

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0361469

תא/4408 - מרחב מנשיה

מחוז

תל-אביב

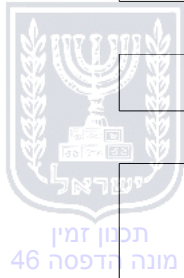
מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית הינה מכוח תוכנית המתאר תא/5000, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה ותואמת את הוראות תוכנית המתאר המסמנת את שטח התוכנית כאזור מוטה מלונאות בשטח שלא יפחת מ- 30% משטחי הבינוי, אשר במרכזו מתחם לשימור הכולל את מרחב התחנה ומוזיאון בתי האוסף לשעבר. ומוגדר ביעוד כיכר עירונית גובה הבינוי עד 8 קומות עם חזיתות מסחריות. ההתוכנית מגדירה תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. לאורך התוואי יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל אל חוף הים כחלק מציר ירוק עירוני המלווה את המשך שלבים, פארק המסילה ורחוב קויפמן.

בתחום התכנון חלה תוכנית תא/1200 הקובעת את מרבית השטח ביעוד תכנון בעתיד ומבנים לשימור על פי תוכנית 2650ב', בתחום מתחם התחנה.

התוכנית גובלת מצפון-מזרח בחומת הרכבת ההיסטורית, מדרום במסילת הרכבת הקלה וממערב ברחוב קויפמן. במרחב זה מצויים "מתחם התחנה", מוזיאון בתי האוסף לשעבר של צבא הגנה לישראל, גינה ומגרשי חנייה זמניים.

תוכנית זו קובעת ייעודי קרקע חדשים לשטחים ציבוריים פתוחים, כיכר עירונית, מבני ציבור ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים ותיירות, מתחם לשימור, מבנים, אלמנטים וצמחייה לשימור ודרכים.

התוכנית קובעת מערכת רחובות חדשה בחיבור למערך הרחובות העירוני הקיים, מייצרת מגרשים לבינוי ומרחיבה וקובעת את השימושים ואופי הבינוי במרחב התחנה לשימור.

בתחום התוכנית מיועדים שטחים פתוחים ציבוריים ושטח כיכר עירונית הממשיכים יחד את מרחב הנוף הפתוח מכיוון תחום מסילת הרכבת ההיסטורית- "פארק המסילה", בממשק עם תחום מסילת הרכבת החדשה ויוצרים חיבור פתוח ורציף לכיוון חוף הים.

שטחי הבינוי בתוכנית:

- שטחים למבנים ומוסדות ציבור: 10 דונם
- שטחים ציבוריים פתוחים: 19 דונם
- חדרי מלון: כ-746 יחידות מלונאיות (30% מהשטחים ביעוד מגורים ותיירות)
- יחידות דיור: כ-640 יחידות
- כיכר עירונית בשטח פתוח של כ-15 דונם ובו כ-6 דונם למבנים ומוסדות ציבור וכ-2.6 דונם לשימושים מסחריים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תא/4408 - מרחב מנשיה

מספר התכנית 507-0361469

1.2 שטח התכנית 120.493 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 177641

קואורדינאטה Y 663021

1.5.2 תיאור מקום

מרחב מנשיה בין משולש הרחובות ממערב רחוב קויפמן, ממזרח רחוב ברנט ומדרום מסילת הרכבת הקלה המתוכננת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מנשיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7004	מוסדר	חלק	6, 9-12, 14, 18	4, 13, 22
7011	מוסדר	חלק	1-9, 22-41, 56, 58-60, 68-69	10-11, 21, 42-44, 47, 54, 57, 67
7041	מוסדר	חלק	27, 29-37, 57, 59	28, 42-43, 56, 60-61
7112	מוסדר	חלק	1-2	36

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 13/ ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13/ ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	2954		25/08/1983
תמא/ 18/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תממ/ 5/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5/ 1. הוראות תכנית תממ/ 5/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396	25/12/2003
507-0271700	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צ' ממשיכות לחול.	7304	8757	18/07/2016
תא/ 1200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1200 ממשיכות לחול.	2123	1832	03/07/1975
תא/ 2650/ ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650/ ב. הוראות תכנית תא/ 2650/ ב תחולנה על תכנית זו.	7001	3966	08/03/2015
תא/ 3440	שינוי	תכנית זו מבטלת זכויות מתוקף תכנית תא/ 3440 .	5526	4150	10/05/2006
תא/ 3867	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3867. הוראות תכנית תא/ 3867 תחולנה על תכנית זו.	6734	3105	13/01/2014
תא/ ג	שינוי	תכנית זו מבטלת זכויות מכוח תכנית ג'.	4208	2974	21/04/1994

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239	16/04/2001
תא/ ע	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע ממשיכות לחול.	3275		28/11/1985
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
507-0535294	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0535294. הוראות תכנית 507-0535294 תחולנה על תכנית זו.	8200	9921	15/04/2019
תא/ מק/ 3750	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 3750. הוראות תכנית תא/ מק/ 3750 תחולנה על תכנית זו.	5872	569	27/11/2008



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				אלי דרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אלי דרמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	30/08/2020	אלי דרמן	15: 09 30/09/2021	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	11/08/2021	אלי דרמן	14: 41 30/09/2021	מחייב לעניין קווי בנין ומספר הקומות	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1000	1	30/08/2020	אורן צמיר	15: 12 30/09/2021	נספח תנועה	לא
תיעוד/סקר שימור	מחייב		18	22/08/2021	טל איל	14: 53 30/09/2021	נספח תיעוד מתחמי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		40	11/03/2020	רון לשם	14: 56 30/09/2021	סקר היסטורי	לא
דו"ח סביבה	מנחה		111	04/06/2020	רון לשם	14: 47 30/09/2021	נספח סביבתי	לא
ניהול מי נגר	מנחה		19	09/05/2021	אורן גבעון	14: 30 30/09/2021	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
תשתיות	מנחה		6	09/05/2021	אורן גבעון	14: 30 30/09/2021	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 500		12/12/2020	אורן גבעון	14: 29 30/09/2021	תשריטי מים, ביוב וניקוז	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			03/10/2021	רון רוזנטל	15: 52 03/10/2021	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה			03/10/2021	רון רוזנטל	15: 52 03/10/2021	נספח לטבלאות איזון והקצאה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	2	13/09/2021	רקפת הדר גבאי	11: 51 03/10/2021	תשריט שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			13/09/2021	רקפת הדר גבאי	11: 52 03/10/2021	נספח שמירה על עצים בוגרים	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247265	03-7241949	davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

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 ת"א יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247265	03-7241949	davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333	02-5456163	a-telavivmerkaz@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218244	03-5216597	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ופרטיים אחרים

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	אלי דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות	תל אביב- יפו	המרץ	5	074-7024158	074-7024158	office@deve- arc.com
אינג'	יועץ תחבורה	אורן צמיר		מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625918	03-5625919	oren@matan- eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	רות מעוז		ברידא מעוז אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	קארו יוסף	18	03-7515827	03-7528197	bm@bm- landscape.co. il
שימור	אדריכל	טל איל	85100	טל איל אדריכלות	תל אביב- יפו	מנדלשטם	53	03-5271441	03-5271441	office@tale- al.com
מודד מוסמך	מודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה מדידות, מיפוי והנדסה בע"מ	ראשון לציון	לזרוב (1)	25	03-6876333	03-6871782	yair@013.net
אינג'	יועץ תשתיות	אורן גבעון		י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6916647	03-6952418	
אגרונומית ובוטנאית	אגרונום	רקפת הדר גבאי		צור הדסה	שורק		34	02-5703325	02-6516115	
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	(2)	34	02-6427103	02-6427684	shl@shl.co.il
שמאי	שמאי	משה פרידמן	341	ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111		office@bfks. co.il
שמאי	שמאי	רון רוזנטל	4125894	ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111		office@bfks. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 9041.

(2) כתובת: רחוב הנטקה 34.

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
חזית קדמית/ קו בניין קדמי	חזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח
מבנה לשימור	מבנה, קבוצת מבנים, מתקן או אתר בעל ערכים הראויים לשימור שנכלל ברשימת המבנים לשימור בתכנית זו.
מבנה לשימור עם הבלות מחמירות	מבנה לשימור כאמור לעיל שהוגדר ברשימת המבנים לשימור כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות
מבנה מסחרי זעיר	מבנה מסחרי בתחום שטח פרטי פתוח או שטח ציבורי פתוח ששטחו לא יעלה על 20 מ"ר וגובהו לא יעלה על 5 מטר. השימושים המותרים בו יהיו כדוגמת: מסחר קמעונאי, בתי קפה ושימושים בעלי אופי ציבורי.
מבן	תחום בינוי במגרש התחום בדרכים ושטחי פתוחים מכל עבריו
מרחב השימור	שטח תחנת הרכבת העותומאנית וסביבותיה ובה מבנים לשימור ששימשו את פעילות התחנה ההיסטורית, מתחם וילנד, מבני עזר שונים, מבני מלאכה שפעלו בסביבותיה ואלמנטים ששימשו את פעילות תחנת הרכבת כולל חומה היסטורית משני צידיה. מרחב השימור מסומן בתשריט והוא מוקף בחלקו בחומה ההיסטורית שתחמה את מרחב תחנת הרכבת.
פארק המסילה	שטח ציבורי פתוח מעל תוואי הקו האדום של ההרכבת הקלה ובהמשך לרחוב יהודה הלוי ומתחבר אל מרחב מנשיה ממזרח.
קומת גג	קומה נוספת מעל קומת השימוש העיקרי האחרונה המותרת, בתכנית שלא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה
שימוש מלונאות	שימושים מותרים בשימוש מלונאות יהיו בהתאם לשימושים של מלונאות ברמה C או D לפי תקני משרד התיירות
שימוש מסחר 1	שימושים מותרים בשימוש מסחר יהיו למקבץ שימושים מסחר 1, לפי הוראות סעיף 1.6 בתוכנית תא/5000 לדוגמת: מסעדות, בתי קפה, אטלזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים וסניפי בנק.
שימוש ציבורי	שימושים מותרים בשימוש ציבורי יהיו תוכנית: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותי מנהל וחירות עירוניים.
שימושים נלווים	שימושים שנדרשים במישרין כדי לשרת את השימוש העיקרי ולאפשר את תפקודו התקין והמלא, לפי הוראות סעיף 1.6 בתוכנית תא/5000 לדוגמת: שירותי הסעדה בשטח המיועד לירידים ותערוכות, למרחב ציבורי או למבנה ציבורי; מחסנים תפעוליים, בתי שימוש, סככות צל, סככות להשכרת אופניים במרחב הציבורי; בתי שימוש במתקני חניה; פעוטון בשטח המיועד לתעסוקה וכדומה.
תכנית המתאר	תא/5000 - תוכנית המתאר לעיר תל אביב-יפו

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**

1. השלמת הרצף העירוני בין שכונת נווה צדק ומבואות יפו הצפוניים באמצעות המשכיות רחובות ומעברים בין שכונות נווה צדק, צפון יפו ודרום העיר ותוספת רחובות חדשים וחיבורם לרשת הרחובות הסובבים, תוספת שטחים לבינוי ברקמה מעורבת הכוללת שימושים למגורים, מלונאות, מסחר ושטחים ציבוריים.
2. שימור מורשת המרחב ההיסטורי מבחינת ערכי נוף וטבע ומורשת בנויה, קביעת אתר לשימור ומבנים לשימור.
3. קביעת שטחי ציבור בנויים ופתוחים לרווחת תושבי הסביבה.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור לתכנון בעתיד ודרכים למגורים ותיירות, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, למבנים ומוסדות ציבור, למסחר ומבנים ומוסדות ציבור הכוללים בתחום כיכר עירונית, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטח פרטי פתוח, לדרך משולבת ולדרך מוצעת.
2. קביעת תחום איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
3. קביעת כיכר עירונית במתחם לשימור, סימון והוראות שימור מבנים ואלמנטים לשימור הכוללים את תחנת הרכבת העותומאנית, מבנים לשימור הכוללים סדנאות תחזוקה ומלאכה היסטוריים, מסילות הרכבת ואלמנטים נוספים וביניהם החומה העותומאנית משני צידיה, מעגל סובב הקטרים ואלמנטים מכניים היסטוריים נוספים ועצים לשימור.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. התווית המשך ציר ירוק עירוני, בהמשך לפארק המסילה דרך הכיכר העירונית, חיבורו עד רחוב קויפמן לכיוון מרחב הים וקביעת הוראות בנוגע לנטיעות.
6. קביעת הוראות בנייה ליעודי הקרקע ובכלל זה שטחי בנייה על קרקעים ותת קרקעיים, עירוב שימושים, גובה, מספר קומות והוראות עיצוב ופיתוח.
7. קביעת חזיתות מסחריות מחייבות ברחוב קויפמן, המשך רחוב שבזי ומול מתחם השימור.
8. קביעת הוראות להתוויית דרכים.
9. קביעת הוראות להקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתחום התוכנית.
10. קביעת שלביות למימוש התוכנית.
11. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401B, 402A, 402B, 403A, 403B, 404A, 404B, 405A, 405B, 406A, 406B, 407A, 408A, 409A, 410A, 411A, 412A, 413A, 414A, 415A, 416A, 417A, 418A, 419A, 420A, 421A, 422A, 423A, 424A
שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 602A, 603A, 650 - 655
שטח פרטי פתוח	518 - 511
ככר עירונית	602B, 603B, 604A, 605A, 606A, 607A, 608A, 609A, 610A, 1603B, 2603B, 3603B, 4603B
דרך מאושרת	3721, 2721, 1721, 725, 721, 719, 716, 711, 706, 702
דרך מוצעת	2709, 1709, 724 - 722, 720, 718, 717, 715 - 713, 709 - 707, 705 - 703, 701
דרך משולבת	726, 712, 710
מגורים ותיירות	208 - 201
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	930

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	717
אתר/מתחם לשימור	ככר עירונית	602B, 603B, 604A, 605A, 606A, 607A, 608A, 609A, 610A, 1603B, 2603B, 4603B
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401B, 402A, 402B, 403A, 403B, 404A, 404B, 405A, 405B, 406A, 406B, 407A, 408A, 409A, 410A, 411A, 412A, 413A, 414A, 415A, 416A, 417A, 418A, 419A, 420A, 421A, 422A, 423A, 424A
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 602A, 603A
בלוק מבנה לשימור	דרך מאושרת	716
בלוק מבנה לשימור	דרך מוצעת	718, 717, 715
בלוק מבנה לשימור	ככר עירונית	602B, 604A, 605A, 606A, 607A, 609A
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401B, 402A, 402B, 403A, 404A, 405A, 406A, 407A, 408A, 409A, 410A, 411A, 412A, 413A, 417A, 419A, 420A, 423A, 424A
בלוק מבנה לשימור	מגורים ותיירות	204
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 602A, 603A
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	719, 711
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	718, 717, 715, 709, 705 - 703, 701, 1709, 724

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	602B, 604A, 605A, 606A, 607A, 609A, 610A
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401A
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 602A, 603A, 652 - 654
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	930
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	3721, 2721, 1721
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	2709, 1709, 724
גבול מגבלות בניה	ככר עירונית	1603B, 2603B, 3603B
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1721, 725, 716, 711, 706
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	722, 717, 715, 705, 704, 701
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	726, 710
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	603B, 605A, 606A, 607A, 608A, 609A, 610A, 1603B, 2603B, 3603B, 4603B
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	403B, 404B, 405B, 406A, 406B, 409A, 410A, 413A, 414A, 415A, 417A, 423A
דרך /מסילה לביטול	מגורים ותיירות	204 - 201
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	516 - 514, 512
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601B, 602A, 603A, 652 - 655
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	930
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1721
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	724
זיקת הנאה	דרך מאושרת	725, 702
זיקת הנאה	דרך מוצעת	2709, 718, 709, 703, 701
זיקת הנאה	מגורים ותיירות	206, 205, 202, 201
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	518, 517, 515 - 511
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	653, 650
זיקת הנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	930
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	2709, 718
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ותיירות	207
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	518, 514
חזית מסחרית	דרך מוצעת	718
חזית מסחרית	ככר עירונית	606A
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	401A
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	208 - 201
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	516
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	651
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	930

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	דרך מוצעת	2709
חניה	שטח ציבורי פתוח	650
להריסה	דרך מאושרת	2721, 1721, 725, 721, 716
להריסה	דרך מוצעת	2709, 724, 722, 718, 717, 715
להריסה	ככר עירונית	602B, 604A, 605A, 606A, 609A, 610A, 4603B
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 403B, 414A, 418A, 421A, 422A
להריסה	מגורים ותיירות	201
להריסה	שטח פרטי פתוח	511
להריסה	שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 602A, 603A, 650, 652, 653
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	930
לשימור	דרך מאושרת	1721, 716
לשימור	דרך מוצעת	724, 718, 717
לשימור	ככר עירונית	604A, 605A, 609A
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 413A, 419A
לשימור	מגורים ותיירות	204
לשימור	שטח ציבורי פתוח	601B, 602A, 603A
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	717
מגרש המחולק לתאי שטח	ככר עירונית	602B, 603B, 604A, 605A, 606A, 607A, 608A, 609A, 610A, 1603B, 2603B, 3603B, 4603B
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401B, 402A, 402B, 403A, 403B, 404A, 404B, 405A, 405B, 406A, 406B, 407A, 408A, 409A, 410A, 411A, 412A, 413A, 414A, 415A, 416A, 417A, 418A, 419A, 420A, 421A, 422A, 423A, 424A
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ותיירות	207, 203 - 201
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	518 - 511
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 602A, 603A
ציר אופניים	דרך מאושרת	711
ציר אופניים	דרך מוצעת	2709, 718, 717, 715, 709, 704
ציר אופניים	ככר עירונית	609A, 610A
ציר אופניים	מבנים ומוסדות ציבור	416A, 418A
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	601B, 602A, 603A, 650, 653
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	719, 711
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	2709, 718, 717, 709, 704, 701
ציר הולכי רגל	ככר עירונית	604A, 605A, 607A
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	601B, 602A, 603A, 650, 653
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	2721, 1721, 721
רצועת מתע"נ	דרך מוצעת	2709, 722

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	1721
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	724
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	ככר עירונית	603B, 1603B, 2603B, 3603B, 4603B
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	403B, 404B, 406B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1721, 725, 721, 719, 716, 711, 706, 2721
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	715 - 713, 709, 708, 705, 704, 701, 2709, 1709, 723, 722, 718, 717
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	726, 712, 710
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	602B, 603B, 604A, 605A, 606A, 607A, 608A, 609A, 610A, 1603B, 2603B, 3603B, 4603B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401B, 402A, 402B, 403A, 403B, 404A, 404B, 405A, 405B, 406A, 406B, 407A, 408A, 409A, 410A, 411A, 412A, 413A, 414A, 415A, 416A, 417A, 418A, 419A, 420A, 421A, 422A, 423A, 424A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותיירות	208 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	518 - 511
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 602A, 603A, 650 - 655
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	930
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	2721
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	2709, 718, 715
תחום הסביבה החופית	ככר עירונית	604A, 605A, 606A
תחום הסביבה החופית	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 402A, 419A, 420A, 421A, 422A, 423A
תחום הסביבה החופית	מגורים ותיירות	204
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	602A, 603A, 652

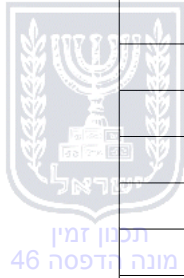
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,269	11.83
שטח לתכנון בעתיד	101,790	84.38
שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור	4,578	3.80
סה"כ	120,637	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,142.55	5.92
דרך מוצעת	38,527	31.94
דרך משולבת	918.23	0.76
ככר עירונית	14,858.22	12.32
מבנים ומוסדות ציבור	10,674.81	8.85
מגורים ותיירות	18,840.31	15.62
שטח פרטי פתוח	1,083.64	0.90
שטח ציבורי פתוח	17,560.84	14.56
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11,032.03	9.14
סה"כ	120,637.63	100



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ותיירות****4.1.1****שימושים**

מעל הקרקע:

- מסחר בקומת הקרקע בהתאם לסימון חזית מסחרית מחייבת בתשריט. השימושים המותרים בחזית מסחרית יהיו בכפוף למקבץ השימושים המוגדרים בקטגוריית מסחר 1.
- מלונאות, שטחי שירות ושימושים נלווים למלונאות. בהיקף של לפחות 30% מכלל השימושים בייעוד זה.
- מגורים, שטחי שירות ושימושים נלווים למגורים לרבות אולמות כושר, אולם דיירים ודומיהם.
- שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע.

מתחת לקרקע:

- השימושים המותרים מעל הקרקע למעט יחידות מגורים וחדרי מלון
- מחסנים, מקלטים ושימושים עיקריים הנלווים לשימושים המלונאים מעל הקרקע, כגון חדר כושר, אודיטוריום, חדרי אוכל מכבסה, אולמות קולנוע, מטבחים וכד';
- השימושים העיקריים בתת הקרקע לא יבואו על חשבון שטחי השרות הנחוצים לתפקוד הבניין.
- תשתיות ציבוריות כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מאגר תת"ק לוויסות והשהייה של מים.

4.1.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

1. מספר קומות:

- גובה מרבי כולל קומת קרקע: 7 קומות + קומת גג חלקית.
- בתאי השטח הפונים אל מרחב השימור (204-207), בתחום הקו המסומן בנספח הבינוי, גובה הבינוי 5 קומות כולל קומת קרקע בתוספת קומת גג חלקית.
- קומת גג חלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה ובלבד שהבינוי בקומה זו יורחק 5 מטר מקו החזית לרחובות קויפמן, המשך רחוב שבזי והחזית אל מול מתחם השימור.
- קומת הגג תכלול את המתקנים הטכניים הדרושים לבניין ולא תורשה קומה טכנית או יציאה לחדר מדרגות מעל קומת הגג.

2. תותר הקמת מספר מבנים נפרדים במבנן ובלבד שישמר מרחק מזערי של 6.0 מטר בין המבנים לכל גובהם, מעל הקרקע.

3. גובה ומפלסי קומות:

- רצפת קומת קרקע בחזית מסחרית תהיה במפלס המדרכה ולא תותר הפרדה מפלסית בכניסה.
- גובה הקומה יהיה עד 5.0 מטר ברוטו ולא יפתח מ-4 מטר ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטר ברוטו

4. זיקות ההנאה לציבור בתאי השטח המסומנים בתשריט ישמרו פתוחים ומגוננים ברוחב 6.0 מטר וללא בינוי מעליהם. המיקום המדויק של זיקות ההנאה וצורתם ייקבעו במסגרת תכנית



מגורים ותיירות	4.1
העיצוב לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו. 5. תכסית הבינוי המרבית תהיה עד 85% מעל ומתחת לקרקע. 6. קווי בניין בהתאם למתואר בנספח הבינוי ובהתאם למפורט: א. בקומת הקרקע ובקומות מרתף 1-, בחזיתות הפונות לכיוון רחובות קויפמן, המשך רחוב שבזי ולכיוון המרחב המסומן לשימור: קו בניין מחייב 3.0 מטר. השטח שבין קו הבניין וגבול המגרש יירשם בזיקת הנאה להולכי רגל, יפותח כחלק מן המדרכה העירונית ולא יותרו עמודים קונסטרוקטיביים בשטח זה. בתת הקרקע תותר הנחת ומעבר תשתיות עירוניות. ב. בקומת הקרקע לשאר החזיתות: קו בניין 0 מטר ג. מעל קומת הקרקע בכל החזיתות: קו בניין 0 מטר ד. בתא 204 קו בניין לכיוון החומה ההיסטורית: 4.0 מטר בכל קומות המבנה לרבות קומות המרתף. 7. לא תותר הצמדת שטחי חוץ ליחידות דיור בקומת הקרקע. 8. לא תותר הפנית חלונות מרחב מוגן דירתי ו לכיוון חזית הרחובות ומתחם השימור בהם מסומן בתשריט חזית מסחרית מחייבת. המקומות הפונים לכיוון החומה ההיסטורית יפותחו כחזית פעילה. 9. גודל יחידות דיור לשטח כולל ממוצע יהיה 80 מ"ר עיקרי ושירות. 10. שטחים לטובת שימושים נלווים יהיו בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטחים המותרים.	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
מעל הקרקע: 1. שימושים בהתאם למפורט בהגדרת שימושים ציבוריים בסעיף 1.9, הגדרות תוכנית זו. 2. שטח ציבורי פתוח ומגונן, מגרשי משחקים ומתקני ספורט, שבילים להולכי רגל ואופניים. 3. מסחר בקומת הקרקע לכיוון הרחובות המשך שבזי, המשך שלבים וקויפמן, בהתאם לסימון חזית מסחרית מחייבת בתשריט. השימושים המותרים בחזית מסחרית יהיו בכפוף: למקבץ השימושים בקטגוריית מסחר 1. מתחת לקרקע: 1. השימושים מעל הקרקע. 2. חניה ציבורית, מקלט ציבורי, שטחי שירות, מאגר תת"ק לויסות והשהייה של מים, מתקנים טכניים ולוגיסטיים, אחסון לוגיסטי ושימושים נלווים.	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי א 1. מספר מבנים במגרש:	

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור**4.2**

ניתן יהיה לבנות מספר מבנים במגרש עם מרחק הקטן מ-6 מ'. אופן שילוב המבנים במגרש יוצג לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

2. קווי בניין:

לכיוון רחוב ברנט קו בניין 5.0 מטר

לכיוון חלקה 5 בגוש 7004 קו בניין 5.0 מטר

לכיוון רחוב שבזי קו בניין 15 מטר

לשאר החזיתות קו בניין 0 מטר

3. בהמשך לרחוב המרד תישמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים, ברוחב 6.0 מטר לפחות בין רחוב ברנט והמשך רחוב שלבים, כמסומן בתשריט.

4. מספר קומות: עד גובה 5 קומות כולל קומת קרקע. + קומת גג, כולל מתקנים טכניים בגג.

5. התכסית המרבית המותרת לבנייה לא תעלה על 50%.

6. בקומת הקרקע לכיוון רחוב קויפמן והמשך דרך שלבים המסחר יתוכנן כחלק מדופן המבנה ויהיה פתוח לציבור לכיוון הרחוב וללא הפרדה מפלסית.

7. אוורור החניה הציבורית יהיה לגג המבנים ובכל מקרה פתחי אוורור ליציאת אוויר לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוויר לשימושים רגישים של המבנה.

8. מצללה:

8.1 תותר הקמת מצללות וסככות של קבע וכל קירוי אחר בשטח של עד חצי מהשטח הלא

מקורה בשטח המגרש הפנוי ועד לגבולות המגרש.

8.2 בכל אחד מהמפלסים העליונים תותר הצללה של עד 70% משטח הגג הלא מקורה.

8.3 שטחי הקירוי לעיל יתווספו לשטחי התכסית והביניה המותרים בטבלה 5 בתכנית זו.

9. ביתני שמירה יעוצבו כחלק אינטגרלי מהבינוי.

מבנים ומוסדות ציבור**4.3****שימושים****4.3.1**

מעל הקרקע:

1. שימושים בהתאם למפורט בהגדרת שימושים ציבוריים בסעיף 1.9, הגדרות תוכנית זו בדגש על תוכן זמין
מונה הדפסה 46

צורכי ציבור לתרבות אומנות קהילה ופנאי בתחום מתחם השימור.

2. שימושים המותרים במסחר 1 בהתאם להגדרה בסעיף 1.9 בתכנית זו.

3. שימושים נלווים לצורכי מבני הציבור והמסחר כגון שירותים ציבוריים, משרדי מנהלת, תחנת מידע תיירותי וכיוצא בזה.

4. משרדים.

מבנים ומוסדות ציבור	4.3
מתחת לקרקע: מתקנים טכניים ושימושים נלווים בהיקף תכנית הבינוי בלבד.	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי א - בהתאם להוראות תוכנית צ' ולמפורט להלן - תותר תוספת מבנים חדשים בתחום הכיכר העירונית ומרחב השימור, בתוך גבולות המבנים המסומנים בתשריט ובהתאם להנחיות הבינוי למבנים חדשים בפרק 6.9 בתכנית זו. - המבנה הקיים בתא שטח 401B, ניתן יהיה להריסה חלקית או מלאה בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. - הוראות למבנים ואלמנטים לשימור בהתאם למפורט בסעיף 6 בנושא שימור בתוכנית זו. - קווי בניין: - קו בנין 0 לכיוון הכיכר העירונית. - בתא שטח 401A, קו בנין 0 מטר מחייב לכיוון פארק המסילה ולמערב. - מספר קומות: - בתא שטח 401A תתאפשר עליה לגובה 3 קומות ברוטו. בקומת הגג תישמר נסיגה של 2.0 מטר לפחות מהמרחב לשימור. - ביתר תאי התכנית מספר קומות במבנים חדשים יוגבל לקומה אחת בהתאם להנחיות השימור בפרק 6 בתכנית זו. - החלטה לגבי הצורך בהסתתם הזזתם או הריסתם של המבנים לשימור המסומנים במספר 17A ו-17 בתא שטח 401A תיקבע בעת תכנון מפורט וכתלות באפשרות להמשך דרך שלבים במסגרת תכנית העיצוב לאישור אדריכל העיר ומחלקת שימור. - השטח שבין קו הבניין וגבול המגרש יירשם בזיקת הנאה להולכי רגל, יפותח כחלק מהמדרכה העירונית ולא יותרו עמודים קונסטרוקטיביים בשטח זה. - רצפת קומת הקרקע תהייה בהתאמה למפלס המדרכה הקרובה לפתחי המבנה ולא תותר הפרדה מפלסית בכניסה.	
ככר עירונית	4.4
שימושים	4.4.1
מעל הקרקע: רחבה עירונית פתוחה, שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, שבילים להולכי רגל ואופניים, ומתקנים המאפשרים פעילות נלוות, מקומות ישיבה פתוחים בלבד לשירות המבנים בתחום הכיכר, הצללה, מתקנים טכניים, שטח לקליטת מי נגר עילי ותיעולם למערכת הניקוז העירונית. מתחת לקרקע: תשתיות, מחסנים, מתקנים לאיסוף והפרדת פסולת ומתקנים טכניים.	
הוראות	4.4.2
הוראות בינוי א הכיכר מקיפה מבנים לשימור ומבנים חדשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וכוללת אלמנטים לשימור, צירים להולכי רגל ואופניים ועצים לשימור ותפוח בהתאם להנחיות הבאות: הנחיות לאלמנטים לשימור מפורטות בסעיף 6 בתכנית זו.	

4.4

ככר עירונית

2. סגירות חורף יאושרו במסגרת תכנית העיצוב.
3. הכיכר העירונית תשאר פתוחה למעבר הציבור בכל שעות היממה וימות השבוע ולא תותר בה הקמת גדרות ושערים.
4. תותר פתיחת פתחים בחומה ההיסטורית במקומות המסומנים בנספח הבינוי לצורך מעבר רחוב שלבים, מעבר שבילי הולכי רגל וחיבור בין השכונות והמרחבים הסובבים בתיאום עם מח' השימור.
5. מתקנים טכניים, הנדסיים ומערכות תשתית המשרתים את המבנים בכיכר ימוקמו בתוך המבנים עצמם ובהצנעה בדופן הבניין או מתחת לפני הקרקע ובלבד שלא יובלטו מעל מפלס הפיתוח העליון בתיאום עם מח' השימור.
6. לא יותרו חצרות אנגליות.
7. 20% לפחות משטחי הכיכר העירונית הכוללים יאפשרו חלחול טבעי למי תהום.
8. לא תותר כניסת כלי רכב למעט לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי ורכבי חירום ולא תתאפשר חניה תת קרקעית במרחב לשימור.
9. מפלס הכיכר יהיה המשכי למפלס המרחב הציבורי הסמוך לה.
10. לא יוצב ריהוט רחוב/ספסלים מעל חדרי טרפו ככל שיתוכננו.
11. תיאום של חומרי ריצוף וגמר, רהוט הכיכר, שילוט, הצללה יעשה במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח לאישור אדריכל העיר ומחלקת השימור.

4.5

שטח ציבורי פתוח

4.5.1

שימושים

- מעל הקרקע:
- שטח פתוח לציבור למטרות פנאי, ספורט, רווחה, ריהוט רחוב, תאורה, מתקני הצללה צמחיה ונטיעות, ריצוף, שבילים להולכי רגל ואופניים, ומתקנים המאפשרים פעילות נלוות בכפוף להנחיות הפיתוח הנופי שבפרק 6 בהוראות לתוכנית זו.
- מתחת לפני הקרקע:
- בתאי שטח 650 ו-651 תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי מקלט ציבורי, מתקנים ואחסון לוגיסטי.

4.5.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. שטח הציבורי הפתוח יפותח לרווחת הציבור ולא תותר הצבת כל גדר, שער או מחסום למעט גדרות הגנה סביב מגרשי ספורט ומשחק בתא 601.
2. לא תותר כניסת כלי רכב למעט לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי ורכבי חירום.
3. בהתאם לסימון צירי הולכי רגל בתשריט, ישמר מעבר הולכי רגל רציף ונגיש לכיוון מזרח-מערב דרך תאי שטח 650, 601A, 602B ויתוכנן בהמשך לפיתוח פארק המסילה. לכיוון צפון-דרום ישמר מעבר הולכי רגל רציף ונגיש בכיווני דרום-צפון מתחנת הרכבת הקלה ועד רחוב קויפמן מצפון בתאי שטח 601B, 653, 603A.
4. תוכנית הפיתוח של תאי השטח הממוקמים במרחב השימור יהיה חלק מתוכנית הפיתוח של הכיכר העירונית.
5. החניון הציבורי, בתא שטח 650-651 יאפשר מעברים תת קרקעיים אל החניונים הפרטיים בתאי

4.5	שטח ציבורי פתוח
	שטח 207, 208, תוך רישום זיקת הנאה הדדית. כניסות ויציאות לרכבים והולכי רגל ישולבו כחלק מהמבנים בתא שטח 207 ו-208. 6. התכסית המרבית המותרת לחניון בתאי שטח 650-651 הינה 85%. 7. תקרת החניון מתחת לשטח הציבורי הפתוח תאפשר מעליה מילוי אדמה ופיתוח בעומק של 1.5 מטר לבתי גידול לנטיעות וצמחיה. פני השטח הפתוח יפותחו ללא הגבהה מעל פני הקרקע. 8. אוורור החניון הציבורי התת קרקעי יעשה לגגות המבנים בתאי שטח 207, 208 ובכל מקרה פתחי אוורור לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנה.



4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	מעל הקרקע: 1. גינון ופיתוח, שבילי הולכי רגל, המשך מדרכות ציבוריות, מתקני ריהוט רחוב, ומתקני תאורה. 2. מקומות ישיבת חוץ בשטח פתוח לשימוש המסחר שבדפנות המבנים בקומת הקרקע. מתחת לקרקע: מרתפי חניה, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. לא תותר הפרדה מפלסית בין מפלס הפיתוח ובין מפלס המדרכות הסובבות. השטח הפרטי הפתוח יישאר פנוי וחופשי בכל שעות היום ולא תותר הקמת גדר, שער או מחסום בין תחום הרחוב ותחום השטח הפרטי הפתוח הגובל בו. 2. שטחים אלו יתוכננו כחלק משטחי השטח הפתוח הציבורי והמדרכות הסמוכים לרחוב קויפמן וכחלק מהמרחב הציבורי ברחוב ותרשם בהם זיקת הנאה לטובת הציבור. 3. עומק הקרקע מעל תקרת החניון התת קרקעי יהיה 1.5 מטר לפחות לצורך יצירת בתי גידול לעצים בוגרים. 4. כיסוי צל: לא יפחת מ 25% מהשטח הפרטי הפתוח. 5. תוכנית פיתוח לשטחים אלו כחלק מן המרחב הציבורי תהיה תנאי למתן היתר בנייה.
ב	איחוד וחלוקה 1. תא שטח 511 יוצמד לתא שטח 201. 2. תאי שטח 512-513 יוצמדו לתא שטח 202. 3. תאי שטח 514-516 יוצמדו לתא שטח 203. 4. תאי שטח 517-518 יוצמדו לתא שטח 207.

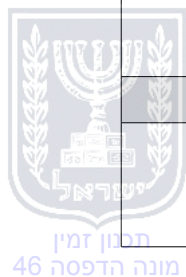


4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	מעל לקרקע:



4.7	דרך מאושרת
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים, מתקני הצללה, ריהוט רחוב, תאורה ומעבר תשתיות. מתחת לקרקע: 1. תשתיות 2. מסילת רכבת מתחת לתא שטח 721, כחלק מתחנת הרכבת הקלה.
4.7.2	הוראות
א	הוראות לנטיעות בתחום המדרכות מפורטות בהוראות לפיתוח נופי ועיצוב אדריכלי בסעיף 6. 2. בתא שטח 721 מפלס הדרך יהיה המשכי למפלס הפיתוח בתחום המתחם לשימור ככל הניתן.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	מעל לקרקע: שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים, מתקני ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות. מתחת לקרקע: חניון ציבורי, תשתיות, מרכז לוגיסטי, מקלט ציבורי.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי 1. הוראות לתא שטח 703: א. צמצום המפרדה בקטע כביש מצפון לרחוב גולדמן, בין מסלולי הנסיעה והזזת זכות הדרך לכיוון מערב. ב. חלקה הדרומי של הדרך משמש כתחום מילוט עבור הרכבת הקלה. תכנון קטע דרך זה יתואם עם עבודות הרכבת ותכניות הפעלתה העתידיות. ג. חיבור צומת המשך רחוב שבזי ממזרח עם רחוב גולדמן ממערב יתוכנן במתן עדיפות לחציית הולכי רגל ככל הניתן למעבר אל חוף הים. 2. הוראות לתא שטח 718: א. מתחת לדרך בתא שטח זה תותר הקמת חניון ציבורי שיהיה המשך לחניון ציבורי תת קרקעי מתחת לשטח הציבורי הפתוח בתאי שטח 651-650, 207-208 הסמוכים. ב. מעל תקרת החניון ולאורך המדרכות ישמר עומק של 1.5 מטר למילוי עבור נטיעות לאורך המדרכות. ג. אוורור החניון הציבורי התת קרקעי יעשה באמצעות לגנות המבנים בתאי שטח 207, 208 ובכל מקרה פתחי אוורור לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנה. ד. מערכת הדיפון של החניון תורחק לכל הפחות 0.5 מ' מבסיס החומה לשימור. לא יותרו מערכות טכניות או אוורור בצמוד לחומה. 3. מעברים חציה ימוקמו כהמשך ולשמירת רציפות תנועת הולכי הרגל בין השטחים הציבוריים הפתוחים. 4. שבילי אופניים יופרדו מתנועת כלי הרכב והולכי הרגל ויתוכננו בהתאם להנחיות העירוניות.

4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	א. שטח למעבר משולב של כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים. ב. תשתיות עירוניות
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי הרחוב יפותח ללא הפרדה מפלסית בין המדרכה והמיסעה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה	גודל מגרש	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
				(מ"ר)	(מ"ר)			
				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי			
קדמי	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי				
(4) 0	(3) 7	79	(2) 85	(1) 16624	2794		201	מגורים ותיירות
(4) 0	(3) 7	105	(5) 100	(1) 17581	3182		202	מגורים ותיירות
(4) 0	(3) 7		(2) 85	(6) 5646	941		203	מגורים ותיירות
(4) 0	(8) 7	77	(2) 85	(7) 8588	1684		204	מגורים ותיירות
(4) 0	(8) 7	123	(2) 85	(7) 14336	2811		205	מגורים ותיירות
(9) 0	(8) 7	100	(2) 85	(7) 10583	2075		206	מגורים ותיירות
(4) 0	(3) 7	90	(2) 85	(10) 15499	3039		207	מגורים ותיירות
(4) 0	(3) 7	62	(2) 85	(1) 11766	2307		208	מגורים ותיירות
0	(3) 2		85	(11) 3039	2026	מגרש A	401A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	194	מגרש A	402A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	135	מגרש A	403A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	251	מגרש A	404A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	158	מגרש A	405A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	164	מגרש A	406A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	102	מגרש A	407A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	506	מגרש A	408A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	337	מגרש A	409A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	313	מגרש A	410A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	120	מגרש A	411A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	117	מגרש A	412A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	505	מגרש A	413A	מבנים ומוסדות ציבור
0	1		100	284	284	מגרש A	414A	מבנים ומוסדות ציבור
0	1		100	137	137	מגרש A	415A	מבנים ומוסדות ציבור
0	1		100	447	447	מגרש A	416A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	613	מגרש A	417A	מבנים ומוסדות ציבור
0	1		100	136	136	מגרש A	418A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	229	מגרש A	419A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	894	מגרש A	420A	מבנים ומוסדות ציבור
0	1		100	824	824	מגרש A	421A	מבנים ומוסדות ציבור
0	1		100	331	331	מגרש A	422A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	496	מגרש A	423A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	55	מגרש A	424A	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	189	מגרש B	401B	מבנים ומוסדות ציבור
0			100	(12)	493	מגרש B	402B	מבנים ומוסדות ציבור
0	1		100	(13) 139	(13) 139	מגרש B	405B, 406B	מבנים ומוסדות ציבור
0	1		100	(13) 455	(13) 455	מגרש B	404B, 403B	מבנים ומוסדות ציבור
(14) 0	7		50	44096	11024		930	שטחים פתוחים ומבנים

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי			מעל הכניסה הקובעת	קדמי
ומוסדות ציבור								



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

- התוכנית לא קובעת שטחי שירות מעל ומתחת הקרקע, שטחי שירות יקבעו בעת הוצאת היתר. השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות. כפוף להתאמת תכנון זמין מונה הדפסה 46 שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.
- שטחי המרתפים בתאי השטח בתוכנית יהיו בשטח של עד 50% מהזכויות מעל הקרקע ובהתאם להוראות תכנית המתאר. תותר תוספת שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ומנהרת תשתיות.
- ביעוד מגורים ותיירות יותרו שטחים עיקריים למלונאות בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 50% משטחי הבניה למלונאות מעל הקרקע.
- לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.
- תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין, או מרפסות גג מקורות. בשטחים בשימוש מגורים או מלונאות השטח לא יעלה על 14 מ"ר למרפסת וסך שטחי המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות ו-6 מ"ר כפול מספר חדרי המלון. השטח הסופי וצורתו יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב.
- בשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יותרו הצללות עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. השטח הסופי וצורתו יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב.
- תותר המרת שטחים לטובת שימושים נלווים לכל יעוד בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטחים המותרים.
- ביעוד מבנים ומוסדות ציבור 20% מסך שטחי הבנייה העל קרקעיים במתחם ישמשו לטובת שימושי מסחר ויתאפשר לרכזם במבנים עצמאיים במתחם השימור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

- (1) לפחות 45% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות.
- (2) 15% משטח המבנן יישארו פתוחים וישמשו כשטח חלחול או לפי שטח המסומן כזיקת ההנאה בתשריט, לפי הגדול מביניהם.
- (3) תותר תוספת קומת גג חלקית.
- (4) קו בניין 3 בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1-קו בניין 0 בקומות 2-7.
- (5) שטחי החלחול לתא שטח זה ינתנו בשטח השפ"פ המוצמד לו. בעת הוצאת היתר תינתן גמישות למיקום סופי של שטחים אלו.
- (6) 100% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות למעט מסחר בקומת הקרקע.
- (7) יותר שימוש מגורים ב-100% מהשטחים למעט מסחר בקומת הקרקע.
- (8) תותר תוספת קומת גג חלקית. לכיוון המרחב לשימור, גובה קומות יוגבל ל-5 קומות + קומת גג חלקית בעומק 20 מ' מקו הבניין בהתאם לנספח הבינוי.
- (9) קו בניין 3 בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1-קו בניין 0 בקומות 2-7.
- (10) לפחות 35% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות.
- (11) בהתאם לתכנית תא/מק/צ'.
- (12) שטחי הבניה למבנים קיימים לשימור יהיו בהיקף השטחים הבנויים הקיימים ולא יותרו תוספות בניה או הרחבות למבנים לשימור..
- (13) מחושב עבור שני תאי השטח יחד.

(14) קו בניין 5 מטר לכיוון חלקה 5 בגוש 7004 וקו בניין 15 מטרים לכיוון רחוב שבזי שישארו פנויים מבינוי לשימוש הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התוכנית ע"י הועדה המקומית. התוכנית תפורט על פי הנחיות מה"ע או מי מטעמו ובנושאים הבאים:

- א. פירוט עיצוב המבנים והוראות מפורטות בדבר טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים, חתכי בינוי, קווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה לרבות גובה קומות.
- ב. תכנון מפלסי המדרכות הסובבות ומפלסי הכניסה, פתחים, כניסות לבניינים.
- ג. פירוט תמהיל יחידות דיור.
- ד. קביעת השימושים לכל מבנה כולל מיקום מחייב של מסחר. קביעת אופן שילוב עירוב השימושים עם מגורים בבניין אחד.
- ה. עיצוב נפחי של הבניין, חומרי גמר, פרטי בנייה מנחים ואופי פתחים.
- ו. תוכנית פיתוח ובכלל זה לשטחים הפתוחים, זיקות ההנאה וחצרות הבניינים לרבות גינון, נטיעות עצים ואמצעי הצללה.
- ז. קביעת מיקום כניסות לחניה, מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי וחניה לרוכבי אופניים במרתפי חניה ובמרחב הציבורי בהתאם לתקן התקף ומדיניות העירייה ייקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב ובאישור אגף התנועה.
- ח. קביעת פתרונות אשפה, מיקום מתקנים טכניים והנדסיים לניקוז, כיבוי, ביוב ומים ותשתיות חשמל ותקשורת יוצנעו במעטפת הבניין כחלק מהחזית ובקו הבניין ויתוכננו עם מסתור המותאם לחזית המבנה או בקומת המרתף לאישור אגף תנועה.
- ט. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חו"ד מהיחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.
- י. הקמת בתי אוכל מחייב בתכנון פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
- יא. קביעת פתרונות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית.
- יב. קביעת פתרונות אקוסטיים בהתאם לבדיקת רעש.
- יג. פיתוח בהתאם למפורט בסעיף הוראות פיתוח בפרק זה.
- יד. קביעת שלביות בינוי
- טו. קביעת פתרונות לנידוף בשטחי המסחר יהיו בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.
- טז. ביצוע סקר אנרגיה על פי הנחיות מהנדס העיר. תכנית העיצוב תפרט את אופן יישום תוצאות הסקר, כולל התחייבות ליישום אמצעי התייעלות אנרגטית וכן יישום פתרונות לסוגי מתקני ייצור האנרגיה (כגון אנרגיה סולארית וקו-גנרציה), מיקומם ואופן חיבורם לתשתיות הנדרשות.
- יז. קביעת אחוז ומיקום לעמדות טעינה לרכב חשמלי בכל מגרש.

2. הוראות ביעודים מגורים ותיירות:

- א. בגמר חזיתות המבנים לא יותר שימוש בחיפוי אבן טבעית או חומר דמוי אבן וכן לא יעשה שימוש בחיפוי חומרים שאינם עמידים במליחות של סביבה ימית בשל הקרבה אל הים.
- ב. פתחי אוורור המרתפים, מערכות הבניין ופירי המסחר והמלונאות ישולבו בתוך גרעין

עיצוב אדריכלי	6.1
הבניין ותעלות האוורור יולכו עד גג המבנה. לא יורשה אוורור חניונים אל הרחוב או מרחב השימור בקומת הקרקע. ג. קומת הגג הטכני תכלול ארובה בגובה 2 מטר מעל חדר היציאה לגג או מעקה הגג, הגבוה מביניהם. ד. פרגולות בקומת הגג יבנו בהתאם להנחיות החוק ובנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מטר מקו החזית לכיוון חזית רחוב קויפמן, המשך רחוב שבזי ולכיוון מתחם השימור. ה. בבניינים עם חזית מגורים בקו 0 יתאפשרו מרפסות מעבר לקו הבניין ומעל תחום הדרך או זיקת ההנאה מגובה קומה שניה ובעומק שלא יעלה על 1.2 מטר מקו הבניין. מיקום המרפסות יקבע במסדרת תוכנית עיצוב אדריכלית. 3. הוראות בייעוד מבנים ומוסדות ציבור : ראה פרק שימור	

הוראות פיתוח	6.2
1. כללי : תוכנית הפיתוח הנופי שבמסגרת התוכנית לפיתוח ועיצוב אדריכלי תכלול הוראות לשימור עצים בתחום התוכנית ותוכנית נטיות חדשות במרחב השימור, בשטחים הפתוחים ובשטחים הפרטיים. בנוסף יפורטו בתוכנית הנוף אופני הריצוף ואמצעי חלחול המים הנדרשים, דגשים מיוחדים למתחם השימור, אמצעי טיפול ותחזוקה בשטחים הפרטיים הפתוחים והמעברים בזיקת הנאה וכן בשטחים הציבוריים הפתוחים. 2. עצים לשימור בתוכנית : א. לתוכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התוכנית. נספח זה הינו מחייב לגבי סימון העצים וסיווגם. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. טיפול בעצים אלו יבוצע תחת הנחיות ופרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ג. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ד. בעת עבודות הבנייה והפיתוח עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ה. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או שימוש בשטח ו. בעת הוצאת היתר יעשה ריענון לסקר העצים. 3. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.	

6.2

הוראות פיתוח

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6. נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות
ב. יש לייצר בית גידול רציף ללא מחיצות כדי להרחיב את מרחב המחיה של שורשי העץ ככל הניתן.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מטר לפחות. בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף ובנפח של 24 קוב לעץ.

ד. נטיעת עצים חדשים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.

7. מרחב השימור:

א. יש לטעת עצים חדשים, להשלמת רצף של שדרות צל ירוקות, או לחיזוק והדגשת מערכת הנטיעות ההיסטורית במקום ע"פ תיעוד קיים.

ב. גן וילה וילנד - מהווה מערכת נופית ייחודית לשימור במרחב. בתחום הגן שרדה תשתית עצים היסטוריים שיש לשמרם. יש לשמר ולשחזר את מכלול הגן ע"פ השלמות סקר תיעוד לגן הוילה לרבות שימוש בצמחיית תשתית היסטורית טיפוסית ששמשה בגני וילה של אותה תקופה או צמחייה אחרת בעלת אופי דומה.

ג. יש לשמר את מערך הנוף והעצים לשימור בתחום המתחם לשימור כמסומן בנספח הבינוי ונספח העצים, ולהדגיש בו את חומת הכורכר ומעגל סובב הקטרים ושימור האלמנטים המכניים והטכניים של מערך עבודת הרכבת והתחנה היסטורית הכוללים את מסילות הרכבת תוך הטמעתם בתכנון המפורט של הנוף.

8. תכנון נטיעות בשטחים ציבוריים פתוחים:

א. שטח זה יתוכנן במטרה שמחצית משטחו יוצל בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. תאי שטח שגודלם מעל 500 מ"ר יתוכננו כך שלפחות מחצית משטחם תהיה מחלחלת ובהם יינטעו עצי צל הנתמכים בבתי גידול המאפשרים את התפתחותם לעצים בוגרים.

9. שטח פרטי פתוח:

א. בשטחים אלו יש לתכנן נטיעות עצי צל ברציפות לאורך המעבר להולכי הרגל.
ב. בשטחים בהם ישולב מסחר לפחות 40% מהשטח יתוכנן כשטח מוצל.

10. נטיעות בזכות הדרך:

בזכות הדרך תישמר רצועת נטיעות רציפה כמקור צל להולכי הרגל לאורך הרחוב. יש לשמור



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6.2 הוראות פיתוח	6.2
על בתי גידול מוגנים בנפח של 8 ק"ב בהידוק קרקע נמוך סביב פתחי העצים כדי לאפשר להם להתפתח לעצי צל בוגרים	
6.3 שימור סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור	6.3
1. תחום מרחב השימור בהתאם למסומן בתשריט הכולל את אזור תחנת הרכבת העותמאנית מסוף המאה ה-19, מזרח ומערב ובדרום, תוואי הרכבת הקלה. במרחב השימור קיימים מבנים ואלמנטים שהוגדרו לשימור בתכנית 2650 וכן בתכנית זו. כחלק מעבודות השיקום של מתחם השימור יוכן תיק תיעוד לכל המבנים והאלמנטים טרם טיפול בהם והוצאת היתר. 1.1 מבנים ואלמנטים לשימור: א. המבנים והאלמנטים לשימור מופיעים בנספח השימור ובתשריט התכנית. ב. כל המבנים והאלמנטים הינם לשימור מחמיר ולא תותר הריסתם למעט תאי שטח שהוגדרו להם הוראות מיוחדות בסעיף 4 בתכנית זו וחלקי מבנה מאוחרים שיוחלט על הריסתם לאחר הכנת תיק התיעוד ובאישור מחלקת השימור. ג. שימושים מותרים במבנים לשימור כמפורט מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. ד. מפלס כניסה קובעת למבנה לשימור הינו המפלס ההיסטורי ולא יתאפשר שינוי גובה מפלס זה. ה. גג המבנה המקורי הינו לשימור ולא ניתן לשנות גובה, שיפוע, רכס, חומרים קונסטרוקציה או כל אלמנט אחר המהווה חלק מהגג. ו. הפתחים ההיסטוריים במבנה ישומרו או ישוחזרו בהתאם למצב המקורי של המבנה. לא תתאפשר פתיחת פתחים חדשים או לאיטום פתחים קיימים, שינוי גבהי פתחים, חומרים וכו'. ז. גמר מבנים לשימור יהיה זהה למקור ולטכנולוגיה המקורית של המבנה. ח. לא תותר הוספת מרפסות במבנים לשימור. ט. ניתן לבצע חפירה עבור מרתפים מתחת למבנים לשימור בלבד בשטח קונטור המבנה בלבד. הגישה אל המרתף תתאפשר מהמבנה עצמו ולא תתאפשר גישה חיצונית אליו. י. איזורר המרתפים יהיה דרך ארובה במבנה עצמו אל הגג ולא תתאפשרנה חצרות אנגליות מונמכות. יא. מיקום מערכות עבור המבנה יתאפשר במרתף המבנה או בחלל הגג או בשטח מבנה חדש או חלק ממנו במרחב השימור. לא יתאפשר מיקום מערכות כגון פילר חשמל או תקשורת, גמל מים וכו' בסמוך למבנה או בצמוד אליו או על חשבון חלק מקיר המבנה. יב. גוונים, תאורה, שילוט, אמצעי ביטחון, גגות, וכו' ייעשה בתאום ואישור מחלקת השימור כחלק מתנאי הוצאת היתר הבניה. יג. לא יתאפשרו הצללות ופרגולות קבועות או מתקפלות כגון מרקזה. יד. תנאי להוצאת היתר במבנה לשימור הוא תאום ואישור מחלקת השימור. טו. תנאי איכלוס המבנה לשימור יהיה גמר שיפוץ המבנה לשימור בפועל. טז. תחזוקת מבנים לשימור-בהתאם לנספח ג של תכנית השימור 2650. 1.2 הנחיות מיוחדות עבור אלמנטים לשימור: א. חומה ושערים שימור ושיקום החומה והשערים ההיסטוריים ושיחזור חלקי חומה שנהרסו. כחלק מגישה למרחב השימור סומנו בתשריט שערים חדשים לפתיחה בחומה	

6.3

שימור

סימון בתשריט: אתר/מתחם לשימור

במידה ויבוצעו דרכי הגישה אליהם ומהם. הפתיחה תבוצע לפי הנחיות מהנדס קונסטרוקציה המתמחה במבנים לשימור ומחלקת השימור ותוך הבטחת שלמות החומה.

ב. גמל המים- שימור ושיקום גמל המים כחלק ממערכות המים הקיימות במרחב.

ג. מגדל מים במידה וידרש לפנות את מגדל המים ממיקומו ההיסטורי, יתואם מיקומו החדש מול מחלקת השימור. מיקומו החדש יהיה בתוך מרחב השימור ובקרבת מיקומו ההיסטורי.

ד. באר המים ההיסטורית הקבורה בסמוך למתקן מסובב הקטרים ובור מים בסמוך למוסך הקטרים. הבאר והבור מכוסים כיום בריצוף ויש לערוך חפירות גישוש על מנת לחשוף אותה ללא פגע. שיקום ואופן ביצוע בתאום עם מחלקת השימור.

ה. סובבן- הסובבן הינו מתקן הנדסי היסטורי לסיבוב הקטרים. שילובו במרחב הפתוח יעשה כחלק מתכנון מפורט עבור מרחב התכנון באופן שידגיש את מרכזיותו והאלמנט עצמו ויובא לאישור אדריכל העיר ומחלקת השימור. שיקום המתקן יעשה לפי הנחיות מהנדס המתמחה במתקנים היסטוריים מסוג זה ומחלקת השימור.

ו. פסי מסילות הרכבת העותמאנית והנוסף לה מתקופת המנדט הבריטי שיקום המסילות יעשה כחלק מתכנון מפורט לפיתוח במרחב התכנון כך שיובטח שימורן ושילובן בתכנון השטח הפתוח באופן שיכלוט לעין אך יאפשר מעבר נגיש בחציית המסילות והליכה נוחה לאורכן.

6.4

שימור

סימון בתשריט: אתר/מתחם לשימור

2. בניה חדשה במרחב השימור:

תתאפשר בניה חדשה במיקום המסומן בנספח הבנוי והתכנית המרבית שלו תהיה בהתאם לתכנית זו.

א. לא תתאפשרנה תוספת מרפסות למבנים אלה

ב. שטח מרבי כולל על קרקעי במבנה בודד חדש: 500 מ"ר.

ג. קו בניין אפס מחייב בכל החזיתות.

ד. גובה הבינוי יהיה עד קומה אחת בלבד ובגובה שלא יעלה על 7.0 מטר ממפלס הקרקע ועד רום גג הבניין אשר יהיה דו שיפועי. גובה קירות המבנה בחלקו הנמוך של השיפוע לא יעלה על 4 מ. הגובה הסופי יקבע בתיאום מול מחלקת שימור ובהתחשבות במבנים לשימור בסביבה. חומרי גמר כגון- גמר קירות החוץ, גוונים, גגות, הצללות, תאורה, שילוט של המבנים החדשים ייעשה בתאום ואישור מחלקת השימור כחלק מתנאי הוצאת היתר הבניה.

ה. שטח החוץ של המבנה יפותח במקשה אחת עם תוכנית הפיתוח הכללית של מרחב השימור תוך התאמת הכניסות למפלסי הפיתוח ללא הפרדות מפלסיות.

ו. מרתפים- ניתן לבצע חפירה עבור מרתפים מתחת למבנים בלבד בשטח קונטור המבנה בלבד. הגישה אל המרתף תתאפשר מהמבנה עצמו ולא תתאפשר גישה חיצונית אליו.

ז. איורור המרתפים יהיה דרך ארובה במבנה עצמו אל הגג ולא תתאפשרנה חצרות אנגליות מונמכות.

ח. מיקום מערכות- מיקום מערכות עבר המבנה יתאפשר במרתף המבנה או בחלל הגג הנסתר או בשטח מבנה חדש אחר או חלק ממנו במרחב השימור. לא יתאפשר מיקום מערכות כגון פילר חשמל או תקשורת, גמל מים וכו' בסמוך למבנה או בצמוד אליו או על חשבון חלק

6.4

שימור

סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור

מקיר המבנה.

ט. הצללות ופרגולות- לא יתאפשרו הצללות ופרגולות קבועות. כן תתאפשר הצללה מתקפלת כגון מרקזה מבד.

י. רצפת קומת הקרקע תהייה בהתאמה למפלס המדרכה הקרובה לפתחי המבנה ולא תותר הפרדה מפלסית בכניסה.

3. שימור ערכים במרחב השימור-

מרחב השימור הינו חלק בלתי נפרד מחשיבות והערכים היסטוריים ואדריכליים של המתחם כולו ולכן יש לשמור על ערכיו. בהתאם לזאת:

א. שמירה על אלמנטים לשימור ועל צמחיה היסטורית המיועדת לשימור במרחב כולו.

ב. לא יותר גידור של חלקי מתחם עבור כל מטרה שהיא.

ג. מיקום מערכות עבור שטחי חוץ משותפים של המרחב כולו כגון תשתיות לתאורה, מים, חשמל וכו' יתאפשרו בחלק ממבנה חדש או בתת הקרקע כיחידה נפרדת עם גישה נסתרת מתוך מבנה חדש.

ד. אשפה- מיקום אשפה יתואם בשלב הוצאת היתרים בהתאם לדרישות תברואה ובאישור מחלקת השימור ובתנאי שלא יפגעו בערכי השימור של המתחם. בכל מקרה לא יתאפשר חדר ייעודי עבור אשפה בודד.

ה. מרתפים במרחב השימור- במידה ויתאפשר חפירה של מרתפים יהיה חלקם העליון של תקרת המרתף לפחות 1.2 מטר מתחת למפלס הפיתוח. לא יתאפשרו שינויי מפלסים בפיתוח לצורך כך. אוורור המרתפים יתאפשר דרך חלל בבניה החדשה אל גג המבנה החדש. לא יתאפשר אוורור מרתפים אלה אל מרחב השימור.

ו. הצללה קבועה- מומלץ על הוספת עצים כחלק בלתי נפרד מתכנון הנוף של מרחב השימור. במידה ותידרש הצללה קבועה אחרת במרחב הציבורי תבחן הבקשה ובמידת האפשר תתואם מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. לא יתאפשר חיבור או קרבה בין הצללה למבנה כל שהו.

ז. חניה- עבור שטחים במרחב השימור תתבצע מחוץ למרחב זה. לא ניתן לאשר חניה עילית או תת קרקעית במרחב זה למעט פריקה וטעינה בתיאום עם מח' שימור.

ח. פרטי פיתוח וריהוט במרחב- לתאום עם אדריכל העיר ומחלקת השימור.

ט. בפיתוח השטח הפתוח ישולב שילוט ובו הסברים על המבנים, האלמנטים והמרחב ההיסטורי לשימור.

4. יחס לתכנית תא/2650/ב' על כל נספחיה -

הוראות התוכנית תא/2650/ב' על כל נספחיה יחולו על כל המבנים לשימור בתחום התוכנית.

6.5

זיקת הנאה

סימון בתשריט : זיקת הנאה

1. בתאי השטח בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בהתאם למפורט בתשריט.

2. תחום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור ישמר פתוח בכל שעות היממה ולא תורשה בו הקמת גדרות ושערים. חומרי הגמר לפיתוח תחום זה יוצגו בתוכנית העיצוב האדריכלי, כתנאי להוצאת היתר בנייה.

3. לא תותר כניסה לחניונים מזיקות ההנאה למעבר הולכי רגל.

6.5

זיקת הנאה
סימון בתשריט: זיקת הנאה

4. במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלית יותר שינוי במיקום וצורת זיקות ההנאה וכן הצרה נקודתית ברוחב זיקת ההנאה להולכי רגל כל עוד ישמר מעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מטר ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
5. פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל.
6. תותר הצבת כיסאות לשימוש בתי עסק בחזית מסחרית הסמוכה כל עוד ישמר מעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מטר.
7. סגירות חורף יאושרו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובתנאי שישמר מעבר פנוי של לפחות 4 מ'.
8. לא יותרו חצרות אנגליות
9. זיקת הנאה למעבר תת קרקעי בין החניונים הפרטיים בתאי השטח 207,208 לחניון הציבורי בתא השטח 606 לרבות הפרשת חניות ציבוריות, הסדרת הכניסות והיציאות אל החניון בהתאם להוראות תוכנית זו ונספחי התנועה ותוכנית הבינוי והפיתוח.

6.6

דרכים תנועה ו/או חניה

1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ולא יעלה על 1:0.5 ליחיד.
2. סידורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה יהיו על פי תוכנית פיתוח ועיצוב האדריכלי עם מתן העדפה למיקום בתת הקרקע.
3. רצועת נטיעות תישמר בתוואי זכות הדרך כמפורט בסעיף פיתוח נוף ובהתאם למסומן בנספח הבינוי והפיתוח ותהיה רציפה לאורך זכות הדרך כמקור צל להולכי הרגל לאורך הרחוב. יש לשמור על בתי גידול מוגנים בנפח של 8 ק"ב בהידוק קרקע נמוך סביב שוחות העצים על מנת לאפשר להם להתפתח לעצי צל בוגרים.
4. תתאפשר חציית הולכי רגל ואופניים וימוקם מעבר חציה ברחוב שלבים בחיבור בין השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 602A לתא שטח 601B ומעבר הולכי רגל ואופניים ברחוב המתוכנן בתא שטח 718 בחיבור בין השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 602A לתא שטח 650.
5. פיתוח הדרכים בסמוך למבנים ואלמנטים לשימור יעשה בתיאום עם מחלקת שימור, בלוי חוות דעת קונסטרוקטיבית להבטחת יציבות המבנים.
6. רוחב מינימלי לרצועת הליכה יהיה 2.5 מ' אשר ישמרו לפחות באחד מצידי הרחוב.
7. בדיקות קרקע וגזי קרקע בגוש 7041 יעשו במסגרת התכנית אשר תחול על גוש וחלקות אלו ואשר לא נבדקו במסגרת הסקר שנערך בתכנית זו.

6.7

מרתפים

1. הוראות למרתפים עפ"י תוכנית ע"1 אלא אם נאמר אחרת בתוכנית זו.
 2. שטחי החלחול יופנו לכיוון השטחים בזיקת הנאה בתחום המבנה.
 3. תותר חניה מתחת לתחום זיקת ההנאה כל עוד ישמר לפחות 15% שטח לחלחול בשטח המבנה.
 4. לא תותר כניסת רכבים מחזית המסומנת בתשריט כחזית מסחרית מחייבת.
 5. בתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות:
- א. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול רציף לעצים בעומק של 1.5 מ' לפחות למילוי באדמה גננית, נפח בית גידול של 24 קוב לעץ.
 - ב. מקומות החניה התת קרקעיים המיועדים לשימושי מלונאות לפי התקן לא יוצמדו וישמשו לטובת חניה ציבורית.
 6. בתאי שטח במרחב השימור:

6.7

מרתפים

- א. תותר הקמת מרתפים בתכנית המבנה לשימור בלבד, לשימוש פונקציה נלווית בקומת הקרקע. לא תותר גישה על קרקע נפרדת למרתף, חצרות אנגליות או חצרות מונמכות.
- ב. תותר הקמת מרתפים בכפוף לתיאום ואישור הנחיות מחלקת שימור בעיריית תל אביב להבטחת הגנה על העצים לשימור ובתי הגידול שלהם וכן הגנה על המבנים והאלמנטים לשימור הפזורים בשטח הכיכר. לא יותרו פתחי אוורור לכיוון הכיכר העירונית וכן לא יותרו חצרות טכניות ואנגליות.

7. בתא שטח 207

מרתפי החניה יהיו במשותף עם החניון הציבורי שיוקם מתחת לשטח הציבורי הפתוח בתא 650.

8. הנחיות לחניונים בתאים 207, 208, 718:

א. החניונים בתאים אלו יתואמו וישולבו עם חניון ציבורי שיוקם בתא שטח 650.

ב. זיקת הנאה תירשם למעבר הציבור ברכב וברגל בין החניונים הפרטיים והחניון הציבורי מעל ומתחת לקרקע.

ג. במידה והחניון הציבורי יבנה בשלב מאוחר יותר יובטח מעבר עתידי לחניון הציבורי, כתנאי למתן היתר בנייה.

ד. לא תורשה הקמת מבני יציאה וכניסה לחניון הציבורי מהשטח הפתוח.

ה. פתרונות הכניסה והיציאה להולכי הרגל ישולבו ויאוחזו עם פתרונות הכניסה והיציאה הציבוריים מהחניון הציבורי ויוטמעו בתוך המבנים כך שתינתן כניסה נפרדת להולכי הרגל. זיקת הנאה תירשם לטובת מעבר לציבור וכניסה זו תהיה פתוחה בכל שעות פעילות החניון הציבורי.

9. בתא שטח 930 כניסה לחניה תת קרקעית תתאפשר מרחוב ברנט כמסומן בנספח התנועה.

6.8

איכות הסביבה

1. רעש:

א. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א-יפו בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים ומפלסי רעש תחבורה.

ב. חוות הדעת תכלול בדיקה עדכנית של מפלסי הרעש החזויים במבני המגורים ומוסדות הציבור המתוכננים, בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים. בהתאם לבדיקה זו, ייקבעו במידת הצורך האמצעים האקוסטיים הנחוצים במבנים המתוכננים בתוכנית זו.

ג. חוות הדעת תכלול הערכה של מפלסי הרעש מהמערכות המכניות בשימושי הקרקע הסמוכים בשטח התוכנית ובסביבתה. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך עמידה בקריטריונים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.

ד. תנאי למתן היתר בנייה למבנה ביעוד מסחר יהיה בכפוף להנחיות חוות דעת סביבתית לתכנית והכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות וגם לאפשרות של כניסת עסקים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.

2. איכות אוויר:

תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים לאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, הפרדת פירים בין מסחר ותעסוקה אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם, מיקום פתחי כניסת אוויר צח על גגות

איכות הסביבה	6.8
המבנים. דרישות היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה. 3. מיתון רוחות ואקלים: א. בשלב אישור תוכנית עיצוב אדריכלית, עם קביעת תצורת הבניינים הסופית, תבוצע בדיקת מטרדי רוח במתחם התוכנית, ויועברו המלצות, במידת הצורך, לשילוב אמצעים למיתון הרוח. תכנון האמצעים יבוצע ע"י אדריכלי התוכנית ומתכנני הפיתוח, בליווי יועץ אקלימי. ב. מסקנות חוות דעת אקלימית המצורפות לתוכנית יוטמעו בתכניות במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי. 4. הנחיות לשימור מי נגר עילי: א. יוותרו לפחות 15% שטחים לחלחול מים מתוך שטח התוכנית, במגמה לאפשר לכמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי להיקלט לתת הקרקע בתחומי כל מבן. שטחי חלחול מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר מחלחל (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניקוז כל מגרש יהיה לאזור החלחול בו יתקנו מתקני השהייה וחלחול על פי ההנחיות בנספח הניקוז, וממנו יופנו המים אל מערכת הניקוז העירונית. 5. זיהום קרקע וגזי קרקע א. בשלב התכנון המפורט, בשטח המוגדר כאזור המחייב בדיקת קרקע, על פי מפת מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע של מחוז ת"א, ובכפוף לסקר ההיסטורי והנחיות המשרד להגנת הסביבה יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, ככל שיידרש, אשר יהוו תנאי מוקדם להיתר בנייה ב. בשלב התכנון המפורט, בשטח המתחם הלוגיסטי לאחסון ועבודות עץ ומתכת (שימוש מס' 22 בטבלת שימושי קרקע בשטח התוכנית בנספח הסביבה), כמו גם במתחמים הצמודים ללוחי פלסט (שימוש מס' 31) ומוסך רכבי האספנות (שימוש מס' 36) יערך סקר קרקע היסטורי ובמידת הצורך יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, אשר יהוו תנאי מוקדם להיתר בנייה.	
איכות הסביבה	6.9
6. הנחיות לצמצום הפרעה מעירוב שימושים: א. ביוב וניקוז: - הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. - תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. - איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י - המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ב. בתי אוכל ומטבחים: תינתן עדיפות לפריקה וטעינה של מטענים, חומרי גלם ואשפה בתת קרקע, ככל שלא יתאפשר תובטח גישה נפרדת שלא בחזית הקדמית לרחוב או למתחם השימור, במסגרת קו הבניין. ג. שעות הפריקה והטעינה יהיו בין 07:00 בבוקר לבין 19:00 בערב בלבד. ד. בתי אוכל יחויבו בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שייפלטו באמצעות ארובות בגג הבניין ובהתקנת מפרידי שומן. במידה ותהיה כוונה לבצע פעולות של טיגון או צלייה,	



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

איכות הסביבה	6.9
יחויבו בתי העסק בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שיפלטו בגג הבניין ובהתקנת מפרידי שומן. 7. פסולת: א. חדרי אשפה/מתחמי אשפה יהיו בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון למיכלים ייעודיים, הפרדה של האשפה לזרם רטוב (שאריות מזון) ולזרם יבש (פסולת נייר וכדומה), דחיסה ואחסון לצרכי מחזור. שארית הפסולת היבשה והפסולת הרטובה יועברו לדחיסת אשפה. ב. חדר האשפה/מתחם האשפה יתוכנן באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים. יש למקם את דחיסת האשפה בתוך חדר האשפה ובגבולות קווי הבניין, בתוך חדר סגור ומאוורר/ממוזג דרך קבע, עם דלת נפתחת רק בעת כניסת ופינוי האשפה.	
בניה ירוקה	6.10
פתרונות בנייה ירוקה ינתנו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח ובו תוצג התייחסות לנושא בנייה בת קיימא ועמידה בהנחיות ומדיניות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.	
חשמל	6.11
1. כל תשתיות החשמל בתוכנית יתכננו כתשתיות תת-קרקעיות בלבד, לא תתאפשר הקמת עמודי רשת החשמל מכל סוג שהוא בשטח התוכנית, פרט לעמודי תאורת רחוב. 2. תחנות טרנספורמציה פנימיות תתכננה, ככלל, בתוך המבנים כמתקנים משובלים בתוך המבנים ויספקו חשמל לכל הצרכנים, קיימים ומתוכננים. 3. לא תתאפשר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנים נפרדים, אך, במידה ותידרש הקמתן, מאילוצי שלבי ביצוע או להספקת החשמל לצרכנים ציבוריים, תתאפשר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות כבמנה תת-קרקעי, כולו או רובו, בלבד. 4. תחנת טרנספורמציה קיימת בתוכנית, הנמצאת ליד רצועת רק"ל מצפון והמשך רחוב שלבים ממזרח, תפורק. במקומה של תחנה לפירוק, תבנה תחנה טרנספורמציה פנימית חדשה בקרבת המקום, בתא שטח 404B או בשטח אחר באישורו של מהנדס העיר. כל תשתיות החשמל המחוברות במצב הקיים לתחנה הקיימת יועתקו לתחנה החדשה. 5. במסגרת הכנת תוכנית העיצוב תיבחן נושא האנרגיה ברמה מפורטת, כולל התייחסות לסוגיות הבאות לפחות: א. מאזן האנרגיה, כולל צריכת אנרגיה הצפויה לטעינת רכבים חשמליים ב. פוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי, בעדיפות ראשונה מיצוי מרבי של פוטנציאל לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, כולל שימוש בגגות ובחזיתות למתקני ייצור אנרגיה בטכנולוגיה פוטו-וולטאית. ג. בחינת התכנות ייצור אנרגיה מגז טבעי בטכנולוגיה קוגנרציה ומתכונת פריסת תשתיות אנרגיה וגז טבעי, במידה ויידרש.	
הוראות בזמן בניה	6.12
תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הגשה של תוכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה לאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו אשר תתייחס להיבטים הבאים: 1. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה: א. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטאטוא הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.	



הוראות בזמן בניה	6.12
ב. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך. ג. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח. ד. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית. ה. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/ אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו במידת הצורך, למניעת היווצרות אבק. 2. צמצום השפעות הרעש בעת הביצוע: א. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בנייה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15 ב. תנאי למתן היתר בנייה/הריסה יהיה הגשת נספח אקוסטי למניעת רעש בשלבי ההקמה לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א-יפו. 3. פסולת בניין: א. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתוכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית. ב. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (א) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970. 4. צמצום הפרעות שטחי התארגנות בזמן הביצוע: א. שטחי התארגנות ימוקמו בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה. גריסה באתר תבוצע באישור עם הרשות לאיכות הסביבה. ב. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים שיועבר לאגף פיקוח על הבנייה.	
רישום שטחים ציבוריים	6.13
השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרכים יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, והכל למעט בנייה, חזקה או שימוש התואמים את הוראות תוכנית זו העירייה תהיה רשאית להפקיע, על פי דיו את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית לצורך הקדמת פיתוח ביצוע פינויים ובניית מבנים ומוסדות ציבור.	
איחוד וחלוקה סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	6.14
תוכנית איחוד וחלוקה תיערך על כל שטח התוכנית למעט תאי השטח המפורטים להלן: א. תאים 720, 719, 702 בייעוד דרך מאושרת. ב. תאים 701, 703, 707, 720, 724, 1709 בייעוד דרך מוצעת. ג. 404B, 406B בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.	

6.14 איחוד וחלוקה סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	6.14
ד. 1603B, 3603B ביעוד כיכר עירונית.	
6.15 הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות	6.15
תא שטח 724 לא מהווה חלק בתכנון שכונת מנשיה ואולם נכלל בקו הכחול היות והשטח מהווה רחוב מרכזי לכניסה לשטח התוכנית. לאור זאת המגרש לא נכלל בתחום שטח לאיחוד וחלוקה בתוכנית זו ולא מקבל זכויות בתוכנית זו. הזכויות למגרש יינתנו לבעלי המגרש בתוכנית עתידית שתכלול את שטח המגרש באופן שזכויות המגרש יכנסו עפ"י היעוד ערב תוכנית זו כאזור לתכנון בעתיד וניתן יהיה להפקיע את המגרש בהתאם לתוכנית זו ולבעלי הזכויות במגרש תינתן האפשרות לקבל פיצויי בגין ההפקעה בהתאם לחוק או להמתין לתוכנית העתידית ולקבל את זכויותיהם בתוכנית העתידית. והיה והחלקה תופקע וישולמו פיצויים בגין ההפקעה, אזי תיכנס הרשות המקומית בנעלי הבעלים בקבלת זכויות בתוכנית העתידית.	
6.16 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.16
הגבלות בנייה בגין תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה: על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) על שינוייה, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	
6.17 תנאים למתן היתרי בניה	6.17
תנאים כלליים לכל ייעודי הקרקע: 1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התוכנית ע"י הועדה המקומית ובפירוט על פי הנחיות מה"ע. 2. עמידה בשלבויות בהתאם למפורט בפרק 7. 3. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר פתוח בין תאי השטח והרחובות ובשטחים הפרטיים הפתוחים, כמסומן בתשריט. 4. הבטחת מבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה על שם העירייה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה רישום השטחים הציבוריים ואת תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור לשימוש הולכי רגל, בתחום התוכנית. והבטחת הקמת מנגנון תחזוקה כך שתינתן התחייבות מבקש ההיתר המאפשרת לעיריית ת"א-יפו לבצע עבודות בשטחים אלו. 5. תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר אסבסט מוסמך ושהעתק ממנו יועבר לרשות לאיכות הסביבה. פינוי האסבסט יבוצע ע"י קבלן אסבסט מוסמך לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה. 6. הגשת חוות דעת סביבתית לאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו. חוות הדעת תתייחס בין השאר לנושאים הבאים: א. מניעת מטרדים סביבתיים בשלב עבודת הבנייה. ב. חו"ד אקוסטית כולל בדיקה אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות. ג. הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים. ד. ביצוע בדיקת מטרדי רוח במתחם התוכנית שיועבר לאגף פיקוח על הבנייה. 7. קביעת אמצעים אקוסטיים נחוצים בהתאם לממצאי בדיקה עדכנית של מפלסי הרעש החזויים ובדיקת רמת ההנחתה הנדרשת לצורך מיגון דירתי לאישור ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו.	

תנאים למתן היתרי בניה	6.17
בתאי שטח ביעוד מגורים ומלונאות : - במידה וקיימים בתא השטח זכויות לשימוש מלונאי. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת מימוש הזכויות המלונאיות. - עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12 ורישום הערת אזהרה בדבר שימוש מלונאי. וכן עמידה בהנחיות המרחביות, ככל שייקבעו טרם אישור התוכנית, ואשר יכללו בין היתר הוראות בנושאים הבאים : - הסדרי פריקה וטעינה, כניסות ויציאות לרכב, לרבות רכב תפעולי. - שיפוץ המבנה הקיים. - הנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בכל הנוגע למערכות הטכניות. - הנחיות בנוגע לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אשר תבטיח כי יחידות המלון, השטחים הציבוריים, החניות ומתקני הספורט, ככל שיקבעו כאלה בתוכנית, לא ימכרו בנפרד ויישארו בכל עת בבעלות אחודה. - הנחיות בנוגע להבטחת השימוש המלונאי בלבד. - תנאי להוצאת היתר בנייה במגרשים 207-208 יהיה הסדרת התכנון למימוש של החניון הציבורי, תכנון והמעברים. - בתאי שטח ביעוד מגורים ומלונאות ושטחים פתוחים ומוסדות ציבור, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת מי אביבים ואגף ניקוז לצורך בשילוב מאגר תת קרקעי לויסות והשהיית מים. תנאים למתן היתר במרחב השימור : - הכנת תיק תיעוד למבנים, אלמנטים ואתרים במרחב השימור, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. - אישור הועדה המקומית לפרוגרמת תמהיל שימושים ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ליצירת תמהיל שימושים מאוזן בכל מכלול מרחב השימור. - אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, לכל מתחם השימור ההיסטורי ותכנון השתלבות המבנים במרחב הנופי הסובב, לרבות מיקום המבנים החדשים. תכנון החיבורים להולכי רגל לרחובות הסובבים, מעבר הולכי רגל לתחנת הרכבת החדשה, פתחי מעבר בחומה ההיסטורית והקשר לשכונות הסובבות. - תיאום ואישור מחלקת שימור לפני הגשת הבקשה להיתר. - שיפוץ מבנים לשימור כתנאי לאיכלוס.	
היטל השבחה	6.18
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
סטיה ניכרת	6.19
- תוספת קומות מעל המותר בתוכנית זו. - ניוד שטחים עיקריים מן המרתף אל מעל הקרקע, מעבר למותר בהוראות תוכנית זו. - בתא 204, חריגה מקו בנין 4.0 מ' לכיוון החומה ההיסטורית. - חריגה מהגבלת גובה קומות ל-5 קומות בעומק 20 מטר מקו הבניין לכיוון המרחב לשימור, בהתאם לנספח הבינוי.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.20
1. רישום בפועל של זיקות ההנאה.	

6.20

תנאים למתן היתרי איכלוס

2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כיכר עירונית ומתחם השימור	אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכיכר העירונית והמתחם לשימור הכוללת שלביות ביצוע דרכים ותשתיות ע"י הועדה מקומית.
2	היתרי בניה לתאי שטח ביעוד מגורים ותירות	1. הקמת מבנה הציבור בתא 930 בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי בעירית ת"א-יפו. 2. תכנית עיצוב ופיתוח כוללת שלביות ביצוע וחלוקה למתחמי מימוש הכוללים את תאי השטח ביעוד מגורים ותירות והשטחים הפתוחים ביעוד דרך, זיקות הנאה שפ"פים שצ"פים הגובלים בהם.
3	מבנים בתאי שטח 208,207	השלמת בניית החניון הציבורי ותכנון החיבור והמעברים בין החניון הציבורי שיבנה מתחת לשטח הציבורי הפתוח ובין החניון הפרטי בתאי שטח אלו.
4	מבנים לאורך רחוב קויפמן בתאי שטח 930, 201-203	הסטת דרך קויפמן והשלמת פיתוח המדרכות.
5	תא שטח 930	אישור תכנית עיצוב ופיתוח הכוללת שלביות ביצוע דרכים ותשתיות ע"י הועדה המקומית.
6	תא שטח 652	אישור תכנית עיצוב ופיתוח לתא שטח זה לאישור הועדה המקומית והמשך רחוב וולוז'ין.
7	גמישות	תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית תיהיה רשאית לשנות שלביות באישור של מה"ע או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

שוטף.