## חוק התכנון והבניה, התשכייה - 1965

## הוראות התכנית

תפון זמין

תכנית מס' 7963157

התחדשות עירונית מתחם אלמגור תא/מק/5058

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים





ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005132130/310

#### דברי הסבר לתכנית

התכנית תואמת מסמך מדיניות להתחדשות עירונית בשכונת נוה שרת אושרה בשנת 2014 בועדה המקומית ועודכן ביום 21.6.22.

התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000. התכנית ממוקמת בשכונת נווה שרת, בין רחוב אלמגור מצפון וממזרח, שטח למבנה ציבור מדרום ושטח ציבורי פתוח ממערב. מטרת התכנית התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי.

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים.

הבינוי הקיים במרחב התכנון כולל 104 יחידות דיור ב-5 מבני מגורים בני 4 קומות על עמודים.

התכנית המוצעת מגדילה את מלאי המגורים הקיים על ידי הקמת 260 יחידות דיור ב-3 מבנים מרקמיים בני עד 9 קומות ומגדל עד 30 קומות. התכנית כוללת תוספת של 156 יחידות דיור תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שטחים פתוחים ומגרש למבנה ציבור.

מסך יחידות הדיור יוקצו 39 יחידות דיור לטובת דיור בהישג יד למשך 25 שנה.

התכנית מאפשרת את הרחבה וחיבור עתידי של רחוב אלמגור בחלקו המזרחי ופתיחתו לתנועת רכבים, הולכי רגל ושביל אופנים.

התכנית מקצה מגרש למבנים ומוסדות ציבור בחלקו הדרומי של מרחב התכנון בשטח של כ-1 דונם. כמו כן, התכנית מציעה שביל הולכי רגל שיחבר בין השטח הציבורי הפתוח (ממערב) לבין רחוב אלמגור ונחל הפרדסים וממזרח)

התכנית כוללת זכויות בניה בהיקף מירבי של עד 28,600 מייר מעל הקרקע וזכויות בניה בהיקף של 10,608 מייר מתחת לקרקע.





דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית מתחם אלמגור תא/מק/5058

ומספר התכנית

1.1

מספר התכנית מספר התכנית

**1.2 שטח התכנית** 1.2

**סוג התכנית** סוג התכנית מתאר מקומית 1.4

**האם מכילה הוראות** כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62, (א) (ו), 62א (א) (1), 62א (א) (2), 62א (א) (3), 62א (א) (2), 64א

(A) (B), 26H (N) (C), 26H (N) (P), 26H (L)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

תכנון חמין שוג **איחוד וחלוקה** איחוד ו⁄או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום ונה הדפסה 32

התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

**מרחב תכנון מקומי** תל אביב-יפו מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

אורדינאטה X קואורדינאטה

669604 Y קואורדינאטה

שכונת נווה שרת, בין רחוב אלמגור מצפון וממזרח, שטח למבנה ציבור מדרום **1.5.2** 

ושטח ציבורי פתוח ממערב.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
N	8	אלמגור	תל אביב-יפו
	16	אלמגור	תל אביב-יפו
	10	אלמגור	תל אביב-יפו
	14	אלמגור	תל אביב-יפו
	12	אלמגור	תל אביב-יפו
	8	אלמגור	תל אביב-יפו

שכונה שרת נווה שרת

#### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש	
בחלקן	בשלמותן	ווכק לבל ווגוס	012210		
41, 53, 158	44-48, 87	חלק	מוסדר	7321	

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

	תאריך	פרק	מסי עמוד	מספר	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית
A.see p.e			בילקוט	ילקוט			מאושרת
	<b>沙</b> 對		פרסומים	פרסומים			
	15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	תממ/ 5
					בהוראות תכנית תממ/ 5.		
וראכי	,				הוראות תכנית תממ/ 5		
נון זמין זדפסה 32					תחולנה על תכנית זו.		
	22/12/2016		1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	תא/ 5000
					בהוראות תכנית תא/ 5000.		
					הוראות תכנית תא/ 5000		
					תחולנה על תכנית זו.		
	18/07/2016		8757	7304	תכנית זו משנה רק את	שינוי	507-0271700
					המפורט בתכנית זו וכל יתר		
					הוראות תכנית 507-0271700		
					תחולנה על תכנית זו.		
	16/04/2001		2239	4978	תכנית זו משנה רק את	שינוי	<u>תא/ ח</u>
LINE					המפורט בתכנית זו וכל יתר		
					הוראות תכנית תא⁄ ח		
					ממשיכות לחול.		
C L PISSE	15/01/2004		1594	5264	תכנית זו משנה רק את	שינוי	תא/ ע/ 1
נון זמין	תכ				המפורט בתכנית זו וכל יתר		
זדפסה 32	מונה ו				הוראות תכנית תא/ ע/ 1		
					ממשיכות לחול.		
	20/08/2007		3996	5705	תכנית זו משנה רק את	שינוי	תא/ ג/ 1
					המפורט בתכנית זו וכל יתר		
					הוראות תכנית תא/ ג/ 1		
					ממשיכות לחול.		
	07/01/1990			3732		החלפה	תא/ 2389
	10/01/1973			0		החלפה	3/01/6
	12/07/1973		2029	1933		החלפה	תא/ 738
MEGGE	10/05/2006		4150	5526		החלפה	תא/ 3440
	16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	<u>תמא/ 34/ ב/ 4</u>
					בהוראות תכנית תמא/ 34/		
					ב/ 4. הוראות תכנית תמא/		
363 11					/ 34 ב/ 4 תחולנה על תכנית		
נון זמין זדפסה 32					٦٢.		
	12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
					בהוראות תכנית תמא/ 1.		
					הוראות תכנית תמא/ 1		
					תחולנה על תכנית זו.		

:הערה לטבלה

תכנית תא/9054 מדיניות התחדשות עירונית בנווה שרת







### 1.7 מסמכי התכנית

0.000	נכלל בהוראות	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
	התכנית					גליון			
	در 🐉 ו			גיל צבי שנהב				מחייב	אות התכנית
20 TO 10 TO	לא	תשריט מצב מוצע		גיל צבי שנהב		1	1:250	מחייב	ריט מצב מוצע
יעשר	לא		09: 28 18/08/2022	טל אלקלעי	24/07/2022	1	1: 250	רקע	: מאושר
נכנון` הדכ	לא		11: 20 21/06/2023	גיל צבי שנהב	20/06/2023	1		מנחה	י ופיתוח
) II I <del>I -</del>	לא		10: 33 09/08/2023	נורית כספית	07/08/2023	1		מנחה	נה
	לא	נספח פיתוח נופי	15: 32 21/06/2023	טלי וקסלר	21/06/2023			מנחה	בה ונוף
	לא	תקציר נספח חברתי	10:05 11/04/2022	ענת ברקאי נבו	11/04/2022	4		מנחה	ים/חוות
									ידוחות
	לא	נספח תשתיות מים וביוב	08: 28 18/07/2022	חובב אלגביש	18/05/2022	9		מנחה	
	לא	נספח מים וביוב	09:19 04/07/2023	חובב אלגביש	26/06/2023	1		מנחה	
	לא	נספח תשתיות ניקוז	08:29 18/07/2022	חובב אלגביש	18/05/2022	18		מנחה	1
	לא	נספח ניהול מי נגר	08: 30 18/07/2022	חובב אלגביש	17/05/2022	1		מנחה	1
	לא	חוות דעת סביבתית	09:14 04/07/2023	רון דייר לשם	23/06/2023	61		מנחה	דעת סביבתית:
	לא	סקר עצים חוברת	13:43 21/06/2023	טל גליקמן	20/06/2023	46	1:1	מחייב	רה על עצים בוגרים
	לא	סקר עצים תשריט	13:40 21/06/2023	טל גליקמן	20/06/2023	1	1:250	מחייב	רה על עצים בוגרים
	לא	טבלת הקצאה ואיזון	13:47 25/01/2023	דניאלה ארז	21/09/2022	7		מחייב	אות איזון והקצאה
20 B	לא 🦞	נספח עקרונות לטבלת הקצאה	13:47 25/01/2023	דניאלה ארז	21/09/2022	24		מחייב	אות איזון והקצאה
ישרי		ואיזון							

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

# בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8

### 1.8.1 מגיש התכנית

1.8.2

דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/
/ 👸 📗							רשיון			תואר
yariv@ybdl	03-6960202	03-6938380	8	שדי שאול	תל אביב-		17713	יריב בר דיין בשם בעלי	פרטי	עוייד
aw.co.il				המלך	יפו			קרקע פרטיים		

# מונה הדפסה

דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג
							רשיון		
yariv@ybdlaw.co.il	03-6960202	03-6938380	8	שדי שאול	תל אביב-		17713	יריב בר דיין בשם בעלי קרקע	פרטי
				המלך	יפו			פרטיים	

### עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/
							רשיון			תואר
zamir@cansh		03-6496644	2	קרית	תל אביב-	כנען שנהב		גיל צבי שנהב	עורך ראשי	
en.co.il				עתידים	יפו	אדריכלים				
hovav@lavi-	03-5584524	03-5584505	3	השקמה	אזור	לביא נטיף	35268	חובב אלגביש	יועץ תשתיות	מהנדסים,
natif.co.il						אלגביש (2014)				מים ביוב
תענ						בעיימ				ניקוז
tal_al@netvis	03-7254167	09-7745893	25	הגלים	רעננה	טלזיו מדידות	1017	טל אלקלעי	מודד	
ion.net.il						הנדסיות בעיימ				
anatbnevo@g			6	חיבת ציון	רעננה			ענת ברקאי נבו	יועץ	מתכננת
mail.com										ערים
										חברתית
glikmans@za		08-9300781	16	לוי משה	נס ציונה			טל גליקמן	אגרונום	
hav.net.il										

### תכנית מס': 507-0963157 - שם התכנית: התחדשות עירונית מתחם אלמגור תא/מק/5058

דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/
							רשיון			תואר
shl@shl.co.il		02-6427684	36	הנטקה	ירושלים	לשם שפר		רון דייר לשם	יועץ סביבתי	
Δ.						איכות סביבה				
						בעיימ				
taliw@new-		073-7522152	52	המסגר	תל אביב-	נחלת הכלל	121161	טלי וקסלר	יועץ נופי	
commons.co					יפו	בעיימ				
m										
nuritcaspit@		055-8864056	20	נורית	נס ציונה		23739432	נורית כספית	יועץ תחבורה	
gmail.com										
office@pazgr	09-9700801	09-9700800	11	הסדנאות	הרצליה	פז כלכלה	1028	דניאלה ארז	שמאי	שמאית
oup.co.il						והנדסה 1996				מקרקעין
						בעיימ				



#### 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.

	וונכניונ או כוווקסו ווו בו ים:	
1	הגדרת מונח	מונח
	ישמש עבור מתקנים טכניים וללא הבלטת גרעין המבנה	גג עליון
	יחידות דיור בבעלות פרטית, להשכרה בהנחה ממחיר השוק על פי התוספת	יחידות דיור בהישג יד (דבייי)
12	השישית לחוק התכנון והבניה התשכייה - 1965 ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך	
13	25 שנה מיום השכרתה של הדירה הראשונה בפועל יחידות דיור אלו תהיינה	
I	בניהול ובבעלות אחודה ותחולק לעד שני מקבצים והן ימוקמו במבנים המרקמיים	
	וכפי שיקבע בתכנית העיצוב.	
	בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה	מבנה/מבנים מרקמי/ים
	לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות	
	משותף, אינו עולה על 29 מטרים.	
	כולל כל סוגי הקומות (קרקע, טיפוסית, גג חלקית), ולמעט גג עליון	מספר קומות

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

### מטרת התכנית 2.1

- 1. התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במרחב תכנון אלמגור, נוה שרת.
- חיזוק מערך המגורים והגדלת מספר יחידות הדיור באזור תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחים פתוחים ומבני ציבור.
- 3. התכנית באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, כוללת פינוי והריסה של 5 מבנים בני 4 קומות על עמודים הכוללים 104 יחידות דיור והקמת 4 מבנים חדשים 3 מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות ומגדל אחד עד 30 קומות. בסך הכל 260 יחידות דיור.
  - 4. התכנית מקצה מגרש למבנה ציבור ושביל להולכי רגל.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1. קביעת ייעוד הקרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שביל ודרכים בשטח התכנית.
  - 2. קביעת התכליות בייעוד המגורים.
- קביעת זכויות הבניה למגורים ומספר יחידות הדיור בתחום התכנית: סך הכל 260 יחידות דיור (מתוכן 39 יחידות דיור עבור דיור בהישג יד), זכויות בניה בהיקף מירבי כולל של 28,600 מייר מעל הקרקע וזכויות בניה בהיקף של 10,608 מייר מתחת לקרקע, ובנוסף שטח עבור מרפסות 3,120 מייר.
  - 4. קביעת מגרש למבנה ציבור בשטח של 1 דונם וקביעת הוראות לגביו.
    - .5 קביעת קווי בניין.
- 6. קביעת גובה מותר לבנייה: עבור מגדל אחד קומת קרקע+28 קומות+קומה טכנית. עבור הבינוי המרקמי-קומת קרקע+8 קומות.
  - 7. קביעת זיקת הנאה למעבר ולשהיית הולכי רגל במגרש המגורים.
  - 8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
    - 9. קביעת הוראות בענייני איכות סביבה, בנייה ירוקה, פיתוח נוף והנחיות לשימור עצים.
  - .10 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכייה 1965.

# 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

## טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית 3.1

		W WELL
יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
מבנים ומוסדות ציבור	2	יישוראול
דרך מוצעת	3	תכנון זמין מערה הדפסה 32
שביל	4	32 1109 11 - 113113

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים	בלוק עץ/עצים להעתקה
3	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לכריתה
2	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לכריתה
1	מגורים	בלוק עץ/עצים לכריתה
4	שביל	בלוק עץ/עצים לכריתה
3	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
2	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים	דרך /מסילה לביטול
1	מגורים	זכות מעבר למעבר רגלי
3	דרך מוצעת	להריסה
2	מבנים ומוסדות ציבור	להריסה
1	מגורים	להריסה
4 מונה ה	שביל	להריסה
3	דרך מוצעת	מבנה להריסה 2
2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה 2
1	מגורים	מבנה להריסה 2
4	שביל	מבנה להריסה 2
3	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
2	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1	מגורים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
4	שביל	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1	מגורים	XXX

## 3.2 טבלת שטחים

1.00		מצב מאושר
אחוזים תכנ	מ״ר	יעוד
3.64	235	דרך קיימת
89.86	5,795	מגורים 3/4 קומות
6.11	394	שביל הולכי רגל
0.39	25	שטח ציבורי פתוח
100	6,449	סה״כ

תכנית מס': 507-0963157 - שם התכנית: התחדשות עירונית מתחם אלמגור תא/מק/5058

מצב מוצע					
יעוד	מ״ר מחושב	אחוזים מחושב			
דרך מוצעת	150.79	2.34			
מבנים ומוסדות ציבור	1,027.63	15.93			
מגורים	4,873.96	75.58			
שביל	396.54	6.15			
סה״כ	6,448.92	100			







# 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.	שימושים
	1. בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, לרבות קומת הקרקע מותרים מגורים
	ומערכות טכניות.
	2. במפלס הקרקע מותרים גם שימושים משותפים לרווחת הדיירים.
	3. מתחת למפלס קומת הקרקע מותרים שימושים עבור חניה, כולל חניית אופניים ודו-גלגלים,
	מחסנים ומתקנים טכניים וכל שימוש נוסף על פי הוראות תכנית תא/ע/1.
	4. קומת גג - קומה חלקית למגורים ומעליה מתקנים טכניים בלבד.
	5. לא תתאפשר הקמת מרפסות סחירות מעל שטח השביל, השצייפ והדרכים.
	6. חצרות הבניינים ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים. לא יותר שימוש בלעדי לגינות
4.1.	הוראות
2	הערות לטבלת הזכויות
	1. סך יחידות הדיור המוצעות בתכנית הינו 260 יחידות דיור.
	2. שטח פלדלת ממוצע לדירה יהיה 87 מייר (כולל מרחב מוגן דירתי).
	3. תמהיל יחידות הדיור:
	10% קטנות מאוד (עד 50 מייר פלדלת)
	20% קטנות (51-75 מייר פלדלת)
	50% (מייר פלדלת)
	20% גדולות מאוד (מעל 100 מייר פלדלת)
	בשלב תכנית העיצוב תותר גמישות של כ-5% בכל פלח.
	חס 4. תותר מרפסת חיצונית עבור דירות בקומת הקרקע, בקונטור המרפסות בקומות הטיפוסיותמונה
	וכחלק מטור המרפסות בקומות ובהפרדה מפלסית מפני הפיתוח של כ-50 סיימ.
	בינוי ו/או פיתוח
	1. גובה קומה טיפוסית במבנים המרקמיים עד 3.5 מטרים ברוטו, במגדל עד 3.8 מטרים ברוטו.
	עבור המגדל ניתן יהיה לקבוע גובה שונה לקומות מיוחדות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
	2. גובה קומת קרקע עד 5 מטרים ברוטו.
	3. בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג לפי תכנית תא/ג/1.
	א.הפיתוח הנופי של המגרש יכלול נטיעת עצים תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים
	בעומק שלא יפחת מ 1.5 מי ובנפח שלא יפחת מ-15 מייק, או על פי הנחיות הועדה המחוזית בנושא
	ייעור עירוני. בכל השטחים הפתוחים ישתלו עצים על פי תכנית מפורטת שתכלול לא פחות מ-8
	עצים לדונם.
	<ol> <li>פיתוח נופי של חזית המבנים, אשר אינם בקו אפס, תכלול נטיעת עצים בחזית הקדמית של</li> </ol>
	המבנה תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים בעומק שלא יפחת מ 1.5 מי ובנפח שלא
	נפחת מ-15 משה. או על פי הוחיות הועדה המחוזית בוועא ישור עירוני
	תם המבנים והמרתפים יעשו תוך מאמץ לשימור עצים בוגרים, בפרט עצים בעלי ערכיות מונה 6.
	ט. ונכנון רונגבנים הזבו דנבים יעסו זנון באזבון עסיבוור עבים בוגן ים, בכו ס עבים בעקי עו ביוזנ גבוהה.
	גבוזוון. 7. מפלסי הכניסה לבניינים יהיו בגובה 0.00 שיקבע בתכנית הפיתוח בשלב תכנית העיצוב,
	י. מפלטי הכניטה לבניינים יחיו בגובה 0.00 שיקבע בונכניונ הפיונות בשלב הנכניונ העיצוב, בהתחשב בגבהים של מערכת הביוב והניקוז, הדרכים, או דרכי גישה נגישות להולכי רגל וכניסת
	, , , , ,
	כלי רכב לחניונים בשטח המגרש.

4.1	מגורים
	גדרות
	1. לא יוקמו גדרות ומעקות בגבולות המגרש והיקפו, אלא לצורך פתרון הפרשי גבהים, בגובה שלא
	יעלה על 1.10 מ
	2. ארונות תשתית יתוכננו בנפח הבינוי ועם פגיעה מינימאלית במרחב הציבורי ובהתאם להוראות
	הרשות המקומית.
;	קווי בנין
	בהתאם לתשריט מצב מוצע ובהתאם לטבלה 5. מונה
	קווי בניין למרפסות:
	לא תותר הבלטת מרפסות מקו בניין למעט קו בניין מזרחי לרחוב אלמגור - תותר הבלטה עד 1.2
	מטר מקו בניין.
7	מרתפים
	1. הקמת המרתפים תתאפשר בהתאם לתכנית תא/ע/1 (למעט שטחים וגובה מרתף עליון).
	2. גובה מרתפים בהתאם לתא/ע/1 למעט גובה מרתף עליון (שיותאם בגובהו לפתרון פינוי אשפה
	תת קרקעי). פתרון זה יאושר על ידי מחלקת תברואה ואגף התנועה לעת הכנת תכנית העיצוב
	האדריכלי / בקשה להיתר בניה.
	3. 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה בתת ובעל קרקעית, רציף ככל הניתן ופנוי
	מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף יימחלחליי). שטח זה יוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח
	ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול וחלחול
	מי נגר, גינון ונטיעת עצים. כמו כן, מעל תקרת החניון יש להותיר מילוי אדמה בעומק 150 סיימ
	ת ברוטו עבור בתי גידול.
	4. יובטחו פתרונות ורטיקליים למערכות האוורור של הבניינים ובכלל זה אוורור החניונים. ניתן
	לבחון אפשרות למיקום פליטת/יציאת אוויר לחניונים בקירות הרמפות ככל שיהיו מרוחקים
	מפתחים של שימושים רגישים במבנה. לא תותר פליטת אוויר במפלסי הולכי הרגל.
	5. ככל שתדרש השפלת מי תהום, בכפוף לחוות דעת הידרולוגית, יעשה בכפוף לאישור רשות
	המים.
ī	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	גובה המבנים המרקמיים 9 קומות 32 מי ממפלס הכניסה הקובעת. המגדל יהיה בגובה 30 קומות
	116 מי ממפלס הכניסה הקובעת.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	שימושים אפשריים: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות
	העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מינהל וחירום, מתקני תפעול, מתקנים לוגיסטיים
	מונה עירוניים.
4.2.2	הוראות
1	בינוי
	1. תתאפשר בניה ברצף עם מגרש שבייצ הנמצא מדרום לתכנית זו בתא/מק/5062 (התחדשות
	קהילת קליבלנד).
	2. גובה הבינוי יהיה עד 10 קומות ובתכסית של עד 70% על קרקעית. יתר ההוראות על פי תכנית

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	תא/מק/יצי לשטחים ומבנים למוסדות ציבור.
ב	תנאים בהליך הרישוי
	על פי תכנית יצי על שינוייה.
λ	זכויות בניה מאושרות
	1. שטחי בניה יהיו עד 400%.
	2. תותר תוספת 1,028 מייר עבור שטח למצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם הגג היוצר
	סיכוך מלא אך ללא קירות.
٣	ניהול מי נגר
	שטחי החוץ בתא השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית
	הכללית לחלחול. במידה ולא ניתן להימנע מכך, יש לתאם את מיקום והיקף השטח עם הגורמים
	העירוניים הרלוונטיים (אגף מבניה ציבור ואגף נכסים) ובכל מקרה, אחוז החלחול משטח החוץ
	הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב
	ונטיעות, כמוגדר בפרק אי לחוק התכנון והבניה התשכייה 1965.
4.3.2	הוראות
×	זכות מעבר לרכב
	רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, אופניים, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות,
	פתרונות הצללה.
4.4.2	הוראות
×	פיתוח ונוף
	1. השביל יאפשר מעבר רצוף, נגיש ונוח להולכי רגל.
	2. פיתוח השטח יותאם לנספח הנופי המנחה תוך שמירת רצף תפקודי בין כל מרכיביו, כולל
	שמירה על עקרונות הניקוז.
	3. לאורך השביל יינטעו עצי צל מקומיים לקבלת צל רצוף והמשכי. בית הגידול לעצים יהיה בנפח שלא יפחת מ 15 מייק, או על פי הנחיות הועדה המחוזית בנושא ייעור עירוני.
	שלא יפווונ מ כד מייק, או על פי דומוידו דוועדדד דומוידונים ודינו עידוני. 4. עיצוב צמחי - עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחים עונתיים /רב שנתיים/ ומטפסים, יעשה
	ד. עיבוב במוזי עבים, סיוזים, בני סיוז, כיסוי במוזים עונוניים זו ב סנוניים לונטיעה תהיה על פי באמצעות צמחיה מותאמת לאקלים ולסביבה וחסכונית במים. בחירת העצים לנטיעה תהיה על פי
	באמצעות במוחה מודנאמות לאוקלים דלסביבור ווזסכוניות במים. בוחידות וועבים לנסיעוד ונוחידו על בי מונה התאמתם למפורט לעיל.
	ליינטרונב לבנבה סיק לייני. 5. לא יוקמו גדרות ומעקות, אלא מסיבות של בטיחות וביטחון.
	<ul><li>6. ריצוף משטחי ההליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</li></ul>
	7. תותר התקנת מתקני הצללה. מפרשי אריג להצללת מתקני נופש פעיל אשר יתווספו מעבר
	לשטחי הבניה הקבועים בטבלה 5.
	8. לא תותר כל בנייה בתת הקרקע או מעליה.
	, ,

שביל	4.4
9. בתחום השביל תתאפשר זיקת מעבר תת קרקעית למעבר תשתיות מים, ניקוז וביוב תת	
קרקעיות לתיאום מול מי אביבים.	







# .5 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א׳

קו בנין (מטר)			קומות	מספר	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	<b>תכסית</b> (% מתא שטח)	<b>שטחי בניה</b> (מייר)			גודל מגרש (מייר)	תאי שטח	יעוד				
מראל של אינו מראל מין	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	לכניסה בעת שרות		ה הקובעת שרות	מעל הכניס עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
נון זמין הדפסה 32	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	10			70	(3) 4112	(2)	(2)	(1) 1028	(1) 3084	1028	2	מבנים ומוסדות ציבור
	(9) 5	(8) 3	(7) 2	(6) 3	(5) 3	30	116	(4) 260	60	41029	12429		9100	19500	4874	1	מגורים



# .5 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב׳

מבנים
מגורים

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:

תא שטח 3 ביעוד דרך מוצעת בשטח 0.151 דונם.

תא שטח 4 ביעוד שביל בשטח 0.396 דונם.

באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממייקים) במקום מרחבים מוגנים דירתיים (ממיידים) אזי עבור יחידות דיור אלו תותר המרת שטח שירות עודף (מתוך 12 מייר ליחידת דיור) לשטח עיקרי שיהווה חלק משטח הדירה, ובתנאי עמידה בתמהיל יחייד שנקבע בתכנית זו.

תכנית תא/גו ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה. לא תותרנה תוספת זכויות/יחייד/קומות נוספות לתכנית זו מכח תכנית תא/גו

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

(1) במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות, ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך ובתנאי שסך כל שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת במגרש לא יעלו על 400%.

- (2) תא שטח 2 על פי תכנית תא/מק/יצי.
- (3) תותר תוספת 1028 מייר עבור שטח למצללות.
- (4) תמהיל יחידות דיור בהתאם לסעיף 4.1.2.3. מסך יחידות הדיור יוקצו 39 יחידות דיור בהישג יד.
  - (5) קו בניין למרתפים יהיה לפי קו בניין עילי.
    - (6) קו בניין צפוני לכיוון רחוב אלמגור.
  - (7) קו בניין דרומי לכיוון השטח למבנה ציבור.
  - (8) קו בניין מערבי לכיוון השטח הציבורי הפתוח.
    - (9) קו בניין מזרחי לכיוון רחוב אלמגור.
  - באזור דרום-מזרחי קו בניין 3 מטרים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי וכקבוע בסעיף 4.1.

(10) בנוסף לשטח העיקרי בתא שטח 1, יותרו 3120 מייר שטח כולל למרפסות בלבד. שטח מרפסת ממוצע יהיה כ-12 מייר ולא יותר מ-14 מייר. שימוש בשטחים אלו למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.



## 6. הוראות נוספות

#### עיצוב אדריכלי 6.1

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

 תנאי להגשת בקשה להיתרי בנייה הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לאישור הועדה המקומית. תכנית עיצוב אדריכלי למגרש המגורים תוכן בנפרד מתכנית עיצוב עבור המגרשים הציבוריים (שביל הולכי רגל ומגרש למבנים ומוסדות ציבור).

. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לנושאים הבאים

- 2. יקבע אופן העמדת הבניינים.
- 3. יקבע מיקום הכניסות למבנים.
- 4. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו גובה 2 הקומות העליונות במגדל המגורים, עיצוב החזיתות,חומרי הגמר, מרפסות, סככות צל ואלמנטים ארכיטקטוניים.
  - יחידות הדיור בהישג יד- מתוך סך 260 יחידות דיור מותרות בתכנית זו, 39 יחידות דיור תהיינה יחידות דיור בהישג יד. תכנית עיצוב אדריכלי תקבע את מיקום דירות אלו בעד שני מקבצים. תכנית העיצוב תקבע את תמהיל יחידות הדיור בהישג יד (בהתאם לתמהיל שנקבע בתכנית). מספר יחידות דיור בהישג יד בכל מנעד, גודלן (עד 100 מ״ר פלדלת ליחידת דיור).
    - יקבעו השימושים בקומת הקרקע- שטחים משותפים לדיירים, דירות המגורים, יציאות מחניון וכדומה.
      - . יקבע מיקומו המדויק ויקבעו הנחיות לטיפול ועיצוב השטח בזיקת הנאה.
        - 8. יקבע מיקום לחניות אופניים, אופנועים, חניות לנכים וכיוצא בזה.
- יקבע פיתוח מפלס הקרקע לרבות נטיעות עצים, גינון, ריהוט חוץ, הצללות, פתרונות ניקוז וחלחול, נספח ניהול מי נגר והשהיית מי נגר, מיקום מתקני האוורור, רמפת כניסה ויציאה מהחניון, חדרי טרנספורמציה ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, גובה מפלסי הפיתוח, פתרונות אקוסטיים למתקנים הטכניים הממוקמים על גג המבנים, גידור, פליטת אגזוז גנרטור ואוורור חניונים וכיו״ב.
- 10. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול נספח תכנון בר קיימא ובניה ירוקה על פי מדיניות הועדה המקומית. נספח זה יכלול חו"ד והתייחסות לנושאים הבאים: בניה ירוקה, ייצור אנרגיה מתחדשת, שימור אנרגיה, מחזור אשפה ופסולת בניין, חניה לאופניים ורכב דו גלגלי, עמדות טעינה לרכבים חשמליים, חומרי גמר במעטפת המבנים ובפיתוח, אוורור דירות, דו"ח תרמי עקרוני, שימור וחסכון במים והנחיות לנטיעת עצים.
  - 11. קירוי הרמפה יבחן לעת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח.
  - 12. יקבע תחום מעל חלק מתקרת החניון העליון בו תתוכנן רצפה צפה המאפשרת גידול עצים במפלס הפיתוח ובשמירה על מילוי אדמה גננית בעומק 150 סיימ לפחות, לטובת בתי גידול.
    - 13. פתרונות למתן צל ומיתון רוחות בתחום המגרשים.
- 14. פתרון לרכב אשפה וחרום, מיקום רחבות כיבוי אש ומיקום רמפת כניסה לחניון באישור אגף התנועה.

:תכנון בר קיימא

15. 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.

מועד הפקה: 06/05/2024 - עמוד 19 מתוך 25 - מונה תדפיס הוראות: 32

	תכנית מס': 507-0963157 - שם התכנית: התחדשות עירונית מתחם אלמגור תא/מק/5058
6.1	עיצוב אדריכלי
	16. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג
	העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו ; הגדרת גודל העץ ועיצובו
	בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת
	הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז
	השקייה 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 צל
	במרחב הציבוריי׳ ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.
6.2	מונ
	תכנון בר קיימא :
	. י יתוכנן גג מועיל גג מגונן (ייירוקיי) ו/או גג מעכב נגר (ייכחוליי) בשטח שלא
	ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים). מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו
	על ידי יחידת אדריכל העיר.
	2. מערכת לתמיכה בפאנלים סולאריים: על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת
	 מערכת קלה בגובה של עד 3.5 מ׳ (מעל למישור הגג) לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים
	בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. שטח ההיטל של מערכת זו יחשב טכני ולא ייחשב במניין
	השטחים הבנויים.
6.3	ניהול מי נגר
	תכנון בר קיימא : פרק זה יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפ
	תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021:
	1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה
	שנקבע בנספח ניהול הנגר.
	2. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ״ק לכל דונם בתחום
	המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה
	הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
	3. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי
	הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחוי
	תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן
	החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח וזאת בהתאם להנחיות של הרשות
	הרלוונטית.
	4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך
	ביותר במגרש.
	5. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול
	מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למת
	את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית
	כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון
	6. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם
	לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו

**6.4**תכנון בר קיימא:

1. על מבני המגורים בתחום התכנית לעמוד בתייי 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים

בתכנית עיצוב ופיתוח.

6.4	בניה ירוקה
	לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להית
	בנייה בנושא בנייה ירוקה.
	2. תקינה ליעילות אנרגטית - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בתייי 5282 בדירוג אנרגטי
	ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-
	ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
	3. לעת התכנון המפורט תוגש חו״ד אקוסטית, אשר תבחן את מפלסי הרעש החזויים מכביע
	וממערכות מכניות, לקביעת המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת מבני המגורים ומבני הציבור
	לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תייא.

Į,	תשתיו	5.9	5
	, , , , ,	,	•

- 1. חשמל
- א. כל תשתיות החשמל בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות.
- ב. שנאים ימוקמו במבנה נפרד או בחלק של בניין בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. לא ימוקמו שנאים בתחום שבילים ומעברים ולא יותקנו ספסלי ישיבה מעל/ליד.
- ג. תותר העתקת שנאים קיימים על עמודים בשטח/במבנה ציבור אל תחום מגרש המגורים ככל שידרש.
  - ד. חדרי שנאים עבור מגרש המגורים ימוקמו בתת הקרקע ובמרחק סביר מהמגרש למבנים ומוסדות ציבור על פי מרחקי ההפרדה הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה.
    - 2. תקשורת

תשתיות תקשורת תהיינה תת קרקעיות בלבד. חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע או המרתף של המבנים באישור הועדה המקומית.

מונה הדפסה 32

3. ביוב

קווי ביוב בתחום רדיוס המגן של הקידוח יבוצעו עם הגנות מיוחדות, בתיאום מול משרד הבריאות.

#### :תשתיות אנרגיה

- תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב) בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
  - . עמדות טעינת כלי רכב חשמליים
- בכל מקומות החניה למגורים (בתת הקרקע) 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.
  - בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

קת הנאה	6.6
סימון זיקת ההנאה בתשריט בתוך קווי בניין הינו מנחה. המיקום המדויק, צורתה ורוחבר	.1
ןבעו בשלב הכנת תכנית העיצוב האדריכלי. הרוחב המינימלי לא יפחת מ-6 מטרים.	יכ
בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל ואופניים 24 שעות ביממה ובכל ינ	.2

תכנית מס': 507-0963157 - שם	ת מתחם אלמגור תא/מק/5058
זיקת הנאה 6.6	
השנה והן תפותחנה כמרחב רצ	צמן ובינן לבין השטחים הציבוריים
הגובלים, ללא הפרשי מפלסים	נ או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים
עיצוביים ביחס למרחב הציבוו	20 1
3. בתחום זיקות ההנאה יותרו	טחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים,
שבילי הליכה, מתקנים לחניוח	יתאורה.
4. בתחום זיקות ההנאה שמעו	מת מרתף תוך שמירה על מילוי אדמה
בעומק 2.5 מי לצורך מעבר תש	
5. לכל אורך זיקות ההנאה (שו	תרונות הצללה ופרגולות ברוחב של עדי2.
מטרים ברוטו (למעט בתחום ז	
6. זיקות הנאה בסמוך לדרכיכ	מדרכה, יפותחו בפרטים סטנדרטים של
עיריית תל אביב יפו.	
7. לא תותר הוצאת אויר ממר	טור בשטח זיקת ההנאה.

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	: נטיעות
	1. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מייר. מפרט הנטיעות,
	לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו׳ יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם

- להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית. צל ונטיעות במרחב הציבורי:
- 2. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי מונה. רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

הדפסה 32

הדפסה 32

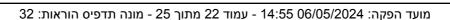
## 6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה חסכון במים:

1. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה 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 ההשקייה כנדרש.

#### 6.9 תנאים בהליך הרישוי

תנאים להגשת בקשה להיתר בתחם תא שטח 1:

- 1. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית.
  - 2. חתימה על הסכם לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה.
  - .3 רישום הערת אזהרה בגין יחידות דיור בהישג יד.
    - 4. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- 5. תנאי להיתר בניה במגרש המגורים יהיה הריסה ופינוי של המבנים מהשטח למבנה ציבור ומסירת החזקה של השטח הציבורי לידי העירייה.
- 6. הבטחת רישום השטחים הציבוריים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור בבעלות העירייה.
  - 7. פינוי בפועל והריסת כל המבנים בתחום התכנית, לרבות בשטחים הציבוריים ובשטחים למבנים ומוסדות ציבור, יבוצעו על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו והוצאותיו.
    - 8. תנאי להיתר בניה במגרש המגורים יהיה הבטחת מנגנון תחזוקה לדיירים ממשיכים.



## תכנית מס': 507-0963157 - שם התכנית: התחדשות עירונית מתחם אלמגור תא/מק/5058 6.9 תנאים בהליך הרישוי 9. עבור מבני המגורים: אישור מעבדה מוסמכת (שלב אי) לעמידת התכנון בדרישות תייי 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה ${f B}$ לפחות לפי תייי 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. .10 מערכות מחזור מי מזגנים להשקייה באישור משרד הבריאות. .11 אישור משרד הבריאות לבניה ברדיוס מגן. 12. חוות דעת אקוסטית הכוללת החיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאלים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון : רעש תחבורה, מתקנים טכניים (בדגש עלונה המתקנים בגגות הבנייה המרקמית) יטופלו כחזית חמישית, השפעות הדדיות בין השימושים (מבנה ציבור) וכוי. 13. סימולציית שטף מגנטי לכל מקורות החשמל ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים. 14. פתרונות נידוף / פליטה: מרתפים, גנרטור לחרום. 15. סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך לשטחים להריסה שיועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק ויוגש למכון הרישוי. פינוי האסבסט על ידי קבלן מורשה. 16. הכנת סקר קרקע לעומק שאינו פחות מ- 43 מטר או עד מי התהום, הקטן מביניהם, על מנת להציג את פוטנציאל החלחול בתת הקרקע והיעילות של מנגנוני ההחדרה המוצעים. 6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס תנאים לאכלוס מבני המגורים יהיו: 1. מילוי כל ההוראות בתנאים למתן היתרי בנייה. 2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה. מונה הדפסה 32 3. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור. 4. תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי. 5. תחזוקת המבנים בפועל. 6. השלמת כל תשתיות המים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת בתחום תא השטח למגורים. 7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב בי) לעמידת התכנון בדרישות תייי 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה ${ m B}$ לפחות לבניין לפי תייי 5282, ו- ${ m C}$ דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות. 8. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע עייי קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. 9. הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט, ככל שיימצא, מאתר מורשה. 10. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב קבלת היתר הבנייה. .11 אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש. 12. הקמת דירות בהישג יד ורישום הערה לפי תקנה 27. 6.11 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- 1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטרים מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
- 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטרים מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
  - 3. נדרש סימון מבנים מגובה 90 מי מעל פני השטח בסימון אזהרה בהתאם לתקן הישראלי

6.11
6.1
6.1
6.1
6.1
<b>U, L</b>
6.1
0.1

תחזוקה	6.17
1. חלה חובת תחזוקה על ידי חברת ניהול ואחזקה אחת לכלל המבנים שיוקמו במגרש ו	
מגורים, לשטחים המשותפים, לחניון ולשימושים המתאפשרים בהם	
2. תוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בגין דירת התמורה בהתאם י	
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשע״ו-2016 סעיף 19.	
3. חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה אחת בהתאם לסעיף קטן 1 לעיל תירשם כהערה ל	
27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשעייב-2011.	
4. במגרש בייעוד מגורים הכולל שילוב של בניה מרקמית ומגדלים, רישום הבית המשוה	
בהתאם להוראות סעיף 59(א) לחוק המקרקעין התשכייט-1969. סעיף זה מתייחס לבניי	
ומתחת למפלס הכניסה הקובעת כאחד.	
5. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, מעברים הפתוחים לציב	
המרתף שבשטח התכנית וכן הדירות בהישג יד, יתופעלו על ידי חברת הניהול של הבניין	
תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת, לרבות ניהול החניונים, ניקיון הש	
גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי, ביטחון שוטף וכיו	
תקנון הבית המשותף יכלול התייחסות לנושא התחזוקה.	
6. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה מתן התחייבות ממבקשי ההיתר לרישום הערה לפי תכ	
בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת ה	
למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור ואשר תאפשר לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטו	
במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.	
הריסות ופינויים	6.18
מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט.	
היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה בכפוף לסקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמ	
	( 4.0
חומרי חפירה ומילוי	6.19
<b>חומרי חפירה ומילוי</b> תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכת	6.19

# 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

	התנייה	תאור שלב	מספר שלב
SHELL		ללא	1

## 7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

מונה הדפסה 32