

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0444315

תא/ מק/ 4593 - לה גוארדיה 24, 26, 28, יד אליהו - התחדשות עירונית

תל-אביב

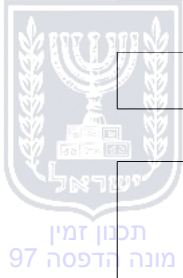
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לקדם התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי ברח' לה גוארדיה 24, 26, 28, תל אביב - יפו. התוכנית נערכת בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000, וכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה של מגרשים, ללא הסכמת כל בעלי הזכויות, בחלק מתחום התכנית. במסגרת ההתחדשות העירונית יורסו 58 יח"ד ו-10 יח' מסחריות (חנויות), ויבנו במקומן חניה תת-קרקעית, שטחי מסחר ומגורים, ועד 228 יח"ד. על-מנת לאפשר את הגדלת הצפיפות, ניתן מענה לצרכי ציבור והוקצה, במסגרת הליך איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שטח קרקע של כ-600 מ"ר עבור שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. תא שטח זה ימוקם מול המגרש למבני ציבור שמדרום לו, ברח' מרגולין. כמו-כן הוגדרו זיקות הנאה למעבר רגלי, בלב המתחם, לשמירה על מעבר הולכי רגל בין רח' לה גוארדיה לבין רח' מרגולין, וכן כדי לאפשר מעבר למתחם שממזרח לתחום התכנית. בנוסף, הוגדרו זיקות הנאה למעבר רגלי בקולונדה ברחוב לה גוארדיה וכן ברחוב מרגולין, וכן הורחבה, בהפקעה, הדרך בשד' המעפילים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
תא/ מק/ 4593 - לה גוארדיה 24, 26, 28, יד אליהו -
התחדשות עירונית

מספר התכנית 507-0444315

1.2 שטח התכנית 10.702 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 (א) (19), 62 (א) (2), 62 (א) (4), 62 (א) (5), 62 (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 180326

קואורדינאטה Y 662929

1.5.2 תיאור מקום

בשטח קיימים 3 מבנים טוריים בני 4-3 קומות כ"א, בכל בנין 3 כניסות, וסה"כ 58 יח"ד, ו-10 יח' מסחר (חנויות). המבנים ממוקמים בניצב לרח' לה גוארדיה ולרח' מרגולין. דרומית לרח' מרגולין (מול המבנה ברח' לה גוארדיה 28) ישנו מגרש ביעוד "בנייני ציבור" (שטח חום).

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	לה גארדיה	28	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	26	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	24	
תל אביב-יפו	מרגולין	13	
תל אביב-יפו	מרגולין	11	
תל אביב-יפו	מרגולין	15	

שכונה יד אליהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7090	לא מוסדר	חלק		11, 50-51
7098	לא מוסדר	חלק	13-15	167, 169

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	תאריך
תא/ K	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ K ממשיכות לחול.	143	677	22/02/1951
תא/ 87	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 87	184	1273	23/08/1951
תא/ 311	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 311 ממשיכות לחול.	243	989	07/08/1952
תא/ 367	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 367	364		05/08/1954
תא/ 367 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 367 / א ממשיכות לחול.	521	533	31/01/1957
תא/ 880	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 880	1177	1748	29/04/1965
תא/ 2325	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2325 ממשיכות לחול.	3523		28/01/1988
תא/ מ/ 1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מ/ 1 ממשיכות לחול.	3810	313	01/11/1990
תא/ 2490	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 2490	4019	3711	22/06/1992
תמא/ 2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תא/ מק/ 3366	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3366 ממשיכות לחול.	5250		27/11/2003

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תא/ ג/ 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג-1 בתחומה.	5705	3996	20/08/2007
תא/ מק/ 3482	החלפה	תכנית ההפקעה בשדרות המעפילים. תכנית זו מחליפה את תכנית 3482 בתחומה, תוך שמירה על תחום ההפקעה. יתר הוראות תכנית 3482, מחוץ לתחום תכנית זו, ימשיכו לחול.	5797	2865	16/04/2008
תמא/ 38 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
507-0271700	שינוי	תכנית צ'. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו עבור המגרש הציבורי, וכל יתר הוראות תכנית 507-0271700 (תא/ מק/ צ') ממשיכות לחול.	7304	8757	18/07/2016
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016

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				צבי גבאי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		צבי גבאי		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	מנחה		15	24/07/2018	אלעד לבנון	09: 09 26/08/2018	נספח ניהול מי נגר	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 250	1	19/08/2018	איסר גולדיש	10: 32 28/08/2018	תשריט נספח ניהול מי נגר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/01/2017	צבי גבאי	15: 10 13/01/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	17/06/2018	צבי גבאי	15: 08 13/01/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	01/08/2018	סריקב אליזבטה	16: 16 15/08/2018	נספח תנועה וחניה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		30	08/08/2018	איל טדי הראל	15: 56 12/08/2018	עקרונות שומה וטבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		7	08/08/2018	איל טדי הראל	15: 55 12/08/2018	טבלאות איזון	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		23	31/12/2017	צבי פרליס	14: 01 23/01/2018	חו"ד מומחה - סקר מצב עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	17/06/2018	צבי פרליס	11: 08 14/08/2018	תכנית	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 1	54	27/11/2017	רון לשם	11: 57 01/07/2018	נספח רקע לנושאים סביבתיים: אקלים, הצללה ומפגעים סביבתיים	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
עו"ד - מיופה כח מטעם חלק מהחוכרים	אחר	יוסי קליין		הרטבי- בורנשטיין-בסון ושות'	תל אביב- יפו	פריש דניאל	3	03-6967272		yossi@hbb.co.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדת המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו	תל אביב- יפו	פילון	5	03-7247259	03-0000000	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ע.ט התחדשות עירונית לישראל (לה גרדיה החדשה) בע"מ	פתח תקוה	דרך יצחק רבין	1	073-7962606	03-6207424	tal@pinuibinui.org.i

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל-אביב יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-7247258		baram_r@mail.tel-aviv.gov.il
חוכר				עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר (1)	9	03-7910352		anat@e-b.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עו"ד - מיופה כח מטעם חלק מהחוכרים	יוסי קליין		הרטבי- בורנשטיין-בסון ושות'	תל אביב- יפו	פריש דניאל	3	03-6967272		yossi@hbb.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד יוסי קליין ממשרד הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות', הינו מיפה כח מטעם החוכרים (בעלי זכויות בנכס).

(1) כתובת: בית אמפא, קומה 4

ת.ד. 20551.



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	צבי גבאי		קו מיתאר בע"מ	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך		03-5252130		km@kavmitar.co.il
	מודד	שאול חורש	260	חורש שאול	רמת גן	לוי	1	03-6731334		horeshsh@zahav.net.il
M.A , B.Sc	אגרונום	צבי פרליס		אומדה - שמאות מקרקעין וחקלאות	רחובות	אחד העם	7	08-9461516		zvi.perlis@gmail.com
מהנדס	יועץ	איסר גולדיש	21387	איסר גולדיש מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614001		office@goldish.co.il
	שמאי	איל טדי הראל	610	טדי שמאות ונייהול בע"מ	פתח תקוה	שחם (1)	30	03-6093320		eyal@teddy.co.il
הידרולוג	יועץ	אלעד לבנון		אתגר א. הנדסה בע"מ	ראש העין	חרמון	27	03-9021130		elad@etgar-eng.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי bsc	יועץ תחבורה	אליזבטה סריקב	57159	מ.ת.נ. מערכות תעבורה 97 בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919		Liza@matan- eng.co.il

(1) כתובת : בית השחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

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
בניה עירונית	כמשמעה בתכנית המתאר תא/5000 : באזור המוגדר לבניה עירונית ייקבע היקף הזכויות (רח"ק) וצפיפות, כחלק ממדרג אזורי הייעוד למגורים בעיר.
יח"ד גדולות	יח"ד ששטחן העיקרי לא יפחת מ-90 מ"ר.
יח"ד קטנות	יח"ד ששטחן העיקרי לא יעלה על 53 מ"ר.
תקנות	תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970
תקנות סטיה ניכרת	תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

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**

לקדם התחדשות עירונית, באמצעות הריסת 3 בנייני מגורים, ובמקומם בניית מתחם למגורים בבניה עירונית ומגרש לשב"צ.
תכנית זו הנה תואמת ומתוקף תכנית המתאר תא/5000.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות ע"פ ס' 62 א (19) לחוק התו"ב, להריסת 3 מבני מגורים הכוללים 58 יח"ד, ו-10 יח' מסחריות (חנויות) ברחוב לה גוארדיה 24, 26, 28.
- קביעת זכויות והוראות בניה בתחום התכנית לבנית עד 228 יח"ד, בבניה עירונית בת כ-9 קומות, ובגובה שלא יעלה על המותר לבניין גבוה על-פי התקנות, דהיינו: עד 29 מ' גובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הכניסה לדירה העליונה ביותר.
- קביעת הוראות לחזית מסחרית ברח' לה גוארדיה ובשד' המעפילים.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה בחלק מתחום התכנית, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- הקצאת שטח ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וקביעת הוראות בניה בהתאם, ושינוי ייעוד מ'אזור מגורים א' ל'שטח לבנייני ציבור' בהתאמה.
- קביעת הוראות ע"פ ס' 62 א (א) 19 לחוק לזכות מעבר להולכי רגל בזיקת הנאה
- שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 62 א (א) 5 לחוק התו"ב
- שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62 א (א) 4 לחוק התו"ב :
- א. לרחוב לה גוארדיה - 2.5 מ' (בקומת הקרקע, קולונדה וזיקת הנאה למעבר לציבור - ברוחב של 4 מ'). קו בניין תדפס 97 עילי (לקומה 9) 4.5 מ'.
- ב. לשד' המעפילים - 0. קו בנין עילי (לקומה 9) 2 מ'.
- ג. לרח' מרגולין - 3 מ' (שהם זיקת הנאה למעבר לציבור- ברוחב 3 מ'). קו בנין עילי (לקומה 9)- 5 מ'.
- ד. לחלקה 16 (קו בניין צידי) - 3 מ'.
- ה. לתא שטח 301 - לפי תשריט: קו בניין צידי - 2 מ', קו בניין אחורי - 4 מ'.
- הרחבת דרך עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 2 לחוק התו"ב, בשד' המעפילים.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	101
מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	101
חזית מסחרית	מגורים	101
מבנה להריסה	מגורים	101
סטיו	דרך מוצעת	401
סטיו	מגורים	101
קו בנין עילי	מגורים	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	180	1.68
דרך קיימת	3,886	36.31
מגורים א 3	6,636	62.01
סה"כ	10,702	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,066.46	38
דרך מוצעת	180	1.68
מבנים ומוסדות ציבור	600	5.61
מגורים	5,855.92	54.72
סה"כ	10,702.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים, שימוש למשרד/תעסוקה בחלק מדיירת מגורים (אשר המשתמש במשרד/תעסוקה מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל), מועדון דיירים, חדרי שירות כגון: מחסנים דירתיים, חדר אשפה, חדרי טכניים וכד'.</p> <p>2. חזית מסחרית חובה בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב לה גוארדיה ושד' המעפילים, כולל מסחר, תעסוקה, משרדים, מרפאות, המשרתים את המתגוררים בסביבה. כגון: חנויות לממכר קמעונאי, מסעדות, אטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק ודואר, מרפאות ומעבדות רפואיות, מכוני צילום. לא יותרו אחסנה, מכירה והשכרת כלי רכב.</p> <p>3. חניה - בתת-הקרקע.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתא שטח מס' 101 ייבנו מבנים בבנייה עירונית, בהיקף שטחים של רח"ק 4.12. סה"כ 228 יח"ד בשטח ממוצע 86 מ"ר, ובתמהיל של לפחות-20% יח"ד קטנות ולא יותר מ-15% יח"ד גדולות.</p> <p>2. גובה המבנים - 9 קומות (ק. קרקע + 7 קומות + קומות גג בנסיגה מהרחובות), ובגובה שלא יעלה על המותר לבניין גבוה על-פי התקנות, דהיינו: עד 29 מ' גובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הקומה העליונה.</p> <p>לכל שטחי המסחר בבניינים יידרש פיר שיאפשר במידת הצורך ארובה שתהיה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון של הבניין או מעקה הגג (הגובה מבין השניים).</p> <p>3. במבנה בו בקומת הקרקע ימוקמו שטחים מסחריים, תהיה קומת הקרקע (המסחרית) בגובה של עד 6 מ', כולל חללים טכניים (חללים אלו לא ייחשבו כקומה נוספת), ובלבד, שמפלס תקרת הקומה המסחרית בחזית הפונה לרחוב, יישאר קבוע.</p> <p>4. לא תותר הצמדת גינות פרטיות לדירות בקומת הקרקע, למעט מרפסת בשטח זהה ובטביעת המרפסות שבקומה מעל.</p> <p>5. יתאפשר קירוי רמפת הכניסה לחניה, עד לגובה תקרת קומת הקרקע הגבוהה (ובכלל זה החלל הטכני כמפורט בס"ק 3 לעיל). ניתן יהיה להצמיד את פני הקירוי של הקומה המסחרית והרמפה לדירות המגורים הסמוכות.</p> <p>6. הגישה והכניסה לשטחי המסחר לא תהיה משותפת לכניסה ולגישה לקומות המגורים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: סטיו</p> <p>סטיו (קולונדה) תתוכנן בחזית הפונה לרח' לה גוארדיה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'. רוחב העמוד יהיה כלול במרחב זה.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. חזית מסחרית מתייחס לחזית הפונה לרחוב לה גוארדיה ולשד' המעפילים, בקומת הקרקע.</p> <p>2. גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 6 מ' (נטו), ובלבד, שגובה תקרת הקומה המסחרית בחזית</p>

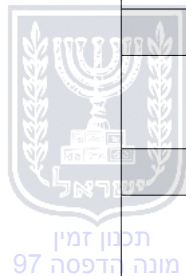
4.1	מגורים
	<p>זו, ישאר קבוע.</p> <p>3. אורך החזית המסחרית, לא יפחת מכ- 70% מאורך המבנה, או לחילופין כפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. בתא שטח 101 יתוכנן חניון תת-קרקעי ע"פ תקן החנייה כפי שיהיה תקף בעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>2. מיקום הכניסה לחניה התת-קרקעית, יהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה המוצע. סטיה מהמיקום המסומן, אפשרית באישור אגף התנועה העירוני, במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. במסגרת החניה התת-קרקעית, יוקצו מקומות חניה עפ"י התקן לטובת המסחר אשר יופרדו ממקומות החניה לטובת המגורים, כמפורט עקרונית בנספח התנועה המנחה.</p> <p>4. ניתן לאשר חנית אופניים עילית, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה, ובמחסנים דירתיים ששטחם לפחות 6 מ"ר.</p> <p>5. פריקה וטעינה תעשה בתת-הקרקע.</p>
ה	<p>היקף אחסון</p> <p>1. תותר הקמת מחסנים למגורים (דירתיים) ולמסחר, בכל קומות המרתף, ובלבד שלא יפגעו מסי החניות הנדרשות, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. סה"כ כל המחסנים הדירתיים בבניין לא יעלה על מס' הדירות בבנין.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת :</p> <p>קווי בנין- 0 לכל הכיוונים, בכפוף למגבלות התכסית המקסימלית המותרת.</p> <p>ב. קווי בנין</p> <p>1. לרחוב לה גוארדיה - 2.5 מ' (ובנוסף, קולונדה בקומת הקרקע - ברוחב של 4 מ').</p> <p>2. לשד' המעפילים - 0.</p> <p>3. לרח' מרגולין - 3 מ'.</p> <p>4. לחלקה 16 (קו בנין צידי) - 3 מ'.</p> <p>5. לתא שטח 301 - לפי תשריט: קו בנין צידי - 2 מ', קו בנין אחורי - 4 מ'.</p> <p>ג. קו בנין עילי - בכל בנין הפונה לרח' לה גוארדיה, שד' המעפילים ורח' מרגולין, קו הבנין העילי (בקומה 9 - העליונה ביותר) יהיה בנסיגה כמפורט להלן :</p> <p>1. לרח' לה גוארדיה- נסיגה של 4.5 מ' מקו המגרש.</p> <p>2. לשדרות המעפילים- נסיגה של 2 מ' מקו המגרש.</p> <p>3. לרח' מרגולין- נסיגה של 5 מ' מקו המגרש.</p> <p>קו בנין עילי זה, יהיה לרוב אורכו של הבנין, ובחלקים מסוימים הבניה תתאפשר עפ"י קווי הבנין של הקומות שמתחת. אורך מקטע הנסיגה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>



מגורים	4.1
ד. מרווח בין בניינים 1. מרווח בין גמלוני הבניינים יהיה כמסומן בתשריט ו/או בקיר משותף. תותר הבלטת מרפסות למרווח בין הגמלונים, כפי שייקבע בתכנית העיצוב. 2. המרווח הפנימי בין המבנים, (המרווח שבין הבניינים שעל שדי' לה גוארדיה ורח' מרגולין) - לפחות 16 מ' (מרווח פנימי). תותר הבלטת מרפסות למרווח הפנימי בין הבניינים, כפי שייקבע בתכנית העיצוב.	



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
חינוך, דת, קהילה, בריאות ורווחה, שתכליתם העיקרית מתן מענה לצרכים מקומיים של תושבי השכונה.	
הוראות	4.2.2
א הוראות בינוי עפ"י תכנית תא/מק/צ' - 507-0271700. בנוסף, יותר רח"ק 1 נוסף מעבר לאמור בתכנית צ', ובלבד ששטחי הבניה הללו ייוחדו למצללות ו/או סככות צל, אשר יכול שייבנו גם עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.	
ב קווי בנין 1. לרחוב מרגולין - 3 מ' 2. לחלקה 16 (קו בניין צידי שמאלי) - 0 (בניה בקיר משותף) או 2.5 מ'. 3. לתא שטח 101 - מגורים (קו בניין אחורי ברח' למרגולין) - 3 מ' 4. לתא שטח 101 - מגורים (קו בניין צידי ימני ברח' מרגולין) - 2.5 מ'	
ג זיקת הנאה יתאפשר מעבר מתא שטח 301 לשטח זיקת ההנאה בתא שטח 101.	



דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
1. השימושים המותרים עפ"י חוק. 2. כבישים, מדרכות, חניה, נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב וכו'.	
הוראות	4.3.2
א תשתיות תשתיות בתחום הדרך, יהיו תת-קרקעיות.	

דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
1. השימושים המותרים עפ"י חוק. 2. כבישים, מדרכות, חניה, נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב וכו'.	

4.4	דרך מוצעת
	3. מקומות ישיבה לחזית המסחרית.
4.4.2	הוראות
א	תשתיות בתחום הדרך, יהיו תת-קרקעיות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים	מגורים	101	5856	16900	5740	(1)	(1)	70 (2)	228 (3)	(4)	9 (5)	6 (6)	2736 (7)
מגורים	מסחר	101	5856	1500		(1)	(1)				1 (8)		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	600	1200 (9)	420 (10)	(11)	(11)	60		17 (12)			
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	301	600	120 (13)	42 (13)	(12)	(12)	60			1	(12)	

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

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן יהיה לנייד שטחים מעיקרי לשירות ולהפך, ובלבד שסה"כ השטח המותר לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא יגדל מרח"ק 4.12.

ב. קווי בניין בתא שטח 101 - לפי סעיף 4.1.2 ו'.

ג. זכויות הבניה ומספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת, לכל היעודים והשימושים, הנם על-פי תכנית ע'1 ובכפוף לסעיף 6.2 ו- 6.7 להוראות תכנית זו, ובתנאי שלא תיפגע כמות מקומות החנייה הנדרשת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

ד. תותר תוספת של עד 450 מ"ר למניין השטחים, לשימוש הקולונדה בחזית הפונה לרחוב לה גוארדיה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית ע'1.

(2) עד 70% מעל פני הקרקע.

(3) הערך מתייחס ל מקסימום.

(4) לכל שטחי המסחר בבניינים יידרש פיר לארובה וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון של הבניין או מעקה הגג (הגובה מבין השניים).

(5) סה"כ 9 קומות, כולל קומת הקרקע המסחרית. שטח חלל טכני כלול בקומה זו ולא יהווה תוספת למניין הקומות.

(6) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: יותר עד 6 קומות מרתף עפ"י ע 1.

(7) למגורים - השטח הנקוב חושב לפי מס' יח"ד: שטח הגזוזטרה יהיה עד 14 מ"ר, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות. עלה שטחן של גזוזטרות על

14 מ"ר, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.

(8) קומה: קומת כניסה, הערה: מתייחס לחזית המסחרית במפלס הכניסה הקובעת (ק.קרקע), הפונה לרחוב לה גוארדיה ולשד' המעפילים. קומה זו היא חלק מ- 9 הקומות המותרות בבנין.

(9) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: ע"פ 200% מתכנית צ'.

(10) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: ע"פ 70% בתכנית צ'.

(11) עפ"י תכנית צ'.

(12) עפ"י תכנית צ'.

(13) תוספת 10% מסך שטחי הבניה לשימוש מסחר - עפ"י תכנית צ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי בסמכות הוועדה המקומית או מי מטעמה, תהווה תנאי להוצאת היתרים מכח תוכנית זו.</p> <p>2. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הנחיות בדבר:</p> <p>א. שתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').</p> <p>ב. נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.</p> <p>ג. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.</p> <p>ד. ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.</p> <p>ה. פיתוח אזורי הגינון עם זיקות הנאה ו/או זיקות ההנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.</p> <p>ו. בניה ירוקה.</p> <p>ז. במסגרת הכנת תכנית העיצוב תקבע צורתה והיקפה הסופי של זיקת ההנאה.</p> <p>ח. תכנון לב הפרויקט ובכלל פיתוח וחתכי רחוב.</p> <p>ט. מסמך פוטנציאל ייצור וצריכת אנרגיה בתחום התכנית.</p> <p>י. החזית המסחרית</p> <p>יא. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול ותציג נטיעות עצים אשר ייצרו כיסוי חופת עצים בתכנית של לפחות 40% משטח זיקות ההנאה שאינן מקורות.</p>
6.2	מרתפים
	<p>1. תכנית המרתפים לא תעלה על 85%.</p> <p>2. מס' קומות המרתף - עד 6 קומות ועפ"י תכנית ע"1.</p> <p>3. קווי בנין במרתף - 0 - ובכפוף למגבלות תכנית ופתרון ניהול מי נגר.</p> <p>4. שימושים עפ"י תכנית ע"1. ובנוסף, מחסנים דירתיים בכל קומות המרתף, כחלק משטחי הבניה למרתפים, ובלבד שלא יפגעו מס' החניות הנדרשות, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>5. תתאפשר קומת מרתף עליונה גבוהה, לצורך פינוי אשפה ופריקה וטעינה.</p>
6.3	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבניה, לרבות חניה לרכב דו-גלגלי ואפניים.</p> <p>2. החניה לרכב תהייה כולה תת קרקעית. למרות האמור לעיל רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר חניה למסחר ו/או חניה להעלאת והורדת נוסעים בסמוך לשימושים המסחריים בתא שטח 101 ו/או לשימושים הציבוריים בתא שטח 301 ו/או ברחוב סמוך לו.</p> <p>3. החניה להעלאת והורדת נוסעים כאמור בס"ק 2 לעיל, ניתן לתכנן בתחום זכות הדרך, בסמיכות לשימוש להן הן מיועדות (מסחר ו/או מבני ציבור), באישור אגף התנועה.</p> <p>4. תכנון מרתפי החניה יאפשר חיבור עתידי בין מגרש המגורים (תא שטח 101) למרתפי החניה במגרשים הגובלים (השב"צ בתא שטח 301 וחלקה 16). ע"פ צורך תירשם זיקת הנאה בהתאמה.</p>
6.4	בניה ירוקה
	<p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא,</p>

6.4

בניה ירוקה

לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה, בהתאם לתקן ישראל מס' 5281, וע"פ ההנחיות המרחביות ו'או מסמכי המדיניות העירונית התקפים לאותה עת.

2. המבנים הצפוניים של הבינוי המוצע, הפונים לרחוב לה גוארדיה, בקומות 5-1 יעמדו בדרגה B לפחות בת"י 5282.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אצירת אשפה:

1. הקמת חדר אשפה בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבנין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.

2. גודל החדר/ים, מס' המיכלים וגודלם, מיקום החדר/ים והגישה אליו/אליהם יתוכנן בהתאם להנחיות הגורמים הרלבנטיים בעיריית ת"א.

6.6

איחוד וחלוקה
סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת הבעלים, בתכנית זו בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, לגבי השטח המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה (חלק מתחום התכנית). עם אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום ויבוצע רישום בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הכל בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתוכנית זו.

6.7

ניהול מי נגר

1. יחויב שטח חלחול, פנוי מכל בנייה מעל ומתחת לקרקע בהיקף שלא יפחת מ של -15% משטח התכנית כולה.

2. שטחים בתחום מגרש, המסומנים לחלחול, אך מרוצפים בחלקם (כדוגמת "זיקת הנאה"), יציגו פתרון חיפוי שיאפשר חלחול והכל בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.8

זיקת הנאה

1. זיקת ההנאה למעבר רגלי נועדה לאפשר מעבר במפלס קומת הקרקע בתחום הקולונדה שברח' לה גוארדיה, מעבר בין רח' לה גוארדיה לרח' מרגולין, ומעבר מזרחה, לכיוון השב"צ, וברח' מרגולין.

2. תוואי סופי של זיקות ההנאה, ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

3. שטח זיקת ההנאה בלב המתחם (החצר הפנימית), לא יקטן מ- 500 מ"ר, ויקבע לעת התכנון המפורט.

4. רוחב שבילי המעבר בזיקות ההנאה, לא יפחת מ 3.5 מ', ויקבע לעת התכנון המפורט.

5. תותר זיקת הנאה במרתפים, למעבר כלי רכב, בין תא שטח 101 (מגורים) ותא שטח 301 (מבנים ומוסדות ציבור) לבין המגרש הגובל ממזרח, ככל שתאושר במגרש גובל זה תכנית הכוללת הסדרי תנועה וחניה בקומות מרתף.

6. תרשם זיקת הנאה בין השטח הפתוח בלב מתחם המגורים בתא שטח 101, לבין השטח הפתוח בתא שטח 301, ליצירת שטח פתוח איכותי.

7. יש להבטיח כי מתחת לשטחי זיקות ההנאה שאינן מקורות, לרבות שבילי המעבר, תהיה אדמת גן בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'.

6.9 רישום שטחים ציבוריים	6.9
<p>1. השטחים המיועדים למבני ציבור ודרכים יירשמו בבעלות עיריית ת"א יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה (על-פי לוח ההקצאות) כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.</p>	
6.10 תשתיות	6.10
<p>כל קווי ומתקני התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
6.11 חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון.</p> <p>2. פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
6.12 הנחיות מיוחדות	6.12
<p>רישום לפי תקנה 27 בתקנון המקרקעין בדבר חובת ניהול ואחזקת מבנים באמצעות חברת ניהול ואחזקה, שתדאג לרכוש המשותף בבנין לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות.</p>	
6.13 תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>התנאים שלהלן הנם עבור תא שטח 101 (מגורים), אלא אם צויין אחרת:</p> <p>1. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות ע"ש עיריית תל אביב-יפו בלשכת רישום המקרקעין כמצוין לעיל ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>2. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בכל תא שטח נשוא ההיתר.</p> <p>3. עריכת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, התייחסות למערכות אוורור חניונים קרינה וכו' ושיועבר לבדיקתה של הרשות לאיכות הסביבה. מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 301) יידרש מסמך סביבתי שיתייחס גם למהות המבוקשת (אולמות ספורט, ביי"ס, תאטרון וכו').</p> <p>4. א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי על-ידי הועדה המקומית, או מי מטעמה.</p> <p>ב. בתא שטח 301 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור: אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי בסמכות הוועדה המקומית כמתחייב בתכנית בתכנית צ', ובהתאם לקבוע בתכנית זו.</p> <p>5. עמידה בהנחיות המרחביות לעניין איכות הסביבה, ככל שיקבעו.</p> <p>6. הבטחת חתימה על הסכם בין יזם התכנית לעיריית ת"א-יפו לנושא מנגנון לאבטחת תחזוקה ארוכת טווח לדיירים ממשיכים.</p> <p>7. ככל שידרש ע"י אגף רישוי ופיקוח על הבניה: הגשת בקשה נפרדת לכל מבנה, כאשר למבנה הראשון ניתן לצרף גם בקשה למרתף החנייה המשותף.</p> <p>8. הכנת חוות דעת אקוסטית אשר תקבע את מפלסי הרעש החזויים בשימושים הרגישים, והמיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה.</p> <p>9. אישור פקיד היערוך להמלצות האגרונום בחוו"ד שהיא חלק ממסמכי תכנית זו, יידרש בכל תא שטח כתנאי להוצאת היתר הבניה בו.</p> <p>10. חתימה על הסכם בין יזם התכנית לעת"א, לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום התכנית.</p> <p>11. הכנת נספח תחזוקה. נספח התחזוקה יכלול בין היתר, התייחסות לתחזוקה השוטפת וארוכת הטווח של כלל מערכות המבנים, ובכלל זה היבטים כלכליים לעלויות התחזוקה, וכן</p>	

תנאים למתן היתרי בניה ההיבטים התחזוקתיים והכלכליים של הפרדת מערכות המבנים בין השימושים השונים.	6.13
תנאים למתן היתרי איכלוס 1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור. 2. השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתוכנית הפיתוח. 3. חתימה בפועל על הסכם בין יזם התכנית לעיריית ת"א-יפו לנושא מנגנון לאבטחת תחזוקה ארוכת טווח לדיירים ממשיכים. 4. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. 5. נטיעת העצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.	6.14
סטיה ניכרת הוראות סעיף זה, לא יחולו על המגרש הציבורי (תא שטח 301). סטיה ניכרת תהיה: 1. צמצום בקווי בניין. 2. תוספת קומות מעל הכניסה הקובעת. 3. תוספת גובה מעבר למותר. 4. המרת שטחי המרפסות המקורות (כנקוב בטבלה 5) לשימוש אחר.	6.15
איכות הסביבה 1. רעש א. רעש הכבישים - יחושבו מפלסי הרעש הצפויים בחזיתות המבנים בשורה הראשונה לפחות, הפונים לרחוב לה גוארדיה. בהתבסס על תוצאות החישוב יתוכנן מיגון אקוסטי דירתי להפחתת רעש תחבורה וסביבה לפי קריטריונים מקובלים למבנה בקטגוריה של מבנה ג' בתקנות הרעש. במבני חינוך מפלס הרעש בתוך כיתות הלימוד עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 35 דציבל בשעת שיא הרעש. ב. מערכות מכאניות - בעת התכנון המפורט לביצוע ייבדקו המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרוייקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר תש"ן - 1990). ג. רעש כתוצאה מפעילות שטחי המסחר - לעת תכנון מפורט ייבדקו ויינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רעש כתוצאה ממערכות, פעילות שוטפת או כל עניין שמקורו בפעילות שטחי המסחר, ובכפוף לכל הנחיה מרחבית או מסמך מדיניות עירונית בנושא. 2. איכות אוויר א. איורור חניונים - פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. פתחי איורור החניונים לא יופנו לכיוון מעברים ו/או שטחי גינון ציבוריים, ו/או לאזור בו צפויה שהיית אנשים. סטיה מהוראה זו תותר רק ככל שהפתחים יהיו מעל גובה שהיית אנשים ובכפוף לנקיטת כל אמצעי נדרש למניעת הפרעה לשהייה במקום ולהנחיות המרחביות בנושא, וכן בתאום עם היחידה לאיכה"ס. בכל מקרה פתחי האוויר לא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוויר לשימושים רגישים של המבנה. מיקום פתחי הפליטה יאושר מול המחלקה לאיכות הסביבה. ב. מינדוף שטח מסחרי - פתחי הפליטה של מנדפי המסחר ימוקמו על גגות המבנים המתוכננים, לכל שטחי המסחר בבניינים יידרש פיר שיוכל לשמש כארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון של	6.16

6.16

איכות הסביבה

הבניין או מעקה הגג (הגבוה מבין השניים). כל חלופה או פתרון אחר לעניין זה, יהיו באישור המחלקה לאיכה"ס.

3. זיהום קרקע

יבוצע דיגום גז קרקע אקטיבי, ככל שיידרש על ידי המשרד להגנת הסביבה ובתאום ואישור עמו. בהתאם לתוצאות הדיגום יבחן הצורך באיטום מרתפים.

4. הריסת מבנים

א. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו והערכה סביבתית ובהתאם להנחיית הרשות המקומית ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.
ב. פינוי פסולת הבנין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה ובהתאם לכתוב בפרק 9 ב"תכנית אב לפסולת בנין מחוז ת"א".

5. אסבסט

לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האסבסט, והן תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה.
עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להג"ס וע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011.

6. הנחיות כלליות לשלב הבניה

כחלק מהתכנון המפורט תיערך תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה.

7. חדר טרנספורמציה

ככל שחדר טרנספורמציה ימוקם בגנים ו/או כיכרות, לא יותקנו מעליו ולידו ספסלי ישיבה. בכל מקרה לא יאושר מיקום חדר טרנספורמציה בשבילים.

8. מפריד שומנים

יש לחבר מסעדות, בתי קפה ובתי אוכל למפריד שומן בכניסה למערכת הביוב.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

ניתן לממש את התכנית בבת אחת או בשלבים.