

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0774752

תא/מק/4484 - המחוגה

תל-אביב

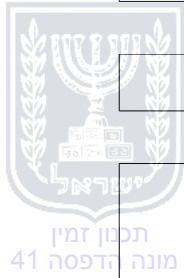
מחוז

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

התכנית מצויה במערב פלורנטיין- אזור מלאכות ותעשייה זעירה המתחדש ומשנה את ייעודו למגורים ותעסוקה. מרבית מרחב התכנון מבונה בבניינים בני קומה המשמשים תעשייה, מלאכה ומוסכים. בפינת הרבי מבכרך מצוי בניין בן 5 קומות המושכר כ-20 שנה למשרד הבריאות ומשמש את המרכז הקהילתי לבריאות הנפש יפו והדרום. בסמיכות לפרויקט מצויים בית ספר דרויאנוב (מדרום), מבני מגורים ותעסוקה בבנייה מרקמית, וגינת אליפלט. מצדו השני של רחוב אליפלט.

התכנית מציעה תוספת שטחי בניה לתעסוקה, שטחי ציבור ומגורים בהתאם להוראות תכנית המתאר (תא/5000) ומדיניות השלבים, תוך הקצאת שטחי ציבור בדופן רחוב קומפרט, המייצרים רצף מרחבי בין בית ספר דרויאנוב לגינה הקהילתית מצפון. כחלק משטחי הציבור התכנית שומרת על המבנה המאכלס את המרכז הקהילתי לבריאות הנפש המנוהל על ידי משרד הבריאות, במטרה לשמור על תפקודה הרציף של פונקציה זו בקרבה למוקדי מגורים מרכזיים.

בחלקה המערבי התכנית מייצרת בינוי מעורב שימושים, המחולק לשלושה מבנים סביב שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור המאפשר את רצף שטחים הפתוחים עם השטח ציבורי פתוח ועם שטחים פתוחים סמוכים בסביבת מרחב התכנון. קומת הקרקע בכלל המבנים הינה קומה פעילה, והיא משמשת מסחר הפונה אל הרחובות.

כדי לשמור גם על אופיו היצרני של מרחב מערב פלורנטיין, כפי שהיה מאז היווסדו, ובמטרה לאפשר מקום לשימושים אלה בתחום תל אביב-יפו בבינוי משולבים חללי סטודיו שנועדו לשמש פעילויות בעלות אופי יצרני, דוגמת סדנאות אמנים, אומנים, בעלי מלאכה, ושימושים יצרניים דומים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4484 - המחוגה
------------------------	-----------	---------------------

מספר התכנית	507-0774752
-------------	-------------

שטח התכנית	8.833 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 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (א) 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 177682

קואורדינאטה Y 662536

1.5.2 תיאור מקום

השטח התחום ברחובות המחוגה, קומפרט, הרבי מבכרך.

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	המחוגה	7	
תל אביב-יפו	המחוגה	9	
תל אביב-יפו	המחוגה	5	
תל אביב-יפו	המחוגה	3	
תל אביב-יפו	המחוגה	א3	
תל אביב-יפו	המחוגה	ב3	
תל אביב-יפו	הרבי מבכרך	ב5	
תל אביב-יפו	הרבי מבכרך	13	
תל אביב-יפו	הרבי מבכרך	7	
תל אביב-יפו	הרבי מבכרך	א5	
תל אביב-יפו	הרבי מבכרך	11	
תל אביב-יפו	הרבי מבכרך	9	
תל אביב-יפו	הרבי מבכרך	5	
תל אביב-יפו	קומפרט	8	
תל אביב-יפו	קומפרט	10	
תל אביב-יפו	קומפרט	16	
תל אביב-יפו	קומפרט	12	
תל אביב-יפו	קומפרט	14	

שכונה

פלורנטין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7083	מוסדר	חלק	20-29, 167-168	149

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 /4 . הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תמא/ 1 /12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1 . הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תא/ B	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/ B (בי)	1252	162		25/02/1943
תא/ 2459 /א	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/ 2459 /א	4047	53		08/10/1992
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	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/ ג/ 1	5705	3996		20/08/2007
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700 . הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757		18/07/2016
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
תא/ 3440	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/ 3440	5526	4150		10/05/2006

הערה לטבלה:

תכנית מס' 507-0271700 = תכנית צ'.

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				מנדי רוזנפלד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מנדי רוזנפלד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/07/2022	עופר קוקוס	10: 34 21/07/2022		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	27/11/2022	מנדי רוזנפלד	12: 49 27/11/2022		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	24/11/2022	אמיר שרמן	15: 40 30/11/2022	פיתוח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	17/07/2022	אלבר אנדריא	15: 19 18/07/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	17/07/2022	שבתאי גונן	15: 20 18/07/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		15	21/04/2022	שבתאי גונן	16: 06 06/07/2022		לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	17/07/2022	ענבל אברהם	13: 01 22/11/2022	תשריט מים וביוב	לא
ביוב	מנחה		10	01/03/2022	ענבל אברהם	15: 19 06/07/2022	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	18/07/2022	גיל ניסים	15: 22 18/07/2022		לא
ניקוז	מנחה		22	20/01/2022	גיל ניסים	15: 13 06/07/2022		לא
דוח סביבה	מנחה		153	18/07/2022	עזר פישלר	15: 29 18/07/2022		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	03/09/2023	אריה קמיל	14: 46 03/09/2023	טבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		24	06/07/2022	אריה קמיל	14: 47 03/09/2023	מסמך עקרונות לטבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	06/07/2022	אריה קמיל	16: 17 06/07/2022	נספח שיעבודים	לא
חלוקה ורישום	רקע	1: 500	1	20/07/2022	עופר קוקוס	10: 35 21/07/2022	תשריט איחוד וחלוקה	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	(1)		פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ	רחובות	קינד מוטי	10			yossip@ashi.co.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5217375	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: המייצגים את בעלי המקרקעין הידועים כחלקות 23, 167, 29, 28, 26, 25, 24 בגוש 7083.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי פרשקובסקי		פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ	רחובות	קינד מוטי	10	03-9561889		yossip@ashi.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	מנדי רוזנפלד	33316	רוזנפלד ארנס אדריכלים	תל אביב-יפו	התחיה	22	03-6448333		office@rosenfeldarens.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ	יעל בר מאור	115800	יעל בר מאור , סטודיו לאדריכלות נוף	בנימינה- גבעת עדה	(1)	4	04-8440832		amir@ybm.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946		office@andria.co.il
שמאי	שמאי	אריה קמיל	360	קמיל טרשנסקי רפאל שמעון מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250		office@ktap.co.il
מהנדס מים וסביבה - הידרולוג	מהנדס	גיל ניסים	0	גילגל הנדסה	מכמורת	העוגן	6			office@gilgaleng.com
מהנדס אינסטלציה	יועץ תשתיות	ענבל אברהם		ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(2)		04-6778733		inbaleng1@gmail.com
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	gonen@trees.co.il
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	עזר פישלר	108654	עזר פישלר - יעוץ, תכנון וניחול משאבי סביבה	נווה זיו	(3)	7	077-7923263	072-2486070	ezer@fischler.co.il
יועץ תברואה	יועץ	ירוחם אישגור		סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ	ראשון לציון	ברנשטיין (4)	1	03-9457991		systemay@bezeqint.net
מודד	מודד	עופר קוקוס	701	אבסולוט בע"מ	עשרת	ריזה	10	08-9427224		office@absolute.co.il

(1) כתובת: המלאכה 4, בינימינה.

(2) כתובת: מסד.

(3) כתובת: דרך הים 7, נוה זיו.

(4) כתובת: ברנשטיין 31/1 ראשון-לציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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
מבנה A	מבנה מגדלי עד 16 קומות הממוקם בצידו המערבי של מרחב התכנון בתא שטח 1. המבנה פונה לרחובות אליפלט הרבי מבכרך והמחוגה.
מבנה B	מבנה מרקמי עד 10 קומות כולל קומת גג חלקית, הממוקם בצידו הדרומי של מרחב התכנון, בתא שטח 1. המבנה פונה לרחוב המחוגה.
מבנה C	מבנה מרקמי עד 8 קומות כולל קומת גג חלקית הממוקם בצידו הצפוני של המתחם, בתא שטח 2. המבנה פונה לרחוב הרבי מבכרך.
מבנה D	המבנה הממוקם בגוש 7083 חלקה 167 ומשמש את "המרכז הקהילתי לבריאות הנפש".
מגרש תכנון 1	מתחם הכולל את תאי שטח 1, 31
מגרש תכנון 2	מתחם בדופן הרבי מבכרך הכולל את תא שטח 2
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שמושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
מסחר 2	שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים וכן שימושי מסחר 1, אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
מספר קומות	מספר הקומות כולל את כל הקומות בבניין מעל לקרקע, כולל קומת הקרקע, קומת הגג החלקית וקומות טכניות באם יתוכננו.
משרדים	משרדים ושירותים עסקיים פיננסיים
קו בניין	תחום הבניין המירבי המותר במפלס קומת הקרקע והקומות מעליהן. במקרים בהם קיים סימון קו בניין עילי (המוגדר להלן), מתייחס קו הבניין לתחום הבניין המירבי במפלס קומת הקרקע בלבד.
קו בניין עילי	תחום הבניין בקומות שמעל קומת הקרקע.
שטח דירה	סך השטחים העיקריים ושטחי השירות הדירתיים, לא כולל שטח גזוזטראות ושטחי שירות משותפים.
שימושים בעלי אופי ציבורי	חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, דוגמת: גני ילדים, מעונות יום, מועדוני נוער וקשישים, שירותי בריאות, רווחה וכיו"ב.
שימושים יצרניים	שימושי תעסוקה המשתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה ואינם מהווים מטרד לסביבתם ואינם מצריכים הנחיות מיוחדות לדעת מהנדס העיר או מי מטעמו, כגון ויטראזים, נגרות, מלאכה זעירה, צורפות הדפסה בתלת מימד, מייקרים וכד'.
תעסוקה	משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה ללא צורך בהנחיות מיוחדות.

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 במרחב "שלב" ליצירת מרחב מעורב שימושים הכולל: מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור, ושטחים פתוחים לרווחת הציבור במרחב וסביבתו. זאת תוך שמירה והבטחת המשך פעילות המרכז הקהילתי לבריאות הנפש, ושמירה על אופיו התפקודי של המרחב כמרחב יצרני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב, והבטחת רישום השטחים ציבוריים.
2. שינוי ייעוד הקרקע, משימוש "תעשייה ומלאכה א"י" לשימושי "מגורים מסחר ותעסוקה", "שטח ציבורי פתוח", "שטח פרטי פתוח", ו- "מבנים ומוסדות ציבור".
3. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל אחד מהיעודים.
4. קביעת זכויות והוראות בנייה עבור היעודים השונים לרבות: תכנית, קווי בנייה, מספר וגובה הקומות.
5. קביעת מספר ותמהיל יחידות דיור.
6. קביעת הוראות זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בתחום המגרשים הפרטיים.
7. קביעת הוראות והנחיות להקמת המרתפים, לשימושים בהם, לרבות מיקום הכניסות אליהם.
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה בתת קרקע עבור מעבר כלי רכב בין המגרשים הפרטיים בתחום התכנית.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים, חלקי מבנים וסככות בתחום התכנית.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הסחירים.
11. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי בתחום התכנית.
12. קביעת הוראות בדבר שימור ועקירת עצים.
13. קביעת הוראות בנושא איכות סביבה ותכנון בר קיימא.
14. קביעת הוראות לשלביות מימוש.
15. קביעת תנאים לקבלת היתרי בנייה ולאכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	11
שטח ציבורי פתוח	22, 21
שטח פרטי פתוח	31
דרך מאושרת	52, 51, 168, 149
מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	21
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	51, 149
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	11
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	31
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	21
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	52, 51, 168, 149
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	31
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	22, 21
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	52, 51, 168, 149
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	31
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	22, 21

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	64	0.73
דרך קיימת	1,665	18.85
שטח פרטי פתוח	71	0.80
תעשייה ומלאכה א'	7,033	79.62
סה"כ	8,833	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,668.56	18.94
מבנים ומוסדות ציבור	1,219.09	13.84

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	3,689.96	41.89
שטח פרטי פתוח	951.44	10.80
שטח ציבורי פתוח	1,278.74	14.52
סה"כ	8,807.78	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1

שימושים

1. בקומת הקרקע בשלושת הבניינים:
 - א. במפלס הקרקע בחזיתות מסחריות הפונות לרחוב כמסומן בתשריט- יותרו שימושי מסחר 1 ושימושים בעלי אופי ציבורי.
 - ב. בחזיתות המבנים הפונות אל פנים המבנן יותרו שימושים יצרניים כהגדרתם בתכנית זו בכפוף להכנת תשתיות נדרשות, חוות דעת אקוסטית ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
 - ג. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע. לא יותר כל שימוש שאינו כלול בסעיף קטן 1.א'-ב' והוא יהווה סטייה ניכרת.
 - ד. על אף האמור בסעיף קטן (ג) יותרו כלל השימושים הנלווים למגורים ותעסוקה כגון לובי, חדרי אשפה, כניסה לחניון תת קרקעי וכיוב'.
2. בבניין A:
 - א. ב 3 קומות המסד שמעל קומת הקרקע יותרו שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, מעבדות, ושימושים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בתכנית זו. לא יותרו מגורים ב- 3 קומות המסד.
 - ב. בקומות שמעל קומות המסד יותרו שימושי מגורים.
3. בבניין B, בכל הקומות למעט קומת הקרקע יותרו שימושי מגורים.
4. בבניין C:
 - א. בקומה א' יותרו שימושי מסחר, משרדים, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי בלבד.
 - ב. בכל הקומות מעל קומה א' יותרו שימושי מגורים.
5. במרתפים יותרו כל השימושים המותרים בתכנית ע 1. במרתף העליון, יותרו שימושי מסחר 2 וכל השימושים המותרים באותו המגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

1. גובה בינוי:
 - א. בניין A עד 16 קומות כולל קומות המסד וקומת הקרקע וקומת גג חלקית.
 - ב. בניין B עד 9 קומות וקומת גג חלקית (סה"כ 10 קומות)
 - ג. בניין C עד 7 קומות וקומת גג חלקית (סה"כ 8 קומות)
2. בתא שטח 1 יבנו שני בניינים נפרדים ללא כל חיבור ביניהם והמרווח בין הבניינים לא יפחת מ- 9 מ' כולל מרפסות. באישור מהנדס העיר ניתן לצמצם את המרחק בין הבניינים ל- 8 מטר.
3. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה (לא כולל מרפסות הגג).
4. בתא שטח 1, מיקום נפחי הבנייה ביחס לשטח ציבורי פתוח ייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.
5. במקומות בהם הבינוי אינו צמוד לקו בניין קדמי יפותח השטח שבין גבול המגרש לבינוי כהמשך רציף של המרחב הציבורי, ללא הפרשי מפלסים וללא גדרות.
6. בקומות הגג נדרשת נסיגה ממישור החזית שלא תפחת מ 3 מ' מפני החזית לרחוב ו 2 מ' מפני

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

שאר חזיתות הבניין.

7. קווי הבניין בתת קרקע יהיו לפי המוגדר בתכנית ע'1, ובהתאם לשטחי החלחול המחויבים. מיקומם ייקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

8. קומת הקרקע:

א. בחזית הפונה אל הרחובות המקיפים את מרחב התכנון תחויב חזית מסחרית, לפי המסומן בתשריט, באורך שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית הבנויה.

ב. החזית המסחרית תהיה בזיקה לרחוב באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות.

ג. בניינים B ו C, בקומת קרקע, בחזית הפונה אל פנים המבן, תחויב חזית לשימושים יצרניים באורך שלא יפחת מ 70% מאורך החזית. שטח יח' לשימושים יצרניים בקומת הקרקע לא יקטן מ 30 מ"ר ולא יעלה על 60 מ"ר ליח'.

6. מפלסי קומת הקרקע ילוו את מפלסי הפיתוח ואת המדרכה הגובלת וייקבעו בתכנית העיצוב באופן שיאפשר גישה ישירה מהרחוב למסחר ללא מכשול או גידור.

7. יתוכננו כניסות נפרדות לשימושים השונים.

8. מרתפים: רמפת הכניסה לחניון תמוקם בתא השטח הראשון להגיש היתר בניה ובהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, והיא תהווה כניסה משותפת לכלל המגרשים הסחירים. זיקת הנאה תירשם למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים לטובת כל דיירי המגרשים השותפים לחנייה ולטובת הציבור. רמפת הכניסה תתוכנן בתחום הנפח הבנוי, תהיה תחומה בקירות גודל דירה מינימלי יהיה 40 מ"ר הכוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות דירתיים, לא כולל מרפסות.

10. תמהיל יחידות הדיור בתכנית יכלול מגוון שטחי דירות (כהגדרתם בתכנית זו) ויתפלג באופן הבא:

א. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות- בשטח של 40-65 מ"ר

ב. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו דירות בינוניות - בשטח של 66-90 מ"ר

ג. לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו דירות בינוניות גדולות- בשטח של 91-120 מ"ר

תמהיל יחידות דיור סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

11. תמהיל שטחי המסחר:

א. התכנון יכלול מגוון שטחי חנויות שיאפשרו מגוון סוגי מסחר ובילוי.

ב. תמהיל שטחי יחידות מסחר סופי יקבע בתכנית העיצוב ויהיה לשיקול דעת מהנדס העיר.

אדריכלות

ב

סימון מהתשריט: חזית מסחרית

1. תותר הבלטת מרפסות לתחום הדרך, עד 1.2 מטר מקו בניין, ובכפוף להסדר נכסי מול אגף נכסי העירייה. לא תותר הבלטת מרפסות לתחום השטח הציבורי הפתוח או לתחום מגרשים למבנים ומוסדות ציבור.

2. גובה קומות:

א. גובה קומת הקרקע לא תפחת מ-4 מ' ולא תעלה על 6 מ' ברוטו.



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>ב. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו.</p> <p>ג. גובה קומת תעסוקה (מעל קומת הקרקע) לא תעלה על 3.8 מ' ברוטו.</p> <p>ד. בניינים B ו C : קומת גג עליון תכלול את כל המתקנים הטכניים הנדרשים וגובהה לא יעלה על 6 מ' - כולל מעקה גג.</p> <p>ה. בניין A : קומת גג עליון תכלול את כל המתקנים הטכניים הנדרשים וגובהה לא יעלה על 6 מ' - כולל מעקה גג.</p>	
<p>אדריכלות</p> <p>סימון מהתשריט : מבנה להריסה</p> <p>הריסת מבנים קיימים תותר בהתאם לתשריט תוכנית זו. ההריסה תבוצע רק לאחר פירוק כל חלקי האסבסט ע"י קבלן אסבסט מורשה ובכפוף לסקר אסבסט שיערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך.</p>	ג
<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הציבור בכל ימות השנה ובכל שעות היממה, רוכבי אופניים ורכבים במפלס הקרקע לרבות רכב שרות, פינוי אשפה, פריקה וטעינה, כפי שמסומן בתשריט תכנית זו.</p> <p>2. תחום סופי של זיקות הנאה לציבור יקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית בתנאי ששטחי זיקת הנאה לא יפחתו מהמופיע בתשריט, ובהתאם לזאת הן תרשמנה בלשכת רשם המקרקעין.</p>	ד
שטח פרטי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1. השטח הפרטי הפתוח מיועד לגינון ופיתוח נופי לטובת ולשימוש הציבור. תותר הקמתם של שבילי הליכה, נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני משחק וספורט, תאורה, חניות ושבילי אופניים, אזורי ישיבה, מצללות (פרגולות) בדומה לשטח ציבורי פתוח עירוני לרווחת ולשימוש הציבור ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתוכן.</p> <p>2. שטחים לחלחול מי גר, הפנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית וללא תכסית קשיחה כגון ריצוף וחומרים אחרים שאינם חדירים למים.</p> <p>3. תותר בניית מרתפי חנייה תת קרקעית ומתקנים טכניים נלווים ושימושים המותרים בתכנית ע"י</p> <p>1 שימוש עיקרי בתת הקרקע יותר בכפוף להליך פרסום.</p> <p>4. לא תותר הקמת גדרות ו/או שערים וכל מחסום אחר להולכי רגל</p> <p>5. לא תותר הקמת מערכות טכניות מעל פני הקרקע בתחום שטח פרטי פתוח.</p>	
הוראות	4.2.2

4.2	שטח פרטי פתוח
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. אופן פיתוח השטח פרטי פתוח ייקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. השטח פרטי פתוח יתוכנן בתכנית העיצוב כמרחב פתוח רציף עם השטח ציבורי פתוח הגובלים בהם.</p> <p>3. עומק הקרקע יהיה 1.5 מ' לפחות בין מפלס הפיתוח של השטח פרטי פתוח לבין תקרת המרתף ועפ"י ההנחיות העירוניות לבתי גידול התקפות לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>4. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שטח השטח פרטי פתוח כל ימות השנה ובכל שעות היממה.</p> <p>5. אופן תחזוקת השטח פרטי פתוח ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p> <p>6. לא יותר מיקום פירי אוורור חניונים, פליטות אגוזי גרסור בתחום השטח פרטי פתוח.</p> <p>7. לא יוצב ריהוט גן/מתקני משחק וספורט מעל/ליד חדרי שנאים.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הציבור בכל ימות השנה ובכל שעות היממה, רוכבי אופניים ורכבים במפלס הקרקע לרבות רכב שרות, פינוי אשפה, פריקה וטעינה, כפי שמסומן בתשריט תכנית זו.</p> <p>2. תחום סופי של זיקות הנאה לציבור יקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית בתנאי ששטחי זיקת הנאה לא יפחתו מהמופיע בתשריט, ובהתאם לזאת הן תרשמנה בלשכת רשם המקרקעין.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השטח הפרטי הפתוח בתא שטח 31 מהווה חלק בלתי נפרד מתא שטח 1, וירשם על שם הבעלים הרשומים ברכוש המשותף עפ"י חלקם היחסי.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח מיועד לגינון ופיתוח נופי לטובת ולשימוש הציבור. תותר הקמתם של שבילי הליכה, נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני משחק וספורט, תאורה, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מצללות (פרגולות) בדומה לשטח ציבורי פתוח עירוני לרווחת ולשימוש הציבור ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתוכן לתחום התכנית כולה.</p> <p>2. שטחים פתוחים לקליטה ו/או השהייה של מי הנגר.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p>

4.3

שטח ציבורי פתוח

- א. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו כמקשה אחת עם השטחים המסומנים בזיקת הנאה בתחום המגרשים הגובלים, כך שיתאפשר מרחב אחד פתוח ונגיש לציבור. זאת בכפוף לתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר לכל שטח התכנית, למעט מבנה הציבור, ובהתאם לשלבויות ביצוע התכנית.
- ב. תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי
- ג. בתת הקרקע תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב פרטיים מתחת לשטח הציבורי הפתוח שתאפשר גישה של כלי רכב לצורך מגורים ולציבור הרחב עבור השימושים בעלי אופי ציבורי, אשר תבנה ע"י בעלי מגרשים 1 ו/או 2 על מנת לאפשר חיבור בין המגרשים. לא תותר חנייה בתחום זיקת ההנאה. השימוש בתת הקרקע יותר בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב - יפו.
- ד. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטח הציבורי הפתוח.
- ה. לא תותר הוצאת אוויר מחניונים, פליטת אגוזי גנרטור לתחום שטח ציבורי פתוח.

4.4

מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1

שימושים

חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי רשות עירונית, שבילים להולכי רגל ואופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל וחרום עירוניים לרבות מתקני תפעול.

תותר הוספת שימוש מסחרי, בהתאם לתכנית צ'.

4.4.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א לפי תכנית צ'.

4.5

דרך מאושרת

4.5.1

שימושים

השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

4.5.2

הוראות

הריסות ופינויים

א סימון מהתשריט: מבנה להריסה

בתחום המגרשים ביעוד דרך מאושרת, יהרסו ויפוננו כלל המבנים ו/או חלקי מבנים המסומנים בתשריט התכנית מצב מוצע כמבנים להריסה בין אם בנויים כדן ובין אם לאו בהתאם לתנאים הקבועים בהליך רישוי.

ב

תנועה

מיקום ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	מ"ר	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
1812	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(4)	151	(3) 80	(2) 9037	(2)	(1) 5201	12136	2658	A+B	1	מגורים מסחר ותעסוקה
252	(7)	(7)	(7)	(7)	4	4					867	(6) 2601		A+B	1	מגורים מסחר ותעסוקה
	(7)	(7)	(7)	(7)	4	1					217	650		A+B	1	מגורים מסחר ותעסוקה
432	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(4) 8	36	(3) 70	(2) 3543	(2)	(1) 1250	2918	1042	C	2	מגורים מסחר ותעסוקה
72	(7)	(7)	(7)	(7)	4	2					208	(8) 625		C	2	מגורים מסחר ותעסוקה
	(7)	(7)	(7)	(7)	4	1					52	156		C	2	מגורים מסחר ותעסוקה
	(9)	(9)	(9)	(9)	4						(9) 1222	(9) 3666	1222		11	מבנים ומוסדות ציבור
													563		21	שטח ציבורי פתוח
													721		22	שטח ציבורי פתוח
					4				(2) 3244	(2)			954		31	שטח פרטי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

הוראות טבלה 5:

- א. מתוך סך זכויות הבנייה לשימוש תעסוקה ניתן יהיה להמיר עד 10% לשימוש מסחר ולהיפך.
- ב. השטחים המוגדרים למגורים בטבלה 5 הנם מקסימליים. לא ניתן להמיר שטחי תעסוקה ומסחר למגורים. ניתן להמיר שטחי מגורים לשאר השימושים במסגרת תכנית העיצוב. חריגה מהוראות אלו מהווה סטייה ניכרת.
- ג. לא ניתן להעביר שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת. חריגה מהוראות אלו מהווה סטייה ניכרת.
- ד. ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רח"ק 1 על הרח"ק המרבי עבור סככות מצללות.
- ה. במסגרת דיון בהיתר הבניה, מהנדס העיר או מי מטעמו רשאי לאשר המרה של 5% מסך השטחים המותרים לבניה משטח שרות לשטח עיקרי ובתנאי עמידה בדרישות החוק.
- ו. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הפיכת שטחים בתת הקרקע משטחי שרות לשטחים עיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו ממ"ק במקום ממ"ד יוחלפו 8 מ"ר שטחי השירות בשטחים עיקרי עבור כל דירה במקום ממ"ד..
- (2) עפ"י תכנית ע'1.
- (3) תכנית מירבית.
- (4) מספר הקומות יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2.א.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) מתוך השטחים לתעסוקה שטחים עבור שימושים יצרניים לא יפחתו מ 200 מ"ר, בחלוקה ל 170 מ"ר שטחים עיקריים ו 30 מ"ר שטחי שירות.
- (7) כמסומן בתשריט..
- (8) מתוך השטחים לתעסוקה שטחים עבור שימושים יצרניים לא יפחתו מ 180 מ"ר בחלוקה ל 155 מ"ר שטחים עיקריים ו 25 מ"ר שטחי שירות.
- (9) לפי הוראות תכנית תא/מק/צ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

1. תכנית עיצוב אדריכלי
 - 1.1. תנאי להגשת היתרי בניה בתחום התכנית הינו אישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לתכנית לעיצוב ופיתוח אדריכלי לכל תחום התכנית. הוועדה המקומית רשאית להוציא מתכנית העיצוב תא שטח 11 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" במידה וימצא לנכון.
 - 1.2. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר:
 - א. שלביות פיתוח המתחם.
 - ב. פיתוח השטחים הפתוחים בתכנית, ציבוריים ופרטיים כאחד, התחברות לסביבה הקרובה, מדרכות ושבילי אופניים, הנגשה, צמחיה ונטיעות, ריהוט רחוב, הצללה, תיחום וגידור. הבטחת הפיתוח בשטחים בזיקת הנאה, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו, והתחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הללו, על פי הנוהל שיהיה מקובל לעת הוצאת ההיתר לרבות חתימה על הסכם תחזוקה בין היזם לבין גורמי העירייה.
 - ג. הגדרת נפחי בנייה סופיים.
 - ד. עיצוב המבנים וחומרי גמר.
 - ה. תכנון בר קיימא: הצללה על המבנים והמרחב הציבורי, רוחות, אוורור מיטבי של המבנים, ניהול מי הנגר ושטחי חלחול וקביעת היקף שטח הגג אשר ישמש כגג כחול, שימור וצריכת אנרגיה בתחום התכנית, פתרונות ייצור מקומי של אנרגיה.
 - ו. קביעת יעד לשיעור הפסולת אשר ניתנת למיחזור/
 - ז. הסדרי תנועה וחניה, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה ומיקום מערכות טכניות.
 - ח. מפלסי פני הקרקע הסופיים לפיתוח ולקומת הקרקע בכל המגרשים.
 - ט. מיקום חדרי ומתקנים טכניים, חדרי אשפה וסילוקה, פירי נידוף למסחר ושימושים יצרניים. מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, מיקום פתח פליטות אגוז גנטור והוצאת אויר מחניונים.
 - י. מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים.
 - יא. פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
 - יב. תיבחן קישוריות השבילים המוצעים לרחובות הגובלים לרבות אפשרויות החצייה מול אגף התנועה.
 - יג. הצגת פתרונות אקוסטיים שישתלבו בגג פעיל למתקנים טכניים על גג המבנה המרקמי.
 - יד. הגדרת תמהיל סופי של שטחי יחידות דיור, יחידות מסחריות ויחידות לשימושים יצרניים ואופן שילובם בבינוי המוצע.
 - טו. נספח מיקום סופי של זיקות ההנאה במפלס הקרקע ומתחתיה.
 - טז. גובה מרתף עליון בהתייחס לאפשרות לשילוב שימושים עיקריים בשטח המרתף.

6.2**תנועה**

1. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד

מספר מקומות החנייה יהיה לפי תקן החנייה התקף בעת קבלת היתר הבנייה. בכל מקרה בייעוד מגורים תקן החניה לא יעלה על 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור או לפי תקן חניה התקף הנמוך מבין השניים.
2. במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי, וכתנאי להיתר בנייה, יוגש נספח תנועה וחנייה מפורט, המציין את מיקומה של הכניסה לחניון, תכנון החניונים, מספר מקומות החנייה כנדרש, ומפלסי קומות החניונים המתפרסים על פני המתחם.
3. כתנאי להיתר בנייה תובטח התקנת מקומות חנייה לרכב דו גלגלי ואופניים על פי התקן

תנועה	6.2
<p>הקבוע בחוק, או תקן החניה של עיריית תל אביב יפו בעת הוצאת היתרי הבנייה, לפי הגבוה מביניהם. תתאפשר חניית אופניים במפלס הקרקע בהתאם לכמות ולמיקום שיוצגו בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>4. יותר שילוב של אמצעים מכניים לחנייה במרתפים במטרה לצמצם את מספר קומות המרתף.</p> <p>5. תתוכנן רמפה אחת בלבד עבור 2 מגרשי התכנון ותתאפשר זכות מעבר הדדית ביניהם. מיקום סופי של הרמפה יקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>6. תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הכניסה לחניון ובמיסעה התת קרקעית המשותפת לשני תאי השטח הסחירים.</p> <p>7. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:</p> <p>7.1 בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.</p> <p>7.2 בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה 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.</p> <p>7.3 בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.</p>	
איכות הסביבה	6.3
<p>1. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות או בתקן leed v4 ברמת GOLD לפחות, בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.</p> <p>2. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה, באופן שהדירוג האנרגטי בכל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ C ובהנחיות הועדה המקומית התקפות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. איכות אוויר:</p> <p>3.1 מיקום פתחי פליטת החניונים יקבע בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע/פיתוח, שטחי זיקת הנאה.</p> <p>3.2 פליטת אוויר מזוהם מארובות תתבצע הרחק ככל הניתן מפתחי אוויר צח למערכות מיזוג אוויר וחלונות.</p> <p>3.3 על מנת למנוע פגיעה חזותית יש לאסור התקנת מערכות ותעלות הזרמת אוויר על קירותיהם החיצוניים של מבנים.</p> <p>4. לשטחי המסחר יתוכנן פיר לארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון.</p> <p>5. תחוייב הפרדת פירים בין מגורים, תעסוקה ומסחר.</p> <p>6. לא תותר הוצאת אוויר מחניונים, פליטת אגוז גרנטור בתחום השטח ציבורי פתוח ובתחום זיקת ההנאה.</p> <p>עצים ובתי גידול:</p> <p>7. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מר שטח פתוח. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.</p> <p>8. צל ונטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>9. 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>	

6.3

איכות הסביבה

10. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- חסכון במים:
11. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

6.4

איחוד וחלוקה

1. כל תחום התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה.
2. איחוד וחלוקה יבוצע על פי לוח ההקצאות וטבלאות האיזון המהווים חלק ממסמכי התכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין עפ"י כל דין.

6.5

ניהול מי נגר

1. יש לקבל את אישור רשות המים לפתרון ההחדרה ככל שקיים בשטח הפרויקט בשל המצאות הפרויקט באזור רגיש להחדרת נגר עילי ע"פ תמ"א 1 ובכפוף לחו"ד הידרולוגית ותוצאות החקירה הסביבתית.
2. 15% מכל מגרש תכנון ייותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום, לרבות ריצוף מחלחל. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד ככל הניתן לגבול המגרש הגובל בשטח פנוי מתכסית תת קרקעית. מגבלת הגודל לא תחול ככל שהשטח צמוד לשטח פתוח מחלחל כאמור לעיל.
3. בתכנית העיצוב ניתן יהיה לנייד את שטחי החלחול ממגרש תכנוני 2 למגרש תכנוני 1 באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. בשטח פרטי פתוח 31, השטח ממזרח לקו עזר 1 ישאר פנוי מכל בינוי בתת הקרקע לטובת חלחול ונטיעת עצים. בתכנית העיצוב ניתן לשנות את פריסת השטח בהיקף של עד 10% לצורך גמישות הבינוי בתת הקרקע.
5. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בהיקף שיקבע בתכנית העיצוב. היקף זה יקבע תוך התייחסות לפתרונות ניהול הנגר המוצעים בתכנית ובכל מקרה לא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
6. הגינון בשטח הפרויקט יהיה מונמד בלפחות 20 ס"מ מהפיתוח על מנת לקלוט נגר מהפיתוח.
7. מניעת כניסת נגר אל שטח הפרויקט מאגנים סמוכים תתבצע על ידי שיפועים מתאימים והגבהת פני הפיתוח מהרחובות הסמוכים.
8. ניקוז האתר יתבצע באמצעות קולטנים ושיפועים מתאימים אל מערכת ניהול מי נגר להשהיית מי נגר בשטח הפרויקט. תיעול והפניית מי נגר אל מתקני השהייה/החדרה יתבסס ככל הניתן על זרימה גרוויטציונית.
9. בשלב קבלת היתר הבניה יש לתכנן תכנית מפורטת למערכת ניהול מי הנגר, הכוללת נפחי השהייה, תכנון בורות/קידוחי חלחול והדחיה, מימדיהם ומיקומם במגרש. יש להטמיע את התכנית המפורטת בתוכנית האינסטלציה והפיתוח.

6.5

ניהול מי נגר

10. מתקני ההשהייה/החדרה לטיפול בנגר העילי ימוקמו בתחומי המגרש. יש לתת מענה לכמויות הנגר על פי הנחיות הקבועות בחוק ובהתחשבות בדרישות הרשות המקומית.
11. נדרש לבצע פעילויות תחזוקה קבועות לפני עונת הגשמים במערכת האיסוף והתיעול של הנגר. מהרמה של הבניין לרמת הרחוב. כאשר ברמת הבניין נדרש להכיל את תוכנית אחזקת אלמנטי התיעול בתכנית האחזקה של הבניין.
12. בשלב היתר הבניה יוכן נספח ניהול נגר ובו תיאור מפורט של האמצעים לניהול הנגר אשר מתוכננים בפועל להיבנות בשטח התכנית ואת הערכת נפח המים אשר ינוהל בשטח.
13. תכנית האינסטלציה תראה בבירור את חיבור הצמ"גים אל מערכת ניהול מי הנגר ו/או לשטחים הפתוחים ואת החיבור למערכת העירונית.

6.6

תנאים בהליך הרישוי

- תנאי בהליך רישוי להיתרי בנייה עפ"י התכנית, יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:
1. תנאי להגשת בקשה להיתר, אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בסעיף 6.1 לעיל.
 2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים הפתוחים על שם עיריית תל אביב - יפו.
 3. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל רוכבי אופניים וכלי רכב במפלס הקרקע ומתחתיה.
 4. בתא שטח 1 הסמוך לציר שלבים השלמת תאום עם נת"ע.
 5. הצגת דו"ח סימולציות שטף מגנטי לבחינת הקרינה הצפויה במבנים הקיימים/מתוכננים ממקורות חשמל פנימיים וחיצוניים, ואישור הרשות לאיכות הסביבה לממצאי הדו"ח.
 6. תנאי להיתר בניה ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה יהיה הבטחת התקשרות עם חברת אחזקה למגרש נשוא ההיתר.
 7. הבטחת הפיתוח בשטחים בזיקת הנאה, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו, והתחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הללו, על פי הנוהל שיהיה מקובל לעת הוצאת ההיתר לרבות חתימה על הסכם תחזוקה בין היזם לבין גורמי העירייה.
 8. תנאי למתן היתר חפירה בכל שטח התכנית יהיה ביצוע תכנית הדיגום לגזי קרקע שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות המים לענין פתרון ניקוז ושימור נגר עילי בכל שטח התכנית התואם את תוצאות חקירת הקרקע.
 10. הכנת חוות דעת הידרולוגית לענין תכנון קידוחי ההחדרה והשפלת מי תהום (במידת הצורך), לאישור רשות המים.
 11. אישור הרשות לאיכות הסביבה לפתרונות לאוורור המרתפים ופליטת אגוזי גנרטורים ונידוף שטחי מסחר בבניין.
 12. תנאי למתן היתר בניה במבנים הכוללים חזית מסחרית יהיה תכנון ארובות מבתי אוכל ומפרידי שומן, לרבות פירי מנדוף וארובה עד לגובה 2 מטר מעל פני הגג של המבנה, או טכנולוגיה חליפית לארובה שזמינה ומאושרת לעת הוצאת ההיתר.
 13. הגשת מסמך אקוסטי לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו. המסמך יכלול התייחסות להיבטים הבאים לכל הפחות:
 - א. מיגון אקוסטי דירתי במבנים רגישים לרעש מתחבורה (עפ"י חו"ד אקוסטית).
 - ב. השקטת מערכות מכניות וחניונים ע"מ לעמוד בתקני הרעש- הן בתוך המבנים והן בסביבתם.
 - ג. מניעת מפלסי רעש מטרדיים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שטחים ציבוריים פתוחים וכו'.
 - ד. מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההקמה.

6.6

תנאים בהליך הרישוי

- ה. מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח הפרויקט.
- ו. בחינת השפעות הדדיות בין השימושים השונים במבנה/תכנית ופתרונות למטרדי רעש מהציילרים על מבני הציבור.
14. קבלת אישור מחלקת התברואה של עיריית תל אביב לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי הדרישות העירוניות.
15. הצגת חישוב כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות מקובל) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.
16. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת הריסת המבנים המסומנים להריסה כפי שמסומנים בתשריט ושבתחום חלקת המקור של המבקש ובתחום הדרך הסמוכה, למעט מבנה הציבור שבתא שטח 11.
17. תנאי להיתר לבניה/חפירה/ שינוי פני קרקע, יהיה ביצוע סקר גזי קרקע ולא קרקע בנקודות הדיגום המאושרות במתחם בו מוגשת הבקשה, לפי תכנית הדיגום הנכללת בסקר ההיסטורי המצורף כנספח לתכנית זו, וכן ביצוע של הפעולות הנדרשות על ידי המשרד להגנת הסביבה על פי ממצאי הדיגום.
18. תנאי להיתר בניה בקרקע בה אותרו גזי קרקע יהיה תכנית לאיטום המרתפים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, במידה והבדיקות שנעשו, הראו צורך בכך.
19. תנאי להיתר בתא שטח 1 הגשת בקשה משותפת לשני המבנים שבתא שטח זה וכן הכללת תא שטח 31
20. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ות"י 5282 לדירוג אנרגטי.
21. הצגת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה בכפוף לסקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך ופינוי ע"י קבלן מורשה.

6.7

תנאים למתן תעודת גמר

1. רישום בפועל של השטחים הציבוריים-הפתוחים בתחום התכנית בבעלות העירייה בפנקס המקרקעין
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל רוכבי אופניים וכלי רכב במפלס הקרקע ומתחתיו
3. חברת ניהול: תנאי לאכלוס ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה הינו הקמה או התקשרות עם חברת ניהול.
4. 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 ואיכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת GOLD לפחות.
5. הצגת תעודות שקילה ואישורי פינוי אסבסט מאתר מורשה
6. הצגת תעודות שקילה ואישורי מחזור/פינוי פסולת בניין מאתרים מורשים
7. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת היתר הבנייה.
8. אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש.
9. אישור ביצוע מיגון בפני גזי קרקע, ככל שיידרש.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

- הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

2. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח ויינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גיזום מקצועי, מניעת פגיעה בהמשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפול הנדרשים לקיום צמחיה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
4. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר כריתה דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה,
5. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, מצבו הבריאותי ועוד.
6. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה או לחילופין תשלום ערך חלופי. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.9

זיקת הנאה

1. זיקת ההנאה המסומנת בתשריט תכלול זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל, ו/או רוכבי אופניים במפלס הקרקע ולכלי רכב בתת הקרקע.
2. זיקת ההנאה תתוכנן כהמשך למרחב הפתוח הסמוך, ותאפשר הקמתם של שבילי הליכה, נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני משחק וספורט, תאורה, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מצללות (פרגולות) בדומה לשטח ציבורי פתוח עירוני לרווחת ולשימוש הציבור ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתוכן לתחום התכנית כולה, ובהתאם תירשם הערה בספרי המקרקעין להבטחת מעבר זה. לא תותר הקמת שערים וגדרות בשטח זיקת ההנאה והוא יהיה פתוח לציבור.
3. שינוי בגבולות ותוואי זיקת ההנאה לא יהיו שינוי לתוכנית זו ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקות ההנאה לא יפחת מהשטח כפי שמסומן בתשריט וישמרו המעברים הנדרשים בין הרחובות ושטחי הציבור הפתוחים.
4. בתחום זיקת ההנאה יותר מעבר תשתיות.
5. זיקת הנאה בתת קרקע ובכניסה לתת קרקע, תירשם בין תאי שטח 1,2, 31 למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים לטובת כל דיירי המגרשים השותפים לחנייה.

6.10

רישום שטחים ציבוריים

- א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
- ב. רישום תא שטח 11 אשר בבעלות העיריה יבוצע ללא תמורה עם אישור התכנית.

6.11

שימושים חורגים

- כל שימוש במבנה שהותר כדין ערב אישורה של תכנית זאת ואשר חורג מהוראות השימושים הקבועות בה, יוכל להמשיך ולפעול עד הוצאת היתר בניה לבניה חדשה מכח תכנית זו.

6.12

הריסות ופינויים

1. מבנים או חלקי מבנים קיימים, המסומנים בתשריט כ"מבנים להריסה", מיועדים להריסה.
2. תנאי למתן היתר הריסה למבנים ואלמנטים קיימים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט שיערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך. פינוי האסבסט יעשה ע"י קבלן מורשה ובכפוף

הריסות ופינויים**6.12**

- לחוק האסבסט לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
3. הריסת המבנים תעשה רק לאחר פירוק כל חלקי האסבסט.
4. כל פעולות פירוק ופינוי תשתיות, צנרת ומיכלי דלק עיליים תעשה בתאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

סטיה ניכרת**6.13**

1. תוספת שטחי בנייה מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
2. בתכנית זו הוטמעו הקלות לעניין מספר קומות בתא שטח 1 (בניין A). לפיכך כל חריגה נוספת ממספר הקומות המותר בבניין זה, תהווה סטיה ניכרת.
3. בתכנית זו הוטמעו הוראות לעניין חריגה מקו בניין עבור מרפסות, לפי כך כל חריגה נוספת לעניין קווי בניין אלו תהווה סטיה ניכרת.
4. השטחים המוגדרים למגורים בטבלה 5 הנם מקסימליים. לא ניתן להמיר שטחי תעסוקה ומסחר למגורים. ניתן להמיר שטחי מגורים לשאר השימושים במסגרת תכנית העיצוב. חריגה מהוראות אלו מהווה סטיה ניכרת.
5. לא ניתן להעביר שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת. חריגה מהוראות אלו מהווה סטיה ניכרת.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח מגרש 1	1. היתר בניה למגרש 1 יכלול את שפ"פ 31 ויהיה כפוף להיתר הריסה ופיתוח בשצ"פ 22. 2. אכלוס מגרש 1
2	פיתוח מגרש 2	היתר בניה למגרש 2 יהיה כפוף להיתר הריסה ופיתוח בשצ"פ 21. אכלוס מגרש 2 מותנה בפיתוח שצ"פ 21
3	הבטחת רצף תפקודי של המרכז הקהילתי לבריאות הנפש	עם אישור התכנית מגרש 11 - המרכז הקהילתי לבריאות הנפש יירשם על שם עיריית תל אביב -יפו

7.2 מימוש התכנית

15 שנה