

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0898189**

**תא/מק/5059- התחדשות בורמה 20-38**

**תל-אביב**

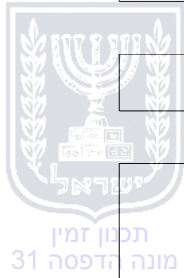
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005093184/310>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת ברחוב בורמה 20-38, בשכונת קריית שלום, תל אביב-יפו. מטרת התוכנית הינה התחדשות עירונית בדרום העיר במתווה פינוי בינוי, וכוללת הריסת 2 מבני שיכון קיימים והקמת מבנים חדשים תוך מתן פתרונות מיגון, נגישות וחניה. בבינוי הקיים 80 יחידות דיור ב 2 מבנים בני 4 קומות. התוכנית קובעת שימושים ב-4 מבנים חדשים לאורך רחוב בורמה ודרך בן צבי, באופן הממשיך את רצף ומקצב המבנים הקיים. שלושת המבנים המערביים הינם בבנייה מרקמית של 8 קומות ובניין אחד מזרחי בגובה של עד 15 קומות. סך הכל היקף יחידות הדיור המוצע הינו 198. התוכנית מוסיפה שטחי מסחר ושטח מבונה לשימושים ציבוריים לרווחת התושבים וקובעת שטח פרטי פתוח בין רחוב בורמה לשטח הציבורי הפתוח המערבי, התראה לזיקות הנאה למעבר ציבורי בין המבנים ובהיקף המגרש לטובת רציפות תנועת הולכי הרגל, קישוריות בשכונה, ומעבר אל השצי"פ הסמוך ותחנת הרק"ל הסמוכה. התוכנית תואמת את תוכנית המתאר תא/5000.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק-5059 התחדשות בורמה 20-38
------------------------	-----------	--------------------------------

מספר התכנית	507-0898189
-------------	-------------

שטח התכנית	3.589 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (ג)
---------------	--------------------------------------------------------------

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	-------------------------------------------

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
----------------------------------------	----



## 1.5 מקום התכנית

## 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 178679

קואורדינאטה Y 661098

## 1.5.2 תיאור מקום

הדופן הדרומית של שכונת קריית שלום, תל אביב-יפו

## 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה

## 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	בורמה	26	
תל אביב-יפו	בורמה	24	
תל אביב-יפו	בורמה	32	
תל אביב-יפו	בורמה	20	
תל אביב-יפו	בורמה	22	
תל אביב-יפו	בורמה	28	
תל אביב-יפו	בורמה	36	
תל אביב-יפו	בורמה	38	
תל אביב-יפו	בורמה	30	
תל אביב-יפו	בורמה	34	

שכונה

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7065	מוסדר	חלק	209, 217	218

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>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/ ע/ 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול. ללא שימושי מגורים בתת הקרקע.	5264	1594		15/01/2004
<u>תא/ ג/ 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול. הוראות תכנית תא/ג/1 תחולה על תכנית זו, למעט הגדרת קווי נסיגות, תוספת דירות, קומות ושטחי בנייה.	5705	3996		20/08/2007
<u>תא/ מ</u>	החלפה	התכנית תא/מ מבוטלת בתחום תכנית זו.	2829	2350		24/06/1982
<u>תא/ 2230 /א</u>	החלפה	התכנית תא/2330/א מבוטלת בתחום תכנית זו.	3661			23/05/1989
<u>תא/ מק/ 3578</u>	החלפה	התכנית תא/מק/3578 מבוטלת בתחום תכנית זו.	5444			10/10/2005
<u>תא/ 503</u>	החלפה	התכנית תא/503 מבוטלת בתחום תכנית זו.	810	484		05/01/1961
<u>תא/ ח</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				תמר פרצוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		תמר פרצוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/09/2020	ליאוניד לייפמן	12: 18 28/03/2022		לא
בינוי	מנחה	1: 250		03/05/2021	תמר פרצוב	13: 53 24/05/2022		לא
מים	מנחה	1: 250	1	08/05/2022	עדה ברונפמן	14: 16 24/05/2022		לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	08/05/2022	עדה ברונפמן	13: 54 24/05/2022		לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	08/05/2022	עדה ברונפמן	13: 55 24/05/2022		לא
ניקוז	מנחה			01/11/2021	עדה ברונפמן	15: 24 24/05/2022	נספח ניקוז מילולי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	08/05/2022	חלי אלול צלניקר	14: 04 24/05/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	07/04/2021	אדיר אלווס	14: 06 24/05/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1		07/04/2021	אדיר אלווס	14: 05 24/05/2022	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1		30/09/2021	אדיר אלווס	13: 52 24/05/2022	סקר עצים מאושר ע"י חיים גבריאלי	לא
בדיקת הצללה	מנחה			01/11/2021	עמית טל	10: 58 25/05/2022	דו"ח מיקרו אקלים- הצללות ורוחות	לא
תנועה	מנחה			14/03/2021	עירית טקץ	14: 31 24/05/2022		לא
נספח חברתי	רקע	1: 1	1	01/03/2022	רון חרותי	14: 09 24/05/2022		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		0	30/03/2022	גיא קנרק	14: 10 24/05/2022	טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		0	30/03/2022	גיא קנרק	14: 11 24/05/2022	עקרונות טבלאות איזון והקצאה	לא

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

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

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורכת דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, נורית כהן קצב	39674	משרד KDC כהן קצב קרן דהן ושות'	בני ברק	מצדה	7	03-5083588		nurit@kdc-law.co.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247282		davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חברה עזרה וביצרון לשכון בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	9	03-7910378		

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		חברה עזרה וביצרון לשכון בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	9	03-7910378		

## 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	תמר פרצוב	111903	פרצוב ארכיטקטורה	תל אביב- יפו	לבונטין	7	03-6996022		pertzov.arch@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	חלי אלול צלניקר	2361203	חלי אלול צלניקר - סטודיו לאדריכלות נוף	גבעתיים	שינקין	15	03-5474417		heli@studio-la.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עירית טקץ	104978	אליה הנדסה- ד"ר אליה בן שבת	חיפה	שד הנשיא	77	04-8100085		irit@eliabs.com
מהנדס	יועץ תשתיות	עדה ברונפמן		עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8233484		ada-bronfman@ada-bronfman.co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	אור נירל	108383	קרן אור לי 1996 בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	074-7000666		or@kol.ee
שמאי מקרקעין	שמאי	גיא קנרק	415117	משרד חופשי נטל כהן קנרק	תל אביב- יפו	נירים	3	03-6874645		guy@valuers.co.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adironof.co.il
מהנדס סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל			רמת אפעל	יסמין	1			amit@amphibio.co.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פינסקר	15	03-9310021		ll@llmoded.com
יועץ חברתי	יועץ	רון חרותי		קבוצת גבים ע.ג בע"מ	רמת השרון	שכ הכפר הירוק				ronen@gomegev.co.il



**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
תכסית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין, למעט מרפסות.

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

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

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי בשכונת קריית שלום ודרום העיר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.

2. שינויי הייעוד ממגורים ודרך לייעוד מגורים ד' ושטח פרטי פתוח.

3. קביעת הוראות בינוי לכל שטח התכנית, כולל הנחיות לעיצוב המבנים, קומת הקרקע וקומות הגג:

א. הריסת שני מבני שיכון קיימים והקמת ארבעה מבנים חדשים בתמהיל דיור מגוון, תוך מציאת פתרונות למיגון דירתי, נגישות, גינון חוץ ומרחבי שהיה וכו'

ב. 3 המבנים המערביים בגובה של עד 8 קומות ומבנה מזרחי בן 15 קומות כולל קומת הגג.

4. יצירת דופן רחוב וקביעת חזית רחוב פעילה הכוללת שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע לאורך דרך בן צבי לטובת תושבי השכונה והסביבה.

5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בהיקף שלא יפחת מ- 700 מ"ר, וקביעת הוראות לגביהם.

6. קביעת הוראות להקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע בשטח כולל של עד 515 מ"ר.

7. קביעת הוראות להקמת שטחי מסחר בתת הקרקע בשטח של עד 1300 מ"ר.

8. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולשהייה בשטח שלא יפחת מ- 1000 מ"ר, וזאת לטובת מעבר הולכי רגל,

לקישוריות ונגישות באופן שיאפשר את הגישה בין מערך השטחים הפתוחים בשכונה.

9. קביעת תנאים לבקשה להיתר ולמתן היתר לאכלוס.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	100	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	100
שטח פרטי פתוח	101	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	100
		זכות מעבר	מגורים ד'	100
		זכות מעבר	שטח פרטי פתוח	101
		חזית מסחרית	מגורים ד'	100
		מבנה להריסה	מגורים ד'	100
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	100
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	101
		DELXXX	מגורים ד'	100
		DELXXX	שטח פרטי פתוח	101

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך		200	5.57
מגורים א'		3,388	94.43
סה"כ		3,588	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'		3,389.78	94.44
שטח פרטי פתוח		199.68	5.56
סה"כ		3,589.46	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

## 4.1

## מגורים ד'

## 4.1.1

## שימושים

תת הקרקע:

שימושים לפי ע"1.

בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים מסחריים שאינם מטרדיים כגון: מסחר ותרבות, מרפאות, סטודיו לאמנים, לשיקול דעת הועדה המקומית, בתנאי אוורור ותאורה טבעיים ככל הניתן, ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

קומת הקרקע:

1. בקומת הקרקע לא תותרנה דירות מגורים.

2. יותרו שטחים נלווים למגורים כולל מבואות, מעברים, חדרי עגלות/ אופניים, מתקנים טכניים או כל שימוש אחר לכלל דיירי הבניין אשר גודלם ומיקומם ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

3. בקומת הקרקע שפונה לדרך בן צבי תהיה חובת הקמת חזית מסחרית. יותרו מסחר קמעונאי, בתי אוכל והסעדה, שירותים אישיים, שירותי בריאות וספורט, תרבות ופנאי, שימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותרו עסקים מזהמים או כל שימוש המהווה מטרד למגורים ע"פ חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה.

4. שימושים ציבוריים עבור חינוך, תרבות, דת, רווחה, קהילה, ספורט, בריאות, משרדים עירוניים ושירותים ציבוריים ושימושים נוספים בהתאם לשיקול העירייה. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי.

5. לא יותרו בתי עסק המשמיעים מוזיקה מחוץ לכותלי בית העסק. יחול איסור מוחלט על שימוש במערכות כריזה רמקולים ומגבירי קול מחוץ לכותלי העסק או השימוש הציבורי. בבית העסק ובשטחי השימושים הציבוריים יובטחו בידוד אקוסטי בהתאם לחוות דעת של יועץ הסביבה להבטחת מניעת מטרדי רעש, כך שלא ישמע כלל רעש מחוץ לכותלי העסק.

קומות מעל קומת הקרקע:

יותר שימוש מגורים, שטחי שרות, שטחים נלווים לרווחת הדיירים, לרבות מערכות טכניות.

גגות:

יותר מתקנים טכניים, לרבות מתקנים סולאריים.

## 4.1.2

## הוראות

א

## בינוי

גובה קומות:

1. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מטר ברוטו (מרצפה לרצפה).

2. גובה קומת הגג החלקית יהיה עד 3.6 מטר ברוטו (מרצפה לרצפה).

3. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר.

4. גובה הקומות של השימוש הציבורי לא יפחת מ- 4.5 מ' בין רצפת קומת הקרקע לרצפת הגג, וייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. גובה הקומות הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב, לשיקול דעת הועדה המקומית.

תכסית:

1. תכסית המבנים לא תעלה על 70% (לא כולל מרפסות).

## 4.1

## מגורים ד'

2. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.
3. תכסית המתקנים הטכניים בגג העליון תהיה מינימאלית.

מס' יח"ד ותמהיל :

1. תמהיל הדירות יקבע סופית בתכנית העיצוב.
2. שטח ממוצע ליח"ד 59-72 מ"ר (פלדלת).
3. לפחות 25% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח כולל (פלדלת) של עד 60 מ"ר.
4. לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח כולל (פלדלת) של 70-80 מ"ר.

מרחק בין בניינים וקווי בניין :

1. מרחק מינימאלי בין המבנים בבניין רקמתי (8 קומות) יהיה 8 מטרים מחזיתות המבנים לא כולל מרפסות.
- מרחק מינימאלי בין בניין רקמתי (8 קומות) ובניין גבוה (15 קומות) יהיה 12 מטר (לפני הבלטת מרפסות).
2. במרווח בין המבנים הרקמתיים לא יופנו מרפסות.
3. יש לשמור על מרחק מינימלי של 8 מטרים מבניינים סמוכים קיימים.
4. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.

חזיתות :

1. בחזית הצפונית לרחוב בורמה ימוקמו שטחי הציבור המבונים ושטחים נלווים עבור המגורים (לדוגמא מבואות ופינוי אשפה). לא יותרו מגורים או מחסנים בחזית הפונה לרחוב בורמה. חזית זו תכלול גם ככל הניתן שימושי מסחר, מיקומם והיקפם הסופי ייקבע בתכנית העיצוב.
2. בחזית הדרומית לדרך בן צבי תהיה חובת הקמת חזית מסחרית, הכוללת שימושי מסחר, שימוש ציבורי, מבואות כניסה למגורים, ככל שיידרש.
3. ניתן להבליט מרפסות עד 40% אחוז מעבר לקווי הבניין, ולא יותר מ- 2 מטר מחזית המבנה, ללא חריגה מגבול המגרש.

תת קרקע :

1. הכנת תשתיות נדרשות לשימושים המבוקשים בתת הקרקע.

## ב

## בינוי

הוראות בינוי לשטחים הציבוריים :

1. היקף השטחים הציבוריים הבנויים בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.
2. השטחים הציבוריים הבנויים יתוכננו בקומת הקרקע. השטח יהיה רציף ורגולרי. מיקומם ותצורה ייקבעו בתכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר ולשיקול דעת הועדה המקומית.
3. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתוכנית העיצוב
4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה והתואמת את שימושי הציבוריים המותרים.
5. המבואות, הגרעינים והמרחבים המוגנים של השטחים הסחירים והציבוריים ימוקמו ככל הניתן באופן נגיש וכזה שיאפשר תכנון יעיל של הקומה הציבורית. מיקומם יקבע בתוכנית העיצוב.

## 4.1

## מגורים ד'

6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, לתאום בתכנית העיצוב.

7. שטחים ציבוריים 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, וכיו"ב.

8. בקומות על קרקעיות שמעל ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.

9. 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.

10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור לתאום בתכנית העיצוב.

11. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.

12. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.

13. 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).

14. גג השטח הציבורי ישמש לטובת השטח הציבורי בלבד, אך ישמש רק למערכות ולא יהווה גג פעיל.

ג

## עיצוב פיתוח ובינוי

הוראות בינוי לשטחי המגורים

1. הכניסות הראשיות לבנייני המגורים יהיו מהרחובות.

2. לא תותרנה חצרות פרטיות למסחר. חצרות הבניינים ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים.

3. לא תותר הקמת גדרות תוחמות לזיקת ההנאה ולחזיתות הראשיות למעט קירות הנדרשים מטעמי פיתוח או בטיחות. גובה הקירות ייקבע בתוכנית העיצוב, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות.

4. יש לשמור על רציפות מעבר הולכי הרגל בשטח המדרכות ובמעברים.

5. שיעור הנסיגות בקומת הגג העליונה החלקית, יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

6. ככל שתוכנן קומת מגורים טיפוסית, הכוללת ריבוי יח"ד קטנות, תינתן עדיפות לפתרון מיגון קומתי, בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

7. תותר תוספת קומה על המבנים המרקמיים (סה"כ 9 קומות) לטובת צמצום תכסית המבנה הגבוה המזרחי, לאישור בתכנית העיצוב.

ד

## מרתפים

1. ניתן לקיים יחידות מסחר ותעסוקה נפרדות בשטח המרתף ולהן כניסות נפרדות.

2. יציאת האוויר מהמרתפים תיעשה באמצעות פירים לגגות הבניינים, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

## 4.1

## מגורים ד'

3. מיקום כניסות אויר למרתפים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
4. גובה קומת המרתף- תותר הגבהה של קומת המרתף ביחס לקבוע בע"1, בהתאם לגובה שייקבע ויאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

ה

## מסחר

1. לא תותר התקנת יציע (גלריה) בשטחי המסחר אלא בתנאים הבאים:
- א. גובה חלל החנות והיציע יהיו על- פי המותר בתקנות התכנון והבנייה.
- ב. שטח היציעים למסחר יהיה כלול במניין השטחים המירבי המותר, ויהיה ע"פ המותר בתקנות התכנון והבנייה.

## 4.2

## שטח פרטי פתוח

## 4.2.1

## שימושים

1. גינון, נטיעות, ריהוט, פרגולות, תאורה, מתקני משחק ואלמנטי פיסול.
2. שבילים, רחבות, רחבות פריקה וטעינה ומעברים להולכי רגל.
3. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
4. מעבר ושהייה להולכי רגל.

## 4.2.2

## הוראות

א

## עיצוב פיתוח ובינוי

1. שטח פרטי פתוח יתוכנן למעבר הולכי רגל תוך שמירה על רציפות מעבר הציבור, ושהייה של הולכי הרגל כחלק ממערך השטחים הפתוחים וכמקשר בין רחוב בורמה והשטח הציבורי הפתוח ממערב.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2)	198	70	1710		(1) 5565	11155	3589	100	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	(3)	1				(4)	1300	95	420	3589	100	מסחר
(3)	(3)	(3)	(3)					(6) 105			(5) 700	3589	100	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור

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

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

### הוראות טבלה 5:

- שטח עבור מרפסת מקורה יהיה בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה 5, בהתאם לסעיף 3.1.4 (ה) בתוכנית תא/5000, אשר מאפשר הוספת זכויות נוספות למרפסות. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראה זו.
- יותר יציע (גלריה), בהתאם לתקנות התכנון והבניה, בשטחי המסחר, על חשבון השטחים העיקריים.
- יותר מצללות או סככות צל לשימושים הציבוריים בלבד, אשר ככל שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, בהיקף של עד 300 מ"ר.
- לא ניתן יהיה לנייד שטחים מתת הקרקע לשטחים מעל הקרקע. חריגה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.
- שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם לטבלה 5. יודגם כי תכנית ע'1 אינה חלה לעניין היקף שטחי הבנייה בתת הקרקע.
- פתרון המיגון המומלץ יהיה משולב ויכלול ממקים וממ"דים, בהתאם להנחיות פקע"ר.

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

- (1) ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווספו 8 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה, במקום ממ"ד.
- (2) בבניה מרקמית עד 8 קומות, בבניין מזרחי גבוה עד 15 קומות. קומות טכניות תכללנה במספר הקומות המקסימלי. תתאפשר הוספת קומה למבנים המרקמיים, בכפוף לתכנית עיצוב וסעיף 4.1 ג (7).
- (3) על- פי תשריט.
- (4) היקף שטחי המסחר בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). שטחי המסחר בתת הקרקע הם מקסימליים, ומימושם יתאפשר לשיקול דעת הוועדה המקומית ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.
- (5) היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). בנוסף יתאפשר עוד כ- 30 מ"ר לשטח חוץ מקורה.
- (6) לשטחים הציבוריים יתווספו שטחי שירות בתת הקרקע בהיקף של כ-15% מהשטחים העיקריים העיליים המיועדים לשטחי ציבור בנויים, שיהיו מתוך שטחי השירות התת קרקעיים למגורים, המצוינים בטבלה 5, עבור תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים וכו', הדרושים להפעלתם. מיקומם הסופי והיקפם ייקבעו בתכנית העיצוב.



## 6. הוראות נוספות

## 6.1

## עיצוב אדריכלי

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקני"מ 250:1.
- תכנית העיצוב תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
  - א. העמדת מבנים, מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע. גובה המבנים, נסיגות בקומת הגג, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר ופרטים עקרוניים בקני"מ מתאים, חזיתות מסחריות עקרוניות, פתרון למרתפים, חלחול וכן כל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיר.
  - ב. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים, והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.
  - גובה קומת תת הקרקע ייקבע בתכנית העיצוב, ויכול להיות גבוה מ- 4 מ'.
  - ב. התוכנית תקבע באופן מפורט את מיקום השטחים הציבוריים הבנויים ושילובם במסגרת הבינוי לרבות קביעת המענה התפעולי, הורדת והעלאת נוסעים כחלק ממערך הפרויקט הכולל בהתאם להסכמות העירייה ואגף נכסי העירייה, התוכנית תכלול התייחסות לשילוב בין שטחי הציבור הבנויים לבין זיקת ההנאה והמעברים הציבוריים בין המבנים 1,2,3,4, והמעבר הציבורי לתחנת הרק"ל והשצ"פ ממערב.
  - ג. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התוכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול בעומק של 1.5 מטרים לכל הפחות, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות לרבות פרטי המלות חומרי הבנייה וכו'.
  - ד. סידורי תנועה וחנייה עקרוניים, שבילי אופניים ומעברי רכב חירום. במסגרת התוכנית יוצג פתרון לחניות ומתקני אופנועים ואופניים על קרקעיים ע"פ הנחיות עיריית תל אביב התקפות לעת הגשת התוכנית.
  - ה. מיקומן וצורתן הסופית של זיקות ההנאה הקבועות בתחום התוכנית, אך לא פחות משטח על- פי התשריט.
  - ו. אורך חזית המגדל לכיוון רחוב בן צבי לא יעלה על כ- 30 מטרים וייקבע סופית בתכנית העיצוב.
  - ז. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. תוכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לנושאים הבאים: הצללה של המבנים במרחב המתוכנן, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, פתחי אוורור חניונים, מיקום ואוורור חדר טרפו ושמירה על מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת, מיקום פליטת אגוז גנרטור, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה. הכל בהתאם להנחיות התקפות של מהנדס העיר או מי מטעמו.
  - ח. קביעת דרכי בצוע של עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, חדרים שנאים בתת הקרקע וכל עבודות התשתיות הכרוכות בבצוע התוכנית, המצויים בתוך תחומי התוכנית כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
  - ט. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של מערכות הטכניות ובכפוף לחוות דעת אקוסטית, גובה המתקנים הטכניים ייקבע על פי חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה. יתרת השטח הגג שלא תנוצל למערכות תתוכנן כחזית חמישית ותאושר במסגרת תוכנית עיצוב האדריכלי. תותר הקמת מערכות סולריות בגגות המבנים ובלבד שישולבו בעיצוב החזית החמישית ויאושרו בתוכנית העיצוב.





6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>י. מיקום מתקנים לקשירת אופניים לשטחי המגורים, לבתי העסק ולשטחי הציבור.</p> <p>י"א. שלביות הביצוע והאכלוס.</p> <p>י"ב. תמהיל יחידות הדיור ייקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב.</p> <p>י"ג. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנמ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.</p> <p>י"ד. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאווור של הקרקע; ותכנון מערכת השקיה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.</p> <p>תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל במרחב הציבורי, ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.</p> <p>נדרש עיבוי וציפוף העצים בהיקף הבינוי לרחוב בן צבי כגורם ממסך ומיגון אקוסטי.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>2. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא על פי הוועדה המקומית ו/או אדריכל העיר הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי/ גז טבעי וכו') התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים.</p> <p>3. גמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב.</p> <p>4. מיקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב.</p>
6.3	בינוי
	<p>1. הצבת מתקנים על הגגות כגון הצבת קולטי שמש ומתקני מיזוג אוויר תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ויוסותרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול"), כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים.</p> <p>4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות.</p> <p>5. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים.</p> <p>6. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור.</p>
6.4	פיתוח ונוף
	<p>1. פיתוח זיקות ההנאה יכולול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. לרבות תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות, ריהוט גן, מתקני משחק. טרם מתן היתר תאושר תכנית פיתוח מפורטת על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים אשר יצלו על לפחות 50% משטחם בתוך ה</p>

פיתוח ונוף	6.4
<p>10-15 שנים, לפי המסומן בנספח הנופי.</p> <p>3. יש לשמור על רציפות צל במדרכות בשטח התוכנית.</p> <p>4. בתחום זיקת ההנאה ובדפנותיה עם השטחים הציבוריים יאסר גידור מכל סוג שהוא.</p> <p>5. בשטחי זיקת ההנאה יובטח עומק שתילה של עד 1.5 מטר לפחות מתקרת המרתף, עבור שתילת עצים בוגרים. נפח בתי הגידול לא יפחת מ - 22 מ"ק.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תכנית עיצוב ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם ע"ש העירייה.</p> <p>תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה מתוקף תוכנית זו :</p> <p>1. אישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי ועצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.</p> <p>2. חתימה על התחייבות להקמת שטחים ציבוריים בתחום המגרש ביעוד מגורים ד' ( מבנים ומוסדות ציבור ) והבטחת רישומם בפועל בבעלות העירייה. בהתאם לשלבויות הבצוע, ניתן יהיה להוציא היתר מכוח תכנית זו למבנים שאינם כוללים את השטחים הציבוריים הבנויים (מרחב א', כפי שמופיע בנספח הבינוי תחת "תרשים מבנים ושלבויות ביצוע")</p> <p>3. התחייבות לרישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר להולכי רגל והבטחת רישום ההנאה בתחום התוכנית בהתאמה לשלבויות הבצוע.</p> <p>4. תכנון האמצעים למניעת מטרדים ע"י המסחר לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. לא יינתן היתר בנייה אלא לפי הנוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם ל"תקנות התכנון והבנייה ( היתר, תנאים ואגרות ), (טיפול פסולת בניין) התשס"ה 2005" וכמפורט להלן : קביעת דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר תידרש הצגת אישור ההתקשרות בין מגיש הבקשה או הקבלן ובין אתר טיפול חוקי בפסולת בניין. הריסת המבנים המסומנים להריסה תעשה לאחר ביצוע סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך ופינוי האסבסט, במידת הצורך ע"י קבלן אסבסט מורשה לאתר מורשה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, תשנ"א 2011.</p> <p>6. הגשת תכנון מפורט של הסדרי פריקה וטעינה ליחידות המסחר לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>7. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.</p> <p>8. התחייבות לאחזקת זיקות ההנאה בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>9. התחייבות להקמת חברת ניהול.</p> <p>10. הכנת חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתוכנית, והמשפיעים על התוכנית, כגון : תחבורה, קביעת מפלסי הרעש החזויים בשימושים הרגישים והמיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנים, מתקנים טכניים, מניעת מטרדי רעש בזמן עבודות ההריסה והבניה.</p> <p>11. תנאי להיתרי הריסה ובנייה ולתחילת כל עבודות כל בנייה באתר יהיה הגשת נספח ביצוע לאישור רשות הרישוי בתאום עם היחידה הסביבתית בעירייה ויכלול התייחסות לשלבויות הבצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים ולוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, הנחיות למניעת מטרדי אבק מעבודות ההריסה והבנייה, מיקום הצבת מנופים ותיאום מועדים לשלב ההריסה והבנייה העיקריים.</p> <p>12. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לבנייה בת קיימא בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראלי 5281 והנחיות מדיניות העירייה התקפים לאותה העת.</p>	

## 6.5

## תנאים בהליך הרישוי

13. תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ תקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה של עיריית תל אביב יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי הבנייה, לפי המחמיר מהם.
14. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידות דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.
15. סימולציית שטף מגנטי ממתקני חשמל ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה תכנון זמין הדפסה 31 לחדר שנאים.
16. תנאי לקבלת היתר יהיה התחייבות על רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 בדבר אי פתיחת בתי אוכל מסוג זה.
17. חתימה על התחייבות להקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות ממשכילים בתחום התכנית ("קרן הונית") ל-10 שנים. לקרן יועברו הכספים ע"י מספר הדירות במצב הנכנס.

## 6.6

## תנאים למתן תעודת גמר

1. השלמת בצוע בפועל של עבודות פתוח במרחב על פי נספח הבינוי, בהתאם לעקרונות התוכנית ודרישות הוועדה המקומית ובכלל זה פיתוח זיקת ההנאה והסדרת כל הדרישות כמפורט בנספח הניקוז במרחב הרלוונטי, לשביעות רצון מהנדס העיר.
2. בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה.
3. רישום השטחים הציבוריים בפועל על שם העירייה.
4. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ולשהייה, ובדופן מסחרית, ולמעבר תשתיות מעל ומתחת לפני הקרקע בלשכת רישום מקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.
5. אישור הקמה בפועל של קרן הונית.
6. הקצאת מקום לשני שנאים קיימים שיועתקו מבורמה 11 א'.
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
8. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס.
9. הצגת תעודות שקילה ואישורי פינוי אסבסט, כלל שיימצא, מאתר מורשה.
10. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב קבלת היתר הבנייה.
11. אישור ביצוע מיגון לקרינה, ככל שידרש.
12. הצגת תעודות שקילה ואישורי מחזור/ פינוי פסולת בניין, מאתרים מורשים.

## 6.7

## זיקת הנאה

1. תרשם זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור בהיקף ובמיקום בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת ולפי לשכת רישום המקרקעין.
2. סימון זיקת ההנאה בתשריט הינו עקרוני בלבד. המיקום המדויק והיקף השטחים יקבעו בתכנית העיצוב, ובלבד שתשמר רציפות תנועה ומעבר הולכי רגל בין הרחובות בורמה ודרך בן צבי ולפארק ממערב, ובהיקף שטח שלא יפחת מכ-1000 מ"ר ובהתאמה לצרכי התשתיות

## 6.7

## זיקת הנאה

- הטכניות הפרטיות.
3. בשטח זיקת ההנאה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל ל- 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ולמרחב הציבורי הגובל. בחזית לרחוב בורמה, יש לשמור על 2.5 מ' רוחב מדרכה פנויה למעבר לציבור.
4. השימושים הבאים יחולו בכל השטחים המסומנים כזיקות הנאה: שטחים מגוננים ונטיעות, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות. שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ויאפשרו מעבר חופשי ורציף.
5. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקות ההנאה.
6. יתאפשר מעבר תשתיות ציבוריות מתחת למפלס הקרקע בתחום זיקת ההנאה.
7. במקומות בהם עוברת תשתית ציבורית, תישמר זיקת הנאה לטובת מעבר, תפעול ותחזוקה, כולל תחזוקה של קו ניקוז עירוני.

## 6.8

## רישום שטחים ציבוריים

- השטחים הציבוריים הבנויים המיועדים לצרכי הציבור בתחום מגרש ביעוד מגורים ד', יירשמו בעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד והחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא

## 6.9

## גמישות לתכנית

- התוכנית תאפשר שלביות הריסה, בהיתר רישוי, בהיתר בנייה ופיתוח, ביצוע ואכלוס של כל מרחב בנפרד על מנת לאפשר היתכנות מקסימאלית לביצוע בפועל, בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

## 6.10

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתוכנית מתאר ארצית 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה גוריון לרבות הגבלות בנייה לגובה מכוח המישור הקוני המוגדר עבור נמל התעופה בן גוריון ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. תכנית המתאר הארצית על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה ו הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי תכני המתאר הארצית.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין הבטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
3. תנאי למתן שינוי גובה מבנה מעבר למופיע בהוראות הטבלה בסעיף 5 להוראות התוכנית מותנה באישור רשות התעופה.

## 6.11

## בניה ירוקה

1. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

## 6.12

## איכות הסביבה

- בכל בקשה להיתר ישולבו פתרונות למניעת מטרדים בזמן הבניה שיובאו לאישור מהנדס עיר או מי מטעמו, לרבות מטרדי רעש, רעידות, זיהום אוויר (בדגש על ציוד מכני כבד) וכן תנועת

## 6.12

## איכות הסביבה

משאיות לאתר הבנייה וממנו. בבקשה להיתר יוצג תרשים אתר הבנייה ובו מיקום הציוד הנלווה.

שטחי מסחר:

1. בקומת הקרקע שפונה לדרך בן צבי חובת הקמת חזית מסחרית. במסגרת השימושים המותרים בסעיף 4.1.1 בחזית המסחרית יותרו מסחר קמעונאי, בתי קפה (ללא מטבחים). לא יותרו בתי אוכל או שימושים מטרדים.
2. בתת הקרקע יתאפשרו שימושים מסחריים סחירים שאינם מטרדים, כדוגמת חדר כושר, חדרי חוגים ופעילות ספורט.
3. לכל שטחי המסחר תותקן מערכת להפרדת שומנים על פי תכנית סניטארית.
4. לא יותרו בתי עסק המשמיעים מוזיקה מחוץ לכותלי בית העסק. יחול איסור מוחלט על שימוש במערכות כריזה רמקולים ומגבירי קול מחוץ לכותלי העסק או השימוש הציבורי. בבית העסק ובשטחי השימושים הציבוריים יובטחו בידוד אקוסטי בהתאם לחוות דעת של יועץ הסביבה להבטחת מניעת מטרדי רעש, כך שלא יישמע כל רעש מחוץ לכותלי העסק.

מתקנים טכניים על הגגות:

1. הצבת מתקנים על הגגות כגון הצבת קולטי שמש ומתקני מיזוג אוויר תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג, יוסתרו ויטופלו אקוסטית ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר.
2. במידה ותוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי"), כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'), המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב.

טיפול באסבסט

תנאי למתן היתר הריסה יהיה הכנת סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך, וקבלת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

אוורור

בבקשה להיתר בנייה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החניה ככל שיהיו כאלה. כמו כן תכלול הבקשה התייחסות לפתרונות אוורור נפרדים לכל מתקן טכני הדורש אוורור כדוגמת חדר גנרטור, חדר משאבות וכדומה. כל פליטות האוויר של מערכות אלו יהיו באמצעות ארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון.

אקוסטיקה:

בקשה להיתר תכלול חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים ממערכות מכאניות, מתחבורה, כבישים, רעש מטוסים משטחי ציבור ומסחר במבנים ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש. המלצות חוות הדעת יוטמעו בהיתרי הבניה.

קרינה:

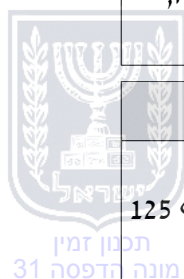
בקשה להיתר תכלול חוות דעת שתתייחס למקורות קרינה בתחום הפרויקט ומחוצה לו והשפעתם על השימושים השונים הכלולים בהיתר הבנייה. חוות הדעת תבחן אמצעים קיימים או עתידיים בתחום התוכנית הפולטים קרינה בלתי מייננת לרבות קרינה אלקטורמגנטית,





איכות הסביבה	6.12
<p>אנטנות שידור למיניהן וכדומה.</p> <p>צל:</p> <p>1. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים אשר יצלו על לפחות 50% משטחם בתוך ה-10-15 שנים, לפי המסמך בנספח הנופי לתוכנית העיצוב.</p> <p>2. יש לשמור על רציפות צל במדרכות בשטח התוכנית.</p>	
ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.13
<p>1. אצירת אשפה</p> <p>א. הקמת חדרי אשפה בכל אחד מהמבנים. חדרי האשפה יהיו בגודל המתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.</p> <p>ב. גודל החדרים, מספר המכלים וגודלם, מיקום החדרים והגישה אליהם יתוכננו בהתאם להנחיות הגורמים הרלוונטיים בעיריית תל אביב- יפו.</p> <p>ג. הפסולת מהשטחים הציבוריים תיאסף בנפרד משטחי המגורים.</p> <p>ד. פינוי אשפה על קרקעי. לתאום מול אגף התברואה באישור תכנית העיצוב.</p> <p>2. מים ושפכים</p> <p>יש לבצע הפרדת זרמים על פי המפורט להלן:</p> <p>א. מערכת לניקוז סניטארי מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>ב. מערכת להפרדת שומנים במערכות ביוב של מסעדות יותקנו מפריד שומנים על פי תכנית סניטרית, טרם העברת השפכים אל מערכת הביוב העירונית. הנספח הסניטרי מאושר על ידי מי אביבים-יהווה תנאי למתן היתר בניה</p> <p>3. ניהול מים</p> <p>א. תובטח עמידה בחסכון של יפחת מ- 10% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החסכון יימדד בהשוואה לגינת הייחוס על פי תקן ישראלי 5281.</p> <p>ב. יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן כמפורט בנספח קיימות לתוכנית. יקבע בשלב אישור תוכנית העיצוב.</p>	
ניהול מי נגר	6.14
<p>1. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון.</p> <p>2. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.</p> <p>3. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.</p> <p>5. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם</p>	

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>6. מערכת התיעול בנקודת המינימום האבסולוטית במפגש הרחובות בורמה/החרמש תתוכנן (קליטה + הולכה) להסתברות של 5%. שפת הגלישה לכיוון שדרות בן צבי תונמך כך שהמים לא יציפו את המכוניות החונות והכניסות לבתים הקיימים.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א.עצים לשימור</p> <p>1. עץ בוגר המסומן בתשריט בעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו אמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח ע"פ נוהל פקיד היערות ע"י הנדסאי / אדריכל נוף/ אגרונום מומחה באישור אגרונום אגף שיפור פני העיר. לאלו יצורפו הדגשים הבאים :</p> <p>גבהי פיתוח בקרבת העץ- תוך הטמעת העצים הקיימים בתכנון החדש יש לשמור בצורה קפדנית על גובה הקרקע המקורי סביב גזע העץ. בכל מקרה אין לחשוף מחד גיסא את מערכת השורשים, ומאידך גיסא, לא לכסות את בקרקע את צוואר הגזע. מהלכים כאלו עלולים להיות קטלניים לעץ. הכנת מפרט שימור עץ במידה וקיים הצורך להקטין (באופן מינימאלי) את נוף העץ או את מערכת שורשיו לצורך עבודות פיתוח בקרבת העץ (ע"פ המרחקים המותרים במסמך ההנחיות) יכון לכל עץ מפרט שימור קפדני ע"י אגרונום מומחה עצים.</p> <p>ב.עצים להעתקה</p> <p>1. בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תוכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המקום אליו יועתק העץ והסבר בנוגע לשיט ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום למו"מ מהנדס העיר ואגף שפ"ע.</p> <p>2. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של הנדסאי/ אדריכל נוף/אגרונום המאושר לבצוע העבודה על ידי משרד החקלאות.</p> <p>ג.עצים לכריתה</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר- דבר הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.</p> <p>2. על היזם לתת פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.</p> <p>3. נטיעות מעל שימוש בבתת הקרקע יחייבו תכנון איטום ניקוז.</p> <p>ד. נטיעות עצים</p> <p>1. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל- 50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.</p> <p>2. צל ונטיעות במרחב הציבורי :</p> <p>2.1. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על- פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.</p> <p>2.2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>1. כל התשתיות כגון מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות הכבלים, מים וביוב, קווי</p>	



6.16	תשתיות
	<p>סניקה, קווי מים מגיסטרליים, ניקוז, גז וכיוצא בזה, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>2. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, שיאושר ע"פ כל דין, וייקבע על דעת הוועדה המקומית בתאום עם בעל התשתיות.</p> <p>3. כל התשתיות בתחום התוכנית יתירו בתי גידול לנטיעות של עצי הרחוב כמפורט בנספח הפיתוח הנופי.</p> <p>4. צובר גז ימוקם בשטח פרטי ובמקום מוצנע.</p> <p>5. כל המתקנים וארונות התשתיות ימוקמו במגרש במקום מוצנע ומיקומם ייקבע בתכנית העיצוב. מיקום חדרי שנאים ייקבע בשלב תוכנית העיצוב. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה) או תת"ק.</p> <p>6. ניהול אנרגיה: תנאי לאישור תוכנית זו יהיה בצוע סקר אנרגטי לפרויקט ע"פ הנחיות אדריכל העיר. תנאי לאישור תוכנית עיצוב יהיה יישום מסקנות הסקר האנרגטי. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה) וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>7. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת הבניין: תוכניות לניהול אתר יאושרו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>8. יש לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים בהתאם להנחיות אדריכל העיר. יש לנסח סעיפים נדרשים כדי לאפשר התקנת מערכת פוטו וולטאית ו/או תרמו סולארית בהיקף הנדרש.</p> <p>9. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחות למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.</p> <p>10. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין ייעשו בהתאם לנספח ההנחיות הסביבתי.</p>
6.17	תנועה
	תקן החניה בתחום התכנית יהיה 0 לכל השימושים.
6.18	הריסות ופינויים
	<p>1. הריסת המבנים המסומנים בתשריט בהתאם לשלביות הבצוע תהווה חלק מהיתר הבנייה הראשון למרחב.</p> <p>2. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר על יד המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p> <p>3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>4. הריסת המבנים תעשה לאחר ביצוע סקר אסבסט על- ידי סוקר אסבסט מוסמך, קבלת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה ופיוני האסבסט, ככל שיימצא, על- ידי קבלן אסבסט מורשה, לאתרים מורשים על- ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.19	איחוד וחלוקה
	<p>האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח הקצאות בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ללא הסכמת הבעלים וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.</p>

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תתאפשר שלביות ביצוע.	שלביות הביצוע תאושר בתכנית העיצוב האדריכלי שתוגש כתנאי לבקשה להיתר הבניה.



7.2 מימוש התכנית

