

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-1140185**

**תא/מק/5174 - אפלטון-אייזיק חריף**

**מחוז**

**תל-אביב**

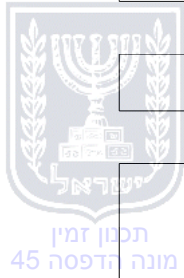
**מרחב תכנון מקומי**

**תל אביב-יפו**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התחדשות מרחב התכנון בין רחוב אפלטון ואייזיק חריף בשכונת יפו ג'.  
התכנית קובעת זכויות בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה (תיקון 139 לחוק).

זאת באמצעות הריסת שלושת המבנים הקיימים, הכוללים 96 יחידות דיור קיימות ובניית שני בניינים חדשים בגובה של עד 10 קומות ומגדל מגורים בגובה של עד 18 קומות, הכוללים 240 יחידות דיור חדשות.

התכנית מחלקת את מרחב התכנון לשני תאי שטח למגורים תוך שמירה על שבילי הליכה קיימים כמרחב פתוח למעבר ושהיית הולכי רגל.

במסגרת התכנית מוקצה שטח בנוי למוסדות ציבור בהיקף של כ-500 מ"ר המשולב בקומות המסד של הבניה המגדלית.

בקומת הקרקע משולבים באופן נקודתי שימושי מגורים ושטחי ציבור מבונים תוך הסדרת תחום הדרך, שיפור מפלס הרחוב, הרחבתו ותוספת נטיעות.

התכנית מבצעת אחוד וחלוקה ומתייחסת למרחב התכנון כאל מתחם שלם להתחדשות עירונית, הנדרש להכנת תכנית עיצוב אחת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	תא/מק/5174 - אפלטון-אייזיק חריף
-----------	------------------------	---------------------------------

מספר התכנית	507-1140185
-------------	-------------

שטח התכנית	4.322 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (21), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

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 176315

קואורדינאטה Y 660132

## 1.5.2 תיאור מקום

מדרום-בניה קיימת (אייזיק חריף 26)

מצפון- שטח שאינו מבונה

ממזרח-אייזיק חריף

ממערב-אפלטון

## 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

## 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אפלטון	26	
תל אביב-יפו	אפלטון	14	
תל אביב-יפו	אפלטון	16	
תל אביב-יפו	אפלטון	18	
תל אביב-יפו	אפלטון	24	
תל אביב-יפו	אפלטון	20	
תל אביב-יפו	חריף אייזיק	22	
תל אביב-יפו	חריף אייזיק	24	
תל אביב-יפו	חריף אייזיק	20	
תל אביב-יפו	חריף אייזיק	18	
תל אביב-יפו	חריף אייזיק	14	
תל אביב-יפו	חריף אייזיק	12	

שכונה יפו ג' ונוה גולן

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק	211-212, 215	229

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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**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
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004
תא/ ג/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול.	5705	3996		20/08/2007
3 /05 /17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /05 /17 ממשיכות לחול.	3278			05/12/1985
תא/ 577 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 577 /ג ממשיכות לחול.	2181			01/01/1976
תא/ 3440	החלפה		5526	4150		10/05/2006
תא/ 2544	החלפה		4131	3797		05/08/1993

## 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				איתי דוידוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איתי דוידוב		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	46	02/04/2023	טל אספריל	12: 39 11/12/2023	מיקרו אקלים	לא
בינוי	מנחה	1: 250	3	21/09/2023	איתי דוידוב	12: 40 11/12/2023		לא
חוות דעת כלכלית	מנחה	1: 1	39	18/12/2023	רועי בלייר	16: 31 18/12/2023		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	6	18/12/2023	רועי בלייר	15: 32 03/01/2024	נספח טבלאות הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	31	18/12/2023	רועי בלייר	16: 35 18/12/2023	נספח מילולי	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	26/01/2023	רועי שקדי	21: 38 01/03/2023	נספח ניקוז - תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	18	22/08/2023	רועי שקדי	12: 42 11/12/2023	נספח ניקוז וניהול מי נגר - מילולי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	26/01/2023	סוניה פורשיק	11: 58 05/02/2023		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	4	10/01/2023	יעקב שפיר	08: 20 19/01/2023	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	27/01/2023	יעקב שפיר	18: 38 27/01/2023	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	21/08/2023	דן קשינסקי	12: 42 11/12/2023		לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	26/01/2023	רועי שקדי	21: 39 01/03/2023	נספח מים וביוב - תשריט	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	8	22/08/2023	רועי שקדי	12: 45 11/12/2023	נספח מים וביוב - מילולי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/02/2023	איתי דוידוב	21: 21 01/03/2023		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	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300	03-7247300	vaadamiko mit_bniya@ tel- aviv.gov.il
	פרטי			צ.פ. חברה לבנין בע"מ	מודיעין-מכבים-רעות	שד הרכס	13	08-9170010		office@zfb uilding.co.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צ.פ. חברה לבנין בע"מ	מודיעין-מכבים-רעות	שד הרכס	13	08-9170010		office@zfb uilding.co.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי דוידוב	113985	וקס דוידוב אדריכלים	תל אביב-יפו	לבונטין	3	03-5609661		itay@vada.st udio.com
יועץ סביבה	יועץ	טל אספריל		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב-יפו	שונצינו	16	077-3508001		office@yozm ot-sviva.com



מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	רועי בלייר	1813	בלייר כץ - אהרונב - שמאות מקרקעין	בני ברק	ז'בוטינסקי	9	03-5458080		Roi@shamaot.co.il
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594	חברת ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ	תל אביב-יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		office@adrort2000.com
	אדריכל	סוניה פורשיק	7628434		רמת גן	סוקולוב	9			soffaarc@gmail.com
	יועץ תחבורה	דן קשינסקי	29897	אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	159 א	03-6959771		main@ardan.co.il
	אגרונום	יעקב שפיר			רעננה	הכוכב	32	09-7710911		jshafir8@gmail.com
יועץ ניקוז	יועץ	רועי שקדי		ש. גלבווע מהנדסים יועצים בע"מ	הרצליה	משכית	3	09-9504021		roees@s-gilboa.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**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
קומת מסד	קומת הקרקע ו/או קומה ראשונה בתא שטח 101 בהם ישולבו מגורים ו/או שימושים ציבוריים ו/או שירותים בעלי אופי ציבורי
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 (דוגמת גני ילדים פרטיים ומשרדים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי)

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 ברחובות אפלטון ואייזיק חריף בשכונת יפו ג', באמצעות הריסת 3 מבנים קיימים, והקמת 3 מבנים חדשים, תוך שיפור איכות הבינוי, שיפור המרחב הציבורי ושמירה על נגישות הולכי הרגל. התכנית מציעה 240 יחידות דיור בתמהיל דירות מגוון בבניה מרקמית המשולבת מגדל וכן קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה של הולכי הרגל במפלס הקרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקת המגרשים ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965.
2. שינוי הוראות מיעוד "אזור מגורים 4 קומות" ליעוד "מגורים ד".
3. קביעת שטחי בניה על קרקעיים למגורים בהיקף כולל של כ- 20,500 מ"ר.
4. קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים בהיקף של כ- 500 מ"ר וקביעת הוראות לגביהם.
5. קביעת הוראות בינוי הכוללות הגדרת קווי בנין וגבהים מקסימליים לבניית 240 יחידות דיור בשלושה מבנים בגבהים בין 10 ל-18 קומות.
6. קביעת הוראות לבניה בתת הקרקע.
7. קביעת הוראות לזיקות הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה במפלס הקרקע והוראות לקומת הקרקע.
8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
9. קביעת מבנים להריסה.
10. קביעת הוראות לאיכות הסביבה, תשתיות, בנייה בת קיימא וניהול מי נגר.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	101, 100	בלוק עץ/עצים לכריתה
דרך מאושרת	301, 300	בלוק עץ/עצים לשימור
שביל	200	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ד'	101	בלוק עץ/עצים לכריתה
דרך מאושרת	301	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים ד'	100	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים ד'	101, 100	זיקת הנאה
מגורים ד'	101, 100	להריסה
מגורים ד'	101, 100	מבנה להריסה 2
דרך מאושרת	301, 300	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
מגורים ד'	101, 100	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
שביל	200	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

#### 3.2 טבלת שטחים

יעוד	מ"ר	אחוזים	מצב מאושר
אזור מגורים ג'	3,154	72.98	
דרך מוצעת	1,023	23.67	
שביל להולכי רגל	145	3.36	
סה"כ	4,322	100	

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	מצב מוצע
דרך מאושרת	1,036.75	23.99	
מגורים ד'	3,140.19	72.66	
שביל	144.93	3.35	
סה"כ	4,321.87	100	

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מרתפים- שימושים לפי תאוע 1</p> <p>2. בקומת הקרקע- בכל תאי השטח יותרו מבואות למגורים, חדרים טכניים ושטחים לרווחת הדירים, חדרי עגלות ואופניים. לא יותרו מגורים.</p> <p>2א. בתא שטח 101 בקומות המסד כהגדרתם בסעיף 1.9 יותר שימושים ציבוריים עבור: חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי עירייה ושירותים עירוניים. 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.</p> <p>2ב. בקומת המסד העליונה תותר המרה של כ-300 מ"ר משימוש מגורים לשימוש שרותים בעלי אופי ציבורי, כהגדרתם בסעיף 1.9 ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.</p> <p>2ג. בתא שטח 100 (בלבד) יותרו מגורים בקומת הקרקע בדופן הפונה לתאי שטח 300 ו-400, דירות אלו יהיו ללא שיוך גינה.</p> <p>3. ביתרת הקומות- יותרו שימושי מגורים ושטחי שירות הנלווים להם. לא יותרו מחסנים.</p> <p>4. קומת גג חלקית- מגורים, שטחי שירות וחדרים טכניים.</p> <p>5. קומת גג עליון - יותרו מתקנים טכניים בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. השטחים הציבוריים ייבנו ככל הניתן במבנה עצמאי נפרד.</p> <p>2. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה עצמאי נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומה הרצופה שמעליה.</p> <p>3. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתכנית העיצוב.</p> <p>4. מיקום השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שייקבע בתכנית העיצוב וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.</p> <p>5. היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. היקף זה יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. בכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ"ר. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>6. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>7. גובה כל 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'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.</p> <p>8. החצרות המוצמדות לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות ויכללו קירוי, גדרות וסגירות ככל שידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג קומת</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>מסד בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי.</p> <p>9. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.</p> <p>10. שטחי החוף המוצמדים לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות הועדה המקומית. בכל מקרה אחוז החלחול משטח החוף הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית.</p> <p>11. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו ככל הניתן נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב ולהנחת דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>תתאפשר ככל הניתן עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות כפי שיאושר בתוכנית העיצוב ולהנחת דעת הועדה המקומית. כל שינוי מהוראה זו יידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הועדה המקומית</p> <p>12. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו יידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>14. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי לשטחים הציבוריים יהווה תקן מינימום.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מס' קומות:</p> <p>בתא שטח 100 תותר בניה של עד שני מבנים בעלי 10 קומות (קומת קרקע + 8 קומות מגורים + קומת גג חלקית).</p> <p>בתא שטח 101 תותר בניה של בניין אחד של עד 18 קומות (קרקע+16 קומות+גג חלקית). גובה קומות:</p> <p>2. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.50 מטר במגרש 100 ולא יעלה על 6.00 מטר במגרש 101. גובה קומת הגג בכל הבניינים לא יעלה על 5.0 מטר ממפלס רצפת הקומה העליונה, כולל מתקנים טכניים ומעקה גג.</p> <p>גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר ברוטו.</p> <p>גובה קומה הכוללת שטחים ציבוריים לא יפחת מ-4 מטר נטו.</p> <p>גובה קומות המרתף יהיה לפי תכנית ע 1, עם זאת מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר לצורך מערכות בנין וחניה (כגון: מכפילי חניה, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות וכדומה).</p> <p>3. קומת הגג תבנה בתכסית מקסימלית של 80% מהקומה שמתחתיה.</p> <p>4. קווי בנין:</p> <p>קווי הבניין לפי תשריט מצב מוצע.</p> <p>הבלטת מרפסות תותר עד 2.00 מעבר לקוי הבניין הקדמי והאחורי.</p> <p>לא תותר הבלטת מרפסות בקווי בנין צידיים.</p> <p>לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול מגרש.</p> <p>5. תמהיל דירות:</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

מגורים ד'	4.1
<p>שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-67 מ"ר (פלדלת).</p> <p>שטח דירה מינימלי- 40 מ"ר (עיקרי במענה ממד\ פלדלת במענה ממק).</p> <p>היקף הדירות בשטח 40-65 מ"ר (פלדלת) לא יעלה על 50% מכלל יחידות הדיור, מתוכן עד 15% בשטח של עד 50 מ"ר (פלדלת).</p> <p>היקף הדירות בשטח 66-85 מ"ר (פלדלת) לא יפחת מ-20% מכלל יחידות הדיור.</p> <p>היקף הדירות בשטח גדול 85 מ"ר (פלדלת) לא יפחת מ-20% מכלל יחידות הדיור.</p> <p>תמהיל סופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>בבניה הכוללת ריבוי דירות בקומה (מעל 7 דירות) יומלץ על שילוב פתרון מיגון קומתי (ממ"ק) מונה הדפסה 45</p> <p>6. כניסות לבניינים יהיו מהרחובות הראשיים</p> <p>7. מיקומם של מתקני מערכות, כגון: חדרי טרפו, נישות מים וחשמל, צובר גז וכיוצא באלה, לא ימוקמו במרחב הציבורי או בתחום זיקות ההנאה ויקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>8. ככל ויעשה שימוש לשירותים בעלי אופי ציבורי יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. השטח המותר להמרה ממגורים לשירותים בעלי אופי ציבורי לא יעלה על כ-300 מ"ר וימוקם בקומות המסד כהגדרתן בסעיף 1.9.</p> <p>ב. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת ככל הניתן. ינתן פתרון חניה עפ"י התקן ונגישות לשטחים אלו.</p> <p>חלוקה סופית ופתרון הנגשה יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>ג. שימושים אלו יוותרו ככל שלא יהוו מטרד, רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב בהתאם להוראות הסביבתיות.</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
השטח מיועד לדרך כמשמעותו בחוק התכנון והבניה.	
הוראות	4.2.2
שביל	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. שביל ציבורי ומדרכות להולכי רגל.</p> <p>2. גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, פרגולות, תאורה, מתקני משחק.</p> <p>3. רחבות שהיה ומעברים להולכים רגל.</p> <p>4. שביל לרוכבי אופניים.</p> <p>5. תשתיות ציבוריות.</p>	
הוראות	4.3.2
הוראות פיתוח	א
<p>1. יותרו עבודות פיתוח, רחבות מרוצפות, גינון, מדשאות, תאורה, ספסלים.</p> <p>2. לא תותר התקנת מתקני תשתית/ הנדסה ושנאים בעלי קרינה מייננת, למעט תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p> <p>3. קווי תשתית, ככל שיידרשו, ימוקמו בתת הקרקע בלבד.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)			
				גודל מגרש מוחלט		עיקרי	שרות				עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
גורים ד'	מגורים	100	1814	6455	2780		4625	70 (1)	109	34	10	3	4	2.5	3	3 (2)
גורים ד'	מגורים	101	1340	8360	2405		3216	65 (3)	131	69	18	3	10 (4)	3	3	3 (2)
גורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101	1340	450	50	75	(5)									

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:

- בתא שטח 101 יותר שינוי בגובה מקסימלי של המבנה בהתאם למספר הקומות לשימושים הציבוריים שיקבעו במגרש.
- שטחי הבניה והנחיות הבינוי בתת הקרקע בהתאם לע"1 הינם מקסימליים ויכללו את כלל השימושים המותרים על פי תוכנית ע" 1.
- באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שיוותרו לאחר הקמת הממ"ק) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.
- מספר הקומות המותר בטבלה הינו מקסימלי וכולל קומות טכניות ואת קומות הגג.
- עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" יותר להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות וההפך.
- יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצרות ו/או מרפסות כשטח עיקרי.
- תותר תוספת של עד 2 מ' מעבר לגובה המקסימלי לטובת מערכות טכניות, אנטנות, מעקה גג עליון וכדומה.
- לשטחים הציבוריים הבנויים ניתן יהיה להוסיף עד 800 מ"ר לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- לטובת שטחי הציבור יוצמד שטח חצר ו/או מרפסות בשיעור מינימלי של כ-200 מ"ר. היקף השטח המדויק יקבע במסגרת תכנית העיצוב. מרפסת הגג מעל השטח הציבורי תוצמד לשטח הציבורי.
- הועדה המקומית רשאית להתיר בהתאם לשיקול דעתה, המרה של כ-300 מ"ר משימוש מגורים לשימוש שרותים בעלי אופי ציבורי, כהגדרתו בסעיף 1.9, בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.
- יתאפשר נידוד שטחים בין מגרש 100 למגרש 101 וההפך בהיקף של עד 5% מיחידות הדיור ושטחי הבנייה הנדרשים בהתאמה, מיקומם הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב.
- תוספת גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין.
- שטחי הבניה המוגדרים בטבלה הינם שטחים מקסימלים וסטייה מהם תהווה סטייה ניכרת.

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

(1) עד 70% תכסית (כולל מרפסות).

(2) קו בניין קידמי מתייחס לרח' איזק חריף.

(3) עד 65% תכסית (כולל מרפסות).

(4) קו הבניין הדרומי עבור קומות המסד כהגדרתן בסעיף 1.9 שמיקומן הסופי ייקבע התוכנית העיצוב לא יפחת מ-4.5 מטר. עבור שאר הקומות שמעל קומות המסד קו הבניין יהיה 10 מטר.

(5) לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא בזה הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטחים הציבוריים הבנויים (בשטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ויכללו בסך שטחי הבנייה בתת הקרקע בתא שטח 101.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



## 6. הוראות נוספות

6.1

### עיצוב אדריכלי

תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי

תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים ו/או כל נושא אחר שיידרש על ידי מהנדס העיר ו/או מי מטעמו:

1. העמדת המבנים, מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, פתרון למרתפים הכולל התייחסות לחלחול.

2. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים ומערכות הבניין, מצללות לרבות פרטי המצללות, חומרי בניה וכדומה.

3. סידורי תנועה וחניה עקרוניים, שבילי אופניים ומיקום רחבות הערכות. במסגרת התכנית יוצג פתרון לחניות ומתקני אופנועים ואופניים על קרקעיים ותת קרקעיים על פי הוראות סעיף מס' 6.2 לתכנית זו.

4. מיקומם וצורתם הסופית של זיקות ההנאה הקבועות בתחום התכנית, כולל התייחסות לממשק שבין זיקת ההנאה למדרכה הציבורית ולמבנים הסמוכים.

5. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה בהתאם לסעיף 6.3 ו-6.4 להלן בהתאם, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במתחם התכנון ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה. הכל להנחת דעתו של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו והמדיניות העירונית התקפה בעת הכנת התכנית.

6. קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וניקוז, דרכים, חדרי שנאים בתת הקרקע וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע התכנית, המצויים בתוך תחומי התכנית כפי שנקבע על ידי מהנדס העיר.

7. קביעת השימושים בשטח הציבורי הבנוי

8. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים במדיניות עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקיה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.

תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו כל במרחב הציבורי ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.

9. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנה מידה 1:250 לפחות, ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

10. שלביות: שלבי פיתוח הנוף ביחס לשלביות הפיזיים, הבינוי והשטחים הציבוריים הכלולים בתכנית.

11. הצגת פתרונות בנושאי: מיקום הוצאת אויר ו/או פירי אוורור ממרתפים, מיקום פליטת אגוז גנרטור, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.



חניה	6.2
<p>א. תקן החניה המקסימלי הקובע למגורים יהיה 0.8 ליחידת דיור, למעט דירות בשטח של כ-55 מ"ר ומטה בהם יקבע תקן חניה 0 או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר הנמוך מביניהם.</p> <p>ב. כל החניות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. תקן החניה עבור השימושים הציבוריים יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. הסדרי התנועה והחניה יתחשבו בפתרון החניה המוצע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו.</p> <p>פתרון החניה הסופי ומספר הכניסות לחניה ומיקומן של רחבות כיבוי אש יוצג במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה מספר הכניסות לחניה לא יעלה על 3.</p>	

איכות הסביבה	6.3
<p>1. איכות אוויר</p> <p>א. פתחי שחרור אוויר מהמרתפים ופליטות אגוז הגנרטור יהיו באמצעות פירים עד גגות הבניינים. לא יותרו פתחי הכנסת אוויר בפיתוח.</p> <p>ב. פתחי איורור החניונים לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים ושטח ציבורי פתוח באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים, מבנה ציבור מתוכנן ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוויר לשימושים רגישים של המבנים ולא ימוקמו במפלס הפיתוח.</p> <p>ג. יובטחו פתרונות ורטיקליים למערכות האיוורור של הבניינים. פליטת האוויר תהיה במפלס הגג הטכני בתחום הבניינים, במסגרת גובה המבנה הקבוע וימוקמו כך שלא יראו, ככל שניתן מהרחוב ויוסותרו על ידי מעקה הגג.</p> <p>ד. הארובות ימוקמו 2 מטר מעל הגג העליון</p> <p>2. פסולת</p> <p>א. יתוכננו מתקני פסולת ומחזור בהתאם להנחיות אגף תברואה בשלב תכנית העיצוב. ככל הניתן, יופרדו מתקני אצירת פסולת ומחזור של השטח הציבורי מהמגורים.</p> <p>ב. תוכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ומי מטעמו ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>ג. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח תכניות לשיטת הפינוי ומיקום כלי אצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לאגף רישוי ופיקוח על הבנייה של עיריית תל אביב-יפו ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>3. הבניה תבוצע בהתאם להנחיות והמלצות חוות הדעת האקוסטית למניעת מטרדי רעש בלתי סביר, לרבות בשימושים שאינם למגורים.</p> <p>4. קרינה אלקטרו מגנטית - יש לבצע סימולציה שטף מגנטי ולכלול את כל מתקני החשמל הסמוכים, ככל וקיימים או מתוכננים. הסימולציה תועבר לבדיקת ממונה קרינה ברשות לאיכות הסביבה, כחלק מהליך ההיתר בהתאם לסעיף 6.11</p> <p>5. אסבסט - יש לבצע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מורשה, ככל שקיימים מבנים או חלקי מבנים להריסה, ולפעול בהתאם לתוצאות הסקר.</p> <p>6. ישמר מרחק הפרדה של 50 מטר לפחות בין המגורים לתחנת השאיבה, בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה: סעיף 7 בתקנות המים (מניעת זיהום מים) מערכת להולכת שפכים תשע"ב, 2011. ככל הניתן לא יופנו פתחים של שימושים רגישים לכיוון תחנת השאיבה.</p>	

בניה ירוקה	6.4
1. בניה ירוקה:	

## 6.4

## בניה ירוקה

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

2. תקינה ליעילות אנרגטית:

בהתאם למדיניות עירונית לתכנון בר קיימא בעת הוצאת ההיתר.

3. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז ההשקיה של מצע מנותק, והעברתם

להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או להדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

4. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). מפרטי הביצוע לגג כחול ו/או ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר ובהתאם למדיניות בת קיימא.

## 6.5

## חלוקה ו/ או רישום

1. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים, והשטחים הציבוריים הבנויים במגרש 101, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים יירשמו בדרך זו כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

2. העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ואת השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

## 6.6

## איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה יבוצע שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויירשם בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.

## 6.7

## שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית:

לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב. מסמך זה יעודכן לעת תכנית העיצוב.

2. עצים המסומנים לשימור:

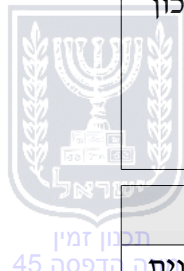
א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מטר לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

3. עצים המסומנים להעתקה:



שמידה על עדים בוגרים	6.7
<p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה - לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עדים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון - כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עדים חדשים במקום העדים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. שינוי סטטוס עדים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העדים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עדים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.</p> <p>6. נטיעת עדים חדשים:</p> <p>א. יינטעו עדים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>ב. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.</p> <p>ג. בתי הגידול של העדים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו ולמדיניות בת קיימא</p>	
סטיה ניכרת	6.8
<p>1. חריגה ממספר הקומות המותר בבניה המגדלית בתא שטח 101 תהווה סטיה ניכרת מתוכנית.</p> <p>2. כל שימוש אחר בשטחים המיועדים למרפסות יהווה סטיה ניכרת מתוכנית.</p> <p>3. העברת שטחי בניה מתת הקרקע אל על הקרקע תהווה סטיה ניכרת מתוכנית.</p>	
הריסות ופינויים	6.9
<p>1. המבנים המסומנים בתשריט בצהוב, יחרסו בטרם תחל הבניה בתא השטח הרלוונטי. הריסת המבנים בתא השטח לגבי יינתן היתר בניה, תהיה חלק מהיתר הבניה הראשון לאותו תא שטח.</p> <p>2. הריסות/פירוק אסבסט יעשו לאחר הגשת סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויועבר לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו. פינוי האסבסט יעשה על ידי קבלן מורשה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של פסולת הבניין בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75%.</p> <p>4. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש והשאר יועברו להטמנה.</p>	
תנאים בהליך הרישו	6.10
<p>תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה:</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>2. הבטחת תחזוקת השטחים בזיקות ההנאה ו/או השטח הפרטי הפתוח.</p> <p>3. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>4. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים בתחום תא שטח 101 והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח</li> <li>2. בניה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.</li> <li>3. אישור פקיד היערות כנדרש על פי דין להעתקה או לכריתת עצים.</li> <li>4. 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), ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.</li> <li>5. חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים, תחנת שאיבה, שטחי ציבור וההשפעות ההדיות בין השימושים. מיגון אקוסטי יידרש בהתאם לתקן החל במועד הגשת הבקשה ובכפוף לחוות דעת אקוסטית.</li> <li>6. פתרונות בנושא איכות אויר כפי שהוצגו ואושרו על ידי הרשות לאיכות הסביבה בשלב תכנית העיצוב.</li> <li>7. ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מורשה.</li> <li>8. ביצוע סימולציית שטף מגנטי הכוללת את כל מתקני החשמל בתחום התכנית ומקורות חשמל סמוכים (חדר טרפו, הקו האדום, קו חשמל מוטמן) ואישור ממונה על החשמל לחדי שנאים.</li> <li>9. מניעת מטרדים סביבתיים בזמן הבנייה או תוכנית התארגנות אתר: בהתאם למסמך הנחיות שיאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה ויכלול היבטים של פינוי פסולת בניין, רעש, איכות אוויר, הובלה, טיפול בעודפי עפר, קרקעות מזוהמות וכיוצא בזה.</li> </ol>	
תנאים למתן תעודת גמר	6.12
<ol style="list-style-type: none"> <li>א. תעודת שקילה ואישור פינוי אסבסט וקרקע מזוהמת (ככל שיידרש) ופסולת בניין לאתרים מורשים.</li> <li>ב. אישור יועץ אקוסטי לביצוע בהתאם לחוות דעת שתאושר בשלב ההיתר.</li> <li>ג. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתפעול מלא בתוך הבניין לאיתור קרינה ממתקני שנאים, מרכזי הולכה, ו/או תמסורת חשמל במבנה ובסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>ד. אישור יועץ איכות אוויר על התקנת גלאי CO ככל שנדרש.</li> <li>ה. תנאים לאיכלוס: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חתימה על הסכם תחזוקה בין היזם לגורמי העירייה על תחזוקת השטחים בזיקות ההנאה.</li> <li>2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה.</li> <li>3. הקמה בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 101.</li> <li>4. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</li> <li>5. השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתכנית הפיתוח והעיצוב ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> <li>6. הבטחת רישום הקרקע בלשכת רישום המקרקעין.</li> <li>7. 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.</li> <li>8. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם</li> </ol> </li> </ol>	



## 6.12

## תנאים למתן תעודת גמר

המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.

## 6.13

## ניהול מי נגר

- ניהול מי נגר
1. יושארו לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
  2. יבוצעו במתחם פתרונות לאיסוף מי נגר עילי והחדרתם לקרקע. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המתחם בהתאם לנדרש במדיניות בת קיימא התקפה לעת הוצאת היתר
  3. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
  4. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

## 6.14

## זיקת הנאה

1. השטחים המסומנים כזיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה כמסומן בתשריט.
2. זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום מקרקעין.
3. בתא שטח 100 ו-101 תוגדר זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. על אף האמור לעיל, רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו שינוי במיקום זיקות ההנאה במסגרת תכנית העיצוב ובלבד שתשמר רציפות התנועה אל השטחים הציבוריים ומעבר בין הרחובות השכנים, ככל ולא יופחת שטחו.
4. זיקות הנאה יתוכננו ויבוצעו במקשה אחת עם השטח הציבורי הפתוח או המדרכה הגובלת. פיתוח השטח במפלס הקרקע ייעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה ולזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת המעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ולמעבר לרכב חרום. בשטח המסומן לזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג או מערכות פרטיות (לדוגמא גז, גמל מים וכולי).
5. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר או הכנסת אוויר מהמרתפים, פליטת אגוז גרנטור בשטחים המסומנים כזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל לטובת הציבור. מיקום חדר טרפו ופתחי האוורור יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

## 6.15

## תשתיות

1. כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב) בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הפרטי, יהיו בתת הקרקע.
2. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים: ימוקמו בהתאם למדיניות העירונית התקפה באותה עת.
3. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
4. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה או בהתאם למדיניות העירונית התקפה באותה עת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש בהינף אחד. תתאפשר חלוקה למתחמי מימוש יכול שתקבע בכפוף לשיקול דעת מה"ע או מי מטעמו במסגרת תכנית העיצוב.	

7.2 מימוש התכנית

ל"ר
-----

