

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0368191

תא/מק/4466 פינוי בינוי שדרות ירושלים-קהילת קנדה-מחרוזת

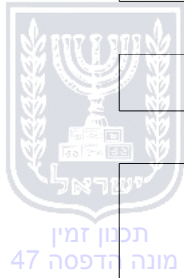
מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000384401/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית הינה תוכנית התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי של אזור מגורים הממוקם בשכונה ד' ביפו, בין שדרות ירושלים במערב, רחוב המחרוזת בצפון, רחוב קהילת קנדה במזרח ומרחב התכנון קהילת קנדה מדרום. מטרת התוכנית קידום התחדשות עירונית.

במרחב התכנון הקיים 96 יחידות דיור ו 6 חנויות ב-7 מבני שיכון. התכנון כולל הריסת הבניינים הקיימים והקמת 7 בניינים חדשים בני 10, 15 ו-19 קומות במקומם, תוך הגדלת מספר יחידות הדיור ומתן פתרונות הולמים לנגישות, מיגון, חניה, שטחים פתוחים ושטחי ציבור.

התוכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר בקומה הראשונה (קומת הקרקע) לאורך שדרות ירושלים ולאורך רחוב המחרוזת, שימושים ציבוריים בקומה הראשונה (קומת הקרקע) ובקומה שמעליה כלפי רחוב קהילת קנדה כולל שטח פרטי פתוח שישמש גינה שכונתית, והרחבת זכות הדרך ברחוב קהילת קנדה.

בתכנית שולבו שטחים ציבוריים בנויים כחלק מהבינוי המתוכנן אשר ישמשו לרווחת הציבור, כמו כן תכנית זו כוללת 40 יחידות דיור בהישג יד. מרתף חנייה אחד, מתוכנן לכל מרחב התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

תא/מק/4466 פינוי בינוי שדרות ירושלים-קהילת קנדה-מחרוזת

מספר התכנית 507-0368191

שטח התכנית	1.2
------------	-----

8.792 דונם

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (9), 62 א (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 176740

קואורדינאטה Y 660080

1.5.2 תיאור מקום

מתחם הממוקם בין הרחובות שדרות ירושלים, המחרוזת וקהילת קנדה בתי"א-יפו, שכונת יפו ד'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	מחרוזת	4	
תל אביב-יפו	מחרוזת	א4	
תל אביב-יפו	מחרוזת	2	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	2	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	8	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	4	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	6	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	207	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	א207	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	203	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	205	

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	162-164, 166-168, 237, 242	236

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 38 / 3 א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3 א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 א תחולנה על תכנית זו. תכנית זו כוללת תמריצים מתוקף תמא/ 38 / 3 א, לא יינתנו תמריצים נוספים.	7400	1488		13/12/2016
<u>תמא/ 34 / ב / 4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
<u>תמא/ 18 / 4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 על כל שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
<u>תמא/ 18 / 2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 2. הוראות תכנית תמא/ 18 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4473	1114		02/01/1997
<u>תמא/ 4 / 2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תממ/ 5 / 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396		25/12/2003
<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>תא/ 432</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 432 ממשיכות לחול.	782	1977		04/08/1960
<u>תא/ ג / 1</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את	5705	3996		20/08/2007

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		המפורט בתכנית תא/ ג/ 1 .				
<u>תא/ 3440</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/3440.	5526	4150		10/05/2006
<u>תא/ ע/ 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול למעט הזכויות בגין תכנית תא/ע/1 אשר יבוטלו.	5264	1594		15/01/2004
<u>תא/ מק/ 2691</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ מק/ 2691.	4490			11/02/1997
<u>תא/ 882</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ 882	1180	1841		13/05/1965
<u>תא/ מ</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תכנית תא/ מ.	2829	2350		24/06/1982
<u>תא/ מ/ 1</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ מ/ 1.	3810	313		01/11/1990
<u>תא/ 1156</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ 1156	1511	5		18/09/1969
<u>תא/ 2295</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ 2295	3269			10/11/1985

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				מעוז פרייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מעוז פרייס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/07/2019	ברני גטניו	11: 51 09/12/2019	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	10/06/2021	מעוז פרייס	12: 18 21/06/2021	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	31/12/2019	יורם בש	11: 21 03/01/2021	נספח תנועה וחניה	לא
איכות הסביבה	מנחה		196	20/06/2021	יובל שם אור	18: 58 20/06/2021	נספח איכות סביבה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		23	25/08/2019	אדיר אלווס	15: 58 18/12/2019	סקר עצים	לא
תשתיות	מנחה		27	20/06/2021	חובב אלגביש	14: 57 29/06/2021	נספח תשתיות מים ביוב וניקוז	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		13	26/12/2023	דליה אביב	10: 19 26/12/2023	טבלת איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		13	26/12/2023	דליה אביב	10: 20 26/12/2023	עקרונות שומה	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			אקרו התחדשות בתל אביב 05	הרצליה	הסדנאות	11	09-9718900	09-9718901	ziv@acrogrp.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אקרו התחדשות בתל אביב 05	הרצליה	הסדנאות	11	09-9718900	09-9718901	ziv@acrogrp.com

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	מעוז פרייס	119484	מעוז פרייס אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	החשמונאים	113	073-7969669	03-5282531	maoz@mp-arch.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יורם בש	37832	יורם בש הנדסה אזרחית כבישים תנועה ותחבורה	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	איתן עדן	75672	איתן עדן אדריכלי נוף	תל אביב-יפו	הלה טוני	2	03-6836712	03-6836712	eden@actco m.co.il
הנדסת מים וקרקע	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584524	03-5584505	office@lavi- natif.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	office@adir- nof.co.il
אדריכל ויועץ בנייה ירוקה	יועץ סביבתי	יובל שם אור	2823	ואוואה- ייעוץ לתכנון בניה ירוקה ואיכות הסביבה	גבעתיים	גנסין	16	03-7325126		office@gbwa wa.com
שמאית מקרקעין	שמאי	דליה אביב	423	שמאית	נתניה	חבצלת החוף	18	09-8625277	09-8850647	Aviv.dalya@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
קומה ראשונה	קומת קרקע, הקומה במפלס הרחוב.

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

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

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי במרחב התכנון שדרות ירושלים-קהילת קנדה-המחרוזת, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, זאת באמצעות הריסה ובנייה מחדש תוך שיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת ושיפור המרחב הציבורי על ידי הוספת שימושים ציבוריים ומסחר. תוכנית לאיחוד של המגרשים וקביעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח השתלבות המבנים לאורך רחוב שדרות ירושלים וקהילת קנדה תוך התייחסות לקישורים מרחביים עם התוכנית הסמוכה מדרום, זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לשינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד', לשטח ציבורי פתוח, לשטח פרטי פתוח ודרך.
- קביעת התכליות והשימושים המותרים בתחום התכנית למגורים, מסחר, שטח פרטי פתוח ושטחי ציבור בנויים.
- קביעת הוראות לזכויות בנייה בהיקף של 40,160 מ"ר סה"כ שטח על קרקעי בנוי.
- קביעת הוראות לבניית 388 יחידות דיור למתחם בתמהיל משתנה ובממוצע של כ 80 מ"ר (עיקרי+שרות).
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בינוי לכל שטח התוכנית. בתא שטח 500A בניינים עד 15 קומות על רחוב קהילת קנדה, בתא שטח 500B בניינים עד 10 קומות על שדרות ירושלים ובתא שטח 500C בניין עד 19 קומות על רחוב קהילת קנדה.
- סך מספר הקומות כולל קומה ראשונה (קומת קרקע), קומות מגורים טיפוסיות וקומות מגורים עליונה חלקית.
- קביעת הוראות להרחבת הדרך ברחוב קהילת קנדה וביטול שביל הולכי רגל.
- קביעת הוראות לקומה ראשונה (קומת קרקע) מסחרית רציפה לשדרות ירושלים וחזית מסחרית לרחוב מחרוזת בשטח של עד 1500 מ"ר.
- קביעת הוראות לשטחים בנויים לצרכי ציבור המשולבים בבנייני המגורים בשטח שלא יפחת מ- 1000 מ"ר (עיקרי + שרות כמפורט בטבלה 5).
- קביעת הוראות לשטחים פתוחים פרטיים.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה לשטחים פתוחים פרטיים בשטח שלא יפחת מ- 2250 מ"ר.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה במגרש המגורים לאורך שד' ירושלים, רחוב המחרוזת ורחוב קהילת קנדה, לכיוון השפ"פ, בשטח שלא יפחת מ- 1500 מ"ר.
- קביעת הוראות להריסת 7 המבנים הקיימים.
- קביעת הוראות לעריכת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ותנאים להוצאת היתר.
- שינוי מיקום שצ"פ משדרות ירושלים והעברתו מזרחה בצמידות לרחוב קהילת קנדה.
- קביעת הוראות לבניית מרתפים.
- איחוד מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' שלא בהסכמת הבעלים.
- 40 יחידות דיור מסך יחידות הדיור בתכנית יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת

שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	500A, 500B, 500C
שטח ציבורי פתוח	801, 800
שטח פרטי פתוח	500D, 500E, 500F
דרך מוצעת	700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	500A
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	700
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	500A, 500B, 500C
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	500E
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	700
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	500F
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	801
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	500A, 500B
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	500E, 500F
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	800
זיקת הנאה	מגורים ד'	500A, 500B, 500C
זיקת הנאה	מגורים ד'	500A, 500B, 500C
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	500D, 500E, 500F
חזית מסחרית	מגורים ד'	500B, 500C
מבנה להריסה	מגורים ד'	500A, 500B, 500C
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	500D, 500E, 500F
מבנה מוצע	מגורים ד'	500A, 500B, 500C
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	500A, 500B, 500C
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	500D, 500E, 500F

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	8,094	92.06
שביל להולכי רגל	208	2.37
שטח ציבורי פתוח	490	5.57
סה"כ	8,792	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	98.95	1.13
מגורים ד'	5,749.42	65.57
שטח פרטי פתוח	2,260.65	25.78

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	659.07	7.52
	8,768.1	100
סה"כ		



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מרתפים-</p> <p>1. שימושים לפי תכנית תא ע'1.</p> <p>ב. קומה ראשונה (קומת קרקע)-</p> <p>1. שטחים נלווים למגורים כולל מבואות, מעברים, חדרי עגלות או אופניים, מתקנים טכניים או כל שימוש אחר לדיירי הבניין אשר גודלם ומיקומם ייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובתנאי שמיקום והיקף שטחים אלו לא יגדיל שלא לצורך את תכסית הבניה ולא יפגע בנראות חזיתות המבנים</p> <p>2. בנוסף בתא שטח 500A יותרו שימושים ציבוריים עבור חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, דת, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית. ושימושים נוספים בהתאם לשיקולי העירייה.</p> <p>3. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי.</p> <p>4. בנוסף בתא שטח 500B יותרו שימושים מסחריים ומשרדים כגון:</p> <p>מסחר קמעונאי, בתי אוכל והסעדה, שירותים אישיים, שירותי בריאות וספורט, אולמות תצוגה, בנקים, תרבות ופנאי בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>5. בנוסף בתא שטח 500C יותרו שימושים מסחריים אשר יכללו: מסחר קמעונאי, בתי אוכל והסעדה, שירותים אישיים, שירותי בריאות וספורט, אולמות תצוגה, בנקים, תרבות ופנאי בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. קומה שניה (מעל קומת הקרקע)-</p> <p>1. שימוש מגורים, שטחי שרות למגורים ושטחים נלווים לרווחת הדיירים לרבות מתקנים טכניים אשר ייעודם, גודלם ומיקומם ייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובתנאי שמיקום והיקף שטחי השרות לא יגדיל שלא לצורך את תכסית הבניה ולא יפגע בנראות חזיתות המבנים.</p> <p>2. בנוסף בתא שטח 500A יותרו שימושים ציבוריים עבור חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, דת, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית. ושימושים נוספים בהתאם לשיקולי העירייה.</p> <p>3. בנוסף בתא שטח 500B יותר שימוש מסחרי אשר יתאפשר רק כהמשך רציף של קומת הקרקע ו/או חלל כפול.</p> <p>ד. בשאר הקומות - שימוש מגורים, שטחי שרות למגורים ושטחים נלווים לרווחת הדיירים לרבות מתקנים טכניים אשר ייעודם, גודלם ומיקומם ייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובתנאי שמיקום והיקף שטחי השרות לא יגדיל שלא לצורך את תכסית הבניה ולא יפגע בנראות חזיתות המבנים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבנייה יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. תא שטח A500</p> <p>א. לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בקרקע בשטח של כ 400 מ"ר לטובת השימוש הציבורי, וכן שטח הגגות כמרפסות של שטחי הציבור הבנויים בשטח של כ 280 מ"ר, וכן שטחים עבור הצללה, בהתאם לתכנון שיאושר במסגרת תכנית העיצוב. סך הכל 680 מ"ר.</p> <p>ב. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחי שרות בתת הקרקע בהיקף של כ 15% מהשטחים העיקריים העיליים המיועדים לשטחי הציבור הבנויים, שיהיו מתוך שטחי השרות התת קרקעיים למגורים,</p>



מגורים ד'	4.1
<p>המצוינים בטבלה 5, עבור תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים וכיוצא בזאת הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת קרקע בהתאם למינימום הנדרש ובהיקף שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p>	
<p>ב</p> <p>בינוי</p> <p>א. מס' יחידות דיור ותמהיל:</p> <p>1. מס' יחידות הדיור בכל שטח התכנית לא יעלה על 388 .</p> <p>2. גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ 45 מ"ר כולל (עיקרי+שרות)</p> <p>(א) כ 15% יחידות דיור קטנות מאד בשטח כולל עד 50 מ"ר (עיקרי+שרות)</p> <p>(ב) כ 30% יחידות דיור קטנות בשטח כולל עד 85 מ"ר (עיקרי+שרות)</p> <p>(ג) כ 40% יחידות דיור בינוניות בשטח כולל עד 100 מ"ר (עיקרי+שרות)</p> <p>(ד) כ 15% יחידות דיור גדולות בשטח כולל שלא יפחת מ 100 מ"ר (עיקרי+שרות)</p> <p>3. תותר סטייה של כ 5% מתמהיל הדירות אשר לא תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. שטח ממוצע כולל לדירה יהיה כ 80 מ"ר (עיקרי+שרות).</p> <p>5. דיור בהישג יד</p> <p>(א) 40 יחידות דיור מסך יחידות הדיור בתכנית יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>(ב) שטח הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד יהיה תואם לשטח הממוצע של יחידות הדיור בכלל הפרויקט.</p> <p>(ג) תמהיל גודל יחידות דיור בהישג יד ישקף את תמהיל יחידות הדיור בתכנית, למעט דירות מעל לכ 100 מ"ר. גודל יח"ד ממוצע (עיקרי + ממ"ד) . גודל יח"ד מקסימלית לא יעלה יגדל על 100 מ"ר.</p> <p>(ד) יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה, ככל הניתן, בבינוי המרקמי.</p> <p>(ה) יחידות הדיור בהישג יד יהיו בניהול ובבעלות אחודה.</p> <p>(ו) תמהיל ומיקומם הסופי של הדירות ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>ב. מספר קומות:</p> <p>1. בתא שטח 500A תותר הקמת מבנים עד 15 קומות לרבות קומה ראשונה (קומת קרקע), קומות ציבוריות, קומות מגורים טיפוסיות וקומת מגורים עליונה חלקית.</p> <p>2. בתא שטח 500B תותר הקמת מבנים עד 10 קומות לרבות קומה ראשונה (קומת קרקע), קומות מגורים טיפוסיות וקומת מגורים עליונה חלקית.</p> <p>3. בתא שטח 500C תותר הקמת מבנה עד 19 קומות לרבות קומה ראשונה (קומת קרקע), קומות מגורים טיפוסיות וקומת מגורים עליונה חלקית.</p> <p>ג. גובה קומות:</p> <p>תא שטח A500 : מגורים</p> <p>1. גובה הקומה הראשונה (קומת הקרקע) לא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו ולא יפחת מ 4.5 מטרים ברוטו.</p> <p>2. גובה קומה שניה יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לגובה הקומה הציבורית</p>	

4.1

מגורים ד'

3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטרים ברוטו.
4. גובה קומת המגורים העליונה החלקית לא יעלה על 7 מטרים ברוטו (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון).
- תא שטח B500: כלל השימושים
1. גובה קומה ראשונה (קומת הקרקע) לא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו ולא יפחת מ 3.5 מטרים ברוטו.
2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטרים ברוטו.
3. גובה קומת המגורים העליונה החלקית לא יעלה על 5.5 מטרים ברוטו (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון).
- תא שטח C500: כלל השימושים
1. גובה קומה ראשונה (קומת קרקע) לא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו ולא יפחת מ 4.5 מטרים ברוטו.
2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטרים ברוטו.
3. גובה קומת המגורים העליונה החלקית לא יעלה על 7.0 מטרים ברוטו (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון).

ג

בינוי

- ד. שטחים ציבוריים בנויים: תא שטח 500A
1. השטחים הציבוריים הבנויים והחניות המוקצות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.
2. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומה ראשונה (קומת הקרקע) ובקומה הרצופה שמעליה.
- השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולרים.
3. היקף השטחים הציבוריים בקומה הראשונה (קומת הקרקע) יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים אך לא יעברו את המצוין בטבלה 5.
4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שיקבע במסגרת תכנית העיצוב.
5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש כלפי המרחב הציבורי הסובב, התואם את השימושים הציבוריים המותרים.
6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות ככל הניתן מהשימושים הסחירים.
7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה, אך לא יפחת מ 4 מטרים ברוטו ולא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו.
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.
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.
10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתוכנית העיצוב.
11. במסגרת תכנית העיצוב תבחן עצמאות תפעולית ותשתיות נפרדות לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים

4.1

מגורים ד'

12. במסגרת תכנית העיצוב יבחן מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי
13. במסגרת תכנית העיצוב יקבעו מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן כפי שמוגדר בהוראות התכנית, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי, כמו כן יקבעו מקומות חניה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי יתוכננו בהתאם להוראות סעיף 6.2.3 להלן. יבחן מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת קרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.
14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.
15. 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 במבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים אשר תבחן ותאושר במסגרת תכנית העיצוב
16. במסגרת תכנית העיצוב יקבעו הנחיות להצללה, בתי גידול בהתאם להנחיות העירוניות, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.

ד

קווי בנין

1. קווי הבניין מעל הקרקע יהיו כמפורט בתשריט .
2. קווי בניין בתת קרקע בהתאם להוראות תכנית תא ע'1.
3. המרחק המינימאלי בין הבניינים כמופיע בתשריט, מגבלת המרחק הנ"ל תמדד מחזית הבניין ולא תחול על גזוזטראות בולטות ככול שיהיו פרט לגזוזטראות בין הבניינים בתא שטח B500 בהם המרווח המינימלי יימדד בין קווי מרפסות ככל שיהיו.

ה

עיצוב פיתוח ובינוי

1. הכניסות הראשיות לבנייני המגורים יהיו מהרחובות.
2. בקומות המגורים תתאפשר הבלטה של גזוזטראות בחזית לרחובות מצפון וממערב עד 1.2 מטר מעבר לקו מגרש .
3. בקומות המגורים תתאפשר הבלטה של גזוזטראות בחזית ממזרח ומדרום עד 1.6 מטר מעבר לקו בניין .
4. בקומות המגורים תתאפשר הבלטה של גזוזטראות לכיוון שטח פרטי פתוח עד 1.6 מטר.
5. הבלטת המרפסות, כמתואר בסעיפים 2-4, הינה הקלה המוטמעת בתכנית זו.
6. אורך הכולל של המרפסות לא יעלה על שני שליש מאורך החזית.
7. בתא שטח 500B גובה המרפסות, בקומה מעל המסחר, הפונות לשפ"פ לא יפחת מ 3.5 מטר ברוטו מפני הפיתוח.
8. לא יותרו גדרות למעט גדרות בתחום תאי השטח למגורים ואלו יתואמו ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב לטובת הפרשי מפלסים והפרדה בין השטחים למגורים לשטחים לצרכי ציבור ולשטחים הפרטיים הפתוחים.
9. שיעור הנסיגות בקומת הגג העליונה החלקית הנדרשות רק לכיוון הרחובות, שדרות ירושלים, המחרוזת ורחוב קהילת קנדה, יקבע במסגרת תוכנית העיצוב אך לא יפחת מ 2.5 מטרים.

4.1

מגורים ד'

מרתפים

ו

1. תותר בניית מרתפים בהתאם לתכנית ע'1.
2. שטח המרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש.
3. יציאת האוויר למרתפים יעשה באמצעות פירים לגגות הבניינים.
4. הכנסת אוויר למרתפים מרמפת הכניסה ומכיוון שדרות ירושלים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
5. גובה קומות מרתף - תותר הגבהה של קומות המרתף ביחס לקבוע ב- ע 1 בהתאם לגובה שיקבע ויאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי באם הדבר יידרש לצורך תפקוד הבניין כגון מתקני חניה, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות וכדומה.

גגות

ז

1. תכסית קומת הגג לא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה.
2. תותרנה גזוזטראות בקומת הגג כהמשך ישיר למרפסת הגג, מיקומן וצורתן יאושרו במסגרת תוכנית העיצוב.
3. תותר הקמת פרגולות וקורות דקורטיביות מבטון. פרגולות אלה אפשר שיוקמו ללא נסיגה ממעקה הגג במסגרת תוכנית העיצוב כל עוד שטחן אינו עולה על 40% משטח מרפסת הגג.
4. יותרו מתקנים טכניים כחלק מקומות המגורים העליונה החלקית.
5. תותר ארובה בגובה של 2 מטר מעל הגג העליון.

מסחר

ח

1. תא שטח 500B- בקומה הראשונה (קומת הקרקע) לכל אורך שדרות ירושלים תחויב הקמת קומה מסחרית רציפה (למעט הכניסות למגורים ויציאות מילוט לפי התקנות) ובנסיגה שלא תפחת מ 4.0 מטרים מקו בניין.
2. תא שטח 500C- בקומה הראשונה (קומת הקרקע) לכל אורך רחוב מחרוזת תחויב חזית מסחרית רציפה.
3. תותרנה בנוסף הפניית חזיתות מסחריות לכיוון שטחים פרטיים פתוחים.
4. עומק החזית המסחרית לא תקטן מ 5.0 מטרים.
5. בתא שטח 500B שטח המסחר בקומה הראשונה (קומת הקרקע) לא יפחת מ 60% משטח הקומה הבנויה.
6. בתא שטח 500C שטח המסחר בקומה הראשונה (קומת הקרקע) לא יפחת מ 40% משטח הקומה הבנויה.
7. היקפם ומיקומם הסופי של שטחי המסחר יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.



4.1

מגורים ד'

ט

זיקת הנאה

סימון מהתשריט: זיקת הנאה

1. זיקת ההנאה למעבר ושהייה בקומה הראשונה (קומות הקרקע) תגיע עד לדופן הבניין כמסומן בתשריט בשטח שלא יפחת מ 1500 מ"ר.
2. על אף האמור בסעיף קטן 1 הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקות ההנאה במסגרת תכנית העיצוב ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל אל שטחי הציבור ואפשרות המעבר בין הרחובות השכנים וללא הפחתה בהיקף השטח.
3. לא יותרו גדרות למעט גדרות בתחום תאי השטח למגורים ואלו יתואמו ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב לטובת הפרשי מפלסים והפרדה בין השטחים למגורים לשטחים לצרכי ציבור ולשטחים הפרטיים הפתוחים.

4.2

שטח פרטי פתוח

4.2.1

שימושים

גינון, נטיעות עצים, שדרות, ריצופים וחיפוי קרקע שונים, שבילי הולכי רגל, רחבות, שבילי אופניים, תשתיות תת קרקעיות, פרגולות, מתקני משחקים ומתקני כושר, קירוי קל מעל מגרשי משחקים, התקנת ספסלים, תאורה ומופעי מים (מזרקות), מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים, בריכות נוי, ריהוט רחוב וכיוצא בזה.

תותר בנית מרתף לחניה תת קרקעית ומתקנים טכניים נלווים וכל השימושים המותרים ביעוד מגורים בתת הקרקע בלבד.

4.2.2

הוראות

א

בינוי

1. בתאי שטח 500D 500F תותר בניית מרתפים בתת הקרקע בתכסית מקסימלית של עד 20% משטח תא השטח. מיקום הבניה בתת הקרקע יקבע במסגרת תוכנית העיצוב ויהיה מצומצם ככול הניתן.
2. בתא שטח 500E תותר בניית מרתפים בתת הקרקע בתכסית של עד 100% בכפוף לתכנון שטחי תת הקרקע בשלבי תכנית העיצוב האדריכלי.
3. במקומות בהם יינטעו עצים עומק מילוי הקרקע מעל גג המרתף לא יפחת מ 1.5 מטרים לצורך בית גידול לעצים ובנפח שלא יפחת מ 25 ק"ב לכל עץ.
4. לא יופנו פתחי אוורור למעברים ואזורים בהם צפויה שהיית אנשים.
5. לא יותרו גדרות למעט גדרות בתחום תאי השטח למגורים ואלו יתואמו ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב לטובת הפרשי מפלסים והפרדה בין השטחים למגורים לשטחים לצרכי ציבור ולשטחים הפרטיים הפתוחים.
6. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים בפיתוח והשבילים המתוכננים.
7. תותר הצללה כגון פרגולות בפיתוח וכהמשך לקולונדה המוצעת בשדרות ירושלים אשר תיקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ובכפוף למתודולוגית ההצללה של עיריית תל אביב יפו.

ב

עיצוב פיתוח ובינוי

הנחיות מפורטות יכללו בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.



4.2	שטח פרטי פתוח
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. זיקת ההנאה למעבר ושהייה בקומה ראשונה (קומת הקרקע) כמסומן בתשריט בשטח שלא יפחת מ 2250 מ"ר.</p> <p>2. ניתן יהיה לאשר שינוי במיקום זיקות ההנאה למעבר ושהייה במסגרת אישור תכנית העיצוב ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל אל שטחי הציבור ואפשרות המעבר בין הרחובות השכנים וללא הפחתה בהיקף השטח.</p>



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבנייה וכן לתשתיות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>לא תותר כל בנייה למעט תנועה רגלית ומוטורית והעברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>1. שטח ציבורי פתוח, פיתוח נופי לרבות נטיעות, ריהוט ופיסול גן, שבילים ומדרכות, אזורי ישיבה, מתקני צל וכיוצא בזה.</p> <p>2. תשתיות מתקנים ושימושים טכניים</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>1. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ויבוצעו כמקשה אחת עם השטחים המסומנים בזיקת הנאה בתחום המגרשים הגובלים, כך שיתאפשר מעבר ושהייה של הולכי רגל כחלק ממערך השטחים הפתוחים והרחובות בתחום התוכנית ובאופן שישמר רוחב מדרכה מינימאלי בהתאם לדרישות משרד התחבורה. זאת בכפוף לתוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי שתאושר לכל שטח התוכנית, ובהתאם לשלביות ביצוע התוכנית.</p> <p>2. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים המתוכננים.</p> <p>3. לא יופנו פתחי אוורור למעברים ומיסעות בתת הקרקע לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים ובאזור בו צפויה שהיית אנשים.</p> <p>4. יותרו כניסות לבניינים ולמסחר מכיוון השטח הציבורי הפתוח הפונה אל הרחובות הראשיים.</p> <p>5. תנתן אפשרות להטמנה וטיפול בתשתיות הרק"ל בתחום השצ"פ הגובל ובכפוף לתאום ואישור בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.</p>

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
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	58.6 (2)		138						4608 (1)	9588 (5)	2018	F,G	500A	מגורים ד'
												(6)	1000 (5)				מגורים ד'
																	מבנים ומוסדות ציבור
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מסחר
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מסחר
																	שטח פרטי פתוח
																	שטח פרטי פתוח
																	שטח פרטי פתוח
																	שטח פרטי פתוח
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
																	מגורים ד'
							</										

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

ייעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
מגורים ד'	מגורים	500A	F,G	(4)	(4)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור				
מגורים ד'	מגורים	500B	A,B,C,D	(4)	(4)
מגורים ד'	מסחר	500B			
מגורים ד'	מגורים	500C	E	(4)	(4)
מגורים ד'	מסחר	500C			
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	500D			
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	500E			
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	500F			
מגורים ד'	<סך הכל>				

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:

-שטח עבור מרפסת מקורה יהיה בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה 5, בשטח ממוצע של עד 12 מ"ר לכל יחידת דיור ולא יותר מ 14 מ"ר לכל יחידת דיור. בהתאם לתקנות בחוק (מרפסת מקורה בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת התחומה בשלוש קירות)

-לשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 500A, יוצמדו חצרות ומרפסות בשטח כולל של כ - 680 מ"ר לטובת השימוש הציבורי, וכן יתווספו שטחי תפעול ושרות בתת קרקע בהיקף של כ 15% מהשטחים העיקריים העיליים המיועדים לשטחי הציבור הבנויים, שיהיו מתוך שטחי השרות התת קרקעיים למגורים המופיעים בטבלה 5

-ניתן יהיה לנייד עד 700 מ"ר (עיקרי + שרות) בשימוש מגורים מתא שטח 500C לתא שטח 500A ועד 8 יחידות דיור זאת, ללא תוספת שטחי בניה מספר קומות או יחיד לטכ התכנית, בתכנית מקסימלית של 55%. היקף ומיקום סופי יקבע בתכנית העיצוב.

-40 יחידות דיור מסך יחידות הדיור בתכנית יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, תותר המרה של יתרת שטחי השרות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי מרחבים מוגנים דירתיים) לשטחים עיקריים.

(2) גובה בניין מקסימלי מותנה בגובה קומות השטחים הציבוריים הבנויים אשר יקבעו בשלבי תכנית העיצוב האדריכלי.

(3) על פי תכנית ע'1.

(4) קוי הבניין בהתאם לתשריט התכנית.

(5) שטחי שרות ככל שידרשו ילקחו מסך השטחים העיקריים.

(6) בנוסף יותרו שטחי בניה, עד 1 רח"ק, לטובת שטחי שרות מקורים לא בנויים לשימושים ציבוריים.

(7) עבור כל שטח המגרש, מגורים ד' + שפ"פ.

(8) 55%-75% תכסית הבינוי בתאי שטח המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה בתחום התוכנית יהיה הכנתה של תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התוכנית, לאישור הוועדה המקומית.
2. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול בין היתר הוראות והנחיות להלן:
 - א. העמדת המבנים, טיפול בגגות המבנים והנסיגות, חומרי גמר והוראות עיצוב.
 - ב. קביעה סופית של מיקום זיקות ההנאה.
 - ג. קביעה סופית של שימוש, העמדה, היקף שטחי השרות בתת קרקע וגובה קומות של השטחים הציבוריים הבנויים.
 - ד. קביעה סופית של מיקום הכניסות ומפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים.
 - ה. פריסת שימושים ומיקומם לרבות שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים נלווים למגורים.
 - ו. קביעה סופית של תמהיל הדירות, כולל יחידות דיור בהישג יד ומיקומן כאמור בסעיפים 4.1.2 ב סעיף קטן 5, 2.2 סעיף קטן 18 והערה לטבלה 5.
 - ז. הנחיות פיתוח בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה לרבות גינון, נטיעות, ריצוף, ריהוט, נגישות וכדומה.
 - ח. הסדרי חניה, מיקום רמפת הכניסה לכלי רכב, פריקה טעינה ותפעול, מתקנים הנדסיים לרבות פתחי אוורור, שחרור עשן. כל זאת בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.
 - ט. פתרון פינוי האשפה ומחזור כולל שטחי שרות לפעילות עסקית, בהתאם להנחיות אגף תברואה. מיקומי מפרידי השומן יבחנו בתכנית בתאום מול תאגיד מי אביבים.
 - י. בנייה ירוקה - התייחסות עקרונית לגבי בנייה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281.
 - יא. נטיעת עצים - פרוט של עומק בתי הגידול והנפחים לכל עץ לאישור אגרונום העירייה.
 - יב. ניקוז - הצגת פתרונות להשהייה ותיעול עודפי מי נגר עילי.
 - יג. קרינה יבחנו מיקומי חדרי השנאים בתכנית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
 - יד. נספח שלביות הביצוע לצורך הקדמת פיתוח הרחובות.
 - טו. קביעה סופית של שלביות הביצוע לצורך מימוש המרחב הציבורי כשלבי מימוש ראשוניים
 - טז. כל דבר נוסף שידרש בהתאם לדרישות מה"ע או מי מטעמו.

6.2

חניה

1. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה התקף למגורים, מסחר ומוסדות ציבור, בעת קבלת היתר הבנייה. בכל מקרה ביעוד מגורים תקן החניה לא יעלה על 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור.
2. מקומות החניה כפי שידרשו מתוקף תכנית זו יהיו בתחום המגרש ובתת הקרקע. למרות האמור לעיל רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר חניה להעלאת והורדת נוסעים במפלס הקרקע לטובת השטחים הציבוריים ובסמוך להם בתא שטח 500A.
3. העלאת והורדת נוסעים לטובת השטחים הציבוריים כאמור בסעיף קטן 2 לעיל, תתוכנן בתחום זכות הדרך ברחוב קהילת קנדה.
4. מיקום רמפת כניסה ויציאה מהחניון תהיה מרחוב קהילת קנדה ומיקומה הסופי יקבע בשלב תכנית העיצוב. הרמפה תמוקם בתוך קווי הבניין ותהיה כולה תחת הבינוי.
5. יותר שילוב של אמצעים מכאניים לחניה במרתפים במטרה לצמצם את מספר המרתפים.
6. פריקה וטעינה משטחי המרתפים תתבצע על ידי רכבים תפעוליים קטנים.
7. תתאפשר חניית אופניים בקרקע בהתאם לכמות מיקום ותקן אשר ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

6.3

ניהול מי נגר

1. יוותרו לפחות 15% שטחים פנויים מבינוי מתוך שטח המגרש הכולל על מנת לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילים וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש ולצורך גינון. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדומה), המאפשרים חלחול.
2. פתרונות ניהול מי הנגר ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב.

6.4

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתכנית מתאר ארצית 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן תכנית המתאר הארצית) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתוכנית המתאר הארצית.
3. תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטרים מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם הכולל 60 מטרים מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
5. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון ואם אין, מעל מעקה הגג.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

- לתכנית זו מצורף סקר עצים - "נספח שמירה על עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.
1. עצים המיועדים לשימור יחול איסור בנייה לצורך תשתיות מכל סוג שהוא במרחק של 5 מטרים מדופן הגזע או בהתאם לסקר המפורט.
 2. עומק ונפח בית גידול לעצים מתוכננים (1.5 מ' עומק 25 קו"ב נפח לעץ)
 3. נטיעת עצים במדרכות ובשטחים מרוצפים בתעלות גידול לפי מפרט אגרונום ולפי חוברת הסטנדרטים של עיריית תל אביב.
 4. התכנון יהיה מתואם גם לפי " נטיעות והגנה על עצים במרחב עירוני" מסמך מדיניות מחוז תל אביב דצמבר 2015.

6.6

איכות הסביבה

1. איכות אוויר
 - א. כחלק מהיתר הבנייה, יש להגיש תכניות אוורור שיכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מחניונים, כולל פירים, ארובות וגנרטור ושימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות.
 - ב. מיקום פתחי פליטת המנדפים למסחר יהיה מעל הגג העליון של המבנה בגובה 2 מטרים מפני הגג.
 - ג. בחניון תותקן מערכת אוורור על בסיס הנחיות היחידה הסביבתית לרבות החלפת אוויר ביכולת של 8 החלפות אוויר בשעה, פתחי פליטת אוורור מחניונים באמצעות פיר בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון.
 - ד. לא ימוקמו שימושים רגישים (מגורים) בקומה הראשונה (קומת הקרקע). תכנון המבנה יתבצע בצורה אשר תצמצם את חשיפתו לזיהום אוויר כגון הימנעות ככל הניתן ממיקום חלונות/מרפסות בחזיתות הפונות לכביש ושילוב אלמנטים לעידוד פיזור מזהמים במבנה ובפתוח. מומלץ כי השטחים הציבוריים הבנויים יכללו מערכות אוויר צח מטופל מגג המבנה

איכות הסביבה

6.6

ו/או אזור אחר מרוחק מהכביש תוך צמצום תכנון פתחים לכיוון מערב.
ה. יש לפעול לפי הנחיות תוכנית מתאר ארצית 18 לתחנות דלק ושמירת מרחק משימושים רגישים ומגורים כמוגדר בתוכנית על כל עדכונה.

2. פסולת

א. יתוכננו מתקני פסולת ומיחזור בהתאם להנחיות אגף התברואה בשלב תכנית העיצוב.
ב. כל הפסולת בזמן הבניה תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת אשר ימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

3. אקוסטיקה

א. תנאי להיתר הבנייה, יהיה חוות דעת אקוסטית מעודכנת אשר תקבע מיגון אקוסטי ככל שיידרש. על הנספח לכלול התייחסות למערכות רועשות: מפוחים, מערכות מיזוג ומערכות מנדוף. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
ב. רעש מקומת המסחר יוגבל להשמעת מוזיקה בתחומי בית העסק בלבד. לא תתאפשר השמעת מוזיקה מחוץ לכותלי בית העסק.
ג. גנרטורים בשלב ההקמה: נדרש למקם את הגנרטור רחוק ככל הניתן מהמגורים הסמוכים לפרויקט בכדי למנוע מטרדי זיהום אוויר ורעש.

ד. מפלסי הרעש בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992, תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), תשל"ט 1979.
ה. חלונות חדרי השינה במבני המגורים הפונים לכביש בשדרות ירושלים, בחזית המערבי, ידרשו במיגון אקוסטי.

4. קרינה

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע דוח קרינה והטמעת ממצאיו.
ב. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה במרחקים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה או ביצוע חיזוי קרינה.
ג. לא יותקנו ספסלי ישיבה ומתקני משחקים וכושר מעל/ליד חדרי שנאים.
ד. ככל שיתוכנן חדר שנאים בתחום התכנית, תנאי להיתר בניה יהיה עמידה במרחקים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לביצוע חיזוי קרינה. לשלב האכלוס תערך מדידה בפועל ממתקני חשמל ו/או חדר שנאים.

5. ביוב

א. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.
ב. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים.
ג. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.

6. מיקרו אקלים

א. תנאי להיתר בנייה הוא עריכת דוח מיקרו אקלים מעודכן בתואם להנחיות ת"י 5281 לבנייה ירוקה והטמעת המלצות הדוח בתוכנית.
7. אתר התארגנות:

א. בשטחי ההתארגנות ימצאו מכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת בניין.
ב. שעות העבודה יקבעו בהתאמה לתקנות למניעת מפגעי רעש וחוק העזר העירוני.
ג. ינקטו אמצעים למניעת מפגעי אבק וזיהום אוויר בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
ד. פסולת הבניין תפונה לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.



איכות הסביבה	6.7
<p>8. אסבסט</p> <p>א. תנאי למתן היתר הריסה יהיה ביצוע הנחיות סקר האסבסט שבוצע ואישור המשרד להגנת הסביבה לטיפול בחומרי אסבסט על פי החוקים והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק.</p> <p>ב. פינוי האסבסט יבוצע על ידי קבלן אסבסט מוסמך</p> <p>9. המלצות חוות הדעת הסביבתית המהוות חלק ממסמכי התכנית, יוטמעו בהוראות תכנית העיצוב האדריכלי ובבקשה להיתר</p> <p>10. תנאי להיתר בנייה ולטופס 4 לאכלוס המבנה, יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>11. זיהום קרקע</p> <p>בשל מיקומו של הפרויקט בסמיכות לתחנת דלק לשלב היתרי הבניה יערך סקר גזי קרקע לכלל המתחם. על פי תוצאות הסקר יינתנו הנחיות לביצוע.</p> <p>12. מסחר</p> <p>1. לכל שטחי המסחר יידרש מנדוף, שיבוצע באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון.</p> <p>2. לכל שטחי המסחר תותקן מערכת להפרדת שומנים על פי תכנית סניטרית.</p> <p>3. יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים ואזור מחזור בקבוקים ועוד לחלק המסחרי.</p> <p>13. קבלת ויישום הנחיות רשות המים לנושא השפלת מי תהום, ביצוע קידוחים והחדרה/איסור החדרה.</p>	
בניה ירוקה	6.8
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד לגבי בניה ירוקה בדבר התאמת התכנית לדרישות ת"י 5281.</p>	
איחוד וחלוקה	6.9
<p>1. האיחוד במסגרת תכנית זו יבוצע שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויירשם בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.10
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 500A והחניות הצמודות להם, 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>2. בעת רישום הבית המשותף יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו, ללא תמורה, השטחים הציבוריים והחניות הצמודות להם כיחידה נפרדת וזאת ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>3. העירייה תהיה רשאית להפקיע על פי דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>תנאי להגשת הבקשה להיתר :</p> <p>1. תנאי להגשת הבקשה להיתר הינו אישור של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר :</p> <p>1. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>2. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>3. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים, בתחום מגרש היזם, והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.</p> <p>4. תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה במגרשים הגובלים עם הרכבת הקלה.</p> <p>5. לא תותר הנחת תשתיות אלא בתיאום עם נת"ע</p> <p>6. שימוש בעוגנים יותר בכפוף לחתימה על התחייבות מול נת"ע</p> <p>7. יש לתאם לו"ז לביצוע העבודות עם נת"ע.</p> <p>8. הבטחת תחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים וזיקות ההנאה בתכנית</p> <p>9. הבטחת הקמת קרן לטובת סיוע במימון תחזוקת השטחים המשותפים עבור הדיירים הממשיכים בפרויקט ל 10 שנים.</p> <p>10. הצגת מסמך סביבתי בנושא אקוסטיקה (כולל מבי ציבור), פליטת זיהום אוויר של המבנה, קרינה וזיהום קרקע, בכפוף לסעיפי איכות הסביבה בהוראות אלו.</p> <p>11. ביצוע סקר גזי קרקע, על פי תוצאות הסקר יינתנו הנחיות.</p> <p>12. הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד כאמור בסעיפים 4.1.2 ב סעיף קטן 5, 2.2 סעיף קטן 18 והערה לטבלה 5.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.12
<p>1. תנאי לאכלוס יהיה הקמה בפועל של הקרן לטובת סיוע במימון תחזוקת השטחים המשותפים עבור הדיירים הממשיכים בפרויקט.</p> <p>2. בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי עיריית תל אביב יפו.</p> <p>3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.</p> <p>4. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>5. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש היזם.</p> <p>6. השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתכנית הפיתוח ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>7. התחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של שטחי הפיתוח, על פי הנוהל המקובל בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>8. חתימה על הסכם תחזוקה בין היזם לבין גורמי העירייה על תחזוקת השטחים בזיקת ההנאה.</p> <p>9. הצגת הסכם חתום עם חברת ניהול לתחזוקת המתחם.</p> <p>10. הצגת אישורים לעמידה בדרישות הרשות לאיכות הסביבה, ואישור מכון התעדה שלב ב' לעמידה בתקן 5281 בניה ירוקה שיועבר לאדריכל העיר.</p> <p>11. הקמה בפועל של יחידות הדיור בהישג יד כאמור בסעיפים 4.1.2 ב סעיף קטן 5, 2.2 סעיף קטן 18 והערה לטבלה 5.</p>	
סטיה ניכרת	6.13
<p>1. תוספת שטחי בניה מעבר לקבוע בתכנית זו, למעט שטחי השרות למבני הציבור כמופיץ בהערה 4 בטבלה 5, תהווה סטיה ניכרת לתכנית .</p> <p>2. בתכנית זו הוטמעו הקלות לעניין מספר הקומות בתא שטח 500C, לפיכך, כל חריגה נוספת ממספר הקומות המותר בתא שטח זה, תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. בתכנית זו הוטמעו הוראות לעניין חריגה מקווי בניין עבור מרפסות, לפיכך כל חריגה נוספת מקווי בניין אלו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. סטיה מתמהיל מעבר ל 5% תחשב סטיה ניכרת.</p>	
זיקת הנאה	6.14
<p>זיקות ההנאה יירשמו לטובת הציבור.</p>	



6.15	הנחיות מיוחדות
	<p>א.הוראות מעבר</p> <p>כל עוד לא הוצא היתר בניה על פי תוכנית זו תתאפשר הוצאת היתרים לצרכים הבאים בלבד :</p> <p>1.תוספת מעלית.</p> <p>2.תוספת מרכיבי חיזוק ללא תוספת שטחים.</p> <p>3.שיפוץ להסרת מפגעים.</p> <p>ב.שימושים קיימים מאושרים בתחום התכנית החורגים מהוראותיה ייחשבו לשימושים חורגים מותרים עד להוצאת היתר בניה ראשון במרחב התכנון בו נמצאת החלקה עבורה מבוקש השימוש החורג.</p>

6.16	הוראות פיתוח
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תתאפשר שלביות ביצוע.	<p>שלביות הביצוע תאושר בתכנית העיצוב</p> <p>האדריכלי שתוגש כתנאי להיתר הבניה. המרחב</p> <p>הציבורי יפותח בפעימה אחת בשלב המימוש</p> <p>הראשוני ככל הניתן.</p>

7.2 מימוש התכנית

--

