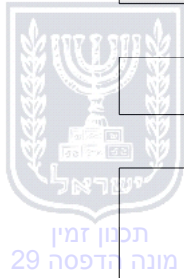


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0437954

תא/ מק/ 3700 / 3



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בתכנית המתאר תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף. התכנית מפרטת את המתחם האמצעי (3-3700) מבין חמשת המתחמים שבתכנית המתאר תא/3700 ומכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. תכנית זו מעורבת בשילוב שימושי קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסיה למטרות מגורים, מלונאות, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים.

שטח התכנית הוא כ-276 דונם בין דרך נמיר ממזרח, מתחם סי אנד סאן (שאינו כלול בתחום תכנית) והים ממערב, ושדרת הנופש מדרום ושד' שמעון סאמט מצפון.

בתכנית שני מתחמים קיימים. אחד מהם שאינו כלול בתחום התכנית: סי אנד סאן, והשני כלול בתחום הקו הכחול אך אינו נושא זכויות - מגדלי נאמן. הם מייצרים למעשה שני מתחמי תכנון: מזרחית למגדלי נאמן - כולל את רחוב אבן גבירול ומכללת לוינסקי; מערבית למגדלי נאמן - בינם לבין סי אנד סאן.

מתוך כך, מציעה התכנית שכונת מגורים בצפיפות אורבנית עם רחובות עירוניים, מאופיינת בבנייני אינטנסיבי לאורך השדרה הצפונית והדרומית והמשך רח' אבן גבירול, ובינוי מרקמי משולב צירי הולכי רגל בליבות המתחמים. התכנון מעודד תנועת הולכי רגל באמצעות רשת שדרות ושבילים יעודיים הקושרים בין מבני הציבור אל השטחים הפתוחים בתוך ובהיקף השכונה.

בכל מתחם מתוכנן "ציר חינוך" צפון-דרום הקושר בין השדרות ונמשך מתכנית 3700/2 מדרום וממשיך לתכנית 3700/4 בצפון. במתחם המזרחי - לאורך קמפוס המכללה, ובמתחם המערבי - לאורך בית הספר גני הילדים ומבני ציבור נוספים.

תכנית הבינוי מציעה שילוב של מבני מגורים בני 9-13 קומות, ומתחם מרקמי בו המבנים בני 3-7 קומות שכולל גם שני מגרשים למלונאות, ומבנה למסחר ותעסוקה. בנוסף, מציעה התכנית שטחי מסחר במפלס הרחוב ברחובות הראשיים, וכן מסחר נקודתי בליבות השכונה ואפשרות לעירוב שימושים כגון מלונאות ותעסוקה. החנייה לכל המתחם כוללת חניונים תת קרקעיים במגרשי הבנייה וחניה עילית בתחום הרחובות.

התכנית מאפשרת 295,920 מ"ר זכויות למגורים, 2,750 יח"ד.

32,974 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור.

11,238 מ"ר למסחר.

5,058 מ"ר לתעסוקה.

מתחם זה כפוף למגבלות הגובה והרעש של שדה התעופה דב. בתוך המגבלות תוכנן המתחם באופן המייצר שטחים איכותיים למימוש, שטחי ציבור פתוחים ומגוונים ומענה לצרכים כלל עירוניים בהם מתחם ספורט רחב.

יעודי הקרקע שבתכנית תא/3700 הותאמו בשמם במסגרת תכנית זו, תוך שמירת התכליות והשימושים על פי הוראות תכנית תא/3700, לצורך התאמה לנוהל מבא"ת ועפ"י המפורט להלן:

יעוד בתכנית 3700 <----- יעוד לאחר המרה למבא"ת

אזור מגורים <----- מגורים

מגורים מיוחד (מגדלי נאמן) <----- מגורים

מגורים מיוחד ב' <----- מגורים תעסוקה ותיירות

אזור מיוחד מלון ונופש <----- פוצל ל-2 יעודים: מגורים / מלונאות (אכסון מלונאי)

אזור מסחרי מגורים <----- מגורים מסחר ותעסוקה

אזור מסחרי <----- מסחר

אזור לבנייני ציבור <----- מבנים ומוסדות ציבור

חוף הים <----- חוף רחצה

פארק המצוק <----- פארק/ גן ציבורי

ככרות עירוניות עם חניונים <----- פארק עם התראה להנחיות מיוחדות

שצ"פ עם אופציה לדרך <----- דרך מאושרת

שטח ציבורי פתוח <----- שטח ציבורי פתוח

דרכים <----- דרך מאושרת/ דרך מוצעת

פיתוח חוף הים מ-ג <----- טיילת

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/ מק/ 3700 / 3
------------------------	-----------	------------------

מספר התכנית	507-0437954
-------------	-------------

שטח התכנית	277.177 דונם
------------	--------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 2, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 180747

קואורדינאטה Y 671640

רחובות גובלים:

1.5.2 תיאור מקום

צפון- שדרה צפונית (המשך רחוב סאמט), תכנית תא/3700/4

דרום-שדרת הנופש, תכנית תא/3700/2

מזרח- דרך נמיר ותכנית דרום גלילות רש"800

מערב- חוף הים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

רובע צפון מערב תל אביב - יפו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6610	מוסדר	חלק		4, 8, 12
6620	מוסדר	חלק	43-45, 47-48	9, 15, 42, 46, 49-50
6621	מוסדר	חלק	9, 12	3-4, 8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 23 / א / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית 5000 לבין תכנית 3-3700, גוברת תכנית 3-3700	7407	1792	22/12/2016
תא/ 3365	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3365. הוראות תכנית תא/ 3365 תחולנה על תכנית זו.	5268	1748	27/01/2004
תא/ 3380	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3380. הוראות תכנית תא/ 3380 תחולנה על תכנית זו.	5495	1898	16/02/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 3440	החלפה		5526	4150	10/05/2006
תא/ 3700	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3700 ממשיכות לחול.	6967	2835	15/01/2015
תא/ ג/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 1. הוראות תכנית תא/ ג/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ח. הוראות תכנית תא/ ח תחולנה על תכנית זו.	4978	2239	16/04/2001
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 (תא/מק/צ) תחולנה על תכנית זו.	7304	8757	18/07/2016
תתל/ 71 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / ג. הוראות תכנית תתל/ 71 / ג תחולנה על תכנית זו.	7597	214	02/10/2017

הערה לטבלה:

תכנית 507-0271700 היא תכנית תא/מק/צ' למבנים ומוסדות ציבור.

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				משה צור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		משה צור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	28/12/2017	איציק בן יוסף	28/12/2017	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1250		01/01/2018	משה צור	16/01/2018	נספח הבינוי מנחה בלבד	לא
מגבלות בניה לגובה	מחייב	1: 1250	1	19/11/2017	משה צור	23/11/2017	מגבלות בניה הנובעות משדה דב כל עוד השדה פעיל	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	14/01/2018	אורן צמיר	15/01/2018	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	14/01/2018	אורן צמיר	15/01/2018	נספח שבילי אופניים	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	14/01/2018	אורן צמיר	15/01/2018	נספח תחבורה ציבורית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	23/11/2017	ליטל סמוק	23/11/2017	נספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	23/11/2017	ליטל סמוק	23/11/2017	גיליון חתכים	לא
בניה ירוקה	מנחה	1: 1	36	13/02/2018	תמי הירש	14/02/2018	נספח סביבתי הכולל הוראות בניה ירוקה	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 2500	1	01/02/2018	ליאור לוינגר	01/02/2018	פיתוח פארק החוף (עקרונות)	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	1	05/02/2018	ליאור לוינגר	08/02/2018	נספח ניהול נגר	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	8	09/01/2018	ליאור לוינגר	14/02/2018	נספח ניהול נגר - הוראות	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	11	03/12/2017	שאול גבירצמן	15/01/2018	ניקוז וניהול מי נגר	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	30/01/2018	שאול גבירצמן	11/02/2018	נספח ניקוז - תשריט	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	5	02/01/2018	שאול גבירצמן	15/01/2018	נספח ביוב כולל שלבים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	30/01/2018	שאול גבירצמן	11/02/2018	נספח ביוב - תשריט	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	30/01/2018	שאול גבירצמן	11/02/2018	תאום מערכות - 1 מתוך 3	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250		30/01/2018	שאול גבירצמן	11/02/2018	תאום מערכות - 2 מתוך 3	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	30/01/2018	שאול גבירצמן	11/02/2018	תאום מערכות - 3 מתוך 3	לא
תשתיות	מנחה	1: 1		08/01/2018	שמואל ליפשיץ	15/01/2018	תכנית לפינוי פסולת פניאומטי	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
אקוסטיקה	מנחה	1: 1250	18	15/11/2017	אסנת ארנון	15/01/2018	חו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות - הוראות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	29	21/12/2017	שמואל פן	06/02/2018	טבלאות איזון והקצאה - טבלאות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	10	05/02/2018	שמואל פן	06/02/2018	טבלאות איזון והקצאה - עקרונות שומה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	14	01/04/2016	ניר מעוז	15/01/2018	סקר אקולוגי לכל שטח התכנית למעט פארק החוף	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	1	01/01/2018	רקפת הדר גבאי	11/02/2018	סקר עצים כולל סימון עצים לשימור - תשריט	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1250	1	15/08/2017	רקפת הדר גבאי	11/02/2018	סקר עצים כולל סימון עצים לשימור - הוראות	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-7247300	03-5216456	

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-7247300	03-5216456	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	משה צור		משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב-יפו	תל אביב -יפו		03-5450517		zina@mz-a.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב-יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	oren@matan-eng.co.il
	יועץ אקוסטי	אסנת ארנון		תו"פ סביבה ואקוסטיקה (1949) בע"מ	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gmail.com
	מודד	איציק בן יוסף	593	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541002	03-7516356	itzhakb@data-map.com
דר'	אגרונום	רקפת הדר גבאי		דר' רקפת הדר גבאי אגרונומית ובוטנאית	צור הדסה	שורק	34	02-5703325	02-5703325	dryy@zahav.net.il
אנג'	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19856	מלין מהנדסים בע"מ	תל אביב-יפו	השרון	14	03-9409400	03-5235558	office@malin-eng.com
מנהל התכנון	מהנדס	ליאור דושניצקי	18285	לינב בע"מ	תל אביב-יפו	הוברמן	22	03-6207676		Lior.dushnitsky@linav.co.il
יועץ	אדריכל	תמי הירש	35781	תמי הירש אדריכלים	תל אביב-יפו	נחלת יצחק	28	03-5411455	03-6053330	tami@tamihi-rsh.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב-יפו	בן שמן	6	03-7369111		leor@nof.co.il
יועץ סביבתי	יועץ	שמואל ליפשין		אי.אס.די. פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160	09-7733161	roni@esd-env.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז		ניר מעוז	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	04-6307317	04-6307317	maozni@gmail.com
יועץ סביבה וגיאולוג	יועץ סביבתי	דרור נחמיאס		אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(1)		03-9773976	03-9739911	drorn@adam-ma.co.il
אדריכלית	יועץ	ליטל סמוק		ת.מ.א תכנון מרחב אורבני	תל אביב- יפו	לילינבלום	40	03-5609446	03-5609430	lital@temaland.com
	שמאי	שמואל פן	55	אינג' שמואל פן ושות'	תל אביב- יפו	מהר"ל	10	03-6097222	03-6097111	spenn@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 901.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
אבן גבירול	הציר המרכזי הרציף לאורך התכניות המפורטות הממשיך את רח' אבן גבירול הקיים
דיוור בהישג יד	דירות בשטח עיקרי ממוצע של 60 מ"ר (לא כולל שטחי מרפסות) בתא שטח נתון. דב"י עירוני: יח"ד בר השגה מתוך הזכויות שבבעלות עיריית תל אביב-יפו, מיועדות לרכישה ו/או להשכרה ע"י חסרי דיוור זכאי משרד הבינוי והשיכון ע"פ מנגנונים וקריטריונים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית ו/או עיריית תל אביב-יפו
דרך הים	הציר הרציף המערבי ביותר לאורך התכניות המפורטות
החוק	חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965
התכניות המפורטות	חמש התכניות המפורטות הנגזרות מתכנית המתאר תא/3700 - תא/מק/3700/1 - תא/מק/3700/5
חזית מסד	חזית מלווה רחוב ב-6 הקומות התחתונות של המבנה. חשיבותה ביצירת דופן ברורה לרחוב. לפחות 80% מהחזית תוצמד לקו הבניין הקדמי ובקומות שמעליה הבינוי יהיה בנסיגה של 4 מ', למעט במתחם מרקמי (מתחם 01)
חלקות מניידות	חלקות ממתחם תכנון 3700/1 (תכנית תא/3700/1), אשר בהתאם לנספח עקרונות השומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית (להלן: "נספח הקצאות זכויות") של התכנית הראשית, מקבלות זכויות גם או רק במתחמים הצפוניים, קרי: מתחמים 3700/2 - 3700/5, כפי שנקבע בטבלת ההקצאות של תכנית זו.
יח"ד קטנות	דירות בשטח עיקרי ממוצע של 60 מ"ר (לא כולל שטחי מרפסות) בתא שטח נתון.
יח"ד רגילות	דירות בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר (לא כולל שטחי מרפסות) בתא שטח נתון.
מבן	מבנה או קבוצת מבנים מוקפים בשטחים ציבוריים (דרך ו/או שצ"פ ו/או שב"צ).
מתחם מרקמי	מתייחס לאזור בתכנית בתאי שטח 101-105, 621, והחלק הדרומי של 201, 202 (מתחם 01)
מתקני תשתיות עירוניים	מתקנים לניהול וייצור אנרגיה, מאגרים תת קרקעיים לאיגום מי נגר ועוד
קומת קרקע	הקומה שבה נמצאת הכניסה הקובעת לבניין ונספרת כקומה מס' 1
רחובות עירוניים ראשיים	הרחובות אבן גבירול (496), "דרך הים" (2429), השדרה הדרומית (2432) והשדרה הצפונית (2433).
תכנית ראשית	תא/3700 על נספחיה

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**

תכנית מפורטת למתחם 3 במסגרת תכנית מתאר תא/3700, שמכוחה ניתן לאשר היתרי בניה. התכנית מסדירה את פריסת ייעודי ושימושי הקרקע, זכויות בנייה והוראות בינוי בהתאם למטרות שהוגדרו בתכנית הראשית תא/3700.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית תא/ 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעוד קרקע.
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים וקביעת מגרש מלונאות ומגרשי מגורים.
3. קביעת שטחי הבנייה בחלוקה לפי שימושים לכל אחד מתאי השטח שבייעוד הקרקע השונים.
4. פריסת ייעודי הקרקע וקביעת מגרשי הבנייה.
5. פריסת זכויות למסחר ומיקום חזיתות מסחריות ופריסת זכויות לתעסוקה.
6. הוספת שימוש מסחר במגרשים בייעוד למגורים.
7. העברת זכויות בנייה בשימושים למסחר ו/או לתעסוקה בין ייעודי הקרקע הכוללים מסחר ו/או תעסוקה.
8. הגדלת שטחי שירות למגורים מ-30% ל-40% מהשטח העיקרי.
9. קביעת כמות יח"ד רגילות, יח"ד קטנות ויח"ד בר השגה, ופריסתן לפי תאי שטח.
10. קביעת אפשרות לפיצול חלק מיח"ד הרגילות ליח"ד קטנות.
11. קביעת קווי בניין.
12. קביעת גובה הבניינים.
13. קביעת מספר הקומות בהתאם למגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב.
14. קביעת מספר קומות בשדרות ובאבן גבירול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה דב, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.
15. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות ורחובות, דרכים ומסוף תחבורה.
16. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית עירוניים" במגרשים בייעוד ציבורי.
17. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית ציבוריים" בשטח המיועד לפארק/גן עירוני.
18. הרחבת דרך על חשבון שטח ציבורי פתוח, עם שימוש לתחנה לתחבורה ציבורית.
19. הרחבת דרך לשימוש של ככר ציבורית.
20. תוספת שטחי בנייה עבור התחנה לתחבורה ציבורית.
21. קביעת זיקות הנאה לציבור ולמעבר רכב.
22. קביעת הנחיות למבני ציבור ולשטחי ציבור, לרבות שימוש משולב לשטח ציבורי פתוח ולמבני ציבור.
23. קביעת הוראות מנחות לתנועה וחניה ולהקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים.
24. קביעת הוראות בניה ירוקה, ניהול נגר והנחת תשתיות התואמות אמות מידה של בנייה מקיימת.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	820 - 835
דרך מוצעת	840 - 849
חוף רחצה	771
טיילת	702
ככר עירונית	781
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 404
מגורים	101 - 117
מגורים מסחר ותעסוקה	301, 302

יעוד	תאי שטח
מגורים תעסוקה ותיירות	201 - 215
מלונאות (אכסון מלונאי)	621, 622
מסחר	303
פארק / גן ציבורי	701, 703 - 705, 780
שטח ציבורי פתוח	675 - 691

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	דרך מוצעת	840
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	822, 824, 825, 829
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	840
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	404
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	106 - 109, 112
בלוק עץ/עצים להעתקה	פארק / גן ציבורי	703
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	822, 824, 825, 827, 829
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	840
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	401, 403
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	107 - 109, 112, 115
בלוק עץ/עצים לעקירה	פארק / גן ציבורי	703, 705
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	821, 822, 824, 829
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	403, 404
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	115
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	703 - 705
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	684, 687 - 689
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	824, 830
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	841
גבול מגבלות בניה	מגורים	106, 107, 111 - 113
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	690
גבול מתחם	דרך מאושרת	822, 823, 826, 832
גבול מתחם	דרך מוצעת	842, 844, 847
גבול מתחם	מגורים	101 - 105
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ותיירות	201, 202
גבול מתחם	מלונאות (אכסון מלונאי)	621
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	676 - 681
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	824
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	841
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך / מסילה לביטול	מגורים	101 - 105, 107, 110, 113
דרך / מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ותיירות	202, 203, 205, 208, 212
דרך / מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	621
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	676, 677, 679, 681, 686, 688, 690
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	780
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	848
הנחיות מיוחדות ב	מגורים	101 - 105, 111 - 114

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות ב	מגורים תעסוקה ותיירות	211
זיקת הנאה למעבר ברכב	טיילת	702
זיקת הנאה למעבר ברכב	פארק / גן ציבורי	703
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	835 ,833 ,832 ,828 ,825 ,822 ,820
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	846
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	114 - 111
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	302 ,301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ותיירות	215 - 201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	622
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	303
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	824
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	105 - 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	690
חזית מסחרית	דרך מוצעת	849 ,842
חזית מסחרית	מגורים	115 - 111 ,106 - 101
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	302 ,301
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ותיירות	211 ,206 - 201
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	622 ,621
חזית מסחרית	מסחר	303
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	685 ,683
חניה	דרך מאושרת	822
חניה	טיילת	702
חניה	פארק / גן ציבורי	703
מבנה להריסה	מגורים	112
ציר אופניים	דרך מאושרת	822 ,821
ציר אופניים	פארק / גן ציבורי	705 - 703
ציר תחבורה ציבורית	דרך מאושרת	834 ,833 ,830 ,828
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	835 ,833 - 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	849 - 840
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	טיילת	702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	781
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	404 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	117 ,116 ,114 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	302 ,301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ותיירות	215 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	622 ,621
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	780 ,705 - 703 ,701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	691 - 675

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מיוחד מלון ונופש	10,523	3.80
אזור מסחרי	3,090	1.12
אזור מסחרי מגורים	5,267	1.90
בנייני ציבור	32,615	11.77
דרך מאושרת	70,596	25.47
חוף ים	7,676	2.77
מגורים	28,703	10.36
מגורים מיוחד	30,887	11.14
מגורים מיוחד ב'	36,492	13.17
פארק המצוק	22,592	8.15
פיתוח חוף הים - מ-ג	3,888	1.40
שטח ציבורי פתוח	24,848	8.97
סה"כ	277,177	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	57,693.09	20.82
דרך מוצעת	15,873.55	5.73
חוף רחצה	7,698.76	2.78
טיילת	3,885.68	1.40
ככר עירונית	671.98	0.24
מבנים ומוסדות ציבור	32,960.02	11.89
מגורים	66,473.67	23.99
מגורים מסחר ותעסוקה	5,168.82	1.87
מגורים תעסוקה ותיירות	35,861.76	12.94
מלונאות (אכסון מלונאי)	4,323.99	1.56
מסחר	2,413.25	0.87
פארק / גן ציבורי	32,399.87	11.69
שטח ציבורי פתוח	11,672.77	4.21
סה"כ	277,097.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. מגורים בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לרבות קומת הקרקע. 2. בקומת הקרקע ובקומה מעליה, בחזית לרחובות ראשיים, יותרו בנוסף שימושי מסחר, משרדים למקצועות חופשיים, שטחים בעלי אופי ציבורי לרבות מעונות יום וגני ילדים. 3. במגרשים בהם סימון חזית מסחרית בתשריט חובה להקים בקומת הקרקע שימושי מסחר. בשימושי מסחר יותרו גם משרדים למקצועות חופשיים, או שירותים בעלי אופי ציבורי, לרבות גני ילדים פרטיים ומעונות יום פרטיים. 4. שטחים נוספים, משותפים לרווחת הדיירים, כמפורט בהערה 1 לטבלה 5, כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב שירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף, יותרו בקומת הקרקע, בקומה שמעליה וכן במרתפים ובקומת הגג. 5. בקומת הקרקע ובמרתפים יותרו שטחי אחסנה משותפים, שטחים לחדרים טכניים ומתקנים לפינוי אשפה ומחזור, אספקת גז מרכזית וחדרי שנאים וכו'. 6. בקומות שמתחת לקרקע בלבד תותר חניה, מחסנים שיוצמדו לדירות וכל שימוש נוסף עפ"י הוראות תכנית תא/ ע/ 1. 7. בנוסף לקומות המותרות, תותר קומת גג חלקית עפ"י הוראות תכנית תא/ ג/ 1, בכפוף למגבלות הגובה המותרות הנובעות משדה התעופה דב. תא שטח 115 (מגדלי נאמן): על המגרש יחולו הוראות תכנית מתאר 1700 א' 3 "שכונת מגורים מצפון לאזורי חן" בלבד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הוראות לכלל תאי השטח ביעוד זה, יהיו בהתאם לפרק הוראות נוספות סעיפים 6.1 ו 6.2. 2. הוראות למתחם מרקמי לפי סעיף 6.3 ו 6.4. 3. בתחום המסומן כ"הנחיות מיוחדות ב" בייעוד זה, יינטעו עצים בוגרים. לא יותר מרתף תת קרקעי על מנת לאפשר בית גידול משמעותי לעצים.
4.2	מגורים תעסוקה ותיירות
4.2.1	שימושים
	1. מגורים בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לרבות קומת הקרקע. כמו כן, יותרו בתי דיור מוגן ובתי אבות, מלונאות, משרדים, וכן שילוב בין השימושים הנ"ל. 2. בקומת הקרקע ובקומה מעליה, בחזית לרחובות הראשיים, יותרו שימושי מסחר, משרדים למקצועות חופשיים, שטחים בעלי אופי ציבורי לרבות מעונות יום וגני ילדים. 3. במגרשים בהם סימון חזית מסחרית בתשריט חובה להקים בקומת הקרקע, וניתן גם בקומה שמעליה שימושי מסחר. בשימושי מסחר יותרו גם משרדים למקצועות חופשיים, או שירותים בעלי אופי ציבורי, כגון גני ילדים פרטיים ומעונות יום פרטיים. 4. בשימוש למלונאות, בקומות הקרקע יותרו שימושים נלווים למלונאות, שירותי תיירות, בידור נופש ופנאי ומשרדים 5. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה משותפים, שטחים לחדרים

4.2

מגורים תעסוקה ותיירות

טכניים ומתקני אשפה, אספקת גז וכו' כל אלה ירשמו כרכוש משותף.

6. בקומת הקרקע, קומה שמעליה וקומות המרתף יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחיה וכיוצא בזאת, שיירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.

7. בקומות שמתחת לקרקע בלבד תותר חניה, חדרי שנאים, מחסנים שיוצמדו לדירות המגורים וכל שימוש נוסף ע"פ הוראות תכנית תא/ע/1.

8. בקומות שמתחת לקרקע בלבד תותר חניה, מחסנים שיוצמדו לדירות וכל שימוש נוסף עפ"י הוראות תכנית תא/ע/1.

9. בנוסף לקומות המותרות תותר קומת גג חלקית ע"פ הוראות תכנית תא/ג/1. בכפוף למגבלות הגובה המותרות הנובעות משדה תעופה דב.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. הוראות לכלל תאי השטח ביעוד זה, יהיו בהתאם לפרק הוראות נוספות סעיפים 6.1 ו 6.2.

2. תא שטח 201,202 : גובה המבנים הצמודים לדופן דרומית לא יעלה על 7 קומות.

3. בתחום המסומן כ"הנחיות מיוחדות ב" בייעוד זה, יינטעו עצים בוגרים. לא יותר מרתף תת קרקעי על מנת לאפשר בית גידול משמעותי לעצים.

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

4.3.1

שימושים

1. מגורים בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לרבות קומת הקרקע.

2. שימושי מסחר, משרדים למקצועות חופשיים, שטחים בעלי אופי ציבורי לרבות מעונות יום וגני ילדים פרטיים.

3. במגרשים המסומנים בתשריט כבעלי חזית מסחרית חובה להקים בקומת הקרקע וניתן גם בקומה שמעליה שימושי מסחר. בשימושי מסחר יותרו גם משרדים למקצועות חופשיים, ושירותים בעלי אופי ציבורי כגון גני ילדים פרטיים ומעונות יום פרטיים.

4. בקומת הקרקע, קומה שמעליה וקומות המרתף יותרו שטחים משותפים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחיה וכיוצא בזאת, לרווחת הדיירים שיירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.

5. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה משותפים, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה, אספקת גז, חדרי שנאים וכו' כל אלה ירשמו כרכוש משותף.

6. בקומות שמתחת לקרקע בלבד תותר חניה, מחסנים שיוצמדו לדירות המגורים וכל שימוש נוסף ע"פ הוראות תכנית תא/ע/1.

7. בנוסף לקומות המותרות תותר קומת גג חלקית ע"פ הוראות תכנית תא/ג/1 בכפוף למגבלות הגובה המותרות הנובעות משדה התעופה דב.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. הוראות לכלל תאי השטח ביעוד זה, יהיו בהתאם לפרק הוראות נוספות סעיפים 6.1 ו 6.2.

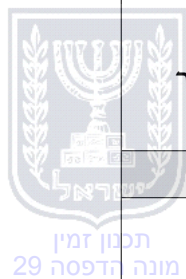
4.4

מסחר

4.4.1

שימושים

1. בכל הקומות יתאפשרו שירותי מסחר, מסחר קמעונאי מכל הסוגים, ובנוסף משרדים מכל הסוגים, שירותים לציבור, שימושים בעלי אופי ציבורי.



מסחר	4.4
2. במרתף העליון יותרו שימושים ע"פ תכנית תא/ע/1 מרתפים, וכן פאבים ומועדוני ספורט, תשתיות עירוניות ומתקנים טכניים.	
3. לא תותרנה תחנות דלק מכל סוג שהוא.	
4. לא יותרו שימושים העלולים לגרום למטרד סביבתי של רעש, זיהום אויר וכיוב', אלא לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.	
הוראות	4.4.2
הוראות לכלל תאי השטח ביעוד זה, יהיו בהתאם לפרק הוראות נוספות סעיפים 6.1 ו 6.2.	א

מלונאות (אכסון מלונאי)	4.5
שימושים	4.5.1
1. מלונאות ושימושים נילווים למלונאות: מסחר ומשרדים מוטי תיירות, בידור פנאי ונופש.	
2. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית חובה להקים בקומת הקרקע, וניתן גם בקומה שמעליה, שימושי מסחר.	
3. יותרו מועדוני בילוי (כגון דיסקוטקים) לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה של העירייה.	
4. תותר תוספת שטחי בניה עבור קירוי והצללה, כדוגמת קירוי לבריכת שחיה.	
הוראות	4.5.2
הוראות בינוי	א
1. הוראות בינוי לפי סעיף 6.1 ו-6.2.	
2. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.	

מבנים ומוסדות ציבור	4.6
שימושים	4.6.1
1. על פי תכנית תא/ מק/ צ.	
2. במסגרת זו, תא שטח 403 ישמש למכללות, מוסדות אקדמאיים ומוסדות חינוך על-תיכוניים אחרים. בכפוף להחלטת מוסדות העירייה, יותרו מעונות לסטודנטים ולחברי סגל כשימושים נלווים למכללות ולמוסדות אקדמיים.	
הוראות	4.6.2
עיצוב פיתוח ובינוי	א
קרית החינוך(תא שטח 403):	
1. מספר קומות וגובה בהתאם לתכנית תא/מק/צ ובכפוף למגבלות הגובה הנובעות משדה דב, עד לעת הסרתן.	
2. תרשם זיקת הנאה להולכי רגל עבור כיכר פתוחה במבואת מכללת לוינסקי כמפורט בסעיף זיקת הנאה.	
3. מימדי הכיכר ייקבעו בתכנית העיצוב למכללה ולא יקטנו מ 2 דונם	
4. השטח המגוון בכיכר לא יקטן מ 25%.	
5. לא יותרו גדרות או הפרדות כלשהן בין כיכר המכללה ובין הרחוב והשצ"פ הגובל ויישמר ביניהם רצף הליכה.	
6. תנאי להיתר ראשון יהיה אישור תכנית אב למכללה באישור ועדה מקומית, והבטחת רישום זיקות הנאה. תכנית האב תתייחס להעמדת המבנים וממדיהם, פיתוח תת הקרקע והקמת חניונים	



מבנים ומוסדות ציבור	4.6
תת קרקעיים, המרחב הציבורי והשלביות הצפויה. 7. מיקום הרמפות ייקבע בתכנית העיצוב. תותר גישה אחת ממזרח וגישה אחת ממערב. 8. תנאי להיתר בנייה ראשון לכל בנייה המגדילה את תכנית הבנייה הקיימת, יהיה פיתוח כיכר הולכי הרגל במבואת מכללת לוינסקי והבטחת ביצוע חניונים ציבוריים תת קרקעיים. 9. על חלק מזיקת ההנאה להולכי רגל שבתא שטח 403 תקבע זיקת הנאה לרכב, כמסומן בתשריט, לטובת גישת רכב לתא שטח 404.	
שטח ציבורי פתוח	4.7
שימושים	4.7.1
1. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים, קיוסקים המשרתים את הפעילות בשצ"פ, שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מחסני גינון, שירותים ציבוריים, מתקני תשתית עירוניים ומתקני חניה לרכב דו-גלגלי יותרו בכל השצ"פים המקומיים, למעט במרחק קטן מ-50 מ' מציר הדרך בשצ"פים שלאורך דרך מס' 2. 2. תותר הקמת מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ו/או משוקעים, באופן שישולבו בפיתוח שסביבם ומעליהם ובאופן שתתאפשר המשכיות השטח הפתוח. 3. תותר הקמת מתקנים לייצור אנרגיה מקומיים תת-קרקעיים ו/או משוקעים, באופן שישולבו בפיתוח שסביבם ומעליהם ובאופן שתתאפשר המשכיות השטח הפתוח, הכל בהתאם להוראות סעיף 6.13 להלן	
הוראות	4.7.2
הוראות בינוי א 1. מספר הקומות לא יעלה על קומה אחת מעל קומת מרתף. 2. תותר בניה בגבול המגרש הקדמי. בניה בצידי המגרש תותר במרחק שלא יפחת מ-3 מ' מגבול המגרש. 3. כל המבנים, לרבות מתקנים הנדסיים, ישולבו בתכנית פיתוח, ויהיו חלק בלתי נפרד מהפיתוח והגינון. 4. בשטחים הציבוריים הפתוחים ישמר מעבר חופשי להולכי רגל ואופניים ברוחב של 6 מ' לפחות. 5. סך כל השטחים המותרים לבניה מעל הקרקע ומתחת לקרקע לא יעלה על 1% (שטח עיקרי ושירות) משטח כל מגרש, לא כולל מתקנים מקומיים לייצור אנרגיה. 6. שטח הבנייה של המתקנים המקומיים לייצור אנרגיה לא יעלה על 500 מ"ר (שטח עיקרי ושטח שירות) כל אחד. 7. שטחי מצללות לא יחשבו במסגרת שטחי הבנייה..	
הוראות פיתוח ב 1. השצ"פים בתאי השטח 675 עד 681 יתוכננו כיחידה אחת יחדיו עם הדרכים המובילות אל המגרשים הגובלים. 2. השצ"פים בתאי שטח 686 ו-690 יתוכננו כחלק אינטגרלי מהרחוב ליצירת שדרה. תותר חציית רכב לטובת גישה לתאי שטח 212, 403, 106 ו-107. 7. השצ"פים בתאי שטח 682-689, 687 יתוכננו כיחידה תכנונית אחת. תא שטח 687 יפותח כגן שכונתי אשר ישמש כאזור לאיסוף והשהיית מי נגר בעת הצפה. 8. תכנון אזורי, איגום, השהיה וחלחול לפי נספח ניהול מי נגר.	

שטח ציבורי פתוח	4.7
פארק / גן ציבורי	4.8
שימושים	4.8.1
לאורך חוף הים יפותח פארק חוף רצוף, ברוחב משתנה כמסומן בתשריט. פריסת השימושים, לרבות מוקדי פיתוח וכיכרות עירוניות, הוראות בינוי ופיתוח יהיו כמפורט בתכנית הפיתוח לפארק החוף. הפארק יפותח תוך הבטחת ערכי הטבע העירוני ושמירה על בתי הגידול המקומיים, הנוף והארכיאולוגיה. פארק החוף כולל את המרכיבים הבאים: 1. רצועת החול ביעוד חוף רחצה. 2. פארק המצוק (פארק עילי). א. תכנית הפיתוח לפארק תבטיח רציפות שתי טיילות: טיילת עליונה (טיילת המצוק) וחיבוריה למתחמים הגובלים, וטיילת חוף. ב. טיילת המצוק תכלול ריצוף, רחבות, גשרים קלים למעבר להולכי רגל, פינות ישיבה ואמצעי הצללה, ובלבד שישמר רוחב מעבר פנוי להולכי רגל ולאופניים שלא יפחת מ-8 מ'. ג. למרות האמור לעיל, במקומות בהם הוכח כי לא ניתן לשמור את הרוחב הנדרש, תוכל הועדה המקומית לאשר רוחב צר יותר, אולם לא פחות מ-5 מ'. ד. ניתן יהיה לפצל את הטיילת העליונה לשני תוואים: בסמוך למצוק ניתן יהיה להכשיר טיילת אקסטנסיבית ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' בתחום הצר ובתנאי שבעורף הפארק תעבור טיילת נוספת, כך שהרוחב הכולל למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, בשני התוואים, לא יפחת מ-8 מ', ובלבד שתישמר רציפות הטיילת לאורך כל הפארק. ה. הפיתוח בפארק החוף ייעשה בהתאם להנחיית הנספח הסביבתי. ו. מרחק הבינוי מקו הים יהיה בהתאם להנחיות הנספח הסביבתי. ז. במרחק הקטן מ-30 מ' מקו הים, יותרו שבילי הליכה ושבילי אופניים, שרוחבם המקסימלי יהיה 5.3 מ'. מתוך רוחב השבילים אשר יותרו עד 2.5 מ' יהיו אטומים לחלחול. 3. מבני לצרכי תרבות ופנאי (מוקד פיתוח מפ-2): יותר שירותים למתרחצים, שירותים נלווים לפעילות החוף (ספורט ימי וכד'), אזורי ישיבה, שימושים לבילוי ובידור, שירותי הסעדה ומסחר מוטה בילוי, וכן שירותים סניטריים, מקלחות, תחנת עזרה ראשונה, מוקד שיטור ופיקוח, מתקנים לאיסוף אשפה, מחסנים וכד', בתנאי של התאמה לאופי הפארק כפי שמוגדר בתכנית הפיתוח של פארק החוף.	
הוראות	4.8.2
א הוראות פיתוח הוראות פיתוח ובינוי בפארק החוף יפורטו בתכנית הפיתוח לפארק החוף. 1. מוקדי הפיתוח: א) גובה המבנים לא יעלה על 6 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת. ב) תנאי להוצאת היתר בניה למוקדי הפיתוח יהיה התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה של העירייה. 2. חניה: א) יותר חניון ציבורי תת קרקעי בתא שטח 703. ב) יותר מעליו נטיעות וגינון, פינות ישיבה, סככות צל, מתקני משחקים, מגרשי ספורט פתוחים. תותר הקמת מתקני תשתית עירוניים תת-קרקעיים ו/ או משוקעים, באופן שישולבו בפיתוח שסביבם ומעליהם ובאופן שתתאפשר המשכיות השטח הפתוח. בנוסף תותר הקמת מבנים	

4.8

פארק / גן ציבורי

המשרתים את החניון הציבורי.

ג) מספר קומות המרתף לא יפחת מ-3 ולא יעלה על 6.

מספר מקומות החנייה הסופי ייקבע בעת התכנון המפורט של החניון.

ד) הוראות הבינוי (כולל תאורה טבעית, אוורור וכד') ואופי הפיתוח מעל החניון יפורטו בתכנית הפיתוח לפארק.

ה) תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לחניון יהיה חו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעירייה לנושא השפעות על המצוק, ניקוז ואוורור.

ו) היתר הבניה ילווה בנספח סביבתי שיתייחס בין השאר למיקום החניון ביחס למצוק ולערכי טבע ונוף, להשתלבות החניון בתכנית הפארק בהיבט של רציפות השטח הפתוח, פתחי אוורור, כניסות ויציאות לחניון וכן השפעת רעש של מתקנים טכניים על סביבת הולכי הרגל והמבנים הסמוכים.

חוות הדעת תכלול הנחיות לפינוי מוסדר של עודפי עפר.

ז) אישור תכנית בינוי ופיתוח לחנייה בקנ"מ 1:500 ע"י מהנדס העיר ולאחר התייעצות עם אגף התנועה.

4.9

טיילת

4.9.1

שימושים

תותר הקמת מוקד פיתוח מפ-2, כמסומן בתשריט כ"טיילת" (תא שטח 702).

יותר שירותים למתרחצים, שירותים נלווים לפעילות החוף (ספורט ימי, בריכה ציבורית מקורה וכיו"צ), אזורי ישיבה. כמו כן יותרו שימושים לבילוי ובידור, שירותי הסעדה ומסחר מוטה בילוי, וכן השירותים המותרים במוקדי שירותי חוף- שירותים סניטריים, מקלחות, מלתחות, תחנות עזרה ראשונה, בתי אוכל, מוקד שיטור ופיקוח, מתקנים לאיסוף אשפה, מחסנים וכד', חינוך ימי, כגון צופי ים.

4.9.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. יותר עד 1,000 מ"ר עבור שטחים עיקריים ושטחי שירות.
 2. גובה המבנים לא יעלה על 9 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.
 3. התכנון יהיה באופן שיאפשר נגישות נוחה לחוף הים ולמערך השירותים והבילוי לאורכו.
 4. תכנית עיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית תהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה.
- בתכנית יקבעו בין השאר העמדת הבינוי, פיתוח השטח הלא מבונה, הצנעת אזורי התפעול. יתר הנושאים בהתאם לסעיף 6.5.

4.10

חוף רחצה

4.10.1

שימושים

1. כללי:
- שטח רצועת החול מיועד לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף ולהקמת מתקנים שיאפשרו פעילויות הנלוות לכך, כגון סככות צל, מגדל מציל וטיילת חוף להולכי רגל.
2. תכליות מותרות:
- א. תותר הקמת מוקד שירותי חוף, כמסומן בתשריט כ"מוקד פעילות", הנדרש לתפעולו התקין של חוף הרחצה.

4.10	חוף רחצה
	ב. מוקד הפעילות שירותי החוף יכלול שירותים סניטריים, מקלחות, מלתחות, תחנות עזרה ראשונה, בתי אוכל, מוקד שיטור ופיקוח, מתנים לאיסוף אשפה, מחסנים וכד'.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מוקד לשירותי חוף: 1. מיקומו של מוקד שירותי חוף יקבע בתכנית הפיתוח לפארק. 2. גובה המבנים לא יעלה על 5 מ', למעט גובה סוכת מציל. 3. בעיצוב מבני שירותי החוף ישולבו ויטמעו במבנה הטופוגרפי, כולל שימוש בחומרי גמר מקומיים. 4. תנאי להיתר יהיה תכנית עיצוב באישור מהנדס העיר.
4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	1. דרכים לרבות מסעות, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב, נטיעות, חנייה, מעבר תשתיות עירוניות ודרכי גישה למגרשים. 2. לא יותרו מרתפי חניה מתחת לרח' אבן גבירול.
4.11.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בתכנית 3700 נקבעו רחובות עירוניים ראשיים ברמה מפורטת ללא שינוי בתכנית זו. 2. רחובות משניים בהתאם לתשריט. אבן גבירול: תוואי מערכת להסעת המונים: 1. בתחום זכות הדרך של רח' אבן גבירול, מסומן תוואי השמור למערכת הסעת המונים מסילתית, כפי שנקבע בתמ"א 23 א' "מערכת הסעת המונים במטרופוליטן דן" על שינוייה. 2. התוואי הינו עקרוני וביצועו מותנה באישור תכנית מתאר מחוזית נפרדת למערכת הסעת המונים. ביצוע המסילה והתחנות יהיו עפ"י ההוראות שיפורטו בתכנית מתאר מחוזית זו. 3. מערכת הסעת המונים מסילתית, אפשר שתעבור במפלס תת-קרקעי ו/או במפלס על-קרקעי. 4. תותר הנחת תשתיות בתחום הדרך השמור לתוואי מערכת הסעת המונים, לאחר התייעצות עם הרשות המוסמכת. 5. התוואי למערכת הסעת המונים אפשר שישמש באופן זמני לתחבורה ציבורית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים. כללי: 1. שינויים בחתכי הרחובות לא ייחשבו כשינוי לתכנית זו, ובלבד שישמר רוחבו הכולל של שטח המיועד לגינון, מדרכות, ושבילי אופניים באישור מה"ע. 2. תנאי למתן היתר סלילה לדרכים יהיה חו"ד רשות התעופה האזרחית לנושא תאורה ואמצעים למניעת סנוור.

4.12

דרך מוצעת

4.12.1

שימושים

דרכים לרבות מסעות, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב, נטיעות, חנייה, מעבר תשתיות עירוניות ודרכי גישה למגרשים.

4.12.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. יותרו שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל. שטח זה יהיה רציף ופנוי למעבר הולכי רגל ולרכובי אופניים.
2. צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה ושדרות עצים.
3. חומרי והגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם ל"מדריך שפת הרחוב" של עיריית תל אביב.
4. עצי הרחוב ישתלו כעצים בוגרים בקוטר 4" לפחות. בתי הגידול יהיו רציפים שלא יקטן מ 10 מ"ק לעץ. עצי הרחוב יושקו במערכת השקיה מבוקרת וקבועה. תכנית הנטיעות תהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר/מחלקת שפ"ע.
5. בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים כאחת ממערכות התשתית החיונית ותתואם עם שאר המערכות. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי, בצידי הכבישים הדרכים (כבישים ורחובות), יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים

הוראות למסוף התחבורה :

מסוף האוטובוסים המתוכנן בתא שטח 840, סמוך לתא שטח 403 (מכללת לוינסקי) בשטח של 4.354 דונם, יכלול עד 20 מקומות חניה לאוטובוסים. תותר הקמת מבנה שירות לנהגים בשטח של עד 13 מ"ר, בן קומה התכנון המפורט של המסוף ילווה בחו"ד אקוסטית אשר תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה, כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה. הטיפול האקוסטי יהווה תנאי לתעודת גמר / אישור הפעלת המסוף. אחת. התכנון המפורט של מבנה השירות יהיה חלק בלתי נפרד מבקשת ההיתר למסוף, ותוקפו כתוקף המסוף.

4.13

ככר עירונית

4.13.1

שימושים

1. אזורי ישיבה חיצוניים לבתי הקפה, והמסעדות ושאר השימושים המסחריים שבדפנות הכיכר.
2. רחבה מרוצפת, שבילים ושדרות להולכי רגל. הכיכר תאפשר פעילות ציבורית ארעית לרבות התקהלות.
3. ריהוט רחוב, תאורה והצללה בנויה.
4. נטיעות וגינון.
5. מאגר מים תת קרקעי לאיגום מי נגר.
6. בתת הקרקע, במידה ויותר שטח שאינו נחוץ לאיגום מי נגר, יותרו בו תשתיות עירוניות ו/או חניון ציבורי.

4.13.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. הרחבה תתוכנן בתיאום עם מפלסי החזיתות המסחריות והמדרכות.

4.13

כבר עירונית

2. הרחבה תתוכנן בצורה המאפשרת פעילות, שהייה, מנוחה והמתנה. אזור זה יהיה בעיקרו מרוצף ועשוי לכלול בנוסף גם נטיעות, תאורה, הצללה בנויה וריהוט גן.
3. נפחי קרקע ומצעים מעל לגג מאגר המים התת-קרקעי יהיו על פי הנחיות עיריית תל אביב ובכל מקרה לא פחות מ- 10 מ"ק נפח שתילה לכל עץ.
4. לא יותרו בינוי או חציית תשתיות מכל סוג שעלולים לפגוע בהקמת המאגר התת-קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
7	(1) 64			2220	7080	3154		101	מגורים	מגורים
	10			12	40			101	מסחר	מגורים
7	(2) 50			2060	5400	3408		102	מגורים	מגורים
				12	40			102	מסחר	מגורים
7	(1) 64			2760	7080	3159		103	מגורים	מגורים
				12	40			103	מסחר	מגורים
7	(3) 67			2910	7440	4599		104	מגורים	מגורים
				24	80			104	מסחר	מגורים
	(1) 64			2760	7080	3154		105	מגורים	מגורים
				12	40			105	מסחר	מגורים
7	83					1997		106	מגורים	מגורים
				36	120			106	מסחר	מגורים
11	(4) 66			2860	7320	2153		107	מגורים	מגורים
11	(4) 66			2860	7320	1926		108	מגורים	מגורים
11	(4) 66			2860	7320	2110		109	מגורים	מגורים
11	(4) 66			2860	7320	1877		110	מגורים	מגורים
15	(5) 83			3710	8360	1843		111	מגורים	מגורים
				75	250			111	מסחר	מגורים
15	(6) 144			7250	8640	2178		112	מגורים	מגורים
				75	250			112	מסחר	מגורים
	(7) 140			7050	8400	2243		113	מגורים	מגורים
				99	330			113	מסחר	מגורים
15	(8) 86			3850	9720	1835		114	מגורים	מגורים
				99	330			114	מסחר	מגורים
	(9)			(9)	(9)	30883		115	מגורים	מגורים
8				1669	5058	3087		303	תעסוקה	מסחר
				1389	4210			303	מסחר	מסחר
15	(10) 96			4360	10920	2604		201	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
				75	250			201	מסחר	מגורים תעסוקה ותיירות
15	(11) 141			6610	16320	3230		202	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
				75	250			202	מסחר	מגורים תעסוקה ותיירות
15	(12) 69			3010	7680	1723		203	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
				75	250			203	מסחר	מגורים תעסוקה ותיירות
15	71 (13)			3110	7920	2022		204	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
				75	250			204	מסחר	מגורים תעסוקה ותיירות
15	71 (14)			3208	8040	2083		205	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
				75	250			205	מסחר	מגורים תעסוקה ותיירות
15	65 (15)			2810	7200	1874		206	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
				75	250			206	מסחר	מגורים תעסוקה ותיירות
15	64 (1)			2760	7080	1539		207	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
15	144 (16)			6320	16080	3664		208	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
15	66 (4)			2860	7320	2002		209	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
				75	250			209	מסחר	מגורים תעסוקה ותיירות
15	66 (4)			2860	7320	2023		210	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
15	218 (17)			8598	23280	4854		211	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
				156	520			211	מסחר	מגורים תעסוקה ותיירות
15	100 (18)			4560	11400	1870		212	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
15	94 (19)			4358	10800	2201		213	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
15	94			4750	11280	2193		214	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
15	94			4750	11280	1988		215	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
15	124			6250	14880	3186		301	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				570	1900			301	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
15	64			3250	7680	1985		302	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				251	838			302	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
7	200			2878	5756	2697		621	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
				75	250			621	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
15	200			2879	5757	1628		622	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
				75	250			622	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
(20)			(20)	4605	13815	4605		401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(20)			(20)	2988	8964	2988		402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(20)			(20)	23930	71790	23930		403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(20)			(20)	1015	2902	1451		404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					13 (21)	4357	מסוף תחבורה	840		דרך מוצעת
					1000	3887		702		טיילת

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

הערה ברמת הטבלה:

- יותר בכל בניין מגורים שטחי רווחה בקומת הקרקע, בקומה שמעליה, במרתפים ובמקרים מסויימים בקומת הגג, בבעלות משותפת של כלל הדיירים בשטח של 5 מ"ר שטחים עיקריים ליח"ד. לא ניתן יהיה להמיר ו/או לצרף שטחים אלה לזכויות בנייה לשימוש מגורים..
- בתא שטח הממוקם בין שני רחובות, קו בניין קדמי יוגדר כלפי הרחוב הראשי.
- קווי הבניין העיליים כמסומן בתשריט. קווי הבניין למרתף יותרו עד גבול מגרש.
- בנוסף לכך, ובנוסף לתקנות החוק לגבי שטחי גזוזטראות, יותרו שטחים עיקריים למרפסות רצופות בקונטור הבניין בסך של עד 15 מ"ר לכל יח"ד ועד 10 מ"ר לכל יח"ד ששטחה קטן מ-80 מ"ר. כל זאת בתנאי שתירשם הערת הזהרה בלשכת רישום מקרקעין שלא ניתן יהיה לסגור אותן
- בנוסף למפורט בטבלה זו תותר בניה לפי תכנית תא/ג/1 בכפוף למגבלות הגובה ולשאר הוראות תכנית זו.
- מספרי הקומות המצוינים הם המספרים המקסימליים לכל תא שטח בשלמותו.
- בעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב, תותר תוספת קומות ללא שינוי היקף השטח הכולל המותר לבניה.
- שטחי מעברים כגון מתחת לרמפות, גשרים ודרכים וכן שטחי מצללות לא יחשבו במסגרת שטחי הבניה בשטחים ציבוריים פתוחים, ויהיו מעבר להם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 54 יחידות רגילות; 10 יחידות קטנות.
- (2) 40 יחידות רגילות; 10 יחידות קטנות.
- (3) 57 יחידות רגילות; 10 יחידות קטנות.
- (4) 56 יחידות רגילות; 10 יחידות קטנות.
- (5) 73 יחידות רגילות; 10 יחידות קטנות.
- (6) 144 יחידות קטנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

- (7) 140 יחידות קטנות.
- (8) 76 יחידות רגילות; 10 יחידות קטנות.
- (9) לפי תכנית מאושרת.
- (10) 86 יחידות רגילות; 10 יחידות קטנות.
- (11) 131 יחידות רגילות; 10 יחידות קטנות.
- (12) 59 יחידות רגילות; 10 יחידות קטנות.
- (13) 61 יחידות רגילות; 10 יחידות קטנות.
- (14) 63 יחידות רגילות; 8 יחידות קטנות.
- (15) 55 יחידות רגילות; 10 יחידות קטנות.
- (16) 124 יחידות רגילות; 20 יחידות קטנות.
- (17) 170 יחידות רגילות; 48 יחידות קטנות.
- (18) 90 יחידות רגילות; 10 יחידות קטנות.
- (19) 86 יחידות רגילות; 8 יחידות קטנות.
- (20) זכויות והוראות בניה לפי תכנית תא/ מק/ צ'.
- (21) עבור ביתן לשומר.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

א. חזיתות מלוות רחוב:

חזית הפונה לרחוב תתוכנן כחזית ראשית ותחויב בהפניית פתחים משמעותיים. הפניית מתקנים טכניים לחזית הקדמית תחויב במתן פתרון מוצנע.

בחזית הקדמית בקומת הקרקע - החלק האטום של מבנה (ללא חלונות או דלתות שקופות) לא יעלה על 40% מאורך החזית או לחלופין 15 מטר אורך, הקצר מבניהם.

1. לאורך שדרות הרוחב ורחוב אבן גבירול חובה יהיה להקים קולונדה בקומת הקרקע:

1.1 הקולונדה תבנה בקו בניין קדמי 0 לכל אורך הרחוב, עם מעבר מקורה ברוחב 4.0 מ' ברוטו, שלגביו תרשם זיקת הנאה לציבור

1.2 שטח המעבר המקורה יתוכנן כחלק מהמדרכה הגובלת, רצוף ומפולס עם הרחוב ללא חסימות ובכפוף להנחיות המרחביות של עיריית ת"א-יפו.

1.3 גובה המעבר המקורה לא יעלה על 6.0 מ' נטו.

1.4 הקולונדה תהיה רציפה לכל אורך החזית הקדמית.

2. קומות מסד:

קומות 2-6: קו בניין קדמי 0 מחייב ורציף ובמישור הקולונדה הפונה לרחוב. חזית הבנין תוצמד לקו הבנין הקדמי בלפחות 80% מאורכו של קו הבנין הקדמי.

3. מעל קומת מסד:

3.1 קו בנין קדמי עליון 4 מ'. תותר הבלטת גוזזטראות עד 2.5 מ' מעבר לקו בנין קדמי עליון.

3.2 תתאפשר הצמדת גג קומה 6 לדירות קומה 7.

4. המפלס הדירות בקומת הקרקע יהיה לפחות 60 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ב. בליטות:

1. הקומות העליונות או מרפסת הגג לא יבלטו מעבר לתכסית הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן

2. מרפסות וגוזזטראות בחזית צידית תהיינה בתחום קוי הבנין. תתאפשר הבלטת גוזזטראות עד

1.2 מ' מעבר לקו הבנין.

ג. תכסית

1. תכסית מקסימלית מעל מפלס הכניסה הקובעת: 65%.

ד. מסחר/חזית מסחרית:

1. יובטחו אחידות ורצף בעיצוב החזית המסחרית בהתאם להנחיות המרחביות לתכנון ולעיצוב חזיתות מסחריות בתל אביב יפו.

2. בקולונדה, לפחות 50% מאורכה תלווה בחזית מסחרית שקופה.

3. שטחי המסחר (שטחים עיקריים ושטחי שירות) יופרדו במלואם מיתר השימושים במגרש ויוקצו שטחים משותפים לכל יחידות המסחר במגרש. תתאפשר גישה נפרדת לשטחי השירות לתפעול וחניה עבור מסחר ו/או משרדים ו/או מלונאות.

3. בכל מבנה בו ישולבו שטחי מסחר ו/או חזית מסחרית בקומת הקרקע, יובטחו מעברים

6.1

הוראות בינוי

ורטיקליים לאיוורור עד מעל למפלס הגג העליון, עבור כל יחידות המסחר.

4. באבן גבירול, וביתר המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, תותר הצבת שולחנות וכסאות בתחום זיקת ההנאה וכחצי מ' מעבר לגבול המגרש, תוך שמירה על מרווח 1.5 מקו הבניין לטובת מעבר ציבורי בו לא תותר הצבת אלמנטים קבועים או זמניים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ה.בניה בקיר משותף:

1. הבנינוי בקיר משותף בקו בניין 0 בין מגרשים סמוכים יחייב אישור תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי להיתר בנייה בהתאם לסעיף 6.5 ג' ובדגש על קצף והמשכיות גבהים, מפלסי הקומות, מישור החזיתות וחומרי הגמר.

ו.כניסה ראשית:

1. כניסת הולכי רגל:

1.1. כניסת הדיירים הראשיות, למגורים, תופנו לחזית הרחוב הראשי. במגרשים פינתיים תותר כניסה מהרחוב המשני.

1.2. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה זהה ככל הניתן למפלס הרחוב הסמוך לכניסה.

1.3. תותר סטייה של עד 0.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת המסומן בנספח הפיתוח.

1.4. כניסות הדיירים למגורים, פירי המדרגות והמעליות יופרדו מהכניסות למסחר למשרדים ולמלונאות ולכל שימוש אחר מותר.

ו.גובה מבנים:

1. גובה המבנים המוחלט המרבי, לרבות תרנים ומתקני עזר טכניים וקומת יציאה לגג, הינו כמסומן בנספח הבינוי וכל חריגה ממנו תותנה באישור רת"א ומשרד הביטחון.

2. לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב, יהיה מספר קומות המותר בתאי השטח שלאורך שדרות הרוחב ורח' אבן גבירול 15 קומות, ללא שינוי היקף השטח הכולל המותר לבניה.

ז. גגות:

יותר גגות שטוחים בלבד. לא יאושרו גגות משופעים בכל אחד ממפלסי הגג ו/או בקומת גג חלקית.

ח. מרתפים

בהתאם לתכנית ע-1.

6.2

הוראות בינוי

ט. חצרות וגדרות:

חצרות

1. מפלס החצר יהיה בהתאם למפלס הרחוב או המרחב הציבורי הגובל בה. יתאפשרו במגרש הפרשי גבהים מינימליים הנדרשים לניקוז מי נגר, כך שגובה הפיתוח בגבול המגרש לא יעלה על 0.7 מ' מעל למפלס הרחוב או השצ"פ הגובל.

2. השטחים שיקבעו כפנויים ממרתפים, על פי ע/1 ימוקמו ככל הניתן בחזית הצמודה לרחוב, ברצועה ברוחב 2 מ' לפחות, פנויה ממרתפים לגינון ובית גידול לעצים. למעט במגרשים הכוללים

6.2

הוראות בינוי

- חזית מסחרית וקולונדה ו/ או קו בנין קדמי 0.
3. לא תותר חצר אנגלית או הצמדה של חצר פרטית לדירת קרקע בחזית לרחוב או במרחק קטן מ-8 מ' מהרחוב.
4. לפחות 50% מהשטח הפתוח במגרש יהיה משותף ורציף.
5. גינון מעל תקרת מרתפים בהתאם להנחיות מרחביות של עיריית ת"א-יפו.
6. באיזור המסומן כהנחיות מיוחדות ב' בתשריט, ישתלו עצים במקצב אחיד.

גדרות

6. מותר להימנע מהקמת גדר בגבולות המגרש. במידה ותבנה גדר, גובה הגדר הבנויה לכוון הרחוב או המרחב הציבורי לא יעלה על 0.7 מ'. מעל לגובה זה תתאפשר גדר מגוננת.
7. במגרשים המסומנים בתשריט כבעלי חזית מסחרית לא תותר הקמת גדר בממשק עם הרחוב.

י קווי בניין :

- קו בניין לקומות קרקע עד קומה 6 מסומן בתשריט בצבע אדום
- קו בניין לקומות 7 ומעלה מסומן בתשריט בצבע תכלת

יא. פיצול יחידות דיור בייעודים הכוללים מגורים

- א. מתוך סך יחידות הדיור, יותר לפצל עד 426 יחידות דיור רגילות ל-852 יחידות דיור קטנות, בכל שטח התכנית ועד 50% מסך יחידות הדיור בכל תא השטח.

6.3

הוראות בינוי

הוראות המתייחסות למתחם 01 - מתחם מרקמי - מגרשים 105-101, 621, חלק ממגרשים 201, תכנון זמין מונה הדפסה 29

202 (לפי גבול מתחם המסומן בתשריט):

א. כללי :

- המגרשים מאופיינים בבינוי מרקמי.
- גובה המבנים משתנה בין 4-7 קומות כמפורט בנספח הבינוי. המבנים באמצע המגרש יהיו נמוכים מאלו שבדפנות המגרש. בנוסף, תותר תוספת קומת גג חלקית לפי תכנית תא/ ג 1, ככל שייתאפשר במסגרת מגבלות הגובה שמטיל שדה התעופה דב.
- תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- קווי הבניין לרחוב ולשצ"פ יהיו מחייבים כמופיע בנספח הבינוי.
- מפלסי הכניסה הקובעת יהיו מחייבים בהתאם למפורט בנספח הפיתוח. תינתן גמישות של עד 1 מ' כדי להתאימם אל מפלס הרחוב/השצ"פ הסמוך.
- בכל מגרש ייקבע שטח למסחר בעל אופי שכונתי/ציבורי בקומת הקרקע, כמסומן בתשריט.
- כניסות המבנים יהיו ככל שיתאפשר מכיוון הרחוב. לכל מבנה תתוכנן, בנוסף לכניסה הראשית, כניסה משנית אל החצר המשותפת.
- בכל בניין יתוכננו חללי נסיגות בבינוי אשר יוצמדו לדירות או ישמשו כשטח משותף. שטחי החללים יהיו בנוסף למניין השטחים המפורטים בטבלה בסעיף 5. גובה החללים נטו לא יקטן מ-5 מ' או ללא קירוי כלל.
- השטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות ב'" בתחום זה, מסמן קומת קרקע מגוננת ומשותפת לכל הדיירים.
- השטח הפנוי מבינוי בכל תא שטח בייעוד מגורים במתחם יתוכנן כחצר משותפת לדיירי

6.3

הוראות בינוי

המגרש.

11. שטח הגינות הפרטיות לא יעלה על 20% משטח החצר. מפלס החצרות יהיה כמפלס החצר המשותפת. הגינות יגודרו בגדר קלה בגובה עד 0.7 מ' משולבת צמחייה.

12. החצר הפונה אל השצ"פ תתוכנן במפלס השצ"פ. יותרו כניסות מהשצ"פ אל החצר המשותפת.

13. הגדרות הפונות כלפי השצ"פ יהיו עשויות ממתכת בלבד (גדר קלה). חומרי הגמר והעיצוב של הגדרות במגרשים אלו יהיו אחידים ויקבעו בהתאם להיתר הראשון ברחוב. יתר המגרשים יתאימו את פרטי הפיתוח וחומרי הגמר לתכנון זה.

14. תותר בניית פרגולות ו/או אלמנטי הצללה אחרים בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח.

15. תכנון השצ"פ יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי בכפוף לאישור רשות המים.

16. כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.

17. לא יותר למקם משטחי חניה עילית בשצ"פ.

18. שתילת עצי רחוב תהיה באינטרוולים במרחקים קבועים שלא עולים על 12 מ' ושיעורם יהיה לפחות ב- 60% מסה"כ אורך הבלוקים למעט שבילים צרים. על העצים לספק צל מלא בטווח של 10 שנים מנטיעתם. יש לתכנן את העצים כך שתהיה חפיפה בין הצמרות. או בהתאם להנחיות תכנית עיצוב

19. הרחובות המתוכננים בתכנית יוצללו באמצעות עצי רחוב או הצללות קבועות כך שלפחות 40% מסך המדרכות הקיימות או המתוכננות בפרויקט יקבלו צל במשך כל עונות השנה. או בהתאם להנחיות תכנית עיצוב

ב. מפלס הכניסה יהיה במפלס הרחוב. מפלסי הכניסה הקובעת יהיו מחייבים על פי נספח הפיתוח. תינתן גמישות של עד 1 מ' כדי להתאימם אל מפלס הרחוב. התאמת גובה המגרשים לתכנית הפיתוח ולשטחים הפתוחים יהיה תנאי למתן היתר.

ג. בחצר המגרש, יותרו בין היתר: גינות, מתקני משחק, מתקני חניית אופניים, ריצוף וריהוט חוץ. לפחות 25% מהשטח הפתוח במגרש יגונן ויושקה במערכת השקייה קבועה, לא יותרו חניות עיליות בחצר המגרש. לא תותר הקמת מחסנים או כל מבנה תשתיות אחר.

ד. גינות על גבי החניון התת-קרקעי במגרש, יהיה על מצע מנותק איכותי. העומק בין מפלס הפיתוח לפני תקרת המרתף לא יפחת מ-1.5 מ'. לכל עץ יהיה בית גידול של 10 מ"ק אדמה לפחות. יש לשמור על רציפות בתי הגידול.

ה. במגרש ישתלו עצים בוגרים בקוטר "4 לפחות. בחזית חצר הגובלת ברחוב, ברצועה ברוחב של לא פחות מ-3 מ', יהיה עומק האדמה ככל שיתאפשר, לא פחות מ-2.5 מ' ויינטעו בה עצים. ו. בחזית חצר הגובלת ברחוב או שצ"פ תשמר רצועה ברוחב 2 מ' פנוייה ממרתפים לטובת בית גידול לעצים וגינות. ברצועה זו יינטעו עצים על פי ההנחיות המרחביות לנטיעת עצים של עיריית תל אביב.

ז. חצר קידמית:

1. החצר הקדמית והכניסה לבניין יהיו במפלס הרחוב.

2. בחצר הקדמית הצמודה לרחוב, תשמר רצועה ברוחב 1 מ' לפחות פנוייה ממרתפים, לטובת בית גידול לעצים וגינות.

3. עומק מילוי מצע גנני מעל תקרת מרתף לא יפחת מ-1.5 מ' מפני הקרקע

6.3

הוראות בינוי

4. לפחות 25% מהשטח הפתוח במגרש יגונן.

6.4

הוראות בינוי

הוראות למתחם 01, מתחם מרקמי, המשך:

ח.גדרות וקירות תומכים:

1. גובה גדרות בנויות בגבול המגרש לכיוון הרחוב או שטח ציבורי פתוח לא יעלה על 0.7 מ' ויעוצב על פי ההנחיות המרחביות לפיתוח המגרש של עיריית תל אביב. לא תותר בניית מסלעות בגבול המגרש.

2. לא יותרו גדרות או מדרגות כלפי הרחוב במגרשים המסומנים בחזית מסחרית. מפלסי פיתוח המגרש ימשיכו את מפלסי הרחוב.

3. פילרים המשולבים בגדר יוצמדו זה לזה ובעדיפות ירוכזו בפינות המגרש.

ט.דירות גן:

1. דירות גן יותרו במתחם זה בלבד (מתחם 01).

2. לפחות 50% משטח החצר המשותף לכל המתחם יהיה רציף.

3. הגינה תותר בקונטנר הבניין או המרפסות מעל בלבד.

4. תחום וגודל הגינה יקבעו במסגרת היתר הבניה לכל תא שטח, ותרשם הערת אזהרה בטאבו ובלשכת המקרקעין.

5. שינוי בקווי הבניין במתחם זה תהווה סטייה ניכרת.

6. מספר הקומות למתחם זה מחייב. שינוי יהווה סטייה ניכרת.

י. מרפסות:

יותר לבלוט עד 1.2 מ' מעבר לקו בניין עם מרפסות מעל קומת הכניסה לכל החזיתות

יא. היתר בניה במתחם 01 ינתן לתא שטח שלם.

6.5

עיצוב אדריכלי

א. במגרשים לאורך שדרות הרוחב ורחוב אבן גבירול, תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה, יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי עיצוב ופיתוח מחייבת למגרש נשוא ההיתר.

מהנדס העיר רשאי לדרוש לכלול בתכנית זו תכנית צל הכוללת הוראות מנחות לגבי המגרשים הגובלים.

ב. ביתר הרחובות, במידה ויבוצע איחוד של תאי שטח למגרש משותף, ידרש אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי עיצוב ופיתוח כתנאי להגשת בקשה להיתר.

ג. תכנית הבינוי העיצוב והפיתוח תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

1. כללי:

א. הצגת העמדת המבנים במגרש, נפחי הבינוי, גובה ומספר הקומות, עיצוב החזיתות (פתחים, מרפסות וגזוזטראות, מסתורים טכניים ועוד) וחומרי הגמר.

ב. הצגת תכניות עקרוניות לקומות הקרקע, לקומות הטיפוסיות, ולקומות הגג והמרתף.

ג. פריסת השימושים בבניין, הסירקולציה ומיקום הגישות למבנה: מיקום הכניסות לבניין להולכי רגל וכניסת הרכבים למרתף החניה.



עיצוב אדריכלי	6.5
2. פיתוח החצר והקשר בין המגרש לסביבתו: א. הצגת הפיתוח הנופי בהיקף הבניין: - הצגת תיאום בין מפלסי הפיתוח למפלסי המרחב הציבורי הגובל. - מיקום אזורי הגינון ותכנית הנטיעות במגרש. - בגינון מעל מרתף יוצג בית גידול מספק לעצים. - הצגת תחום החצר הפנוי ממרתפים כלפי הרחוב. - פתרונות ניקוז, השעייה וחלחול מי נגר בתחום המגרש. - פריסת גדרות בהיקף המגרש כולל גובה, פרט וחומריות. - מיקום רחבות כיבוי אש, פתחי אוורור מרתפים, ברז מים ראשי וכיוב'. ב. קשר לבניינים סמוכים: בבניה בקיר משותף (קו בניין צדי 0) תאום עיצובי ותאום מפלסי הקומות. בבנייה של מרתף משותף למספר מגרשים, תאום מפלסי קומות המרתף והצגת תחום זיקת ההנאה המשותפת. ג. בחזית מסחרית - עיצוב החזית בהתאם להנחיות העירייה. הצגת הסדרי פריקה וטעינה, שטחי תפעול למסחר, ופתרונות נידוף, סגירות חורף ושילוט עקרוני. כשהחזית כוללת קולונדה - הבטחת רצף פיזי המשכיות אחידות עיצובית והשתלבות באופי הרחוב. 3. שטחי שירות ומערכות טכניות: הצנעת מופע של מערכות טכניות וחדרים טכניים כלפי המרחב הציבורי וכלפי החזית החמישית (בגנות). הצגת פתרון פינוי וסילוק אשפה, כולל אשפה למחזור. הפרדה פיזית בין שטחים בשימוש למגורים לשימושים אחרים: בין מערכות התנועה להולכי רגל, בין אזורי החניה של השימושים השונים ובין שטחי השירות והתפעול. 4. יישום עקרונות בנייה ירוקה הצגת מענה לדרישות סביבתיות בהתאם לנספח בנייה ירוקה, ת"י לבנייה ירוקה ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ת"א-יפו. שילוב פתרונות להתייעלות אנרגטית, מחזור וייצור אנרגיה במבנה, מקומות חניה לרכב דו-גלגלי בתחום המגרש, בדיקות הצללה, רוח, תכנית לניהול מי נגר ועוד.	
בניה ירוקה	6.6
לתכנית זו מצורפים הנספחים הבאים: 1.א. נספח בניה ירוקה (נספח סביבתי הכולל הוראות לבניה ירוקה), המרכז את ההנחיות וההוראות לתכנון שכונה בת-קיימא. הוראותיו מחייבות או מנחות, בהתאם למפורט בו. 1.ב. נספח ניקוז וניהול מי נגר, המפרטים את הפיתוח הנדרש בתחום המגרשים ובתחום המרחב הציבורי, לניהול הנגר, השעיית נגר עילי וחלחולו לתת-הקרקע ולחילופין העברתו למערכת קליטת הנגר בשטח התכנית, שימוש להשקיה והתחברות למערכת הניקוז העירונית של עודפי נגר. 2. פסולת בת מחזור: לכל תכנית עיצוב אדריכלי תצורף תכנית תברואה שתטפל, בין היתר, בפתרונות להפרדת פסולת בת מחזור ואיסופה, בכפוף להנחיות מרחביות. 3. הצללת לפחות 50% מן השטחים הפתוחים המרוצפים בשטח התכנית שאינם גגות, עפ"י הנחיות מסמך המדיניות לתכנון צל של הועדה המקומית.	

6.6

בניה ירוקה

4. חיסכון במים במבנים עפ"י הנחיות נספח בנייה ירוקה.
5. חיסכון במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים עפ"י הנחיות נספח בנייה ירוקה.
6. עמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לנושא בניה ירוקה כמפורט בסעיף 6.17 תנאים למתן היתר בניה.
7. יותקנו קולטים סולאריים בשטח שלא יפחת מ-50% משטח הגג, ומתחתם גג ירוק. גג ירוק הוא קטע גג המאפשר גינון על גבי מצע מנותק בעומק נטו של 15 ס"מ לפחות. הגג הירוק הוא חלק אינטגרלי מרצפת הגג וכולל מערכת איטום וניקוז מיוחדות.
8. תותר התקנת פאנלים סולאריים גם על חזיתות המבנים.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

עצים בוגרים הקיימים במתחם הבניה, יתועדו, יועתקו או ייכרתו בהתאם להוראות פקיד היערות/אגרונום העיריה ועפ"י ממצאי (הנחיות) נספח סקר העצים.

6.8

תשתיות

- תשתיות עירוניות:
- הנחת התשתיות ברחובות הראשיים והמשניים תהיה בהתאם להוראות התכנית הראשית ותכנית זו. בנוסף, תותר הנחת תשתיות חלוקה של גז טבעי, צנרת מים קרים ו/או חמים ממרכזי אנרגיה מקומיים לרבות למגרשים.
1. הוראות כלליות
 - 1.א. הנחת התשתיות תהיה בהתאם לתכנון מפורט, המבוסס על נספח התשתיות.
 - 1.ב. כל התשתיות, כגון חשמל (למעט עמודי תאורה וארונות חלוקה), מים, ביוב, ניקוז, גז, תקשורת וכד' תהיינה תת-קרקעיות.
 2. פינוי פסולת פנאומטי ומחזור:
 1. עיריית תל אביב יפו תקים רשת צנרת ותשתית (להלן: "המערכת") המתאימה לפינוי אשפה בשיטה פניאומטית, כמפורט בנספח תכנון פינוי ושינוע אשפה פניאומטי על הוראותיו.
 2. בכל המגרשים יחולו חובת התחברות, הוראות תפעול ותחזוקה שוטפת.
 3. ביצוע המערכת יותנה בהכנת תכנית לתיאום הנדסי בשטח התכנית באישור מה"ע או מי שהוסמך על ידו, כולל ביצוע המרכז לאיסוף אשפה אם יידרש.
 4. ההקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים וכד') והן במגרשי הבניה.
 5. במגרשי הבניה, המערכת לפינוי אשפה בשיטה הפניאומטית תאפשר ותחייב את ההתחברות למערכת הפניאומטית שבשטחים הציבוריים והמתקן הנדסי לפינוי האשפה. המערכת תהיה תואמת את ההוראות שתמסור עיריית תל אביב יפו לבעלי המגרשים, קודם להגשת הבקשה להיתר בניה.
 6. יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדרי המגופים והתשתיות בשטח המגרש הפרטי בכל עת.
 7. למתקני טיפול בפסולת, ינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אוויר.
 8. הוראות הקמת ותפעול המערכת במגרשים לבניה, והחובה להתאמתה באופן מלא למערכת בשטחים הציבוריים, יעוגנו בתכנית העיצוב ו/או בבקשות להיתר הבניה.
 9. תנאים להגשת בקשה להיתר:
 - 9.1 אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פנאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר.

6.8

תשתיות

התכנית תכלול הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי, בשיטה מתאימה לתפעול המערכת בשטחים הציבוריים.

- 9.2 הצגת תכניות חדר אשפה קומתי, חדר מחזור, חדר מגופים ותוואי צנרת, לאישור תחנת התברואה במכון הרישוי. במבני המגורים/מסחר/משרדים יוקצה בנוסף, חדר לאחסון פסולת ברת מחזור, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.
- 9.3 הצגת הסכם התקשרות לביצוע המערכת עם הגורם הרלוונטי.

10. תנאי להיתר אכלוס אישור אדריכל/יועץ תברואה על גבי תכניות לביצוע של חדרי האשפה במבני המגורים ו/או מסחר ו/או משרדים לביצוע מערכת הפניאומטית.
11. פתרונות להפרדת פסולת במקור מחזורה ואיסופה בשטחים הציבוריים והפרטיים בהתאם להנחיות מרחביות של עיריית תל-אביב-יפו או נספח ההנחיות הסביבתי לפי החמור בין שניהם.

3. ניהול אנרגיה

מערכת לאספקת אנרגיה מבוססת גז טבעי:

1. בסעיף זה:

- "מערכת לאספקת אנרגיה" מערכת מקומית הכוללת מתקנים לייצור אנרגיה, חיבור אספקת גז טבעי למתקן, צנרת של מים חמים ומים קרים מהמתקן לצרכנים, חיבור המתקן למערכת החשמל המקומית והתקנת מונים במגרשי הצרכנים באופן שיאפשר מכירת חשמל מהמערכת לאספקת אנרגיה לרשת החשמל ולצרכנים, וכן מתקני תפעול ותחזוקה וכל מתקן תשתית או מתקן אחר הנדרש להפעלתה התקינה של המערכת.
- "מרכז לייצור אנרגיה" מרכז מקומי ליצור אנרגיה מוסק בגז טבעי המשמש לייצור חשמל, וכן לחימום ו/או קירור מים.

2. תותר הקמת מערכת לאספקת אנרגיה אשר תספק אנרגיה לכל המגרשים בתכנית או לחלק מהם, בכפוף לתנאים הבאים:

- 2.1 ההספק המותקן הנומינלי של כל מרכז לייצור אנרגיה לא יעלה על 5 מגה וואט.
- 2.2 המרכזים לייצור אנרגיה ימוקמו בכל או בחלק מהמגרשים שבהם מסומן סימבול "מתקן אנרגיה" בנספח הבינוי, בטווח שלא יעלה על 100 מטר מהסימבול.
- 2.3 מרכזים לייצור אנרגיה ימוקמו, במידת האפשר, בתת-הקרקע, כחלק מחניונים ציבוריים תת-קרקעיים, מתקנים הנדסיים ו/או מבני ציבור, או בצמוד אליהם, ובלבד שמבחינה הנדסית הדבר אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.
- 2.4 שטחי הבנייה למרכז לייצור אנרגיה לא יעלו על 700 מ"ר שטח כולל (עיקרי ושירות) לכל מתקן, כאשר השטחים הבנויים מעל פני הקרקע לא יעלו על 400 מ"ר.
- 2.5 מרכז לייצור אנרגיה בעל הספק מותקן נומינלי גדול מ-5 מגה וואט, יותר בכפוף לאישור תכנית מפורטת.

3. יותר לחבר את המערכת לאספקת אנרגיה לרשת החשמל.

4. תותר הקמת תשתיות וחיבורים לצורך הפעלת המערכת ואספקת האנרגיה לצרכנים לרבות התקנת צנרת מים חמים וקרים מהמרכזים לייצור אנרגיה ועד לגבול מגרשי הבניה בתכנית.

6.9

תשתיות

המשך:

5. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה למרכז ייצור אנרגיה ולמערכת לאספקת אנרגיה:

6.9

תשתיות

- בקשה להיתר בניה למרכז ייצור אנרגיה ולמערכת לאספקת אנרגיה תוגש בהתקיים כל התנאים הבאים:
- 5.1 יערך תיאום בין תכנון המרכז לייצור אנרגיה לבין תכנון מערכת אספקת הגז הטבעי, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- 5.2 יומצאו מסמכים ונתונים להנחת דעת היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב לגבי הדרישות עליהן על המרכז לייצור אנרגיה לעמוד.
6. תנאים לאישור תחילת עבודה למרכז ייצור אנרגיה:
- לא יינתן אישור לתחילת עבודה למרכז ייצור אנרגיה ולמערכת לאספקת אנרגיה אלא בהתקיים כל התנאים הבאים:
- 6.1 אושרה בהתאם לדין החל, הקמת הצנרת המיועדת לספק גז למתקן הייצור.
- 6.2 אושרה בהתאם לדין החל, מערכת הולכת החשמל ממתקן הייצור לרשת החשמל.
- 6.3 אושרה הקמתה של מערכת הולכת המים החמים והקרים ממתקן הייצור לצרכני הקצה.
7. תנאים לאישור הרשות המאשרת לפי סעיף 157א לחוק לחיבור מתקן ייצור אנרגיה לרשת החשמל והמים.
- לא יינתן למרכז ייצור אנרגיה אישור הרשות המאשרת לפי סעיף 157א לחוק, לחיבור המתקן לרשת החשמל והמים, אלא אם ניתן למרכז אישור תקינות על ידי הגוף הבודק למערכת הגז בהתאם לסעיפים 8ב(א) ו-8 לחוק הגז (בטיחות ורישוי), תשמ"ט 1989.
8. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים לבניה בתחום התכנית:
- בקשה למתן היתר בניה במגרש בתחום התכנית תוגש בהתקיים כל התנאים הבאים:
- 8.1 ההיתר יכלול תכנון מפורט לחיבור כל המבנים והמתקנים בתחום המגרש למערכת אספקת האנרגיה, לרבות תכנון חיבורים זמניים ככל שידרשו, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- 8.2 ההיתר יכלול תכנון מפורט של כל התשתיות המשלימות בתחום המגרש הנדרשות לצורך חיבור המבנים והמתקנים בתחום המגרש למערכת אספקת האנרגיה, לרבות מחליפי חום, בהתאם להנחיות מהנדס העיר, מוני מים חמים וקרים, ומוני חשמל בהתאם לאמות המידה של רשות החשמל.
9. רשות הרישוי רשאית ליתן היתר בניה גם אם לא התקיימו תנאים אלה, כולם או מקצתם, אם סברה, מנימוקים שיפורטו בהחלטתה, כי המערכת לאספקת אנרגיה לא אמורה לספק אנרגיה למבנה נשוא ההיתר.
10. תנאים לקבלת תעודת גמר במגרשים לבניה בתחום התכנית:
- לא תינתן תעודת גמר במגרש לבניה בתחום התכנית, אשר מתקיימים בו התנאים שבסעיף קטן ח' לעיל, אלא בהתקיים כל התנאים הבאים:
- 10.1 הוקמו כל התשתיות המשלימות בתחום המגרש הנדרשות לצורך חיבור המבנים והמתקנים במגרש למערכת אספקת האנרגיה.
- 10.2 בוצעו כל החיבורים הנדרשים לצורך חיבור המבנה ו/או המתקן למערכת אספקת האנרגיה, לרבות חיבורים זמניים ככל שנודרש ומערכת מנייה מתאימה.
- מערכות מבוססות אנרגיה סולארית - תאים פוטו-וולטאיים:
1. היה ויאושרו תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מערכת סולרית), התשע"ז 2017 יהיה רשאי מהנדס העיר לקבוע כי בבניינים שיחוברו למערכת לאספקת אנרגיה, ואשר בהם המערכת עונה לקריטריון של "מערכת יעילה לחימום מים" כהגדרתה בתקנון, תותקן על 50% מסך שטח גגות הבניינים, מערכת להפקת חשמל מאנרגיית השמש בהתאם

6.9

תשתיות

- להוראות התקנות.
2. להתקנת התאים הפוטו וולטאיים על גגות המבנים, יוצמד גג ירוק תחתם בשטח של לפחות שטח התאים-וולטאיים.
3. המערכת תוקם בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ובהתאם לתקנות שיחולו בעת בקשת ההיתר.
4. בנוסף או במקום, תתאפשר התקנת תאים פוטו-וולטאיים על חזיתות המבנים, שפירוטם יוצג בתכנית העיצוב ו/או בבקשה להיתר בניה, או יוכח תכנון לחסכון של 5% מצריכה החשמל, הגבוה ביניהם.

מתקני שידור קטנים

תותר הקמת מתקני שידור קטנים עפ"י הוראות תמ"א 36 א' על תיקוניה.

תחנות טרנספורמציה

1. לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במבנים המשמשים למוסדות חינוך וגני משחקים לילדים.
2. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במתקנים תת-קרקעיים בשצ"פים וכן בתחום מגרשים לבנייני ציבור בשטח שמחוץ למבנים המשמשים מוסדות חינוך, בכפוף למגבלות קרינה אלקטרומגנטית ולקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה.
3. תותר הנחת תשתיות חשמל עיליות זמניות באישור מהנדס העיר לצורכי בינוי, הקמה, שלביות פיתוח ושיווק הבנייה ובלבד שייקבעו מועד הפירוק ו/או הבטחת התנאים לפירוקן.

6.10

תשתיות

עבודות עפר:

העירייה רשאית לבצע עבודות עפר חלקיות במגרשים הפרטיים המיועדים לבניה, אם יידרשו לצורך ביצוע הדרכים ו/או הנחת תשתיות עירוניות, בשל הפרשי גובה בין מפלסי הדרכים והקרקע הטבעית. לאחר הגשת בקשה להיתר או לשימוש בקרקע יידרש תיאום עם הבעלים ובהתאם להנחיות הנספח הסביבתי.

ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

1. פסולת הבניה תסולק בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005.
2. עודפי עפר יפוגו לאתרים מוסדרים ומאושרים, עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
3. תכניות לניהול אתר יאושרו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
4. תנאי לאכלוס יהיה הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.
5. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח ההנחיות הסביבתי.
6. צמצום זיהום האור הלילה הנובע מתאורת החוץ יהיה בהתאם להנחיות הנספח הסביבתי.

6.11

דרכים תנועה ו/או חניה

א. כללי:

- נספח התנועה יהיה מנחה. שינויים בנספח זה באישור אגף התנועה בעיריית תל אביב יפו לא יהוו שינוי לתכנית זו.
- ב. חניה ונגישות:

6.11

דרכים תנועה ו/או חניה

1. החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד למעט חניה ציבורית בתחום הדרך.
2. החניה, לכל סוגיה, תיקבע על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. תקן זה יהיה מקסימלי, למעט התקן עבור מוסדות ציבור.
3. לכל מגרש תתוכנן כניסה אחת בלבד לרכב לצורך ירידה לחניון תת קרקעי.
4. ניתן לאחד גישות לחניונים (כולל חצרות משק) במגרשים סמוכים זה לזה.
5. אורך החזית הקדמית המוקצה לטובת גישה לחניון לא יעלה על 20% מאורכה.
6. בבניין מעורב שימושים תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים.
7. חניית אופניים ואופנועים תהיה על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה.
- הפתרון יוצג בתכנית העיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בבקשה להיתר הבנייה.
8. במגרשים בעלי חזית מסחרית בהם השטח המסחרי אינו עולה על 500 מ"ר (עיקרי), לא תידרש הקצאה לחצר משק, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב או במקום אחר שיקבע על ידי העירייה, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי מטעם העירייה.
9. המיקום והגישה לרחבות כיבוי אש יתוכננו תוך כדי פגיעה מינימלית בעצים, ריהוט רחוב ותשתיות עליות בתחום הרחוב.
10. בחניונים הציבוריים שבתחום התכנית 10% מכלל מקומות החניה יוקצו לרכבים משותפים.

תעופה :

- א. תובטח מניעת סנוור כלי רכב ע"י מטוסים או סנוור מטוסים ע"י כלי רכב, בהתאם להנחיית יועץ תעופה לענייני תאורה וסנוור.
- ב. גובה עמודי התאורה, סוג גוף התאורה ועוצמתו, יהיו בהתאם להנחיית יועץ תעופה לענייני תאורה וסנוור, ותקוים התייעצות באופן פרטני עם רשות התעופה האזרחית.

6.12

ביוב וניקוז

1. תותר זכות מעבר קווים לביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.
2. כמו כן, תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי המגורים, לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.
3. שפכים אשר איכותם אינה איכות שפכים ביתית יטופלו טיפול קדם בתחום המגרש טרם חיבורם למערכת הביוב העירונית. יצרני שפכים באיכות אשר אינה ביתית, מחוייבים בקבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
4. לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.
5. ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.
6. לצורך הבטחת חלחול מי גשמים, יבוצעו ככל הניתן משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא, שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.
7. השטחים הירוקים יהיו ככל הניתן במפלס נמוך מהשבילים כך שיהיו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכד' בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גנטית.

6.12

ביוב וניקוז

8. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעבירי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י המהנדס.

6.13

ניהול מי נגר

הוראות והנחיות לבנייה משמרת מים בתחום התכנית עפ"י המפורט בנספח ניהול נגר וניקוז.

6.14

מגבלות בניה לגובה

א. הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה תעופה דב הוז (שדה דב) :

1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה תעופה תל אביב ע"ש דב הוז. לרבות הגבלות בניה לגובה, רעש, מזעור סכנת ציפורים לתעופה ומניעת סנוור.
2. הגבלות הבניה מסומנות בנספח הגבלות בניה המצורף לתכנית זו.
3. במקרה של סגירה ו/או הפסקת הפעילות של שדה התעופה, יבוטלו ההגבלות הנובעות משדה דב, המפורטות בתכנית זו.

ב. הגבלות בניה לגובה :

גובה אבסולוטי מירבי מותר לבניה הינו 58.0 + מטר מעל פני הים, כולל מתקני עזר טכניים. כל חריגה בגובה המירבי עפ"י הוראות תכנית זו, מותנה באישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

ג. הגבלות נוכחות ציפורים :

במרחב הציבורי הפתוח והשטח הפרטי הפתוח יותרו מאגרי מים פתוחים, בכפוף לנקיטת כל הצעדים הדרושים למניעת מטרד ציפורים באזורי השדה ומסלולי הגישה עפ"י הוראות תמ"א 15 לעניין זה. אישורם יותנה בהתייעצות עם רת"א.

ד. מניעת סינוור ותאורה

1. חובה יהיה להשתמש בחומרי גמר לא רפלקטיביים בחזיתות דרומיות של מבנים, למניעת סנוור.

בתכניות האחרות : להעתיק סעיפים רלוונטיים מתוך 3700 17.1 ד. הגבלות רעש :

לפרט הוראות מפורטות והאמצעים הנדרשים לבנייה האקוסטית עפ"י אזורי תח"ר

במידה ויוסרו מגבלות הגובה הנובעות משדה דב, תותר תוספת קומות למעט בתאי שטח 100-106, ובתנאי שתכסית קומה טיפוסית תהיה גדולה מ 40%.

6.15

זיקת הנאה

תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור במפלס קומת הקרקע במרווחים הקדמיים של המגרשים עד לקו הבניין כמסומן בתשריט שתחובר כהמשך ישיר במפלס ובחומר למדרכה הגובלת.

6.16

איחוד וחלוקה

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים יהיו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, הכל כמסומן בתשריט וכמפורט במסמך "עקרונות השומה וההקצאה" המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
2. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה, ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר. שינויים קלים בשטחים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר לא ייחשבו כשינוי לתכנית.
3. חלקות מניידות בתחום תכנית 3700/1 תהיינה זכאיות, בנוסף להקצאה בטבלת ההקצאות

6.16

איחוד וחלוקה

בתחום תכנית 3700/1, להקצאה נוספת בתחום אחת או יותר מתכניות למתחמים הצפוניים 3700/2-3700/5, בהיקף ובשיעור הקבוע במסמך עקרונות השומה וההקצאה של התכנית הראשית.

4. במקרה שבו תכנית 3700/1 תאושר ותירשם קודם לתכניות למתחמים הצפוניים 3700/2-3700/5, החלקות המניידות בתחום תכנית 3700/1 תהיינה זכאיות, בנוסף להקצאה בטבלת ההקצאות, להקצאה נוספת בתחום התכניות למתחמים הצפוניים 3700/2-3700/5, בהיקף ובשיעור הקבוע במסמך עקרונות השומה וההקצאה של התכנית הראשית.

5. במקרה שבו מי מהתכניות למתחמים הצפוניים 3700/2-3700/5 יאושרו וירשמו לפני תכנית 3700/1, ירשמו החלקים ממגרשי התמורה המגיעים לחלקות המניידות ו/או לחלק מהחלקות המניידות ממתחם 3700/1 לפיקדון על שם עיריית תל-אביב-יפו כנאמן וזאת עד לאישורה ורישומה של תכנית 3700/1, אז יירשמו מחדש על שם בעלי הזכויות הזכאים להם.

6. אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד קבלת התוקף של תכנית תא/3700, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע בתכנית 3700/1, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על כל תחום התכנית הראשית ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן.

7. הוראות האיחוד והחלוקה לא יחולו על תא שטח 115 (מגדלי נאמן) כמפורט בסעיף 4.1.1.

8. תאי שטח 116, 117 הם מגרשי השלמה אשר יועברו ללא זכויות בניה לטובת מגרש 115 בתכנית (מגדלי נאמן, חלקה 45 בגוש 6620).

6.17

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאים להגשת בקשות להיתרי בניה:

1. אישור תכנית בינוי עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס העיר כמפורט בסעיף 6.5 לעיל.
2. אישורה של הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו ובכפוף לעמידה בהוראות הנספח האקוסטי.
3. לאורך רח' אבן גבירול יידרש הגשת דוח אקוסטי מפורט לאישור הרשות לאיכות הסביבה בת"א, אשר יפרט את רכיבי המיגון הדירתי ואת יעילותם.
4. הבטחת עמידה בהנחיות רשות התעופה האזרחית להצבת עגורנים וסימונם.
5. אישור להקמת מאגרי מים פתוחים יהיה בתנאי של התייעצות עם הרשות לתעופה האזרחית.
6. הצגת תכנון הכולל פתרונות לטיפול במי נגר, להשהיה ו/או החדרת מי הגשם בהתאם לנספח הניקוז ותקנות החוק באישור הגורמים המוסמכים.
7. הבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה בתאי השטח הרלוונטיים.
8. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור בלשכת רשם המקרקעין במגרשים בהם מסומנת זיקת הנאה.
9. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר לציבור לתשתיות בלשכת רשם המקרקעין.
10. תנאי לביצוע הרחובות העירוניים הראשיים והרחובות המשניים במתחם יהיה אישור תכנית פיתוח בקני"מ 1:500 לכל אחד מהם ע"י מהנדס העיר.
11. התאמה להוראות סקר העצים.
12. התאמה להוראות נספח בניה ירוקה לתכנית זו.
13. עמידה בדרישות ת"י 5281 לבניה בת קיימא (בניה ירוקה) ודרישות הועדה המקומית לעת

6.17

תנאים למתן היתרי בניה

הוצאת היתר הבניה בנושא זה. במידה וקיים שוני בין הוראות נספח הבניה הירוקה לדרישות הועדה המקומית, יגברו הוראות נספח הבניה הירוקה.

14. עמידה בדירוג A עפ"י ת"י 5282 לצריכת אנרגיה במבנים או ש"ע עפ"י כלי מדידה מאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו, ועמידה בהוראות נספח בנייה ירוקה.

15. הטמעת המלצות דו"ח סקר והכנת הנחיות לסיכונים ססמיים תוך התייחסות לת"י 413 ות"י 940 ו/או כל תקן שיבוא במקום ו/או להשלמים.

16. עמידה בכל הדרישות בסעיפי התשתיות 6.6, 6.7, 6.8.

17. הצגת תכנית המפרטת את האמצעים להפחתת תופעת אי החום העירוני.

18. בשטחי מסחר, הצגת התאמה לדרישות העירייה לנושא הסדרי הספקה לשטחי מסחר.

19. הוכחת עמידה בתנאים להתחברות ולתחזוקה שוטפת במגרש של חלקי המערכת לייצור אנרגיה מקומית, שתהיה תואמת בהיבט של תפעול את המערכת בשטחים הציבוריים.

20. מיקום אזורי הגינון ותכנית הנטיעות במגרש. בגינון מעל מרתף יוצג בית גידול מספק לעצים. ב. כללי:

1. טיפול בפסולת בניין עפ"י נספח בנייה ירוקה ודרישות הועדה המקומית לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

2. הצגת תכנית למניעת שחיקה ובלאי, שקיעה וזיהום הקרקע במהלך הבנייה, בהתאם לדרישות מה"ע ות"י 5281.

3. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת-קרקעיים קיימים ומתוכננים..

4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה להקמת מרכז אנרגיה יהיה עמידה בהוראות חו"ד סביבתית באישור הרשות לאיכות הסביבה של עת"א-יפו/ המשרד להגנת הסביבה ואישורי בטיחות מהגורמים הרלוונטיים.

ג. הבטחת ביצוע פיתוח פארק החוף:

1. יימסר בתיק המידע לכל תא שטח המיועד למגורים, מסחר או תעסוקה, שלא ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה למגורים מעל 6,000 יח"ד רגילות (כאשר כל 2 יח"ד קטנות שוות יח"ד רגילה), מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה במצטבר בתחום כל התכניות המפורטות, אלא לאחר שיבוצע פיתוח פארק החוף במלואו.

2. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לתאי השטח הרלוונטיים יהיה סימון גבול פארק החוף ואמצעים לחסימה ולמניעת כניסת כלי רכב לתחום הפארק, והתוויית שבילים להולכי רגל ולאופניים.

ד. ביצוע שלבי פיתוח תחבורתיים:

1. יימסר בתיק המידע לכל תא שטח המיועד למגורים, מסחר או תעסוקה, שלא ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה אלא בהתאם לביצוע ולפיתוח מערכות תחבורתיות.

2. יימסר בתיק המידע שלא ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בנייה מעל 6,000 יח"ד רגילות (או אקוויולנט ביח"ד קטנות ויח"ד בר השגה), מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה - שטחים עיקריים מצטברים, אלא לאחר שיערכו בדיקות תחבורתיות מעודכנות של השלכות הבנייה הנוספת על רשת הדרכים, ולאחר שייקבעו ההתניות התחבורתיות לכל שלב נוסף של בנייה על סמך הבדיקות התחבורתיות הנ"ל, באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד התחבורה.

3. התניות אלה יחולו על זכויות הבניה בתחום כל התכניות המפורטות, עבור כל שלב בהתאמה ובמצטבר.

6.17

תנאים למתן היתרי בניה

4. טבלת פירוט תנאים תחבורתיים ושלבים להגשת בקשות להיתרי בניה בתחום כל התכניות המפורטות מצורפת כנספח שלביות תחבורתיות.
- ה. מכללת לוינסקי(מגרש 403) - תנאי להיתר ראשון יהיה אישור תכנית אב למכללה באישור מהנדס העיר והבטחת רישום זיקות הנאה.
- ו. מגרשים 111-113 - תנאי למתן היתרי בנייה יהיה פינוי תחנת השאיבה.

6.18

גמישות לתכנית

הוראות מעבר:

מגדלי נאמן

1. באזור "מגדלי נאמן" חלות תכניות בתוקף על פיהן הוצאו היתרים. ניתן יהיה להוציא היתרים נוספים על פי אותן התכניות בתוקף.
2. עד לביצוע הגישה למגרשים על פי תכנית זו, הגישה תבוסס על הסדרי התנועה הקיימים והעירייה תהיה רשאית לבצע בהם שינויים.
3. חיוב חיבור לתשתיות - תנאי להיתר בניה יהיה הגשת פתרון חיבור לתשתיות קיימות ולתשתיות עתידיות על פי תכנית זו, לאישור הגורמים המוסמכים בעירייה.

קריית חינוך תא שטח 403

עם אישור תכנית זו, מבוטל כל אישור ושימוש לשטחי חנייה מחוץ לתא השטח ומשרתים אותו.

גישה למגרש סי-אנד-סאן ולמלון חוף הצוק

1. מגרשים אלה קיימים ובנויים על פי תכניות מפורטות 1700 ב' ו- 1700 ז' ואינם כלולים בתחום תכנית זו.
2. עד לביצוע הגישה למגרש על פי תכנית זו, הגישה תבוסס על הסדרי התנועה הקיימים והעירייה תהיה רשאית לבצע בהם שינויים.

תשתיות עירוניות

1. יותרו תשתיות עירוניות קיימות ודרכי גישה למגרשים ולשימושים קיימים העוברים בשטחים המיועדים לבנייה ולפיתוח עד הסדרתם על פי תכנית זו, לרבות פעולות תחזוקה ותפעול נדרשות.

מסוף אוטובוסים (3700/3)

עד להסדרת מסוף האוטובוסים החדש על פי תכנית זו יותר המשך השימוש במסוף האוטובוסים הקיים.

שירותי חוף

יותר המשך השימוש במתקנים קיימים בתחום שביעוד פארק וחוף רחצה עד לביצוע מוקד שירותי חוף על פי תכנית הפיתוח של הפארק ובהתאם לשלבויות הקבועה בה.

6.19

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. רישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות ע"ש העירייה (או הבטחת/התחייבות לרישומם - לתאם עם אגף הנכסים).
2. רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור בלשכת רשם המקרקעין.
3. רישום זיקת הנאה למעבר לציבור לתשתיות ולתחזוקתן בלשכת רשם המקרקעין.



6.19

תנאים למתן היתרי איכלוס

4. השלמת ביצוע תשתיות ציבוריות ודרכים להנחת דעתו של מהנדס העיר.
5. השלמת ביצוע מתקנים הנדסיים המחייבים והמשרתים את הבניינים המיועדים לאכלוס, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
6. הוכחת התקשרות עם הגורמים המספקים את התשתיות: פינוי אשפה פניאומטי, אספקת אנרגיה מבוססת גז טבעי, מערכת מבוססת אנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאים).
7. הוכחת התקשרות עם חברת ניהול, אלא אם כן יינתן פטור על ידי מהנדס העיר.
8. אישור אדריכל/יועץ תברואה על גבי תכניות לביצוע של חדרי האשפה במבני המגורים/המסחר/התעסוקה וביצוע המערכת הפנאומטית בתחום המגרש.
9. רישום בלשכת רישום המקרקעין לרבות רישום שטחים משותפים ורישום הערת אזהרה על כך שלא ניתן יהיה לסגור מרפסות מקורות.
10. הצגת חסכון במים לשימושי פנים המבנה בהתאם לנספח בנייה ירוקה.
11. תנאי למתן היתרי איכלוס היא עמידה בכל הדרישות בסעיפי התשתיות 6.8, 6.9, 6.10.
12. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח בנייה ירוקה.
13. צמצום זיהום האור הלילה הנובע מתאורת החוץ יהיה בהתאם להוראות סעיף 6.13 ולנספח בנייה ירוקה.

6.20

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.21

הוצאות הכנת תוכנית

הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות תכנון על פי סעיף 69 (12) לחוק

6.22

רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לדין (בהתאם להוראות האיחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה ו/או בהפקעה) כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מגורים - 2,000 יח"ד מסחר - 8,500 מ"ר עסוקה - 13,000 מ"ר	הרחבת רח' יוניצמן למתכונת של רחוב דו-מסלולי בעל 2 נתיבים בכל כיוון. סלילת המשך רח' קדושי השואה במתכונת דו-מסלולית, וחיבורו עם רח' אבן גבירול הקיים (או לחילופין, חיבורו עם רח' אבן גבירול המתוכנן אם יבוצע קודם לכן).
2	בנוסף: מגורים - 1,500 יח"ד מסחר - 6,250 מ"ר עסוקה - 9,500 מ"ר	יבוצעו שיפורים להגדלת קיבולת צמת יוניצמן - דרך נמיר, עפ"י תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י הרשות המוסמכת.
3	בנוסף:	יבוצע שלב פיתוח נוסף של מחלף "הקאנטרי"



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מגורים - 1,500 יח"ד מסחר - 6,250 מ"ר תעסוקה - 9,500 מ"ר	קלאב", עפ"י תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י הרשות המוסמכת.
4	מגורים - 1,000 יח"ד מסחר - 8,500 מ"ר תעסוקה - 19,500 מ"ר	ביצוע הרחבת דרך נמיר לנתיב רביעי בכל מסלול בין צומת "הקאנטרי קלאב" לבין צומת פרופס. ביצוע הפרדה מפלסית נמיר / פרופס ככל שיידרש באותו שלב עפ"י החלטת משרד התחבורה.
5	מסחר - 8,500 מ"ר תעסוקה - 19,500 מ"ר	ביצוע שדירת הנופש וחיבורה בצמת עם דרך נמיר כולל ביצוע רמזור, עפ"י תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י הרשות המוסמכת.

7.2 מימוש התכנית

- א. יח"ד המפורטות בטבלה לעיל הן יח"ד רגילות.
- ב. יח"ד קטנות ויח"ד בר-השגה - כל 2 יח"ד קטנות ו/או יח"ד בר-השגה יחושבו לפי 1 יח"ד רגילה, לצורך שלבי הביצוע בטבלה לעיל. זכויות בנייה למלונאות ונופש יחושבו כיח"ד אקוויוולנטיות, עפ"י מקדמי המרה שנקבעו בנספח עקרונות השומה.
- ג. שינויים בתנאים המפורטים בשלבים 1-5 בטבלה שלהלן, יותרו עפ"י פניית מהנדס העיר, באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד התחבורה.
- ד. התנאים שבטבלה בסעיף ג' לעיל אינם מונעים ביצוע כבישים נוספים, דרכים אחרות ו/או שיפורים אחרים במערכת התחבורה.
- ה. לא ינותק רח' אבן-גבירול הקיים (רחוב 2040) מרחוב פרופס כל עוד לא יבוצע רחוב אבן-גבירול החדש בתחום התכנית הראשית.
- ו. תכניות להסדרי תנועה תאושרנה ע"י הרשות המוסמכת.
- ז. יימסר בתיק המידע לכל תא שטח המיועד למגורים, מסחר או תעסוקה, שלא ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה למגורים מעל 6,000 יח"ד רגילות (כאשר כל 2 יח"ד קטנות שוות יח"ד רגילה), מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה במצטבר בתחום כל התכניות המפורטות, אלא לאחר שיבוצע פיתוח פארק החוף במלואו.
- ח. תנאי להגשת בקשות להיתרי בניה יהיה סימון גבול פארק החוף ואמצעים לחסימה ולמניעת כניסת כלי רכב לתחום הפארק, והתוויית שבילים להולכי רגל ולאופניים.
- ט. ביצוע שלבי פיתוח תחבורתיים:
1. יימסר בתיק המידע לכל תא שטח המיועד למגורים, מסחר או תעסוקה, שלא ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה אלא בהתאם לביצוע ולפיתוח מערכות תחבורתיות.
 2. יימסר בתיק המידע שלא ניתן יהיה להגיש בקשה להיתרי בניה מעל 6,000 יח"ד רגילות (או אקוויוולנט ביח"ד קטנות ויח"ד בהישג יד), מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה - שטחים עיקריים מצטברים, אלא לאחר שיערכו בדיקות תחבורתיות מעודכנות של השלכות הבנייה הנוספת על רשת הדרכים, ולאחר שייקבעו ההתניות התחבורתיות לכל שלב נוסף של בנייה על סמך הבדיקות התחבורתיות הנ"ל, באישור הוועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד התחבורה.
 3. התניות אלה יחולו על זכויות הבניה בתחום כל התכניות המפורטות, עבור כל שלב בהתאמה ובמצטבר.
 4. טבלת פירוט תנאים תחבורתיים ושלבים להוצאת היתרי-בניה בתחום התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29