

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0778662**

**תא/מק/4499 - התחדשות עירונית בר לב 106-104**

**תל-אביב**

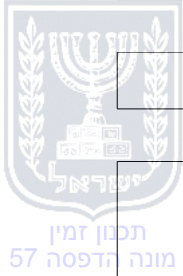
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**

**תכנית מפורטת**

**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

התוכנית ממוקמת בקרן הרחובות חיים בר לב ובושם, בשכונת לבנה, בדרום מזרח תל אביב יפו.

מטרת התוכנית הינה התחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי למגרש בשטח של כ- 3 דונם בו קיימים 2 אגפים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללים 32 יח"ד. התוכנית מציעה בינוי מלווה רחוב הכולל עירוב שימושים: מגורים, מסחר ושטחים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

התוכנית מציעה מבנה מרקמי (עד 9 קומות) לעבר רחוב בושם ומגדל (עד 24 קומות) לעבר דרך חיים בר-לב, ובשניהם מסחר/דופן פעילה בקומת הקרקע כלפי הרחובות.

התוכנית כוללת את הרחבת הרחובות ההיקפיים לשם שילוב שבילי אופניים, נטיעת עצים ושיפור המרחב הציבורי הסובב. התוכנית כוללת הוראות ומנגנון לתחזוקת שטחים משותפים לטובת בעלי הנכסים החוזרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

תא/מק/4499-התחדשות עירונית בר לב 104-106

מספר התכנית 507-0778662

1.2 שטח התכנית 3.850 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (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 181302

קואורדינאטה Y 661522

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם בפינת הרחובות חיים בר לב ורחוב בושם. מדרום בית ספר, ממערב, ממזרח ומצפון בנייני מגורים בני 3 עד 9 קומות מעל קומת קרקע.

**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	בושם	82	
תל אביב-יפו	דרך בר-לב חיים	106	
תל אביב-יפו	דרך בר-לב חיים	104	

שכונה לבנה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6137	מוסדר	חלק	124	191-192, 201

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
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362		26/08/1976
תמא/ 34 / ב/ 4	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
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/ 808 / א/ 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הנחיות תכנית תא/ 808 / א/ 1. (החלפת זכויות, בינוי, גובה וכו')	3593	303		15/11/1988
תא/ ג/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול. למעט האפשרות לתוספת קומות, תכנית, מספר יח"ד ושטחי בניה.	5705	3996		20/08/2007
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/ 2487	החלפה	תכנית זו מחליפה את הנחיות תכנית תא/ 2487 (תכנית לתוספת בניה בשכונת לבנה)	3921	18		12/09/1991
תא/ במ/ 46 / 2579	החלפה	תכנית זו מחליפה את הנחיות תכנית תא/ במ/ 46 / 2579 (תכנית לתוספת בניה בשכונת לבנה מערב)	4097	2111		01/04/1993
תמא/ 1	כפיפות		8688	3740		12/02/2020
תמא/ 23 / א/ 4	כפיפות	תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת	6121	4338		12/08/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		נוסעים במטרופולין גוש דן				
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 4 / 2. תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620		25/05/1997
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700, להלן תכנית 'צ'. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757		18/07/2016
תא/ 3440	החלפה	תא/ 3440 'הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות' מבוטלת בתחום תכנית זו.	5526	4150		10/05/2006
תא/ 460	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 460 הוראות תכנית תא/ 460 תחולנה על תכנית זו.	1763	30		01/10/1971
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשכיות לחול.	4978	2239		16/04/2001



**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				גיראר גל אור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיראר גל אור		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1		20/10/2020	גילי לוין	10: 42 27/07/2021	דוח הידרולוג לניהול מי נגר	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1		18/07/2021	צבי פרליס	10: 43 27/07/2021	צילומי עצים - אגרונים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1		07/12/2021	צבי פרליס	10: 43 19/12/2021	טבלת סקר עצים	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	2	28/07/2021	יוסי נש	13: 54 28/07/2021	דוח ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	2	28/07/2021	יוסי נש	13: 53 28/07/2021	דוח מים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	16/05/2022	דניאל שחר	18: 54 07/06/2022	נספח פיתוח	לא
בינוי	מנחה	1: 250		19/05/2022	גיראר גל אור	18: 48 07/06/2022	נספח בינוי	לא
בדיקת הצללה	מנחה	1: 1	45	20/05/2020	יפעת סולומוביץ	10: 33 20/10/2020	דוח הצללות	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	25/10/2022	שי מורן	13: 36 15/12/2022	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	08/07/2021	יוסי נש	11: 21 27/07/2021	נספח מים ניקוז וביוב	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	25	18/01/2022	דניאלה פז ארז	13: 04 23/01/2022	עקרונות איחוד וחלוקה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	2	18/01/2022	דניאלה פז ארז	13: 03 23/01/2022	טבלת עקרונות איחוד וחלוקה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	6	07/12/2021	צבי פרליס	11: 22 14/12/2021	חווד דעת אגרונים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250	1	18/07/2021	צבי פרליס	10: 42 19/12/2021	נספח עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/01/2022	גיראר גל אור	12: 44 23/01/2022	נספח מצב מאושר	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			מגדלי גאון תל אביב בע"מ	תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	3	050-5200522		ami@gaon-nadlan.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמי גאון		מגדלי גאון תל אביב בע"מ	תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	3	050-5200522		ami@gaon-nadlan.co.il
פרטי	אלכס מריאש		היישוב החדש בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30			alex.m@ildc.co.il

**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	ג'ראר גל אור	83970	גל אור פישביין אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	טברסקי	9	03-7294900	03-7294900	gerar@gf2005.co.il
מודד	מודד	בדיר ג'ומעה	1434	חורש מדידות	רמת גן	לוי	1	03-6731334		horeshsh@gmail.com
הידרולוג	יועץ	גילי לוי			חיבת ציון	אודים	35			office@ecocycle.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	שי מורן		מורן הנדסת דרכים	תל אביב-יפו	(1)		077-4020510	077-4020512	office@mr-eng.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	יוסי נש	29953	נש תכנון וייעוץ הנדסי	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-6394163		nash_eng@b ezeqint.net
	יועץ סביבתי	יפעת סולומוביץ		סלע בניה ירוקה ומתקדמת	פרדס חנה- כרכור	השיר (2)	12	077-7089089		sela.yifat@ou tlook.com
	שמאי	דניאלה פז ארז	1658	פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700800	09-9700801	office@pazgr oup.co.il
	אגרונום	צבי פרליס		אומדה- פרליס ובניו, שמאות מקרקעין וחקלאות	רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@g mail.com
פיתוח	אדריכל	דניאל שחר	20580	דניאל שחר אדריכל ומתכנן נוף	הרצליה	הקרן הקימת	14			

(1) כתובת: רמת החייל ת.ד. 13312, תל אביב- יפו, מיקוד 6113201.

(2) כתובת: א.12.

**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
בניה מרקמית	מבנה או רצף מבנים בגובה התואם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, המציבים דופן בנויה ורציפה ככל הניתן לרחובות ולכלל החללים הציבוריים. בנייה מסוג זה לא תעלה על 9 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג.
שימושים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה, הקהילה והספורט, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח. כגון: גני ילדים פרטיים, מבנים לחוגים ומבנים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי, כמוגדר בתכנית המתאר תא/5000.

**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**

מטרת התוכנית הינה התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי תוך קביעת שימושים מגוונים עבור: מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי. התוכנית מסדירה דרכים, שבילי אופניים וקביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ולשיפור המרחב הציבורי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. הרחבת רחוב בר לב ורחוב בושם בזיקת הנאה לשם שיפור המרחב הציבורי ומתן מעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים ברחובות ההיקפיים.
- ב. קביעת יעודי הקרקע למגורים, מסחר, מבנים למוסדות ציבור, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
- ג. קביעת שימושים למגורים, מסחר ושטחים ציבוריים מבונים, שימושים בעלי אופי ציבורי, תשתיות ותחבורה.
- ד. קביעת הוראות בינוי.
- ה. קביעת קווי בניין.
- ו. קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ז. קביעת מספר קומות וגובה מקסימלי.
- ח. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
- ט. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- י. קביעת הוראות להבטחת תחזוקת השטחים המשותפים הפתוחים והבנויים.
- יא. קביעת גודל דירה ממוצע שלא יעלה על 85 מ"ר ברוטו.
- יב. קביעת תקן חניה ומתן פתרונות חניה בתת הקרקע.
- יג. קביעת הוראות להכנת תכניות עיצוב אדריכלי.
- יד. קביעת הוראות ותנאים להגשת בקשות להיתרי בניה.
- טו. קביעת הוראות ותנאים לאכלוס.
- טז. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	201
דרך מאושרת	702
דרך מוצעת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	702
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	702
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	201
זיקת הנאה	מגורים ד'	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	201
להריסה	דרך מאושרת	702
להריסה	דרך מוצעת	701
להריסה	מגורים ד'	201

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	848	22.03
דרך מוצעת	73	1.90
מגורים	2,929	76.08
סה"כ	3,850	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	921.29	23.93
דרך מוצעת	144.77	3.76
מגורים ד'	2,783.95	72.31
סה"כ	3,850.01	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בקומות מעל קומת הקרקע - מגורים, שטחי שירות ומערכות טכניות.</p> <p>ב. בקומת הקרקע - שימושי מסחר/שימושים בעלי אופי ציבורי לרבות מסחר קמעונאי, בתי קפה, בתי אוכל ומסעדות, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שימושים בעלי אופי ציבורי, כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחי תפעול.</p> <p>ג. יותרו שימושים ציבוריים עבור חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת וספורט, משרדי עירייה, שרותי מנהל וחירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהקף של עד 5% מהשטח הציבורי.</p> <p>ד. מתחת למפלס הקרקע - שימושים תת קרקעיים בהתאם לתכנית ע/1. בקומת המרתף העליונה יותר בנוסף מסחר עצמאי. לא יותר שימושי מגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הבינוי כולל בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, לאורך רחוב בושם ומבנה רב קומות, עד גובה 24 קומות, לאורך דרך בר לב. אופי ומיקום הבינוי הסופי יקבע לעת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.</li> <li>גודל דירה ממוצעת יהיה עד 85 מ"ר ברוטו.</li> <li>תמהיל יחידות הדיור יאושר בעת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.</li> <li>מתוך השטחים העיקריים למגורים יוקצו שטחים לרווחת הדיירים, מיקום שטחים אלו יקבע במסגרת תוכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</li> <li>לא תותרנה יחידות דיור בתת הקרקע ובקומת הקרקע.</li> <li>לא תותר הפניית מחסנים אל החזיתות הקדמיות.</li> <li>תכסית הבינוי על קרקעית תהיה עד 60%, לא כולל מרפסות.</li> <li>תכסית הבינוי התת קרקעית לא תעלה על 85%, כך שישארו לפחות 15% שטח איכותי פנוי בתת ועל הקרקע להשהיית מי נגר, נטיות וחלחול במסגרת המגרש הסחיר.</li> <li>גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטרים ברוטו (מרצפה אל רצפה).</li> <li>גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטרים ברוטו (מרצפה אל רצפה).</li> <li>לא תותר הצמדת חצרות פרטיות בקומת הקרקע למעט בעבור שטחי הציבור.</li> <li>במסגרת תכנית העיצוב יתואם נושא מתקנים וארונות תשתיות (כגון פילרים) כך שישתלבו בשטח המגרש במקום מוצנע. אין להפנות פתחי איוורור החניונים אל מעברי הולכי רגל ויש לשלב את גמל המים בתכסית המבנה ולא בשטח המדרכה.</li> <li>תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג ומעליה, ובלבד שישתלבו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה ותובטח הסתרתן מהרחוב. ככל שהמתקנים יותקנו בקומה טכנית, זו יתישב במסגרת מניין הקומות.</li> <li>שטחי הגגות אשר לא יישמשו למתקנים טכניים יטופלו ויתוכננו כחזית חמישית מגוננת ונגישה.</li> <li>שיפוע הירידה והרמפה לחניון בתת הקרקע במגרש יתבצעו בתכסית הבינוי בלבד.</li> <li>מרווח בין המגדל למבנה המרקמי ייקבע לעת תוכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי, כך שלא יפחת מ-6 מ' נטו (ללא מכשולים בקומת הקרקע)</li> </ol>

## 4.1

## מגורים ד'

18. בכל מבנה הכולל שטחי מסחר יתוכננו פירי נידוף לשה"כ שטחי המסחר שיתועלו לגג העליון.
19. מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו במפלס המדרכות הסמוכות. כל שינוי מפלס יתבצע בתחום המבנים.

## ב

## הוראות בינוי

## הוראות בינוי

הוראות בינוי לשטחים הציבוריים המבונים:

1. במסגרת התוכנית יוקצו שטחים בנויים על קרקעיים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטחים בתת הקרקע וחצרות מוצמדות אליהם.
2. שטחי הציבור הבנויים יתפקדו כחלק ממערך הבינוי הכולל במתחם. מיקומם של שטחי הציבור יהיה במבנה עצמאי ו/או בקומת הקרקע ומעליה ויהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן.
3. מיקומם של שטחי הציבור הבנויים, אופיים ותכסית המבנה יקבעו במסגרת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית.
4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב. במידה ויוקצה מבנה נפרד תתאפשר הגעה אליו בזיקת הנאה איכותית ששטחה לא יפחת מ- 75 מ"ר.
5. תתאפשר גישה נפרדת בין שטחי הציבור ושטחי המגורים.
6. חצרות מבני הציבור יוצמדו לשטחי מבנה הציבור וירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו.
7. המבואות, הגרעינים והמרחבים המוגנים של השטחים הציבוריים ימוקמו באופן נגיש וכוזר שיאפשר תכנון יעיל של הקומה. מיקומם יקבע בתכנית העיצוב.
8. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים.
9. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה ולא יפחת מ-4.5 מטרים ברוטו.
10. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: אזורי תפעול, רמפות לכלי רכב, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה.
11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים. גישה להולכי רגל עצמאית לכל מפלסי השטח הציבורי דרך מבואות עצמאיות. כניסה לחניה תעשה דרך חניון משותף לפרויקט.
12. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.
13. מקומות חנייה לשטחים הציבוריים ימוקמו, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשטח הציבורי הבנוי.
14. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.
15. בתא שטח 201 ייבנו לא פחות מ-550 מ"ר לשימושים ציבוריים מעל הקרקע.
16. לשטחי ציבוריים יוצמדו חצרות בשטח של לא פחות מ-300 מ"ר ועד 400 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.
17. פרטי הפיתוח בשטחי זיקות ההנאה לציבור יפותחו באופן רציף והמשכי למדרכה הציבורית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

## 4.1

## מגורים ד'

ג

## קווי בנין

- א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית ובהתאם לטבלה 5.
- ב. תותר בנית מרתפים בקו בנין 0, כל עוד נשמרים לפחות 15% איכותיים פנויים בתת ועל הקרקע בתחום המגרש הסחיר כאמור בסעיף 6.7 לעיל.

ד

## מסחר

1. בקומת הקרקע ישולב מסחר ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי (כהגדרתם בסעיף 1.9) כלפי הרחוב והרחבה הפנימית כפי שיקבעו בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי, כאמור בסעיף 4.1.1. שימושים אלה יהיו לאורך שלא יפחת מ-80% מחזית המבנה לרחובות הסובבים.
2. הכניסות לשטחים המסחריים ולמבואות המגורים תהיינה נפרדות ותמוקמנה כלפי הרחוב.
3. גובה קומת קרקע 6 מ' ברוטו, וכן תותר הקמת יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה. שטחי היציע יחושבו מתוך סך שטחי הבניה העיקריים במגרש כמפורט בטבלה 5.
4. במידה של הקמת קולונדה בחזיתות המסחריות, יישמרו התנאים הבאים:
  - א. רוחב הקולונדה לא יפחת מ-4 מ' ברוטו.
  - ב. תרשם זיקת הנאה למעבר ושהייה בתחום הקולונדה עד המבנה.
  - ג. ריצוף שטחי הקולונדה יהיה המשכי למדרכות, הן במפלסים והן בסוג הריצוף.
5. בתחום המרווח הקדמי תותר פעילות מסחרית לצורך שימושי הסעדה ושיבה, שיהוו חלק מיחידות המסחר.
6. המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין החזית המסחרית בפועל יתוכנן כהמשך רציף ונגיש של המדרכה, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות וללא שינוי מפלסי. בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר ולשהייה של הציבור.
7. יותר חיבור אנכי פנימי בין השטחים למסחר בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליונה לטובת רציפות הפעילות המסחרית בין הקומות.

## 4.2

## דרך מוצעת

## 4.2.1

## שימושים

1. כל השימושים המותרים בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 למעט מסילות ברזל.
2. מתקנים לניהול מי נגר.

## 4.2.2

## הוראות

## 4.3

## דרך מאושרת

## 4.3.1

## שימושים

1. כל השימושים המותרים בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 למעט מסילות ברזל.
2. מתקנים לניהול מי נגר.

## 4.3.2

## הוראות



## 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)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
מגורים ד'	מגורים ד'	201	2784	7672 (1)	3707	5826		103	90	24 (2)	4	5	6		5 (3)		
מגורים ד'	מסחר	201	2784	363	11	150											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	201	2784	454	96	84 (4)											
מגורים ד'	<סך הכל>	201	2784	8489	3814	5910	60										

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 הדירות הממוצע לא יעלה על 85 מ"ר פלדלת (עיקרי+שירות). תמהיל הדירות יאושר בשלב תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
- תותר תוספת שטחים למרפסות עבור מגורים בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח המרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראה זו.
- לא יתאפשר איחודן של יחידות דיור.
- מספר הקומות המרבי המפורט בטבלה הנו עבור המגדלים בלבד. מספר הקומות המרבי עבור הבניה המרקמית יהיה 9 קומות. בשני המקרים, מספר הקומות כולל את קומת הקרקע וקומת הגג. הגובה המירבי למבנים המרקמיים בתחום התכנית לא יעלה על 29 מ'. עלייה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- לא ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות המפורטים בטבלה מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה. ניוד שטחים כלשהם (שירות או עיקרי) מתת-הקרקע לעל-הקרקע יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- ככל ותוקמנה קולונדות ו/או קירוי זיזי, שטחיהם יחשבו מעבר למפורט בטבלה. שטחים אלה לא יעלו על 400 מ"ר בתחום התכנית. שטחים אלה ישמשו אך ורק לטובת קולונדות ו/או קירוי זיזי. כל המרה של שטחים אלה לטובת שטחי שירות לשימושים השונים ו/או לשטחים עיקריים כלשהם, תהווה סטייה ניכרת.
- עבור שימושים ציבוריים (מבנים ומוסדות ציבור) תתאפשר תוספת של עד 278 מ"ר עבור מצללות או סככות צל בנוסף לקבוע בטבלה.
- התכסית העל קרקעית תוגבל בהתאם לאמור בטבלה. התכסית התת קרקעית תוגבל בהתאם להוראות תכנית זו לנושא ניהול מי נגר, ובכל מקרה לא תעלה על 85%.
- לא תתאפשר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים מעל הקרקע. מלבד למבנים ומוסדות ציבור שם תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- תותר בניית מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר נטו לדירה בקומות המרתף.

יא. קומת גלריה (יציע) כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה, הצמודה לשימושים בקומת הקרקע לא תחשב במניין הקומות. שטחי הגלריה יחושבו ויכללו במניין שטחי הבנייה המפורטים בטבלה.

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

(1) מתוך שטחים אלו יוקצה שטח עבור מועדון דיירים בקומת הקרקע ו/או קומת המרתף העליונה. בהתאם לתוכנית עיצוב ובינוי אדריכלי.

(2) כולל גג טכני.

(3) קדמי 5 מטר לרחוב חיים בר לב, קדמי 5 מטר לרחוב בושם.

(4) שטחים אלה מיועדים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הנדרשים להפעלתם של השטחים הציבוריים העל קרקעיים. שטחים אלה אינם כוללים את שטחי החניות עבור שטחי הציבור המבונים המהווים חלק מסך שטחי השירות התת קרקעיים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



## 6. הוראות נוספות

6.1

## עיצוב אדריכלי

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית שתכלול הוראות בנושאים הבאים:

א. בינוי: העמדה סופית של המבנים, מיקום ומפלסי כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, מיקום שימושי המסחר, נסיגות בקומות העליונות ו/או קומת הקרקע, חתכים וחזיתות עקרוניים, חזיתות מסחריות ותמהילן, חתכי רחוב, חומרי גמר, מרווח בין בניינים, מרפסות ארונות שרות ותשתיות וכדומה.

ב. במסגרת תכנית העיצוב יקבע באופן מפורט מיקום השטחים הציבוריים הבנויים ושילובם במסגרת הבינוי לרבות קביעת המענה התפעולי, שטחי חניה ועוד.

ג. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול רציפים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטר נטו ובנפח שלא יפחת מ-22 קו"ב ללא הגבהות, הצללות, פיתוח מדרכות, פיתוח השטחים בזיקת הנאה לציבור ואופן שילובם במרחב הציבורי, פיתוח החצרות הפנימיות, פתרונות חלחול, החדרה והשהיית מי נגר עילי וכדומה.

ד. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים בתחום התכנית.

ה. הגדרת מיקומן וגודלן המדויק והסופי של זיקות ההנאה והחיבורים בין השטחים הפתוחים ו/או הציבוריים לצורך נגישות מקסימאלית ואיכותית. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לקבוע זיקות הנאה נוספות מעבר לאלו המסומנות בתשריט.

ו. תמהיל יחידות הדיור בהתאם להנחיית היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית ת"א-יפו ולאישורה.

ז. אשפה: מנגנון ומיקום פתרונות לאצירת אשפה, והסדרי הפינוי.

ח. התייחסות לנושאים סביבתיים והנחיות לתכנון בהתאם לתקן בניה ירוקה ברת קיימא בהתאם לסעיף 6.4 לעיל.

ט. התייחסות לחזית חמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גגות המבנים. גובה הקומות הטכניות יקבע בהתאם לחתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה.

י. הבטחת מתקנים לקשירת אופניים בפיתוח, בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליונה, בהתאם למדיניות העירונית.

יא. תשתיות: הצגת פתרונות ניקוז, איגום והשהיה על פי סעיף 6.7 "ניהול מי נגר" בתכנית, קביעת תוואי ומפלסי קווי ביוב, מים, ניקוז, איגום והשהיה, חשמל ותקשורת, וכל עבודות התשתית הדרושות לביצוע התכנית במתכונתה הסופית.

יב. התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי (על ותת קרקעי), ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית והנחיות מהנדס העיר התקפות לעת הכנת התכנית.

יג. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבנייה בהתאם לחוות דעת סביבתית המצורפת לתכנית.

יד. במידה ויתוכנן חלל פנימי הוא ישמש כחצר משותפת ומגוננת לרווחת כלל דייריו ובו ימוקמו חצרות לשטחים הציבוריים. מימדי החצר ומאפייני הפיתוח ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי.

טו. חזית מסחרית: קביעת מימדים סופיים לקולונדות ו/או קירוי זיזי במידה ויתוכננו, מימדי השימושים, פרטים עקרוניים וחומרי גמר, פרטי תאורה ושילוט.

טז. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב

<p><b>6.1</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.</p>	
<p><b>6.2</b></p> <p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאים להגשת בקשה להיתר מכוח תוכנית זו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.</li> <li>2. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 201 והחצרות המוצמדות להם, בבעלות עיריית תל אביב יפו.</li> <li>3. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי הרגל ורוכבי האופניים ואחזקתם בהתאם לסעיף 6.13 "זיקת הנאה" בתכנית זו.</li> <li>4. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה מתן התחייבות לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה.</li> <li>5. תנאי להגשת בקשה להיתר היינו קביעת סיוע מימון דמי ניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור דיירים ממשיכים ("קרן הונית") וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.</li> <li>6. הבטחת הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.</li> <li>7. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.</li> <li>8. תנאי להגשת בקשה להיתר למרתפים כולל הגשת חוות דעת אקוסטית לנושא מניעת רעש בשלב ההקמה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו.</li> <li>9. הכנת חוות דעת אקוסטית מיועץ האקוסטי כולל הנחיות ופתרונות למיגון אקוסטי למניעת מטרד רעש מתחבורה וממקורות רעש הפוטנציאליים בסביבה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה ועל פי הנחיות הוועדה המקומית לתקן ישראלי מספר 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</li> <li>10. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראלי מספר 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</li> <li>11. תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח לטיפול חומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון.</li> <li>12. תנאי לעליה לקרקע כולל הצגת הסכם התקשרות חתום עם אתר טיפול ו/או סילוק פסולת בניין המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, המבטיח מיחזור או שימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין המשוערת.</li> <li>13. תנאי בהליך הרישוי כולל הריסה ופינוי כל המבנים והמתקנים הקיימים בתחום תא השטח נשוא ההיתר.</li> <li>14. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</li> <li>15. להיתר בניה יצורף נספח אקוסטי של תמא/2:4 : נספח א-2 - תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים", שיהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה.</li> <li>16. תנאי לאישור הבקשה להיתר בניה יהיה בדיקה שהבנייה תהא עם הגנה אקוסטית כמפורט לעיל, התואמת להמצאות הבקשה במר"מ 1.</li> <li>17. הבטחת הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.</li> </ol>	
<p><b>6.3</b></p> <p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תקן החניה למגורים יהיה 0.8 או בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר, הנמוך ביניהם. תקן החניה לשאר השימושים יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</li> </ol>	

## 6.3

## חניה

2. החניה תהיה חניה תת קרקעית בתחומי גבולות המגרש.
3. החניות המוקצות עבור השימושים הציבוריים ימוקמו בקומת המרתף העליונה ובסמוך לאפשרויות הגישה לשימושים הציבוריים בתיאום עם אגף התנועה ומבני ציבור בעיריית תל אביב יפו.
4. רמפת הירידה למרתף תהיה בתחום הנפח הבנוי בלבד ובתחום קווי הבניין.
5. חניה לרכב דו גלגלי ואופניים: תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בפיתוח במפלס הקרקע ובתת הקרקע, ע"פ תקן הקבוע בד"ן, ו/או המדיניות העירונית בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, לפי המחמיר מהם.
6. לא תתאפשר כניסה ויציאה לתת הקרקע מרחוב בר לב.

## 6.4

## איכות הסביבה

1. אוורור
  - א. פליטות המזהמים יופנו אל גג המבנה באמצעות פירים מתאימים לכלל המערכות הטכניות של המבנה (אשפה, גנרטור, מסעדות, בתי קפה ואוורור חניונים) יוכנו תשתיות לשילוב פיר במסחר.
  - ב. פליטת גנרטור החירום תהיה על גג המבנה בגובה 2 מטר מעליו.
  - ג. פליטת החניון התת קרקעי תהיה על גג המגדל. מיקום פתח יציאת האוויר שמעל המפוחים ייבדק בשלב היתר הבניה. כניסת ויציאת האוויר לא יופנו כלפי המרחב הציבורי והשטחים המשותפים בקומת הקרקע.
2. אקוסטיקה
  - בקשה להיתר תכלול חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים ממערכות מכאניות, מתחבורה, כבישים, רעש מטוסים, משטחי ציבור ומסחר ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש. המלצות אלו יוטמעו בהיתר הבניה.
3. מערכות האוורור של חניון התת-קרקעי
  - קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו כי הקמת המתקן אינה מהווה פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים ברמה אשר אינה קבילה.
  - במידה ובמידות רעש יימצאו חריגות ממפלסי רעש המותרים על פי התקנות מומלץ לנקוט באמצעים נוספים להפחתת הרעש או להגביל את שעות הפעילות לשעות היום בלבד.
4. חדרי אשפה ודחסנית.
  - פתח חדרי אשפה ודחסנית יורחקו ככל האפשר משטחי הציבור הבנויים. מפלסי הרעש החזויים ייבדקו בנספח האקוסטי. פתרון האשפה יקבע במסגרת נספח הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
5. פעילות עסקים מסחריים
  - א. בעסקים מסוג בתי קפה, מסעדות תותר השמעת מוסיקת רקע שקטה בלבד ויידרש בצו תנאים להשמעת מוסיקה במסגרת הליך רישוי העסק, כך שלא ישמע רעש של מוסיקה מחוץ לכותלי העסק לרבות במגורים השכנים.
  - ב. בתכנון של המבנים ומערכות המכאניות בפרויקט, לרבות קומות המסחר ינקטו כל אמצעי אקוסטיים הנדרשים למניעת מטרדי הרעש לשימושים השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בפרויקט ע"פי הנחיות של יועץ אקוסטי על מנת לעמוד בדרישות התקנות (1990), (1992).
6. מניעת רעש בשלב ההקמה
  - יינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה: הקמת גדר זמנית מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקים ככל הניתן מבתי מגורים וציבור הרגישים לרעש ועפ"י הנחיות של יועץ האקוסטי.

## 6.4

## איכות הסביבה

האתר יגודר וישולט כנדרש בחוק.

7. קרינה

דו"ח חיזוי קרינה יוכן לחישוב רמות הקרינה החזויות במבני הציבור ובבנייני המגורים בשל חדרי מונים וכבלי החשמל. יינתנו פתרונות בהתאם לצורך בשלב ההיתר.

חוות הדעת תבחן אמצעים קיימים ו/או עתידיים בתחום התכנית הפולטים קרינה בלתי מייננת לרבות קרינה אלקטרומגנטית, אנטנות שידור למיניהן וכדומה.

8. יוכן סקר אסבסט לבדיקת המבנים הישנים המיועדים להריסה. יש להמציא את האישור

למכון הרישוי העירוני. אם ימצא אסבסט יידרש היתר לעבודת הפינוי ע"י קבלן אסבסט מורשה.

9. חפירה ומילוי: הטיפול בחומרי חפירה ומילוי ייעשה בהתאם לנוהל מנהל התכנון התקף לעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח.

10. צמצום מטרדים בשלב הבנייה: יובטחו כל האמצעים הנדרשים לצמצום מטרדי אבק ורעש על פי כל דין ועל פי הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

11. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה, ובהתאם לנספח ההנחיות הסביבתי.

## 6.5

## בניה ירוקה

1. הבניינים בתחום התכנית יעמדו בתקן ת"י 5281 לבניה ירוקה או תקן אחר שווה ערך, בהתאם למדיניות העירייה ובהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.

2. הבניינים בתחום התכנית יעמדו בדירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282.

3. יש להיערך לאפשרות עתידית של חיוב התקנת מערכת פוטו וולטאית על אחוז ניכר של גג המבנה לצורך אספקת נתח משמעותי של צריכת האנרגיה של המבנה.

4. יש לרכז ככל הניתן מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם על גג המבנה.

## 6.6

## איחוד וחלוקה

האיחוד והחלוקה יבוצעו על פי לוח ההקצאות ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

## 6.7

## ניהול מי נגר

1. במסגרת התכנית יקבע לפחות 15% שטחים איכותיים פנויים מבנייה בתת ועל הקרקע.

2. במסגרת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 לעיל יוכן מסמך הידרולוגי ונספח המציגים את אופן השילוב של אלמנטי ניהול הנגר בשטח התכנית. חישוב הידרולוגי יבוצע על פי עובי הגשם היממתי המותאם לזמן חזרה 1 ל 50 שנה (בהסתברות קבלה 2%) בחישוב עובי הנגר היממתי יש לקחת מקדמי נגר יומיים.

3. השהיית מי נגר - על התכנית לכלול פתרון לקליטה ו/או להשהיית מי נגר בתחומה ולאפשר

הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).

4. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את גל הנגר המועבר למרחב הציבורי.

## 6.8

## שמירה על עצים בוגרים

א. עצים לשימור

1. קיימים עצים בוגרים בתחום התכנית. לעת תכנית העיצוב ייבחן אילו עצים יש לשמר והכל



שמיירה על עצים בוגרים	6.8
<p>בכפוף לאישור משרד אדריכל העיר והאגרונום העירוני.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ שימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח על פי נוהל פקיד היערות על ידי הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום מומחה באישור האגרונום העירוני. 3. ההוראות האמורות מעלה לנושא שימור העצים גוברות על הוראות תכנית זו לנושא קווי הבניין המותרים למרתפים.</p> <p>ב. עצים להעתקה</p> <p>1. בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.</p> <p>2. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום המאושר לביצוע העבודה על ידי משרד החקלאות.</p> <p>ג. עצים לכריתה</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.</p> <p>2. על היזם לתת פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבניה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.</p> <p>ד. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>1. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע יחייבו תכנון איטום וניקוז.</p> <p>2. בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט כולל מצע גידול בנפח מספק לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.</p> <p>3. יש להשתמש במגוון עצים המותאמים לאקלים הישראלי לצורך עמידותם.</p> <p>4. גיל העצים שיינטעו בתחום התכנית יהיה 5 שנים לפחות.</p> <p>5. מיני העצים שיינטעו בתחום התכנית יהיו מתוך רשימת עצי הצל המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו וכפי שפורט בתוכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>6. תאום העצים יהיה בשלב תכנית העיצוב מול אגף שפע</p> <p>ה. בתי גידול לעצים</p> <p>1. לכל עץ יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטר (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום) מעל המרתפים ונפח בית גידול שלא יפחת מ-22 קו"ב ללא הגבלה ורציף ככל הניתן.</p> <p>2. בתי הגידול יהיו רציפים ככל הניתן וללא שינויים טופוגרפיים וזאת על פי תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>3. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.</p>	
סטיה ניכרת	6.9
<p>1. כל תוספת שטחי בנייה, צפיפות, יחידות דיור בתחום תכנית זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו, בהתאם לתקנה 192 (לתקנון התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב, 2002.</p> <p>2. הגובה המרבי למבנה המרקמי בתחום התכנית, כהגדרתו בסעיף 1.9, לא יעלה על הגובה המתאפשר למבנה גבוה, כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה. עלייה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>3. שטחי הקולונדה ו/או קירוי זיזי כנוצר בהערות לטבלה 5 ישמשו אך ורק לטובת קולונדות ו/או קירוי זיזי. כל המרה של שטחים אלה לטובת מטרה אחרת כגון שטחי שירות לשימושים השונים ו/או לשטחים עיקריים כלשהם, תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. כל שימוש אחר בשטחים המיועדים למרפסות יהווה סטייה ניכרת בתכנית זו.</p>	



<p><b>6.9 סטיה ניכרת</b></p> <p>5. תכסית על קרקעית ותת-קרקעית לא תעלה על 85%.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. הגובה המרבי המותר לבנייה, לרבות כל חלקי המבנה כולל קומות טכניות, תרנים ואנטנות, וכן עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>2. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4- תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות לעניין הגבלות גובה הבניה בתחום המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה) ומכשול דקיק ומזעור סכנת תעופה לציפורים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנים ולהקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל הינו 60 מ' ומעלה מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 201, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע, על פי דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי לאכלוס יהיה רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות המוצמדות, בבעלות עיריית תל אביב יפו.</p> <p>2. תנאי לאכלוס יהיה רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיה הולכי רגל, רוכבי אופניים, לכלי רכב ותשתיות על שם עיריית תל אביב יפו. רישומם יהיה לאחר השלמת פיתוחם ואישורם בהתאם לתכנית העיצוב והנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.</p> <p>4. תחזוקת השטחים המשותפים, הבנויים והפתוחים בפועל.</p> <p>5. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של לפחות 75 % מפסולת הבניין.</p> <p>6. הצגת הסכם עם חברת ניהול עבור שטחי המסחר והמגורים. חברת הניהול תירשם כהערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011</p> <p>7. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.</p> <p>8. הקמה בפועל של קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 זיקת הנאה</b></p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בתחום התכנית ובהתאם למסומן בתשריט, כך שהמרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין החזית המסחרית ו/או הכניסות למבנים בפועל יתוכננו כהמשך רציף ונגיש של המדרכה, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות.</p> <p>2. בנוסף תרשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ברוחב של לפחות 2 מטר כמסומן בתשריט התכנית בכדי לאפשר גישה למבנה ציבור במידה ויוקם כמבנה נפרד. מימדי זיקת ההנאה הנוספת ומיקומה הסופי יקבעו בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p> <p>3. סימון זיקת ההנאה בתשריט הינו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו בשלב הכנת תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p>	<p><b>6.13</b></p>

## 6.13

## זיקת הנאה

4. בשטח זיקות ההנאה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי 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.
5. תותר הבלטת חלקי מבנה בקומות העליונות מעל לשטח זיקת ההנאה כפי שיקבע בתכנית העיצוב ובהתאם לתקנות.
6. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות וכן מונה הדפסה 57 תכנון זמין
- הצבת שולחנות וכסאות לטובת שימושי המסחר. כמו כן, יושם דגש על בתי גידול ראויים לעצים.
7. לא תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה במפלס מרתף 1- לעבר רחוב בר לב.
8. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה ממפלס מרתף 2- ואילך בלבד, לעבר רחוב בר לב. זאת, בכפוף למגבלות התכסית הקבועות בסעיף 6.7 "ניהול מי נגר" ובסעיף 6.9 "סטיה ניכרת".
9. לא תותר פליטת אוורור מרתפים ואגוזו גנרטור לתחום זיקת ההנאה.
10. יש לקבוע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת-קרקע של החניון המתוכנן אל המגרש הסמוך ממזרח בכתובת בר-לב 108-110 (גוש 6137, חלקה 125). זיקת הנאה זו תוגדר במסגרת תכנית העיצוב.

## 6.14

## תשתיות

- א. כל התשתיות כגון מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות כבלים, מים וביוב, קווי סניקה, קווי מים מגיסטרליים, ניקוז, גז, תקשורת וכו', יהיו תת קרקעיות.
- ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, שיאושר על פי דין, וייקבע על דעת הוועדה המקומית בתיאום על בעל התשתיות.
- ג. כל התשתיות בתחום התכנית יתירו בתי גידול לנטיעות של עצים בזיקות ההנאה וברחוב בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.
- ד. צובר גז ימוקם בשטח הסחיר.
- ה. כל המתקנים וארונות התשתיות ימוקמו במגרש במקום מוצנע וישולבו בבניין, בתיאום מול גורמי הרשויות, ובהתאם לתוכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
- ו. ניהול אנרגיה - תנאי לאישור תכנית זו יהיה ביצוע סקר אנרגטי לפרויקט על פי הנחיות אדריכל העיר. תנאי לאיכלוס יהיה יישום מסקנות הסקר האנרגטי. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה) וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.
- ז. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה במפלס מרתף 1-, לעבר רחוב בר לב.
- ח. בניית חדרי שנאים תעשה אך ורק כחללים המשולבים במבנה ו/או במרתף.
- ט. הקמת חדרי חשמל ושנאים תיעשה בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת.
- י. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים ביעודים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדרי השנאים ולקבל אישור חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה לצורך קבלת היתר הבניה. בכל מקרה לא ימוקמו חדרי שנאים בסמיכות לאזורי שהיה ממושכת.
- יא. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים, אלא במרחקים לפי תקנות התכנון והבניה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה וחוק

<b>6.14</b>	<b>תשתיות</b>
	החשמל, חוק הקרינה הבלתי מייננת והוראות הרשת הארצית של חברת חשמל.

<b>6.15</b>	<b>הריסות ופינויים</b> <b>סימון בתשריט : להריסה</b>
	כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט, יפוננו ויהרסו.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	ללא התנייה

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

10 שנים מיום אישור תכנית זו.
------------------------------

