

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0552752

תא/מק/4822 שכונת הארגזים - צפון

תל-אביב

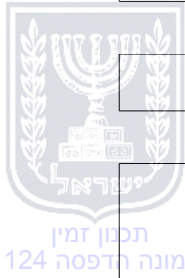
מחוז

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

התוכנית חלה על החלק הצפוני של "שכונת הארגזים" בעיר תל-אביב יפו. השכונה ממוקמת בין שכונת עזרא במערב, שכונת לבנה במזרח ומדרום לשכונת התקווה.

בשנת 1996 אושרה תכנית 55/מ/2620 שנועדה, בין היתר, לקדם פינויים של שטחים תפוסים בתחומה. בחלקה הדרומי של התוכנית, פונו המגרשים, נבנו מבני מגורים בני כ-20 קומות אשר אוכלסו ברובם. יתרת שטח התוכנית נותר עתיר בבניה לא מוסדרת המתאפיינת בהעדר תשתיות.

תוכנית זו נועדה להסדיר את המרחב, לאפשר את פינוי הבניה הבלתי מוסדרת ולהביא לפיתוחו של האזור. לצורך כך, מסומן בתוכנית המתאר (תא/5000) חלקה הצפוני של השכונה כמרחב להתחדשות עירונית. התוכנית מאפשרת מרחב שכונתי המהווה חלק מהתחדשות השכונות הסמוכות לפארק ויוצרת מארג רחובות עירוני ושכונתי המקושר לסביבתו, לרבות שבילי הליכה ורכיבה על אופניים.

התכנית כוללת בניה מרקמית משולבת מגדלים, ובה שימושים מעורבים לרבות מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה, דיור בהישג יד, תחנת קצה תת-קרקעית, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

התכנית כוללת הנחיות לשלביות פינוי המבנים הקיימים ושלביות מימוש, וכן מנגנוני סיוע לדיירים הממשיכים. תשתית לתכנית הינו סקר מחזיקים מקיף אשר בוצע במרחב.

התוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ותואמת את תוכנית המתאר העירונית תא/5000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4822 שכונת הארגזים - צפון

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

507-0552752

מספר התכנית

126.551 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) א62 (1), א62 (א) א62 (19), א62 (א) א62 (2), א62 (א) א62 (3),
א62 (א) א62 (4), א62 (א) א62 (5), א62 (ג)

לפי סעיף בחוק

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 התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
 קואורדינאטה X 180950
 קואורדינאטה Y 661500

תל אביב-יפו

1.5.2 תיאור מקום

תא השטח התחום ברחוב לח"י מצפון, רחוב 3922 ממזרח, רחוב שתולים ממערב ורחוב 3920 מדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת הארגזים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	56, 65, 67-68, 73, 287, 289, 296	2, 64, 291
6137	מוסדר	חלק	2-3, 100	5-7, 17, 99, 107, 201, 214

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תמא/ 23 / א / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
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/ במ/ 55 / 2620	החלפה		4465	941		05/12/1996
תא/ ג/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול, למעט האפשרות לתוספת שטחי בניה, קומות, תכנית, מספר יחידות דיור	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/ 3440	החלפה	התכנית תא/ 3440 "הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות" מבוטלת בתחום תכנית זו	5526	4150		10/05/2006
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	7304	8757		18/07/2016

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית 507-0271700 "תא/מק/צ"י". הוראות תכנית 507-0271700 "תא/מק/צ"י" תחולנה על תכנית זו.				
תא/ 3380	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3380 ממשיכות לחול.	5495	1898		16/02/2006



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				דורון צפריר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			דורון צפריר		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		דורון צפריר		תשריט מצב מוצע 1	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1000	1	30/03/2022	דורון צפריר	09: 23 31/03/2022	נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא מספר המגדלים המירבי הכולל בתחום תכנית זו, וכן מספר המגדלים בכל אחד מהבלוקים/מתחמי פיתוח.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	30/03/2022	דורון צפריר	09: 23 31/03/2022	נספח שלביות. תרשים שלביות הפיננסיים הנו מחייב, תרשימי שלביות הפיתוח הנם מנחים.	לא
בינוי	מנחה		18	22/03/2021	דורון צפריר	14: 34 22/03/2021	נספח חתכי רחובות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	03/04/2022	שחר צור	15: 34 03/04/2022	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	23/05/2023	גור פוכס	11: 33 29/05/2023	נספח תנועה	לא
תנועה	רקע		3	14/04/2021	גור פוכס	12: 11 14/04/2021	חוות דעת תחבורתית	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1000	1	21/03/2022	ירון גלר	09: 26 31/03/2022	נספח ניקוז וניהול נגר עילי - תכנית חלוקה לאגני ניקוז	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1000	1	21/03/2022	ירון גלר	09: 25 31/03/2022	נספח ניקוז וניהול נגר עילי - תכנית ניקוז	לא
ניהול מי נגר	מנחה		50	27/04/2021	ירון גלר	10: 09 27/04/2021	נספח ניקוז, ניהול ושימור מי נגר עילי	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		64	04/04/2022	רון לשם	17: 37 04/04/2022	חוות דעת סביבתית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	14/06/2023	דורון לנג	16: 19 14/06/2023	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		69	01/03/2021	דורון לנג	16: 00 02/03/2021	נספח לסקר עצים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב	מנחה	1: 1000	12	10/04/2021	צבי רון	12: 13 10/04/2022	נספח ביוב - חוברת	לא
ביוב	מנחה	1: 1000		10/04/2022	צבי רון	14: 35 10/04/2022	נספח ביוב - תכנית מערכת ביוב מוצעת	לא
מים	מנחה	1: 1000	7	10/04/2021	צבי רון	14: 36 10/04/2022	נספח מים - חוברת	לא
מים	מנחה	1: 1000		10/04/2022	צבי רון	14: 36 10/04/2022	נספח מים - תכנית מערכת מים מוצעת	לא
חשמל	מנחה	1: 1000	1	14/03/2022	אמיר טיקטין	09: 22 31/03/2022	נספח חשמל	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	17/12/2020	ברני גטניו	12: 30 14/03/2021	מצב מאושר	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		21	19/09/2022	עדינה גרינברג	12: 12 29/05/2023		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		19	19/09/2021	עדינה גרינברג	12: 13 29/05/2023	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
הריסות ופינויים	מחייב		4	05/06/2023	דורון צפרייר	15: 56 05/06/2023	נספח שלביות פינויים מחייב	כן

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333		
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית תל אביב - יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218666		
	אחר			אביוד נכסים בע"מ	אזור	כצלסון	4	076-8080206	076-8080333	motia@avi-cranes.co.il
	אחר			אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	הרצליה	הסדנאות	4	09-8638790	09-7734903	hanni@elad-israel.com
	אחר			פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ	אזור	ירושלים	30	03-5564575	03-5509328	tiqvaz@fri-cha.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	הרצליה	הסדנאות	4	09-8638790	09-7734903	hanni@elad-israel.com
פרטי			פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ	אזור	ירושלים	30	03-5564575	03-5509328	tiqvaz@fri-cha.co.il
פרטי			אביוד נכסים בע"מ	אזור	כצלסון	4	076-8080206	076-8080333	motia@avi-cranes.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	דורון צפריר	23546	פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142	03-6142141	info@fa-za.co.il
מהנדס מכונות	יועץ	ברונו ברלק		גדיר הנדסה בע"מ	פתח תקוה	המגשימים	6	03-9204807	03-9204820	bruno_b@gadir.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		info@datamap.co.il
הידרולוג	יועץ	ירון גלר	0076815	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב-יפו	פרלוק משה	12		03-7414906	gellerm@017.net.il
שמאית מקרקעין	שמאי	עדינה גרינברג	237		תל אביב-יפו	אלון יגאל	65			adina@agdo.co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	אמיר טיקטין	39443	טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.com
הנדסאי נוף	אגרונום	דורון לנג		דורון לנג מומחה לטיפול בעצים	גבעת חיים אחוד	(1)		050-6906465	09-9555282	lang.doron@gmail.com
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	שחר צור	11626640	סטודיו צורא	תל אביב- יפו	אבן גבירול	17	050-2453895		hagar@zurarchitects.com
מהנדס מים	יועץ תשתיות	צבי רון	33591	אחוד מהנדסים לעבודות מים והנדסה אזרחית	רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	zvika@water-engineers.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 266.



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

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
בלוק	מרחב תכנון המורכב מתא שטח סחיר אחד או מספר תאי שטח צמודים, המוקף מכל עבריו במגרשים ציבוריים לרבות דרכים, שבילים ו/או שצ"פים.
בניה מרקמית	מבנה או רצף מבנים בגובה התואם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, המציבים דופן בנויה ורציפה ככל הניתן לרחובות ולכלל החללים הציבוריים, וגובהם אינו עולה על 9 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג.
דירות פיצוי	דירות ללא תשלום/תשלום חלקי לתושבים הזכאים המתגוררים בתחום התכנית ומחוצה לה.
מגדל	מבנה התואם להגדרת "בניין רב קומות" על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, החורג נקודתית מגובה המבנים הסמוכים לו.
מגרש המחולק לתאי שטח	בתכנית מספר מגרשים המחולקים לתאי שטח A ו-B כמסומן בתשריט. בכל מקום בו התוכנית מפנה לשם המגרש ללא ציון הסיומת A או B, יש להתייחס למגרש במלואו, כולל תאי השטח הכלולים בו.
מתחם פיתוח	מתחם הכולל בלוק אחד והמגרשים הציבוריים סביבו, כמסומן בנספח הבינוי, ומגדיר את התחום המינימאלי לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
ציר מיוחד	סימון בתשריט "ציר מיוחד" - דרך אזורית לפי תמ"א 1
רצועת מערכת הסעת המונים	סימון בתשריט "רצועת מערכת תחבורה עתירת נוסעים": תוואי הקו הצהוב לפי תמ"א 4/א/23
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 העירונית תא/5000.
תושבים זכאים	זכאים לפי מכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל בחודש דצמבר 1998 לפינוי ובינוי שכונת הארגזים בתל אביב, שמספרו תא/250/98 ו/או זכאים לפי מתווה "פיצוי חברתי שכונת הארגזים" (משנת 2016).
תחנת קצה לאוטובוסים	שטח תפעולי לאוטובוסים ולנהגים הממוקם בקצה קו אוטובוס אחד או יותר, וכולל חניה תפעולית ושטח לתמרון אוטובוסים, חדרי שירותים והמתנה לרווחת הנהגים וכן כל המתקנים הטכניים והתשתית הנדרשת לשם הפעלתה.

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 התכנית היא התחדשות עירונית של המרחב הצפוני בתחום שכונת "הארגזים" בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי פינוי הבניה הבלתי מוסדרת במרחב כיום, הריסתם והקמתה של שכונת מגורים חדשה שתהווה חלק משכונות דופן הפארק וכוללת בתחומה מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה, וכן תשתית תומכת לתחבורה ציבורית, שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, מבנים ומוסדות ציבור

ושטחים פתוחים לרווחת התושבים והסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי הקרקע למגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שבילים, דרך משולבת, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. קביעת שימושים למגורים, דיור להשכרה, דיור מוגן, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שימושים בעלי אופי ציבורי, תשתיות תחבורה.
3. קביעת זכויות הבניה להקמת 1,696 יחידות דיור, ובנוסף 174 יחידות דיור מיוחד להשכרה (מחציתן דיור בהישג יד) ו-300 יחידות דיור מוגן, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים.
4. קביעת קווי בניין
5. קביעת הוראות בינוי
6. קביעת הוראות פיתוח
7. קביעת גובה מבנים ומספר קומות
8. קביעת הוראות להכנת תכנית פיתוח
9. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי
10. קביעת הוראות ותנאים להגשת בקשות להיתרי בניה
11. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים לאיכלוס
12. קביעת הנחיות להריסות פינויים ושלביות
13. הוראות בעניין איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק משטח התכנית על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
14. 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	101A, 101B, 102A, 102B, 103 - 107, 110 - 113
דיוור מיוחד	109, 108
מבנים ומוסדות ציבור	304A, 304B, 303 - 301
שטח ציבורי פתוח	511 - 509, 506 - 501
דרך מאושרת	822A, 822B, 823, 824A, 824B, 824C, 825A, 825B, 826, 821 - 817
דרך מוצעת	806A, 806B, 807, 808A, 808B, 809 - 816, 827, 828, 805 - 801
דרך משולבת	602A, 602B, 603 - 605, 601
שביל	701A, 701B, 702A, 702B, 703, 704
מגורים מסחר ותעסוקה	201
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	304A, 303 - 301
דרך / מסילה לביטול	מגורים	101A, 101B, 102A, 102B, 103 - 107, 110 - 112
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	201
דרך / מסילה לביטול	שביל	701A, 702A, 703
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	509, 506, 504, 502
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
הנחיות מיוחדות	דיוור מיוחד	109
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	301
הנחיות מיוחדות	מגורים	101B, 104, 112
זיקת הנאה	דיוור מיוחד	109
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	304B, 303, 301
זיקת הנאה	מגורים	101B, 103, 104, 106, 107, 110, 112, 113
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
חזית מסחרית	דיוור מיוחד	109, 108
חזית מסחרית	מגורים	101B, 103, 104, 106, 107, 110 - 113
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	201
להריסה	דיוור מיוחד	109, 108
להריסה	דרך מאושרת	822A, 823, 824B, 821 - 817, 824C, 825A, 825B, 826
להריסה	דרך מוצעת	806A, 806B, 807, 805 - 801, 808A, 808B, 809 - 811, 813 - 816, 827, 828

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	602A, 603, 605, 601
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	303 - 301
להריסה	מגורים	101A, 101B, 102A, 102B, 103 - 107, 110 - 113
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
להריסה	שביל	701A, 701B, 702A, 702B, 703
להריסה	שטח ציבורי פתוח	511, 506 - 501
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	דיור מיוחד	109, 108
מבנה להריסה	דרך מאושרת	822A, 824A, 824C, 821 - 817 825A, 825B, 826
מבנה להריסה	דרך מוצעת	806A, 806B, 807, 805 - 801 808A, 808B, 810, 811, 813 - 816, 827
מבנה להריסה	דרך משולבת	602A, 602B, 603, 601
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	304A, 303 - 301
מבנה להריסה	מגורים	101A, 101B, 102A, 102B, 103 - 107, 110 - 113
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
מבנה להריסה	שביל	701A, 703
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	510, 509, 506 - 501
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	304A, 304B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים	101A, 101B, 102A, 102B
ציר מיוחד	דרך מאושרת	824A, 824B, 824C
רצועת מתע"נ	דיור מיוחד	109
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	824A, 824B, 824C, 825A, 823 825B
רצועת מתע"נ	דרך מוצעת	808B, 809, 827, 828
רצועת מתע"נ	דרך משולבת	601
רצועת מתע"נ	מבנים ומוסדות ציבור	304B
רצועת מתע"נ	מגורים	113, 110
רצועת מתע"נ	מגורים מסחר ותעסוקה	201
רצועת מתע"נ	שביל	701B, 702B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	109
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	822B, 824C, 825B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	806B, 808B, 809, 827
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	602B, 604, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	304B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	101B, 102B, 110, 113
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	701B, 702B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	510

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	28,895	22.83
אזור מגורים ב'1	10,940	8.65
אזור מגורים מיוחד	10,688	8.45
דרך מאושרת	25,964	20.52
דרך מוצעת	19,098	15.09
דרך משולבת	3,105	2.45
מבני ציבור	18,291	14.45
שטח ציבורי פתוח	9,570	7.56
סה"כ	126,551	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	4,998.34	3.96
דרך מאושרת	33,086.71	26.18
דרך מוצעת	13,447.14	10.64
דרך משולבת	2,631.75	2.08
מבנים ומוסדות ציבור	20,562.34	16.27
מגורים	31,540.43	24.96
מגורים מסחר ותעסוקה	5,758.29	4.56
שביל	1,713.25	1.36
שטח ציבורי פתוח	9,929.95	7.86
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,711.2	2.15
סה"כ	126,379.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים

4.1.1

שימושים

א. מעל למפלס הכניסה הקובעת בלבד:

- מגורים. בבניה המרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9. יתאפשרו דירות בקומת הקרקע בהתאם להוראות תכנית זו, למעט במגרשים הגובלים ברחוב לח"י.
- משרדים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מדיירת המגורים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר ו/או 20% משטח הדירה, הגדול מביניהם.

ב. מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת:

- שטחים משותפים לרווחת הדיירים, לרבות מועדון דיירים, חדר כושר, חדרי אחסנה משותפים, חדרי תחזוקה וניהול הבית וכיוצא בזה. מועדון דיירים יוקם בקומת המרתף העליונה או בקומת הקרקע, בלבד.
- בקומת הקרקע וכן בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר, לרבות מסחר קמעונאי, בתי קפה, בית אוכל ומסעדות, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל.
- שטחי תפעול לטובת כלל השימושים במגרש, לרבות חללי אחסנה משותפים, אצירה ופינוי אשפה, מתקנים הנדסיים וטכניים, מתקנים לניהול מי נגר, תשתיות וכדומה.

ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד:

- מסחר
- שימושים ושטחים נלווים בהתאם להוראות תכנית ע-1. ככל והוראות תכנית זו סותרות את השימושים המתאפשרים בתכנית ע-1, יגברו הוראות תכנית זו.
- חניה ומחסנים דירתיים.
- במגרשים לאורך רחוב לח"י (110, 113): מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים וכן שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו.

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- הבינוי יכלול מגדל אחד לכל היותר בכל "בלוק" כהגדרתו בסעיף 1.9. יתרת הבינוי בכל בלוק תהיה במתכונת "בניה מרקמית" כהגדרתה בסעיף 1.9.
- מספר המגדלים ביעוד זה וכן מספרם בכל אחד מהבלוקים/מתחמי פיתוח, כמוגדר בתכנית זו יהיה כמסומן בנספח הבינוי. גובה המבנים המרבי יהיה כמפורט בטבלה 5.
- בבלוק 10 ובבלוק 12 מיקום המגדל יתאפשר אך ורק בתאי השטח הדרומיים כלפי פנים השכונה 101,102.
- מספר יחידות הדיור במגדל לא יעלה על 170. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
- לא יותרו דירות גן. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:
 - לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות.
 - לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.
 - מפלס הדירות יהיה מוגבה ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.



4.1	מגורים
	<p>6. במגרשים המסומנים בחזית מסחרית בתשריט יחוייב שילוב שימושי מסחר ו/או משרדים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע כלפי הרחובות על פי הוראות תכנית זו, להבטחת חזית פעילה ורציפה.</p> <p>7. ביתר המגרשים יותר שילוב יחידות מסחריות ו/או משרדים בקומת הקרקע ובנגישות ישירה מהרחוב וכפי שייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>8. במקרה של קביעת משרד כחלק מדירת המגורים כאמור בסעיף 4.1.1 - לא תותר כניסה נפרדת למשרד.</p> <p>9. יותר ניווד יחידות דיור בין מגרשים בייעוד "מגורים" בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>א. סך היחידות המרבי שיכול תא שטח לקבל אליו לא יעלה על 10 יחידות דיור. סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ב. הניוד יתאפשר בתחום תכנית עיצוב שתקודם מכח תכנית זו. לא יותר ניווד יחידות דיור בין תאי שטח המשתייכים לתכניות עיצוב שונות/אחרות.</p> <p>ג. אפשרות ניווד יחידות דיור לא תתאפשר מתאי שטח 108, 109, 201 ליתר תאי השטח הסחירים בתוכנית.</p> <p>ד. ניווד כאמור בסעיף זה ייעשה באישור הועדה המקומית במסגרת אישור תכנית/יות העיצוב האדריכלי.</p> <p>10. תותר הקמת והצמדת מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 6 מטרים רבועים לדירה.</p> <p>11. בתאי שטח 101 ו-109 תידרש הגשת תכנית עיצוב אחת, היתר בניה אחד ומימוש בהינף אחד.</p> <p>12. בתאי שטח 101 ו-109 תותר בניה רציפה בקומת הקרקע בלבד בין המגרשים כלפי רחוב שתולים מחוץ לקווי הבניין.</p> <p>13. בתא שטח 105 תוקם רמפה משותפת למגרשים 105 ו-108, ובתא שטח 101 תוקם רמפה משותפת למגרשים 101 ו-109. יובטח מעבר כלי רכב ממגרש 105 למגרש 108 וממגרש 101 למגרש 109. תסומן זיקת מעבר לכלי רכב בכל שטחי הרמפה והמיסעות הדרושות לשם המעבר, בהתאם להוראות סעיף 6.9 "זיקת הנאה".</p> <p>יתר הוראות סעיף זה מפורטות בפרק 6 ("הוראות בינוי", "הוראות פיתוח") בהתאם לשימושים השונים ומעמדן זהה להוראות פרק זה.</p>
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים
	<p>א. מעל למפלס הכניסה הקובעת בלבד:</p> <p>1. דיור להשכרה ודיור בהישג יד, על פי הוראות תכנית זו. לא יותרו שימושי מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>ב. מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>1. שטחים משותפים לרווחת הדיירים, לרבות מועדון דיירים, שטחי עבודה משותפים, חדרי כביסה, חדר כושר, חדרי אחסנה משותפים, חדרי תחזוקה וניהול הבית וכיוצא בזה.</p> <p>2. בקומת הקרקע וכן בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר, לרבות מסחר קמעונאי, בתי קפה, בית אוכל ומסעדות, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים, משרדים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>3. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, במסגרת השטחים המפורטים בטבלה 5.</p>

4.2

דיוור מיוחד

4. שטחי תפעול לטובת כלל השימושים במגרש, לרבות חללי אחסנה משותפים, אצירה ופינוי אשפה, מתקנים הנדסיים וטכניים, מתקנים לניהול מי נגר, תשתיות וכדומה.

5. בקומת הקרקע במגרש 109 בחזיתות הפונות כלפי הרחובות לח"י ושתולים: מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים וכן שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו.

ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד:

1. מסחר.
2. שימושים ושטחים נלווים בהתאם להוראות תכנית ע-1. ככל והוראות תכנית זו סותרות את השימושים המתאפשרים בתכנית ע-1, יגברו הוראות תכנית זו.
3. מחסנים דירתיים

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. כלל יחידות הדיוור בתא שטח 108 ו-109, תהיינה להשכרה ובעלות ובניהול אחדים. סטיה משימוש זה תהווה סטיה ניכרת.
 2. מחצית מיחידות הדיוור להשכרה בכל אחד מתאי השטח (35 יח"ד במגרש 108 ו 52 יח"ד במגרש 109) יוגדרו כדיוור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויועמדו להשכרה על פי הוראות ותנאי התוספת השישית לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה (להלן "תקופת הדב"י"), ומחציתן האחרת תועמדנה להשכרה במחירי השוק החופשי.
 3. עם תום תקופת הדב"י, יפוג תוקפה של התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ביחס ליחידות הדיוור והן תוגדרנה כיחידות דיוור להשכרה בבעלות אחדות במחירי השוק החופשי.
 4. להבטחת האמור בסעיפים 1,2 לעיל, תירשם הערה על כך בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
 5. סך השטחים המשותפים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחת מ-1 מ"ר ליחידת דיוור.
 6. מיקום שטחי התפעול ייקבע לעת עריכת תכנית/יות העיצוב האדריכלי.
 7. תכסית המרתף במגרש 108 לא תעלה על 80%.
 8. במגרש 108 תהא חובת התקנת מרחבים מוגנים קומתיים.
- יתר הוראות סעיף זה מפורטות בפרק 6 ("הוראות בינוי", "הוראות פיתוח") בהתאם לשימושים השונים ומעמדן זהה להוראות פרק זה.

ב

חניה

1. רמפת הירידה לחניה בבילוק 10 ובבילוק 6 תהיה משותפת לשני המגרשים באותו הבילוק, ותמוקם בתחום מגרש 105 בלבד בבילוק 6 ובמגרש 101 בבילוק 10. תירשם זיקת מעבר לכלי רכב לשם כך.
2. בבילוק 6 ובבילוק 10 לא תותר הקמת רמפה יחידה / נוספת / זמנית במגרש 108 ובמגרש 109. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.
3. במפלס המרתף העליון (1-) תותר חניית אופניים, לא תותר חניית רכבים בקומה זו. חנית רכב תותר ממפלס 2- ואילך.
4. מקומות החניה המשמשים את הדירות להשכרה / דב"י במגרש 108 ו-109 יהיו שיתופיים לכל דיירי הבניין. לא תותר הצמדת מקומות חניה ליחידות הדיוור.
5. מקומות החניה עבור הדירות להשכרה / דב"י בבילוק 6 ובבילוק 10 ימוקמו במפלסי החניון



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

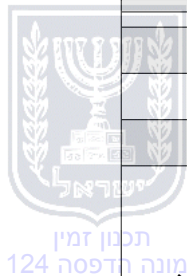


תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

4.2	דיוור מיוחד
	<p>העליונים במגרשים 108 ו-109. הקמת מקומות חניה עבור יחידות הדיוור במגרשי המגורים 105 ו-101 תותר ביתר שטחי החניה בתת הקרקע. שטחי החניות עבור יחידות הדיוור במגרשי המגורים 105 ו-101 יתאפשרו גם בתחום מגרשי הדיוור המיוחד 108 ו-109 וזאת רק לאחר מיצוי כלל שטחי החניה והשטחים (שירות ו/או עיקרי) המשותפים המבוקשים עבור הדירות להשכרה / דב"י במפלסי החניון העליונים.</p>
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>א. מעל למפלס הכניסה הקובעת בלבד:</p> <p>1. דיוור מוגן בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012 וכן בהתאם למדיניות הועדה המקומית התקפה לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. בקומת הקרקע ובקומות המסד תותר הקמת שטחים ציבוריים בנויים לצרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, במסגרת השטחים המפורטים בטבלה 5.</p> <p>ב. מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>1. בקומת הקרקע ובקומות המסד, וכן בקומת המרתף העליונה, יותרו שימושי מסחר, לרבות מסחר קמעונאי, בתי קפה, בית אוכל ומסעדות, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים, משרדים ותעסוקה ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>2. שטחי תפעול לטובת כלל השימושים במגרש, לרבות חללי אחסנה משותפים, אצירה ופינוי אשפה, מתקנים הנדסיים וטכניים, מתקנים לניהול מי נגר, תשתיות וכדומה.</p> <p>ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד:</p> <p>1. מסחר, מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים וכן שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו.</p> <p>2. שימושים ושטחים נלווים בהתאם להוראות תכנית ע-1. ככל והוראות תכנית זו סותרות את השימושים המתאפשרים בתכנית ע-1, יגברו הוראות תכנית זו.</p> <p>3. חניה ומחסנים דירתיים.</p> <p>4. תחנת קצה לאוטובוסים וכל המתקנים הדרושים להפעלתה, לרבות חדרי נהגים, שירותים, תשתיות נדרשות וכיוצא בזה, בקומת המרתף העליונה בלבד.</p> <p>5. ניתן יהיה להרחיב את תחנת הקצה גם בתאי השטח הסמוכים לתא שטח 201, בייעודי דרך מאושרת (תא שטח 823) ו/או דרך משולבת (תאי שטח 603, 604, 605) וזאת במסגרת פרסום לפי סעיף 149 לחוק בעת קידום בקשה להיתר שעניינה הרחבת תחנת הקצה למגרשים האמורים, כאמור בסעיף 6.7. (22)</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. כלל השימושים בתא שטח זה כגון שטחי המסחר, יחידות הדיוור המוגן, השטחים המשותפים המיועדים לרווחת הדיירים, לרבות חניות, מחסנים וכדומה ושטחים נלווים כגון אשפוז סיעודי לשימוש הדיוור המוגן, למעט תחנת הקצה לאוטובוסים והשטחים הציבוריים הבנויים, יהיו בבעלות אחודה ותירשם הערה על כך בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011.</p>



4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>2. יובטחו התנאים לתפקוד משותף ולמניעת מטרדים בין השימושים השונים בתא השטח. לדיוור המוגן יובטחו כניסות, מבואות ומעליות נפרדות, כפי שיפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. לא תותרנה דירות בקומת הקרקע.</p> <p>4. תחנת קצה לאוטובוסים:</p> <p>4.1. תחנת הקצה תיועד אך ורק לאוטובוסים שאינם מונעים בדיזל, גפ"מ או מימן.</p> <p>4.2. תחנת הקצה תוקם בקומת המרתף העליונה בלבד.</p> <p>4.3. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים המיועדים לתחנת הקצה יהיו נפרדים מהשימושים הסחירים.</p> <p>4.4. גובה קומת המרתף ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לנדרש עבור תפעול תחנת הקצה המבוקשת בה ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מטרים נטו.</p> <p>4.5. אוורור תחנת הקצה יופנה לכיוון תאי שטח 601,602 בלבד.</p> <p>4.6. 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.</p> <p>4.7. יובטחו התנאים הסביבתיים למזעור מפגעי רעש, זיהום אוויר וקרינה מתחנת הקצה אל השימושים האחרים במגרש וסביבתו.</p> <p>4.8. כניסת ויציאת אוטובוסים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת תתבצע באופן נפרד מכניסת הרכבים לשאר השימושים במגרש.</p> <p>4.9. הפעלת תחנת הקצה תתאפשר בכפוף לחוות דעת סביבתית בהתאם להנחיית הרשות העירונית לאיכות הסביבה.</p> <p>4.10. במקרה של שימוש בהנעה חשמלית, מיקומם של חדרי השנאים וקווי ההולכה לצורך הטענת האוטובוסים לא יהיה בקרבת אזורי שהייה ובכפוף לחיזוי קרינה ומרחקי הפרדה שייקבעו בהיתר סוג ו/או הפעלה.</p> <p>5. בתחום תא שטח זה יכללו שתי כיכרות/רחבות עירוניות כמסומן בנספח הבינוי, בהן תיקבע זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. המיקום והממדים הסופיים של הכיכרות/רחבות ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב. שטח זיקת הנאה בתא שטח זה לא יפחת מ-1,000 מ"ר.</p> <p>יתר הוראות סעיף זה מפורטות בפרק 6 ("הוראות בינוי", "הוראות פיתוח") בהתאם לשימושים השונים ומעמדן זהה להוראות פרק זה.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	כל השימושים בהתאם לתכנית תא/ מק/ צ.
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. על המגרשים יחולו הוראות תכנית תא/ מק/ צ.</p> <p>2. בתחום מגרש 301 יובטח מעבר חופשי של הולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס הקרקע בין תא שטח 504 מדרום ו-506 מצפון, כמסומן עקרונית בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות". על מעבר זה יחולו הוראות הפיתוח עבור מעברים בזיקת הנאה, בהתאם להוראות סעיף 6.9 "זיקת הנאה" (סעיפים קטנים 1, 5, 8). מיקומו ומימדיו המדויקים של המעבר ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.</p>

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. גינון ונטיעות, לרבות חקלאות עירונית קהילתית. 2. רחבות מרוצפות, שבילי הליכה ואופניים. 3. מגרשי ספורט, מתקני אימון וכושר פתוחים. 4. ריהוט גן, ריהוט רחוב ומתקני משחק לילדים. 5. מתקני הצללה, לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיוצא בזה. 6. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים מתחת לקרקע, לרבות מתקנים לניהול מי נגר. 7. בתאי שטח 501, 502, 503, 504 : שימושים סחירים נלווים לשצ"פ (קיוסק, מזנון, שירותים ציבוריים וכדומה). שטחי הבניה לשימושים אלו יהיו כמפורט בטבלה 5. 8. בתא שטח 501 : מתקן קומפקטי לטיהור שפכים.
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר התקנת מתקני תשתית מתחת למפלס הפיתוח בלבד. 2. היה ותדרש הקמתם של מתקנים הנדסיים בתחום ייעוד זה, אלה יוקמו בתת הקרקע בלבד ולא יהיו בקרבת אזורי מעבר או שהיה של אנשים. 3. עיצוב המבנים והמתקנים והסתרתם יגובש יחד עם התכנון הנופי בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. 4. לא תותר התקנת חדרי שנאים המשמשים את המגרשים הפרטיים בייעוד זה. 5. כלל השטח עבור תשתיות ומתקנים הנדסיים לא יעלה על 2% משטח המגרש בייעוד זה, בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב יפו, ובתנאי שלא יהווה הפרעה לשימושים האחרים. 6. תותר הקמת מבנים לטובת קיוסק, מזנון ו/או שירותים ציבוריים בבעלות העירייה בתאי שטח 501, 502, 503, 504. ניתן יהיה לפרוס את היקף השטחים כמפורט בטבלה 5 בין תאי השטח הללו או לחילופין, לרכזם. א. במבנים תותר הגשת מזון שאינו מחייב ארובה. ב. שטח המבנים לא יעלה על המפורט בטבלה 5. 7. לא תאושר פליטת אגוז גנרטור לשטח שטחי הציבור הפתוחים. 8. לא יתוכננו ריהוט גן, ספסלי ישיבה, מתקני משחקים מעל/ליד חדרי שנאים, ככל שיתוכננו.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל השימושים המותרים בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל 2. מתקנים לניהול מי נגר 3. בתת הקרקע וברחובות הפנימיים בלבד - מעברים תת קרקעיים לרכב בין מרתפי המגרשים הפרטיים לטובת צמצום כמות הרמפות הכוללת בתחום תכנית זו, בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב יפו ולשיקול דעת הועדה המקומית לעת תכנית/יות העיצוב, ובתנאי שלא יהווה הפרעה לשימושים האחרים בתת הקרקע של יעוד הדרך. 4. בתא השטח 823 תותר הקמת תחנת קצה לאוטובוסים בתת הקרקע כהמשך רציף לתחנת הקצה במגרש 201 וזאת במסגרת פרסום לפי סעיף 149 לחוק בעת קידום בקשה להיתר שעניינה הרחבת תחנת הקצה, כאמור בסעיף 6.7 (22).
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח



4.6	דרך מאושרת
	<p>1. לאורך כל מדרכה יינטעו עצי צל בוגרים בגודל 10 ומעלה לפי הגדרתם במסמך "הגדרת סטנדרטים לשיתילי עצים לגננות ולנוי 2016" של משרד החקלאות או בהתאם להנחיות התקפות לעת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מטרים. עצים, מתקני תשתית, מיכלי מחזור וריהוט רחוב יותקנו מחוץ לרצועת ההליכה.</p> <p>3. תובטח תנועת אופניים רציפה, נוחה ובטוחה המופרדת מהתנועה המנועית ומתנועת הולכי הרגל, למעט ברחובות מיתון תנועה.</p> <p>4. ברצועות החניה לאורך הרחובות ישולבו מקומות חניה לרכב דו גלגלי.</p> <p>5. כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.</p> <p>6. תותר הקמת מעברים תת קרקעיים לטובת מעבר רכב בין המגרשים הפרטיים והפחתה בכמות הרמפות בשני הבלוקים המוצעים לחיבור. מעברים אלה יתאפשרו מתחת לזכות הדרך לשיקול דעת הועדה המקומית לעת תכנית העיצוב ובתנאי שלא יהווה הפרעה לשימושים האחרים בתת הקרקע של יעוד הדרך כגון מתקני תשתית. מעברים אלו יותרו בקומת מרתף 2- בלבד.</p>



4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים המותרים בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל</p> <p>2. מתקנים לניהול מי נגר</p> <p>3. בתת הקרקע וברחובות הפנימיים בלבד - מעברים תת קרקעיים לרכב בין מרתפי המגרשים הפרטיים לטובת צמצום כמות הרמפות הכוללת בתחום תכנית זו, בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב יפו ולשיקול דעת הועדה המקומית לעת תכנית העיצוב, ובתנאי שלא יהווה הפרעה לשימושים האחרים בתת הקרקע של יעוד הדרך.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כאמור בייעוד "דרך מאושרת"</p>



4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	<p>1. שבילי הליכה ורכיבה על אופניים</p> <p>2. גינון ונטיעות</p> <p>3. מתקני הצללה, לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיוצא בזה.</p> <p>4. ריהוט רחוב.</p> <p>5. תשתיות, מתקנים הנדסיים ומתקנים לניהול מי נגר בתת הקרקע בלבד.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השבילים יפותחו כהמשך רציף של המרחב הציבורי סביבם.</p> <p>2. השבילים יבטיחו מעבר נגיש, רציף ונוח לתנועה חופשית של הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>3. לא יתוכנן ריהוט רחוב ליד / מעל חדרי שנאים, ככל שיתוכננו.</p>

4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים כמפורט בייעוד "דרך מאושרת" ו"שטח ציבורי פתוח"</p> <p>2. בתאי השטח 603,604, 605 תותר הקמת תחנת קצה לאוטובוסים בתת הקרקע כהמשך רציף לתחנת הקצה במרגש 201 וזאת במסגרת פרסום לפי סעיף 149 לחוק בעת קידום בקשה להיתר שעניינה הרחבת תחנת הקצה, כאמור בסעיף 6.7 (22).</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בהתאם להוראות הפיתוח בייעודים "דרך מאושרת" ו-"שטח ציבורי פתוח".</p>

4.10	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.10.1	שימושים
	כל השימושים כמפורט בייעודים "שטח ציבורי פתוח" ו-"מבנים ומוסדות ציבור"
4.10.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המגרש ישמש בחלקו כשטח ציבורי פתוח ובחלקו כשטח למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. החלוקה המדויקת בין השימושים כאמור מעלה, וכן הוראות הבינוי והפיתוח לרבות קווי בניין וכולי, ייקבעו בהתאם לטבלה 5, במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, ובלבד שתכנית הבניה במגרש זה לא תעלה על המפורט בטבלה 5.</p> <p>3. כל עוד לא תמומש הבנייה למבנים ומוסדות ציבור, יפותח באופן זמני מלוא תא השטח כשטח ציבורי פתוח פעיל במלואו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים	מגורים	101A, 101B	3789	16116	8090	460	(1) 15640	60	237	33	5	2844
מגורים	מסחר	101A, 101B		150	55							
מגורים	מגורים	102A, 102B	3793	16592	8335	470	(1) 15650	65	244	33	5	2928
מגורים	מסחר	102A, 102B		150	55							
מגורים	מגורים	103	2239	5032	2170	140	(1) 9180	65	74	9	5	888
מגורים	מסחר	103		320	100	200						
מגורים	מגורים	104	3671	15232	7080	440	(1) 14810	60	224	33	5	2688
מגורים	מסחר	104		570	190	355						
מגורים	מגורים	105	2352	12240	6170	350	(1) 9650	60	180	33	5	2160
מגורים	מסחר	105		100	30							
מגורים	מגורים	106	2231	9656	4420	280	(1) 8950	65	142	22	5	1704
מגורים	מסחר	106		410	140	255						
מגורים	מגורים	107	4081	13600	6220	390	(1) 16590	60	200	22	5	2400
מגורים	מסחר	107		590	190	365						
דיוור מיוחד	מגורים	108	1583	2600	900	1000	(1) 5700	60	(2) 70	9	5	500
דיוור מיוחד	מסחר	108		145	55							
דיוור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	108		150	50		30					
דיוור מיוחד	מגורים	109	3423	7072	2770	200	(1) 13940	60	(2) 104	9	5	1248
דיוור מיוחד	מסחר	109		650	220	400						
מגורים	מגורים	110	2504	5032	2050	140	(1) 10260	60	74	9	5	888
מגורים	מסחר	110		410	130	255						
מגורים	מגורים	111	2112	13192	6360	380	(1) 8400	65	194	33	5	2328
מגורים	מסחר	111		320	110	200						
מגורים	מגורים	112	3844	6596	2635	190	(1) 15800	60	97	9	5	1164
מגורים	מסחר	112		570	190	350						
מגורים	מגורים	113	966	2040	800	60	(1) 3940	60	30	9	5	360
מגורים	מסחר	113		190	60	120						
מגורים מסחר ותעסוקה	דיויר מיוחד	201	5767	24000	6000		(1) 22040	60	(3) 300	32	5	3600
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	201		2475	875							
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	201		1900	600							
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	201		300	50		30					

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (מתא שטח) %	מספר יח"ד	מספר קומות		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים מסחר ותעסוקה	תחנת תחבורה ציבורית	201				2500 (4)						
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	8735	26200	8730	(5)	(5)	(5)		10	6	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	301		2620	870	(5)	(5)	(5)				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	302	5229	15690	5230	(5)	(5)	(5)		10	6	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	302		1570	520	(5)	(5)	(5)				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	303	2337	7010	2340	(5)	(5)	(5)		10	6	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	303		700	230	(5)	(5)	(5)				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	304A, 304B	4288	12860	4290	(5)	(5)	(5)		10	6	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	304A, 304B		1290	430	(5)	(5)	(5)				
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	2715	8140	2710	(5)	(5)	37		4	5	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	401		810	270	(5)	(5)					
דרך מאושרת	תחנת תחבורה ציבורית	823				4500 (6)						
דרך משולבת	תחנת תחבורה ציבורית	604, 603, 605				4500 (7)						
שטח ציבורי פתוח	מסחר	502, 501, 504, 503		40 (8)								

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:

ראו סעיפים 6.25, 6.26. "הערות לטבלת הזכויות"

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור כלל השימושים במגרש.

(2) יחידות דיור להשכרה, מחציתן יוגדרו דירות בהישג יד על פי סעיף 4.2.2. לא תותר הפחתה או הגדלה של מספר יחיד אלה..

(3) יחידות דיור מוגן.

(4) שטחים אלו ישמשו את תחנת הקצה וכל הנדרש להפעלתה, לרבות רמפות, מיסעות, רציפים, מתקנים וכיוצא בזה. ככל הנדרש, ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים אלו לשטחי שירות, עבור תחנת הקצה בלבד.

(5) בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ על שינוייה.

(6) שטחי בניה מצטברים עבור כלל תאי שטח 603, 604, ו-605, בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק בעת קידום בקשה להיתר שעניינה הרחבת תחנת קצה, כאמור בסעיף 6.7. (22) שטחים אלו ישמשו את תחנת הקצה שתוקם בתא שטח 201 וכל הנדרש להפעלתה, לרבות רמפות, מיסעות, רציפים, מתקנים וכיוצא בזה. ככל הנדרש, ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים אלו לשטחי שירות, עבור תחנת הקצה בלבד.

(7) שטחי בניה מצטברים עבור כלל תאי שטח 603, 604, ו-605, בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק בעת קידום בקשה להיתר שעניינה הרחבת תחנת קצה, כאמור בסעיף 6.7. (22) שטחים אלו ישמשו את תחנת הקצה שתוקם בתא שטח 201 וכל הנדרש להפעלתה. ככל הנדרש, ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים אלו לשטחי שירות, עבור תחנת הקצה בלבד.

(8) שטחי בניה עבור שימושים נלווים (קיוסק, מזנון, שירותים ציבוריים וכדומה). נתון זה הנו סך שטחי הבניה לכל ארבעת תאי השטח. ניתן יהיה לפרוס את השטחים בארבעת תאי השטח או לחילופין, לרכזם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

הוראות בינוי כלליות למגרשים הפרטיים בלבד.

כל המפורט בסעיף זה להלן מהווה חלק בלתי נפרד ומחייב להוראות הבינוי המחייבות בסעיפים הרלוונטיים בפרק 4. הוראות אלו תקפות עבור המגרשים הפרטיים בלבד, ולא חלות על המגרשים ביעודים ציבוריים.

1. מאפייני הבינוי

- א. הבינוי לאורך החזיתות הקדמיות כלפי הרחובות יהיה רציף ככל הניתן, ויכלול בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9 משולבת במגדלים.
- ב. ניתן יהיה להקים מספר מבנים מרקמיים במגרש.
- ג. מספר המגדלים ומיקומם במגרש יהיה כמסומן בנספח הבינוי. יותרו שינויים במיקום המגדלים במסגרת עריכת תכנית עיצוב אדריכלי למתחם, בכפוף לסעיף 4.1.2 (א) (3).
- ד. החלל הפנימי בכל בלוק ישמש כחצר משותפת ומגוננת לרווחת כלל דייריו. מימדי החצר הסופיים ומאפייני הפיתוח ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי, ובלבד ששטחי החצר לא יפחתו מהאמור מטה. שטחי זיקות הנאה למעבר ושהיה ותכנית מבונה לא יחשבו כחצר לצורך החישוב. במסגרת תכנית העיצוב תותר גמישות של עד 10% בשטחים המפורטים להלן:

- בלוק 3 : 1,200 מ"ר.

- בלוק 4 : 600 מ"ר.

- בלוק 6 : 800 מ"ר.

- בלוק 9 : 500 מ"ר.

- בלוק 10 : 900 מ"ר.

- בלוק 12 : 1,200 מ"ר.

- ביתרת הבלוקים : אין חובת קיום חצר פנימית.

ה. במגרשים בהם תיקבע חזית מסחרית, מאפייני קומת הקרקע יהיו כמתואר בסעיף 6.3.

"בינוי ו/או פיתוח - חזית מסחרית".

ו. לא תותר כניסה למגרשים 105, 107, 108, 103, 111 דרך מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח.

2. קווי בניין ומרווחים

א. חזיתות המבנים יוצמדו לקווי הבניין הקדמיים כלפי הרחובות לאורך 60% מאורך החזית לפחות (במצטבר לכל המגרשים הפונים לאותה חזית). יותרו נסיגות בקומת הקרקע ובקומות העליונות מקומה 5 ואילך. הפחתה מאחוז ההיצמדות לקו הבניין תתאפשר באישור מהנדס העיר ולא תהווה שינוי לתכנית זו.

ב. ניתן להצמיד את כל המבנים במגרש (מבנים מרקמיים ומגדלים) בקירות משותפים ליצירת דופן בינוי רציפה למרחב הציבורי.

ג. בכלל התכנית, בין אם בתאי שטח נפרדים ובין אם במקרה בו הבינוי במגרשי מגורים יכלול מבנים נפרדים:

1. מרווח בין שני מבנים מרקמיים לא יקטן מ-8.0 מטרים.

2. מרווח בין מבנה מרקמי ומגדל לא יקטן מ-12.0 מטרים. בבלוק 10 בלבד יותר צמצום

המרווח עד ל-10 מ' בין הבינוי המרקמי למגדלי וזאת באישור מהנדס העיר לעת אישור תוכנית העיצוב לבלוק זה.

3. מרווח בין שני מגדלים לא יפחת מ-40.0 מטרים.

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>מרווחים אלה ימדדו מהמישור החיצוני ביותר, כולל מרפסות, בליטות וכל אלמנט אחר.</p> <p>3. קומת הגג</p> <p>א. בייעודים מגורים, דיור מיוחד ומגורים מסחר ותעסוקה: תותר הקמת דירות גג בקומות הגג בהתאם להוראות תא/ג/1. לא תותר תוספת קומות, יחידות דיור ו/או שטחי בניה מעבר למפורט בטבלה 5.</p> <p>ב. הבנייה על הגג במבנים בני עד 20 קומות (תכנית, נסיגות וכדומה) תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/ג/1.</p> <p>ג. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג ומעליה, ובלבד שישתלבו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה ותובטח הסתרון מהרחוב, ובכפוף לחוות דעת אקוסטית. ככל שהמתקנים יותקנו בקומה טכנית, זו תיחשב במסגרת מניין הקומות.</p> <p>ד. תותר הקמת פרגולות בנויות מבטון בקומת הגג.</p> <p>ה. שטחי הגגות אשר לא יישמשו למתקנים טכניים יטופלו ויתוכננו כחזית חמישית מגוננת ונגישה, במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>ו. מערכות וחדרים טכניים בקומת הגג בבניה מרקמית יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטרדים למבנים הגבוהים.</p> <p>ז. בכל מבנה הכולל שטחי מסחר יתוכננו פירי נידוף לסה"כ שטחי המסחר שיתועלו לגג העליון.</p> <p>ח. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון ואם אין, מעל מעקה הגג.</p> <p>4. גובה קומות</p> <p>א. גובה קומת הקרקע: במגרשים המסומנים בחזית מסחרית, גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה).</p> <p>ב. במגרשים שאינם מסומנים בחזית מסחרית גובה קומת הקרקע לכלל השימושים לא יעלה על 4.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה).</p> <p>ג. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות ו/או המדיניות העירונית ובכל מקרה לא יעלה על 3.80 ברוטו (מרצפה לרצפה).</p> <p>ד. גובה קומות טכניות ייקבע בהתאם לחתך המערכות הטכניות.</p> <p>5. מרפסות:</p> <p>א. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. תיאסר סגירת מרפסות.</p> <p>ג. לא תותרנה מרפסות בולטות מגבול המגרש מעל מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח.</p> <p>ד. חישוב שטחי המרפסות ייקבעו בהתאם להערה ט' בסעיף 6.25 "הערות לטבלת הזכויות".</p> <p>המשך בסעיף 6.2</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>המשך מסעיף 6.1</p> <p>6. הפרדה בין שימושים מעורבים: במגרשים בהם מתקיים עירוב שימושים מכל סוג, פתרון הבינוי יבטיח מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים במגרש, לרבות וככל הניתן: הפרדת כניסות הולכי רגל, מבואות ומערכות תנועה אנכית, הפרדת פתרונות תנועה וחניה,</p>	

6.2

בינוי ו/או פיתוח

הפרדת מערכות תשתית ככל הניתן, הפרדת פתרונות תברואה ואצירת אשפה, פתרונות למניעת מטרדים אקוסטיים בין השימושים, השפעת קרינה וכולי.

7. ככל הניתן, לא ימוקמו חללים ומתקנים טכניים כלפי חזיתות קדמיות ו/או כלפי המרחב הציבורי.

8. לא יותר מיקום מחסנים כלפי חזיתות קדמיות ו/או כלפי המרחב הציבורי.

9. כניסת רכב למגרשים

א. לא תותר הקמה של יותר מרמפת ירידה אחת לרכב לחניה תת קרקעית באותו מגרש.

ב. בכל מקרה של שני מגרשים מצרניים או יותר המרכיבים בלוק כהגדרתו בתכנית זו: תוקם רמפת ירידה אחת משותפת לשני המגרשים. במקרה של הקמה בשלבים - הרמפה תוקם על ידי המגרש הראשון שיבוצע בשטחו. לא תותרנה יותר מרמפה יחידה לבלוק, כהגדרתו בתכנית זו.
ג. על אף האמור לעיל, במגרש 201 הכולל את תחנת הקצה לאוטובוסים תותר התקנת רמפה נפרדת נוספת לשימוש זה.

ד. יותר חיבור מרתפי החניה של שני בלוקים במעבר תת קרקעי מתחת לזכות הדרך, ובלבד שתבוטל רמפה באחד מהבלוקים האמורים.

ה. רמפת הירידה לחניונים בתת הקרקע במגרשים הפרטיים תתבצע בתכנית הבינוי בלבד.

10. שימוש זמני במגרשים יתאפשר בהתאם לסעיף 6.16 "מתקנים ו/או שימושים זמניים" לתכנית זו.

11. הוראות בינוי לשטחים ציבוריים בנויים

א. השטחים הציבוריים הבנויים ייבנו על ידי מבקש ההיתר.

ב. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע וזאת, למעט תחנת הקצה בתא שטח 201 אשר תותר הקמתה בקומת המרתף העליונה בלבד ושטחי שרות נלווים בתת-הקרקע, במפורט בטבלה 5. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.

ג. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים העל-קרקעיים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.

ד. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים העל-קרקעיים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.

ה. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב.

ו. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.

ז. שטחים ציבוריים על-קרקעיים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיוצא בזה.

ח. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים העל-קרקעיים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.



6.2 בינוי ו/או פיתוח	
<p>ט. 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.</p> <p>י. חזיתות השטחים הציבוריים העל-קרקעיים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>יא. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.</p> <p>יב. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום.</p> <p>יג. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).</p> <p>10. לא תותר הנחת תשתיות וכל עבודה אחרת בתחום המיועד לרצועת מערכת הסעת המונים, אלא לאחר תאום עם נת"ע או מי מטעמה.</p>	

6.3 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : חזית מסחרית	
<p>1. חזית מסחרית</p> <p>1.1. במגרשים המסומנים בתשריט כחזית מסחרית תחוייב חזית מסחרית בה ישולבו בקומת הקרקע שימושי מסחר ו/או משרדים כמפורט בסעיף "שימושים" בפרק 4 לתכנית זו עבור כל ייעוד. השימושים המסחריים יותקנו לאורך לפחות 80% מחזית המבנה, ובעומק 10 מטר לפחות. תותר גמישות בהוראה זו לעת תכנית העיצוב, לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>1.2. הכניסות לשטחים המסחריים ולמבואות המגורים תהיינה נפרדות ותמוקמנה כלפי הרחוב.</p> <p>1.3. במגרשים המסומנים בחזית מסחרית תותר הקמת יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה. ככל והיציע יעמוד בהגדרות תקנות התכנון והבניה - הוא לא יחשב כקומה במניין הקומות. שטחי היציע יחושבו מתוך סך שטחי הבניה במגרש כמפורט בטבלה 5. שטחי הגלריה ישמשו למסחר ו/או תעסוקה בלבד.</p> <p>1.4. 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 מדרגות. בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר ולשהיה של הולכי רגל, ובהתאם להוראות סעיף 6.9 "זיקת הנאה".</p> <p>1.5. בתחום המרווח הקדמי תותר פעילות מסחרית לצורך שימושי הסעדה ושיבה, שיהוו חלק מיחידות המסחר.</p> <p>1.6. החזית המסחרית תקורה לטובת הגנה על המשתמשים. הקירוי יהיה באמצעות קירוי זיזי קל הבולט מעבר לקו הבניין או נסיגה בקומת הקרקע עם או בלי עמודים במישור החזית, כפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. מימדי הקירוי / הנסיגה הסופיים ופרטי העיצוב יהיו אחידים ומחייבים עבור כל אחד מהרחובות המסחריים בנפרד (משה דיין, לח"י, שתולים), וייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי הראשונה שתאושר באותו הרחוב.</p> <p>1.7. במקרה של הקמת קולונדה בחזיתות המסחריות, יישמרו התנאים הבאים:</p> <p>א. רוחב הקולונדה לא יפחת מ-4 מטרים ברוטו</p> <p>ב. תרשם זיקת הנאה למעבר ושהיה בתחום הקולונדה עד לקירות המבנה.</p>	



6.3	בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : חזית מסחרית
	<p>ג. במידה ותוקמנה קולונדות, הן תהיינה מחייבות לכלל המגרשים הפונים אל אותו הרחוב. הוראה זו רלוונטית רק לרחובות לח"י, משה דיין, שתולים.</p> <p>ד. ריצוף שטחי הקולונדה יהיה המשכי למדרכות, הן בגבהים והן בסוג הריצוף.</p> <p>1.8. בכל מבנה הכולל חזית מסחרית יותקן פיר לארובת אוורור ונידוף, אליו יוכל להתחבר כל בית עסק במבנה לטובת הפעלת בית אוכל.</p> <p>1.9. יותר חיבור אנכי פנימי בין השטחים למסחר בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליונה לטובת רציפות הפעילות המסחרית בין הקומות.</p>



6.4	תכנית בינוי
	<p>תכנית פיתוח ותשתיות :</p> <p>תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ראשונה מתוקף תכנית זו יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח בקנה מידה 1: 500 לכלל המרחב הציבורי בתחום התכנית.</p> <p>התכנית תכלול את כל מערך הרחובות הפנימיים והגובלים בתכנית, השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים. התכנית תכלול הוראות בנושאים הבאים :</p> <p>1. מפלסי הפיתוח</p> <p>1.1. קביעת מפלסי פיתוח ברחובות ובשטחים הפתוחים</p> <p>1.2. קביעת מפלסי כניסה למבנים ומפלסי פיתוח עקרוניים במגרשים.</p> <p>2. פיתוח שפה עיצובית למרחב הציבורי, לרבות התייחסות למתקני הצללה, גינון ונטיעות, חומרי גמר, ריהוט גן, מתקני קשירת אופניים, מתקנים טכניים וכולי.</p> <p>3. תנועה וחניה : קביעת הסדרי התנועה, מיקום עקרוני לכניסות רכב למגרשים, פתרונות תחבורה ציבורית ותנועת אופניים, רוחב מדרכות וחניות לאורך הרחובות, הכל בתיאום ובאישור אגף התנועה בעיריית תל אביב-יפו.</p> <p>4. תשתיות : הצגת פתרונות לכלל התשתיות והמתקנים ההנדסיים הדרושים לביצוע התכנית בתחום המרחב הציבורי ובתחום זיקות ההנאה, לרבות תוואי ומפלסי תשתיות מים, ביוב, ניקוז, איגום והשהיה (בכללם שימוש באמצעים שאינם קונוונציונאליים, לאישור יחידת התיעול ואגף שפ"ע), חשמל, תקשורת, תאורה וכיוצא בזאת, הכל בהתאם להוראות תכנית זו ולעקרונות המוצגים בנספחיה.</p> <p>5. עצים ונטיעות :</p> <p>5.1. קביעת עקרונות מנחים לתכנית בתי גידול בשטחים הציבוריים בתחום התכנית המפרטת את העומקים והנפחים לכלל שטחי הגינון ולכל עץ בנפרד והתאמת העצים לבתי הגידול באישור האגרונום העירוני.</p> <p>5.2. מתן פתרונות לשמירה על עצים בוגרים קיימים ושילובם בתכנון הנופי, באישור האגרונום העירוני.</p> <p>6. אישור תכנית הפיתוח יותנה בתיאום עם נת"ע או מי מטעמה בתחום רצועת התכנון למערכת תחבורה עתירת נוסעים על פי הגדרתה בתכנית מתאר ארצית 23/ א' / 4.</p>



תכנית בינוי	6.4
<p>7. קביעת שלבי פיתוח זמניים וקבועים של הדרכים / שבילים / שטחי הציבור הפתוחים. מועדים אלה ייקבעו בהתאם לנספח שלביות הפיננסיים ואפשרות הקמת התשתיות התת קרקעיות, כפי שנקבע בתוכנית זו. גמישות בשלבי הפיתוח תתאפשר כל עוד גמישות זו לא תסתור את נספח הפיננסיים המחייב באופן אשר יביא לדחייה במועדי הפיננסיים הנזכרים בו.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.5
<p>תנאי להגשת בקשה להיתר מתוקף תכנית זו, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 250 (או כל קנה מידה אחר, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו) למתחם פיתוח אחד או יותר, על פי הגדרתו בסעיף 1.9 לעיל. התכנית לא תכלול את המגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", להם תוכן תכנית עיצוב אדריכלי נפרדת.</p> <p>התכנית תכלול הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>1. בינוי: העמדה סופית של המבנים לרבות ההעמדה הסופית של המגדלים ביחס לבניה המרקמית, קביעת תכנית המגדלים בתחום המגרשים, חלוקת יחידות דיור בין בנייה מגדלית למרקמית, מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, מיקום שימושי המסחר בקומות הקרקע, נסיגות במיקום הבנייה המגדלית ביחס לבנייה המרקמית, נסיגות בקומות העליונות ו/או קומת הקרקע, חתכים וחזיתות עקרוניים, חזיתות מסחריות, מרפסות, חומרי גמר.</p> <p>2. חזיתות מסחריות: קביעת מימדים סופיים לקולונדות ו/או קירוי זיזי, מיקום ומימדי החללים המיועדים למסחר בקומת הקרקע, פרטים עקרוניים וחומרי גמר, פרטי תאורה ושילוט. תכנית העיצוב האדריכלי הראשונה בכל אחד מהרחובות המסחריים (רח' לח"י 3843, רח' משה דיין 3922, רח' שתולים 3673, רח' חדש מס' 6 ורחוב תמוז 3920) תקבע את העקרונות העיצוביים בנושא זה לשאר תכניות העיצוב באותו רחוב.</p> <p>3. עבודות פיתוח ונוף בתחום המגרשים הפרטיים: קביעת אחוז גינון מזערי משטח המגרשים הפרטיים, הבטחת בתי גידול נפחיים לעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית ושילובם בתכנון הנופי בהתאם למפורט בסעיפים 6.18 "הוראות פיתוח", 6.20 "שמירה על עצים בוגרים", נטיעת עצים חדשים בהתאם למפורט בסעיף 6.18 ו-6.19 "הוראות פיתוח" תוך הבטחת בתי גידול רציפים ככל הניתן, פיתוח השטחים בזיקת הנאה לציבור ואופן שילובם במרחב הציבורי, פיתוח החצרות הפנימיות, פתרונות חלחול, החדרה והשהיית מי נגר עילי.</p> <p>4. עבודות פיתוח ונוף במרחב הציבורי: פירוט כלל הנושאים המפורטים בסעיף 6.4 "תכנית בינוי" לעיל, בקנה מידה 1: 250.</p> <p>5. נטיעות עצים: כל תכנית עיצוב מכח תכנית זו תפרט את כמות העצים הבוגרים המוצעים לנטיעה וזאת בהתאם לסעיף 6.19.5.6, לטובת מעקב אחר מימוש כמות העצים המובטחת הכוללת בתחום התכנית. כמות העצים שתקבע להינטע במסגרת כל אחת מתכניות העיצוב תתואם עם משרד אדריכל העיר.</p> <p>6. סידורי תנועה וחנייה במגרשים הפרטיים: הקמת חניון לבלוק כהגדרתו בתכנית זו ובחינת אפשרות לריכוז מרתפי החנייה של כל בלוק באחד מתאי השטח המרכיבים אותו, מיקומן הסופי</p>	

6.5

עיצוב אדריכלי

של רמפות כניסה / יציאה, פתרונות חניה לרכב פרטי, כלי רכב דו-גלגליים ואופניים, פתרונות פריקה וטעינה, מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכבי חירום. בתכנית העיצוב הכוללת את מגרש 201 ותחנת הקצה לאוטובוסים יוצגו פתרונות לתפקוד תחנת הקצה ושילובה במגרש, לרבות הצגת רמפה נפרדת לאוטובוסים. כל תכנית עיצוב מכח תכנית זו תפרט את כמות החניות המוצעת במגרשים הפרטיים בתחומה אל מול סך מקומות החניה המותר בכלל המגרשים הפרטיים בתכנית בהתאם להוראות סעיף 6.15 "תנועה" סעיף קטן (3), לטובת מעקב אחר מימוש תקן החניה הכולל בתחום התכנית.

7. אשפה: מנגנוני אצירת אשפה ומיקומם מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לרבות אמצעים למיון והפרדת אשפה, מנגנון והסדרי הפינוי, בתיאום עם אגף התברואה.

8. שלביות: שלבי פיתוח הנוף ביחס לשלבויות הפינויים ונספח שלבויות הפיתוח, הבינוי והשטחים הציבוריים הכלולים בתכנית וכל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

9. פתרונות פיתוח זמניים: הצגת פתרונות פיתוח ותשתיות זמניים לרבות קירות תומכים, דרכי גישה, אמצעי ניקוז וכולי המבטיחים את המשך תפקוד מתחם הפיתוח ויתר חלקי התכנית בשלבי המימוש הזמניים.

10. תשתיות:

א. הצגת פתרונות ניקוז, איגום והשהיה על פי סעיף 6.11 "ניהול מי נגר" סעיף קטן 3 לתכנית, קביעת תוואי ומפלסי קווי ביוב, מים, ניקוז, איגום והשהיה, חשמל ותקשורת, וכל עבודות התשתית הדרושות לביצוע התכנית במתכונתה הסופית והתאמתן לשלבי הבינויים בהתייחס לבינוי החדש ולנותר.

ב. יערך סקר מתקנים וארונות תשתיות עיליים הנמצאים בשטח המתחם וסביבתו.

המשך בסעיף 6.6

6.6

עיצוב אדריכלי

המשך מסעיף 6.5

11. זיקות הנאה, מעברים ושטחים פתוחים לציבור: מיקום וצורה סופיים של זיקות הנאה במגרשים הפרטיים הפתוחים לציבור, למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות במפלסי הפיתוח ובתת-הקרקע. במסגרת תכנית/יות העיצוב ניתן יהיה לקבוע זיקות הנאה נוספות מעבר לאלו המסומנות בתשריט, זאת, במידה וייקבעו שטחי מסחר ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל, ובהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.9 "זיקות הנאה".

12. חזית חמישית: התייחסות לעיצוב גגות המבנים כחזית חמישית, לרבות הצגת המערכות הטכניות, הבטחת הסתרתן המלאה מהרחוב ופתרונות האקוסטיים לבידודן.

13. נושאים סביבתיים ובנייה ירוקה: יוטמעו על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו, ובהתאם לתקן הישראלי התקף והנחיות מהנדס העיר לאותה עת. מעבר לאמור לעיל, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, פתרונות לאוורור מרתפים, פתרונות נידוף למסחר,

6.6

עיצוב אדריכלי

פתרונות לפליטת גזי גנרטורים בגג המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, מיקום חדרי שנאים, מערכת האוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים וכיוצא בזה. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית והנחיות מהנדס העיר התקפות לעת הכנת התכנית.

14. היבטים אנרגטיים: התכנית תכלול נספח בנייה ותכנון בני קיימא/סקר אנרגטי על פי הנחיות אדריכל העיר וכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה), התייעלות אנרגטית, מיחזור אשפה, מיחזור פסולת בניין ותשתית וטעינת רכבים חשמליים.

15. תמהיל יחידות דיור:

א. כל תכנית עיצוב מכח תכנית זו תציג פירוט כלל יחידות הדיור שקיבלו היתר במגרשי המגורים ביחס לכלל התכנית.

ב. תמהיל יחידות הדיור הסופי למגרשי המגורים לסוגיהם (כולל דיור להשכרה ודיור מוגן) יכלול מגוון יחידות דיור הכולל דירות קטנות בינוניות וגדולות וייקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלי, בתיאום ואישור היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית תל אביב-יפו.

ג. במגרשים 108 ו-109 לדיור מיוחד (השכרה) ו-201 לדיור מוגן תיאום תמהיל הדירות, היקף וסוג השטחים המשותפים לכלל הדיירים, ייקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלי, בתיאום ואישור היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית תל אביב-יפו.

ד. בכל תכנית עיצוב אדריכלי מכח תכנית זו, למעט ביחס למגרשים 108 ו-201 יוצג תמהיל יחידות דיור העומד בהוראות הבאות:

1. לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה דירות קטנות עד 65 מ"ר
2. לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה דירות גדולות מעל 100 מ"ר
3. שטח דירה מזערי (כולל ממ"ד) לא יפחת מ-35 מ"ר. במקרה של הקמת מרחבים מוגנים קומתיים, שטח דירה מזערי בקטגוריה זו לא יפחת מ-35 מ"ר.

16. מיקום ובינוי השטחים הציבוריים הבנויים בתכנית.

17. בתכנית העיצוב הכוללת את מגרש 201: פתרונות סביבתיים ונופיים לתחנת הקצה לאוטובוסים.

6.7

תנאים בהליך הרישוי

תנאים להגשת בקשה להיתר מכוח תוכנית זו, למעט הגשת בקשות להיתרי הריסה:

1. אישור תכנית בינוי ופיתוח למרחב הציבורי על ידי מהנדס העיר על פי הוראות סעיף 6.4 "תכנית בינוי".

2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי למתחם הפיתוח (אחד או יותר) על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3. במגרשים בהם מסומנת או נדרשת זיקת הנאה על פי תכנית זו: הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורכבי אופניים בהתאם לסעיף 6.9 "זיקות הנאה" בתכנית זו.

4. עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה או בתקן התקף, וכן בדרישות מדיניות הוועדה המקומית בנושאי תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה.

5. הכנת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון.

6.7

תנאים בהליך הרישוי

6. הצגת הסכם התקשרות חתום עם אתר טיפול ו/או סילוק פסולת בניין המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, המבטיח מיחזור או שימוש חוזר של פסולת הבניין המשווערת בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם.
7. במגרשים בהם יעמיד היזם דירות פיצוי ללא תשלום / תשלום חלקי לתושבים הזכאים: תנאי למתן היתר בניה הינו חתימה על הסכם להבטחת סיוע במימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים זכאים.
8. תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, יהיה הבטחת הסכם תחזוקת זיקות הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.
- סעיף זה אינו חל על תאי השטח המשתייכים לבלוקים 1,3, כהגדרתם בסעיף 1.9 לעיל.
9. בתא שטח מס' 201 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה חתימת הסכם הקמה בין מגיש ההיתר לבין העירייה לעניין הקמת תחנת קצה לאוטובוסים.
10. תנאי להגשת בקשה ראשונה להיתר באחד מתאי השטח 110, 102, יהיה הבטחת העתקת חדר הטרנספורמציה מתא שטח 304 לתחום אחד מתאי השטח נשואי הבקשה.
11. מימוש הבניה בכלל המגרשים הפרטיים יוכפף לנספח שלביות הפניניים המחייב וכן לאישור אגף נכסי העירייה.
12. במגרשים 108 ו-201: הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בכל מגרש בבעלות עיריית תל אביב-יפו.
13. תנאי להגשת בקשה להיתר בתא שטח 108 ו-109 יהיה הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד, בכפוף לאמור בסעיף 4.2.2 ובהתאם לשלביות כמפורט בפרק 7 בתכנית זו.
14. הבטחת הקצאת נכס מניב / קרן תחזוקה ארוכת טווח בכפוף לאמור בסעיף 6.21 "תחזוקה" כגון זמין מונה הדפסה 124
- סעיף קטן (4).
15. הצגת היתר פירוק של המשרד להגנת הסביבה בכפוף לסקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך.
16. הגשת חוות דעת אקוסטית בהתאם לסעיף 6.17 "איכות הסביבה" סעיף קטן (1), שתתייחס למיגון נדרש לרעש תחבורה, מערכות טכניות, השפעת שטחי ציבור על שימושים רגישים והפוך. במגרש 201 תכלול חוות הדעת גם התייחסות לתחנת הקצה לאוטובוסים.
17. תנאי להגשת בקשה להיתר ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, ביחס לשטח המסומן לאיחוד וחלוקה, אישורו ע"י יו"ר הועדה המקומית והבטחת רישומו בלשכת רישום המקרקעין.
18. עמידה בתנאים להוצאת היתרי הבניה כמפורט בפרק 7 "ביצוע התכנית", ובהתאם לתרשים בלוקים ומתחמי פינוי ומימוש הכלול בנספח הבינוי.
19. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב לח"י יהיה תיאום עם נת"ע או מי מטעמה.
20. הגשות יכללו הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה בהתאם לחו"ד סביבתית המצורפת לתכנית.
21. תנאי להגשת בקשה להיתר במגרש 201 יהיה הבטחת הקמת תחנת הקצה.
22. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח 823 ו-603, 604 ו-605, לטובת הרחבת תחנת הקצה הינו פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

6.8

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. במגרשים בהם מסומנת או נדרשת זיקת הנאה על פי תכנית זו: רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור.

6.8

תנאים למתן היתרי איכלוס

2. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של פסולת הבניין בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75%.
3. בתא שטח 201: הקמה בפועל של תחנת הקצה לאוטובוסים, מסירת החזקה על תחנת הקצה וכל השטחים הדרושים לתפקודה לידי עיריית תל אביב יפו, והבטחת רישומם בבעלות עיריית תל אביב-יפו.
4. תנאי לאכלוס ראשון באחד מתאי השטח 110, 102, יהיה העתקתו בפועל של חדר הטרנספורמציה מתא שטח 304 לתחום אחד מתאי השטח 110, 102.
5. הקמה בפועל של הקרן להבטחת תשלום דמי ועד הבית לתושבים הזכאים כאמור בסעיף 6.7 "תנאים בהליך הרישוי" סעיף קטן (7).
6. תנאי לאכלוס ראשון בתחום התכנית יהיה רישום בפועל של איחוד תאי שטח 101A 101B למגרש אחד, איחוד תאי שטח 102A 102B למגרש אחד, ואיחוד תאי שטח 304A 304B למגרש אחד, כל זאת ע"פ פרק ד' לחוק.
7. תנאי לאכלוס ראשון בתחום התכנית יהיה רישום בפועל של השטח הכלול באיחוד וחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין, ע"פ פרק ג' סימון ז' לחוק.
8. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט (במידה וקיים) ופסולת בניין לאתר מורשה.
9. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות הדעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר.
10. אישור יועץ אוורור לנושא אוורור חניונים.
11. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש.
12. תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי הולכה או/ וגם תמסורת חשמל, וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.
13. בתאי שטח 108, 201: רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים.
14. במגרש 108 ו-109: הקמה בפועל של יחידות הדיור בהישג יד כאמור בסעיף 6.7 "תנאים למתן היתרי בניה" סעיף קטן (13).
15. הקצאה בפועל של נכס מניב / קרן תחזוקה ארוכת טווח בכפוף לסעיף 6.21 "תחזוקה" סעיף קטן (4).
16. תנאי לאכלוס תא שטח 105 יהיה אכלוס בפועל של תא שטח 108.
17. תנאי לאכלוס תא שטח 101 יהיה אכלוס בפועל של תא שטח 109.
18. תנאים לאכלוס כמפורט בפרק 7 "ביצוע התכנית", ובהתאם לתרשים בלוקים ומתחמי פינוי ומימוש הכלול בנספח הבינוי.
19. תנאי לאכלוס מגרש 201 יהיה הקמה בפועל של תחנת הקצה.

6.9

זיקת הנאה

1. כל השטחים המסומנים בתשריט כפי שייקבעו סופית בתכנית העיצוב האדריכלי, לרבות שטחי המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין חזית קומת הקרקע מול השטחים המסחריים ומול מבואות הכניסה הראשיות, וכן שטחי קולונדות ומעברים מקורים, ירשמו כזיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור.
2. תיקבענה זיקות הנאה למעבר לכלי רכב בין מגרשים המוגדרים בסעיף 1.9 לעיל כבלוק. לא תותר הקמת יותר מרמפה יחידה לבלוק, זאת, למעט תא שטח 201, בו תותר הקמת רמפה לתחנת הקצה בנפרד מהרמפה לשימושים הסחירים.
3. במקרה של הקמת מעבר תת קרקעי לרכב מתחת לזכות הדרך המחבר בין מרתפי חניה של

זיקת הנאה	6.9
<p>שני מגרשים או יותר, תירשם בשטחו זיקת הנאה למעבר בין המגרשים. לא תותרנה קביעת זיקות ההנאה מסוג זה ברחובות ההיקפים לתכנית זו. הנ"ל בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב יפו.</p> <p>4. סימון זיקת ההנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו בשלב הכנת תכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה, שטח זיקות ההנאה לא יפחת מהשטח המסומן בתשריט.</p> <p>5. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות וכן הצבת שולחנות וכסאות לטובת שימושי המסחר.</p> <p>6. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה ממפלס מרתף 2- ואילך בלבד. זאת, בכפוף למגבלות התכסית הקבועות בסעיף 6.11 "ניהול מי נגר" ובסעיף 6.24 "סטיה ניכרת".</p> <p>7. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה במפלס מרתף 1-.</p> <p>8. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו 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.</p> <p>9. בשטחי זיקות ההנאה המוגדרים בתכנית זו, יחולו הוראות סעיף 6.18 "הוראות פיתוח", בדגש על קיום בתי גידול ראויים לעצים.</p> <p>10. לא תותר פליטת אוורור מרתפים ואגוזי גרטרור לתחום זיקת ההנאה.</p>	
מרתפים	6.10
<p>1. תכסית המרתף תוגבל לתכסית שלא תעלה על 85% לטובת נטיעות עצים ושגשוגם, השהייה וחלחול וזאת בהתאם לסעיף 6.11 "ניהול מי נגר".</p> <p>2. ניתן יהיה להקים מרתפים עד גבול המגרש (קו בניין אפס), ובלבד שתכסית המרתף לא תעלה על 85% לטובת נטיעת עצים ושגשוגם, השהייה וחלחול, וזאת בהתאם לסעיף 6.11 "ניהול מי נגר" וכן בהתאם להוראות סעיף 6.9 (זיקות הנאה), סעיפים קטנים 6,7.</p> <p>3. קו הבניין למרתפים במגרשים לאורך רחוב לח"י ייקבע במרחק שלא יפחת מ-15 מ' מציר הדרך, בהתאם להגדרת רצועת התכנון בהוראות תכנית מתאר ארצית 23/א/4.</p> <p>4. ניתן יהיה לחבר בין מרתפי שני מגרשים או יותר לכדי חניון משותף, בכפוף לסעיף 1 לעיל. לא יותר חיבור כאמור מתחת לשטחים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" אלא בהסכמת העירייה.</p> <p>5. ניתן יהיה להקים במרתפים שטחים נלוים לשימושים מעל למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם להוראות תכנית ע-1.</p> <p>6. בחלקים המגוננים תקרת המרתף תאפשר אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים נטו ונפח שלא יפחת מ-25 מטרים מעוקבים. שטחים מגוננים אלה יהיו רציפים ויקבעו במסגרת תכנית/יות העיצוב.</p> <p>7. בתחום זיקות ההנאה המסומנות בסימון "הנחיות מיוחדות" לא תותר הקמת מרתפים.</p> <p>8. בקירות הדיפון הגובלים ברחוב לח"י תותר הקמת עוגנים פולימריים זמניים בלבד ללא רכיבי פלדה משוכנים, בעומק שלא יפחת מ-5 מ' ממפלס הקרקע.</p>	
ניהול מי נגר	6.11
<p>1. במסגרת תכנית הפיתוח 500:1 כמפורט בסעיף 6.4 "תכנית בינוי" לעיל יוכן מסמך הידרולוגי המציג את אופן השילוב של אלמנטי ניהול הנגר בשטח התכנית. החישוב ההידרולוגי יבוצע על פי עובי הגשם היממתי המותאם לזמן חזרה 50:1 שנה (הסתברות קבלה 2%). בחישוב עובי הנגר</p>	

ניהול מי נגר

6.11

היממתי יש לקחת מקדמי נגר יומיים.

2. המסמך ההידרולוגי של תכנית הפיתוח יפרט ויגדיר את הנושאים הבאים לכל הפחות:

2.1. קביעת אופן ניהול הנגר העילי וצמצום נפח הנגר בתחום התכנית תוך מתן עדיפות לפתרונות החדרת נגר לתת הקרקע ובהתאם להנחיות רשות המים התקפות.

2.2. קביעת אמצעי ניהול נגר מיוחדים במרחב הציבורי.

2.3. הצעות למנגנונים לעיכוב/שיהוי/ספיגה/חלחול או כל אמצעי טכנולוגי אחר, כגון: אמצעים

מבוססי טבע לחלחול והשהיה, ארגזי אגירת נגר מסוג Drain box, קופסאות נפח בתת הקרקע, אמצעים טבעיים, Dry-pit Bio-filter, Swale, בורות חלחול וכיוצא בזה, אשר יהיו בעלי

קיבולת מצטברת שלא תקטן מ-75% מנפח הנגר הנוצר בכל תא שטח בזמן אירוע יממתי בהסתברות חזרה של 2%. תותר הקמת מנגנונים אלו הן בשטחים הציבוריים והן בשטחים הפרטיים.

כל האמצעים לעיכוב / שיהוי / ספיגה / חילחול בסעיף זה יתוכננו באופן שיבטיח את פעילותם ותפקודם לאור הרכב הקרקע, וזאת על ידי הבטחת החילחול האפקטיבי באמצעות חיבור לבורות לחילחול תקינים ו/או קידוחי החדרה ו/או חילחול למצע בעל כושר חילחול מתאים ובנפח שיידע לשאת את הספיקות הצפויות באירוע התכן שנקבע (2%).

3. במסגרת תכנית/יות העיצוב האדריכלי כמפורט בפרק 6.4 "עיצוב אדריכלי" יוטמעו ההוראות הבאות:

3.1. במגרשי המגורים הפרטיים לא תותר תכסית על ותת קרקעית העולה על 85% משטח המגרש לטובת חילחול, השהיה ונטיעת ושגשוג עצים.

3.2. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, וכן אלמנטים נוספים כגון ריצוף מחלחל, אבן דשא ושימוש בשטחי גינון.

3.3. שבילים ומעברים בתחום מגרשי הבניה יפותחו במפלס גבוה מהגינון עם הסדרת שיפועים לגינון עצמו, כפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

3.4. תבוצע הפרדה בין מרזבי הגגות ומרזבי המרפסות על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה על מנת לאפשר הפרדה של מי גשם הראויים להחדרה.

3.5. תכנית/ות העיצוב האדריכלי תכיל נספח הידרולוגי אשר יעמוד בהנחיות רשות המים התקפות, ויכלול, לכל הפחות:

3.5.1. סקר קרקע באתר, לעומק שאינו פחות מ 30+ מטר על מנת להציג את פוטנציאל החלחול בתת הקרקע והיעילות של מנגנוני ההחדרה המוצעים. כל זאת, בכפוף לסעיף 3.1 לעיל.

3.5.2. פרוט המנגנון או האמצעים המוצעים לניהול הנגר בשטח המגרשים בתנאי שאפקט מיתון / שיהוי / ריסון / חלחול הנגר המצטבר יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר הניקוז לתוכנית המפורטת.

4. בתאי שטח ביעוד "שטח ציבורי פתוח" יותרו אמצעי ניהול נגר מגוונים כל עוד ישמר העיקרון של וויסות/צמצום/הפחתה של 75% מנפח הנגר הנוצר בתא השטח, וכן פתרון לנפחי הנגר העודפים הצפויים להגיע מהשטחים המבונים עבור אירוע יממתי של 2%.

5. בתאי שטח ביעוד "דרך" ימומשו אמצעים לוויסות נגר עילי בדופן המדרכות בלבד, באישור אגף שפ"ע וגורמים עירוניים רלוונטיים.

4. בתאי שטח ביעוד "שטח ציבורי פתוח" יותרו אמצעי ניהול נגר מגוונים כל עוד ישמר העיקרון של וויסות/צמצום/הפחתה של 75% מנפח הנגר הנוצר בתא השטח, וכן פתרון לנפחי הנגר העודפים הצפויים להגיע מהשטחים המבונים עבור אירוע יממתי של 2%.

5. בתאי שטח ביעוד "דרך" ימומשו אמצעים לוויסות נגר עילי בדופן המדרכות בלבד, באישור אגף שפ"ע וגורמים עירוניים רלוונטיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

הריסות ופינויים	6.12
<p>1. כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכן כלל המבנים בתחום התכנית ללא היתר בניה, יפונ ויהרסו.</p> <p>2. הריסה תעשה בכפוף לביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך שיועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק. פינוי האסבסט ככל שימצא יעשה על ידי קבלן אסבסט מורשה.</p>	
הפקעות ו/או רישום	6.13
<p>1. השטחים הציבוריים הכלולים בלוחות ההקצאות, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה.</p> <p>2. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית במידת הצורך ובכפוף לדין.</p> <p>3. העירייה תהיה רשאית להפקיע, על פי דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p> <p>4. השטחים הציבוריים הבנויים שיוקמו בתא שטח 108, בהתאם לשטחים המפורטים בטבלה 5, יירשמו על שם עיריית תל אביב יפו במסגרת רישום הבית המשותף, בהתאם להסדר שייקבע בין עיריית תל אביב יפו לרשות מקרקעי ישראל.</p> <p>5. עבור שטחי הציבור הבנויים בתאי שטח 108 ו-201 תירשם הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום השטחים הנזכרים לעיל בבעלות העירייה ומסירתם לידי העירייה.</p>	
איחוד וחלוקה	6.14
סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	
<p>1. בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט יבוצע במסגרת תכנית זו איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>2. החלוקה החדשה תירשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה ובהתאם ללוח ההקצאה ואיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.</p> <p>3. לאחר ביצוע רישום האיחוד וחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין יבוצע איחוד של תאי שטח תאי שטח 101A ו-101B למגרש בניה אחד, תאי שטח 102A ו-102B למגרש בניה אחד, ותאי שטח 304A ו-304B למגרש בניה אחד למגרש בניה אחד.</p>	
תנועה	6.15
<p>1. הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה, וייקבעו סופית במסגרת הבקשה להיתר במגרשים הפרטיים.</p> <p>2. הסדרי התנועה ברחובות ובמרחב הציבורי ייקבעו במסגרת תכנית פיתוח ותשתיות, כמפורט בסעיף 6.4 (3) לעיל.</p> <p>3. תקני חנייה בתכנית יהיו כדלהלן :</p> <p>א. מגורים : 0.8 מקומות חנייה ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. זאת, למעט דירות פיצוי כהגדרתן בסעיף 1.9, בהן תקן חנייה יעמוד על 1:1.</p> <p>ב. דיור להשכרה : 0.4 מקומות חניה ליחידת דיור להשכרה בתאי שטח 108 ו-109 בלבד.</p> <p>מקומות החניה יהיו שיתופיים ולא תותר הצמדת מקומות חניה ליחידות דיור.</p> <p>ג. תעסוקה : 1 מקומות חניה לכל 350 מ"ר עיקרי או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם</p>	

6.15

תנועה

- ד. מסחר: 1 מקומות חניה לכל 100 מ"ר עיקרי או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם
- ה. מבנים ומוסדות ציבור: 1 מקומות חניה לכל 100 מ"ר עיקרי או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם
- ו. דיור מוגן: 1 מקומות חניה לכל 15 יחידות דיור. או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
4. ניתן יהיה לחשב את מקומות החניה ברחוב לצורך דרישת החניה לשימושים המסחריים.
5. חניה לרכב דו גלגלי ואופניים: תובטח התקנת מקומות חנייה בפיתוח, בקומת הקרקע ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, זאת, בהתאם לדרישות העירייה והנחיותיה לעת הכנת תכנית העיצוב.
6. בחניות הבניינים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.
7. לעת תכנית/יות העיצוב, ניתן יהיה לקבוע לכל אחד מתאי השטח מספר מקומות חניה גבוה או נמוך מתקן החניה, ובלבד שסך מקומות החניה בכלל מגרשים אלה במצטבר יתאם את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי התקן בכל המגרשים, על פי שימושי הקרקע הקבועים בהם. המעקב על סך מקומות החנייה יתבצע בהתאם לסעיף 6.5 סעיף קטן 5.

6.16

מתקנים ו/או שימושים זמניים

1. שימושים זמניים
- א. עד למימוש מלא של התכנית, תותר הקמת מבנים זמניים לטובת משרדי ניהול הבניה, אתרי מכירות, מתקנים הנדסיים / מתקני תשתית זמניים, מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי ושני בתי כנסת זמניים.
- ב. קידום בקשה להיתר עבור שימושים אלה ייעשה בהתאמה לתכנית הפיתוח והתשתיות לכלל התכנית (בקנה מידה 1:500) בתיאום עם מה"ע או מי מטעמו וכן היחידה לתכנון אסטרטגי בכל הנוגע לשימושים. כל זאת, כך שלא ימנע את ביצוע עבודות התשתית הנדרשות לקידום מימוש שלביות הפיתוח ושלביות הפינויים כתוצאה מהקמת שימוש זמני במיקום כלשהו בתכנית.
- ג. תא שטח או בלוק כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל אשר יפונה ולא ימומש בחלקו או במלואו. יותר פיתוחו אך ורק לטובת גינון זמני לרווחת כלל הציבור. לא תותר השמשותו כחנייה.
2. מיקום המבנים הזמניים
- א. הקמת מבנים זמניים תתאפשר בתחום המגרשים הפרטיים בלבד. תותר הקמת מבנים זמניים במגרשים הציבוריים ובלבד שאלו נדרשים לצורך פיתוח ובינוי מגרשים אלו בהתאם לתכנית תא/3380.
- ב. בבלוקים 3, 10 כמוגדר בנספח הבינוי, לא תתאפשר הותרת מבנים זמניים כלשהם לאחר אכלוס חלקי או מלא של תאי השטח הנכללים בהם.
- ג. בכל תחום התכנית תותר הקמת מתקני תשתית זמניים ככל שידרש לטובת פיתוח השכונה בשלבים. הקמת מתקני תשתית אלה בשטחים ציבוריים תחייב אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ד. בכל תחום התכנית תותר הקמת קירות תומכים זמניים ו/או שיפועי תמך ככל שידרש לטובת פיתוח השכונה בשלבים, כפי שייקבע בתוכנית הפיתוח והתשתיות (1:500).
- ה. בכל תחום התכנית תותר סלילת דרכי גישה זמניות לצורך ביצוע העבודות באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ו. במידה והמבנה הזמני ימוקם בסמוך לדרך או מעבר ציבורי מכל סוג שהוא, מיקומו יבטיח

6.16

מתקנים ו/או שימושים זמניים

את רציפות ובטיחות המעבר, תוך הבטחת מדרכות ראויות.
ז. המבנים הזמניים ימוקמו באופן שלא מהווה הפרעה או מטרד לסביבתם, לא ימנע העברת תשתיות, גישה לכיבוי אש וכדומה, ויאפשר את ניהול וביצוע העבודות ההנדסיות בתחום המגרש והתוכנית.

3. הוראות כלליות

- א. מבנה זמני לא ישמש למגורים, למעט מגורי פועלים לזמן הבניה.
- ב. במבנה זמני תותר התקנת כל מערכות התשתית הנדרשות לתפקודו.
- ג. המבנים הזמניים יכולים להיות מבנים יבילים, או מבנים בבניה קונבנציונאלית או בניה קלה. במקרה של בניה קונבנציונאלית המבנים יטווחו או יחופו.
- ד. קבלת טופס 4 למגרש יותנה בפינוי של כל המבנים הזמניים בתחומו, אלא אם הוסכם על מועד פינוי אחר ונקבעו תנאים להמשך פעילותו.
- ה. עם הסרת המבנים הזמניים, השטח המתפנה יוחזר למצבו הקודם או יפותח בהתאם למוצג בהיתר הבניה למבנה הקבע.
- ו. זכויות הבניה עבור המבנים הזמניים יהיו בנוסף לזכויות המאושרות, ויבוטלו עם הסרתם.
- ז. שטחי הבניה עבור הקמת שני בתי כנסת זמניים לא יעלו על 200 מ"ר לבית הכנסת האחד, ו- 350 מ"ר לבית הכנסת השני.

- ח. יותר פיתוח שטח זמני סביב המבנים, לרבות גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, דרכי גישה להולכי רגל, אופניים ורכב, חניות וכיוצא בזה, למעט גידור.
- ט. גובה המבנים הזמניים לא יעלה על 2 קומות.

4. הליך הרישוי

- א. מבנים זמניים יחויבו בהיתרי בניה על פי דין. היתרי הבניה עבור שימושים אלה יהיו זמניים, יינתנו לתקופה שלא תעלה על שנתיים והארכתם תהיה נתונה לשיקול מהנדס העיר תוך הבטחת היתכנות להמשכיות שלביות הביצוע, הפיתוח והפינויים.
- ב. בקשה להיתר בניה למבנה זמני תכלול:
 1. תכנית מלאה המראה את המבנה, מידותיו ושטחו, מיקומו, וכן את המעברים והגישה אליו להולכי רגל וכלי רכב.
 2. התייחסות לחומרי גמר, פתרונות איסוף מי גשם וניהול נגר.
 3. פירוט שטחי הבניה הנדרשים עבור המבנה הזמני.
 4. פיתוח יתרת שטח המגרש ו/או הבלוק כהגדרתו בתוכנית לרווחת הציבור.
- ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה זמני:
 1. אישור אגף התנועה
 2. תיאום עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה
 3. צירוף התחייבות להסרת המבנה עם סיום העבודות או במועד מוסכם על פי שלבי פיתוח האתר או בהתאם לסעיף 6.16 (2) (ב) לעיל.

6.17

איכות הסביבה

1. רעש: היתרי בניה בכלל הבלוקים הגובלים ברחובות לח"י ומשה דיין יכללו חוות דעת אקוסטית סביבתית הכוללת התייחסות לרעש מתחבורה. הקריטריון על פיו ייקבע הצורך במיגון אקוסטי דירתי יהיה 40 dB(A) עם חלונות סגורים בלילה ו-35 dB(A) למבני ציבור ביום. בנוסף, יש להתייחס למערכות מכניות של המבנים, חדרי מכונות, השפעה על מבני ציבור/חינוך ומבני ציבור, הפרדת כניסות על פי שימושים וכדומה.

6.17

איכות הסביבה

2. איכות אויר: מנדוף בתי אוכל משימושי המסחר ואוורור אגוז גנרטור ייעשה בגגות המבנים. מיקום פליטות אוויר מחניונים ייעשה בתיאום ובאישור הרשות לאיכות הסביבה לשלב הכנת תכנית העיצוב האדריכלי (בכפוף לסעיף 6.6 (12)). פתחי האוורור לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים ולאזורי שהייה.
3. אסבסט: הטיפול בחומרי אסבסט במתחם ייעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א 2011 ועפ"י היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה בכפוף לסקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך.
4. חפירה ומילוי: הטיפול בחומרי חפירה ומילוי ייעשה בהתאם לנוהל מנהל התכנון התקף לעת: תכנון זמין מונה הדפסה 124 הכנת תכנית הבינוי והפיתוח.
5. 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.
6. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה ולפי "תכנית אב לפסולת בניין מחוז ת"א" או לאתר למחזור פסולת בניין והצגת תעודות שקילה מהאתרים.
7. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
8. תחנת קצה לאוטובוסים: תנאי להפעלת תחנת קצה לאוטובוסים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתחום מגרש 201 הינו הבטחת תפעול מערך אוטובוסים שאינו מונע בדיזל, מימן או גפ"מ. היה ותתבצע טעינת אוטובוסים חשמלית בתחנת הקצה, אישורה יהיה בכפוף לחוות דעת יועץ קרינה בהתאם להמלצות הרשות העירונית לאיכות הסביבה לשהייה קבועה, או כל יועץ רלוונטי אחר, בהתאם לטכנולוגיה.
9. מי מזגנים ינותבו לטובת השקיית השטחים הפתוחים.

6.18

הוראות פיתוח

1. הוראות פיתוח למרחב הציבורי
 - 1.1. במרחב הציבורי לא יוקמו גדרות ולא יותרו רמפות ומדרגות שלא לצורך. כל הפרשי הגובה יפתרו בתוך המגרשים או במבנים עצמם על ידי התאמת מפלסי הכניסה למפלס השטח הציבורי. על אף האמור לעיל, תותר הקמת גדרות, קירות תומכים, מדרגות ורמפות ככל שידרשו כאמצעי פיתוח זמניים בשלבי הביניים של פיתוח השכונה.
 - 1.2. במדרגות לאורך רחובות, רחבות מרוצפות וכיכרות ישמרו גבהים שמאפשרים ניקוז גרביטציוני לכיוון אזורים מגוננים. יש להימנע מתיחום ערוגות באבן גן גבוהה שחוסמת כניסת נגר ממרחב מרוצף לנוף הרך.
 - 1.3. במפלס פני הקרקע בשטח הפתוח, יותר טיפול נופי הכולל, ריהוט רחוב, ריצוף, שטח מגונן, תשתיות תת קרקעיות וכדומה.
 - 1.4. בכניסות לחניונים במגרשים יש לשמור על רצף המדרכה מול הכניסה.
 - 1.5. יותקנו מתקנים לקשירת אופניים לרווחת הציבור בשטחים ציבוריים, מול בתי עסק, ובסמוך לכניסה למבנים לצרכי ציבור.
 - 1.6. בשטחים הנמצאים בתחום תחזוקה של העירייה פרטי הפיתוח יהיו בסטנדרט עיריית תל אביב-יפו.
 - 1.7. ריצוף המדרכה יהיה בסטנדרט עיריית תל אביב מאבן שפה ועד גדר או חזית הבניין.
2. הוראות פיתוח במגרשי המגורים
 - 2.1. בכל מפגש בין מבנה לשטח פתוח יש להקפיד על גישה ישירה ככל הניתן על ידי התאמת

6.18

הוראות פיתוח

המפלסים.

2.2. שיפועי קרקע בהיקף הבניין יהיו ככל הניתן המשך רצוף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לטובת ניקוז נגר עילי.

2.3. לא תותר חנייה עילית בתחום מגרשי המגורים. יותרו אזורי תמרון כמתאפשר בהנחיות המרחביות העירוניות וכפי שייקבע בתכנית/ות העיצוב האדריכלי מכח תכנית זו.

2.4. שטחי זיקות ההנאה המשמשים להרחבת מדרכות, בין אם בחזית מסחרית ובין אם לא, יפותחו בצורה זהה למדרכה הציבורית.

2.5. מתקנים לקשירת אופניים ימוקמו גם במפלס הפיתוח במגרשים הפרטיים בנוסף למתקנים המתוכננים במרתפים.

2.6. לא יותרו הפרשי גובה בממשק החצרות הפנימיות בכל בלוק כהגדרתו בתכנית, עם הרחובות הגובלים. ככל הניתן, מפלסי הפיתוח של החצרות הפנימיות בכל בלוק באזורי המפגש עם הרחובות ההיקפיים יהיו המשך רציף למפלס המרחב הציבורי והרחובות ההיקפיים סביב לבלוק.

2.7. החצרות הפנימיות בכל בלוק תתוכננה באופן אחוד במטרה לשמש את כלל הבלוק כהגדרתו בתכנית. הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשולים מכל סוג שהוא ייבחנו במסגרת תוכנית העיצוב.

2.8. תותר הנמכת חלקים מהחצר הפנימית או כולה לטובת גישת הולכי רגל, אוורור ותאורה טבעיים אל קומת המרתף העליונה, כפי שייבחן בתוכנית/ות העיצוב האדריכלי.

2.9. מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו במפלס המדרכות. כל שינוי מפלסי יתבצע בתחום המבנים.

2.10. היה ולא תוגש בקשה להיתר תוך 6 חודשים מהשלמת הפינוי במגרש פרטי, יחוייב היום בפיתוח הזמני של השטח, ללא גדרות ולטובת הציבור. לא תותר הקמת חניה.

3. קירות תומכים וגדרות: קירות תומכים לגישור בין מפלסי קרקע יהיו בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות וכפי שייקבע בתכנית/ות העיצוב האדריכלי מכוח תכנית זו. במסגרת תכנית/ות העיצוב יושם דגש על פתיחות ויזואלית בין החצרות הפנימיות המוגדרות בסעיף 6.1.1 (ד) לבין המרחב הציבורי ו/או זיקות ההנאה הגובלים.

4. מערכות טכניות:

4.1. המערכות הטכניות השייכות למבנה כדוגמת גמל מים, ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכד' ימוקמו בנישות יעודיות/ארונות שקועים בדופן המבנה או בקיר רמפת הירידה לחניון. זאת על מנת למנוע הפרעה פיזית או ויזואלית במרחב הפתוח.

4.2. מתקנים וארונות תשתית עיליים קיימים בתחום התכנית יועתקו וימוקמו מחדש בתחום המגרשים הפרטיים, באופן המשולב בשטח הבניה ובמקומות מוצנעים ומתאימים.

4.3. תעלות אוורור חניונים ישולבו בבניה ופתחיהם יהיו בגובה כנדרש. לא יופנו פתחי אוורור למעבר הולכי רגל.

המשך בסעיף 6.19

6.19

הוראות פיתוח

המשך מסעיף 6.18

5. צל ונטיעות במרחב הציבורי



6.19

הוראות פיתוח

- 5.1. תכנון הנוף בשכונה יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך מדיניות "הנחיות צל במרחב הציבורי" ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.
- 5.2. נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים, המשכיים ורציפים, בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים במרחב הציבורי לא יפחת מ-1.5 מטרים עומק נטו ו-25 מ"ק נפח לעץ ו/או בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו וכפי שינוסח בתכנית העיצוב האדריכלי.
- 5.3. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטרים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל מרתפים ו-25 מ"ק נפח לעץ ו/או בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו וכפי שינוסח בתכנית העיצוב האדריכלי.
- 5.4. בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב יפו המצויה במחלקת שיפור פני העיר ובמשרדי אדריכל העיר, ובהתאם להנחיותיהם, ובאישור העירייה.
- 5.5. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
- 5.5.1. בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לטובת שיפור מיקרו-אקלים בתכנית.
- 5.5.2. העצים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- 5.5.3. העצים שיינטעו בתחום התכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי הגדרתם במסמך "הגדרת סטנדרטים לשיתילי עצים לגננות ולנוי 2016" של משרד החקלאות או בהתאם להנחיות התקפות לעת תכנון/העיצוב האדריכלי.
- 5.6. בתחום התכנית יינטעו לפחות 900 עצים, מספרם הסופי של העצים ייקבע בתכנית העיצוב.
6. נטיעת עצים במגרשי הבניה:
- 6.1. כמות עצים לנטיעה במגרשים הפרטיים: ינטעו עצי צל לפי ההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו, פרק עצים.
- 6.2. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים במגרשי הבניה, בין אם מעל מרתף ובין אם לאו, לא יפחת מ-1.5 עומק נטו ו-25 מ"ק נפח לעץ. בתי הגידול יהיו רציפים ככל הניתן.
- 6.3. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואיוורור טובים עבור העצים.
- 6.4. בתי הגידול של העצים יתוכננו, ככל הניתן, תוך שימוש באלמנטים מנקזים המטפלים בנגר בהתאם למסמך 'הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב', אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

6.20

שמירה על עצים בוגרים

1. קיימים עצים בוגרים בתחום התכנית. לעת תכנית העיצוב ייבחן אילו עצים יש לשמר והכל בכפוף לאישור משרד אדריכל העיר והאגרונום העירוני. יוכן סקר עצים מפורט ומחייב לעת תכנית/העיצוב.
2. הנחיות לטיפול בעצים שהוגדרו לשימור יהיו על פי נספח עצים בוגרים לתכנית זאת, על פי המסמך "הנחיות לעבודה בקרבת עצים" של פקיד היערות הארצי, ועל פי מסמך הנחיות מרחביות עיריית תל אביב בנושא עצים. לאלו יצורפו הדגשים הבאים:

6.20

שמירה על עצים בוגרים

3. גבהי פיתוח בקרבת העץ - בהטמעת עצים לשימור בתכנון החדש יש לשמור בצורה קפדנית על גובה הקרקע המקורי סביב גזע העץ. בכל מקרה, אין לחשוף או לפגוע במערכת השורשים, אין לכסות בקרקע את צוואר הגזע. נושא זה יתואם עם האגרונום העירוני ומשרד אדריכל העיר, לעת הכנת תכנית העיצוב.
4. תכנון מערכות תשתית חדשות, עיליות או תת קרקעיות בקרבת עצים לשימור בתוך "אזור השורשים המוגן", תעשה תוך התייעצות עם מומחה עצים.
5. ההוראות האמורות מעלה לנושא שימור העצים גוברות על הוראות תכנית זו לנושא קווי הבניין המותרים למרתפים.

6.21

תחזוקה

1. חלה חובת תחזוקה על ידי חברת ניהול ואחזקה לכלל המבנים שיוקמו במגרשים הפרטיים כולל תא שטח 108, 109 ותא שטח 201.
2. חובת הניהול בהתאם לסעיף קטן 1 לעיל ולשימושים המתאפשרים בהם תירשם כהערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
3. במגרשים בייעוד מגורים הכוללים שילוב של בניה מרקמית ומגדלים, רישום הבית המשותף ייעשה בהתאם להוראות סעיף 59 (א) לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969. סעיף זה מתייחס לבנייה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת כאחד.
4. נכס מניב / קרן תחזוקה ארוכת טווח:
- 4.1. מתוך סך השטחים הסחירים בכל תא שטח סחיר בייעוד "מגורים" יוקצו יחידת דיור אחת או שתי יחידות דיור בשטח ממוצע או שטח שווה ערך לשימושי מסחר או שווה ערך בחניות, כנכסים מניבים, לטובת תחזוקה ארוכת טווח של השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים שאינם מוגדרים כזיקת הנאה.
- 4.2. מספר הנכסים המניבים הנדרשים להקצאה יהיה בהתאם לסוג הבינוי: בתאי שטח הכוללים בניה מרקמית בלבד - נכס מניב אחד; בתאי שטח הכוללים שילוב בין בניה מגדלית ומרקמית שני נכסים מניבים.
- 4.3. על אף האמור לעיל, ככל ובשל אי הסדרה חוקית בדין, לא ניתן יהיה לממש את הקצאת הנכסים המניבים כאמור, אזי העירייה תהיה רשאית להחליט כי חלף הקצאת הנכסים המניבים, וכתנאי לקבלת תעודת איכלוס, יעמיד היזם את שווי הנכסים המניבים כאמור בקרן תחזוקה ארוכת טווח.
- 4.4. האמור בסעיף זה הינו בנוסף ומעבר להסכם קרן הונית, כמפורט בסעיף 6.7 "תנאים בהליך הרישוי" סעיף קטן (7).
5. הוראות אלו לא תחולנה על מגרשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

6.22

חשמל

1. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשים פרטיים בלבד בייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, דיור מיוחד, מגורים, מסחר ותעסוקה, ובתאום עם חברת החשמל. בניית חדרי שנאים תיעשה אך ורק כחללים המשולבים במבנים ו/או במרתפים.
2. לא תותר הקמת תחנות שנאים בתחום המגרשים הציבוריים, למעט אלה המשמשות את אותם המגרשים עצמם. במקרים אלו תותר הקמת תחנות שנאים כתחנות תת-קרקעיות בלבד ובאופן המשולב בפיתוח.
3. הקמת חדרי חשמל ושנאים תיעשה בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת.
4. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים בייעודים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת

חשמל	6.22
<p>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.</p> <p>5. קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>6. תותר הקמת קווי חשמל מתח גבוה ונמוך עיליים באופן זמני ותותר הקמת עמודי קצה לצורך המשך קווי מתח גבוה ונמוך עיליים מחוץ התוכנית.</p> <p>7. 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 החשמל, חוק הקרינה הבלתי מייננת והוראות הרשת הארצית של חברת חשמל.</p> <p>8. תחנת הטרנספורמציה הזעירה הקיימת המשרתת את המגרש הציבורי בתא שטח 304 תועתק למגרש סחיר סמוך בכפוף לסעיף 6.7 ס"ק 10.</p> <p>9. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא קרינה אלקטרו מגנטית (היתר סוג והיתר הפעלה) לנושא תחנת הקצה, היה ותופעל בטכנולוגיה זו.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.23
<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. 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>3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטרים מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מטרים מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>5. הגובה האבסולוטי של המבנים יכלול ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון ואם אין, מעל מעקה הגג.</p>	

סטיה ניכרת	6.24
<p>1. כל תוספת שטחי בנייה, צפיפות, יחידות דיור בתחום תכנית זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו, בהתאם לתקנה 192 (לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב, 2002.</p> <p>2. כל חריגה מהגובה המרבי ו/או מספר קומות בבנייה המרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9 על פי הוראות תכנית זו, תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 192 (לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב, 2002.</p> <p>3. כל סטיה מהערה יב בסעיף 6.26 (הערות לטבלת הזכויות) לנושא שטחי קולונדות ו/או קירוי זיזי תהווה תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. כל שימוש אחר בשטחים המיועדים עבור מרפסות (שטחים מירביים המפורטים בטבלה 5 לעיל) יהווה סטיה ניכרת מתוכנית זו.</p> <p>5. תכסית על ותת-קרקעית בכלל המגרשים הפרטיים ובכל מגרש פרטי בפני עצמו, לא תעלה על 85%.</p> <p>6. כל חריגה או שינוי מקווי בניין כלפי הרחובות לח"י, משה דיין ושתולים, למעט הבלטת</p>	

6.24

סטיה ניכרת

- מרפסות, תהווה סטיה ניכרת.
7. כל חריגה ממספר יחידות הדיור המרבי למגדל כאמור בהוראות תכנית זו ובפרט סעיף 4.1.2 (א) (4) תהווה סטיה ניכרת.
8. הקמת רמפות ירידה לכלי רכב במגרשים 108 ו-109 תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
9. כל חריגה מקווי הבניין למרתפים כלפי רחוב לח"י כמפורט בסעיף 6.10 סעיף קטן 3 תהווה סטיה ניכרת.

6.25

הערות לטבלת הזכויות

- א. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. קווי הבניין במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יהיו לפי תכנית 507-0271700 תא/מק/צ אלא אם סומן אחרת בתשריט.
- ג. 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, ללא מתקנים טכניים על הגג. הגובה המירבי למבנים המרקמיים בתחום התכנית לא יעלה על הגובה המתאפשר למבנה גבוה, כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה. עלייה מגובה זה תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- ד. קומת גלריה (יציע) כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה, הצמודה לשימושים בקומת הקרקע לא תחשב במניין הקומות.
- ה. שטחי הגלריה יחושבו ויכללו במניין שטחי הבניה המפורטים בטבלה.
- ו. במגרשים מעורבי שימושים, בכל מגרש בפני עצמו, ניתן יהיה להמיר עד 10% משטחי השירות הקבועים בין השימושים השונים. המרת 5% נוספים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו בשלב היתר הבניה. המרת שטחים אלה לא תחשב כהקלה.
- ז. שטחי הבניה המפורטים תחת שימוש "מסחר" הנם עבור כלל שימושי המסחר והמשרדים, כמפורט בפרק 4.
- ח. לא ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות המפורטים בטבלה מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
- ט. שטחי המרפסות בטבלה הינם השטחים המירביים. שטחים אלה חושבו לפי 12 מטרים רבועים בממוצע ליחידת דיור ששטחה 80 מטרים רבועים (עיקרי + מרחב מוגן דירתי). שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח העולה על 14 מטרים רבועים יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים. בעת קביעת תמהיל יחידות דיור במסגרת תכנית/יות העיצוב, בכלל היעודים הכוללים שימושי מגורים (מגורים, דיור מיוחד ומגורים מסחר ותעסוקה), ליחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים (עיקרי + מרחב מוגן דירתי), שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים ובהתאם, הגבלת שטח מרפסת ליחידות דיור קטנות אלה משמעותו אי מימוש מלוא השטחים למרפסות בטבלה.
- י. שטח יחידת דיור ממוצעת (עיקרי + מרחב מוגן דירתי) בכל המגרשים ביעוד "מגורים" וכן במגרש 109 ביעוד "דיור מיוחד", יעמוד על 80 מטרים רבועים. במקרים של התקנת מרחב מוגן קומתי בלבד, שטח יחידת דיור ממוצעת יהיה בטווח שבין 75 ו-80 מטרים רבועים, וזאת בכפוף לסעיף 6.24 (1) "סטיה ניכרת".
- יא. במגרש 108 בלבד, שטח יחידת דיור ממוצעת (עיקרי + מרחב מוגן דירתי, או עיקרי בלבד במקרה של מרחב מוגן קומתי) לא יעלה על 70 מטרים רבועים.

6.26

הערות לטבלת הזכויות

המשך מסעיף 6.25

יב. תמהיל יחידות הדיור הסופי במגרש 201, מגרש 108 ומגרש 109 וכן ביתר המגרשים הכוללים מגורים ייקבע במסגרת תכנית/עיצוב אדריכלי.

יג. ככל ותוקמנה קולונדות ו/או קירוי זיזי, שטחיהם יחשבו כשטחי שירות בנוסף לשטחי השירות המפורטים בטבלה. שטחים אלו לא יעלו על 3,350 מ"ר בתחום התכנית כולה. 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.

יד. זכויות הבנייה למגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לתכנית תא/מק/צ'.
טו. ניתן יהיה להקים מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר, מעבר לשטחים המפורטים בטבלה 5, כמפורט להלן:

- מגרשים ביעוד "שטח ציבורי פתוח": מגרש 501 : 2,410 מ"ר. מגרש 503 : 870 מ"ר. מגרש 504 : 2,410 מ"ר.

- מגרש ביעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור": מגרש 401 : 5,120 מ"ר.
- מגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור": מגרש 301 : 9,590 מ"ר. מגרש 302 : 5,220 מ"ר.
מגרש 303 : 2,330 מ"ר. מגרש 304 : 4,280 מ"ר.

טז. התכנית מעל מפלס הכניסה הקובעת תוגבל בהתאם לאמור בטבלה זו. התכנית מתחת למפלס הכניסה הקובעת תוגבל בהתאם להוראות תכנית זו לנושא ניהול מי נגר, ובכל מקרה לא תעלה על 85%.

יז. ניתן יהיה להקים מעברים תת קרקעיים לרכב בתחום הייעודים "דרך מוצעת" ו"דרך מאושרת" בהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר לכל מעבר, מעבר למפורט בטבלה זו, במטרה לצמצם את כמות הרמפות הכוללת בתכנית זו, בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב יפו ולשיקול דעת הועדה המקומית, ובתנאי שלא יפגעו יתר השימושים הנדרשים בתת הקרקע כגון תשתיות.

יח. במגרשים ביעודים "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחים עיקריים ושירות וההפך מעל למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שסך שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על המפורט בטבלה.

יט. בכל מגרש בפני עצמו, תותר המרת שטחים מעיקרי לשרות במסגרת שטחי המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, במידה וקיים צורך בשטחי שרות נוספים.

כ. בכל בלוק בפני עצמו, יתאפשר ניווד שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת המשמשים לחניות בלבד, בין תאי השטח המרכיבים את אותו הבלוק. לא יותר ניווד של שטחים אלה בין הבלוקים.

כא. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים במבני המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מ"ר. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על

ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לקבוע בסעיף 6.25 הערה (י). בתא שטח 108 תהא חובת התקנת מרחבים מוגנים קומתיים.

כב. יותר ניווד יחידות דיור בין מגרשים המרכיבים בלוק כהגדרתו בסעיף 1.9, לפי הוראות סעיף 4.1.2.א' לתכנית זו, ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

כג. תותר המרת עד 10% משטחי השירות בתת הקרקע לטובת שטחים עיקריים בתת הקרקע, בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתת הקרקע כמפורט בטבלה, וזאת לטובת שימושים בעלי אופי ציבורי כמפורט בסעיף 1.9 לעיל, בתת הקרקע.

כד. לא יתאפשר ניווד או המרת שטחים עיקריים ממסחר ו/או תעסוקה לטובת שימושי מגורים.

כה. בתאי שטח 101 ו-109 תותר בניה רציפה בקומת הקרקע בלבד בין המגרשים כלפי רחוב

6.26

הערות לטבלת הזכויות

שתולים מחוץ לקווי הבניין.

6.27

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. הוראה זו תקפה לכל שטח התכנית, הן במגרשים הפרטיים והן במגרשים הציבוריים, וכן לכל עבודה, בין אם מחויבת בהיתר ובין אם לאו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א', מגרשים 104 ו/או 112 ו/או 105 ו-108	כמפורט בנספח שלביות הפיננסיים המחייב.
2	שלב ב', מגרשים 106 ו/או 103 ו/או 111	כמפורט בנספח שלביות הפיננסיים המחייב.
3	שלב ג', מגרשים 107 ו/או 101 ו/או 109 ו/או 102, 110, ו/או 113, 201	כמפורט בנספח שלביות הפיננסיים המחייב.

7.2 מימוש התכנית

- מימוש התכנית יעשה בהתאם לנספח שלביות הפיננסיים המחייב וכן להסכמים הנלווים לנושא השלכיות.
- שלכיות פיתוח: יותרו עבודות פיתוח זמניות לצורך הבטחת מענה לתשתיות הנדרשות למגורים הקיימים במהלך הביצוע. יותרו שינויים בשלכיות הפיתוח, שינויים אלו יאושרו בסמכות מהנדס העיר ובתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה ולא יהוו שינוי לתכנית זו. שלכיות עבודות הפיתוח הסופיות יקבעו בהתאם להוראות תוכנית פיתוח ותשתיות כמפורט בסעיף 6.4 (בקנ"מ 500:1) אשר תוכן בהתאם לעקרונות נספח שלכיות הפיתוח המנחה.



תכנית 507-0552752

תא/מק/4822 שכונת הארגזים - צפון

נספח שלביות פינויים מחייב*

*הערה: בכל מקום במסמך זה בו צוין מספר מגרש/תא שטח הכוונה לכל תתי המגרשים/תאי השטח (שסומנו באותיות A ו/או B ו/או C) באותו המגרש/תא השטח, ככל ואלה סומנו כך בתקנון ותשריט התב"ע

תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון / אכלוס	תאי שטח נשוא הבקשה	תנאים לביצוע	תאי שטח כפופים לתנאים לביצוע	הערות
שלב א'				
תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה	105 ו/או 108 ו/או 104 ו/או 112	תאי שטח בייעוד ציבורי: פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.	<ul style="list-style-type: none"> תאי שטח בשלמות: 302, 503, 501, 303, 801-704, 504, 812, 802, 815-818, 821, 808, 826, 810, 808, 826, 703, 825, 811. תאי שטח חלקיים: חלק מתאי שטח 813 ו 803, 502 כמסומן בצבע צהוב בהיר בתרשים שלביות הפינויים. 	<ul style="list-style-type: none"> למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 810, 825, 302, 504, 703) והשטח המוחזק על ידי בעלים שאינם מדינת ישראל בחלק מתאי שטח 808 ו-825. למעט, מחזיקים בחלק מחלקה 64 בגוש 6136 הנמצאת בתחום הקו הכחול של תוכנית זו. כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 302, 303. מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכניות הפיתוח ותשתיות 500: 1 כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית ושלבי הפיתוח שיקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה.
		תאי שטח סחירים: פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.	<ul style="list-style-type: none"> תאי שטח בשלמות: 105, 106, 108, 112, 104. תאי שטח חלקיים: חלק מתאי השטח 103 ו 111 כמסומן בצבע צהוב בהיר בתרשים שלביות הפינויים. 	
		הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.	301	למעט המגורונים



		823	השלמת פינוי ופיתוח מלוא זכות הדרך הסטטוטורית של דרך משה דיין מדרך בר לב ועד לרחוב 3965 בדגש ובפרט על חזקה שלא כדין בתחום זכות הדרך בדופן המזרחית של המפגש עם רחוב 3920.		
		108	פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה, בכל הנוגע לשטח הציבורי הבנוי שעתיד להיבנות בתא שטח זה.	105	
		105 ו/או 108 ו/או 104 ו/או 112	הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמים חתומים בין מבקש ההיתר לבין התושבים הזכאים על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% ולא יעלה על 25%, מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.		תנאים לאכלוס ראשון בשלב זה
	<ul style="list-style-type: none"> למעט המגורונים כולל מסירת חזקה לידי עיריית תל אביב-יפו. 	301	פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה והריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.		
		501	מסירת חזקה לעירייה לאחר פיתוח סופי של תא שטח זה.		
	<ul style="list-style-type: none"> התחייבות לרישום השטח הציבורי הבנוי בתא שטח זה בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 	108	מסירת חזקה לידי העירייה בשטח הציבורי הבנוי	108	
		108	אכלוס של תא שטח זה יהיה בד בבד עם אכלוס הבניין בתא שטח 108 למלוא זכויות הבניה והשימושים עפ"י התוכנית.	105	
שלב ב'					
	<ul style="list-style-type: none"> למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 810, 825, 302, 504, 301, 703) ולמעט והשטח המוחזק על ידי בעלים שאינם מדינת ישראל בחלק מתאי שטח 808 ו-825 כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 301, 302, 303. 	תאי שטח בשלמות משלב קודם: 301, 302, 303, 501, 504, 703, 704, 801, 802, 812, 815	מגרשים בייעוד ציבורי: פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב	106 ו/או 103 ו/או 111	תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה



<p>מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכנית הפיתוח ותשתיות 500:1 כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית ושלבי הפיתוח שיקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה.</p>	<p>816, 817, 818, 821, 826, 808, 810, 811, 825.</p> <p>תאי שטח חלקיים, משלב קודם: חלק מתאי השטח 502, 803 ו 813 המסומן בצבע צהוב בהיר בתרשים שלביות הפינויים.</p> <p>תאי שטח בשלמות, בשלב זה: 509, 510, 511, 814, 819, 603, 604, 605</p> <p>תאי שטח חלקיים בשלב זה: חלק מתא שטח 813 המסומן בצבע ירוק בהיר.</p>	<p>החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.</p>	
	<p>מגרשים סחירים:</p> <p>תאי שטח בשלמות משלב קודם: 105, 106, 108, 104, 112.</p> <p>תאי שטח חלקיים, משלב קודם: חלק מתא השטח 103 ו 111 המסומן בצבע צהוב בהיר בתרשים שלביות הפינויים.</p> <p>תאי שטח חלקיים בשלב זה: חלק מתא שטח 103 ו 111 המסומן בצבע ירוק</p>	<p>פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.</p>	



	בהיר בתרשים שלביות הפינויים.		
106	הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.	תאי שטח בשלמות: 505, 401, 304 602, 601, 506 804, 702, 701 807, 806, 805 822, 820, 809 828, 827, 824 תאי שטח חלקיים: חלק מתא שטח 502 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפינויים.	
103 ו/או 111	מגרשים ביעוד ציבורי: פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבדים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.	תאי שטח בשלמות: 804, 820, 401 505 תאי שטח חלקיים: השטח המסומן בצבע ירוק בהיר בתאי השטח: 803, 602, 502 805	פינוי תאי שטח אלה לא יהיה תנאי להיתרי חפירה, דיפון ו/או היתר בניית מרתפים (ככל ותוגש בקשה לפיצול ההיתר על ידי היזמים וככל שיאושר פיצול כזה).
	מגרשים סחירים: פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.	תאי שטח חלקיים: השטח מסומן בצבע ירוק בהיר בתאי השטח 201, 102.	
	הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.	תאי שטח בשלמות: 601, 506, 304 806, 702, 701 822, 809, 807 828, 827, 824 תאי שטח חלקיים: השטח המסומן בצבע	



	ירוק כהה בתאי השטח: 805, 602			
<p>• כולל: מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 304.</p> <p>מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכנית הפיתוח ותשתיות 500: 1 כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית ושלבי הפיתוח שיקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה.</p>	<p>תאי שטח בשלמות:</p> <p>304, 401, 505, 601, 602, 701, 702, 804, 805, 806, 807, 809, 822, 824, 827, 828.</p> <p>תאי שטח חלקיים:</p> <p>חלק מתא שטח 502 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפינויים.</p>	<p>תאי שטח בייעוד ציבורי:</p> <p>פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבדים לטובת היזם של בנק היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.</p>	106 ו/או 103 ו/או 111	<p>תנאים לאכלוס ראשון בשלב זה.</p>
	<p>תאי שטח חלקיים:</p> <p>חלק מתאי השטח 102, 201 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפינויים.</p> <p>וחלק מתא השטח 101 המסומן בצבע ירוק כהה בתרשים שלביות הפינויים.</p>	<p>תאי שטח סחירים:</p> <p>פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.</p>		
<p>•</p>	106 ו/או 103 ו/או 111	<p>הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמים חתומים בין מבקש ההיתר לבין התושבים הזכאים על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% ולא יעלה על 25%, מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.</p>		
<p>• בכפוף לחתימת מהנדס העיר/הוועדה המקומית על תצ"ר.</p>	<p>304-301, 401, 501-506, 509-601, 605, 511</p>	<p>רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.</p>		



	801-704, 701-704 .828			
שלב ג'				
תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה	107 ו/או 101 ו/או 109 ו/או 110 ו/או 113 ו/או 201	עמידה בתנאי השלב הראשון והשני המפורטים לעיל.		
		201 פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה בכל הנוגע לשטח הציבורי הבנוי שעתיד להיבנות בתא שטח זה.		
		201 הגשת בקשה להיתרי בניה למלוא זכויות הבניה והשימושים עפ"י התוכנית.		
	101	109 פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה, בכל הנוגע לשטח הציבורי הבנוי שעתיד להיבנות בתא שטח זה.		
תנאים לאכלוס ראשון	107 ו/או 101 ו/או 109 ו/או 110 ו/או 113 ו/או 201	תאי שטח ביעוד ציבורי:	<ul style="list-style-type: none"> • כולל המגורונים, בתאי שטח 302, 825, 810, 808, 703, 504, 301 והשטח המוחזק על ידי בעלים שאינם מדינת ישראל בחלק מתאי שטח, 808 ו-825, • כולל פינוי המחזיקים בחלק מחלקה 64 בגוש 6136 הנמצאת בתחום הקו הכחול של תוכנית זו. • מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכניות הפיתוח ותשתיות 500:1 כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית ושלבי הפיתוח שיקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה. • רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התוכנית, בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין בכפוף לחתימת מה"ע/וועדה מקומית על תצ"ר. 	
		תאי שטח שחירים:	תאי שטח חלקיים משלב קודם:	
		פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.	חלק מתאי השטח 102, 201 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים	



	שלביות הפינויים. וחלק מתא שטח 111 המסומן בצבע ירוק כהה בתרשים שלביות הפינויים.		
<ul style="list-style-type: none"> לרבות מחזיקים בחלק מחלקה 64 בגוש 6136 הנמצאת בתחום הקו הכחול של תוכנית זו. מסירת החזקה בתא שטח 825 לידי העירייה תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכנית הפיתוח ותשתיות 1:500 כמפורט בס' 6.4 לתקנון התב"ע החדשה ושלב הפיתוח שייקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה. 	<ul style="list-style-type: none"> תא שטח 825 (מלוא זכות הדרך של רחוב שתולים) 	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות	
<ul style="list-style-type: none"> כולל מסירת חזקה לידי העירייה של השטח הציבורי הבנוי בתא שטח זה והתחייבות לרישום בפועל של השטח הציבורי הבנוי בתא שטח זה בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 		אכלוס בפועל של תא שטח 201 במלוא זכויות הבניה והשימושים עפ"י התוכנית.	
	107 או 101 או 102 ו101 113	<p>תושבים/זכאים שחתמו / יחתם/מו על הסכם עם מבקש ההיתר אך הם בעלי דירה נוספת בבעלות / בחכירה לדורות במועד הפינוי או שאינו/ם מתגורר/ים בדירה שפונתה, יקבלו ממבקשי ההיתר את דירת הפיצוי בתא שטח הראשון שייבנה בשלב השלישי. לפיכך, תנאי לאכלוס הינו הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמים חתומים בין מבקשי ההיתר לבין התושבים הזכאים ובהם התחייבות מבקשי ההיתר להעמיד דירות פיצוי לתושבים זכאים כאמור בתא השטח הראשון שייבנה בשלב זה או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים. האמור לעיל לא יחול לגבי התושבים זכאים שהועמדה להם דירת פיצוי במסגרת אכלוס שלב א' או ב'.</p> <p>הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמים חתומים בין מבקש ההיתר לתושבים הזכאים על העמדת דירות פיצוי לכלל תושבים הזכאים שטרם קיבלו את דירת הפיצוי במסגרת שלב א' וב', בבניינים שייבנו בתא השטח הראשון מתוך תאי השטח המפורטים (אלא אם כבר הועמדו דירות כאמור במסגרת שלב א' או ב') ולא יעלה על 25% מכלל הדירות שייבנו בתא השטח כאמור, או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף נכסי</p>	



		העירייה, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.		
		כלל התושבים הרשומים בסקר משנת 1996 שבוצע ע"י רמ"י וצורף כנספח י"א לחוברת המכרז, מחוץ לגבולות תכנית תא/מ/2620/55 שנקבע לגביהם בפסק דין חלוט או בהסכם בין מבקש ההיתר לבין התושב הזכאי, כי אלה יקבלו דירות פיצוי ממבקש ההיתר, יועמדו הדירות כאמור בשלב זה עפ"י התחייבות מגישי ההיתר שבהסכמים שבין המחזיקים כאמור לבין היזם. ככל ותודיע העירייה באמצעות מכתב למגישי ההיתר כי מקרקעי המחזיקים הנזכרים לעיל דרושים לעירייה לצרכיה, במועד כלשהו קודם למועד האמור (סיום בניית שלב ג'), מבקש ההיתר יעמיד למחזיקים אלו דירות בשלב א' או ב' על פי הקריטריונים הקבועים לעניין העמדת דירות בפרק זה לעיל.		
	109	אכלוס של תא שטח זה יהיה בד בבד עם אכלוס הבניין בתא שטח 109 למלא זכויות הבניה והשימושים עפ"י התוכנית.	101	
<p>*הערות לכלל שלבי הפינוי:</p> <p>1. למרות האמור לעיל, מהנדס העיר בתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה יהיו רשאים להתיר:</p> <p>א. שינויים/ים בהוראה/ות המפורטות לעיל, אם ישתכנעו כי נבצר ממבקש ההיתר למלא אחר הוראות המפורטות לעיל, בשל סיבה שאינה נובעת ו/או קשורה למבקש ההיתר או למי מטעמו, כגון: החלטה שיפוטית, צו שניתן על ידי רשות מוסמכת, או בשל צורך הנדסי. הוראה זו לא תחול על התניות בין תא שטח 105 ל-108 וכן התניות בין תא שטח 201 לאכלוס שלב ג', הכל כמפורט לעיל.</p> <p>ב. דחיית מועד פיתוח סופי של תא שטח 501, וזאת במידה ובשלב אישור תכנית הפיתוח ותשתיות 1:500 יתברר כי (1) השטח של תא השטח האמור, נדרש לצורך העברת תשתיות לשטחים אחרים במתחם התוכנית שפיתוחם לא יבוצע במסגרת שלב א' כמפורט לעיל, ו (2) לא תמצא אפשרות לפתרון חלופי לתשתיות האמורות. במקרה כאמור יהיה על מבקש ההיתר לפתח את תא השטח האמור פיתוח זמני וזאת עד לשלב הפיתוח הסופי של תא השטח. בכל מקרה הפיתוח הסופי של תא שטח 501 יתבצע לא יאוחר ממועד אכלוס הבניין הראשון שייבנה במסגרת שלב ב' כאמור לעיל.</p> <p>ג. אופן הפיתוח הזמני לקראת מסירת תא שטח 302 ייקבע בשלב אישור תכנית הפיתוח 1:500 וזאת באישור מה"ע ומנהל אגף נכסי העירייה בלבד.</p> <p>2. למרות האמור לעיל בטבלה ובסעיף 1 א', מבקש ההיתר יהיה רשאי להגיש בקשה למתן היתר בניה לבנייה בתא שטח 201 אף קודם לשלב ג' המפורט לעיל, במסגרת שלבים א' או ב', בתנאים המצטברים כדלקמן:</p> <p>(1) תא שטח 201 פונה פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, הריסת כל הבנוי ופינוי ו/או שעבוד מכל סוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה בכל הנוגע לשטח הציבורי הבנוי שעתיד להיבנות בתא שטח זה;</p> <p>(2) הבקשה להיתר תהא לבניית מלוא זכויות הבניה והשימושים בתא שטח זה עפ"י הוראות התוכנית. לא הוגשה בקשה כאמור, תהא הגשתו של היתר בניה לתא שטח 201 תנאי למתן היתר בשלב ג' כמפורט לעיל.</p> <p>3. תאי שטח בייעוד ציבורי (ובכללם תא שטח 401) שחובת פיתוחם חלה על מבקש ההיתר שיפונה במלואו טרם הגעה לשלב הרלוונטי כאמור לעיל, יפותח פיתוח זמני עד למועד הפיתוח הסופי כמפורט בנספח שלביות הפיתוח, ותוכנית הפיתוח ותשתיות 1:500.</p>				



4. בעת פינוי תא שטח ציבורי או תא שטח פרטי, יש להבטיח קיום תשתיות הכרחיות (מים, ביוב, חשמל, ניקוז וכדומה) להנחת דעת מהנדס העיר ומנהל אגף נכסי העירייה לתושבים שמתגוררים ביתרת השטח נשוא התוכנית וטרם פונו עד לאותו שלב..

