברטו גבסו ובניו בע"מ	בת ים	נעמי שמר	7	03-5082777	03-6599292	alberto@gabso.co.il
פרטי	נריה כהן	21384	משרד פלס, מוזר כהן ושות'	רמת גן	דרך אבא הלל (1)	12	03-7539888	03-7518133	neria_c@pmlaw.co.il

(1) כתובת: בא כח הדיירים, כתובת בית איילון ביטוח קומה 11.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדעון בר אוריין	37459	בר אוריין אדריכלים	תל אביב-יפו	בלפור	44	074-7884400		tlv@barorian.co.il
אדריכל	אדריכל	רני זיס	28717	רני זיס אדריכלים	רמת גן	ביאליק	143	03-6132294	03-6132294	mail@ranniziss.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	מהנדס	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
אדריכל	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	אורבנוף	תל אביב-יפו	בן שמן	6	03-7369111	03-5584967	leor@nof.co.il
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	gonen@trees.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ, מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	info@datamap.com
מהנדס	יועץ תשתיות	פלג נדיב	44558090	מלין מהנדסים	פתח תקוה	אפעל	6	03-9409400	03-5235558	tamir@malin-eng.com
מהנדס	יועץ סביבתי	שלומי עמר		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291		shlomi@esharony.co.il
יועץ חברתי	יועץ	הריברטו וינטר		דיאלוג	תל אביב-יפו	הברזל	34			wheriberto@amanet.co.il
שמאי	שמאי	זהר שלפמן	801	זהר שלפמן - שמאי מקרקעין	תל אביב-יפו	שוהם מתתיהו	13	054-8835533		zohar@zs1902.co.il

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
בניין מגדלי	רב קומות כהגדרתו בחוק: בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים
בניין מרקמי	בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, אינו עולה על 29 מטרים
בניינים לשיפוץ	ביעוד מגורים ג': המבנים בברוך קרוא 11 תא שטח A103, ברוך קרוא 20,22,24 תאי שטח 100A-102A
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה המשתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
מספר קומות	מספר הקומות כולל את כל הקומות בבניין מעל הקרקע, כולל קומת הקרקע, קומת גג חלקית, קומות טכניות באם יתוכננו
מרחק בין בניינים	המרחק המינימלי מדופן גזוטרואות בולטות ככל שיהיו
מתחם א'	כולל את תאי השטח: 100-103A, 100-103B, 105, 400, 401A, 500A, 501, 300A, 301, 302, 303A, 307A
מתחם ב'	כולל את תאי השטח: 401B, 500A, 502, 503, 504, 303B, 304, 305, 306 108, 107
מתחם ג'	כולל את תאי השטח: 300B, 307B, 500B, 106
שימושים ציבוריים	1. מוסדות ציבור לסוגיהם כגון צרכי חינוך, בריאות, רווחה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, משרדי הרשות העירונית, שירותים עירוניים. 2. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה
שירותים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח
תכסית	הטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות

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 המרחב בשכונת יפו ג' הכוללת מתווה משולב של הריסת עשרים בניינים קיימים במתווה בינוי-פינוי-בינוי. בנוסף התכנית כוללת שיפוץ וחיזוק (כולל הוספת מרחבים מוגנים דירתיים) ותוספת מרפסות לארבעה בניינים קיימים. התוכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב, צפיפות, שימושים ושינוי במערך הדרכים. בהתאם למדיניות שיכוני יפו דרום המאושרת תא"9080 ותוכנית המתאר תא"5000. הבינוי החדש מציע בנייה חדשה מגדלית ובנייה מרקמית, תוך חיזוק מערך השטחים הציבוריים הבנויים

והפתוחים על ידי ארגון מחדש של השטחים הפתוחים, תוספת מגרשים למוסדות ציבור וקביעת זיקת הנאה במפלס קומות הקרקע למעבר ושהייה ממושכת של הולכי הרגל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.

2. הריסת 20 מבנים קיימים והקמת 12 מבנים חדשים ושיפוץ וחיזוק 4 מבנים קיימים.

3. שינוי ייעוד ממצב תכנוני קיים לייעודים הבאים: דרך מוצעת, דרך מאושרת, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ג', מגורים ד', שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח.

4. קביעת שטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע על פי תוכנית המתאר העירונית תא/5000.

5. ארגון מחדש של מערך השטחים הציבוריים הפתוחים.

6. הוספת שני מגרשים ציבוריים חדשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" והוספת שטחים ציבוריים בנויים ל"שימושים ציבוריים" וקביעת הוראות לגביהם.

7. קביעת הוראות לקומת קרקע וחזית מסחרית רציפה לאורך שדרות ירושלים, תוך דרישה לנסיגה בקומת הקרקע.

8. קביעת הוראות בינוי:

מתחם א- לאורך שדרות ירושלים, ארבעה מבנים עד 9 קומות ומגדל עד 25 קומות, בניינים אלו כוללים חזית מסחרית כלפי השדרה.

מתחם ב- חמישה מגדלים בגובה משתנה מכ-14 עד 25 קומות.

מתחם ג- בניין מרקמי עד 9 קומות ומגדל עד 15 קומות.

9. קביעת הוראות לבניית כ-888 יחידות דיור חדשות בתמהיל מגוון.

10. קביעת הנחיות לשיפוץ, חיזוק ותוספת מרפסות ומרחב מוגן דירתי (מרחב מוגן דירתי) ל-128 יחידות דיור קיימות, ללא תוספת קומות או יחידות דיור.

11. קביעת זיקות הנאה במפלס הקרקע למעבר ושהיית הציבור.

12. קביעת הנחיות בינוי ושטחי בנייה לתת הקרקע לנושא תנועה וחנייה, כניסות לחניונים, זיקות הנאה, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה ואפשרות למעבר נקודתי לתשתיות בלבד (פניאומטי) מתחת לרחובות בין תאי השטח ביעודים השונים.

13. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי לרבות הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

14. קביעת הוראות לאיכות סביבה, בנייה בת קיימא וניהול מי נגר.

15. קביעת הוראות לשלביות הבניה והריסת המבנים.

16. הסטת דרך מקומית והארכת דרך מקומית קיימת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100A, 101A, 102A, 103A
מגורים ד'	108 - 105
מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
שטח ציבורי פתוח	307 - 300
שטח פרטי פתוח	100B, 101B, 102B, 103B
דרך מאושרת	504, 500
דרך מוצעת	503 - 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	500
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	105
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	504, 500
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	503 - 501
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	100A, 102A
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	108, 106, 105
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	306, 303 - 301
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	502
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	102A, 103A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	108
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	307, 306, 304 - 300
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	100A, 101A, 103A
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	108 - 106
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	100B, 101B, 103B
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	307, 305, 304, 302, 300
זכות מעבר	שטח פרטי פתוח	100B, 101B, 102B, 103B
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ג'	100A, 101A, 102A, 103A
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	108 - 105
חזית מסחרית	מגורים ד'	105
חניה	שטח פרטי פתוח	100B, 101B, 102B, 103B
להריסה	דרך מאושרת	500
להריסה	דרך מוצעת	502, 501
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
להריסה	מגורים ג'	102A
להריסה	מגורים ד'	108 - 105
להריסה	שטח ציבורי פתוח	307, 303 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	504, 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	503 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401, 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	100A, 101A, 102A, 103A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	108 - 105
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	100B, 101B, 102B, 103B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	307 - 300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	4,330	9.63
דרך משולבת	1,805	4.02
חניה פרטית	1,222	2.72
מגורים ג'	18,071	40.19
מגורים ד'	3,699	8.23
שטח ציבורי פתוח	15,834	35.22
סה"כ	44,961	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,206.41	4.91
דרך מוצעת	3,451.81	7.69
מבנים ומוסדות ציבור	2,887.55	6.43
מגורים ג'	3,682.74	8.20
מגורים ד'	15,383.77	34.26
שטח פרטי פתוח	1,464.62	3.26
שטח ציבורי פתוח	15,825.98	35.24
סה"כ	44,902.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. בתת הקרקע: בניה ושימושים לפי ע 1. יותרו מחסנים דירתיים ו/או חדרי אחסנה משותפים וכן חדרים טכניים ופתרונות מיגון. לא יותרו שימושי חנייה בתת הקרקע. ב. בקומת הקרקע: יותרו שטחים נלווים למגורים, לא יותרו מגורים, יותרו מחסנים דירתיים. ג. בקומות שמעל קומת הקרקע - יותרו שימושי מגורים ושטחי שירות נלווים. ד. בקומת הגג (והגג העליון) יותרו שטחים משותפים (שטחי שירות) עבור מערכות וחדרים טכניים. יותרו מתקנים ומערכות טכניות לשימוש הבניין כגון: חדר מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר, מערכות סולריות, מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי דין. ביתר שטח הגג הפנוי יותרו שימושים משותפים לדיירי הבניין בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. גובה המבנים, קומות מגורים, מספר יחידות הדיור ומספר קומות: ללא שינוי מהקיים בהתאם למפורט בטבלה 5. 2. תוספת מרפסות: 2.1 בתאי שטח 100A-102A תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מטרים מקו בניין קדמי ואחורי. 2.2 בתא שטח 103A תותר הבלטת מרפסות עד 2.0 מטרים מקו הבניין הקדמי. 2.3 לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו מגרש. 2.4 בתא שטח 103A תתאפשר ירידת עמודים נקודתית בתחום זיקת ההנאה. 3. חומרי גמר: 3.1 לא יותר שימוש במעקות זכוכית, כל היתר בהתאם להנחיות מרחביות. 4. הנחיות לתוספת מרחב מוגן דירתי: 4.1 תותר הפניית חלונות מרחב מוגן דירתי כלפי חזיתות קדמיות. 4.2 יש לצמצם את מופע המרחב המוגן הדירתי בקומת הקרקע ככל הניתן, תוך שמירה על נסיגה ופתיחת הקומה ככל הניתן לטובת שטח איכותי לרווחת הדיירים, כל זאת בכפוף לחוות דעת פיקוד העורף. 4.3 בתא שטח 103A תתאפשר ירידת קירות מרחב מוגן דירתי מינימאליים בתחום זיקת ההנאה בכפוף לחוות דעת פיקוד העורף. 5. זיקת ההנאה כלפי השטח הפרטי הפתוח, לכיוון רח' ברוך קרוא לא תפחת מ-1 מטר ותפוחת באופן רציף לרחוב ובהתאם לסעיף "זיקת הנאה" בתוכנית זו. 6. לא יותרו פתחים ו/או חלונות ו/או מרפסות בקו בניין 0 כלפי תא שטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ו/או כל בינוי אשר עשוי להגביל את הבינוי בתא השטח הציבורי. 7. קו בניין כלפי תא שטח בייעוד "שטחים ציבוריים פתוחים" לא יפחת מ-2 מטרים למעט בתא שטח 103A שבו יותר ממשק מינימאלי עבור ירידת קירות מרחב מוגן דירתי בחזית הדרומית. 8. אופן עיצוב הרחבת המבנים, קומת הקרקע, חזיתות, היקף ירידת קירות מרחב מוגן דירתי וכדומה יקבע בשלב היתר הבנייה.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	במגרשים 105-108: מרתפים:

4.2

מגורים ד'

לפי הוראות ע 1. לא יותרו שימושים ציבוריים כהגדרתם למעט שטחים ו/או מחסנים עבור תפעול השטחים הציבוריים הבנויים.
בתא שטח 105 יותרו במרתפים כלל השימושים המותרים במפלס קומת הקרקע ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חנייה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

קומת הקרקע:

1. במגרש 105, בו סומנה חזית מסחרית מחייבת בתשריט, יותרו שימושי מסחר 1 ושירותים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בסעיף 1.9, לא יותרו עסקים מזהמים או כל שימוש שיש בו להוות מטרד למגורים על פי חוות דעת של היחידה לאיכות הסביבה.
 2. במגרשים 106-108 יותרו שימושי מסחר 1 ושירותים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בסעיף 1.9. בכלל קומות הקרקע יותרו שטחים נלווים למגורים.
 3. לא יותרו מגורים או מחסנים פרטיים בקומות הקרקע.
 4. שטחים ציבוריים מבונים:
- 4.1 במגרש 108 (בנין מספר 12) או במגרש 107 (בנין מספר 8) יותרו שימושים ציבוריים כהגדרתם בסעיף 1.9.

קומות מעל קומת הקרקע כולל קומת גג חלקית:
יותרו שימושי מגורים.

בתא שטח 108 בנין מס' 12 או בתא שטח 107 בנין מס' 8 יותרו בארבע הקומות הראשונות (כולל הקרקע) שימושים ציבוריים כהגדרתם בסעיף 1.9.

בקומות הגג החלקית וגג עליון (גג טכני):
יותרו מתקנים ומערכות טכניות לשימוש הבניין.

4.2.2

הוראות

א

בינוי

1. תכסית ואופי הבנייה
- 1.1 בתאי שטח 107 ו-108 יבנו סך הכל 5 בניינים בגובה שבין 14-25 קומות. הקומות הטיפוסיות של הבניינים המגדלים יהיו בתכסית מקסימלית של כ-700 מ"ר. גובהם הסופי ומספר הקומות יהיה משתנה ויקבע בתוכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים ותכנון מטבי. תכסית הקומות הציבוריות יקבע בתוכנית העיצוב בכל אופן הקומות בשטחים הציבוריים הבנויים לא יחשבו כקומות טיפוסיות.
- 1.2 תכסית קומת הגג לא תעלה על 70% משטח הקומה שמתחתיה. הקומה העליונה תהייה קומת גג חלקית והיקף הנסיגות יקבעו סופית בתוכנית העיצוב.
2. חזית מסחרית - במבנים הממוקמים על שדרות ירושלים תחויב חזית מסחרית רציפה וקולונדה ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים כלפי השדרה. תותר תוספת יציע (גלריה) בקומת הקרקע. תתאפשר פתיחת חזית מסחרית כלפי מערב.
- עומק שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת ככל הניתן מ-5 מטרים ומהיקף של כ-70% מאורך החזית המסחרית. בחזית זו לא תותר הצבת מתקנים טכניים.
- לכל שטחי המסחר יתוכנן פיר לארובה או כל פתרון אחר שיאפשר על ידי המשרד לאיכות סביבה/בריאות.
3. גובה הקומות

4.2

מגורים ד'

- 3.1 גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטרים.
- 3.2 גובה קומת טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו.
- 3.3 גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מטרים לבניינים המרקמיים (מבנים עד 9 קומות), ו-6 מטרים למגדלים גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון.
- 3.4 מעל גובה זה יתאפשר תוספת ארובה של עד 2 מטרים לצורך אוורור בתי אוכל בקומת הקרקע.
- 3.5 גובה הקומה בשטחים הציבוריים הבנויים לא יחשב כקומה טיפוסית.

4. קווי בניין ומרווחים

- 4.1 לפי תשריט.
- 4.2 מרווח בין בניינים מרקמיים לא יפחת מ-8 מטרים, מרווח בסמוך לבניה מגדלית לא יפחת מ-12 מטרים.

5. מרפסות

- בתא שטח 105, תותר הבלטת מרפסות מקורות או לא מקורות לשדרות ירושלים עד 1.6 מטרים ממישור חזית המבנה ובכל מקרה לא מעבר ל-1.2 מטרים מקו בנין. קו בנין אחורי - תותר הבלטה של 1.6 מטרים מקו בנין אחורי.
- בתאי שטח 106-108 לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין.
- לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו מגרש.
- בחזית הפונה למרווח בין בניינים או כלפי קו בנין צידי, תתאפשר פתיחת מרפסות, ללא הבלטות.

6. כניסות

- מיקום כניסות המגורים בתא שטח 105 יהיו מחזית שדרות ירושלים או מהמרווח בין בניינים.
- מיקומם הסופי של הכניסות למגורים יקבע בתוכנית העיצוב.
- בתא שטח 106-108 הכניסות לשימושי המגורים יהיו מהדרך הראשית המסומנת בתשריט תוך הפרדת כניסות בין כלל השימושים השונים.

7. תשתיות

- 7.1 תשתיות המבנה ובכלל זה אשפה, מים, רמפות חניה וכדומה ימוקמו בתוך מעטפת המבנה בלבד.
- פתחי שחרור אוויר מהמרתפים ופליטות אגוז הגנרטור יהיו באמצעות פירים עד גגות הבניינים.
- מיקומם של מתקני מערכות, כגון: חדרי טרפו, נישות מים וחשמל, צובר גז וכיוצא באלה, לא ימוקמו במרחב הציבורי או בתחום זיקות ההנאה ככל הניתן ויקבעו בתוכנית העיצוב.
- 7.2 מתקני דרך (ארונות חשמל/תקשורת) יתוכננו בתחום המגרש הפרטי ויקבעו בתוכנית העיצוב.

בינוי

ב

הוראות בינוי לשטחים הציבוריים הבנויים:

1. השטחים הציבוריים ייבנו ככל הניתן במבנה עצמאי נפרד. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה עצמאי נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה.
2. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים, איכותיים ויקבלו ייצוג ראוי ונראות כלפי המרחב הציבורי.
3. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים

4.2

מגורים ד'

- שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
4. ככל ולא מתאפשרת גישה ממרחב ציבורי תובטח גישה לשטחי הציבור הבנויים באמצעות זיקות הנאה כפי שייקבע בתכנית העיצוב. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.
5. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה. גובה קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4 מ' ברוטו (רצפה עד רצפה). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'.
6. החצרות שיתווספו לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות ויכללו קירוי מצללות בהתאם למפורט בתקנון, גדרות וסגירות ככל שיידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי. ככל שיידרשו מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים, ניתן יהיה לתכנן עד גבולות המגרש.
7. במידה ומתוכננות מרפסות מקורות המשמשות כחצרות בנויות, יש לתכנן פתחים בחזיתות המבנה כך שתתאפשר חצר מאווררת בצורה מיטבית בהתאם למספר החלפות האוויר הנדרשות עבור השימוש המבוקש.
8. שטחי החוץ שיתווספו לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול ככל הניתן ובכל מקרה, אחוז החלחול משטח החוץ הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית.
9. מיקום והיקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים במסגרת תכנית העיצוב. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו עצמאיים, בולטים ונגישים ולא יפחתו מ-10% מסך השטחים הציבוריים (ובתנאי שלא יפחתו מ-80 מ"ר).
10. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כך שתתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).
11. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד') למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית.
12. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, 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.
13. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן, לא תותר העברת תשתיות מכל סוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים.
14. לשטחי הציבור תתוכנן גישה מלאה לרכב לצורך העלאה והורדה, פריקה וטעינה, רכבי כיבוי אש, רכבי חירום, תפעול וכל רכב שיידרש לצורך מימוש שטחי הציבור בתכנית.
15. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. מיקומם והיקפם יקבע בהתאם לשימוש שיקבע.



מגורים ד'	4.2
16. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. סטייה מההוראות סעיפים 8 עד 16, ככל שנדרשת כצורך תכנוני להקמת השטחים הציבוריים, תידון במסגרת תכנית העיצוב ותהיה בסמכות הועדה המקומית.	
מרתפים בכל תאי השטח הנחיות בינוי למרתפים יהיו על פי הוראות ע 1 למעט הנושאים הבאים: 1. גובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 7 מטרים. 2. הוצאת אוויר ממרתפים לא תהיה במפלס הקרקע/פיתוח. 3. השפלת מי תהום, ככל שיידרש, בכפוף לחוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים. 4. פתרונות האשפה יעשו בתת הקרקע בלבד ויקבעו סופית בתכנית העיצוב.	ג
הנחיות מיוחדות יחידות דיור: 1. גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ-45 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן דירתי). 2. שטח הממוצע ליחידות הדיור החדשות בייעוד מגורים ד' יהיה כ-78 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן דירתי). ממוצע זה יותאם בהתאם לפתרון המיגון שיקבע (דירתי או קומתי). 3. תמהיל דיור: 3.1. מקסימום 35% מיחידות הדיור יהיו דירות בשטח כולל של עד 65 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן דירתי). מתוכן לפחות 15% בשטח כולל של עד 55 מ"ר. 3.2. לפחות 15% מיחידות הדיור יהיו בשטח שבין 85-110 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן דירתי). 4. תמהיל סופי של יחידות הדיור והחלוקה בין תאי השטח ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח ויחייב יצירת מגוון של דירות. תמהיל שטחי המסחר בתאי שטח 105-108 יאפשר מגוון יחידות מסחריות ויקבע סופית בתוכנית העיצוב.	ד
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
1. צרכי חינוך, בריאות, רווחה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי הרשות העירונית, חניון ציבורי (בתת הקרקע), שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מקלטים ציבוריים, יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי. 2. בשטחים ציבוריים יותרו שימושים פתוחים כגון גן ציבורי, ככר עירונית, מגרש משחקים, מתקני ספורט, הצללה וכל תכלית אחרת בזיקה לשימושים ציבוריים.	
הוראות	4.3.2
בינוי 1. הוראות בינוי וקווי בניין בהתאם לתוכנית צ', זכויות הבנייה ותכסית יהיו לפי טבלה 5. 2. לתאי השטח 400 ו-401 תוכן תוכנית עיצוב נפרדת על פי הוראות תוכנית צ'. 3. הוועדה המקומית תהיה רשאית להכין תכנית עיצוב לתאי שטח 400 ו-401 ביחד או לחוד, וכן לכלול מגרשים סמוכים בייעוד שטח לבנייני ציבור. 4. בשלב תכנית העיצוב יבחנו ויעודכנו סיווגם של העצים בהתאם לתכנון המוצע.	א
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1

4.4

שטח ציבורי פתוח

1. נטיעות וגינון, מתקני ספורט, פנאי ומשחק, אלמנטי מים ומצללות, במות, שבילים להולכי רגל ואופניים, ריהוט רחוב, מעקות, שירותים ציבוריים, קיוסק, קווי תשתיות ציבוריות עיליות ותת קרקעיות תוך מתן עדיפות לתת קרקעיות, מעבר לרכב חירום.
2. יתאפשר מעבר נקודתי לרכב לטובת גישה לתא שטח 401 (ביעוד מבנים ומוסדות ציבור) בלבד מרחוב מייזל ולמן (לא תותר חנייה).
3. בתאי שטח 302,303 יתאפשר מעבר תשתיות פניאומטיות לצורך איסוף ופינוי האשפה בתת הקרקע, באופן נקודתי לטובת חיבור תשתית זו בין תאי שטח 105 ל-108-106 בכפוף להסדר עם אגף הנכסים.
4. לא יותרו מיקום מערכות פרטיות מתחת למגרשים 300-301, 304-306 (לרבות מיקום חניות פרטיות).

4.4.2

הוראות

א

בינוי

1. לא יותר להקים מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים.
2. לא יופנו פתחי אוורור, פליטות אגוז גנרטור לכיוון מעברים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים.

ב

פיתוח ונוף

השטח הציבורי הפתוח יפותח ברצף תוך התייחסות לשטחי מוסדות הציבור הסמוכים וזיקות ההנאה במגרשים הפרטיים, ללא גדרות או מחסומים, ככל הניתן, בהתאם לשלבויות הפיתוח.

4.5

שטח פרטי פתוח

4.5.1

שימושים

תאי שטח 100B-103B

1. השטח הפרטי הפתוח מיועד לגינון ופיתוח נופי לטובת ולשימוש הציבור, תוך שמירת גישת רכב לכלל המגרשים הסמוכים. תותר הקמתם של שבילי הליכה, ריהוט רחוב, מצללות, וכל הנדרש לשימוש זה, בדומה לפיתוח שטח ציבורי פתוח עירוני.
2. השטח הפרטי הפתוח יוגדר בזיקת הנאה ויפותח בצורה המשכית למרחב הציבורי סביבו.
3. לא תותר הקמת גדרות ו/או שערים וכל מחסום אחר להולכי רגל.
4. תותר חנייה עילית בתאי שטח 100B, 101B, 102B, 103B. בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.

4.5.2

הוראות

4.6

דרך מאושרת

4.6.1

שימושים

1. דרך בהתאם להגדרתה כמפורט בחוק התכנון והבניה- 1965 לרבות, דרך ומעבר תשתיות, חניות ציבוריות, נטיעות, והצללה.
2. בתא שטח 504 יתאפשר מעבר תשתיות פניאומטיות לצורך איסוף ופינוי האשפה בתת הקרקע, באופן נקודתי לטובת חיבור תשתית זו בין תאי שטח 105 ו-108-106 בכפוף להסדר עם אגף הנכסים. בתא שטח 504 לא תותר חניה פרטית.
3. לא יוצבו פינות ישיבה, ריהוט רחוב מעל/ליד חדרי שנאים, ככל ויתוכננו.

4.6.2

הוראות

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	1. דרך בהתאם להגדרתה כמפורט בחוק התכנון והבניה- 1965 לרבות , דרך ומעבר תשתיות, חניות ציבוריות, נטיעות, והצללה. 2. בתא שטח 501-503 יתאפשר מעבר תשתיות פניאומטיות לצורך איסוף ופינוי האשפה בתת הקרקע , באופן נקודתי לטובת חיבור תשתית זו בין תאי שטח 105 ו-106-108 בכפוף להסדר עם אגף הנכסים. 3. בתא שטח 502 יתאפשר שימוש בתת הקרקע לטובת מעבר ומיסעה לרכב בין המגרשים 107 ו-108, לטובת נגישות לשטחי הציבור המבונים. תידרש רישום זיקת הנאה לטובת מעבר כלי רכב או חיבור מערכות בכפוף להסדר עם אגף הנכסים. בתא שטח זה לא תותר חניה פרטית. 4. לא יוצבו פינות ישיבה, ריהוט רחוב מעל/ליד חדרי שנאים, ככל ויתוכננו.
4.7.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג'	מגורים	100A	849	2682.66 (1)	384		(2)	55 (3)	32 (4)	(5)		8 (5)		(6)	(6)	(6)		
מגורים ג'	מגורים	101A	903	2682.66 (7)	384		(2)	55 (3)	32 (4)	(5)		8 (5)		(6)	(6)	(6)		
מגורים ג'	מגורים	102A	907	2682.66 (8)	384		(2)	55 (3)	32 (4)	(5)		8 (5)		(6)	(6)	(6)		
מגורים ג'	מגורים	103A	1039	2682.66 (9)	384		(2)	55 (3)	32 (4)	(5)		8 (5)		(6)	(6)	(6)		
שטח פרטי פתוח		100B	336															
שטח פרטי פתוח		101B	358															
שטח פרטי פתוח		102B	359															
שטח פרטי פתוח		103B	411															
מגורים ד'	מגורים	105	6067	18832	7222													
מגורים ד'	מסחר	105		1500	170													
מגורים ד'	<סך הכל>	105		20332	7392		30947	65	281			9 (10)	6	(6)	(6)	(11)		
מגורים ד'	מגורים	106	2157	7746	3690													
מגורים ד'	מסחר	106		110	10													
מגורים ד'	<סך הכל>	106		7856	3700		11000	65	108			15 (12)		(6)	(6)	(6)		
מגורים ד'	מגורים	107	2684	14035	6771													
מגורים ד'	מסחר	107		210	25													
מגורים ד'	<סך הכל>	107		14245	6796		13694	65	216				6	(6)	(6)	(6)		
מגורים ד'	מגורים	108	4494	18561	9011													
מגורים ד'	מסחר	108		155	20													
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	108		2100	400													
מגורים ד'	<סך הכל>	108		20816	9431		(13) 22919	65	283				6	(6)	(6)	(6)		
דרך מאושרת		500	1805															
דרך מוצעת		501	1434				215											

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
דרך מוצעת		502	1026													
דרך מוצעת		503	995													
דרך מאושרת		504	404													
מבנים ומוסדות ציבור		400	888	3000	552			80 (14)			8		(15)	(15)	(15)	(15)
מבנים ומוסדות ציבור		401	2002	6408	1600			80 (14)			8		(15)	(15)	(15)	(15)
שטח ציבורי פתוח		300	1007													
שטח ציבורי פתוח		301	3150													
שטח ציבורי פתוח		302	3475					70								
שטח ציבורי פתוח		303	2972					59								
שטח ציבורי פתוח		304	1857													
שטח ציבורי פתוח		305	403													
שטח ציבורי פתוח		306	2921													
שטח ציבורי פתוח		307	1052													

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 הבנויים ולשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר המרת שטחים על קרקעיים משירות לעיקרי ולהיפך.

השטחים בקומות הקרקע המפולשות במבני המגורים יספרו במניין שטחי הבנייה (שטחי קולונדות).

(ב) באם יותקנו ממ"קים (מרחב מוגן קומתי) במקום ממ"דים (מרחב מוגן דירתי) תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים לטובת הדירה בהתאם לקבוע בתקנות.

(ג) יותר ניוד יחידות דיור (כולל זכויות הבנייה בהתאמה עיקרי, שירות ומרפסות) בשיעור של עד 5% מתא שטח אחד למשנהו בין מתחמים שונים ללא שינוי בהיקף הזכויות או סך יחידות הדיור בכלל מרחב התכנון ויקבע סופית בתוכנית העיצוב.

(ד) זכויות הבניה כוללים את השטחים מתוקף ג 1 וע 1.

(ה) בתא שטח 108 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים כמפורט בטבלה 5 להלן. ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לתא שטח 107 ככל שימומש השימוש לשטחים ציבוריים בתא שטח זה. וכלל ההערות הנ"ל בהתאמה כולל שטח לחצרות ו/או מרפסות.

(ו) לשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 108 יוצמדו חצרות שאינן מקורות ו/או מרפסות גג בשטח של כ-400 מ"ר בקומת הקרקע או במרפסות של קומות הציבוריות לטובת השימוש הציבורי זאת בנוסף לשטחים אשר הוקצו לשטחים הציבוריים הבנויים בטבלה.

(ז) יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי.

(ח) לשטחים הציבוריים הבנויים תותר תוספת 1,000 מ"ר לטובת מצללות או סככות צל אשר ככול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, לצרכי שהייה ויצור חשמל פוטוולטאי.

(ט) לשטחים הציבוריים הפתוחים יתווספו עד 1,500 מ"ר לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

(י) לשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יתווספו עד 1,500 מ"ר לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

(יא) מספר יחידות הדיור הינו מקסימלי כמופיע בסעיף 4.1.2.

(יב) בנוסף לשטחים המרבים המותרים לשימושי המגורים, יותר שטח של עד 14 מטרים ליחידת דיור עבור מרפסות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מטרים. שטחי מרפסות שאינן ניתנות לניצול בטלות. שימוש אחר בשטח זה יהווה סטייה ניכרת.

(יג) מספר הקומות הסופי שיקבע כולל קומת קרקע + קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית וקומות טכניות ככל שידרש. גובה המבנים המירבי בהתאם למס' הקומות המצוין סעיף 4.2.1 סעיף קטן 1.

במבנה בו יתוכננו שטחים ציבוריים בנויים גובה המבנה הסופי יקבע בהתאם לגובה הקומות הציבוריות שיתוכננו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח זה הוא השטח הקיים ברוטו לפי היתר מספר 11921704 ומהווה חלק מרח"ק התכנית.

(2) לפי תוכנית ע 1 על שינוייה.

(3) חישוב התכסית כולל הגוזזטראות לאחר הרחבה.

(4) לפי הקיים ללא תוספת יחידות דיור.

(5) לפי קיים ללא תוספת קומות.

(6) קווי בנין כמופיע בתשריט מצב מוצע.

(7) שטח זה הוא השטח הקיים ברוטו לפי היתר מספר 11915577 ומהווה חלק מרח"ק התכנית.

(8) שטח זה הוא השטח הקיים ברוטו לפי היתר מספר 11915573 ומהווה חלק מרח"ק התכנית.

(9) שטח זה הוא השטח הקיים ברוטו לפי היתר מספר 11915550 ומהווה חלק מרח"ק התכנית.

(10) בנייה נקודתית במבנה בקרן הרחובות שדרות ירושלים ושמחה הולצברג - עד 25 קומות (קרקע + 23 + ק.ג. חלקית).

(11) קווי בנין כמופיע בתשריט מצב מוצע. מרחק הבינוי מגבול המגרש יהיה בין 2 ל-8 מטרים על מנת לשמור על חזית רציפה.

(12) 9 קומות לבניין המרקמי (קרקע + 7 + ק.ג. חלקית).

(13) שטחי השירות בתת הקרקע בתא שטח 108, ישמשו את כלל השימושים בתא השטח ויכללו את שטחי החנייה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח. מתוכם יתווספו לשטחים הציבוריים הבנויים

שמעל הקרקע 375 מ"ר עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיוצא בזה הנדרשים להפעלתם, ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שיומוקמו בתת



תכנון ומב'
מונה תדפיס 61



תכנון ומב'
מונה תדפיס 61

הקרקע. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע ובנוסף לשטחי החנייה עבור השטחים הציבוריים הבנויים.

(14) מקסימלי.

(15) על פי צ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית. (למעט במגרשים 100A-103A המיועדים לשיפוץ ולחיזוק בהם לא תידרש תכנית עיצוב). במסגרת תוכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, ושירותים בעלי אופי ציבורי, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתוכנית המפורטת.

תוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תכלול בין היתר הוראות והנחיות להלן:

- א. העמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים והדמיות המבנים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פירוט ועיצוב המרפסות.
- ב. סימון מיקום כניסות למגורים, לקומת המסחר ולשימושים הציבוריים, מיקום ואופן תכנון המסחר תוך התייחסות לחזיתות פעילות כפולות.
- ג. תמהיל יחידות הדיור והיקפם הסופי בכל מגרש, גובה הקומות וגובה הבינוי הסופי.
- ד. פיתוח המרחב הפתוח:

-התייחסות ויצירת הנחיות לשמירה על עצים בוגרים קיימים כמפורט בנספח שמירה על עצים בוגרים בכפוף לאישור אגרונום העירייה לתכנון בתי הגידול של כל עץ, אשר יכלול פירוט של עומק ונפח בתי הגידול ו חוות דעת להעתקם/שימורם של עצים 9-3.

-תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח לרבות בתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים; עומק קרקע גננית, שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; תכנון מערכת השקיה המשלבת את מי עיבוי המזגגים ונקז השקיה על מצע מנותק, גינון, נטיעות עצים לטובת יצירת הצללה מרבית.

-ריצוף וריהוט רחוב בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה.

ה. קביעת מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים.

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. זיקות מעבר בתת הקרקע.

ח. הסדרת פתרונות הצללה במרחב הציבורי ובשטחים הפתוחים.

ט. קביעת מיקומם והיקפם הסופי של זיקות ההנאה במפלס הקרקע אשר תהינה ברצף מפלסי ותפקודי רציף עם המדרכות והשטחים המרוצפים הציבוריים וללא אמצעי תיחום.

י. יצורף נספח תנועה מנחה לתכנון של מרתפי החניה ופינוי האשפה לרבות מיקום רמפת הכניסה לחניון ומיקום המעבר התת קרקעי. נספח התנועה יכלול פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים ואופניים בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התוכנית.

יא. יוגש נספח לתכנון בר קיימא בהתאם לדרישת עיריית תל אביב בעת הגשת התוכנית לוועדה המקומית.

יב. ניקוז - הצגת פתרונות להשהיה ותיעול עודפי מי נגר עילי.

יג. קביעה סופית של שלביות הביצוע ופינויים נדרשים.

יד. כל דבר נוסף שיידרש בהתאם לדרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.

טו. מסתורי כביסה - יקבע בתוכנית העיצוב.

טז. הצגת פתרונות לנידוף המסחר, הוצאת אוויר מחניונים, פליטת אגוזי גנרטור, מיקום חדרי

6.1	עיצוב אדריכלי
	שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.

6.2	דרכים וחניות
	א. הסדרי התנועה והחניה יתחשבו בפתרון החניה המוצע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. פתרון החניה הסופי, כניסות לחניה, אזורי תפעול למסחר ומיקום רחבות כיבוי אש יוצג במסגרת נספח העיצוב האדריכלי לאישור אגף התנועה. ב. פתרון החניה בכלל הפרויקט יהיה בתת הקרקע בלבד. למעט בתאי שטח 100B-103B בהם תתאפשר באופן חלקי חניה עילית לטובת הציבור. לא תותר הצמדת חניות. ג. לא תותר כניסה לחנייה מרחוב שדרות ירושלים. ד. תקן החנייה למגורים יהיה לכל היותר 1:0.8 או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר-הנמוך מבניהם. לדירות קטנות מ-50 מ"ר יקבע תקן חניה 0. ה. תקן החנייה עבור שטחי המסחר יהיה 0. ו. תקן החנייה בתאי השטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיו לפי תכנית צ'. ז. תקן החנייה עבור השטחים הציבוריים הבנויים בתוכנית יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. ח. יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ועל פי ההנחיות המרחביות המאושרות על ידי הוועדה המקומית. ט. בכלל מרחב התכנון יותרו עד 4 רמפות כניסות לחניונים תת קרקעיים רמפות הכניסה לחניון יהיו בגבולות הנפח הבנוי בלבד. שינוי מיקום הרמפות ביחס לנספח התנועה יהיה באישור אגף תנועה. מיקומן הסופי יקבע בתוכנית העיצוב. י. פתרון חנייה באמצעות מתקנים אוטומטים ייבחן לעת הוצאת היתר בנייה. לא יותרו מעליות חניה. יא. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 7 מטרים (מהחלק הנמוך) עבור שטחי גינון ובתים. יב. גידול, פתרונות קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות. יג. לא יותר כל בינוי בתחום התמ"מ 115 לרבות העתקת תשתיות אלא בתיאום עם נת"ע. בחזית הגובלת בתוואי הקו האדום במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים פולימריים זמניים בלבד ללא רכיבי פלדה משוכנים, בעומק שלא יפחת מ-5 מטרים ממפלס הקרקע ברצועת המסילה ובכפוף לבדיקה הנדסית. התנאים המוגדרים בהתחייבות משפטית כלפי נת"ע. יד. תתאפשר כניסת כבאית למגרשים על שד' ירושלים מכיוון צפון בלבד, מאחר ולא ניתן לחצות את רצועת המסילה לא תתאפשר כניסת כבאית מכיוון דרום. יז. לאורך שדרות ירושלים, רחבות הכיבוי ימוקמו בתחום המגרש בלבד. טו. לא תותר פריקה וטעינה לאורך שדרות ירושלים. טז. עבודות הכביש יעשו בהתאם למפרט שימור עצים באישור אגרונום מטעם היזם המבצע בעירייה ובכפוף לאישור האגרונום העירוני.

6.3	איכות הסביבה
	א. פתחי פליטת אוורור החניונים יהיו במפלס הגג, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. בסמכותה של הרשות לאיכות הסביבה להקל מהוראות סעיף זה ככל שאין בהקלה כזו מטרדים פוטנציאליים. בכל מקרה לא תותר הפניית תריסי פליטת אווריר לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים, ולכיוון מבני ציבור ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אווריר לשימושים רגישים של המבנים. ב. כל שטחי המסחר יחויבו בחיבור לפיר וארובה בגובה של 2 מטרים מעל הגג העליון או מעקה הגג. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים שיאפשרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה

6.3

איכות הסביבה

ליישם במקום פיר וארובה.

ג. כל פסולת הנובעת מהריסת המבנים תפונה לאתר גריסה ומחזור.

ד. לא תותר החדרת מי גשמים אל מערכת הביוב וכן לא יותר שילוב בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ה. חדרי טרנספורמציה, ככל שיהיו, במבנים ימוקמו בתת הקרקע בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.

ו. חדרי האשפה ומטבחים ממסחר ינוקזו למערכת הביוב דרך מפריד שומנים בכפוף לתאום מול תאגיד מי אביבים. בתא שטח 105 (מגורים) ובתא שטח 401 (מבני ציבור) תנאי להיתר בניה הינו קביעת מיגון אקוסטי למעטפת המבנה למניעת רעשי תחבורה כך שתתקבל עמידה בקריטריון אקוסטי של $Leq=40dB(A)$ במרכז חדר שינה/מגורים עם חלון סגור ו- $Leq=35dB(A)$ במרכז כיתות לימוד עם חלון סגור.

ז. הגשת חוות דעת אקוסטית לשלב הביצוע (הריסה של מבנים קיימים, חפירה ודיפון) לעמידה במפלסי קול הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 בתוספת של 20 dB במרחק 1 מ' ממבני מגורים קיימים בסביבת התכנית.

ח. חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים מתכנון המבנה לפרויקט המתוכנן ולסביבה לבדיקת ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

ט. מי מזגנים לא יוזרמו בשפיכה חופשית אלא בצינורות בתת הקרקע לכיוון מערכת הניקוז או לשימוש חוזר לצורכי גינון.

י. תנאי להיתר בניה הינו דו"ח קרינה. הדו"ח יפרט את ערכי הקרינה החזויים משנאים לוחות חשמל ומכבלי חשמל במבנה, ואת המגוונים הנדרשים מקרינה ככל שיידרש.

יא. תנאי להיתר בניה תיאום מערך הפסולת במבנה.

6.4

בניה ירוקה

1.1 על המבנים החדשים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

1.2 על המבנים הקיימים בתחום התוכנית לעמוד בדרישות התקן ת"י 1045 לבידוד תרמי עבור אלמנטים ספציפיים: קיר חיצוני וגג עליון, מפרט שיפור הבידוד יכלול התייחסות לגגות המבנה (חזית חמישית).

1.3 על המבנים החדשים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של 95% מיחידות הדירוג בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

2.1 תכסית

לפחות 15% מכל מגרש (למעט תאי שטח 100B-103B חניה עילית) יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ו/או לנטיעת עצים. שטח זה יחופה בחומרים שלהם כושר ספיגה וקליטת מים (כגון: אדמה גננית, טוף, חצץ וכדומה) וימוקם ככל הניתן בשטח הנמוך במגרש וברצף למפלסי הפיתוח. ובהתאם לכלל פתרונות ההידרולוגים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים.

2.2 חזית חמישית

יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") באחוז כיסוי שלא יפחת מדרישות



6.4	בניה ירוקה
	המדיניות לתכנון בת קיימא התקפה לעת הוצאת היתר. 3. תשתיות ואנרגיה 3.1 תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוצא בזה) בתחום התוכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה). 3.2 עמדות טעינת כלי רכב חשמליים: תכנון התשתיות והחניות יקבע סופית בהתאם למדיניות תקפה. 4. תשתיות מים חסכון במים - התכנון יכלול פתרונות לשימוש חוזר והשבת מי עיבוי מזגנים כמפורט במדיניות בניה בת קיימא.



6.5	איחוד וחלוקה
	1. התוכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה 1965. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט וטבלת ההקצאה והאיוון המצורפת כנספח מחייב לתוכנית.



6.6	שמירה על עצים בוגרים
	1. עקירה, העברה או עבודה בקרבת עצים חייבים בתאום, קבלת הנחיות ואישור אגרונום אגף שפ"ע. יש להעביר לאגף שפ"ע תכניות פיתוח, נטיעות והשקיה להתייחסות ולאישור כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. 2. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: 2.1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. 2.2. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תוכנית פיתוח לפקיד היערות העירוני עם סימון המיקום החדש של העצים להעתקה (בתחום התוכנית). עצים מס' 9, 33, 35, 36, 38, 46, 48, 181-3 המיועדים להעתקה יועתקו בשטח התוכנית או בסמוך לה, במפרט העתקה שיאושר על ידי פקיד היערות העירוני ובליוי אגרונום מומחה לעצים 2.3. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר. 2.4. תנאי לתחילת עבודות יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף. 2.5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 5% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור/ להעתקה. נטיעות עצים חדשים: בתחום התוכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התוכנית. 3. צל ונטיעות במרחב הציבורי: 3.1 כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי "אוגוסט 2017 או עדכון

6.6

שמירה על עצים בוגרים

שלו.

3.2 בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

6.7

רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 108 או 107, ירשמו 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. העירייה תהיה רשאית לבצע כל פעולה, על פי דין, לצורך רישום בעלות על השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

6.8

זיקת הנאה

השטח הפנוי בקומת הקרקע ביעודי מגורים ו"שטח פרטי פתוח" (למעט באזורים בהם מערכות פרטיות) יקבע כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור (הולכי רגל ורוכבי אופניים) בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. השטחים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל ורוכבי אופניים יהיו פתוחים ורציפים ותרשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום מקרקעין א. המיקום המדויק של זיקת ההנאה, צורתם וממדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו ויתואמו בשלב הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי והיקפו ישמר. ב. זיקות תפוחתנה כמרחב רציף והמשכי ככל הניתן בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל. ג. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות וכדומה. ד. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה. בתחום זיקת ההנאה תותר העברת תשתיות ציבוריות. בחזיתות מסחריים בתחום מרתפים בהם קיימת זיקת הנאה, יש לשמור מינימום 2.5 מטרים עומק במפלס המדרכה וזאת לצורך הנחת התשתיות. ה. תתאפשר זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר כלי רכב בתא שטח 502, תתאפשר זיקת הנאה בתת הקרקע בתאי שטח 302, 303, 501, 502, 503 ו-504 למעבר תשתיות פנאומטיות ככל שידרש בכפוף לאמור בתקנון זה בכל שטחי המרתפים יחויב רישום המעברים כזיקת הנאה לכלי רכב למגרשים סמוכים ובכפוף להסדר עם העירייה בנושא. לא תותר הוצאת אוויר ממרתפים ופליטת אגוז גרטרור לכיוון שטחי זיקת הנאה ובתחום זיקות ההנאה.

6.9

תנאים בהליך הרישום

א. תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה:

1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית כמפורט בפרק 6.1.
2. במתחם שלב א - תנאי לבקשה להיתר (לרבות היתר הריסה) בתא שטח 105 הינו הבטחה לפינוי בפועל של השטחים הציבוריים בתאי שטח 400, 302, 301, 300A, 501, 500A, 401A, 307A, 303A הבטחת מסירתם לידי העירייה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומם בבעלות העירייה. במתחם שלב ב - תנאי לבקשה להיתר (לרבות היתר הריסה) בתאי שטח 107 ו-108, הינו הבטחה לפינוי בפועל של השטחים הציבוריים בתאי שטח 306, 305, 304, 303B, 504, 503, 502, 401B.

6.9

תנאים בהליך הרישוי

הבטחת מסירתם לידי העירייה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומם בבעלות העירייה.

במתחם שלב ג - תנאי לבקשה להיתר (לרבות היתר הריסה) בתא שטח 106 הינו הבטחה לפינוי בפועל של השטחים הציבוריים בתאי שטח 300B, 307B, 500B הבטחת מסירתם לידי העירייה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומם בבעלות העירייה.

תאי השטח הציבוריים בתחום מתחם א', שלא ניתן לפנות, למסור ולרשום בפועל בבעלות העירייה כתנאי לאכלוס בתא שטח 105 עקב בינוי ורק לאחר מכן ביצוע הפינוי, יפוגו יימסרו ויירשמו בפועל בבעלות העירייה כתנאי לפתיחת בקשה להיתר של תאי שטח 107 ו-108 שבמתחם ב'.

3. תינתן האפשרות לעדכון שלביות והבטחת הפינויים, מסירה ורישום השטחים הציבוריים בהתאם לשלבויות הביצוע שתיקבע באופן סופי בתוכנית העיצוב האדריכלי.

4. תנאי לבקשה להיתר (לרבות היתר הריסה) בתא שטח 108 או 107 הינו הבטחה להקמה ולרישום השטחים הציבוריים המבונים והשטחים הציבוריים המוצמדים להם בבעלות העירייה.

5. הבטחה להריסת כל המבנים והסככות ופינוי כל פסולת הבניין.

6. תנאי לבקשה להיתר (לרבות היתר הריסה) בתאי שטח 108-105, 100A-103A (בכל מגרש לגופו), הינו הבטחה לרישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.

7. התחייבות להעסקת חברת ניהול אשר תבטיח את תחזוקת הבניין בשלמותו לרבות מניעת מטרדים הנובעים מערוב שימושי המסחר והתעסוקה כגון רעש, שעות פעילות, שהייה מחוץ לבניין וכיוצא בזה.

8. הגשת תוכנית לניהול נגר, המתייחס להמלצות נספח הניקוז וניהול נגר, הנחיות תמ"א 1 והנחיות עיריית תל אביב-יפו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

9. הבטחה לסיוע במימון דמי ניהול לדיירים הממשיכים בפרויקט.

10. בתאי שטח 105, 106-108, הבטחה להסדר עם העירייה בנושא העברת תשתיות פרטיות בתת הקרקע בתחום תאי השטח המיועדים לשטחים ציבוריים כמפורט בסעיפים 4.4, 4.6, 4.7 לעיל, בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.10

תנאים בהליך הרישוי

ב.תנאים בהליך הרישוי:

1. תנאי להיתר בניה ראשון במגרשים 100A-103A יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011 בלשכת הרישום המקרקעין ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את היקף זכויות הבניה במגרשים מעבר למפורט בטבלה 5.

2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 105-108 יהיה מתן היתר לעיבוי, חיזוק והרחבת הדירות במגרשים 100A-103A.

3. הצגת פתרונות לאצירת אשפה לרבות מחזור, אשר יערכו על פי התקנות (ההנחיות) כולל התייחסות למערכת פניאומטית במידה ותתוכנן עם הגופים הרלוונטיים ויאושרו במחלקת תברואה.

4. הבטחה לביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית.

5. חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתוכנית והמשפיעים על התוכנית כגון: מערכות מכניות, רעש תחבורה, השפעות הדדיות בין השימושים השונים, הנחיות למניעת מטרדים מעבודות ההריסה/בנייה כולל התייחסות לכלי ציוד מכני הנדסי לתיאום ואישור הרשות העירונית לאיכות סביבה.

6.10

תנאים בהליך הרישוי

6. תנאי להיתר בניה הינו דו"ח קרינה.
7. פתרונות נידוף/פליטה למסחר, ככל שיתוכננו, גרסאות אוויר מחניונים.
8. תנאי לקבלת היתרי הריסה לכל המבנים והסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה וביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יכלול סקר הימצאות אסבסט בדירות, מקלטים, גגות, חדרי דודים וכדומה בשטחים להריסה ושיפוץ בתחום התוכנית שיועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק, ופינוי על ידי קבלן מורשה, לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
9. במגרשים הגובלים בתוכנית הקו האדום תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תיאום עם נת"ע או מי מטעמה, וקבלת אישורה.
10. יש לתאם עם נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.
11. ככל שיתוכננו חדרי טרפו של חברת חשמל בבניינים רבי קומות, יתנו מענה גם לשאר הרחוב.
12. תנאי למתן היתר בתאי שטח 107 ו-108 יהיה פינוי בפועל של השטחים הציבוריים בתאי שטח 400, 307A, 303A, 302, 301, 300A, 501, 500A, 401A, ורישום בפועל בבעלות העירייה (כל השטחים הציבוריים של מתחם שלב א).
13. הגשת תוכנית לניהול נגר, המתייחס להמלצות נספח הניקוז וניהול נגר, הנחיות תמ"א 1 והנחיות עיריית תל אביב-יפו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ג. תנאי לתחילת עבודות :

- למבנים חדשים : אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') 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 ב-95% מיח"ד), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- למבנים קיימים : אישור יועץ תרמי לעמידת התכנון בדרישות קיר החיצוני וגג עליון ת"י 1045 לבידוד תרמי, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- קבלת אישור פירוק ופינוי על ידי קבלן אסבסט מוסמך לאחר קבלת היתר הריסה/בנייה.

6.11

תנאים למתן היתרי איכלוס

- א. גמר עבודות הפיתוח בהתאם לתוכנית עיצוב אדריכלית.
- ב. תנאי לאכלוס תא שטח 105 הינו ביצוע בפועל של תוספת וחזוק המבנים במגרשים A100-103A.
- ג. תנאי למתן היתר אכלוס בתאי שטח 107 ו-108 הינו הריסה ופינוי בפועל של השטחים הציבוריים בתאי שטח 306, 305, 304, 303B, 504, 503, 502, 401B, ורישום בפועל בבעלות העירייה.
- ד. תנאי למתן היתר אכלוס בתא שטח 106 הינו פינוי בפועל של השטחים הציבוריים בתא שטח 300B, 307B, 500B ורישום בפועל בבעלות העירייה.
- ה. הקמה ורישום בפועל ומסירת החזקת לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות המוצמדות להם בתחום תא שטח 108 או 107 (בהתאם למיקום השטחים הציבוריים בפועל).
- ו. תנאי למתן היתר אכלוס בתאי שטח 105-108, 100A-103A (בכל מגרש לגופו), הינו רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- ז. הצגת אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת אקוסטית שאושרה בשלב היתרי הבנייה.
- ח. אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שנדרש, והעברת מדידות בפועל לאחר הקמה של המבנים



6.11	תנאים למתן היתרי איכלוס
	לאחראי קרינה ברשות לאיכות הסביבה. ט. הצגת תעודות שקילה ואישור פיגוי אסבסט לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה. י. 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 על ידי קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. יא. למבנים חדשים: 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 אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות. יב. למבנים קיימים: אישור יועץ תרמי לעמידת התכנון בדרישות ת"י 1045 לבידוד תרמי לאלמנטים הבאים: קיר חיצוני וגג עלון. יג. הבטחת רישום תצ"ר בלשכת המקרקעין. יד. הקמה בפועל של הקרן למימון דמי ניהול לדיירים ממשכילים בפרויקט. ("קרן הונית") טו. חתימה על הסכם תחזוקה בפועל של השטחים הפרטיים המוגדרים בזיקת הנאה.



6.12	הריסות ופינויים
	1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתוכנית האב לפסולת בניין שאושרה על ידי הוועדה המחוזית. 2. לא תותר גריסת פסולת בניין בתחום התוכנית בסמיכות למגורים. 3. תנאי להריסת כל המבנים והסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה להיבטי זיהומי קרקע ואיטום לרבות טיפול במי תהום. 4. הוראות נוספות לעניין הריסות ופינויים, ראו פרק תנאים במסגרת הליך רישוי.

6.13	הנחיות מיוחדות
	ייקבעו עקרונות קרן תחזוקה בהתאם להחלטת מיסוי 9093/18 בנושא "הקמת קרן תחזוקה הונית במסגרת הסכם לפינוי ובינוי - החלטת מיסוי בהסכם". העקרונות ייקבעו בתיאום עם המחלקה הכלכלית בעיריית תל אביב.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מגרשים 105, 100A-103A	תנאי להוצאת היתר כמפורט בסעיפים 6.10, 6.11. במקביל לשלב זה ניתן יהיה לממש דרך בתא שטח 503+504 ו-502 חלקי, בכפוף לחוות דעת תנועתית.
2	מגרשים 107-108	לא יבוטל קטע מדרך ברוך קרוא אלא לאחר פתיחת דרך חלופית לו. כמפורט בסעיף 6.10 ו-6.11.
3	מגרש 106	פתיחת דרך חלופית לברוך קרוא בכפוף לחוות דעת תנועתית כמפורט בסעיפים 6.10, 6.11.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ניתן יהיה לממש שלבים 2 ו-3 במקביל ככל והתנאים הנ"ל מתקיימים. שלביות סופית לכלל השלבים תקבע בתוכנית העיצוב.

7.2 מימוש התכנית

שוטף

