

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0620500

תא/מק/4762 - עמינדב 17

תל-אביב

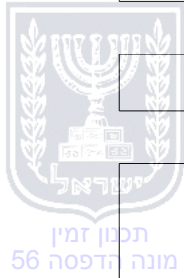
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת ממוקמת בשכונת ביצרון, בפינת הרחובות עמינדב בדרום ומיטב ממערב. שטח התכנית הינו כ- 2.8 דונם.

מטרת התכנית הינה קידום פיתוח והתחדשות האזור על ידי הקמת מבנה מגורים מעל 2 קומות למסחר ותעסוקה. בהתאם לתכנית המתאר אזור תעסוקה ביצרון וכן לייצר שילוב בין מגורים למסחר, באמצעות יצירת חזיתות מסחר רציפות ושיפור מערך המרחב הציבורי להולכי רגל ורכבי אופניים. מערך הבינוי כולל מגדל מגורים מעל 2 קומות מסד, בגובה כולל של עד 16 קומות כולל קומת הקרקע וקומה טכנית.

סה"כ במסגרת התכנית מוצעות 81 יחידות דיור.

שטחי הבניה בתוכנית נקבעו מתוקף תכנית תא/3255/ב' התקפה ובתוספת הקלות בהתאם להוראות השעה סעיף 151 (ב 3) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ותקנה 2(9)(ד) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 והכל בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4762 - עמינדב 17

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

507-0620500

מספר התכנית

2.794 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) (4), א62 (א) (5), א62
(א) (8), א62 (א) (9), א62 (ג)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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 180814

קואורדינאטה Y 663605

1.5.2 תיאור מקום

רחוב עמינדב 17 פינת רחוב מיטב, אזור תעסוקה ביצרון

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	מיטב	4	
תל אביב-יפו	מיטב	2	
תל אביב-יפו	עמינדב	17	
תל אביב-יפו	עמינדב	19	

שכונה ביצרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק	28-29	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תא/ 3255 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3255 /ב ממשיכות לחול.	6061	1840		08/02/2010
תא/ 3440	החלפה	תוכנית תא/ 3440 אינה חלה על תחום התכנית.	5526	4150		10/05/2006
תא/ ג/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול.	5705	3996		20/08/2007
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1 . הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594		15/01/2004
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000 . הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תא/ 926	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 926 ממשיכות לחול.	1333			26/01/1967

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				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	19/12/2019	ארז כהן	16: 19 19/12/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/07/2020	אבנר ישר	17: 17 04/07/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	13/11/2019	אבירם אגאי	17: 17 04/07/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		15/05/2018	אבנר ישר	15: 23 11/11/2019		לא
סביבה ונוף	מחייב		5	28/11/2019	גונן שבתאי	14: 16 28/11/2019	סקר עצים-דוח	לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 1250		28/11/2019	גונן שבתאי	14: 16 28/11/2019	סקר עצים-תשריט	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		27	03/02/2019	עמית טל	12: 32 03/02/2019	סקר היסטורי	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		26	03/02/2019	עמית טל	16: 33 11/11/2019	חו"ד סביבתית	לא
איכות הסביבה	מנחה		37	17/12/2019	עמית טל	18: 05 17/12/2019	נספח מיקרו אקלימי	לא
איכות הסביבה	מנחה		8	28/11/2019	שמואל אפוטה	13: 58 28/11/2019	סקר אסבסט	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
	פרטי	(1)		מסד עוז השקעות עמינדב בע"מ	ראש העין			072-2442430	072-2442431	office@mas sadoz.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצבא סיטי, צומת קסם, ת.ד. 362, 4810301.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אחזקות משקי הדרום-אגודה שיתופית בע"מ		(1)		08-8611833		amir@mda.co.il
פרטי			מסד עוז השקעות עמינדב בע"מ	ראש העין	(2)		072-2442430	072-2442431	office@massadoz.co .il

(1) כתובת: ד.ג. שקמים, צומת ראם מסמיה.

(2) כתובת: נצבא סיטי, צומת קסם, ת.ד. 362, 4810301.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב-יפו	טשרניחובסקי	18	03-6203220		mail@a-yashar.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה אורטס	852	הנדסה גאודטית מיפוי ומדידות	גדרה	דוכיפת	11	08-8680421	08-8691071	m_ortas@netvision.net.il
יועץ אסבסט	יועץ	שמואל אפוטה			בית שאן (1)					shmuel@envirotech.co.il
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל (2)		1	03-7369972		
שמאי	שמאי	ארז כהן	324		תל אביב-יפו	אלון יגאל	67	03-5611444		Erezco1@zahav.net.il
אדריכל	יועץ נופי	טל רוסמן		טל רוסמן אדריכלות נוף	תל אביב-יפו	בן אביגדור	18	03-5442081	03-5442081	tal_land@netvision.net.il
	אגרונום	גונן שבתאי			כוכב יאיר (3)			054-2070916		gonen@trees.co.il

(1) כתובת: התומר 6, ת.ד. 230 בית שאן 1171802.

(2) כתובת: היסמין 1 רמת אפעל.

(3) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 4486400.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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**

פיתוח אזור תעסוקה ביצרון ושיפור מערך המרחב הציבורי זאת באמצעות:

1. קביעת ייעודי קרקע: מגורים ומסחר.
2. קביעת הוראות בינוי הכוללות: קווי בניין, זיקות הנאה, גובה מבנה, מספר קומות, וגודל ממוצע ליחידת דיור.
3. קביעת סך זכויות בניה והטמעת הקלות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 56**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת הוראות לאיחוד מגרשים.
2. שינוי ייעוד קרקע מ"מגרש מיוחד" ל"מגורים ומסחר".
3. קביעת שימושים עיקריים למגורים, מסחר ותעסוקה.
4. קביעת הוראות בינוי למתחם על-ידי קביעת קווי בניין, זיקות הנאה, גובה המבנה, מספר קומות, וגודל ממוצע ליחידת דיור.
5. קביעת שטחי בנייה, קביעת זכויות בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע.
6. קביעת שטחי הבניה למגורים, מסחר ותעסוקה בתחום התכנית.
7. קביעת מספר יחידות הדיור בתכנית ל 81 יחידות דיור, לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק.
8. תוספת שטחי בניה למגורים לפי חוק התכנון והבניה (הוראת שעה), התשע"ו-2015.
9. קביעת הסדר תנועה ותקני חניה.
10. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.
11. קביעת הנחיות להכנת תכנית עיצוב.
12. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ומסחר	100	זיקת הנאה
יעוד	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה
מגורים ומסחר	100	חזית מסחרית
מגורים ומסחר	100	להריסה
מגורים ומסחר	100	קו בנין תחת/ תת קרקעי
מגורים ומסחר	100	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגרש מיוחד	2,794	100
סה"כ	2,794	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	2,790.83	100
סה"כ	2,790.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>קומת קרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> מבואות לרווחת הדיירים והעובדים. מסחר לאורך רחובות מיטב ועמינדב, לרבות בתי קפה, מסעדות, מרפאות לרבות מרפאה וטרינרית ודומיהם. שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושי ספורט, תרבות וחינוך. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינות, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה. <p>קומת המסד העליונה:</p> <ol style="list-style-type: none"> שימושי תעסוקה ומסחר. שימושים/שירותים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות לרבות מרפאות וטרינריות, חדרי כושר, סטודיו ודומיהם. <p>מעל קומות המסד:</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים, לרבות שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה. ושטחי שרות בגינים. <p>קומת גג:</p> <p>קומה זו תהיה קומה לשימושים טכניים בלבד. שטחים אלה ימנו על שטחי השירות בפרוייקט בלבד.</p> <p>מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> השימושים המותרים בקומת הקרקע וקומת המסד העליונה. שימושים בהתאם להוראות תכניות תא/3255' ו"ע 1". ובנוסף שימושים טכניים, חצר משק, חדרי דחסניות אשפה, חדרי אצירת אשפה, מרכז מחזור, חדרים טכניים, מחסנים, משרדי ניהול וכדומה, חניות אופנים מלתחות ומקלחות.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> הבינוי במגרש משלב בניה מלוות רחוב של עד 2 קומות מסד לאורך רחובות עמינדב ומיטב ומעליהן בניה של עד 16 קומות (כולל), כמתואר בנספח הבינוי ובהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ג לתקנון זה. גגות הבניה מלוות הרחוב יפותחו ויגוננו לרווחת הדיירים, בהתאם להוראות סעיף 6.3. תותר הקמת קומה טכנית ומתקנים טכניים על הגג ובלבד שיוסותרו בעיצוב חזיתות המבנים. בתחום הבנוי לאורך רחוב מיטב, יוקם מעבר הולכי רגל שלא יפחת מרוחב 5 מטר אשר ישמש מעבר פתוח לחצר הבניין. מעבר זה ישמר פתוח לכלל הציבור בכל ימות השנה 24 שעות ביממה. מיקומו ומידותיו הסופיות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב. חצר הבניין תפותח כחצר פעילה, מגוננת ופתוחה לכלל הציבור בכל ימות השנה. במסגרת פיתוח החצר יוקמו בתי גידול. גודלם ומיקומם הסופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב. רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי תהיה מרחוב מיטב ותוסתר באופן מלא בתחום הבנוי.



מגורים ומסחר	4.1
<p>7. מגורים:</p> <p>א. סך יחידות הדיור המוצעות בתכנית הינו עד 81 יחידות דיור.</p> <p>ב. שטח ממוצע ליחידת דיור בכל שטח התוכנית יהיה בטווח שבין 80-83 מ"ר פלדלת.</p> <p>ג. תמהיל יחידות הדיור המגוון ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב.</p> <p>ד. לפחות 15% מסך הדירות יהיו יחידות דיור קטנות (עד 50 מ"ר פלדלת).</p> <p>8. קווי בניין:</p> <p>א. קווי הבניין הינם כמתואר בתשריט.</p> <p>ב. בתחום זיקת ההנאה תותר הקמת גגונים וצלונים לשימושי המסחר ובלבד שעיצובם יהיה אחיד והמשכי לאורך חזית המבנה ואינו מפריע לרציפות מהלך הולכי הרגל.</p>	
<p>מסחר</p> <p>1. לאורך הרחובות עמינדב ומיטב תוקם חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע.</p> <p>אורך החזית המסחרית לכל אחד מהרחובות לא יפחת מ-70% מאורך החזית.</p> <p>2. בנוסף לשימושים למסחר יותרו בקומת הקרקע מבואות לרווחת הדיירים.</p> <p>3. מערכות פינוי האשפה, המערכות הסניטריות, מערכות התחזוקה ושטחי התחזוקה של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות ממערכות שטחי המגורים.</p>	ב
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. מספר קומות:</p> <p>א. מספר הקומות בשטח התכנית לא יעלה על 16 קומות כולל קומת הכניסה והקומה הטכנית.</p> <p>ב. במסגרת קומות המסחר תותר הקמת קומת יציע. קומה זו לא תחשב במניין הקומות, אך תיחשב במניין השטחים.</p> <p>2. גובה קומות:</p> <p>א. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מטר.</p> <p>ב. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר.</p> <p>3. גובה המבנים לא יעלה על 85 מטר מעל פני הים.</p>	ג
<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש ובהתאם להוראות סעיף 6.7.</p> <p>2. מספר קומות המרתף והיקף שטחי הבנייה התת קרקעיים יהיו כמצוין בטבלה 5.</p> <p>3. תותר בניית מרתפים ורמפות גישה למרתפים בקו בניין 0, למעט לרחובות עמינדב ומיטב בהם ישמר קו בניין למרתפים ברוחב של 3 מטר כמסומן בתשריט. בברווז זה תירשם זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות.</p>	ד

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש מוחלט	
(3)	(4)	(3)	(2)			81		8391			(1) 2885	5506	2794	100	מגורים ומסחר
(3)	(4)	(3)	(2)					2100			600	1500	2794	100	מסחר ומשרדים
(3)	(4)	(3)	(2)	5	16 (7)	65	81	10491	13950) (6		(1) 3485	7006	2794	100	<סך הכל>



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ומסחר	מגורים	100	972 (5)
מגורים ומסחר	מסחר ומשרדים	100	
מגורים ומסחר	<סך הכל>	100	972 (5)

תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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:

- לא תותר המרת שטחי תעסוקה ומסחר לשטחי מגורים.
- בשלב היתר הבניה יהיה ניתן להמיר בתת הקרקע שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך ובלבד שניוד השטחים לא יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות למגורים כוללים שטחים להקמת 12 מ"ר ממ"ד לכל יחידת דיור. ככל שפתרון המיגון יהיה פתרון מיגון קומתי, תותר המרת הפרש שטחי הממק"ים ושטחי הממ"דים לשטח עיקרי למגורים כך ששטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה בטווח שבין 80-83 מ"ר + הפרש השטחים..
- (2) לפי המפורט בתשריט התכנית - 4 מ'..
- (3) לפי המפורט בתשריט התכנית - קו בניין קומת קרקע 5 מ', קו בניין עליון 4 מ'..
- (4) לפי המפורט בתשריט התכנית - קו 0..
- (5) כל שימוש אחר בשטחים המיועדים למרפסות יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- (6) תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שירות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מהנדס העיר ומי מטעמו.
- (7) כולל קומת קרקע וקומה טכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>תנאי להגשת היתר בניה לזכויות מתוקף תוכנית זו הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכלל התוכנית באישור הועדה המקומית. התוכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניין, מרתפים, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנה. 2. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים. 3. קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר הציבור עד לקירות המבנים. 4. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במדרכות הקיימות שבתחום התכנית. כולל ניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות ואמצעי הצללה. 5. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת למבנים ומפלסי הפיתוח בתחום התכנית. 6. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה וכניסות לחניון, אוורור מרתפים ומיקום מערכות טכניות לפינוי. 7. קביעת פתרונות לפינוי אשפה במתחם. 8. קביעת השימושים לכלל המבנה, כולל מיקום מחייב של מסחר בקומת הקרקע. החזיתות בקומת הקרקע יהיו חזיתות פעילות, אשר ישמשו למסחר ולכניסות ללובאים, כפי שייקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח. 9. קביעת מיקום הרמפה ושלביות ביצוע של המרתפים. 10. מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחניה לרוכבי אופניים, במרתפי החניה. 11. יובטח ביצוע בית גידול נפחיים לעצים בוגרים בתחום התכנית, התאם למפורט בסעיף 6.3.3. ויפורטו הוראות בדבר ניקוז, חלחול מי גשם ושימוש במי מזגנים. 12. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות. המיקום יקבע בתכנית העיצוב. 13. הקמת בתי אוכל תחייב בתכנון פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון ומיקום מפרידי שומן בתת הקרקע. 14. הבטחת מיקום הגגות המגוננים בהתאם לסעיף 6.3.2.
6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1. 2. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים. 3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו תיאום מול רשות התעופה האזרחית. 4. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית לצורכי רישום ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ותנאי טופס אכלוס יהיה רישום תוכנית לצורכי רישום בלשכת רשום מקרקעין. 5. תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למועד ביצוע וביצועה בנוכחות יועץ סביבתי ועמידה בהנחיות הרשות לאור ממצאי הדיגום. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה מסמך שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ואישורה.
6.3	הוראות פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים הפתוחים במפלס הרחוב יפותחו באופן רציף וללא מדרגות. 2. גגות הבניה מלוות הרחוב יפותחו כגגות ירוקים ותשולב בהם צמחיה ואזורי שהיה לרווחת הדיירים. יובטח שלפחות 50% משטח הגג הפנוי מבניה יהיה שטח מגונן. 3. הגינון על גבי מרתף החניה יהיה על מצע מנותק איכותי, בעומק של 1.5 מ' ובנפח מינימאלי של 22 מ"ק. 4. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות

<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. רמפת החניה תהיה בתחום הבינוי.</p> <p>2. כניסה ויציאת כלי רכב למרתפים תהיה מרחוב מיטב בהתאם לנספח התנועה.</p> <p>3. יותר שימוש משותף ברמפת החניה עם הבניין השכן, זאת בכפוף לבחינת הצורך לעת הוצאת היתר הבניה ורישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב.</p> <p>4. תתאפשר התקנת מעלית חנייה או מתקני חנייה אחרים בתת הקרקע.</p> <p>5. כל החניות תהיינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.</p> <p>6. חניות לדיירי המגורים תהיינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם.</p> <p>7. היתר הבניה יכלול פתרונות לאופניים ורכב דו גלגלי על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>8. תקן החניה לשימושים המסחריים יהיה 1: 50 או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הנמוך מבניהם.</p> <p>9. תקן החניה המקסימאלי למגורים יהיה 0.8 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נטיעות עצים:</p> <p>א. בתי גידול לנטיעות עצים יבוצעו על פי הנחיות מרחביות לנושא עצים של עיריית תל אביב-יפו:</p> <p>ב. יש להכין בתי גידול לעצים הבנויים כחלק בלתי נפרד מגג המרתף התת קרקעי.</p> <p>ג. יותרו בתי גידול נפחיים בתחום התכנית המוצעת.</p> <p>ד. נטיעת עצים בתחום זיקת ההנאה תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 22 מ"ק ובעומק שלא יפחת 1.5 מ'.</p> <p>ה. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>2. עצים מסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודות בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מס' XX ויכללו בעת הגשת בקשה להיתר ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 בניה ירוקה</p> <p>א. במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יוצגו פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לעת אישור התכנית.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בתקן ישראלי 5281 בשני כוכבים לפחות ובתקן ישראלי 5282 בדירוג אנגרטי B.</p>	<p>6.6</p>



ניהול מי נגר	6.7
<p>התכנית נמצאת באזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום. בשטח התכנית ישמרו 20% שטחי חלחול ללא בינוי. על אף האמור, ניתן יהיה לצמצם את היקף שטחי החלחול ללא בינוי עד ל- 15% משטח המגרש אם תוצגנה, במסגרת בקשה למידע מפורט בתיק מידע, אסמכתאות מתאימות להוכחת קליטת הנגר העילי באופן שיאפשר הגדלת התכסית עד ל- 85%, ואם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף שווה ערך ל- 20% שטחי חלחול.</p>	
זיקת הנאה	6.8
<p>1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע עד לקירות המבנה. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים. מיקומה הסופי של זיקת ההנאה יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2 בשטח זה תותר הקמת גגונים וצלונים לשימושי המסחר ובלבד שעיצובם יהיה אחיד והמשכי לאורך חזית המבנה.</p> <p>3. לאורך רחובות עמינדב ומיטב תישמר רצועה ברוחב של 3 מטר עבור זיקת הנאה בתת הקרקע לתשתיות עירוניות כמפורט בסעיף 4.1.2 (ד).</p>	
הריסות ופינויים	6.9
<p>1. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית - מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תכנית זו תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה שבתחומו נמצאים מבנים אלו.</p> <p>2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לעת קבלת היתר הבניה.</p> <p>3. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. הריסת המבנה תעשה בתיאום הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>5. פינוי חלקי אסבסט ככל שימצאו באתר יבוצע בכפוף למתן היתר עבודת אסבסט מטעם האגף לאבק מזיק של המשרד להגנת הסביבה ובתיאום הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>6. לאחר הריסת המבנים לא תבוצע כל פעולה לצורך בניה עד לסיום חקירת הזיהום בקרקע ובגז הקרקע וקבלת אישור בכתב מטעם הרשות לאיכות הסביבה על סיום פעולות החקירה באתר.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.10
<p>1. איחוד החלקות בתחום תוכנית זו יבוצע בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. הכנת תוכנית לצורכי רישום ורישומה בפנקסי המקרקעין יוכן על ידי מגיש הבקשה/יזם התוכנית.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.11
<p>תנאי לאכלוס המבנה יהיה רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור</p>	
סטיה ניכרת	6.12
<p>תוספת יחידות דיור ו/או תוספת של שטח בניה עיקרי המיועד למגורים, מעבר למספר היחידות או היקפי שטחי הבניה, שנקבעו בהוראות תכנית זו, תהווה סטייה ניכרת, לאור כך שבמסגרת הוראות תכנית זו הוטמעו הקלות צפיפות ותוספת שטחי בניה למגורים על-פי חוק התכנון והבניה (הוראת שעה), התשע"ו - 2015.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.13
<p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

