

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0923904

תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85

תל-אביב

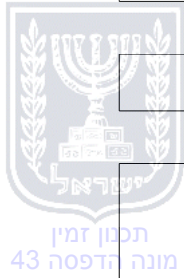
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005108812/310>

דברי הסבר לתכנית

מרחב התכנון, בשטח של כ-12.2 דונם, נמצא בין דרך השלום ממערב ורחוב עמישב ממזרח, בתחום שכונת עממי ג' המצויה בתהליכים שונים של התחדשות.

מטרת התוכנית הנה התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון לייצר סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התוכנית.

התוכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000 שסימנה את האזור כאזור להתחדשות עירונית. זאת באמצעות פינוי והריסה של 5 מבני מגורים טוריים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים הכוללים סך הכל 180 יחידות דיור, ובנייה במקומם של עד 480 יחידות דיור ב-6 מבנים בני 9,8 ו-19 קומות שני מבנים רבי קומות ו-4 מבנים גבוהים. התוכנית קובעת יחידות דיור בהישג יד במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. התוכנית קובעת חזית פעילה מסחרית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום. בין הבניינים יפותחו מרחבים מגוונים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל. התוכנית קובעת הקצאת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בחלקה הדרומי בשטח של כ-2.1 דונם, וכן מרחיבה את הרחובות דרך השלום ורחוב עמישב באמצעות הרחבת זכות הדרך ובנוסף קביעת זיקות הנאה לאורכם.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85

507-0923904

מספר התכנית

12.267 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (5), א62
(א) (9), א62 (ג)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

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

181616

קואורדינאטה Y

663540

גבולות התוכנית:

מצפון: חלקה 27 בגוש 6164 (מתחם תוכנית תא/מק/4809)

מדרום: חלקה 33 בגוש 6164 (מתחם תוכנית תא/מק/4513)

ממזרח: רחוב עמישב

ממערב: דרך השלום

1.5.2 תיאור מקום**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	דרך השלום	79	
תל אביב-יפו	דרך השלום	85	
תל אביב-יפו	דרך השלום	83	
תל אביב-יפו	דרך השלום	77	
תל אביב-יפו	דרך השלום	81	
תל אביב-יפו	עמישב	16	
תל אביב-יפו	עמישב	10	
תל אביב-יפו	עמישב	14	
תל אביב-יפו	עמישב	12	
תל אביב-יפו	עמישב	8	

שכונה תל חיים**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	28-32, 72	

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

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>תממ/5</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
<u>תמא/23/א/4</u> <u>2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	6689	1096		07/11/2013
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<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/3380</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/3380. הוראות תכנית תא/3380 תחולנה על תכנית זו.	5495	1898		16/02/2006
<u>507-0271700</u>	שינוי	הוראות תכנית 507-0271700 (תא/מק/צ') תחולנה על תכנית זו. למעט הרח"ק המקסימלי בבנייה בשטח לבנייני ציבור.	7304	8757		18/07/2016
<u>תא/ג/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול, למעט האפשרות לתוספת שטחי	5705	3996		20/08/2007

				בניה, מספר יחידות דיור, קומות.		
15/01/2004		1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול, למעט דירות בקומת המרתף.	שינוי	<u>תא/ע/1</u>
16/04/2001		2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תא/ח</u>
29/08/1991		3585	3916	תא/2399 לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>תא/2399</u>
11/02/1960		860	138	תכנית תא/306 לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>תא/306</u>
05/08/1954			364	תכנית תא/367 לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>תא/367</u>
10/05/2006		4150	5526	תכנית תא/3440 "הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות" לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>תא/3440</u>
20/03/1969			1514	תוכנית תא/1043 לא תחול בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/1043</u>
29/04/1965		1748	1177	תוכנית תא/880 לא תחול בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/880</u>
22/02/1951		677	143	תוכנית תא/K לא תחול בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/K</u>



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				שגיא מורשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שגיא מורשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		12	20/08/2023	דורון פרידמן	13: 36 17/01/2024	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		25	25/08/2023	דורון פרידמן	13: 36 17/01/2024	נספח לטבלאות הקצאה ואיזון	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		183	18/07/2022	דני אלמליח	12: 24 16/08/2022	סקר עצים - אלבום תמונות וטבלאות ערכיות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	17/07/2022	דני אלמליח	20: 39 18/07/2023	תשריט סקר עצים	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	26/07/2023	שגיא מורשטיין	13: 29 31/07/2023	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	25/07/2023	אודי מזרחי	13: 28 31/07/2023	נספח תנועה וחניה	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 250	1	13/07/2023	עדי מילר	20: 42 18/07/2023	נספח פיתוח ונוף	לא
תשתיות	רקע	1: 250	1	03/08/2022	ארז גלבו	15: 00 06/09/2023	תשריט תשתיות מים וביוב	לא
תשתיות	רקע		9	24/04/2022	ארז גלבו	11: 06 08/08/2022	נספח תשתיות מים וביוב	לא
ניקוז	רקע		29	13/07/2023	רן גולדברג	20: 43 18/07/2023	נספח ניקוז וניהול מי נגר לפי תמ"א 1	לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	13/07/2023	רן גולדברג	20: 43 18/07/2023	תשריט ניקוז וניהול מי נגר	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		92	13/06/2023	רון לשם	20: 44 18/07/2023	חוות דעת סביבתית לתוכנית	לא
איכות הסביבה	רקע		9	30/10/2022	רון לשם	15: 24 01/03/2023	סקר אסבסט לתוכנית	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		18	01/05/2023	דורי הרשגל	15: 14 06/09/2023	סקר אנרגיה לתוכנית מפורטת נקודתית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/05/2021	גטניו ברני	10: 40 08/08/2022	תשריט מצב מאושר	לא

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

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	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247259	vaadamikomit_bniya@tel-aviv.gov.il
ניהול פרויקט	פרטי	נועם בנימיני		יובלים סיטי בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	11	03-6124433	noamb@yuvalim.biz
ניהול פרויקט	פרטי	יצחק ברוך		יובלים נווה זמר בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	11	03-6124433	itzik@yuvalim.biz

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	נועם בנימיני		יובלים סיטי בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	11	03-6124433	noamb@yuvalim.biz
פרטי	יצחק ברוך		יובלים נווה זמר בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	11	03-6124433	itzik@yuvalim.biz

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שגיא מורשטיין	118005	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	blk@blk.co.il
מודד	מודד	גטניו ברני	570	דטהמפ מערכות מידע	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	info@datamap.com

					גאוגרפיות בע"מ				
שמאי מקרקעין	שמאי	דורון פרידמן	341	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אודי מזרחי		דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	udi@dgsh.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	עדי מילר		מילר בלום תכנון סביבתי	חיפה	התשבי	14	04-8339070	Adimiller@mbtlv.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	shl@shl.co.il
אגרונום	סוקר עצים	דני אלמליח			פרדס חנה- כרכור	ירושלים	27	04-6371195	elmalich@zahav.net.il
יועץ ניקוז וניחול מי נגר	יועץ תשתיות	רן גולדברג		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21		hydro@yozmot-sviva.com
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	ארז גלבווע		א. גלבווע מהנדסים בע"מ	הרצליה	האשל	18	09-9504021	roees@s-gilboa.co.il
יועץ אנרגיה מקיימת בבנייה	יועץ סביבתי	דורי הרשגל		דור-עד קיימות בע"מ	תל אביב- יפו	צוויג סטפן	18		
יועץ תברואה	יועץ תשתיות	ירוחם איש גור		סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ	ראשון לציון	ברנשטיין	31		systemay@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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 מרקמית	מבנה או רצף מבנים בגובה התואם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, המציבים דופן בנויה ככל הניתן לרחובות ולכלל החללים הציבוריים, ושגובהם אינו עולה על 9 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג המשותף/גג חלקי, וקומה טכנית.
בניין 1	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, על דרך השלום, עד 19 קומות סך הכל: קומת קרקע בעלת חזית מסחרית לדרך השלום + עד 17 קומות מגורים + קומת גג חלקית למגורים (הכוללת גג טכני).
בניין 2	בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, על דרך השלום, עד 9 קומות סך הכל: קומת קרקע בעלת חזית מסחרית לדרך השלום וחזית מגורים לעורף + עד 7 קומות מגורים + קומת גג משותף פעיל ומגוון.
בניין 3	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, על דרך השלום, עד 19 קומות סך הכל: קומת קרקע בעלת חזית מסחרית לדרך השלום + עד 17 קומות מגורים + קומת גג חלקית למגורים (הכוללת גג טכני).
בניין 4	בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, על רחוב עמישב, עד 8 קומות סך הכל: קומת קרקע + עד 6 קומות מגורים + קומת גג חלקית (הכוללת גג טכני).
בניין 5	בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, על רחוב עמישב, עד 9 קומות סך הכל: קומת קרקע + עד 7 קומות מגורים + קומת גג משותף פעיל ומגוון.
בניין 6	בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, על רחוב עמישב, עד 8 קומות סך הכל: קומת קרקע + עד 6 קומות מגורים + קומת גג חלקית (הכוללת גג טכני).
גג טכני	בבניינים 1,3,4 ו-6: השטח שמעל גג קומת המגורים העליונה המשמש למיקום מערכות הבניין. שטח הגג הטכני לא יהיה מקורה, למעט חדרי יציאה לגג אשר ישמשו לנגישות לגג בלבד ולמעט מערכות הדורשות קירוי - הכל כפי שיתואם בתוכנית עיצוב ופיתוח.
גג מועיל	גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול"), מפרטי הביצוע לגגות יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
גג משותף פעיל ומגוון	קומות הגג של בניינים 2 ו-5 בתוכנית זו, שיפותחו ויעוצבו כגג כחול/ירוק מגוון ופעיל בשימוש משותף, שיבנה חלקית בשימושים משותפים בלבד (ללא יחידות דיור) וכפי שמפורט בהוראות תוכנית זו.
גובה קומה	גובה קומה יחושב ממפלס הרצפה ועד מפלס הרצפה של הקומה שמעליה, כולל כל המערכות הטכניות, אלמנטים קונסטרוקטיביים וכדומה.
דיור בהישג יד (דב"י)	דיור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב המאפשרת שימושים כגון מסחר, ושימושים בעלי אופי ציבורי מבואות כניסה למבני התעסוקה ומגורים. לפחות 70% מאורך החזית תאפשר פעילות לקהל הרחב באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות. מסומנת בתשריט בקו סגול רצוף.
מגדל	בניין התואם להגדרת "בניין רב קומות" על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, החורג נקודתית מגובה המבנים הסמוכים לו.
מגורים	דירות מגורים לסוגיהן, כולל דיור בהישג יד במחיר מופחת.
מפלס קומת הקרקע	מפלס דרך השלום יהיה מפלס קומת הקרקע הקובעת לעניין חישוב זכויות ומספר

הקומות והשימושים למבנים עם חזית על דרך השלום, מפלס רחוב עמישב יהיה מפלס קומת הקרקע הקובעת לעניין חישוב זכויות ומספר קומות למבנים עם חזית על רחוב עמישב.	
חלל מכוסה תקרה (רצועה מפולשת), עם או בלי עמודים, בקומת קרקע לאורך החזית המערבית לדופן דרך השלום.	קולונדה
היטל אופקי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות, אך לא כולל אלמנטי הצללה.	תכסית

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 במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת שישה מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות וארבעה מבנים בבנייה מרקמית עד 8-9 קומות) הכוללים סך הכל עד 480 יחידות דיור. כמו כן קביעת חזית פעילה לדרך השלום ומסחר בקרקע, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, הגדרת שטחים בייעוד שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחוב עמישב, קביעת זיקת הנאה בייעוד מגורים והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965.
- קביעת הוראות לפינוי והריסה של חמישה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 180 יחידות דיור, והקמת עד 480 יחידות דיור ב-6 מבנים חדשים בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000.
- קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי ייעוד מ: מגורים ושביל, ל: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פרטיים פתוחים ודרכים מוצעות.
- קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
- קביעת 15% לפחות מסך יחידות המגורים עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת לתקופה שלא תפחת מ-25 שנים וב-40% הנחה ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- קביעת מגרש ציבורי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביו.
- קביעת שטחים פרטיים פתוחים מצפון ומדרום למגרש המגורים, הכוללים זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, והוראות לגביהם.
- קביעת הוראות בינוי לשישה מבנים בני עד 9,8 ו-19 קומות הכוללות גובה, קווי בניין וקומות.
- קביעת הוראות לחזית מסחרית מלווה בקולונדה לאורך דרך השלום.
- קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
- קביעת הוראות ליצירת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
- הרחבת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.
- קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
- קביעת תנאים לבהליך רישוי, לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב ופיתוח.
- קביעת הוראות ותנאים למתן תעודת גמר.
- קביעת הוראות להגדרת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים בקומות הגג של שניים מהמבנים המרקמיים.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1A
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח פרטי פתוח	1B, 1C
דרך מוצעת	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1A
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1A
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	1B, 1C
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	4, 3
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1A
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	1B, 1C
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	1A
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1B, 1C
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1B
חזית מסחרית	מגורים ד'	1A
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1B, 1C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4, 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1B, 1C

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	12,025	98.03
שביל	242	1.97
סה"כ	12,267	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	822.08	6.70

מבנים ומוסדות ציבור	2,109.56	17.20
מגורים ד'	8,227.26	67.09
שטח פרטי פתוח	1,103.84	9
סה"כ	12,262.74	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. קומת הקרקע:</p> <p>א. לובאים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים, שטחי כושר ופנאי לרווחת הדיירים, חדרים ומתקנים טכניים, פינוי ואצירת אשפה, אחסנת עגלות ואופניים. יותרו דירות בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחי פנים מרחב התכנון ושאינן פונות לדרך השלום ולרחוב עמישב.</p> <p>ב. בבניינים שלאורך דרך השלום יותרו שטחי מסחר ושטחים נלווים למסחר, כגון שימושי מסחר ובילוי, בתי קפה ומסעדות, שימושים בעלי אופי ציבורי, שירותים, ספורט ומשרדים והכל בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 ט להלן.</p> <p>ג. שימושי מגורים המותרים מעל קומת הקרקע, לרבות יחידות דיור כמפורט להלן ובסעיף 4.1.2 א-9.</p> <p>2. מעל קומת הקרקע:</p> <p>מגורים. שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל לשיקול דעת ועדה מקומית. לפחות 15% מכלל יחידות המגורים יוגדרו כדיור בהישג יד.</p> <p>3. קומת המרתף העליונה:</p> <p>א. בבניינים שלאורך דרך השלום יותרו שטחי מסחר ושטחים נלווים למסחר, כגון שימושי מסחר ובילוי, בתי קפה ומסעדות, שימושים בעלי אופי ציבורי, שירותים, ספורט ומשרדים והכל בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 ט להלן.</p> <p>ב. כלל השימושים המותרים ביתר קומות המרתף כמפורט להלן.</p> <p>4. יתר קומות המרתף:</p> <p>א. חניה, מקלטים, מחסנים, חדרי שירות, חדרים טכניים, פינוי ואצירת אשפה, וכדומה.</p> <p>ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר ושטחי פנאי, חדרי תחזוקה וניהול הבית וכיוצא בזה, מבואות ומתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנת עגלות ואופניים.</p> <p>5. קומת גג משותף פעיל ומגון:</p> <p>בבניינים 2 ו-5 יוקמו בקומה התשיעית והאחרונה, גגות ירוקים משותפים, מעל, לרווחת דיירי הבניין תוך הבטחת עמידה בתקן בנייה ירוקה ובהתאם להנחיות בר קיימא. בתוך כך יותרו: פרגולות להצללה, שטחי כושר ופנאי לרווחת הדיירים, פינות ישיבה, פיתוח, גינון, מתקני משחק ומערכות טכניות.</p> <p>6. גג טכני:</p> <p>מתקנים ומערכות טכניים שאינם מקורים. מתקני הגג יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטרדים ובכפוף לחוות דעת אקוסטית וכפי שיקבע בתוכנית העיצוב.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח



1. במרחב התוכנית תותר הקמת שישה בניינים כמפורט בהגדרות בסעיף 1.9.
2. גובה קומת הקרקע בחזית המסחרית לדרך השלום לא יפחת מ-4.5 מטרים ולא יעלה על 6 מטרים. גובה קומת הקרקע בחזית לרחוב עמישב יהיה עד 5 מטרים. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'. גובה קומת מגורים בגג עד 7 מטרים כולל מערכות ומעקה בגג עליון. גובה קומות טכניות ייקבע בהתאם לחתך המערכות הטכניות.
3. גובה הקומות הסופי ייקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.
4. מפלס הכניסה הקובעת של כל בניין ייקבע בהתאם למפלס הרחוב בתוכנית עיצוב ופיתוח.
5. הכניסות לבנייני המגורים יהיו מדרך השלום ורחוב עמישב או בקרבה ישירה אליהם, ולא מהחצר הפנימית.
6. בקומת הקרקע בבניינים 1,2 ו-3 תבוצע נסיגה של 4 מטרים מקו הבניין לכיוון דרך השלום עבור קולונדה מסחרית.
7. מרחקים מינימליים בין הבניינים:
- א. המרווח בין בניין 2 המרקמי בחזית דרך השלום לבניינים 1 ו-3 רבי הקומות משני צדיו לא יפחת מ-11 מטרים.
- ב. המרווח בין בניין 5 המרקמי בחזית רחוב עמישב לבניינים 4 ו-6 משני צדיו לא יפחת מ-8 מטרים.
- ג. המרווח הפנימי בין הבניינים שלאורך דרך השלום ולאורך רחוב עמישב לא יפחת מ-10 מטרים.
- ד. מרווחים אלה ימדדו מהמישור החיצוני ביותר, כולל מרפסות, בליטות וכל אלמנט אחר.
7. פתרון פינוי האשפה יוצע בקונטנר המבנים ויקבע סופית בתוכנית עיצוב ופיתוח.
8. בקומת הקרקע בבניינים לאורך דרך השלום, יותר יציע למסחר בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל-1970. יציע זה יחשב במניין השטחים אך אינו נספר במניין הקומות.
9. לא יותרו דירות גן. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:
- א. לא יותר שימוש בלעדי בשטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות למעט מרפסות בתכנית המרפסות בקומה הטיפוסית שיכללו במניין שטחי המרפסות ובהתאם לסעיף 4.1.2 13 (מרפסות).
- ב. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.
- ג. דירות בקומת הקרקע יופנו למרחב הפנימי בלבד ולא לכיוון הרחובות.
- ד. מפלס הדירות יהיה מוגבה ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.
- ה. לא יותרו חיבור או שימוש בלעדי בשטחים בקומת המרתף העליונה לדירות הקרקע.
10. יותרו הקמת מחסנים דירתיים בתת הקרקע בלבד ובשטח שלא יעלה על 6 מטרים רבועים ליחידת דיור.
11. יידרש מיגון אקוסטי בכפוף לנספח אקוסטי שיוגש לשלב תוכנית עיצוב ופיתוח.

ב

בינוי ו/או פיתוח

בינוי ו/או פיתוח - המשך

12. פריסת השימושים:

- א. בקומת הקרקע של שלושת הבניינים הפונים לדרך השלום תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב לכיוון דרך השלום. יותר חיבור יחידות מסחריות לקומת המרתף העליונה.
- ב. תובטח הפרדה של כניסות ומערכות המגורים מכניסות ומערכות המסחר.
- ג. תובטח הפרדה של מתקני הפסולת של המגורים ממתקני הפסולת של שימושי המסחר.
- ד. בנוסף לאמור לעיל, במגרשים בהם מתקיים עירוב שימושים מכל סוג, פתרון הבינוי יבטיח מניעת מטרדים הדדיים ככל הניתן, לרבות: הפרדת כניסות, מבואות ומערכות תנועה אנכית,

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

ה. אחסנה וחניה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד.

ו. פתרון האשפה לרבות מיקומו בתת הקרקע או במיקום אחר יקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.

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

13. מרפסות:

- א. שטח המרפסות יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של כל המרפסות למגורים כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 10 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- ב. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח הקמת מרפסות גדולות מ-14 מ"ר. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר ל-14 מ"ר, השטח העודף עבור כל מרפסת יהיה מתוך סך העיקריים המותרים בתוכנית.
- ג. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי כפי שייקבע בתוכנית העיצוב ובכפוף לתקנות התכנון והבנייה.
- ד. לא תותר סגירת מרפסות.

מרתפים

1. קווי הבניין למרתפים יהיו בהתאם לקווי הבניין העליים, יהיו בהתאם לרדיוסי הגנה על עצים בוגרים המפורטים בנספח העצים הבוגרים וכפי שיקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח ובתנאי עמידה בסעיף 6.7 לעניין ניהול מי נגר.
2. השפלת מי תהום, ככל שתידרש, לצורך חפירת מרתפים, בכפוף לחוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים.
3. לא יותר אוורור מרתפים לכיוון זיקות ההנאה לאורך הרחובות, שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה וכל אזור שהיית אנשים. אוורור מרתפים לכיוון החלק הפנימי של מרחב התכנון יבחן במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח ובהתאם לקביעת תוואי זיקת ההנאה הסופי.
4. במידה וידרש חדר שנאים למגרש הציבורי בתא שטח 2, הוא יוקם במרתף מגרש המגורים.

גגות

1. תכסית קומת הגג החלקית במבנים 1, 3, 4 ו-6 לא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה. פירוט הנסיגות מקווי חזיתות הבניין בקומה זו יפורט בתוכנית עיצוב ופיתוח.
 2. תותר הקמת דירות גג בקומות הגג החלקית.
 3. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג החלקית ומעליה, ובלבד שישתלבו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה ותובטח הסתרן מהרחוב, ובכפוף לחוות דעת אקוסטית - הכל בהתאם לתוכנית העיצוב והפיתוח. ככל שקיימת קומה טכנית, זו תחשב במניין הקומות.
 4. בכל בניין יתוכנן גג מועיל בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח גגות אותו בניין (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות, בריכות וכולי).
 5. גג משותף פעיל ומגונן:
- א. בגגות משותפים פעילים ומגוננים ישולבו שימושים לרווחת ופנאי כלל הדיירים דוגמת גינות לרבות נטיעת עצים, מתקני פנאי ונופש וכיוצא בזה. הגג יהיה פתוח לכל דיירי המבנה.
 - ב. על גבי גגות משותפים פעילים ומגוננים יותרו מתקני הצללה/פרגולות/חממות/סגירות חורף. אופי הסגירות ייקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.
 - ג. לא יוצבו מתקנים טכניים על הגגות באזורים הפעילים בהתאם להנחיות מחלקת תכנון בר



<p>קיימא. המתקנים הטכניים יתוכננו בשטח מינימלי לטובת תכנון הגג המועיל.</p> <p>ד. הנגישות לגגות הירוקים תהיה באמצעות מדרגות ומעלית.</p> <p>ה. הגג הירוק הפעיל יהווה לפחות 50% משטח הגג כולו. מעל הגגות הירוקים לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים על גג הבניין, למעט תאים פוטו וולטאים ו/או דודים וקולטי שמש, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי כל דין. יותרו מערכות גג מועיל בגג הפעיל ככל שלא יפגעו בשימוש המשותף.</p> <p>ו. בקומה שמתחת לגג המשותף הפעיל והמגוון לא תתבצע נסיגה.</p> <p>6. שטח הגגות הסופי ופריסתם ומפרטי הביצוע לגג המועיל יאושרו בתוכנית העיצוב והפיתוח.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>ה</p> <p>1. השטח שבין הבניינים יפותח כשטח רציף ומגוון ללא אמצעי תיחום וברציפות למרחב הציבורי מחוץ לשטח התוכנית ולשטח הפתוח בתאי שטח B1 ו-C1. השטח יפותח כהמשכי ונגיש לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים מדרך השלום אל רחוב עמישב, ככל הניתן, וכפי שיקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>2. רוחב המעבר הפנוי מכל מכשול בשטחים בזיקת הנאה לא יפחת מ-3 מטרים לצורך הבטחת רצף הליכה.</p> <p>3. יותרו בשטח הפתוח: ריהוט גן, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות, מתקני אופניים, מערכות ותשתיות, רחבות כיבוי אש.</p> <p>4. עומק אדמה גננית רציפה מעל לחניון עבור בתי גידול לעצים לא יפחת מ-1.50 מטרים.</p> <p>5. פיתוח השטחים הפתוחים, מיקום והיקף בתי הגידול יקבע במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח ובהתאם למדיניות העירונית.</p> <p>6. לא יוצב ריהוט גן מעל/ ליד חדרי שנאים ככל שיתוכננו.</p>	
<p>תנועה</p> <p>ו</p> <p>1. לא תותר הקמה של יותר מרמפת גישה אחת לרכב למרתף החנייה בתחום התוכנית.</p> <p>2. גישה לרמפת הכניסה לרכבים תתאפשר מרחוב עמישב בלבד.</p> <p>3. תחום ירידת רמפת הגישה לחניון תעשה בתחום המבונה ולא בשטח הפתוח כך שתהווה חלק ממעטפת הבניין.</p> <p>4. ככל הניתן, תורחק הרמפה מתא שטח 2 למבני ציבור, ובכל מקרה, לא תמוקם בצמוד לשפ"פ הדרומי.</p> <p>5. מיקומה הסופי של הרמפה יקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.</p>	
<p>זכות מעבר</p> <p>ז</p> <p>1. תינתן זיקת הנאה לטובת הציבור 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה ברחובות בהיקף התכנית דרך השלום ורחוב עמישב עד חזיתות המבנים, בכל שטח הקולונדה המסחרית ובין המבנים בקרקע בחצר הפנימית, כמסומן בתשריט. אזורים אלה יפותחו כשטחים פתוחים ומגוונים כחלק מרצף הפיתוח הכולל של המרחב.</p> <p>2. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-3 מטרים לאורך רחוב עמישב. לאורך דרך השלום, הרוחב לא יפחת מ-4 מטרים, זאת בנוסף לשטח בזיקת ההנאה בשטח הקולונדה בחזיתות המסחריות ברוחב 4 מטרים. במרחב הפנימי המגוון ובמעברים הפנימיים, רוחב המעבר המינימלי בזיקת הנאה לא יפחת מ-3 מטרים. בנוסף, תכלול זיקת ההנאה שטחים מגוונים ואזורי שהייה מצידי המעבר ועד לחזיתות המבנים.</p> <p>3. כל השטחים בתחום התכנית שאינם מבונים ייקבעו בזיקת הנאה. מיקומה ושטחה של זיקת</p>	

ההנאה ייקבע סופית בתוכנית עיצוב ופיתוח בהתאם לעמידה ברחבים המינימליים המוגדרים ובתנאי ששטחה לא יפחת מ-2580 מ"ר (בסך הכל, עבור תאי השטח למגורים ושטח פרטי פתוח).
 4. בתחום זיקת ההנאה יותר פיתוח נופי וסביבתי, נטיעת עצים, שבילים ורחבות מרוצפות, שבילי להולכי רגל ורכבי אופניים, ריהוט גן ורחוב, עמודי תאורה, מתקני אופניים, משחק והצללה וכיוצא בזה. במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח, תתואם הצבת מערכות טכניות הנדרשות לתפקוד הבניינים (צובר גז, גמל מים, פתחי הכנסת ציוד וכולי) בתוך כך, יתאפשר צמצום שטח זיקת ההנאה בעד כ-10% משטחה המינימלי ותתאפשר חריגה נקודתית מהרוחב המינימלי המוגדר עבור מערכות טכניות בלבד.
 5. זיקות ההנאה המחברות בין רחוב עמישב לדרך השלום ישמרו על המשכיות ונגישות לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים, ככל הניתן.
 6. באזורים עם זיקת הנאה לטובת הציבור לא יותרו פתחים להכנסת והוצאת אוויר, שחרור אגוזי וגנרטורים והקמת חדרי שנאים. בחינת אוורור מרתפים לכיוון זיקת הנאה בחלק הפנימי של מרחב התכנון תבחן במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח.



ח

הנחיות מיוחדות

1. בתחום התוכנית יותרו עד 480 יחידות דיור:
 - א. שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור יהיה כ-64 מ"ר. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) עבור יחידות דיור אלו תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור) לשטחים עיקריים לטובת הדירה. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.
 - ב. שטח דירה לא יפחת מ-45 מ"ר.
 - ג. תמהיל לשטחי הדירות, ברמת התוכנית וברמת הבניין (שטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):
 - לפחות 20% מיחידות דיור יהיו עד 65 מ"ר
 - לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בין 66-85 מ"ר
 - לפחות 15% מיחידות הדיור יהיו בין 86-106 מ"ר
 - לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח של מעל 106 מ"ר
 - ד. תמהיל סופי ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.
2. דיור בהישג יד במחיר מופחת (דב"י):
 - א. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בעת הגשת תוכנית עיצוב ופיתוח, בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
 - ב. שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השיטית לחוק התכנון והבניה.
 - ג. שטח יחידת דיור מקסימלי לא יעלה על 100 מ"ר (שטח דירה עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה).
 - ד. תמהיל ושטח יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתוכנית (להוציא דירות מעל 100 מ"ר). תמהיל ושטח יחידות הדיור הסופי יקבע תוכנית עיצוב ופיתוח.
 - ה. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתוכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים.



	<p>1. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית. מיקום סופי יקבע במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>2. הוראות התוספת השישית יחולו על שימוש זה.</p> <p>3. ישולבו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה בהיקף שלא יפחת מ-12% מסך יחידות הדיור בתוכנית.</p>	
ט	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. במקומות בהם מסומן בתשריט חזית מסחרית תחויב חזית מסחרית כהגדרתה בתכנית זו, ושלא תפחת מ- 70% מהאורך המסומן בתשריט התכנית.</p> <p>2. תותר גמישות מינימלית באחוז החזית הפעילה לעת תכנית העיצוב, עבור תכנון מיטבי לשילוב החזית הפעילה והכניסות למגורים, לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>3. השטחים בחזית המסחרית יהיו בגישה ישירה מהרחוב להבטחת חזית פעילה ורציפה.</p> <p>4. לאורך החזית המסחרית לאורך דרך השלום תוקם קולונדה בעומק של לפחות 4 מטרים. המרווח הקדמי (כולל הקולונדה) בין גבול המגרש לבין החזית המסחרית בפועל יתוכנן כהמשך רציף ונגיש של המדרכה, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות וללא מדרגות. בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר ולשהייה של הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>5. בתחום זיקת ההנאה, במרווח הקדמי, תותר פעילות מסחרית לצורך שימושי הסעדה ושיבה בכפוף להנחיות עירוניות לרישוי עסקים.</p> <p>6. בכל בניין הכולל חזית מסחרית תהיה חובה להקים פיר ארובה פנימי, לטובת האפשרות להקים בתי אוכל במפלס הרחוב. ארובת הפיר תהיה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון /מעקה הגג, בהתחשב בהפרשי הגבהים בין במבנים. פתרון האוורור יהיה בכפוף ובהתאמה לדרישות הרשות העירונית לאיכות הסביבה ותותר גמישות בפתרון, לרבות פתרון למספר מבנים במשותף, בכדי לעמוד בדרישות אלה וכל עוד כל מבנה ומבנה יכלול פתרון לנושא זה. לכל עסק/ בית אוכל תהיה אפשרות להתחבר לארובת אוורור.</p> <p>7. שימושי מסחר בקומת המרתף העליונה יותרו בתנאי אוורור ותאורה טבעיים ככל הניתן, בגובה קומה מינימלית של 4.5 מטרים, בתנאי הכנת התשתיות הנדרשות , לשיקול דעת הוועדה המקומית ובאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה לשימוש עקרי בתת הקרקע.</p>	
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו שטחים פנויים מבינוי לטובת חלחול ונטיעות בהיקף מינימלי של % 15 ובכפוף למדיניות תא/ 9144.</p> <p>שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון, לנטיעת עצים וכאמצעי מיתון תופעת אי החום העירוני.</p> <p>שטח זה יוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.</p>	
4.2	מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
	<p>1. על המגרש יחולו הוראות תוכנית צ' על שינוייה למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.</p> <p>2. שימושים מותרים בכלל המפלסים :</p> <p>א. חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן,</p>	

<p>משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל וחירות עירוניים, מתקני תפעול עירוניים.</p> <p>ב. יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.</p> <p>ג. תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.</p> <p>3. שטחים פתוחים ומגוונים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיוצא בזה.</p> <p>4. כלל השימושים כמפורט בייעוד "דרך מוצעת" להלן.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות הבינוי יהיו בהתאם להוראות תוכנית צ' על שינוייה.</p> <p>2. תותר הקמת מצללות ו/או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר בשטח בנייה של עד 2111 מ"ר.</p> <p>3. רוחב זיקת הנאה תכנונית בחזית לדרך השלום לא יפחת מ-4 מטרים ובחזית לרחוב עמישב לא יפחת מ-3 מטרים. שטח זה לא יגודר ולא יהיה עליו בינוי והוא יישאר פתוח רציף ונגיש לשהיה ומעבר לציבור לאורך כל שעות היממה..</p> <p>4. ככל הניתן תשמר גישה נגישה ופנוייה ממכשולים בין תא השטח לשטח הציבורי הבנוי המתוכנן מדרום מזרח במסגרת תכנית תא/מק/4513.</p> <p>5. לא יופנו פתחי אוורור, אגוזי גנרטורים וכל מטרד אחר לכיוון מבנה הציבור.</p> <p>6. לא יותר מעבר תשתיות או ביצוע עוגנים בתת הקרקע.</p> <p>7. במידה וידרש חדר שנאים עבור המגרש הציבורי - הוא ימוקם תחת מגרש 1 למגורים.</p> <p>8. לשטחי המסחר בייעוד יתוכננו פתרונות מנדוף ככל ויוקם עסק המצריך זאת, ולשיקול דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.</p>	<p>א</p>
<p>מרתפים</p> <p>תותר הקמת חניון משותף יחד עם מגרש 1 למגורים. זיקות הנאה למעבר כלי רכב ייקבעו בהתאם.</p>	<p>ב</p>
<p>זכות מעבר</p> <p>זיקת הנאה תכנונית :</p> <p>1. תינתן זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים, 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה כלפי רחוב עמישב ודרך השלום.</p> <p>2. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-3 מטרים לאורך רחוב עמישב. לאורך דרך השלום, הרוחב לא יפחת מ-4 מטרים.</p> <p>3. זיקת ההנאה תהיה פתוחה לשמים ו/ או מקורה - תותר בנייה מעל זיקת הנאה.</p> <p>4. מיקומה ושטחה של זיקת ההנאה ייקבע סופית בתוכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>5. בתחום זיקת ההנאה יותר פיתוח נופי וסביבתי, נטיעת עצים, שבילים ורחבות מרוצפות, שבילי להולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט גן ורחוב, עמודי תאורה, מתקני אופניים, משחק והצללה וכיוצא בזה. במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח, תתואם הצבת מערכות טכניות הנדרשות לתפקוד הבניינים (צובר גז, גמל מים, פתחי הכנסת ציוד וכולי).</p> <p>6. ללא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור בשטח זיקת הנאה.</p>	<p>ג</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בתחום תא השטח יבוצע בשלב הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח סקר עצים בו יעודכן מעמדם של העצים בתא השטח.</p>	<p>ד</p>



4.3 שטח פרטי פתוח	
4.3.1	שימושים
	<p>1. שטחים פתוחים לרבות גינות, שבילי הליכה וכולי.</p> <p>2. פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון, ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, פסלים, אלמנטי הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוף עיצוביים וכיוצא בזה.</p> <p>3. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>4. מעבר ורחבות רכב חרום כפי שיקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>5. מתקנים טכניים תת קרקעיים וכיסויים מעל הקרקע, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים לאיסוף מי נגר כפי שיתואם בתוכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>6. מסעה לצורך חיבור בין חניונים בתת הקרקע בלבד, בכפוף לסעיף 4.3.2 א(8). מעבר לכך תאסר בניית מרתפים ביעוד זה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השטחים בייעוד שטח פרטי פתוח המסומנים בזיקת הנאה יאפשרו מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כשטח ציבורי איכותי ומזמין.</p> <p>2. השטח יפותח באופן המשכי ורציף לזיקות ההנאה הצמודות במגרש למגורים 1, לגבולות התוכנית ולתא השטח עצמו.</p> <p>3. פיתוח ועיצוב השטח הפרטי הפתוח, לרבות מפלסי הפיתוח, ייקבעו בתוכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>4. לא יותר מעבר של תשתיות מעל ומתחת לפני הקרקע למעט תשתיות המשרתות את צרכי השטח הפרטי הפתוח ולשירות תאי השטח למגורים.</p> <p>5. לא תותר התקנת חדרי שנאים המשמשים את המגרשים הפרטיים בייעוד זה.</p> <p>6. לא יתוקנו ריהוט גן, מתקני משחק, מתקני נופש וגן מעל חדרי שנאים, ככל שיתוכננו.</p> <p>7. לא תתאפשר בנייה מעל לקרקע ו/או הבלטת מרפסות לשטחי השטח הפרטי הפתוח. תותר הקמת מצללות ו/או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר, אילו ייחשבו מכלל השטחים המותרים בטבלה 5.</p> <p>8. תותר הקמת שטחי חניון ומסעות בתת הקרקע ככל וידרש חיבור בין חניון המגורים במגרש 1 וחניון המבנה הציבורי בתא שטח 2.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. תובטח רציפות והמשכיות מפלסית בתחום תא שטח 1C כהרחבת השטח הציבורי הפתוח המוצע בתוכנית תא/מק/4809 - התחדשות דרך השלום 75-71, ככל הניתן.</p> <p>2. תובטח רציפות בין תאי שטח 3, ו-4 לשטח הפתוח שבין בנייני המגורים ולזיקות ההנאה בדרך השלום ורחוב עמישב.</p>
4.4 דרך מוצעת	
4.4.1	שימושים
	<p>1. מעבר הולכי רגל וכלי רכב, מיסעות, מדרכות, חניה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, מצללות, תחנות אוטובוס, וכל המתקנים הנדרשים לדרך.</p> <p>2. קווי ומתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>3. רחבות כיבוי אש.</p>
4.4.2	הוראות

א	בינוי ו/או פיתוח כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.
---	--



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	מגורים ד'	1A		8230	30872	15018		31661 (1)	65 (2)	480 (3)	73 (4)	19 (5)	5	(6)	(7)	(6)	4800 (8)
מגורים ד'	מסחר	1A			550	230		780 (9)									
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	1B		759				600 (10)									
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	1C		345													
מגורים ד'	<סך הכל>		מגרש 1	9334	31422	15248	780	32261 (11)	65 (2)	480 (3)	73 (4)	19 (5)	5	(6)	(7)	(6)	4800 (8)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2		2111	(12) 7389	(12) 3166	(13)	10766 (14)	80		40	10	6 (15)	(6)	(16)	0 (17)	
דרך מוצעת	דרך מוצעת	3		477													
דרך מוצעת	דרך מוצעת	4		345													

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:

א. זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע בטבלה זו הן מקסימליות ולא תתאפשר תוספת זכויות מכוח תוכניות אחרות.

ב. במידה ויחסרו שטחי שירות לתכנון מיטבי, תידרש המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.

ג. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. הגדלת היקף שטחי המגורים ו/או כמות יחידות הדיור תהווה סטייה ניכרת.

ד. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד ויחולו עליהן הוראות סעיף 4.1.2 ח(2) לעיל.

ה. על גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מטר מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית.

ו. לא יתאפשר ניוד שטחים (עיקרי או שירות) מתת הקרקע לעל הקרקע, שינוי בהיקף שטחים אלו יהווה סטייה ניכרת. בשל הבדלי הטופוגרפיה, הבינוי מעל הקרקע לא יכלול זכויות שאפשרויות מתחת לכניסה הקובעת.

ז. חריגה ממספר הקומות כפי שמפורט בהערות לטבלה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

- ח. קווי בנין לקומות המרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העליים 4 מטרים לכיוון דרך השלום, 3 מטרים לכיוון רחוב עמישב, וקו בנין 0 לכיוון השטחים ביעוד "שטח פרטי פתוח" תוך הבטחת השמירה על עצים בוגרים לשימור. קו הבניין הסופי למרתפים יקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.
- ט. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי לרחובות דרך השלום ורחוב עמישב. לא תותר הבלטת מרפסות מעל שטחים ביעוד "שטח פרטי פתוח" ו/או מעבר לגבול המגרש.
- י. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד), תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי מרחב מוגן דירתי לדירות הנסמכות על מרחב מוגן קומתי. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.
- יא. בתאי שטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ניתן יהיה להוסיף עד 2111 מ"ר עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים כוללים עבור כלל השימושים בתא השטח.
- (2) כולל בליטות וגזוזטראות, לא כולל מצללות וסככות.
- (3) לפחות 15% מיחידות הדיור ישמשו עבור דיור בהישג יד. שטח דירה ממוצע של דירות בהישג יד יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט (הממוצע יחושב ללא ללא דירות מעל 100 מ"ר).
- תמהיל יחידות הדיור כולל מרכיב דיור בהישג יד ייקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח ובהתאם למדיניות העירונית לנושא זה.
- (4) לבניינים 1 ו-3 (רבי קומות): עד 73 מטרים מעל הכניסה הקובעת. לבניינים מרקמיים 2,4,5 ו-6 (גבוהים): עד 38 מטרים מעל הכניסה הקובעת.
- (5) מספר קומות מקסימלי למגדלים. לבנייה מרקמית - כמפורט בהגדרות התכנית.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) לכיוון רחוב עמישב - 3 מטרים. לכיוון דרך השלום - 4 מטרים, בקומת הקרקע תבוצע נסיגה של עוד 4 מטרים עבור קולונדה למסחר.
- (8) שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע עפ"י סעיף 4.1.2 (ב) (13). שטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 10 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור. שטח של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר. לא יתאפשר ניווד שטחי המרפסות לטובת שטחים אחרים, כל שימוש אחר בו יחשב כסטיה ניכרת.
- (9) יותר ניווד שטחי מסחר עקריים בתת הקרקע לשטחי מגורים בתת הקרקע עבור שימושים משותפים לרווחת הדיירים בלבד (לא תותר הצמדת שטחים אלו לדירות מגורים).
- (10) השטח ישמש לחיבור קומות החניון במגרש 1 לחניון מבנה הציבור במגרש 2 ולמערכות טכניות נלוות לחיבור - ככל שיבנה. בכל מפלס חנייה לא יותרו יותר מ-200 מ"ר עבור החיבור.
- (11) שטחים כוללים עבור כלל השימושים בתא השטח. תתאפשר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים לטובת שטחי מסחר ותמך למסחר בקומת המרתף העליונה - עד סך הכל 900 מ"ר למסחר.
- (12) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים וההפך.
- (13) ככל ויוחלט על הקמת חניון ציבורי יתווספו 1,900 מ"ר לצורך שימוש זה.
- (14) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות התת קרקעיים לשטחים עיקריים תת קרקעיים וההפך.
- (15) ככל ויוחלט על הקמת חניון ציבורי ניתן להוסיף עוד 3 קומות.
- (16) לכיוון רחוב עמישב - 3 מ'. לכיוון דרך השלום - 4 מ', בקומת הקרקע תבוצע נסיגה של עוד 4 מטרים עבור קולונדה.
- (17) כלפי שפ"פ 1B וכלפי גבול התכנית מדרום-מזרח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1

זכות מעבר

א. כל השטחים במגרש המגורים והשטח הפרטי הפתוח שאינם בנויים, ייקבעו בזיקת הנאה למעבר, שהיית ושימוש הציבור, לרבות שטחי המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין חזית קומת הקרקע מול השטחים המסחריים ומול מבואות הכניסה הראשיות, שטחי קולונדות ומעברים מקורים, וכלל השטחים הפתוחים עד קירות המבנים בתחום התוכנית, במטרה לאפשר מעבר רגלי מדרך השלום לרחוב עמישב ומרחב ציבורי פתוח, וכפי שייקבעו סופית בתוכנית עיצוב ופיתוח.

ב. סימון זיקת ההנאה בתשריטת הנו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו בשלב הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח. בכל מקרה, סך שטח זיקות ההנאה לא יפחת מ- 2580 מ"ר (בתחום תאי השטח למגורים ושטח פרטי פתוח). רוחבה לא יפחת מ-3 מטרים.

ג. במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח, יתאפשר, באישור מהנדס העיר, צמצום שטח זיקת ההנאה בעד כ-10% משטחה המינימלי ותתאפשר חריגה נקודתית מהרוחב המינימלי המוגדר עבור מערכות טכניות בלבד (צובר גז, גמל מים וכולי).

ד. סימון תחום זיקת ההנאה לא יימנע הקמת מרתפים בתת הקרקע. עומק אדמה בתחומי זיקת ההנאה מעל מפלס מרתף לא יפחת מ-1.50 מטרים נטו ויאפשר נטיעת ושגשוג עצי צל בוגרים בבתי גידול רציפים למעט חריגות נקודתיות. בשטחי זיקת הנאה ברחובות דרך השלום ורחוב עמישב מעבר לקו הבניין עומק האדמה בין מפלס הרחוב לתקרת המרתף העליון לא יפחת מ-2.50 מטרים נטו. שטחים מגוננים אלה יהיו רציפים ויקבעו במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח.

ה. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה שלאורך הרחובות.

ו. בשטח זיקת הנאה תותר התקנת ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה ותשתיות עירוניות, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחובות בשטח החצר המרכזית, מתקני אופניים, וכד'. בהתאם לתוכנית עיצוב ופיתוח.

ז. לא יותר אוורור מרתפים לכיוון זיקות ההנאה לאורך הרחובות, שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה וכל אזור שהיית אנשים. אוורור מרתפים לכיוון החלק הפנימי של מרחב התכנון יבחן במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח ובהתאם לקביעת תוואי זיקת ההנאה הסופי.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

א. הוראות פיתוח למרחב הציבורי

1. במרחב הציבורי לא יוקמו גדרות ולא יותרו רמפות ומדרגות שלא לצורך. כל הפרשי הגובה יפתרו בתוך המגרשים או במבנים עצמם על ידי התאמת מפלסי הכניסה למפלס השטח הציבורי.
2. במדרכות לאורך הרחובות ישמרו גבהים שמאפשרים ניקוז גריבטיציוני לכיוון אזורים מגוננים. יש להימנע מתיחום ערוגות באבן גן גבוהה שחוסמת כניסת נגר ממרחב מרוצף לנוף הרך.
3. במפלס פני הקרקע בשטח הפתוח, יותר טיפול נופי הכולל ריהוט רחוב, ריצוף, שטח מגון, תשתיות תת קרקעיות וכדומה.
4. בכניסה לחניון התת קרקעי יש לשמור על רצף המדרכה מול הכניסה.
5. יותרו מתקנים לקשירת אופניים לרווחת הציבור בשטחים ציבוריים ומול בתי עסק.
6. בשטחים הנמצאים בתחום תחזוקה של העירייה פרטי הפיתוח יהיו בסטנדרט עיריית תל אביב-יפו.
7. ריצוף המדרכה יהיה בסטנדרט עיריית תל אביב מאבן שפה ועד גדר או חזית הבניין.



<p>ב. הוראות פיתוח במגרש המגורים</p> <p>1. בכל מפגש בין מבנה לשטח פתוח יש להקפיד על גישה ישירה ככל הניתן על ידי התאמת המפלסים.</p> <p>2. שיפועי קרקע בהיקף הבניין יהיו ככל הניתן המשך רצוף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לטובת ניקוז נגר עילי.</p> <p>3. שטחי זיקות ההנאה המשמשים להרחבת מדרכות, בין אם בחזית מסחרית ובין אם לאו, יפותחו בצורה זוהה למדרכה הציבורית.</p> <p>4. מתקנים לקשירת אופניים ימוקמו גם במפלס הפיתוח במגרשים הפרטיים בנוסף למתקנים המתוכננים במרתפים.</p> <p>5. החצר הפנימית תתוכנן באופן כוללני במטרה לשמש את כלל מרחב התכנית. הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשולים מכל סוג שהוא ייבחנו במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>6. מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו במפלס המדרכות. כל שינוי מפלסי יתבצע בתחום המבנים.</p> <p>ג. קירות תומכים וגדרות: קירות תומכים לגישור בין מפלסי קרקע יהיו בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.</p> <p>ד. מערכות טכניות</p> <p>1. המערכות הטכניות השייכות למבנה כדוגמת גמל מים, ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכד' ימוקמו בנישות יעודיות/ארונות שקועים בדופן המבנה או בקיר רמפת הירידה לחניון. זאת על מנת למנוע הפרעה פיזית או ויזואלית במרחב הפתוח, ככל הניתן.</p> <p>2. מתקנים וארונות תשתית עיליים קיימים בתחום התוכנית יועתקו וימוקמו מחדש בתחום המגרשים הפרטיים, באופן המשולב בשטח הבניה ובמקומות מוצנעים ומתאימים.</p> <p>3. תעלות אוורור חניונים ישולבו בבניה ופתחיהם יהיו בגובה כנדרש. לא יופנו פתחי אוורור או יניקת אוויר למעבר הולכי רגל, שטחי זיקת הנאה, שטח פרטי פתוח וכולי. בחינת אוורור מרתפים לכיוון זיקת הנאה בחלק הפנימי של המתחם תבחן לעת תוכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>ה. צל ונטיעות עצים:</p> <p>1. בתחום התוכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכולי יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר ואגף שפ"ע התקפות בעת הגשת התוכנית.</p> <p>2. צל ונטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>- כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי אוגוסט 2017 או עדכון שלו.</p> <p>- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם להנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.</p>	
<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט: חזית מסחרית</p> <p>חזית מסחרית/ פעילה</p> <p>א. במגרשים המסומנים בתשריט כחזית מסחרית/ פעילה תחוייב חזית מסחרית בה ישולבו בקומת הקרקע שימושי מסחר ו/או משרדים כמפורט בסעיף "שימושים" בפרק 4 לתוכנית זו</p>	

עבור כל ייעוד. השימושים המסחריים יותקנו לאורך לפחות 70% מחזית המבנה. תותר גמישות בהוראה זו לעת תוכנית עיצוב ופיתוח, לשיקול דעת הועדה המקומית.

ב. הכניסות לשטחים המסחריים ולמבואות המגורים תהיינה נפרדות ותמוקמנה כלפי הרחוב.

ג. במגרשים המסומנים בחזית מסחרית תותר הקמת יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה. שטחי היציע יחושבו מתוך סך שטחי הבניה במגרש כמפורט בטבלה 5. שטחי הגלריה ישמשו למסחר ו/או תעסוקה בלבד.

ד. המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין החזית המסחרית בפועל יתוכנן כהמשך רציף ונגיש של המדרכה, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות וללא מדרגות. בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר ולשהייה של הולכי רגל ורוכבי אופניים בהתאם להוראות סעיף 6 - "זיקת הנאה".

ה. בתחום המרווח הקדמי תותר פעילות מסחרית לצורך שימושי הסעדה ושיבה, שיהוו חלק מיחידות המסחר.

ו. החזית המסחרית תקורה לטובת הגנה על המשתמשים, באמצעות קולונדה או נסיגה בקומת הקרקע עם או ללא עמודים במישור החזית, כפי שייקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.

ז. בקולונדה בחזיתות המסחריות בדרך השלום, יישמרו התנאים הבאים:

1. רוחב הקולונדה לא יפחת מ-4 מטרים.
2. תרשם זיקת הנאה למעבר ושהייה בתחום הקולונדה עד לקירות המבנה.
3. ריצוף שטחי הקולונדה יהיה המשכי למדרכות, הן בגבהים והן בסוג הריצוף.
- ח. בכל בניין הכולל מסחר בתוכנית יותקן פיר לארובת אוורור ונידוף, אליו יוכל להתחבר כל בית עסק במבנה לטובת הפעלת בית אוכל. פתרונות אוורור הפיר יתייחסו להפרש הגבהים בין המבנים והשימוש בגגות כגגות ירוקים פעילים.
- ט. יותר חיבור אנכי פנימי בין השטחים למסחר בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליונה לטובת רציפות הפעילות המסחרית בין הקומות בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה לשימוש עיקרי בתת הקרקע.



שמירה על עצים בוגרים

6.4

- א. עצים לשימור:
1. על פי סקר העצים בכלול בנספחי תכנית זו, קיימים 66 עצים לשימור בתחום התוכנית. מסקנות סקר העצים מחייבות. לעת תוכנית עיצוב ופיתוח יעודכן סקר העצים בכפוף לאישור אדריכל העיר ופקיד היערות העירוני.
 2. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח על פי נוהל פקיד היערות הארצי, על ידי הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום מומחה באישור פקיד היערות העירוני.
 3. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
 4. תוואי המרתף התת קרקעי יתוכנן ויקבע סופית בתוכנית עיצוב ופיתוח בהתאם למיקום העצים הבוגרים שסומנו לשמירה במטרה להגן על העצים ושורשיהם.
- ב. עצים להעתקה:
1. בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש ו/או פירוט לגבי מיקום הנטיעה והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפי"ע.
 2. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של הנדסאי/ אדריכל נוף/ אגרונום המאושר לביצוע העבודה על ידי משרד החקלאות.



<p>ג. עצים לכריתה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/ או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.</p> <p>2. מבקש ההיתר יספק פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה. באישור פקיד היערות העירוני ניתן להסב את הפיצוי הנופי להשקעה בתשתית נטיעה במגרש ו/ או במרחב הציבורי הגובל במגרש.</p>	
איכות הסביבה	6.5
<p>1. אוורור - בבקשה להיתר בנייה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החנייה בכפוף לפתרונות שיואשרו בתוכנית עיצוב ופיתוח. הבקשה תכלול התייחסות לפתרונות אוורור לכל מתקן טכני הדורש אוורור כגון: חדר גנרטור, משאבות וכולי. בכל מקרה, מיקום פתחי אוורור לחניונים לא יהיה למקום בו צפויה שהיית אנשים.</p> <p>2. ביצוע דיגום גזי קרקע יבוצע בכפוף לאישור והנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. אקוסטיקה - בקשה להיתר תכלול חוות דעת שתייחס למקורות רעש בתחום התוכנית והשפעתם על השימושים השונים הכלולים בהיתר הבנייה. כמו כן, תבחן השפעת המבנה ביעוד שטח למבנה ציבור על השימושים הכלולים בהיתר הבנייה. מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה.</p> <p>4. קרינה - בקשה להיתר תכלול חוות דעת שתתייחס למקורות קרינה בתחום התוכנית והשפעתם על השימושים השונים הכלולים בהיתר הבנייה.</p> <p>5. מיקרו אקלים - לתכנית זו מצורפת חוות דעת סביבתית הכוללת המלצות לעניין מיקרו אקלים -הצללות ורוחות. המלצות חוות הדעת למזעור ההשפעות שבנספח יוטמעו בתוכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>6. טיפול באסבסט - תנאי למתן היתר הריסה יהיה הכנת סקר אסבסט על ידי סוקר מוסמך וקבלת אישור האגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. אקוסטיקה:</p> <p>א. המיגון האקוסטי הדירתי יאפשר עמידה בקריטריון של מפלס רעש המרבי מרעש תחבורה של $(Leq=40dB(A)$ בתוך חדר מגורים ושינה ו- $(Leq=35dB(A)$ במוסד ציבורי רגיש לרעש (חינוך, דיור מוגן, מוסד סיעודי וכו') עם חלון ודלת סגורים.</p> <p>ב. הבידוד האקוסטי המינימאלי לחלונות מגורים אשר נדרש במסגרת תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), תש"ף-2019 הינו $Rw+C\&\amp;gt;=28dB$.</p>	
בניה ירוקה	6.6
<p>א. תקינה לבנייה ירוקה - על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה.</p> <p>ב. תקינה ליעילות אנרגטית - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.</p> <p>ג. אנרגיה:</p> <p>1. כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוצא בלב) בתחום התוכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד).</p> <p>כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).</p> <p>2. ניהול אנרגיה:</p>	

- היקף מינמאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתוכנית -50% מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה המתחדשת במתחם (ייצור בפועל של כ-715,385 קוט"ש, מכלל המבנים במתחם). היקף זה יעודכן בהתאם לדו"ח ניהול אנרגיה שיערך שנית בתוכנית עיצוב ופיתוח.

- במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח תבוצע אנליזה כמותית להיתכנות אגירת אנרגיה והתאם, יוקצה מקום למתקנים הנדרשים.

3. תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן לחבר עמדות הטענה לתשתית בעתיד ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין.

4. ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי. בחניון תשולב מערכת לניהול טעינה.

5. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

ד. מים:

1. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/ דיסון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

2. יתוכנן גג מועיל שטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכולי). מפרטי הביצוע לגג המועיל FLL לכל הפחות, ויאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר או מי מטעמו.

ניהול מי נגר

6.7

א. יותרו שטחים פנויים מבינוי לטובת חלחול ונטיעות בהיקף מינימלי של 15% ובכפוף למדיניות תא/9144. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון, לנטיעת עצים וכאמצעי למיתון תופעת אי החום העירוני. שטח זה יוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים. השטח יתוכנן ככל הניתן באזור הנמוך במגרש (לכיוון דרך השלום), ויונמך מסביבתו.

ב. חישוב השטח הפנוי מכל תכסית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור מגרש 1 כולו (תאי שטח 1A, 1B, 1C).

ג. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.

ד. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.

ה. מים ממרזי 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 בתוכנית עיצוב ופיתוח.

ו. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.



<p>ז. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה במגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום הציבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתוכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>ח. פתרונות לניהול מי נגר בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים.</p>	
<p>חניה</p> <p>6.8</p> <p>א. תכנית החניונים הסופית תקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח ביחס לשמירה על עצים בוגרים ושורשיהם.</p> <p>ב. חניית רכב:</p> <p>1. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 חניות לכל יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן החנייה לדירות בהישג יד (דב"י) ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.</p> <p>2. תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.</p> <p>3. תקן חנייה למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>4. חניות רכב דו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. תהיה הפרדה פיזית במחסום בין החניות למסחר ושטחי ציבור ובין החניות למגורים.</p> <p>ג. חניית אופניים:</p> <p>1. במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).</p> <p>2. חניית האופניים תהיה בתוך המבנה, ותרוכזו בקומת הקרקע ו/או במרתף העליון ככל הניתן, סמוך ככל הניתן למדרגות. מיקום העמדות ייקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>3. תקן חנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או המדיניות העירונית, הגבוה מבין השניים, אך לא יפחת מ-2 מקומות חניה לכל דירת מגורים וחניה לכל 150 מ"ר מסחר. חניות אופניים יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח ויעודכנו בהתאם להנחיות אדריכל העיר והמדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפות לעת הגשת תוכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>4. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החנייה לאופניים או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.9</p> <p>א. לא תותר הצבת מתקני תשתית במדרכה, אלא בגבולות המבנה שייועד לכך.</p> <p>ב. תשתית אנרגיה תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיו"ב) בתחום התוכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הפרטי, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה). שנאים קיימים במדרכה במידה וקיימים יועתקו לחדרים תת קרקעיים בתוך מבני המגורים.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>6.10</p> <p>א. איחוד וחלוקה מחדש, יבוצע על פי טבלת איזון ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ויירשם בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט התוכנית וללוח ההקצאות המהווה נספח מחייב לתוכנית זו.</p> <p>ג. במסגרת רישום האיחוד והחלוקה נדרש לבטל את רישום הבתים המשותפים בתחום התוכנית.</p>	



6.11 רישום שטחים ציבוריים	6.11
<p>א. השטחים הציבוריים בתחום התוכנית, לרבות שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פיננסיים גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.</p> <p>ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה, עם הריסת המבנה שבתחום תא שטח 2.</p> <p>ג. המגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור יימסר לעירייה כשהוא ריק מבנייה ונקי מפסולת בניין ומכל תפיסה בקרקע.</p>	
6.12 הריסות ופינויים	6.12
<p>א. הבניינים המסומנים בצבע צהוב בתשריט התוכנית מיועדים להריסה.</p> <p>ב. יותר המשך שימוש לפי כל דין במבנים המיועדים להריסה עד להריסת המבנים לאחר הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ג. הריסת המבנים המסומנים להריסה תעשה בכפוף לסקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך.</p> <p>ד. פינוי האסבסט, ככל שיימצא, ייעשה על ידי קבלן אסבסט מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לאתר מורשה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א 2011.</p> <p>ה. שברי אסבסט המצויים במתחם יפונו כפסולת אסבסט. טרם חפירת השטח הציבורי בין המבנים, יש לחשוף את פסולת הבניין הקבורה ובהתאם לממצאים יקבע האם תטופל כפסולת אסבסט או כפסולת בניין רגילה.</p>	
6.13 עיצוב אדריכלי	6.13
<p>א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה, יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התוכנית.</p> <p>ב. באישור מהנדס העיר תותר הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח נפרדת לשטחים ביעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. תוכנית עיצוב ופיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, הוראות עיצוב, מיקום כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, וכן כל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התוכנית, לרבות פירוט פיתוח, נטיעות וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, שימור עצים, בתי גידול, ריצוף בשטחים הפתוחים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות לרבות פרטי המצללות, חומרי בנייה וכולי. 3. מיקומם הסופי של המבנים בתחום קווי הבניין המוצעים בתוכנית. 4. מספר יחידות הדיור הסופי, תמהיל היחידות ושטחן. 5. תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאת חירום), מיקום חדרי טרפו, מסתורי כביסה, אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר. 6. מנגנוני אצירת אשפה ומיקומם מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לרבות אמצעים למיון והפרדת אשפה, מנגנון והסדרי הפינוי, בתיאום עם אגף התברואה. 7. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח של המדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה 	



<p>קומות, יפוטו מפלסי קומות המרתף ויוגדרו גבהים מחייבים ועקרונות עיצוב של המבנים בתוכנית.</p> <p>8. סימון זיקות ההנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום התוכנית ומיקומן הסופי, לרבות התייחסות לממשק שבין זיקת ההנאה למדרכה הציבורית ולשטחים ציבוריים.</p> <p>9. סידורי תנועה וחניה עקרוניים, שבילי אופניים ומעבר רכב חירום בתחום התוכנית. במסגרת התוכנית יוצג פתרון לחניות ומתקני אופנועים ואופניים על ותת קרקעיים בהתאם להנחיות אדריכל העיר ומדיניות העירייה התקפה לעת הגשת התוכנית.</p> <p>10. מיקום רחבות כיבוי אש.</p> <p>11. תוכנית עיצוב ופיתוח תכלול: עדכון של סקר העצים, דו"ח ניהול אנרגיה, ניהול מי נגר, דו"ח מיקרו אקלים ודו"ח אקוסטי הכולל חיזוי רעש ורעש תחבורה - כל אלה יפרטו שינויים בעקבות התכנון או המצב בשטח לעת עריכת תוכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>12. הצגת פתרונות עקרוניים לנושאים סביבתיים ולבנייה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מינהל הנדסה התקפות, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים.</p> <p>בהתאם, תכלול תוכנית עיצוב ופיתוח התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של המבנים במתחם התכנון ושל מבנים סמוכים), נוחות טרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, מיהול אנרגיה וכיוצא בזה.</p> <p>13. תנאי להכנת התוכנית הינו ביצוע דו"ח אקוסטי.</p> <p>14. תכניות מרתפים המפרטות מערכות אוורור, הוצאת אוויר מהמרתפים, הצגת פירי נידוף למסחר ושימושים הכוללים מטבח ככל שיתוכננו, פליטת אגוז וגנרטורים, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, הכולל התייחסות לחלחול.</p> <p>15. תוכניות גגות פעילים ומגוננים לרבות הנחיות לפתרונות אקוסטיים למערכות מכאניות על הגגות (שיכלול התייחסות להפרשי גבהים בין המבנים) לצידוד קירור למסחר.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תוכנית עיצוב ופיתוח - המשך:</p> <p>16. תוכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: קביעת אחוזי גינון מזערי משטח מגרש המגורים והשטח הפרטי הפתוח; הבטחת בתי גידול נפחיים לעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית ושילובם בתכנון הנופי; 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 והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקיה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה על מצע מנותק.</p> <p>התוכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז. 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>17. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנ"מ 1:250 לפחות, ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התוכנית. 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 ראשוני שלהם.</p> <p>18. תיאום כלל נושאי התנועה מול אגף התנועה.</p> <p>19. דיור בהישג יד במחיר מופחת:</p> <p>א. תוכנית עיצוב ופיתוח תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>6.14</p>

ב. תמהיל גדלי יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יחידות דיור גדולות (מעל 100 מ"ר).
ג. יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרדים סביבתיים.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.15

א. הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה, החלות מתוקף תמ"א 4/2 יגברו על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מתוקף תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א 4/2.
ג. הגובה האבסולוטי של המבנים יכלול ארובה בגובה 2.5 מטרים מעל הגג העליון ובהיעדר גג עליון - מעל מעקה הגג.
ד. תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור רשות התעופה האזרחית להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית.
ה. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

תנאים בהליך הרישוי

6.16

א. תנאים לפתיחת בקשה להיתר:
1. אישור תצ"ר על ידי הוועדה המקומית והבטחת רישומו בלשכת רישום המקרקעין.
2. אישור תוכנית עיצוב ופיתוח כמפורט בסעיפים 6.13, 6.14 לעיל.
ב. תנאים להגשת בקשה להיתר:
1. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
2. מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר תחזוקת השטח הפרטי הפתוח.
3. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בהתאם לסעיף 6 - "זיקות הנאה" בתוכנית זו.
4. בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.
5. במגרשים הכוללים דיור בהישג יד, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הצגת הסכם המבטיח את הקמתן של יחידות הדיור בהישג יד, רישומן בבעלות אחודה וניהולן עפ"י הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת אכלוס וגמר.
ג. תנאי למתן היתר:
1. יישום סקר עצים ונספח שמירה על עצים בוגרים, בתיאום עם אגף שפ"ע בעירייה לנושא עצים לשימור ו/או עצים להעתקה.
2. עבור עצים להעתקה: תכנית בקנ"מ 1250:1 הכוללת סימון המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש ו/או פירוט לגבי מיקום הנטיעה והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
3. עבור עצים לכריתה:
- דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.
- התחייבות לפיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.



<p>4. הכנת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון.</p> <p>5. הבטחת פינוי והריסת כל הבנוי והמוחזק בשטחים ציבוריים ומסירת החזקה בהם לעירייה.</p> <p>6. זיהום קרקע: מיקום התוכנית באזור חובת בדיקת גזי קרקע. נדרש להגיש תוכנית דיגום לאישור המשרד להגנת הסביבה. ביצוע הדיגום לגזי קרקע יעשה בכפוף להנחיות המשרד.</p> <p>7. אסבסט: תנאי למתן היתר להריסה יהיה ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר למשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה, וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה. ככל שימצא אסבסט יועבר על ידי קבלן אסבסט מוסמך לאתר המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. תנאי למתן היתר בנייה ראשון ותחילת עבודות יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה על גמר הטיפול באסבסט באתר.</p> <p>8. קרינה: בקשה להיתר תכלול ביצוע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל וכל מקורות חשמל שבסביבת התוכנית ובמבנים עצמם ואישור הממונה על הקרינה לחדר שנאים.</p> <p>9. אקוסטיקה: בקשה להיתר תכלול חוות דעת אקוסטית בתיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה אשר תתייחס להשפעה של התוכנית על סביבתה והפוך. חוות הדעת האקוסטית תכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התוכנית כגון: רעש תחבורה, מערכות מכאניות, מבני ציבור, מסחר, השפעות הדדיות בין השימושים, מניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה וההקמה, הנחיות לביצוע מיגון דירתי לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים, השפעת מערכות מכאניות על גגות המגדלים והבנייה המרקמית, מערכות מסחר וכולי. מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה.</p> <p>10. אוורור: בבקשה להיתר בנייה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החנייה. הבקשה תכלול התייחסות לפתרונות אוורור לכל מתקן טכני הדורש אוורור כגון: חדר גנרטור, משאבות וכולי. בכל מקרה, מיקום פתחי אוורור לחניונים לא יהיה למקום בו צפויה שהיית אנשים.</p> <p>11. מיקרו אקלים: תוכן חוות דעת לבחינת השלכת המבנים על המבנים הסמוכים והסביבה בהיבטים של רוחות והצללות שיבדקו על ידי אדריכל העיר. המלצות חוות הדעת למזעור השפעות יוטמעו בתוכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>12. תשתיות לאגירת אנרגיה: תכנון חתום ע"י יועץ חשמל של תשתית לאגירת אנרגיה בהיקף התואם את ממצאי דו"ח ניהול האנרגיה.</p> <p>13. רישום הערות אזהרה לפני סעיף 6(א) (1) לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. לחילופין, וככל שלא יתאפשר רישום מכח סעיף זה, רישום הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין ותקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p> <p>14. הבטחת סיוע במימון דמי ניהול לדיירים הממשיכים בפרויקט.</p>	
---	--

תנאים בהליך הרישוי	6.17
<p>תנאים בהליך רישוי - המשך:</p> <p>ד. תנאים לתחילת עבודות:</p> <p>1. הצגת הסכם התקשרות חתום עם אתר טיפול ו/או סילוק פסולת בניין מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, המבטיח מחזור או שימוש חוזר בפסולת הבניין המשווערת בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75% מפסולת הבניין.</p> <p>2. תנאי לתחילת כל עבודה באתר יהיה הגשת נספח ביצוע וניהול אתר לאישור רשות הרישוי, שיהיה בתיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה ויכלול התייחסות לשלבויות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים ולוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים ותיאום מועדים לשלבי ההריסה והבנייה</p>	



<p>העיקריים בנושאי איכות אוויר ורעש.</p> <p>3. אישור רשות התעופה האזרחית להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית התקפה לתכנון בר קיימא.</p>	
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>6.18</p> <p>א. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>ג. רישום בפועל להערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר תחזוקת השטח הפרטי הפתוח.</p> <p>ד. ביצוע בפועל של תוכנית הפיתוח הסביבתי שאושרה על ידי הוועדה המקומית בכל תא שטח באופן עצמאי.</p> <p>ה. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.</p> <p>ו. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.</p> <p>ז. תוכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.</p> <p>ח. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורים רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282 ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.</p> <p>ט. עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים.</p> <p>י. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר בפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור / מהנדס ביסוס, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75% מפסולת הבניין.</p> <p>יא. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט וקרקע מזוהמת (ככל שיידרש) ופסולת בניין לאתרים מורשים.</p> <p>יב. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות הדעת שתאושר בשלב קבלת ההיתר.</p> <p>יג. אישור יועץ איכות אוויר לנושא אורורר החניונים.</p> <p>יד. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש.</p> <p>טו. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה ממתקני שנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל במבנה ובסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>טז. אישור התקנת מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.</p> <p>יז. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה, ככל שיתוכננו, לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.</p> <p>יח. השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב. מערכות המים והביוב יהיו על פי סטנדרטים המקובלים בתאגיד עיריית תל אביב ובאישור התאגיד, מהנדס העיר ומשרד הבריאות.</p> <p>יט. רישום בפועל של השטח הכלול באיחוד וחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין, על פי פרק</p>	

ג' סימון ז' לחוק.

כ. אישור פינוי אסבסט, ככל שיימצא, לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה
 כא. תחזוקה בפועל של השטחים הפרטיים הפתוחים ו/או שטחים בזיקות הנאה והשלמת
 ההתחייבויות.

יח. הקמה בפועל של הקרן למימון דמי ניהול לדיירים ממשיכים בפרויקט.

כב. תחזוקת מבנים :

1. אישור בכתב חתום על ידי "הנאמן" כהגדרתו בהסכם לעניין קרן תחזוקה לדיירים חוזרים,
 על הפקדת הקרן.

2. אישור בכתב חתום על ידי "הנאמן" כהגדרתו בנספח לעניין קרן תחזוקה עבור סיוע לכלל
 בעלי הדירות במבנים במימון תחזוקה ושדרוג המערכות בכל המבנים במימון תחזוקה ושדרוג
 המערכות במבנים.

כג. הגשת תיק תפעול ותחזוקה שיכלול :

1. תוכנית עדות (AS MADE) של הבניין ומערכותיו.

2. תוכנית תפעול ותחזוקה שוטפת של הבניין ומערכותיו.

3. תוכנית בקרה ובדיקות תקופתיות של הבניין ומערכותיו.

4. אומדן עלויות תחזוקה ותכנית תקציבית לבניין לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח.

5. רשימת אמצעי הגנה בטיחותיים.

כד. הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד.

כה. רישום תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ללא שלביות ביצוע	

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לביצוע תוכנית זו יהיה חמש עשרה שנים מיום אישורה.