

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0766105

תכנית תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך

תל-אביב

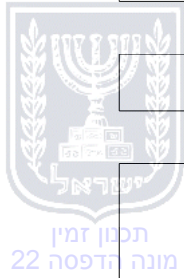
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5001013685/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שטח של כ- 55 דונם, באזור התחום ע"י רח' סלמה מצפון ודרך בן צבי מדרום ואשר משמש ברובו, ערב אישור התכנית, לשימושי מלאכה ותעשייה קלה. שטח התכנית עצמה תחום ע"י רחוב הזרם ממערב, רחוב היסוד מצפון, רחוב 3426 ממזרח וברחוב התחיה מדרום.

התכנית מהווה חלק ממכלול תכניות בניין עיר נוספות, הנמצאות בשלבי תכנון ומימוש שונים, החלות על רצף של מתחמים אשר יוצרות ביחד מרחב אורבני חדש מעורב שימושים ומוטה מגורים, הכל בהתאם לחזון התכנוני אשר הותווה לאזור במסגרת תכנית המתאר של תל אביב-יפו, תא/5000.

מרחב התכנון נמצא בנגישות נוחה המבטיחה רמת שירות גבוהה למערך התחבורה הציבורית העתידי, אשר יכלול לעת מימושו המלא נתיבי תחבורה ציבורית (נת"צים), תחנה במסגרת קו המטרו M1 (כ-600 מ'), ותחנות במסגרת הקו הירוק של הרכבת הקלה (כ-500 מ').

התוכנית מסדירה את התשתית התכנונית עבור שכונת מגורים בהיקף של 890 יחידות דיור אשר בתחומה משרדים בהיקף של 21,910 מ"ר שטח מבונה כולל במגרש למשרדים, אשר שטחו 3.98 דונם, הכולל מגדל משרדים חדש לצד מבנה המשרדים הקיים. כל מגרשי המגורים משלבים מסחר לאורך חזית רציפה בכל קומות הקרקע.

התכנית מקצה קרקע לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) בשטח של 1.5 דונם ומגרש למבני ציבור (שב"צ) בשטח של 10 דונם. בנוסף מקצה התכנית 2,650 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים עבור שימושים ציבוריים במסגרת מגדל המשרדים החדש.

התכנית קובעת ש 15% משטחי הבניה למגורים בבעלות פרטית יוקצו לדיור בר השגה לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה וכי 20% משטחי הבניה למגורים בבעלות עירונית יוגדרו לדיור להשכרה.

התכנית תואמת להוראות תכנית תא/5000 המגדירה את מרחב התכנון כמתחם להתחדשות עירונית וכאזור מגורים בבנייה עירונית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

507-0766105

מספר התכנית

55.234 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 178171

קואורדינאטה Y 661959

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בין הרחובות היסוד מצפון, הזרם ממערב, התחיה מדרום ורח' 3426 (המשך של רח' אבולעפיה) ממזרח
מספרי הבתים ברחוב 3426 הינם: 1, 3, 5, 5א, 5ב, 5ג, 7, 7א, 7ב, 7ג, 9, 11, 13.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	הזרם	2	
תל אביב-יפו	הזרם	6	
תל אביב-יפו	הזרם	12	
תל אביב-יפו	הזרם	10	
תל אביב-יפו	הזרם	8	
תל אביב-יפו	הזרם	4	
תל אביב-יפו	היסוד	8א	
תל אביב-יפו	היסוד	8ג	
תל אביב-יפו	היסוד	8	
תל אביב-יפו	היסוד	10א	
תל אביב-יפו	היסוד	6	
תל אביב-יפו	היסוד	8ב	
תל אביב-יפו	המנוע	16	
תל אביב-יפו	המנוע	7	
תל אביב-יפו	המנוע	9	
תל אביב-יפו	המנוע	13	
תל אביב-יפו	המנוע	11	
תל אביב-יפו	הפלך	14	
תל אביב-יפו	הפלך	10	
תל אביב-יפו	הפלך	12	
תל אביב-יפו	הפלך	10א	
תל אביב-יפו	הפלך	7א	
תל אביב-יפו	הפלך	7	
תל אביב-יפו	הפלך	9	
תל אביב-יפו	הפלך	5	
תל אביב-יפו	התחיה	27	
תל אביב-יפו	התחיה	27ג	
תל אביב-יפו	התחיה	27ב	

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	התחיה	27א	

שכונה גבעת הרצל, אזור המלאכה - יפו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053	מוסדר	חלק	9-21, 24, 40, 42, 44-46, 48-49, 55-58, 61, 69-70, 73-74, 81-83, 90-91	64-65
7087	מוסדר	חלק		131

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תא/ג/1</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תא/ג' 1.	5705	3996		20/08/2007
<u>תא/ע/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1. הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594		15/01/2004
<u>507-0271700</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו (תכנית 507-0271700 - תא/מק/צ - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור), וכל יתר הוראות תכנית צ' ממשיכות לחול.	7304	8757		18/07/2016
<u>תא/5000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
<u>תא/1046</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית תא/1046.	1439			28/03/1968
<u>תא/1092</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית תא/1092.	1570			30/10/1969
<u>תא/2170</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית תא/2170.	2907			24/03/1983
<u>תא/250</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית תא/250.	0			02/06/1955
<u>תא/500</u>	החלפה	תכנית זו ממחליפה את התכנית תא/500.	598	912		08/05/1958
<u>507-0346098</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית 507-0346098 תא/מק/4456 שוק הדגים ממשיכות לחול.	8349	13071		21/07/2019

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				רחל יונגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רחל יונגמן		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		37	12/06/2022	רן קליק	02: 14 13/06/2022	נספח אקלימי	לא
איכות הסביבה	מנחה		45	12/06/2022	רן קליק	02: 15 13/06/2022	נספח סביבתי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	03/11/2022	שאול רוזנברג	16: 07 13/11/2022	טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	03/11/2022	שאול רוזנברג	16: 08 13/11/2022	טבלת הקצאות - נספח א' - שיווי במצב נכנס	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	03/11/2022	שאול רוזנברג	16: 10 13/11/2022	טבלת הקצאות - נספח ב' - שיווי מגרשים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	03/11/2022	שאול רוזנברג	16: 17 13/11/2022	טבלת הקצאות - נספח ג' - שיעבודים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		24	03/11/2022	שאול רוזנברג	16: 07 13/11/2022	טבלת הקצאות ולוח איזון - מסמך עקרונות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		94	12/06/2022	רז מיכלוביץ	02: 27 13/06/2022	חוות דעת עצים	לא
תשתיות	מנחה		9	26/10/2022	יאיר קורנברג	15: 15 26/10/2022	נספח תשתיות - מים וביוב - פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה		23	26/10/2022	יאיר קורנברג	15: 16 26/10/2022	נספח תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר - פרשה טכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	28/06/2023	רחל יונגמן	10: 03 28/12/2023	נספח בינוי עירוני	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	12/06/2022	מרטין ריין-קנו	14: 04 21/11/2022	נספח פיתוח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	13/11/2022	רז מיכלוביץ	16: 20 17/11/2022	נספח שימור עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	07/05/2023	עירד שרייבר	10: 51 18/05/2023	נספח תחבורה	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	12/06/2022	יאיר קורנברג	02: 45 13/06/2022	נספח תשתיות - תשתיות קיימות	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	2	12/06/2022	יאיר קורנברג	02: 46 13/06/2022	נספח תשתיות - מים וביוב	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תשתיות	מנחה	1: 500	1	12/06/2022	יאיר קורנברג	02: 46 13/06/2022	נספח תשתיות - ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		08/06/2022	יאיר נחניאס	02: 31 13/06/2022	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300	03-5216597	Vaadamiko mit_bniya@ tel- aviv.gov.il
	פרטי			קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	154	03-6891217		daniel@kar danre.co.il
	פרטי	(1)		ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4 שותפות מוגבלת	תל אביב-יפו		18 א	03-6465999	03-6480886	adi@reality -fund.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין C.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	154	03-6891217		daniel@kardanre.co. il
פרטי			ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4 שותפות מוגבלת	תל אביב-יפו	(1)		18 א	03-6465999	03-6480886 adi@reality- fund.com

(1) כתובת: בניין C.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל יונגמן	37596	יסקי מור סיון	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m-y-s.com
אגרונום	סוקר עצים	רז מיכלוביץ		רז מיכלוביץ	רחובות	(1)		054-5393898	153-77-5319503	decoraz@gmail.com
מודד	מודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה מדידות, מיפוי והנדסה בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	25	03-6871782	03-6876333	yair2@013.net
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר (2)	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk-eng.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות סביבה	תל אביב- יפו	שונצינו	16	077-3508001		ran@yozmot-sviva.com
שמאי	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033	03-5752041	r-shamay@rosenberg.co.il
אדריכל נוף	יועץ נוף	מרטין ריין-קנו	09402	טופוטק 1	תל אביב- יפו	(3)		03-6465999		office@topotek1.de
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	4610059	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	irad@dgsh.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 15144, רחובות 7615002.

(2) כתובת: ת.ד. 7562.

(3) כתובת: Sophienstrasse 18, 10178 Berlin, Germany.

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
גובה קומה	יימדד ממפלס הרצפה במפלס הקומה עד למפלס הרצפה בקומה שמעליה.
הועדה או הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו ו/או רשות הרישוי
החוק	חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965
מבנה המשרדים הקיים	מבנה המשרדים הקיים ברחוב הפלך 7 ומשמש כיום כמשרדי WEWORK, אשר מצוי בתחום תא שטח מס' 201 ואינו מסומן להריסה בתשריט התכנית ואשר נבנה בהתאם להיתר מס' 3424-010-0
מבנה משרדים החדש	מבנה משרדים נוסף שייבנה בתחום תא שטח מס' 201, בהתאם להוראות תכנית זו, במקום המבנה המסומן להריסה בתשריט התכנית.
מה"ע	מהנדס העיר תל אביב-יפו או מי מטעמו
מצללה (פרגולה)	לפי הגדרתו בתקנות חוק התכנון והבנייה.
מתחמי מגורים	בתכנית 3 מתחמי מגורים: מתחם א', שכולל את תאי שטח 101 ו-102; מתחם ב' שכולל את תא שטח 103; ומתחם ג' שכולל את תאי שטח 104 ו-105.
סככת צל וגגון	קירוי קל, יכול שיהיה אריג מתוח, או קבוע, או מתקפל, ואשר שטח היטלו נמנה על שטחי הבנייה הכוללים.
ציר ירוק עירוני	בהתאם לאמור בסעיף 3.6.13 (ב) (2) בתא 5000, ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים המשלב נטיעות ושטחים פתוחים.
שטחי בניה בנויים (להלן: "שטחי בנייה")	לפי תקנות התכנון ובנייה
שימושים נלווים	שימושים שנדרשים במישרין כדי לשרת את השימוש העיקרי ולאפשר את תפקודו התקין והמלא. היקף שטחי הבנייה לשימושים נלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.
תכסית בנין	שטח מתאר המבנה הראשי הבנוי במגרש כולל בליטות ומרפסות אך לא כולל מצללות וסככות. (היטלו האנכי של המבנה, לא כולל מצללות וסככות).
תשתית לתנועת אופניים	שבילים ומתקני חנייה לאופניים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- לאפשר התחדשות עירונית ע"י הקמת מרחב מגורים חדש משולב בשטחי משרדים, מסחר ומבני ציבור, בהתאם לאמור בסעיף 5.4 "טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון" בתכנית המתאר תא/5000 בנוגע לאזור תכנון 703.
- תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית ליצירת רובע מגורים חדש המשלב מגורים, שטחי משרדים, שטחי מסחר, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים לרווחת הציבור תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה לצירים ראשיים ולאמצעי תחבורה ציבורית.
- שיפור מערך התנועה, בדגש על תכנון מוטה תחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה ברגל.
- יצירת מגרש חדש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, אשר שטחו 10 דונם, שטח ציבור פתוח אשר שטחו 1.5 דונם

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.

2. קביעת הוראות לביצוע פינויים ולהריסת המבנים הקיימים במתחם המסומנים בתשריט.

3. קביעת הוראות להקמת רשת דרכים, הרחבת דרכים קיימות, תשתית לרכיבה על אופניים ולפיתוח ציר ירוק עירוני.

4. שינוי יעודי קרקע מאזור מלאכה ותעשייה זעירה, אזור מלאכה, חניה ציבורית ודרכים ליעודי קרקע מגורים ד', משרדים, שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרכים.

5. קביעת שטחי בנייה חדשים. שימושים ותכליות והוראות בינוי בהם.

6. קביעת הוראות לתוספת שטחים, שימושים ותכליות והוראות בינוי בהם.

7. קביעת הוראות לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום המגרשים הפרטיים.

8. קביעת הוראות לדיור להשכרה, לדיור בהישג יד בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

9. הקצאת 2,650 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים עבור שימושים ציבוריים בתחום תא שטח 201 ביעוד משרדים.

10. מספר הקומות המרבי בתחום התכנית יהיה 19 קומות. מספר יח"ד יהיה 890.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101 - 105
משרדים	201
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	501
דרך מאושרת	701 - 704
דרך מוצעת	601 - 605

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים להעתקה	משרדים	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	601, 603, 605
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	102, 105
בלוק עץ/עצים לכריתה	משרדים	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	501
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	601, 604, 605
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	102
בלוק עץ/עצים לשימור	משרדים	201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	501
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	103 - 105
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	701
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	603
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	103
הנחיות מיוחדות	משרדים	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101 - 105
זיקת הנאה למעבר רגלי	משרדים	201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	701
מבנה להריסה	דרך מוצעת	601, 603, 604
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים ד'	101 - 105
מבנה להריסה	משרדים	201
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701 - 704

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	601 - 605
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101 - 105
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	משרדים	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה	17,480	31.65
דרך מאושרת	15,797	28.60
חניה ציבורית	12,482	22.60
מלאכה-תעשייה זעירה	9,475	17.15
סה"כ	55,234	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,641.66	22.94
דרך מוצעת	7,181.64	13.03
מבנים ומוסדות ציבור	10,000.14	18.15
מגורים ד'	19,793.22	35.92
משרדים	3,973.24	7.21
שטח ציבורי פתוח	1,515.87	2.75
סה"כ	55,105.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ד'

4.1.1

שימושים

1. בקומת הקרקע:

א. מסחר: מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם והשפעתם על הסביבה, בכלל זאת מסעדות, בתי קפה, אטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות, סניפי בנק ועוד כדומה.

ב. משרדים: משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים, בכלל זאת משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח.

ג. שירותים בעלי אופי ציבורי: שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרת רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח, בכלל זאת גני ילדים פרטיים, חוגים ופעילות ארגונים מן המגזר השלישי וכדומה.

ד. יותרו שימושים נלווים, כהגדרתם בסעיף ההגדרות של תקנון זה, בהיקף שלא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרים לאותו יעוד הקרקע בתכנית זו.

2. בכל הקומות שמעל הקרקע:

א. מגורים: דירות מגורים לסוגיהן, בכלל זה בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים ועוד כדומה.

ב. יותרו שימושים נלווים, בהגדרתם בסעיף ההגדרות של תקנון זה, בהיקף שלא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרים לאותו יעוד הקרקע בתכנית זו.

3. בתת הקרקע:

א. בהתאם לתא ע'1.

ב. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים המותרים מעל הקרקע, למעט מגורים, וזאת בכפוף למפורט להלן:

(1) היקף שטחים אלה לא יעלה על 50% מהיקף השטחים לבנייה בתת הקרקע וזאת בכל תא שטח בנפרד, ובלבד ששימושים אלה לא יבואו על חשבון שטחי החנייה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

(2) תותר הסבת שטחים בשתי קומות המרתף העליונות לשימושים אלה גם לאחר בניית המרתפים כמרתפי חנייה וזאת בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית.

4. בקומת הגג:

א. חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים.

ב. בריכות שחייה והשימושים הנלווים הנדרשים לתפעולן.

4.1.2

הוראות

בינוי

א

1. לפחות 50% מאורך החזיתות הפונות לרחובות ולשטחים הציבוריים הפתוחים בקומת הקרקע יהיו חזיתות מסחריות ו/או יכילו שירותים בעלי אופי ציבורי. מיקומם הסופי יקבע במסגרת הכנת ואישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 (עיצוב ופיתוח אדריכלי).

2. תותר הקמת מספר בניינים בכל אחד מתאי שטח 101, 102, 103, 104 ו-105 כפי שיוחלט במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

3. התכסית מרבית של קומת גג לא תעלה על 75% משטח הקומות הטיפוסיות.

4.1

מגורים ד'

ב

מרתפים

1. הוראות תא/ע'1 יחולו על בנייה בתת הקרקע.
2. התכנית המרבית בתת הקרקע לא תעלה על 85%.
3. מתקני תשתית עבור אותו תא שטח יוקמו בתת הקרקע באותו תא שטח בלבד.
4. חניונים תת קרקעיים:
- א. בתאי שטח 101 ו 102 ובתאי שטח 104 ו 105 בהתאמה תחויב הסדרת גישה לרכב מן הרחוב למרתפי החנייה, באמצעות כניסות ורמפות משותפות, אשר תירשם בהן זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בין שני תאי שטח אלה. רישום זיקת הנאה זו יהיה תנאי למתן אישור אכלוס.
- ב. חובת הקמת הרמפה תחול על מבקש ההיתר הראשון בתאי שטח אלה.
- ג. למרות האמור לעיל, בסמכות מה"ע לאשר תכנון במסגרתו תהיה גישה נפרדת ועצמאית לכל תא מבין תאי שטח אלה.
- ד. תיאסר בניית רמפות גישה למרתפי החנייה במרווחים בין הבניינים, יש למקם אותן בתחום נפח הבנייה של הבניינים. מיקום הרמפות יקבע במסגרת הכנת ואישור תכנית העיצוב האדריכלי.

ג

קווי בנין

1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

ד

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. גובה הבנייה ומספר הקומות יהיה כמפורט בטבלת הזכויות והוראות הבנייה, בסעיף 5 להלן.
2. בבניינים בני 19 קומות, הקומה ה 19 תשמש גם עבור המתקנים הטכניים, ככל שיידרש ולא ניתן יהיה לבנות מעליה.
3. הקומה העליונה בכל הבניינים תהיה קומת גג חלקית.
4. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'.
5. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.
6. מפלס קומת הכניסה יהיה, ככל הניתן, בגובה מפלס הפיתוח של המדרכה הגובלת בכניסה, כאשר הגישה אל הכניסה לבניין תהיה שלא באמצעות מדרגות ו/או רמפה. הוראה זו תחול גם על שטחי המסחר בקומת הקרקע. הגובה הסופי והמחייב של מפלס קומת הכניסה יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

ה

זיקת הנאה

1. בהתאם למפורט בסעיף 6.3 להלן.
2. בשטחים הגובלים בחזיתות מסחריות שאינן בקו בניין אפס תירשם זיקת הנאה להולכי רגל בין חזית הבניין לגבול המגרש. בשטחים אלה תותר הטמנת תשתיות בתת הקרקע ותובטח בהם האפשרות לעשות כן עד לעומק של 2.0 מ'.

4.1

מגורים ד'

ו

הנחיות מיוחדות

1. תמהיל יח"ד :

א. שטחי יחידות הדיור יהיו בתמהיל שטחים מגוון, שיכלול יח"ד קטנות, בינוניות וגדולות.

ב. תמהיל השטחים הסופי יקבע במסגרת תכניות העיצוב האדריכליות.

ג. במסגרת תכניות העיצוב האדריכליות תובטח פריסת יח"ד מגוונת הן ברמת המתחם והן ברמת המבנים הבודדים.

ד. השטח הממוצע ליח"ד יהיה כ- 85 מ"ר (שטח עיקרי ושטח הממ"ד) .

ה. תמהיל שטחי יחידות הדיור יכלול את המפורט להלן :

(1) שיעור יחידות הדיור ששטחם עד 65 מ"ר לא יפחת מ 20%.

(2) שיעור יחידות הדיור ששטחם בין 65 ל 105 מ"ר לא יפחת מ 25%.

(3) שיעור יחידות הדיור ששטחם מעל 106 מ"ר לא יפחת מ 20%.

2. אצירת אשפה ופריקה וטעינה : ההסדרים לאצירת ולפינוי אשפה וכן לפריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע.

3. ניווד זכויות מעל ומתחת לקרקע :

א. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ו/או שטחי השירות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

ב. לא ניתן יהיה לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת להוראות תכנית, ראה האמור בסעיף 6.5 להלן.

4. פיתוח נופי :

א. עומק אדמה גננית באזורי גינון ובבתי גידול לעצים לא יפחת מ 150 ס"מ נטו.

ב. נפח בתי הגידול לעצים לא יקטן מ 25 מ"ק.

5. דיור בהישג יד :

א. לפחות 15% משטחי הבניה למגורים בתאי שטח 102, 103, 104, 105 יוקצו לדיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנית והבנייה.

ב. לפחות 20% משטחי הבניה למגורים בתא שטח 101 יוגדרו כדיור להשכרה .

ג. פריסתן של יחידות הדיור במסגרת הקצאה זו תיקבע במסגרת הכנת ואישור תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לאמור בסעיף 6.1.

4.2

משרדים

4.2.1

שימושים

1. בקומות שמעל קומת הקרקע :

א. משרדים : משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים בכלל זאת משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח.

ב. : יותרו שימושים ציבוריים :

(1) צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, בתי חולים.

4.2

משרדים

(2) שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים.
 (3) יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור הנותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימוש העיקרי של המבנה.
 ג. שירותים בעלי אופי ציבורי: שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרת רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח, בכלל זאת גני ילדים פרטיים, מבנים לחוגים ומבנים לפעילות ארגונים מן המגזר השלישי ועוד כדומה.

2. בקומת הקרקע:

א. מסחר: מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם, והשפעתם על הסביבה, בכלל זאת מסעדות, בתי קפה, אטלזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק ועוד כדומה.
 ב. השימושים המותרים בקומות שמעל קומת הקרקע, כמפורט לעיל.
 3. בתת הקרקע:

א. בהתאם לתא ע' 1 וכן חוות שרתים לשימוש המשרדים מעל הקרקע.
 ב. יותר שימושים נלווים, לפי הגדרתם בסעיף ההגדרות של תקנון זה, בהיקף שלא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרים לאותו יעוד הקרקע בתכנית זו.
 ג. יותר שטחי תפעול עבור השימושים הציבוריים בתת הקרקע כמפורט סעיף 4.2.2 ובטבלה 5.
 ה. בשתי קומות המרתף העליונות יותר שימושים המותרים מעל הקרקע, וזאת בכפוף למפורט להלן:

(1) היקף שטחים אלה לא יעלה על 50% מהיקף השטחים לבנייה בתת הקרקע, ובלבד ששימושים אלה לא יבואו על חשבון שטחי החנייה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
 (2) תותר הסבת שטחים בשתי קומות המרתף העליונות לשימושים אלה גם לאחר בניית המרתפים כמרתפי חנייה וזאת בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית.
 4. קומת הגג:
 א. חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים.
 ב. בריכות שחייה והשימושים הנלווים הנדרשים לתפעולן.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. מפלס קומת הכניסה יהיה, ככל הניתן, בגובה מפלס הפיתוח של המדרכה הגובלת בכניסה.
 2. הגישה אל הכניסה לבניין תהיה, ככל הניתן, שלא באמצעות מדרגות ו/או רמפה.
 3. הוראה זו תחול גם על שטחי המסחר בקומת הקרקע.
 4. התכסית המרבית של קומת הגג לא תעלה על 75% משטח הקומות הטיפוסיות.

ב

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. גובה הבנייה ומספר הקומות יהיה כמפורט בטבלת הזכויות והוראות הבנייה מצב מוצע בסעיף 5 להלן.
 2. בבניינים בני 19 קומות, הקומה ה-19 תשמש גם עבור המתקנים הטכניים ככל שיידרש ולא ניתן יהיה לבנות מעליה קומות נוספות.
 3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'. שטחים ציבוריים בנויים, במפורט בסעיף 4.2 ו' להלן, לא ייחשבו כקומות טיפוסיות לנושא גובה הקומה.

4.2

משרדים

4. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ.

מרתפים

ג

1. הוראות תא/ע'1 יחולו על בנייה בתת הקרקע.

2. התכנית המרבית בתת הקרקע לא תעלה על 85%.

3. תיאסר בניית רמפות הגישה למרתפי החנייה במונחים בין הבניינים ויש למקם אותם בתחום נפח הבנייה של הבניינים. מיקום הרמפות יקבע במסגרת הכנת ואישור תכנית העיצוב האדריכלי.

קווי בנין

ד

1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

זיקת הנאה

ה

1. בהתאם למפורט בסעיף 6.3 להלן.

2. בשטחים הגובלים בחזיתות מסחריות שאינן בקו בנין אפס תירשם זיקת הנאה להולכי רגל בין חזית הבניין לגבול המגרש. בשטחים אלה תותר הטמנת תשתיות בתת הקרקע ותובטח בהם האפשרות לעשות כן עד לעומק של 2.0 מ'.

הנחיות מיוחדות

ו

1. חזיתות מסחריות: לפחות 50% מאורך החזיתות הפונות לרחובות ולשטחים הציבוריים הפתוחים בקומת הקרקע יהיו חזיתות מסחריות ו/או יכילו שירותים בעלי אופי ציבורי ו/או שימושים ציבוריים.

2. אצירת אשפה ופריקה וטעינה: מיקום ההסדרים לאצירת ולפינוי אשפה וכן לפריקה וטעינה יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

3. פיתוח נופי:

א. עומק אדמה גננית באזורי גינון ובבתי גידול לעצים לא יפחת מ 150 ס"מ נטו.

ב. נפח בתי הגידול לעצים לא יקטן מ-25 מ"ק.

4. ניווד זכויות מעל ומתחת לקרקע:

א. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים שטחי השירות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

ב. לא ניתן יהיה לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת להוראות תכנית.

5. תחום הנחיות מיוחדות (רחבה עירונית):

א. בתא שטח 201 מסומן תחום הנחיות מיוחדות לצורך הבטחת פיתוח רחבה עירונית במקום.

ב. בתחום הרחבה תיקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.

ג. בתחום הרחבה יותרו שימושים של שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים למשחק ולספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לשהיית נופשים, לרבות מתקנים המאפשרים פעילויות נלוות לכך, בכלל זאת פרגולות, משטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים פתוחים לציבור אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי, בכלל זאת גינות, כיכרות, נתיבי אופניים ועוד כדומה.

6. שטחים ציבוריים בנויים תא שטח 201:

4.2

משרדים

א. שימושים :

(1) השימושים בשטחים אלה יהיו כמפורט לעיל בסעיף 4.2.1.

(2) יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לשטח חצרות מבונות/ מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולהפך.

ב. זכויות בנייה :

(1) כמפורט בטבלה 5.

(2) לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, שטחים טכניים,

אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיו"ב הדרושים להפעלתם, ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטח הציבורי הבנוי (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הציבוריים הבנויים (העל קרקעיים) ובנוסף לשטחי החניה.

(3) ניתן יהיה להוסיף לשטחים הציבוריים הבנויים עוד 482 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

(4) לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לרבות עבור הרכב הדו-גלגלי הממונע ולא ממונע לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.

(5) היקף השטחים הציבוריים הבנויים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).

(6) לשטחים הציבוריים הבנויים יתווספו מרפסות כמפורט בטבלה בסעיף 5 אשר ניתן יהיה לתכנן אותן כחצרות מבונות/ מרפסות מקורות.

הנחיות מיוחדות

ג. הוראות בינוי :

(1) השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה.

(2) השטחים הציבוריים הבנויים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתכנית העיצוב.

(3) מיקום השטחים הציבוריים שייבנו בקומת קרקע יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שיקבע בתכנית העיצוב ומיקומו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.

(4) הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים הבנויים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שיקבע בתכנית העיצוב ומיקומו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.

(5) היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית יקבע במסגרת תכנית העיצוב. היקף זה יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע בהתאם לשימושים שיקבעו בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטים. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות מהנדס העיר.

(6) יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים בנויים, בהתאם לשימוש הציבורי שיקבע במסגרת תכנית העיצוב.

(7) גובה כל קומה בשטחים הציבוריים הבנויים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. השטחים הציבוריים הבנויים לא יחשבו כקומות

4.2

משרדים

טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.

(8) החצרות המוצמדות לשטחים הציבוריים הבנויים יהיו רגולריות ויכללו קירוי, גדרות וסגירות ככל שיידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג קומת מסד בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי הבנוי.

(9) זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים הבנויים ולא על חשבונם.

(10) שטחי החוף המוצמדים לשטחים הציבוריים הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות מהנדס העיר. בכל מקרה אחוז החלחול משטח החוף הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית.

(11) המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים הבנויים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.

(12) שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מחוללי מטרדים כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.

(13) בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים הבנויים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים הבנויים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.

(14) מקומות החנייה לשטחים הציבוריים הבנויים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטחים הציבוריים הבנויים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.

(15) ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטחים הציבוריים הבנויים הם יתוכננו בת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטחים הציבוריים הבנויים. במסגרת תכנית העיצוב/היתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקום הורדת והעלאת הנוסעים באישור מהנדס העיר. מיקום ומס' מקומות העלאה והורדה יעשה בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלבנטיים.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

1. השימושים יהיו בהתאם לתכנית תא/מק/צ'.

4.3.2

הוראות

א

בינוי

1. על-פי תכנית תא/מק/צ'.
2. קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה מצב מוצע בסעיף 5.
3. לתא שטח 401 תוכן תכנית עיצוב נפרדת עפ"י הוראות תכנית צ'.
4. זכויות הבנייה יהיו לפי הטבלה בסעיף 5.



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>מרתפים</p> <p>1. על פי תכנית תא/מק/ צ'.</p>	ב
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1. שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים למשחק ולספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לשהיית נופשים, לרבות מתקנים המאפשרים פעילויות נלוות לכך, משטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים פתוחים לציבור אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי, בכלל זאת גינות, כיכרות, נתיבי אופניים כדומה.</p> <p>2. קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לסוגיהם, לרבות, תשתית לטיפול במי נגר עילי, תחנות שאיבה, תחנות טרנספורמציה, מתקני מחזור, טיפול, דחיסה ומעבר של פסולת, קווי ומתקני מים, ביוב, תיעול, חשמל ותקשורת.</p> <p>3. "שימושים זמניים" קרי שימושים המחייבים הקמת מתקנים המיועדים לפירוק והריסה לאחר פרק זמן מוגבל כגון שימושים לצורך התארגנות בזמן בנייה, תחנת מעבר לפסולת בנייה, מבנים זמניים למופעים, לירידים, לתערוכות ולהתכנסויות.</p> <p>4. יותרו שימושים נלווים, בהגדרתם בסעיף ההגדרות של תקנון זה, בהיקף שלא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרים לאותו יעוד הקרקע בתכנית זו.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תכנון השטח ופיתוחו יבוצע כמקשה אחת עם השטחים המסומנים בזיקת הנאה בתחום המגרשים הגובלים, כך שיובטח מרחב רציף ונגיש לציבור.</p> <p>2. שטח זה יפותח כמרחב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>3. תותר הקמת מצללות ו/או סככות צל, אשר יכול שייבנו עם גג/קירוי היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.</p>	א
דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
<p>1. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. במסגרת תא 5000 מסומן בשטח רח' התחייה (שטח הכלול בתאי שטח 603 ו-701) תחום הנחיות מיוחדות לצורך קביעת הוראות לפיתוח כציר ירוק עירוני (בהתאם להוראות תא 5000</p>	א



4.5	דרך מאושרת
	<p>בסעיף 3.6.13 (ב) (2)).</p> <p>2. לעת עריכת תכנית עיצוב אדריכלי הכולל את רח' התחייה יש להבטיח בתחום זכות הדרך את המפורט להלן:</p> <p>א. רצועה לא בנויה ברוחב של לכל הפחות 20 מ'.</p> <p>ב. מתוך רצועה זו יש להבטיח רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים, לא כולל רוחב המדרכות.</p> <p>ג. קביעת הנחיות בדבר צמחיה ונטיעות לאורך הציר הירוק ובפרט עצים נותני צל.</p>



4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	1. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
4.6.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. במסגרת תא 5000 מסומן רח' התחייה (שטח הכלול בתאי שטח 603 ו-701) כציר ירוק עירוני.</p> <p>2. כמפורט לעיל בסעיף 4.5.2.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מ"ר גודל מגרש מוחלט
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
2933	101	מגורים ד'	8360	3389	(1) 400	(1) 12065	65	114	75	(2) 19	5	(3)	(3)	(3)	(3)	1368	
	101	מסחר ד'	839	93													
2643	102	מגורים ד'	5768	2387	(1) 300	(1) 10932	65	79	75	(2) 19	5	(3)	(3)	(3)	(3)	948	
	102	מסחר ד'	477	53													
8274	103	מגורים ד'	28470	11708	(1) 600	(1) 34564	65	390	75	(2) 19	5	(3)	(3)	(3)	(3)	4680	
	103	מסחר ד'	2106	234													
3188	104	מגורים ד'	13428	5492	(1) 400	(1) 13149	65	184	75	(2) 19	5	(3)	(3)	(3)	(3)	2208	
	104	מסחר ד'	846	94													
2800	105	מגורים ד'	8944	3744	(1) 300	(1) 11600	65	123	75	(2) 19	5	(3)	(3)	(3)	(3)	1476	
	105	מסחר ד'	682	76													
19838		מגורים ד' <סך הכל>	69920	27270	2000	82310		890								10680	
3982	201	משרדים	14258	5002	300	(4) 11996	60		85	(2) 19	5	(3)	(3)	(3)	(3)		
	201	משרדים מבנים ומוסדות ציבור	2062	(5) 588		(6) 397										350	
10024	401	מבנים ומוסדות ציבור	45108	(7) 15036		(8)	(8)		(8)	(8)	(8)	(8)	(3)	(3)	(3)	(3)	

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:

- תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות וההפך מעל הקרקע באותו שימוש ובתנאי שיוותרו לפחות 20% שטחי שירות בשימוש מגורים ועד 20% שטחי שירות בשימוש משרדים והכל במסגרת של סה"כ שטחי הבנייה המותרים בתכנית. בתא שטח 201, בשימוש מבנים ומוסדות ציבור, תותר המרה מלאה בין שטחים עיקריים לשירות ולהפך.
- לא יותר ניוד שטחים מקומות המרתף לקומות שמעל הקרקע.
- יותר ממ"דים ו/או ממ"קים למגורים, משרדים, מסחר ולשטחים הציבוריים הבנויים. ככל ובשלב ההיתר יבחן פתרון של ממ"ק בשימוש המגורים, כי אז יתווספו 8 מ"ר שטח עיקרי למגורים בגין כל אחת מיחידות הדיר במבנה הרלבנטי. וכל זאת במסגרת היקף הרח"ק המוקנה לתא השטח. לא יתאפשר שימוש בשטחים אלה לתוספת יחידות דיר.
- תותר העברת יחידות דיר/ או זכויות הבנייה עבורן בין תאי שטח, ובלבד שהיקף הזכויות המעוברות לא יעלה על 10% מהיקף הזכויות באותו תא שטח ממנו יועברו יח"ד וזכויות הבנייה, והכל בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.

ה. ניתן יהיה לנייד עד 10% של זכויות הבנייה למסחר בין תאי שטח.

ו. בתא שטח 401 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" תותר תוספת שטחים עבור מצללות בהתאם לתכנית תא/מק/צ'.

ז. חישוב זכויות הבנייה למרפסות, הינו לפיו 12 מ"ר ממוצע ליח"ד. שטח המרפסות יתווסף למניין השטחים העיקריים המפורט בטבלה ולא ימנה בחישוב גודל הדירה.

ח. בתאי שטח 101, 102, 103, 104, 105, 201, 401 תתאפשר המרת שטח שירות לשטחים עיקריים ב 2 קומות מרתף העליונות בהיקף שלא יעלה על 50% משטח המותר בתת הקרקע בכל תא שטח.

ט. יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור כלל השימושים בתא השטח.

(2) מספר הקומות המירבי בתא השטח.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החנייה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.

(5) לשטחים הציבוריים הבנויים ניתן יהיה להוסיף עוד 482 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

(6) לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיו"ב הדרושים להפעלתם, ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטחים הציבוריים הבנויים (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הציבוריים הבנויים (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החנייה.

(7) לשטחי הציבור ולשטחים הציבוריים הבנויים ניתן יהיה להוסיף עוד 1 רח"ק עבור מצללות או סככות צל או קירוי אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

(8) לפי תא/מק/צ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
2. ניתן יהיה לאשר תכנית עיצוב אדריכלי לתא שטח בודד, או למספר תאי שטח ביחד, לפי שיקול מה"ע.
3. תכנית העיצוב האדריכלי הראשונה לתא שטח כמפורט לעיל, תכלול תכנית עקרונות בינוי כללית לכל שטח תא/4748, לרבות שטחים ביעוד ציבורי בתחום התכנית.
4. במסגרת תכנית עקרונות בינוי כללית יקבעו הוראות מחייבות לכל תכנית העיצוב האדריכלי הבאות.
5. תכנית עקרונות בינוי כללית תתייחס לקביעת הגבהים במתחם, תכנון הדרכים וקביעת מיקום הכניסות למגרשים, סכמות ניהול נגר במתחם ונושאים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
6. תכנית עקרונות בינוי כללית תתייחס לרחבה העירונית בתא שטח 201 וכן לציר הירוק בתוואי רח' התחייה.
7. ההוראות במסגרת פרק זה לא יחולו על תא השטח 401 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" אשר תחול עליו, לעניין הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, הוראות תא/מק/צ'.
8. תכניות העיצוב האדריכלי תיערכנה ב קני"מ 1: 500 או אחרת לפי שיקול מה"ע.
9. במסגרת תכניות העיצוב האדריכלי יקבעו הנושאים הבאים:
 - א. בינוי: העמדת המבנים, מיקום הכניסות אליהם, חתכים, עיצוב חזיתות, גובה המבנים, גובה הקומות ומספרן מעל ומתחת לקרקע, טיפול בגגות המבנים, קביעת חומרי גמר, והוראות עיצוב נוספות לפי הצורך.
 - ב. מיקום שטחים בנויים בשימוש מסחר ומיקום חזיתות מסחריות ו/או חזיתות פעילות: במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יקבע מיקומם של שטחים בנויים בשימוש מסחר, מיקום הכניסות, מיקום הכניסות אליהם, מיקום החזיתות הפעילות וכל ההיבטים התפעוליים הנוגעים להם, בכלל זאת מיקום חדרים לאצירת אשפה והיבטים תפעוליים הנוגעים להם, מיקום מתקני תשתיות כגון חדרי תקשורת, גנרטור וכדומה והיבטים תפעוליים הנוגעים להם ועוד כדומה.
 - ג. מיקום שטחים בנויים בשימושים לצרכי ציבור: במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יקבע מיקומם של שטחים בנויים בשימושים ציבוריים, מיקום הכניסות אליהם, מיקום שטחים הפתוחים ו/או חצרות ו/או מרפסות ו/או שטחים תת קרקעיים ו/או שטחים למתקנים ומערכות טכניות שיוצמדו להם, וכל ההיבטים תפעוליים הנוגעים להם, בכלל זאת מיקום חדרים לאצירת אשפה והיבטים תפעוליים הנוגעים להם, מיקום מתקני תשתיות כגון חדרי תקשורת, גנרטור וכדומה והיבטים תפעוליים הנוגעים להם ועוד כדומה.
 - ד. מפלס פיתוח סופי: קביעת מפלס הכניסה הקובעת של המבנים ושל כל שטחים הפתוחים בתחום התכנית, בכלל זה של המדרכות והשטחים עליהם תירשם זיקת הנאה.
 - ה. זיקת הנאה: תיחום השטחים בבעלות פרטית עליהם תירשם זיקת הנאה לציבור, הכל כמפורט בסעיף 6.3 להלן.
 - ו. תכנון נופי של השטחים הפתוחים: לרבות השטחים עליהם תירשם זיקת הנאה. במסגרת תכנון זה יקבע עומק מחייב של בתי הגידול לעצים בשטחים פתוחים, עומק הקרקע הגננית, פרטי הריצוף ואלמנטים בנויים אחרים וכן פרטי רהוט הרחוב.
 - ז. טיפול במי נגר: בהתאם לאמור בסעיף 6.7 להלן.
 - ח. מיקום מתקנים הנדסיים ומערכות טכניות וכל ההיבטים התפעוליים הנוגעים להם: בכלל זאת מיקום פתחי אוורור, מיקום פתרונות לשחרור עשן, מערכות לכיבוי אש ועוד כדומה.



<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p>6.1</p>
<p>ט. היבטים סביבתיים : בהתאם למפורט בסעיף 6.10 להלן. י. תמהיל יחידות הדיור לרבות דיור בר השגה : קביעת תמהיל מחייב לפי תא שטח. יא. תכנון תנועה : במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יוטמע כבסיס לו תכנון תנועתי מפורט בהתאם למפורט בסעיף 6.9 להלן.</p>	
<p>6.2 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.2</p>
<p>1. איחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי טבלאות איזון והקצאה ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.3 זיקת הנאה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. בתשריט התכנית מסומנים שטחים עליהם חלה חובת רישום זיקת הנאה להולכי רגל. סימון שטחים אלה הינו עקרוני כאשר מיקומם המדויק, המחייב והסופי, של שטחים אלה יקבע במסגרת תוכניות העיצוב האדריכלי, כמפורט בסעיף 6.1.9 ה'. 2. זיקת ההנאה תחול בכל שעות היממה ובכל ימות השנה (24/7/365). 3. זיקת הנאה תהיה למעבר ושהיית הולכי רגל. 4. ניתן יהיה לסלול שבילי אופניים בתחום שטחים עליהם תירשם זיקת הנאה. . 5. לא תתאפשר הקמת גדרות ו/או כל מחסום אחר המונע מעבר הולכי רגל בתחום השטחים עליהם תירשם זיקת הנאה, כל זאת להוציא סגירות חורף זמניות לבתי עסק וחצרות עבור השטחים הציבוריים הבנויים. מיקום השטחים עליהם ניתן יהיה להקים סגירות חורף זמנית ולגדר חצרות עבור השטחים הציבוריים הבנויים יקבע במסגרת התכניות לעיצוב אדריכלי.</p>	
<p>6.4 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.4</p>
<p>1. במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין יירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בכלל זאת השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201 והשטחים המוצמדים להם, וזאת ללא תמורה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. 2. עם אישור התכנית תהיה העירייה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם.</p>	
<p>6.5 סטיה ניכרת</p>	<p>6.5</p>
<p>1. הוספת קומות מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית. 2. הגדלת התכסית המרבית מעל ומתחת לתת הקרקע (באופן חופף) מעל 85% תהווה סטיה ניכרת. 3. המרת זכויות בניה עיקריות למגורים משימושים אחרים תהווה סטיה ניכרת לתכנית. 4. ניווד שטחים מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>	
<p>6.6 הריסות ופינויים</p>	<p>6.6</p>
<p>1. מבנים להריסה : א. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט, מיועדים להריסה ופינוי. ב. הריסת המבנים המסומנים להריסה ופינוי השטחים התפוסים בתחום התכנית ייעשו על ידי מבקשי ההיתר. 2. פינוי מחזיקים ופולשים תחום התכנית : א. תנאי לקבלת היתרי בנייה בתחום התכנית יהיה פינוי של המגרשים כמפורט בסעיף 6.12 להלן.</p>	

6.6

הריסות ופינויים

- ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר הוצאת היתר הריסה ו/או היתר חפירה ודיפון בתחום התכנית, באם יוכח לה כי הוצאתו דרושה לשם ביצוע הפינויים.
- ג. על אף האמור בסעיף א' לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר הוצאת היתר בניה למגרשים אם יוכח לה כי הוצאתו/ם דרושה לשם ביצוע פינוי או פינויים ו/או בנייה על פי כל דין, אשר אותם בעלים של המגרשים חייבים לבצע על פי הוראות התכנית, ובלבד כי הוכח לוועדה כי מבקשי ההיתר עשו כל שביכולתם כדי לבצע את הפינויים.
- ד. אין באמור לעיל כדי למנוע מהוועדה המקומית לפנות את השטחים הציבוריים ביוזמתה.
- ה. במקרה כמפורט בסעיף ד' לעיל, הוועדה המקומית תהיה זכאית לשיפוי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי המגרש שלא ביצע את הפינוי בעצמו ותוכל להתנות הוצאת היתר בניה מבעל אותו מגרש כתנאי להשבת עלות הפינוי.
3. תכנית מס' 507-0346098 תא/מק/4456 "מתחם שוק הדגים :
- א. על אף האמור בסעיף א' לעיל, אין בתכנית זו כדי לשנות את הוראות תכנית מס' 507-0346098 תא/מק/4456 "מתחם שוק הדגים".
- ב. ככל שתכנית מתחם שוק הדגים תמומש לפני תכנית זו, אזי החובה והאחריות לפינוי השטחים והריסת המבנים הקיימים בתא שטח מס' 502 בתכנית מתחם שוק הדגים יחולו על מבקשי ההיתר בתכנית מתחם שוק הדגים.
- ג. ככל שתכנית זו תמומש לפני תכנית מתחם שוק הדגים, אזי החובה והאחריות לפינוי השטחים הציבוריים בתחום תכנית זו יחולו על מבקשי ההיתר בתכנית זו.

6.7

ניהול מי נגר

1. לתכנית זו נספח תשתיות בנושא ניקוז וניהול מי נגר אשר כולל גיליון אחד בקנ"מ 500:1 וחוברת הכוללת ניתוח והמלצות תכנוניות בנושא (כמפורט בסעיף 1.7 - טבלת מסמכי התכנית).
2. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור מסמך הנחיות תכנוניות מפורטות בנושא ע"י מה"ע וההנחיות במסגרת מסמך ההנחיות התכנוניות ישמשו להכנת תכניות העיצוב האדריכלי ובקשות להיתר הנגזרות מהן.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

- לתכנית זו נספח שימור עצים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית כמפורט להלן :
1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :
- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח ויינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גיזום מקצועי, מניעת פגיעה בהמשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפול הנדרשים לקיום צמחיה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יצורף לבקשה להיתר העתקה הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.
3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :
- א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר כריתה דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה,

6.8

שמירה על עצים בוגרים

- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, מצבו הבריאותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה או לחילופין תשלום ערך חלופי. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.9

תנועה

- הסדרי החניה יהיו בתחומי המגרש בלבד.
- הסדרי החניה יהיו בתת הקרקע בלבד.
- התקנת מקומות חניה תיעשה בהתאם למפורט להלן:
 - תקן חניה לשטחים בשימוש מגורים יהיה 0.8 מקומות חניה ל-1 יחידת הדיור, או בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה הנמוך מבניהם.
 - תקן חניה לשטחים בשימוש משרדים יהיה מקום חניה אחד לכל 350 מ"ר עיקרי או בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה הנמוך מבניהם.
 - תקן חניה לשטחים בשימוש מסחר יהיה 0.
 - תקן החניה לשטחים בשימושים ציבוריים (בכלל זאת השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201), יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר.
 - תקן החניה במגרש ביעוד שטח למבנה ציבור (תא שטח 401) יהיה בהתאם לתכנית תא/מק/צ'.
- התכנון התנועתי המפורט של מרתפי חנייה יקבע במסגרת הליך הכנת ואישור תכנית העיצוב האדריכלי (בהתאם לאמור בסעיף 6.1. התכנון התנועתי המפורט בתאי שטח 101 ו-102 ובתאי שטח 104 ו-105 יהיה אחוד ומשותף לכל זוג תאי שטח, כאשר כניסה אחת ורמפת גישה אחת משותפת משרתת את כל הבנייה במסגרתו. ראה האמור בנושא זה בסעיף 4.1.2 ב' ובסעיף 4.2.2 ג' לעיל.
- מיקומם של המפורט להלן יקבע במסגרת הליך הכנת תכנית העיצוב האדריכלי ואישורה (בהתאם לאמור בסעיף 6.1): כניסות ורמפות הגישה לחניונים במרתפים, הסדרים לפריקה וטעינה, הסדרים לאצירת אשפה ופינויה, פתרונות לאחסנת אופניים, ועוד כד'.
- במסגרת תכנון התנועתי המפורט יסומנו מעברים עליהם תירשם זיקת מעבר לטובת על משתמשי קומות החניונים בשני תאי השטח. המעברים עליהם תירשם זיקת המעבר יסומנו בתכניות עיצוב האדריכלי.

6.10

איכות הסביבה

- לתכנית נספח סביבתי ונספח אקלימי המוגדרים כמסמכים מנחים.
- מיקרו אקלים:
 - בשלב ההיתר תבוצע בדיקת רוחות באזורים בהם נצפו חריגות במסמך מיקרו אקלים שבוצע לתכנית זו. בדיקת הרוחות תבוצע לאור תכנית הפיתוח/ תכנית העיצוב העדכנית וישולבו בה אלמנטי פיתוח למיתון רוחות כדוגמת עצים, קירות ירוקים, משרביות וכד'.
 - אזורים לשהייה ממושכת ימוקמו בחלקי השצ"פ החשופים ל-2 שעות שמש לפחות בחודשי החורף.
 - אקוסטיקה: הגשת חוות דעת אקוסטית לרשות לאיכות הסביבה בשלב ההיתר.
 - דו"ח הצללות: הטמעת התייחסות שהיא פועל יוצא של המלצות דו"ח ההצללות.
 - חזית חמישית:

6.10

איכות הסביבה

א. גגות ירוקים יתוכננו על כ-50% משטח כל הגגות בפרויקט הפנויים ממערכות.

ב. תכנון הגגות הירוקים ייבחן במסגרת תוכנית העיצוב.

ג. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

5. מניעת מפגעים בשלב ההקמה :

א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון : עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק

קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשפעה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.

ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית המוסמכת. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.

ג. במהלך עבודות ההקמה ייעשה, ככל הניתן, שימוש בדרכים קיימות. פריצת דרכי גישה חדשות תעשה לאחר קבלת האישורים או ההיתרים שנדרשים על פי כל דין.

ד. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, לרבות : הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.

ה. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית המוסמכת.

ו. על אף האמור לעיל, שטחי התארגנות ביעודים הבאים יידרשו אישור הוועדה המקומית : מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, למעט שטחי התארגנות לצורכי הקמת תשתיות ציבוריות.

6. עודפי עפר :

א. תוכן תכנית עודפי עפר לכל המתחם, שתכלול בחינת האפשרות לשילוב עודפי עפר בתכנית הפארק והבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בניין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

7. עבודות אסבסט :

א. הטיפול בנושא כפוף לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011 ותקנותיו.

ב. טרם תחילת כל עבודה בתחום התכנית יש להגיש למשרד להגנת הסביבה סקר אסבסט.

ג. הגשת בקשה להיתר תיעשה בכפוף למילוי הנחיות המשרד להגנת הסביבה בנושא, בכלל זאת, לפי הצורך, קבלת היתר פירוק.

ד. פינוי אסבסט יעשה ע"י קבלן מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

8. תקינה לבנייה ירוקה :

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

ב. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג אנרגטי C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. תכנון המבנים יכלול בין השאר : מעליות בדירוג אנרגטי גבוה, מערכות מיזוג אוויר בדירוג אנרגטי גבוה, מערכת בקרת תאורה במבנים הרלוונטיים ותאורה חסכונית.

ד. ישמרו שטחים לטובת מרכזי אנרגיה ומתקני אגירה מרכזיים בכל מתחם כך שיאפשרו התקנת מערכות מרכזיות והפעלתם על ידי חברת הניהול לכלל השימושים בהתאם למתואר בסקר האנרגיה לתכנית זו.

6.10

איכות הסביבה

- ה. עמדות טעינה- יותקנו בהתאם להנחיות סקר האנרגיה והנחיות מהנדס העיר בתוקף לעת מתן היתרי הבניה.
- ו. יותקנו מערכות סולאריות לייצור אנרגיה על גגות המבנים בהיקף מינימלי של 900 קילוואט.

6.11

הנחיות מיוחדות

הוראות מעבר:

1. בכפוף לאמור בסעיף 6.6 (הריסות ופינויים), יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדין ערב אישורה של תוכנית זו ביעודים הסחירים, עד ליום 1.1.2029 ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר, ו/או עד הגשת בקשה להיתר, המוקדם מביניהם.
2. למרות האמור בסעיף 1 ובכפוף לאמור בסעיף 6.6 (הריסות ופינויים), במגרשים ציבוריים וסחירים, יתאפשר שימוש חניונים לתקופה קצובה לפי שיקול דעת מה"ע, בשטחים פנויים במתחם, גם אם לא פעלו במקום במסגרת המצב הקיים.
3. במסגרת האמור לעיל, לא ניתן יהיה לחדש את רישיון העסק של מפעל מיקסטיט בע"מ שכתובתו רח' התחיה 27, של עסקים או חלקי עסקים הנמצאים על גבי שטחים ביעוד דרך, שב"צ, שצ"פ ו/או שטחים עליהם יידרש רישום זיקת הנאה לטובת הרחבת מדרכות במסגרת חתכי הרחובות (בשטחים כפי שסומנו במסגרת תכנית עקרונות הבינוי הכללית לכל שטח תא 4748, כמפורט בסעיף 6.1 (עיצוב ופיתוח אדריכלי).

6.12

תנאים בהליך הרישו

1. אישור תכנית עיצוב ע"י הוועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.
2. הריסות ופינויים (בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 6.6 לעיל):

א. הבטחת פינוי בפועל של כל מחזיק ו/או כל מבנה ו/או כל חפץ בכל מגרש נשוא בקשה להיתר בתאי שטח, 102, 103, 104, ו 105. כל תא שטח יפונה במלואו.

ב. בכפוף לאמור בסעיף 6.6 (הריסות ופינויים), תנאי לקבלת היתר בניה בכל אחד מתאי שטח 102-105 ו 201, יהיה פינוי בפועל של כל המחזיקים ו/או חפץ ו/או מבנה בתאי השטח: 704-701, 501, 401, 601-605, 101 ומסירת החזקה בהם לידי העירייה בהתאם לנהלי העירייה.
3. נגר עילי: בהתאם למפורט בסעיף 6.7 לעיל.
4. איכות הסביבה: בהתאם למפורט בסעיף 6.11 לעיל וכמפורט להלן:

א. סקר היסטורי ושימושי קרקע: אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר היסטורי ושימושי קרקע כולל ביצוע בדיקות קרקע, בדיקות גזי קרקע וטיפול בזיהומים באם ימצאו בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

ב. קרקע מזוהמת: הבטחת פינוי/טיפול בקרקע מזוהמת אם תמצא כזו.

ג. מטרדי רעש: חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים, מסחר, השפעות הדדיות בין השימושים השונים בתחום התכנית וכו'. במבני מגורים מפלס הרעש לא יעלה על 40 דציבל בחדר עם חלונות סגורים ובמבני החינוך מפלס הרעש לא יעלה על 35 דציבל בחדר עם חלונות סגורים.

ד. קרינה אלקטרומגנטית: סימולציית שטף מגנטי מכל מקורות החשמל בתכנית ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים.

ה. אוורור: הגשת מפרטי מערכות האוורור של המבנים בתוכנית, לרבות מבני מגורים, מסחר, משרדים וציבור לרשות לאיכות סביבה. תוכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, אופן ופליטת מזהמים מהחניונים. דרישות הרשות לאיכות סביבה יהיו חלק בלתי נפרד מהתנאים לקבלת היתר.

6.12

תנאים בהליך הרישוי

5. בנייה ירוקה :

א. עמידה בהנחיות מהנדס העיר וקובץ הנחיות בניה ירוקה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

6. תנועה :

א. הבטחת רישום זיקת הנאה הדדית לכלי רכב בין תנאי שטח 101 ו 102 ובין תאי שטח 104 ו 105 בהתאם לאמור בסעיף 6.10, בסעיף 4.1.2 ב' ובסעיף 4.2.2 ג' לעיל.

7. רישום : (למעט בתא שטח 101)

א. הגשת תשריט לצרכי רישום והבטחת הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

ב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

ג. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.

ד. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 201 והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה.

8. תחזוקה :

א. הבטחת תחזוקת השטחים שבזיקת הנאה ע"י מבקשי ההיתר.

ב. העירייה תהיה רשאית למנות מתחזק חלופי לשטחים שבזיקת הנאה, או לתחזק אותם בעצמה ולגבות מהדיירים את ההוצאות הנדרשות לשם אחזקתם.

ג. הבטחת התקשרות עם חברת אחזקה לאותו מגרש נשוא ההיתר.

9. אישורים נוספים :

א. אישור משרד הביטחון ורשות שדות התעופה האזרחית לגובה המבנים

6.13

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. איכות הסביבה :

א. הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט, ככל שיימצא בתחום התכנית, מאתר מורשה.

ב. הצגת תעודות שקילה ואישור כמויות למחזור/הטמנת פסולת בניין מאתרים מורשים.

ג. אישור על ביצוע, ככל שיידרש, בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת היתר הבנייה.

ד. אישור על ביצוע, ככל שיידרש, מיגון קרינה, בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת היתר הבנייה.

ה. אישור על ביצוע, ככל שיידרש, של מיגון בפני גזי קרקע/ניטור תוך מבני.

2. רישום :

א. רישום בפועל של השטחים הציבוריים על שם העירייה.

ב. רישום בפועל של זיקות ההנאה בתאי שטח 101, 102, 103, 104, 105 ו-201.

ג. הקמה בפועל, על ידי מבקש ההיתר, של השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם בתא שטח 201 והשטחים המוצמדים להם, רישום בפועל על שם העירייה ומסירת החזקה בהם לידי העירייה.

ד. אישור מאת מה"ע כי בתאי שטח 102, 103, 104, 105 ו-201 בוצעו עבודות הפיתוח להנחת דעתו.

3. תחזוקה :

א. בתאי שטח 102, 103, 104, 105 ו-201 חתימה על הסכם להבטחת אחזקה שוטפת של השטחים הפתוחים, בכלל זאת ולרבות השטחים עליהם נרשמה זיקת הנאה.

ב. בתאי שטח 102, 103, 104, 105 ו-201 חתימה על הסכם תחזוקה מול חברת ניהול למבנים הכלולים בבקשה להיתר בניה ולכל השטחים המשותפים.

ג. בתאי שטח 101 ו-102 ובתאי שטח 104 וב-105, חתימה על הסכם לעניין החזקה משותפת של מרתפי החנייה המשותפים, ככל שיוקמו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

20 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22