חוק התכנון והבניה, התשכייה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 9818980-507

תא/מק/5059- התחדשות בורמה 20-38

מחוז תל-אביב מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו סוג תכנית מפורטת

אישורים





ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת ברחוב בורמה 20-38, בשכונת קריית שלום, תל אביב- יפו. מטרת התוכנית הינה התחדשות עירונית בדרום העיר במתווה פינוי בינוי, וכוללת הריסת 2 מבני שיכון קיימים והקמת מבנים חדשים תוך מתן פתרונות מיגון, נגישות וחניה. בבינוי הקיים 80 יחידות דיור ב 2 מבנים בני 4 קומות.

התוכנית קובעת שימושים ב-4 מבנים חדשים לאורך רחוב בורמה ודרך בן צבי, באופן הממשיך את רצף ומקצב המבנים הקיים. שלושת המבנים המערביים הינם בבנייה מרקמית של 8 קומות ובניין אחד מזרחי בגובה של עד המבנים הקיים. של של עד מדיות הדיור המוצע הינו 198. התוכנית מוסיפה שטחי מסחר ושטח מבונה לשימושים ציבוריים לרווחת התושבים וקובעת שטח פרטי פתוח בין רחוב בורמה לשטח הציבורי הפתוח המערבי, התראה לזיקות הנאה למעבר ציבורי בין המבנים ובהיקף המגרש לטובת רציפות תנועת הולכי הרגל, קישוריות בשכונה, ומעבר אל השצ"פ הסמוך ותחנת הרק"ל הסמוכה.

התוכנית תואמת את תוכנית המתאר תא/5000.







דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

ומספר התכנית

1.1

מספר התכנית 507-0898189

1.2 שטח התכנית 1.2

סוג התכנית סוג התכנית מפורטת 1.4

האם מכילה הוראות כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 (א) (ו), 62 (א) (ו), 62 (א) (א), 62 (א) (א), 62 לפי סעיף בחוק

(x)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום ווה הדפסה 31

התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי





1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים תל אביב-יפו מרחב תכנון מקומי

X קואורדינאטה 178679

661098 Y קואורדינאטה

הדופן הדרומית של שכונת קריית שלום, תל אביב- יפו 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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	26	בורמה	תל אביב-יפו
	24	בורמה	תל אביב-יפו
	32	בורמה	תל אביב-יפו
	20	בורמה	תל אביב-יפו
ni &	22	בורמה	תל אביב-יפו
	28	בורמה	תל אביב-יפו
	36	בורמה	תל אביב-יפו
Enoz	38	בורמה	תל אביב-יפו
תכנו	30	בורמה	תל אביב-יפו
מונה ה	34	בורמה	תל אביב-יפו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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

מועד הפקה: 14:12 06/05/2024 - עמוד 4 מתוך 25 - מונה תדפיס הוראות: 31











1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

	תאריך	פרק	מסי עמוד	מספר	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית
MARGO S S	22 1/2		בילקוט	ילקוט			מאושרת
	73		פרסומים	פרסומים			
	22/12/2016		1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	תא/ 5000
					בהוראות תכנית תא/ 5000.		
					הוראות תכנית תא/ 5000		
נון זמין הדפסה 31					תחולנה על תכנית זו.		
	15/01/2004		1594	5264	תכנית זו משנה רק את	שינוי	<u>תא/ ע/ 1</u>
					המפורט בתכנית זו וכל יתר		
					הוראות תכנית תא/ע/1		
					ממשיכות לחול. ללא שימושי		
					מגורים בתת הקרקע.		
	20/08/2007		3996	5705	תכנית זו משנה רק את	שינוי	<u>תא/ ג/ 1</u>
					המפורט בתכנית זו וכל יתר		
					הוראות תכנית תא/ ג/ 1		
					ממשיכות לחול. הוראות		
LINE					תכנית תא⁄ג 1 תחולה על		
					תכנית זו, למעט הגדרת קווי		
					נסיגות, תוספת דירות,		
CPUSE	UP				קומות ושטחי בנייה.		
נון זמין	24/06/1982		2350	2829	התכנית תא/מ מבוטלת	החלפה	<u>תא/ מ</u>
הדפסה 31	מונה ו				בתחום תכנית זו.		
	23/05/1989			3661	התכנית תא/2330/א	החלפה	תא/ 2230 א
					מבוטלת בתחום תכנית זו.		
	10/10/2005			5444	התכנית תא/מק/3578	החלפה	מא/ מק/ 3578
					מבוטלת בתחום תכנית זו.		
	05/01/1961		484	810	התכנית תא/503 מבוטלת	החלפה	תא/ 503
					בתחום תכנית זו.		
	16/04/2001		2239	4978	תכנית זו משנה רק את	שינוי	תא/ ח
					המפורט בתכנית זו וכל יתר		
Arores	72 M				הוראות תכנית תא/ ח		
					ממשיכות לחול.		

מסמכי התכנית

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

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

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

1.8.2

Serre e ere S	דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג
								רשיון		
			03-7910378	9	המסגר	תל אביב-	חברה עזרה		חברה עירונית	חברה עירונית
						יפו	וביצרון לשכון			
תחנון זמין							בעיימ			
<u>תל</u> נון זמין מונה הדפסה 31							,2 ,2			

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/
							רשיון			תואר
pertzov.arch		03-6996022	7	לבונטין	תל אביב-	פרצוב	111903	תמר פרצוב	עורך ראשי	אדריכל
@gmail.com					יפו	ארכיטקטורה				

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

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.

	V= 1,2 11,1 10 p 11,12 12 12 11 11	
明彩	הגדרת מונח	מונח
	היטל אנכי של כל חלקי הבניין, למעט מרפסות.	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

מטרת התכנית 2.1

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי בשכונת קריית שלום ודרום העיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים עייפ פרק גי סימן זי לחוק התכנון והבנייה.
 - 2. שינויי הייעוד ממגורים ודרך לייעוד מגורים די ושטח פרטי פתוח.
 - 3. קביעת הוראות בינוי לכל שטח התכנית, כולל הנחיות לעיצוב המבנים, קומת הקרקע וקומות הגג:
- א. הריסת שני מבני שיכון קיימים והקמת ארבעה מבנים חדשים בתמהיל דיור מגוון, תוך מציאת פתרונות למיגון דירתי, נגישות, גינון חוץ ומרחבי שהיה וכו׳
 - ב. 3 המבנים המערביים בגובה של עד 8 קומות ומבנה מזרחי בן 15 קומות כולל קומת הגג.
- 4. יצירת דופן רחוב וקביעת חזית רחוב פעילה הכוללת שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקעמן ומין מונה הדפסה 31 לאורך דרך בן צבי לטובת תושבי השכונה והסביבה.
 - 5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בהיקף שלא יפחת מ- 700 מייר, וקביעת הוראות לגביהם.
 - 6. קביעת הוראות להקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע בשטח כולל של עד 515 מייר.
 - 7. קביעת הוראות להקמת שטחי מסחר בתת הקרקע בשטח של עד 1300 מייר.
 - 8. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולשהייה בשטח שלא יפחת מ- 1000 מ״ר, וזאת לטובת מעבר הולכי רגל, לקישוריות ונגישות באופן שיאפשר את הגישה בין מערך השטחים הפתוחים בשכונה.
 - 9. קביעת תנאים לבקשה להיתר ולמתן היתר לאכלוס.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית 3.1

תאי שטח	יעוד
100	מגורים די
101	שטח פרטי פתוח

תכ נ מונה ה	תאי שטח כפופים	יעו ז	סימון בתשריט
	100	מגורים די	בלוק עץ/עצים לכריתה
	100	מגורים די	בלוק עץ/עצים לשימור
	100	מגורים די	זכות מעבר
	101	שטח פרטי פתוח	זכות מעבר
	100	מגורים די	חזית מסחרית
	100	מגורים די	מבנה להריסה
	100	מגורים די	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
	101	שטח פרטי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
	100	מגורים די	DELXXX
STE V	101	שטח פרטי פתוח	DELXXX

טבלת שטחים 3.2

וו זמיו	חח	מצב מאושר	
זדפסה 31	אחוזים מונה	מ״ר	יעוד
	5.57	200	דרך
	94.43	3,388	מגורים אי
	100	3,588	סה״כ

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



מועד הפקה: 14:12 06/05/2024 - עמוד 10 מתוך 25 - מונה תדפיס הוראות: 31

4. יעודי קרקע ושימושים

	מגורים ד'	4.1
	שימושים	4.1.1
	תת הקרקע:	
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	שימושים לפי עי1.	
וראל	בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים מסחריים שאינם מטרדיים כגון: מסחר ותרבות,	
נון זמין	מרפאות, סטודיו לאמנים, לשיקול דעת הועדה המקומית, בתנאי אוורור ותאורה טבעיים ככל מרפאות, סטודיו לאמנים, לשיקול דעת הועדה המקומית, בתנאי אוורור ותאורה טבעיים ככל מונה	
110911	הניתן, ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.	
	קומת הקרקע:	
	1.בקומת הקרקע לא תותרנה דירות מגורים.	
	2. יותרו שטחים נלווים למגורים כולל מבואות, מעברים, חדרי עגלות/ אופניים, מתקנים טכניים	
	או כל שימוש אחר לכלל דיירי הבניין אשר גודלם ומיקומם ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.	
	3. בקומת הקרקע שפונה לדרך בן צבי תהיה חובת הקמת חזית מסחרית. יותרו מסחר קמעונאי,	
	בתי אוכל והסעדה, שירותים אישיים, שירותי בריאות וספורט, תרבות ופנאי, שימושים בעלי אופי	
	ציבורי. לא יותרו עסקים מזהמים או כל שימוש המהווה מטרד למגורים ע״פ חוות דעת היחידה	
	לאיכות הסביבה.	
	4. שימושים ציבוריים עבור חינוך, תרבות, דת, רווחה, קהילה, ספורט, בריאות, משרדים עירוניים	
	ושירותים ציבוריים ושימושים נוספים בהתאם לשיקול העירייה. יותר שימוש סחיר הנלווה	
	לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי.	
נון זמין	5. לא יותרו בתי עסק המשמיעים מוזיקה מחוץ לכותלי בית העסק. יחול איסור מוחלט על שימוש	
הדפסה	במערכות כריזה רמקולים ומגבירי קול מחוץ לכותלי העסק או השימוש הציבורי. בבית העסקמונה	
	ובשטחי השימושים הציבוריים יובטחו בידוד אקוסטי בהתאם לחוות דעת של יועץ הסביבה	
	להבטחת מניעת מטרדי רעש, כך שלא ישמע כלל רעש מחוץ לכותלי העסק.	
	קומות מעל קומת הקרקע:	
	יותר שימוש מגורים, שטחי שרות, שטחים נלווים לרווחת הדיירים, לרבות מערכות טכניות.	
	יוונו שיבוש במון ים, ששווי שו ווג, ששווים נכווים כו ווו ווניוו יין ים, כו בוונ בנקו בוונ שבניוונ.	
	: גגות	
	יותרו מתקנים טכניים, לרבות מתקנים סולאריים.	
ARDE P D	הוראות	4.1.2
	בינוי	Х
	גובה קומות:	
L	1. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מטר ברוטו (מרצפה לרצפה).	
IIVAZ IIV	2. גובה קומת הגג החלקית יהיה עד 3.6 מטר ברוטו (מרצפה לרצפה).	
נון זמין הדפסה <mark>ו</mark>		
	4. גובה הקומות של השימוש הציבורי לא יפחת מ- 4.5 מי בין רצפת קומת הקרקע לרצפת הגג,	
	וייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.	
	גובה הקומות הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב, לשיקול דעת הועדה המקומית.	

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

4.	מגורים ד'
	2. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.
	3. תכסית המתקנים הטכניים בגג העליון תהיה מינימאלית.
	מסי יחייד ותמהיל:
	1. תמהיל הדירות יקבע סופית בתכנית העיצוב.
	2. שטח ממוצע ליחייד 59-72 מייר (פלדלת).
	3. לפחות 25% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח כולל (פלדלת) של עד 60 מייר.
	4. לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח כולל (פלדלת) של 70-80 מ״ר.
	מרחק בין בניינים וקווי בניין :
	1. מרחק מינימאלי בין המבנים בבינוי רקמתי (8 קומות) יהיה 8 מטרים מחזיתות המבנים לא
	כולל מרפסות.
	מרחק מינימאלי בין בניין רקמתי (8 קומות) ובניין גבוה (15 קומות) יהיה 12 מטר (לפני הבלטת
	מרפסות).
	ב, בסרוט. 2. במרווח בין המבנים הרקמתיים לא יופנו מרפסות.
	ב. ב., ב וווי לביו ב או הבנו בעוד ב או הבנו בעוד ב או בסווב.ב. יש לשמור על מרחק מינימלי של 8 מטרים מבניינים סמוכים קיימים.
	4. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.
	חזיתות:
	1. בחזית הצפונית לרחוב בורמה ימוקמו שטחי הציבור המבונים ושטחים נלווים עבור המגורים
	(לדוגמא מבואות ופינוי אשפה). לא יותרו מגורים או מחסנים בחזית הפונה לרחוב בורמה. חזית
	זו תכלול גם ככל הניתן שימושי מסחר, מיקומם והיקפם הסופי ייקבע בתכנית העיצוב.
	2. בחזית הדרומית לדרך בן צבי תהיה חובת הקמת חזית מסחרית, הכוללת שימושי מסחר,
	שימוש ציבורי, מבואות כניסה למגורים, ככל שיידרש.
	3. ניתן להבליט מרפסות עד 40% אחוז מעבר לקווי הבניין, ולא יותר מ- 2 מטר מחזית המבנה,
	ללא חריגה מגבול המגרש.
	תת קרקע:
	 הכנת תשתיות נדרשות לשימושים המבוקשים בתת הקרקע.
	בינוי
	הוראות בינוי לשטחים הציבוריים:
	1. היקף השטחים הציבוריים הבנויים בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית יקבע
	בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.
	2. השטחים הציבוריים הבנויים יתוכננו בקומת הקרקע. השטח יהיה רציף ורגולרי. מיקומם
	ותצורה ייקבעו בתכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר ולשיקול דעת הועדה המקומית.
	3. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתוכנית העיצוב
	4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי
	הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה והתואמת את שימושי הציבוריים המותרים.
	5. המבואות, הגרעינים והמרחבים המוגנים של השטחים הסחירים והציבוריים ימוקמו ככל
	הניתן באופן נגיש וכזה שיאפשר תכנון יעיל של הקומה הציבורית. מיקומם יקבע בתוכנית
	העיצוב.

4.1	מגורים ד'
	6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, לתאום
	בתכנית העיצוב.
	7. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי
	תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל
	מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיוייב.
	8. בקומות על קרקעיות שמעל ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות
	לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים
	מונה זד
	9. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא
	ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים
	הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.
	10 חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו∕או אוורור
	לתאום בתכנית העיצוב.
	11. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת
	חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.
	12. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה
	נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.
	13. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה
	לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא
	אישור תכנית העיצוב).
	אנ $^{-1}$ ג השטח הציבורי ישמש לטובת השטח הציבורי בלבד, אך ישמש רק למערכות ולא יהווה גג $^{-1}$
	תקון מונה הד
λ	עיצוב פיתוח ובינוי
	הוראות בינוי לשטחי המגורים
	1. הכניסות הראשיות לבנייני המגורים יהיו מהרחובות.
	2. לא תותרנה חצרות פרטיות למסחר. חצרות הבניינים ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים.
	3. לא תותר הקמת גדרות תוחמות לזיקת ההנאה ולחזיתות הראשיות למעט קירות הנדרשים
	מטעמי פיתוח או בטיחות. גובה הקירות ייקבע בתוכנית העיצוב, ויהיה בהתאם להנחיות
	המרחביות.
	4. יש לשמור על רציפות מעבר הולכי הרגל בשטח המדרכות ובמעברים.
	5. שיעור הנסיגות בקומת הגג העליונה החלקית, יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
	6. ככל שתתוכנן קומת מגורים טיפוסית, הכוללת ריבוי יחייד קטנות, תינתן עדיפות לפתרון מיגון
	קומתי, בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
	7. תותר תוספת קומה על המבנים המרקמיים (סהייכ 9 קומות) לטובת צמצום תכסית המבנה
	תלנון הגבוה המזרחי, לאישור בתכנית העיצוב. מונה הד
Т	מרתפים
٦	1. ניתן לקיים יחידות מסחר ותעסוקה נפרדות בשטח המרתף ולהן כניסות נפרדות.
٦	

4.1	מגורים ד'
	3. מיקום כניסות אויר למרתפים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
	4. גובה קומת המרתף- תותר הגבהה של קומת המרתף ביחס לקבוע בע $^{\prime}$ 1, בהתאם לגובה שייקבע
	ויאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
ה	מטחר
	: לא תותר התקנת יציע (גלריה) בשטחי המסחר אלא בתנאים הבאים:
	א. גובה חלל החנות והיציע יהיו על- פי המותר בתקנות התכנון והבנייה.
	ב. שטח היציעים למסחר יהיה כלול במניין השטחים המירבי המותר, ויהיה ע"פ המותר בתקנות
	התכנון והבנייה.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.1	
4.2.1	1. גינון, נטיעות, ריהוט, פרגולות, תאורה, מתקני משחק ואלמנטי פיסול.
4,2,1	1. גינון, נטיעות, ריהוט, פרגולות, תאורה, מתקני משחק ואלמנטי פיסול. 2. שבילים, רחבות, רחבות פריקה וטעינה ומעברים להולכי רגל.
4.2.1	
4.2.1	2. שבילים, רחבות, רחבות פריקה וטעינה ומעברים להולכי רגל.
4.2.2	2. שבילים, רחבות, רחבות פריקה וטעינה ומעברים להולכי רגל. 3. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
	2. שבילים, רחבות, רחבות פריקה וטעינה ומעברים להולכי רגל. 3. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים. 4. מעבר ושהייה להולכי רגל.
4.2.2	2. שבילים, רחבות, רחבות פריקה וטעינה ומעברים להולכי רגל. 3. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים. 4. מעבר ושהייה להולכי רגל.
4.2.2	2. שבילים, רחבות, רחבות פריקה וטעינה ומעברים להולכי רגל. 3. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים. 4. מעבר ושהייה להולכי רגל. הוראות עיצוב פיתוח ובינוי



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

N 500 8 200 M	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכטית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ״ר)			גודל מגרש (מייר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								זה הקובעת	מתחת לכניי	ה הקובעת	מעל הכניס				
קדמי. קדמי פוס	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2)	198	70	1710		(1) 5565	11155	3589	100	מגורים די	מגורים די
(3)	(3)	(3)	(3)	1				(4)	1300	95	420	3589	100	מסחר	מגורים די
(3) תכנון זמין מונה הדפסה 31	(3)	(3)	(3)					(6) 105			(5) 700	3589	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים די

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. שטח עבור מרפסת מקורה יהיה בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה 5, בהתאם לסעיף 3.1.4 (ה) בתוכנית תא/5000, אשר מאפשר הוספת זכויות נוספות למרפסות. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראה זו.
 - ב. יותר יציע (גלריה), בהתאם לתקנות התכנון והבניה, בשטחי המסחר, על חשבון השטחים העיקריים.
 - ג. יותרו מצללות או סככות צל לשימושים הציבוריים בלבד, אשר ככל שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, בהיקף של עד 300 מייר.
 - ד. לא ניתן יהיה לנייד שטחים מתת הקרקע לשטחים מעל הקרקע. חריגה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.
 - ה. שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם לטבלה 5. יודגם כי תכנית עי1 אינה חלה לעניין היקף שטחי הבנייה בתת הקרקע.
 - ו. פתרון המיגון המומלץ יהיה משולב ויכלול ממקים וממיידים, בהתאם להנחיות פקעייר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. לכל דירה, במקום 🍱 ממייד.
- (2) בבניה מרקמית עד 8 קומות, בבניין מזרחי גבוה עד 15 קומות. קומות טכניות תכללנה במספר הקומות המקסימלי. תתאפשר הוספת קומה למבנים המרקמיים, בכפוף לתכנית עיצוב וסעיף 4.1 ג (7).מונה הדפסה 31 (3). על- פי תשריט.
 - (4) היקף שטחי המסחר בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). שטחי המסחר בתת הקרקע הם מקסימליים, ומימושם יתאפשר לשיקול דעת הוועדה המקומית ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.
 - (5) היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). בנוסף יתאפשר עוד כ- 30 מ״ר לשטח חוץ מקורה.
 - (6) לשטחים הציבוריים יתווספו שטחי שירות בתת הקרקע בהיקף של כ-15% מהשטחים העיקריים העיליים המיועדים לשטחי ציבור בנויים, שיהיו מתוך שטחי השירות התת קרקעיים למגורים, המצוינים בטבלה 5, עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכו׳, הדרושים להפעלתם. מיקומם הסופי והיקפם ייקבעו בתכנית העיצוב.

6. הוראות נוספות

עיצוב אדריכלי 6.1

 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:250.

תכנית העיצוב תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

א. העמדת מבנים, מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע. גובה המבנים, נסיגות בקומת הגג, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר ופרטים עקרוניים בקניימ מתאים, חזיתות מסחריות עקרוניות, פתרון למרתפים, חלחול וכן כל פרט אחר אשר יידרש עייי מהנדס העיר.

במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים, והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.

גובה קומת תת הקרקע ייקבע בתכנית העיצוב, ויכול להיות גבוה מ- 4 מי.

ב. התוכנית תקבע באופן מפורט את מיקום השטחים הציבוריים הבנויים ושילובם במסגרת הבינוי לרבות קביעת המענה התפעולי, הורדת והעלאת נוסעים כחלק ממערך הפרויקט הכולל בהתאם להסכמות העירייה ואגף נכסיי העירייה, התוכנית תכלול התייחסות לשילוב בין שטחי הציבור הבנויים לבין זיקת ההנאה והמעברים הציבוריים בין המבנים 1,2,3,4, והמעבר הציבורי לתחנת הרקייל והשצייפ ממערב.

ג. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התוכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול בעומק של 1.5 מטרים לכל הפחות, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות לרבות פרטי המלות חומרי הבנייה וכו׳.

ד. סידורי תנועה וחנייה עקרוניים, שבילי אופניים ומעברי רכב חירום. במסגרת התוכנית יוצג פתרון לחניות ומתקני אופנועים ואופניים על קרקעיים ע״פ הנחיות עיריית תל אביב התקפות _{וונה} לעת הגשת התוכנית.

ה. מיקומן וצורתן הסופית של זיקות ההנאה הקבועות בתחום התוכנית, אך לא פחות משטחן על- פי התשריט.

ו. אורך חזית המגדל לכיוון רחוב בן צבי לא יעלה על כ- 30 מטרים וייקבע סופית בתכנית העיצוב.

 התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. תוכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לנושאים הבאים: הצללה של המבנים במרחב המתוכנן, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, פתחי אוורור חניונים, מיקום ואוורור חדר טרפו ושמירה על מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת, מיקום פליטת אגזוז גנרטור, תאורה, ניהול

אנרגיה וכיוצא בזה. הכל בהתאם להנחיות התקפות של מהנדס העיר או מי מטעמו. ת. הבעת דרכי בצני של ערודות התשתנת לרבות הנני בנור נניהנו. דרכים, עמודי תאור

ח. קביעת דרכי בצוע של עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, חדרי שנאים בתת הקרקע וכל עבודות התשתיות הכרוכות בבצוע התוכנית, המצויים בתוך תחומי התוכנית כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

ט. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של מערכות הטכניות ובכפוף לחוות דעת אקוסטית, גובה המתקנים הטכניים ייקבע על פי חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה. יתרת השטח הגג שלא תנוצל למערכות תתוכנן כחזית חמישית ותאושר במסגרת תוכנית עיצוב האדריכלי. תותר הקמת מערכות סולריות בגגות המבנים ובלבד שישולבו בעיצוב החזית החמישית ויאושרו

הדפסה 31

מועד הפקה: 14:12 06/05/2024 - עמוד 16 מתוך 25 - מונה תדפיס הוראות: 31

בתוכנית העיצוב.

 2. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא על פי הוועדה המקומית ו/או אדריכל העיר הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי/ גז טבעי וכוי) התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. 3. גמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. 4. מיקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב. 5. חצבת מתקנים על הגגות כגון הצבת קולטי שמש ומתקני מיזוג אויר תהיה חלק אינטגראלי מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול"), כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכוי). תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 6. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 5. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 6. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 5. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. 6. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור. 	6.1	עיצוב אדריכלי
י"ב. תמהיל יחידות הדיור ייקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב. י"ג. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנמ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקו אותף מנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר. מיקום אזורי השחיית ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש מהם בשלה. י"ד. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים, פירוט סוג הי"ד. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים, פירוט סוג הייקו והאזורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים וקז בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאזורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים וקז השקייה על מצע מנותק. התכנות תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז. מכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מספוך התנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל במרחב הציבורי, ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה. במרחב הציבורי, ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה. במרחב הציבורי, ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה. במולו עיבוי וציפוף העצים בחיקף הבינוי לרחוב בן צבי כנורם ממסדן ומיגון אקוסטי. במולונית (וויא אוריל ביתי וכיו) התייעלות ארגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מוזור פסולת בניין, העיניה לרב דו גלגלי ותשתיות טעינת לרכבים חשמליים. במולון הנו הויסתור ככל הניתן לשביעות רצון מתנדס העיב. בתכנון הגו ויוסתור ככל הניתן לשביעות רצון מתנדס העיב. בתנון הגו ויוסתור ככל הניתן לשבעות רצון מתנדס העיב. בתנון הנו ויוסתור כל הניתן לשבעות רצון מתנדס העיב. בתנות התקנים על הגגות מעבי גר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל המפרים מיוע החליים מים תרם ו סולארי, ייצור חשמל במערים העו וולטאיות וכר). בתנות התקנים לנות מעבי גר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל המצות הייצות ו החואיתות ומונים הוא שנים המבניה המניה העיבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המנורים. בתנות התקנים תו ברלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרוש לרוחתם של המשתמשים. בתנות חותן בתוח זיקות התלות הכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרוש לרוחתם של המשתמשים.		י. מיקום מתקנים לקשירת אופניים לשטחי המגורים, לבתי העסק ולשטחי הציבור.
יינ. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנכ 12.20 לפחות ערוך וחתום על ידי יושף הניקוז ויועף הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר. מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם , תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ובמהמרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי גר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ייד. תפנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר. מיקום עצים , פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המצושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו ; הגדרת גודל העץ ועיצובו בתתאם להנחיות אדריכל העיר ; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח , שיטת השקייה על מצע נטותק. התכנות נחתם על ידי עיריית תל אביב-יפו ; הגדרת גודל העץ ועיצובו השקייה על מצע נטותק. התכנות מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע נטותק. התכנות מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז במרחב הציבורי, ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה. במרחב הציבורץ וביתוף העצים בהיקף הבינוי לרחוב בן צבי כגורם ממסך ומיגון אקוסטי. בער עיבוי וציפוף העצים בהיקף הבינוי לרחוב בן צבי כגורם ממסך ומיגון אקוסטי. מקומי (סולארי) גז טבעי וכו) התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשבה, מקומי (סולארי) גז טבעי וכו) התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מתכנון הגניין הנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. בינוי בי חזיותות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. בינוי בי חזיותות הבניינים ייקבע בשלב תכנית העיצוב. בינון בי מון על הגות כגון הצבת קולטי שמש ומתקני מיזוג אויר תהיה חלק אינטגראלי מתכנון הגג ויוסתר ככל הניתן לשביעת רצון מהנדס ישי. בינון בי ייסתו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מיים למייך לכל הפחות, ויעמדו בתקנים המיקנים לבוות מיזוג אויר ומתקנים המדסיים יחיו בעלי יכולת אחיזת מים ל 25 מיים למייך לכל הפחות, ויעמדו בתקני החזיתות. ב. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצותי הוות המגורים. ב. התרוח וולון היאות מונה לול בני החזיתות. ב. התרוח וולון היאות הכגור מינות של שטחי הציבור והמטח לרווחתם של המשתמשים. ב. מתרוח וולון המגורים ישמש בם עבור מבנה הציבור.		י״א. שלביות הביצוע והאכלוס.
הניקוו וויונץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגורשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשי) ותכנון הנדסי "ד. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג חיץ מתוך שימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, הגדרת גודל תעץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאזורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הען ויועץ הניקוז. מון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל ברחב הציבורי, ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה. עיצוב אדריכלי העיל הצים בחיקף הבינוי לרחוב בן צבי כגורם ממסך ומיגון אקוסטי. מחזור פסולת בניין, חנייה הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. בנות יוויתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. מתכנון הגג ויוסתרו ככל היותן לשביעות צון מהנדס העיבוב. בינור מתכנון הגג ויוסתרו ככל היותן לשביעות צון מהנדס העיב. בינור מחיונת מון הצבת קולטי שמש ומתקני מיזוג אויר תהיה חלק אינטגראלי למערכות מיזוג אוויר, חיפום מים תרמו סיבור בתכנית העיצוב. בינות מקבילים לגגות מעבב נגר. מפרטי הביצוע לגג מחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל המקנים מקבילים לגגות ומיקום הסופי היבעו עלגנ מחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל המקנים מקבילים לגגות ומיקום הסופי היבעות שלגנ מחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל המקנים מקבילים לגגות ומיקום הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. ביתוח צוני מוות ומערכות טכניות של שטחי הציביר והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. ביתוח ונוף ביתוח ונוף ביתוח ונוף ביתוח ונוף ביתוח ונוף ביתוח ונוף מבה המגורים ישמש גם עבור מבנה מדרושים לרוותתם של המשתמשים. ביתוח ונוף מהות המגות יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרוותתם של המשתמשים.		י״ב. תמהיל יחידות הדיור ייקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב.
טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם. הייד. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העי מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדת העיר העי ועיצוב בתתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח, שיטת הניקוז והאווחרו של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז. תכנון הצלה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל נדרש עיבוי וציפוף העצים בהיקף הבינוי לרחוב בן צבי כגורם ממסך ומיגון אקוסטי. 2. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא על פי הוועדה מקומית ראו אדריכל העיר הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגית מקומי (סולאר׳ גו טבעי וכי) התייעלות אנרגטית, הצלה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. 3. גמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. 4. במר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. 5. ביקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב. 6.3 בינון ממרכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות ופר). מערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות ופר). תקנים מקבילים לגגות מעינים של 52 מיים למיר לירון איושרו על ידי יחידת אדריכל תקנים מקבילים לגנות מיסוני מודם יום מרמו מדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 5. לא תותר התקנת הידות מיזוג אורו מתקנים הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה 6. לתוחות ונוף 6. לפיתוח ונוף 6. מיתוח ולוף 6. מיתוח ויחות מוו בצור מכנות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה 6. מיתוח וזוף 6. מיתוח וזיות מנו המגורים ישמש גם עבור מבנה הדיבור לרווחתם לה המשתמשים. 1. פיתוח וזיות המאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם		י״ג. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנמ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ
ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם. ראשוני שלהם. "י"ד. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל איביב-יפו; הגדל העץ ועיצובו הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המוגנים ונקו הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המוגנים ונקו תכנון הצלה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל במרחב הציבורי, ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצלה. במרחב הציבורי, ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצלה. במרחב הציבורי אוציפוף העצים בהיקף הבינוי לרחוב בן צבי כגורם ממסך ומיגון אקוסטי. 2. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא על פי הוועדה המקומית תאו אדריכל העיר הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אונרגיה מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. 3. נמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. 4. מיקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב. 5. במר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. 5. בינול על הג מוגון (יירוקי) ואו גג מעכב נגר (ייכחולי), כולל שטחים טכנים המיועדים מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. תוכנן גג מועיל גג מוגון (יירוקי) ואו גג מעכב נגר (ייכחוליי), כולל שטחים טכנים המיועדים המיר. 5. תוכנן מקבילים לגגות מערכנו מנה מפרטי מיהו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מימ למייר לכל הפחות, ויעמדו בתקנו בתקנים המירות היעצוב. 6. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 6. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 6. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 6. ביתוח ונון בנה המגורים ישמש גם עבור מכנה הציבור והמסח לרווחתם של המשתמשים. 6. פיתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים.		הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול
ראשוני שלהם. ראשוני שלהם. רייד. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג ייד. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עוריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו הניאס התיאס להנחיות אדריכל העץ; פירוט גודל בית הגדול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת השייה המשלבת את מי עיבוי והמוגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנות תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז. תכנון הצלבה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל במרחב הציבורי, ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה. בתרחב הציבורי, ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה. בתניו לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא על פי הוועדה מקומי (סולארי/. גז טבעי וכוי) התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. בתניו לסולארי/ גז טבעי וכוי) התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. בתנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. בתנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. בתוכן וגג מועל גג מגונן (ייירוקי) זאו גג מעכב נגר (ייכחוליי), כולל שטחים טכניים המיועדים ממכרטו היהו בעלי יכולת אחיות מים של 25 מיימ למייר לכל הפחות, ויעמדו בתקני באמיים היהו בעלי יכולת אחיות מים של 25 מיימ למייר לכל הפחות, ויעמדו בתקני באתי הקוב שטח ומיקומו חסופי יקבע בתכנית העיצוב. בתנים מקבילים לוגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העינר. היקף השטח ומיקומו חסופי יקבע בתכנית העיצוב. בתנות התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצות המגורים. בתנות וזוף השטח ומיקומו חסופי יקבע בתכנית העיצוב. בתנות חזקות ומערם נגר המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור והמסחר יתוכנו בנפרד ממבנה המגורים. בתנות זוות התנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים.		טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם ; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש
יייד. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפי; הגדרת גודל העץ ועיצובו העץ מתוך והשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפי; הגדרת גודל העץ ועיצובו הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז. תכנון הצלה ונטיעות במרחב הציבורי יחיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל מרחב הציבורי, ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה. ממחב הציבורי, ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה. עיצוב אדריכללי בתנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא על פי הוועדה מקומית ואו אדריכל העיר הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מחזור פסולת בנין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. במחור פסולת בנין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמלים. במחום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב. בתנון הג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. בתנון הג וועיל גג מגונן (יירוקיי) ואו גג מעכב נגר (ייכחוליי), כולל שטחים טכניים המיועדים המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מיימ למיי לכל הפחות, ויעמדו בתקני הידית העיבו בתר מיוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכר). בעינים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. ביתוח ונון על בני המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. ביתוח ונוף ביתוח ונוף ביתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים.		ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי
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 השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז. תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל נדרש עיבוי וציפוף העצים בהיקף הבינוי לרחוב בן צבי כגורם ממסך ומיגון אקוסטי. נדרש עיבוי וציפוף העצים בהיקף הבינוי לרחוב בן צבי כגורם ממסך ומיגון אקוסטי. מקומי (חולאר אני שביע וכו) התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשרה, מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. 3. גמר חזיתות הביינים ייקבע בתוכנית העיצוב. 4. מיקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב. בינול בינול בינול בינול בינול ("ירוק") ואו גג מעכב נגר ("כחול"), כולל שטחים טכניים המיועדים מתכנון הגג וייסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנד העיר. ב'מערכות מיזוג אויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכוי). ב'מערכות מיזוג אויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכוי). ב'מערכות מיזוג אויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכוי). ב'מערכות מיזוג אויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכוי). ב'מערכות מיזוג אויר ממעבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. ב'א תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. ב'יתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. ב'יתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים.		מונה מונה
בהתאם לתנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנית 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. נדש עיבוי וציפוף העצים בהיקף הבינוי לרחוב בן צבי כגורם ממסך ומיגון אקוסטי. מקומי (סולארי/ גז טבעי וכו) התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מקומי (סולארי/ גז טבעי וכו) התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. 3. גמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. 4. מיקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב. 3. מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. 4. ביתוכן גג מועיל גג מגונן ("יירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול"), כולל שטחים טכניים המיועדים ממברטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני המיועדים המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני החידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 3. לא תוחר התקנת יוחדות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 5. הניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. 6. פיתוח זיקות התנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. 6. פיתוח זיקות התנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים.		י״ד. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג
הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנית 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. נדש עיבוי וציפוף העצים בהיקף הבינוי לרחוב בן צבי כגורם ממסך ומיגון אקוסטי. מעצוב אדריכלל מעצוב אדריכלל העיר הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה המקומית ואו אדריכל העיר הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. 3. גמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. 4. מיקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב. מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("יירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול"), כולל שטחים טכניים המיועדים המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני המיועדים המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני הדיתידת הקנים מקבילים לגנות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 3. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 5. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. 6. מיתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. 1. פיתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים.		העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו ; הגדרת גודל העץ ועיצובו
השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז. מכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל במרחב הציבורי, ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה. נדרש עיבוי וציפוף העצים בהיקף הבינוי לרחוב בן צבי כגורם ממסך ומיגון אקוסטי. 2. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא על פי הוועדה המקומית ו/או אדריכל העיר הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. 3. גמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. 4. מיקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב. 5. מתכנון הגו ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. 4. מווכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ואו גג מעכב נגר ("כחול"), כולל שטחים טכניים המיועדים המפרטים יהיו בעלי כולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני המידע העירות המקומ היחים מיה ובעלי כולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני ב- אוויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי יקבע בתכנית העיצוב. 3. לא תותר התקנת יחידות מיוג אורי ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 5. לא תותר התקנת יחידות מיוג אורים ששטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. 6. מיתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. 5. פיתוח זוקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים.		בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת
תכנון הצלה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל במרחב הציבורי, ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה. עיצוב אדריכלי 1. ענאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא על פי הוועדה המקומית ו/או אדריכל העיר הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה המקומי (וסולארי/ גז טבעי וכוי) התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. 3. גמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. 4. מיקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב. בינוי בינוי מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. 3. יתוכנן גג מועיל גג מגונן (יירוקיי) ו/או גג מעכב נגר (ייכחוליי), כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו׳). מוכלים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני חדדת החזיתות. 3. העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 5. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוריר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 6. פיתוח ונוף 2. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. 3. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור.		הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז
במרחב הציבורי, ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה. (נדרש עיבוי וציפוף העצים בהיקף הבינוי לרחוב בן צבי כגורם ממסך ומיגון אקוסטי. (מעצוב אדריכלי ב. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא על פי הוועדה המקומית ואו אדריכל העיר הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי גז טבעי וכוי) התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. 3. נמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. 4. מיקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב. מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. יתוכנן גג מועיל גג מגון (יירוקיי) ו/או גג מעכב נגר (ייכחוליי), כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכוי). מתפנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העינים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העינים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת חיצוניים. 3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 5. לה תנותר בננה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור. 6.4 מיתוח ונוף 6.4 מיתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים.		השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.
 לנדרש עיבוי וציפוף העצים בהיקף הבינוי לרחוב בן צבי כגורם ממסך ומיגון אקוסטי. עיצוב אדריכלי לנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא על פי הוועדה המקומית ואו אדריכל העיר הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי/ גז טבעי וכר) התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. גמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. בינוי מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. יתוכנן גג מועיל גג מגונן (״ירוק״) ו/או גג מעכב נגר (״כחול״), כולל שטחים טכניים המיועדים ממפרכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו׳). למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו׳). תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אורי ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אורי ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אורי ומתקנים הנדסים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. המגורים. מיתוח ונוף ביתוח ונוף ביתוח ונוף ביתוח ונוף ביתוח ונוף 		תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל
 עיצוב אדריכלי 2. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא על פי הוועדה המקומית ו/או אדריכל העיר הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי/ גז טבעי וכוי) התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. 3. גמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. 4. מיקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב. בינוי מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. 2. יתוכנן גג מועיל גג מגונן (ייירוקיי) ו/או גג מעכב נגר (ייבחוליי), כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכוי). תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 5. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. 6. ביתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. 1. פיתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. 		במרחב הציבורי, ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.
 2. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא על פי הוועדה המקומית ו/או אדריכל העיר הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי/ גז טבעי וכוי) התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. 3. גמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. 4. מיקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב. 5. חצבת מתקנים על הגגות כגון הצבת קולטי שמש ומתקני מיזוג אויר תהיה חלק אינטגראלי מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("יירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול"), כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו"). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL אחיזת מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 6. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 5. לא תושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 6. ביתוח ונוך עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור. 6. ביתוח ונוף 6. ביתוח ונוף 		נדרש עיבוי וציפוף העצים בהיקף הבינוי לרחוב בן צבי כגורם ממסך ומיגון אקוסטי.
המקומית ואו אדריכל העיר הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי/ גז טבעי וכוי) התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. 3. גמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. 4. מיקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב. 5. מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. יתוכנן גג מועיל גג מגונן (ייירוקיי) ו/או גג מעכב נגר (ייכחוליי), כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכוי). תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 6. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 5. לא תושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 6. מיתוח ונוך מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור.	6.2	עיצוב אדריכלי
מקומי (סולארי/ גז טבעי וכוי) התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. 3. גמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. 4. מיקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב. 5. מתקנים על הגגות כגון הצבת קולטי שמש ומתקני מיזוג אויר תהיה חלק אינטגראלי מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול"), כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכוי). תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 6. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 5. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 6. מיתוח ומיקו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור.		2. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא על פי הוועדה
מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים. 3. גמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. 4. מיקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב. 5. מבת מתקנים על הגגות כגון הצבת קולטי שמש ומתקני מיזוג אויר תהיה חלק אינטגראלי מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. יתוכנן גג מועיל גג מגונן (״ירוקי״) ו/או גג מעכב נגר (״כחולי״), כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו״). 6. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ״מ למ״ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או הענים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 7. העותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 8. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 6. סיתוח ונוף 2. ביתוח ונוף 3. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור.		המקומית ו/או אדריכל העיר הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה
 גמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב. בינוי מוהן בינוי מוקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב. הצבת מתקנים על הגגות כגון הצבת קולטי שמש ומתקני מיזוג אויר תהיה חלק אינטגראלי מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. גיתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("יכחול"), כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכוי). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL אותקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. המניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. מיתוח ונוף ביתוח ונוף ביתוח ונוף ביתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. 		מקומי (סולארי/ גז טבעי וכוי) התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה,
בינוי בינוי בינוי בינוי בינוי בינוי בינוי בינוי בינוי שמש ומתקני מיזוג אויר תהיה חלק אינטגראלי מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. ביתוכנן גג מועיל גג מגונן (ייירוקיי) ו/או גג מעכב נגר (ייכחוליי), כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכוי). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מיימ למייר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL אותנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. ביתור התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. ל. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. ביתוח ונוף ביתוח ונוף ביתוח ונוף ביתוח ונוף ביתוח ונוף		מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים.
בינוי 1. הצבת מתקנים על הגגות כגון הצבת קולטי שמש ומתקני מיזוג אויר תהיה חלק אינטגראלי מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. 2. יתוכנן גג מועיל גג מגונן (יירוקיי) ו/או גג מעכב נגר (ייכחוליי), כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכוי). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מיימ למייר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 5. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. 6. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור.		3. גמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב.
1. הצבת מתקנים על הגגות כגון הצבת קולטי שמש ומתקני מיזוג אויר תהיה חלק אינטגראלי מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. 2. יתוכנן גג מועיל גג מגונן (יירוקיי) ו/או גג מעכב נגר (ייכחוליי), כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו׳). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מיימ למייר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL אדריכל תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 5. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. 6. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור.		4. מיקום סופי של חדרי טרנספורמציה ייקבע בשלב תכנית העיצוב.
מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר. 2. יתוכנן גג מועיל גג מגונן (ייירוקיי) ו/או גג מעכב נגר (ייכחוליי), כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכוי). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מיימ למייר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL ותקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 5. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. 6. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור.	6.3	בינוי
 יתוכנן גג מועיל גג מגונן (ייירוקיי) ו/או גג מעכב נגר (ייכחוליי), כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכוי). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מיימ למייר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. המניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור. 		1. הצבת מתקנים על הגגות כגון הצבת קולטי שמש ומתקני מיזוג אויר תהיה חלק אינטגראלי
למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכוי). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מיימ למייר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 5. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. 6. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור.		מתכנון הגג ויוסתרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר.
המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מיימ למייר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 5. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. 6. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור. 6.4 פיתוח ונוף		2. יתוכנן גג מועיל גג מגונן (ייירוקיי) ו/או גג מעכב נגר (ייכחוליי), כולל שטחים טכניים המיועדים
תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 5. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. 6. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור. 6.4 מיתוח ונוף 6.4 מיתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים.		למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכוי).
העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 5. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. 6. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור. 6.4 פיתוח ונוף 6.4 משתמשים.		או FLL או בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מיימ למייר לכל הפחות, ויעמדו בתקני
 3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. 4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 5. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. 6. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור. ביתוח ונוף ביתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. 		תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל
 4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 5. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. 6. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור. 6.4 פיתוח ונוף 1. פיתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. 		העיר. היקף השטח ומיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב.
 5. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים. 6. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור. 6.4 פיתוח ונוף 1. פיתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. 		3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים.
המגורים. 6. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור. 6.4 פיתוח ונוף 6.4 המנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים.		4. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות.
6. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור. פיתוח ונוף 6.4 ביתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים.		5. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו בנפרד ממבנה
פיתוח ונוף 6.4 מבנוי ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים.		המגורים.
1. פיתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים.		6. חדר הטרפו עבור מבנה המגורים ישמש גם עבור מבנה הציבור.
	6.4	פיתוח ונוף
לרבות תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות, ריהוט גן,		1. פיתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים.
		,

מתקני משחק. טרם מתן היתר תאושר תכנית פיתוח מפורטת על ידי מהנדס העיר.

2. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים אשר יצלו על לפחות 50% משטחם בתוך ה

	0111 01510	6.4
	פיתוח ונוף	0.4
	10-15 שנים, לפי המסומן בנספח הנופי. 3. יש לשמור על רציפות צל במדרכות בשטח התוכנית.	
LINE	4.בתחום זיקת ההנאה ובדפנותיה עם השטחים הציבוריים יאסר גידור מכל סוג שהוא.	
	5. בשטחי זיקת ההנאה יובטח עומק שתילה של עד 1.5 מטר לפחות מתקרת המרתף , עבור שתילת עצים בוגרים. נפח בתי הגידול לא יפחת מ - 22 מ״ק.	
	שונילונ עצים בוגו ים. נפון בוני ווגידול לא יפווונ מ - 22 מייק.	
וראול	תנאים בהליך הרישוי	6.5
ון זמין דפסה 31	1. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תכנית עיצוב עייי הוועדה המקומית.	
	2. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות	
	המוצמדות להם עייש העירייה.	
	תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה מתוקף תוכנית זו:	
	.6 אישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי ועצוב אדריכלי כמפורט בסעיף.	
	2.חתימה על התחייבות להקמת שטחים ציבוריים בתחום המגרש בייעוד מגורים די (מבנים	
	ומוסדות ציבור) והבטחת רישומם בפועל בבעלות העירייה. בהתאם לשלביות הבצוע, ניתן יהיה	
	להוציא היתר מכוח תכנית זו למבנים שאינם כוללים את השטחים הציבוריים הבנויים (מרחב	
	אי, כפי שמופיע בנספח הבינוי תחת ייתרשים מבנים ושלביות ביצועיי)	
LEVER	3.התחייבות לרישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר להולכי רגל והבטחת רישום ההנאה	
	בתחום התוכנית בהתאמה לשלביות הבצוע.	
	4. תכנון האמצעים למניעת מטרדים עייי המסחר לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.	
KPMPI	5. לא יינתן היתר בנייה אלא לפי הנוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם	
ון זמין:	לייתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול פסולת בניין) התשסייה 2005יי וכמפורט	
זדפסה 31		
	אישור ההתקשרות בין מגיש הבקשה או הקבלן ובין אתר טיפול חוקי בפסולת בניין. הריסת	
	המבנים המסומנים להריסה תעשה לאח ביצוע סקר אסבסט עייי סוקר אסבסט מוסמך ופינוי	
	האסבסט, במידת הצורך עייי קבלן אסבסט מורשה לאתר מורשה בהתאם לחוק למניעת מפגעי	
	אסבסט ואבק מזיק, תשנייא 2011.	
	6. הגשת תכנון מפורט של הסדרי פריקה וטעינה ליחידות המסחר לאישור הוועדה המקומית.	
	7. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.	
	8. התחייבות לאחזקת זיקות ההנאה בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס העיר.	
	9. התחייבות להקמת חברת ניהול.	
A	10. הכנת חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות	
	הרעש הפוטנציאליים בתוכנית, והמשפיעים על התוכנית, כגון : תחבורה, קביעת מפלסי הרעש	
	החזויים בשימושים הרגישים והמיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנים, מתקנים טכניים,	
	מניעת מטרדי רעש בזמן עבודות ההריסה והבניה.	
וראלי	11. תנאי להיתרי הריסה ובנייה ולתחילת כל עבודות כל בנייה באתר יהיה הגשת נספח ביצוע	
ון זמין זדפסה 31	לאישור רשות הרישוי בתאום עם היחידה הסביבתית בעירייה ויכלול התייחסות לשלביות	
	הבצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים ולוחות זמנים לנסיעת	
	משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, הנחיות למניעת מטרדי אבק מעבודות ההריסה	
	והבנייה, מיקום הצבת מנופים ותיאום מועדים לשלב ההריסה והבנייה העיקריים.	
	12. הצגת פתרונות אדריכלים והנדסיים לבנייה בת קיימא בהתאם להנחיות הוועדה המקומית	
	ואישורם עייי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראלי 5281 והנחיות מדיניות העירייה	
	התקפים לאותה העת.	

	תכנית מס': 507-0898189 - שם התכנית: תא/מק/-5059 התחדשות בורמה 38-20
6.5	תנאים בהליך הרישוי
	13. תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים עייפ תקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה
	של עיריית תל אביב יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי הבנייה, לפי המחמיר
	מהם.
	14. אישור מעבדה מוסמכת (שלב אי) לעמידת התכנון בדרישות תייי 5281 לבנייה ירוקה ברמת
	שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה ${f B}$ לפחות לפי תייי 5282 (באופן שדירוג כל יחידות
	דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא C
	בנייה ירוקה.
	15. סימולציית שטף מגנטי ממתקני חשמל ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבהה
	לחדר שנאים.
	16. תנאי לקבלת היתר יהיה התחייבות על רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול
	ורישום), התשעייב- 2011 בדבר אי פתיחת בתי אוכל מסוג זה.
	17. חתימה על התחייבות להקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות
	ממשיכים בתחום התכנית (ייקרן הוניתיי) ל- 10 שנים. לקרן יועברו הכספים עייי מספר הדירות
	במצב הנכנס.
6.6	תנאים למתן תעודת גמר
	1.השלמת בצוע בפועל של עבודות פתוח במרחב על פי נספח הבינוי, בהתאם לעקרונות התוכנית
	ודרישות הוועדה המקומית ובכלל זה פיתוח זיקת ההנאה והסדרת כל הדרישות כמפורט בנספח
	הניקוז במרחב הרלוונטי, לשביעות רצון מהנדס העיר.
	2.בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה.
	3.רישום השטחים הציבוריים בפועל על שם העירייה.
	4.רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ולשהייה, ובדופן מסחרית,
	ולמעבר תשתיות מעל ומתחת לפני הקרקע בלשכת רישום מקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון
	והבנייה.
	5. אישור הקמה בפועל של קרן הונית.
	6. הקצאת מקום לשני שנאים קיימים שיועתקו מבורמה 11 אי.
	7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב בי) לעמידת התכנון בדרישות תייי 5281 לבנייה ירוקה ברמת
	שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה ${f B}$ לפחות לבניין לפי תייי 5282, ו- ${f C}$ לפחות ליחידת
	דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
	8. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם
	המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע״י
	קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.
	9. הצגת תעודות שקילה ואישורי פינוי אסבסט, כלל שיימצא, מאתר מורשה.
	10. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב קבלת היתר הבנייה.
	11. אישור ביצוע מיגון לקרינה, ככל שיידרש.
	.12 הצגת תעודות שקילה ואישורי מחזור/ פינוי פסולת בניין, מאתרים מורשים.
6.7	איקת הנאה
	1.תרשם זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור בהיקף ובמיקום בהתאם לתכנית העיצוב
	המאושרת ולפי לשכת רישום המקרקעין.
	2. סימון זיקת ההנאה בתשריט הינו עקרוני בלבד. המיקום המדוייק והיקף השטחים יקבעו
	בתכנית העיצוב, ובלבד שתשמר רציפות תנועה ומעבר הולכי רגל בין הרחובות בורמה ודרך בן
	צבי ולפארק ממערב, ובהיקף שטח שלא יפחת מכ- 1000 מייר ובהתאמה לצרכי התשתיות

	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
6.	זיקת הנאה
	הטכניות הפרטיות.
	3.בשטח זיקת ההנאה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל ל- 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה
	והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ולמרחב הציבורי הגובל. בחזית לרחוב
	בורמה, יש לשמור על 2.5 מי רוחב מדרכה פנויה למעבר לציבור.
	4. השימושים הבאים יחולו בכל השטחים המסומנים כזיקות הנאה: שטחים מגוננים ונטיעות,
	שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה
	ותשתיות. שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ויאפשרו מעבר חופשי ורציף.
	5. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקות ההנאה.
	6. יתאפשר מעבר תשתיות ציבוריות מתחת למפלס הקרקע בתחום זיקת ההנאה.
	7. במקומות בהם עוברת תשתית ציבורית, תישמר זיקת הנאה לטובת מעבר, תפעול ותחזוקה,
	כולל תחזוקה של קו ניקוז עירוני.
6.8	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים הציבוריים הבנויים המיועדים לצרכי הציבור בתחום מגרש ביעוד מגורים ד׳, יירשמו
	בעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות
	האיחוד והחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל אדם או חפץ,
	וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא
6.9	גמישות לתכנית
	התוכנית תאפשר שלביות הריסה, בהיתר רישוי, בהיתר בנייה ופיתוח, ביצוע ואכלוס של כל
	מרחב בנפרד על מנת לאפשר היתכנות מקסימאלית לביצוע בפועל, בכפוף לאישור מהנדס העיר
	או מי מטעמו.
6.1	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה מבנים ו/או בטיחות טיסה
0.2	געבון בעבנים ייטון בסייווור סיסון. 1.על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתוכנית מתאר ארצית 2/4 , תכנית מתאר
	יינערונו זום דוונו בניונד דופור ביווגבערונ בבי שנקבעו בונו בנייה לגובה מכוח המישור הקוני המוגדר ארצית חלקית לנמל התעופה ן גוריון לרבות הגבלות בנייה לגובה מכוח המישור הקוני המוגדר
	או ביונדוקקיונ <i>פנבוס הוונפוברון גור יון כו ברונדוגבפרונ בניירו כגוברו בוכרור הפרסור הוקוני הומוגרו</i> עבור נמל התעופה בן גוריון ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. תכנית המתאר הארצית על
	מסמכיה תהה עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה ו הקלה מכוח תכנית זו אשר
	יעמוד בסתירה למסמכי תכני המתאר הארצית.
	ב בסיר במותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע 2.הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע
	בהגבלות הבנייה בגין הבטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
	בב
	מותנה באישור רשות התעופה.
6.1	
0.1	בניה ירוקה
	1. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התכנית לעמוד בתייי 5281 לבנייה ירוקה ברמת
	שלושה כוכבים לפחות, או בתקן V4 LEED ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה מקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
	תכ ב. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בתייי 5282 בדירוג אנרגטי B ^{מונה}
	2. ונקינה ליעילחו אנו גטיונ על המבנים בונחום הונכניונ לעמוד בונייי 5282 בדיו זג אנו גטי פ. ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C,
	ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדיו זג האנו גטי של כל יווידונ דיוד בפרויקט לא יפוונ מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
	ובות ויוול ווועודו ווכוקו כייונ דוונקפות בעונדוו באונ וזיונו דובנייוד ענושא אה.
6.1	איכות הסביבה
0.1	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
0.1	בכל בקשה להיתר ישולבו פתרונות למניעת מטרדים בזמן הבניה שיובאו לאישור מהנדס עיר או

מי מטעמו , לרבות מטרדי רעש, רעידות, זיהום אויר (בדגש על ציוד מכני כבד)וכן תנועת

6.12

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

: שטחי מסחר

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

: מתקנים טכניים על הגגות

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

הדפסה 31

טיפול באסבסט

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

אוורור

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

: אקוסטיקה

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

:קרינה

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

מועד הפקה: 14:12 06/05/2024 - עמוד 21 מתוך 25 - מונה תדפיס הוראות: 31

איכות הסביבה	6.12
אנטנות שידור למיניהן וכדומה.	
צל:	
1. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים אשר יצלו על לפחות 50% משטחם בתוך ה 10-15 שנים, לפי המסמן בנספח הנופי לתוכנית העיצוב.	
12 שנים, עבי המסבן בנסבר המכל קונו בנית העיבוב. 2. יש לשמור על רציפות צל במדרכות בשטח התוכנית.	
7K1U5"	6.13
ביוב, ניקוז, מים, תברואה מונה הדפסה 31 1.אצירת אשפה	0.13
ו.אצין זג אשפה א. הקמת חדרי אשפה בכל אחד מהמבנים. חדרי האשפה יהיו בגודל המתאים להצבת מתקנים	
א. הקמונדה היא אשכת בכל אוה מהמבנים. ההדי האשכת יהיו בגדול המונאים להצבונ מונקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.	
ב. גודל החדרים, מספר המכלים וגודלם, מיקום החדרים והגישה אליהם יתוכננו בהתאם	
בי אור ליינות בעיר מים בעיריית תל אביב- יפו.	
ג. הפסולת מהשטחים הציבוריים תיאסף בנפרד משטחי המגורים.	
י ד. פינוי אשפה על קרקעי. לתאום מול אגף התברואה באישור תכנית העיצוב.	
2.מים ושפכים	
יש לבצע הפרדת זרמים על פי המפורט להלן:	
א. מערכת לניקוז סניטארי מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית.	
ב. מערכת להפרדת שומנים במערכות ביוב של מסעדות יותקנו מפריד שומנים על פי תכנית	
סניטרית, טרם העברת השפכים אל מערכת הביוב העירונית. הנספח הסניטרי מאושר על ידי מי	
אביבים-יהווה תנאי למתן היתר בניה	
תכוון זמין 31.ניהול מים	
א. תובטח עמידה בחסכון של יפחת מ- 10% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים	
המגוננים הפרטיים והציבוריים. החסכון יימדד בהשוואה לגינת הייחוס על פי תקן ישראלי	
.5281	
ב. יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן	
יי יי כמפורט בנספח קיימות לתוכנית. יקבע בשלב אישור תוכנית העיצוב.	
ניהול מי נגר	6.14
1. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול	0,27
בי כבו זונ מיסט בוסטור יוב המדירום קונ בובוע ב במבעס יוקו קלאו מיסב בוסטרי ובמו ס, וומייע מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן	
את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית עודי פרול	
כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון.	
2. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה	
שנקבע בנספח ניהול הנגר.	
3. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי	
הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחולי הדפסה 31	
תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן	
החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.	
4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך	
ביותר במגרש.	
5. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם	

יהול מי נגר	6.14
תשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו	לו
זכנית עיצוב ופיתוח.	בו
מערכת התיעול בנקודת המינימום האבסולוטית במפגש הרחובות בורמה/החרמש תתוכנן	.6
ליטה + הולכה) להסתברות של 5%. שפת הגלישה לכיוון שדרות בן צבי תונמך כך שהמים לא	7)
יפו את המכוניות החונות והכניסות לבתים הקיימים.	לצ
ומירה על עצים בוגרים	6.19
עצים לשימור.	א
מונה הדפסה 31 עץ בוגר המסומן בתשריט בעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.	.1
בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו אמצעים להגנה על העץ במהלך	.2
בודות הבנייה והפיתוח עייפ נוהל פקיד היערות עייי הנדסאי / אדריכל נוף/ אגרונום מומחה	עו
: אישור אגרונום אגף שיפור פני העיר. לאלו יצורפו הדגשים הבאים	ב:
הי פיתוח בקרבת העץ- תוך הטמעת העצים הקיימים בתכנון החדש יש לשמור בצורה קפדנית:	גו
ל גובה הקרקע המקורי סביב גזע העץ. בכל מקרה אין לחשוף מחד גיסא את מערכת השורשים,	עי
אידך גיסא, לא לכסות את בקרקע את צוואר הגזע. מהלכים כאלו עלולים להיות קטלניים	วา
גץ. הכנת מפרט שימור עץ במידה וקיים הצורך להקטין (באופן מינימאלי) את נוף העץ או את	לי
ערכת שורשיו לצורך עבודות פיתוח בקרבת העץ (עייפ המרחקים המותרים במסמך ההנחיות)	מ
ון לכל עץ מפרט שימור קפדני עייי אגרונום מומחה עצים.	יכ
עצים להעתקה	ے.
בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תוכנית בקניימ 1:1250	.1
יסומן המקום אליו יועתק העץ והסבר בנוגע לשיט ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום למול	בי
הנדס העיר ואגף שפייע.	מ
עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של הנדסאי/ אדריכל נוף/אגרונום המאושר לבצוע מונה הדפסה 31	. 2
עבודה על ידי משרד החקלאות.	ח
עצים לכריתה	κ.
בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר- דבר	.1
סבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.	ก
על היזם לתת פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף	.2
פייע בעירייה.	ש
נטיעות מעל שימוש בבתת הקרקע יחייבו תכנון איטום ניקוז.	.3
נטיעות עצים	π.
בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל- 50 מייר. מפרט הנטיעות,	.1
בות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו׳ יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם 🄀 💯 💮	לו
זנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.	לו
צל ונטיעות במרחב הציבורי:	.2
2. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על- פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה	.1
פקטיבית ורציפה בהתאם ליימסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבוריי אוגוסט 2017 או עדכו <mark>ן בון זמין.</mark> מונה הדפסה 31.	
לו.	
2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ליימסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי	
חוב בתל אביביייי, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.	ה
שתיות	
כל התשתיות כגון מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות הכבלים, מים וביוב, קווי	.1

משתיות	6.16
זניקה, קווי מים מגיסטרליים, ניקוז, גז וכיוצא בזה, יהיו תת קרקעיות.	,
בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את התשתיות וכל המתקנים	2
האביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, שיאושר עייפ כל דין, וייקבע על דעת	ا ١
זוועדה המקומית בתאום עם בעל התשתיות.	ן ר
כל התשתיות בתחום התוכנית יתירו בתי גידול לנטיעות של עצי הרחוב כמפורט בנספחכל	3
זפיתוח הנופי.	ר
צובר גז ימוקם בשטח פרטי ובמקום מוצנע.	1
בכל המתקנים וארונות התשתיות ימוקמו במגרש במקום מוצנע ומיקומם ייקבע בתכנית מונה דפסה 31.	5
זעיצוב. מיקום חדרי שנאים ייקבע בשלב תוכנית העיצוב. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית	ו
על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה) או תת״ק.)
ניהול אנרגיה: תנאי לאישור תוכנית זו יהיה בצוע סקר אנרגטי לפרויקט ע"פ הנחיות אדריכל	5
זעיר. תנאי לאישור תוכנית עיצוב יהיה יישום מסקנות הסקר האנרגטי . הסקר יכלול	ן ו
זתייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי	ו
כדומה) וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.	ا ا
ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת הבניין: תוכניות לניהול אתר יאושרו עייי מהנדס העיר.	7
בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.	ا ا
. יש לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים בהתאם להנחיות אדריכל העיר. יש לנסח סעיפים	3
\parallel דרשים כדי לאפשר התקנת מערכת פוטו וולטאית ו \wedge או תרמו סולארית בהיקף הנדרש.	
תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחות למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.	7
ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין ייעשו בהתאם לנספח ההנחיות הסביבתי.	
לנועה תפון זמין	6.17
מנה הדפסה 31 מנה מנה מודים 31 מודים 31 מנה מודים 31 מנה מודים 31 מנה מודים 31 מנה מודים 31 מודים 31 מודים 31 מודים 31 מודים 31 מודים 31	١
זריסות ופינויים	6.18
הריסת המבנים המסומנים בתשריט בהתאם לשלביות הבצוע תהווה חלק מהיתר הבנייה.	1
זראשון למרחב.	ן ר
פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר על יד המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג).	2
תקנות התכנון והבנייה התשייל 1970.	7
עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.	3
. הריסת המבנים תעשה לאחר ביצוע סקר אסבסט על- ידי סוקר אסבסט מוסמך, קבלת היתר	1
פירוק מהמשרד להגנת הסביבה ופינוי האסבסט, ככל שיימצא, על- ידי קבלן אסבסט מורשה,	
אתרים מורשים על- ידי המשרד להגנת הסביבה.	7
מיחוד וחלוקה	6.19
זאיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח הקצאות בהתאם לפרק גי סימן זי לחוק התכנון	1
הבנייה התשכייה 1965 ללא הסכמת הבעלים ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125	١
תלגון זמין מונה הדפסה 31.	,

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנית מס': 507-0898189 - שם התכנית: תא/מק/-5059 התחדשות בורמה

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

<u>*w</u>	מימוש התכנית	7.2
תכנון זמיו		



