

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0416008

תא/ מק/ 3900 - מרחב הסוללים

תל-אביב

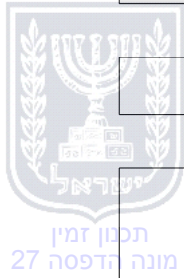
מחוז

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

התכנית הינה תכנית מתאר מפורטת בסמכות ועדה מקומית, ע"פ הוראות תכנית תא/3255' להתחדשות איזור התעסוקה ביצרון.

מטרתה פירוט הרעיון התכנוני שנקבע בתכנית תא/3255' ע"י עיגון תוספת הזכויות שקבעה התכנית הראשית למתחם איווקו, קביעת הוראות בינוי והנחיות לישום.

התכנית מציעה עירוב שימושים שיאפשר ניצול השטחים בשעות היום השונות, פיתוח מסחר לאורך רחובות המרחב ויצירת קומת קרקע פעילה ע"י הגדלת שטחי המגורים ומספר יח"ד, הגדלת שטחים פתוחים לרווחת תושבי השכונה, צמצום שטחי התעסוקה והוספת שטחי מסחר. הוספת שטחים עבור שימושים ציבוריים אשר יוקמו בדופן שדרות ההשכלה במבנה עצמאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/ מק/ 3900 - מרחב הסוללים

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0416008

שטח התכנית 23.668 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	180941
קואורדינאטה Y	664230

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דרך השלום	12	
תל אביב-יפו	דרך השלום	14	
תל אביב-יפו	הסוללים	1	
תל אביב-יפו	הסוללים	א3	
תל אביב-יפו	הסוללים	3	
תל אביב-יפו	שד' ההשכלה	25	
תל אביב-יפו	שד' ההשכלה	23	
תל אביב-יפו	תובל	9	
תל אביב-יפו	תובל	11	

ביצרון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק		109

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ע/ 1
20/03/1969		1514	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 1043
20/12/2001	782	5040	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 א ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 1043 א
08/02/2010	1840	6061	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3255 ב ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 3255 ב
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	30/04/2018	יוסי סיון	30/04/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי ופיתוח	30/04/2018	יוסי סיון	30/04/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	01/05/2018	עירד שרייבר	06/11/2016	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	30/04/2018	יאיר קורנברג	14/01/2018	9	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז	30/04/2018	יאיר קורנברג	14/01/2018	25	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - תשריט	30/04/2018	יאיר קורנברג	22/01/2018		1: 500	מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	30/04/2018	יוסי סיון	27/07/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			חברה כלכלית לירושלים בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070122		yoramg@mivnegroup.co.il

1.8.2 יזם

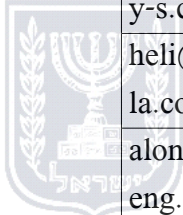
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברה כלכלית לירושלים בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070122		yoramg@mivnegroup.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עיריית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217280		
חוכר				חברה כלכלית לירושלים בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070122		yoramg@mivnegroup.co.il

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	יוסי סיון	4055	יסקי מור סיוון אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000		renanas@m- y-s.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	חלי אלול צלניקר	2361203	גבעתיים	שינקין		15	03-5474417		heli@studio- la.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		alon@sbk- eng.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	12244	רמת גן		דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		irad@dgsh.co .il
	מודד		359	דותן את קופרמן	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421		dotan_ku@n etvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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**

תכנון מפורט של "מרחב הסוללים" התחום ברחובות דרך השלום 12-14, רחוב הסוללים 1-3 ו-3א, רחוב תובל 9-11, ושדי' ההשכלה 23-25 הכולל הקמת שני מגדלי תעסוקה ושני מגדלי מגורים עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע ומבנה ציבורי, על-ידי:

- (1) מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס' 3255ב', ובהתאמה לתכנית תא/5000.
- (2) קביעת הוראות בניוי למתחם על-ידי קביעת גובה המבנים, מס' קומות, גודל ממוצע ליח"ד, מיקום והוראות עבור המבנה לשימושים ציבוריים, הכל ע"פ הזכויות שנקבעו בתכנית הראשית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- (1) מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס' 3255ב'.
- (2) חלוקת שטחי הבנייה על-פי הוראות תכנית מאושרת מס' 3255ב', לפיה סך שטח המגורים 31,000 מ"ר עיקרי כולל מסחר, בתוספת 4,320 מ"ר למרפסות, שטח התעסוקה 47,270 מ"ר עיקרי כולל מסחר, בתוספת 3,300 מ"ר למרפסות ושטח למבנים ומוסדות ציבור 1,600 מ"ר עיקרי, שטחי שרות בהתאמה.
- (3) קביעת הוראות בניוי ע"י:

1. קביעת מספר קומות:

- א. שני מגדלי המגורים: גובה יחסי עד 130.0 מ' לא כולל גובה של אנטנה. מס' קומות עד 35 קומות.
- ב. מגדל התעסוקה המזרחי: גובה יחסי עד 130.0 מ' לא כולל גובה של אנטנה. מס' קומות עד 32 קומות.
- ג. מגדל התעסוקה המערבי: גובה יחסי עד 164.0 מ' לא כולל גובה של אנטנה. מס' קומות עד 40 קומות.
- ד. מבנה הציבור על שדרות ההשכלה: גובה יחסי עד 20.0 מ'. מס' קומות עד 4 קומות.

2. קביעת גודל ממוצע של יח"ד ל 83 מ"ר עיקרי, ע"י כך הוספת 110 יח"ד מ- 250 לסך שלא יעלה על 360 יח"ד.

3. קביעת מינימום 20% יח"ד קטנות בשטח עיקרי של עד 70 מ"ר.

4. קביעת קווי בנין.

5. קביעת זיקת הנאה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
שטח פרטי פתוח	101B, 102B
שטח ציבורי פתוח	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	401
גבול מגבלות בניה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	102A
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	102B
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	101B, 102B
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
להריסה	דרך מאושרת	401
להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
להריסה	שטח פרטי פתוח	101B
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	101B, 102B
קו בנין עילי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	102B
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	401
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	101B, 102B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
18.33	4,339	דרך מוצעת
56.32	13,330	מגרש מיוחד

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
12.35	2,923	מגרש מיוחד עם התראת שטח פרטי פתוח
13	3,076	שטח ציבורי פתוח
100	23,668	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.34	4,353.29	דרך מאושרת
56.32	13,370.23	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
12.35	2,931.1	שטח פרטי פתוח
13	3,085.11	שטח ציבורי פתוח
100	23,739.73	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>כמפורט בתכנית תא/ 3255 ב'י"ע 1", 1043 א':</p> <p>א. בקומות מרתף:</p> <p>עפ"י הוראות תכנית תא/ 3255 ב'י"ע 1". ובנוסף שימושים טכניים, חצר משק, חדרי דחסניות אשפה, חדרי אצירת אשפה, מרכז מיחזור, חדרים טכניים, מחסנים, משרדי ניהול וכד', חניות אופנים מלתחות ומקלחות.</p> <p>ב. בקומת הכניסה:</p> <p>מגרש 101A: מבואות, מסחר לאורך רח' הסוללים, מועדון דיירים, חדר כושר. יותרו מחסנים לצרכי המסחר בלבד.</p> <p>מגרש A102: עפ"י תכנית 1043 א' ובנוסף לכך מבואות ושרותי קבלת קהל, מסחר ובתי אוכל, משרדי הנהלת הבנין, חדר דואר, חדרי אופניים והשירותים הנלווים להם, חדרים טכניים כגון: חדרי חשמל, חדרי אינסטלציה, חדרי מיזוג אוויר, חדרי מערכות חדרי בקרה וכיוב'.</p> <p>ג. בקומות שמעל המסחר:</p> <p>מגרש 101A בקומות המגורים ובקומה שמעל המסחר: מגורים, מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחיה וכד'.</p> <p>מגרש A102 בקומות המשרדים ובקומה שמעל המסחר: עפ"י תכנית 1043 א' ובנוסף לכך שרותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, שירותים נלווים כגון מזנונים, קפיטריה, שרותים נלווים למשרדים כגון ארכיב וכיוב', שרותים לרווחת העובדים.</p> <p>ד. בקומות העליונות המיוחדות, כמוגדר בסעיף 4.1.2 ו':</p> <p>בריכות שחיה.</p> <p>ה. בקומות הגג:</p> <p>מגרש 101A: מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחיה וכד', חדרי מכונות ומתקנים טכניים.</p> <p>מגרש A102: מועדון חברים, חדר כושר, בריכת שחיה וכד', חדרי מכונות ומתקנים טכניים.</p> <p>ו. השימושים המותרים בשטחים הציבוריים במגרש 101A ישמשו עפ"י השימושים ליעוד שטח לבנייני ציבור לחינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותים, לרבות מרפאות, טיפת חלב וספריות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יותרו בקומת הכניסה גלריה ו/או יציע.</p> <p>ב. תותר קומת כניסה גבוהה בגובה מירבי של 6 מ'.</p> <p>ג. יותר חלל מוגבה באזורים מסוימים במבואות באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. יותר חיבור בין מגדלי התעסוקה.</p> <p>ה. יותרו אלמנטים אדריכליים ואלמנטים של הצללה אופקיים שאינם כלולים בתכנית, בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי. השטח המקורה מתחת לא ייחשב במנין שטחי הבניה..</p> <p>ו. יותרו קומות מיוחדות הממוקמות בחלקו העליון של המגדל בהן יותר חלל דירה בגובה גבוה יותר, במסגרת גובה הבינוי המירבי המוצע, בהתאם למדיניות העירונית לנושא גובה קומות. במסגרת דירות אלה תתאפשר בניית בריכת שחייה פרטית. מספר הקומות המיוחדות לא יעלה על 5 קומות בכל מגדל.</p> <p>ז. מפלסי 0.00 מקורבים של הבניינים הינם כמסומן בתכנית הבינוי. גבהי מפלסי 0.00 סופיים</p>



4.1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.</p> <p>ח. מגרש 101 : עד 60% משטח כולל (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור 101A ושפ"פ 101 (B).</p> <p>מגרש 102 : עד 60% משטח כולל (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור 102A ושפ"פ 102B).</p> <p>ט. תכנית מגדל מגורים תהיה עד 880 מ"ר כולל פירים ומרפסות. תכנית מגדל תעסוקה תהיה עד 1,300 מ"ר כולל פירים לכל גובה המבנים, לא כולל מרפסות. תכנית המבנה הציבורי תהיה עד 1,100 מ"ר.</p> <p>י. תתאפשר הצמדת גגות המסחר ליח"ד בקומה שמעל המסחר, שימשו כחצרות עבורן. לא יותרו דירות גן ולא יוצמדו חצרות לדירות בקומת הקרקע.</p> <p>יא. לא יותרו גדרות.</p> <p>יב. אורך הדופן של החזית המסחרית לא יפחת מ 70% מסך אורך חזית המבנים הפונים לרחוב הסוללים ודרך השלום ועומק הדופן של החזית המסחרית לא יפחת מ-5 מ'.</p> <p>יג. חזית השטחים המסחריים תלווה בקולונדה או בגוונים להגנה מפני גשם או שמש.</p> <p>יד. יתאפשר קירוי במפלס הקרקע, הקירוי ייעשה בבנייה קלה בלבד, כגון סככות ואלמנטים של הצללה. השטח המקורה יהיה מעבר לזכויות.</p> <p>טו. חישוב מרפסות למגדל מגורים לפי 12 מ"ר ליח"ד, ולמגדל תעסוקה לפי 50 מ"ר לקומה. חישוב שטח מרפסות במגדלי התעסוקה, במידה וייבנו, כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.</p> <p>טז. הכניסות למגדלי המגורים יתאפשרו מרחי' הסוללים ומהשטח הפתוח ממזרח למגרש.</p> <p>יז. תותר הקמת קולונדה למגדלי התעסוקה בחזית הפונה לדרך השלום.</p> <p>יח. יתוכננו פירים פנימיים לפליטת האויר מכל שטחי המסחר בכל אחד מבנייני המגורים והמשרדים בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג.יט. בריכות שחיה על הגג תהיינה מקורות, ללא מערכות הגברה, ללא קיום אירועים עם מוזיקה. מותרת מערכת כריזה בלבד. תידרש הוצאת היתר רעלים בשלב האכלוס.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>א. כמסומן בתשריט מצב מוצע ובסעיף 5.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. מספר הקומות הינו כמופיע בנספח הבינוי ובסעיף 5.</p> <p>ב. על תחום התכנית חלות הגבלות הבניה לגובה הנובעות מתקנות רשות התעופה האזרחית ומהוראות משרד הבטחון.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. החניה תהיה תת קרקעית בלבד כולל פריקה וטעינה לכל השימושים, חניה תפעולית ופינוי אשפה.</p>



תכנון זמין
הדפסה 27



תכנון זמין
הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>ג. חניון ציבורי בתת הקרקע עד 250 מקומות חניה, חניון זה יהיה פתוח לציבור ללא הצמדת מקומות חניה ובתעריפי עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>ד. תנאים לתיפעול החניון הציבורי ייקבעו בתיאום אגף הנכסים העירוני.</p> <p>ה. תקן חניה למבנה הציבורי יהיה לפי השימוש ולפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. חניות עבור המבנה הציבורי יהיו קרוב ככל הניתן לשטחי הציבור הבנויים.</p>	
<p>מרתפים</p> <p>א. יותרו עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרש.</p> <p>ב. פריקה וטעינה במסגרת המגרש תהיה תת קרקעית.</p> <p>ג. בשטחים המגוננים יהיה מילוי של אדמה גננית. עומק האדמה הגננית לא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ.</p> <p>ד. תותר גמישות במיקום החניות בין המגרשים השונים עבור השימושים השונים. יותר חיבור של מרתפי החניה בין המגרשים השונים.</p> <p>ה. גובה קומת מרתף עליונה יהיה עד 6 מ' נטו כדי לאפשר כניסת משאית אשפה.</p> <p>ו. שימוש עיקרי בתת הקרקע מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	ה
<p>זיקת הנאה</p> <p>א. כאמור בסעיף 6.5.</p>	ו
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. יוקצה שטח יעודי על-פי המוצג בתכנית הבינוי, בסך 1.85 דונם לבניית 1,600 מ"ר שטח עיקרי במבנה נפרד למוסד ציבורי.</p> <p>ב. ניתן להוסיף שטח מרפסות למבנה הציבור, בשטח של עד 1,850 מ"ר.</p> <p>ג. המבנה יכלול מערכות תפעול נפרדות, מיקומו וצורתו הסופיים של שטח 1.85 דונם יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>ד. המבנה יהיה בתכסית של עד 1,100 מ"ר, והשארית שטחי חוץ. הפיתוח יהיה ע"פ השימוש במבנה הציבור ויוצג בתכנית העיצוב.</p> <p>ה. יתאפשר קירוי החצרות הצמודות, הקירוי ייעשה בבנייה קלה בלבד, כגון סככות ואלמנטים של הצללה.</p> <p>ו. הבינוי וההעמדה יקבעו בתכנית העיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	ז
<p>תחזוקה</p> <p>א. בנייני המגורים ינוהלו ויתוחזקו ע"י חברת ניהול.</p>	ח
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. השטח הפתוח בין המבנים יבנה ללא גדרות ומחסומים וברצף פיתוח עם המדרכות השפ"פים וזיקות ההנאה.</p> <p>ב. חצרות המשק, חדרי האשפה והתפעול של המגרש יהיו כולם בתת הקרקע.</p> <p>ג. על מגרש 101B יחולו הוראות פיתוח השטח כמפורט ביעוד שפ"פ סעיף 4.2.2 ב.</p>	ט

<p align="center">מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.1</p>
<p align="center">תשתיות</p> <p>א. מעבר תשתיות יהיה ככל הניתן לאורך הרחובות הגובלים.</p>	<p align="center">י</p>
<p align="center">שטח פרטי פתוח</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>א. פיתוח סביבתי יכלול ריהוט גן ורחוב, ספסלים ונטיעות וכיו"ב, סככות ואלמנטים של הצללה. עד קו בניין 0.0 מ' על-פי תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג. חניה תת קרקעית. ד. מעבר תשתיות עירוניות למטרות התחברות המערכת העירונית עם מערכות הבניין.</p>	<p align="center">4.2.1</p>
<p align="center">הוראות</p> <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א. תותר הקמת רחבות לכיבוי אש. תותר זכות מעבר לרכב כיבוי אש בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p>	<p align="center">4.2.2</p> <p align="center">א</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. פיתוח השפ"פ יהיה על-פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנית תכלול מצללות ללא מגבלת שטח וקווי בניין, ספסלים, ריהוט רחוב וכל אלמנט עיצובי המשמש את באי הפארק. לא יותקנו ספסלי ישיבה מעל חדר טרנספורמציה. ב. יותרו מצללות עד גבולות המגרש, השטח המקורה יהיה בנוסף לשטחים המותרים. ג. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות או שינויי מפלס בין תחום השפ"פ לתחום המדרכה. השפ"פ יהיה פתוח לציבור ותרשם על כולו זיקת הנאה לטובת הציבור. בביצוע השפ"פים ישמר רצף מעברים להולכי רגל. ד. בשטח השפ"פ, מעל החניון התת קרקעי בשטחים המגוננים על-פי תכנית הפיתוח יהיה מילוי של אדמה גננית, עומק האדמה הגננית לא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ. ה. הנטיעות יהיו בהתאם לאופי המתחם בתיאום עם גורמי העירייה. ו. לא יותרו פירים לפליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפרטי הפתוח בו צפויה שהיית בני אדם. ז. יותר מעבר תשתיות עירוניות למטרות התחברות המערכת העירונית עם מערכות הבניין.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">קווי בנין</p> <p>א. כמסומן בתשריט מצב מוצע ובסעיף 5.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">תחזוקה</p> <p>א. תחזוקת השפ"פ תהיה באחריות ועל חשבון הבעלים ותעשה על פי הנורמות עקרוניות והנחיות העירייה, ככל שהשטח לא יטופל העירייה תהיה רשאית להיכנס בנעלי היזם בנושא התחזוקה ולגבות בגין זה כספים.</p>	<p align="center">ד</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

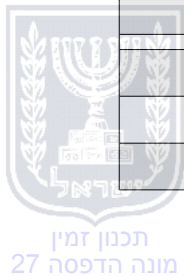
4.2	שטח פרטי פתוח
ה	<p>מרתפים</p> <p>א. תותר בניית עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרש. ב. כאמור בסעיף 4.1.2 ה'. ג. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס פני הרחוב. ד. תותר גמישות במיקום החניות בין המגרשים השונים עבור השימושים השונים. יותר חיבור של מרתפי החניה בין המגרשים השונים. ה. גובה קומת מרתף עליונה יהיה עד 6 מ' נטו כדי לאפשר כניסת רכבי תפעול ולוגיסטיקה.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. כאמור בסעיף 6.5.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מצללות וסככות, ספסלים ונטיעות וכיו"ב. ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג. יותר מעבר תשתיות בתת הקרקע המשרתות את הציבור.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. פיתוח השצ"פ יהיה על-פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנית תכלול מצללות ללא מגבלת שטח וקווי בניין, ספסלים, ריהוט רחוב וכל אלמנט עיצובי. לא יותקנו ספסלי ישיבה מעל חדר טרנספורמציה. ב. יותרו מצללות עד גבולות המגרש, השטח המקורה יהיה בנוסף לשטחים המותרים. ג. הנטיעות יהיו בהתאם לאופי המתחם בתיאום עם גורמי העירייה. ד. לא יותרו פירים לפליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשטח הציבורי הפתוח בו צפויה שהיית בני אדם. ה. תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור תכנית עיצוב ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	א. מיסעות, מדרכות, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב וכדומה.
4.4.2	הוראות



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מפלס	מפלס	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
שטח ציבורי פתוח		301		3076													
שטח פרטי פתוח		101B		2082	10410	10410						6					(1)
שטח פרטי פתוח		102B		841	4205	4205						6		(2)			(3)
דרך מאושרת		401		4339													
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	101A		7500	78800	37500	(4) 11800	29500	60 (5)	360 (6)	130 (7)	6	35 (8)	9 (9)	10 (10)	11 (11)	12 (12)
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	101A			2100		600	1500 (13)									
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	101A			2240		(14) 640	1600			20	6	4 (15)				
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	102A	מגדל מזרחי	5830	93088	29150) 18268 (14)	45670	60 (16)		130 (7)	6	32 (17)		11 (11)		18 (18)
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	102A	מגדל מערבי								164 (7)	6	40 (20)	21 (21)	22 (22)	11 (11)	23 (23)



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
						2240			640	(13) 1600		102A	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
שטח ציבורי פתוח		301		
שטח פרטי פתוח		101B		
שטח פרטי פתוח		102B		
דרך מאושרת		401		
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	101A		4320
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	101A		
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	101A		1850
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	102A	מגדל מזרחי	(19) 1450
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	102A	מגדל מערבי	(19) 1850
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	102A		

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:

א. קווי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע ובטבלה זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בנין תחתי 0 לשד' ההשכלה

(2) קו בנין תחתי 0 לשד' ההשכלה.

(3) קו בנין תחתי 0 לדרך השלום.

(4) שטח השירות למגורים מחושב לפי 40% מהשטח העיקרי, לשטח זה יתווספו שטחים עבור ממ"דים/ממ"קים.

(5) תכסית בנייה עד 60% משטח מגרש 101 כולו (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח 101A + שפי"פ תא שטח 101B).

(6) מינימום 250 יח"ד. גודל ממוצע לא יפחת מ 80 מ"ר ולא יעלה על 85 מ"ר.

(7) הערה: גובה יחסי זה לא כולל גובה של אנטנה.

(8) מתוכן 32 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים הכל מעל קומת מסד.

(9) קו בנין 0 לכיוון תא שטח 102A.

(10) קו בנין תחתי 0, קו בנין 4 לכיוון רח' תובל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

(11) קו בנין 0 לשפ"פ.

(12) קו בנין תחתי 0, קו בנין 6.5 וקו בנין עילי 4 לרח' הסוללים.

(13) יתאפשר ניוד שטח בשימוש מסחר בין המגרשים בשטח שלא יעלה על 10% משטחי המסחר בתכנית כפי שמצוינים בטבלה.

(14) שטח השירות לתעסוקה ולמוסדות הציבור מחושב לפי 40% מהעיקרי.

(15) מתוכן 3 קומות מעל קומת כניסה.

(16) תכסית בנייה עד 60% משטח מגרש 102 כולו (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח 102A + שפ"פ תא שטח 102B).

(17) מתוכן 29 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים הכל מעל קומת מסד.

(18) קו בנין תחתי 0, קו בנין 4 לשד' ההשכלה.

(19) הערך מחושב לפי 50 מ"ר לקומה. ניתן לתכנן מרפסות בשטח גדול או קטן מ 50 מ"ר העברה זכויות בין הקומות מותנת באישור מה"ע או מי מטעמו.

(20) מתוכן 37 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים הכל מעל קומת מסד.

(21) קו בנין תחתי 0, קו בנין 9.5, קו בנין עילי 5 לדרך השלום.

(22) קו בנין 14.5 לתא שטח A101.

(23) קו בנין תחתי 0, קו בנין 6.5, קו בנין עילי 4 לרח' הסוללים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.2 לעיל.</p> <p>ב. הבטחת רישום זיקת הנאה כאמור בסעיף 6.5 להלן.</p> <p>ג. הטמעתן של מסקנות דו"ח הצללות ומשטר רוחות, שאושר ע"י אחראי תכנון בר קיימא בעיריית תל אביב-יפו, ועיגוןן בהיתרי הבניה.</p> <p>ד. עריכת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אויר, מערכות איורורר החניונים בכלל ופתחי יציאת האויר בפרט כולל התייחסות לארובות, קרינה וכו' אשר יועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה. דו"ח אקוסטי שיתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור. יידרש מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים. על הדו"ח האקוסטי של מבנה המגורים הקרוב לבנייני צ'ק פוינט(חלקה 69) (הישן והחדש) לכלול חיזוי של מפלסי הרעש החזויים בחזית המבנה מהמערכות הטכניות שעל גגות צ'ק פוינט(חלקה 69). יש להתייעץ בנושא זה עם הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. שלבי ביצוע כאמור בסעיף 7.1.</p> <p>ו. ביצוע סקר קרקע, בדיקות גזי קרקע יעשה מול המשרד להגנת הסביבה, ביצוע איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע יעשה מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ויעד שפילת מי תהום יעשה מול רשות המים.</p> <p>ז. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לגבי איורורר חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי איורורר. פתחי האיורורר לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים. שפ"פ ושצ"פ באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים, מבנה ציבור מתוכנן ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים.</p> <p>ח. מתן פתרונות למניעת פגיעה של ציפורים במבנים בהם קירות מסך.</p> <p>ט. אישור רת"א כאמור בסעיף בטיחות טיסה 6.7.</p> <p>י. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכו"ס ובנייה ירוקה כאמור בסעיף בנייה ירוקה 6.6.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר הריסה ולתחילת עבודות בשטח יהיה הגשת תכנית ארגון אתר ואישורה במחלקת פיקוח על הבניה. תנאי למתן היתר הריסה לכל המבנים והסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה להיבטי זיהומי הקרקע ואסבסט. הריסת רצפות/משטחי כיסוי של האזורים המיועדים לבניה ופרוק תחנת הדלק יעשו לאחר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>יג. הסדר נכסי עם העירייה.</p> <p>יד. תאום בעת ביצוע המרתפים עם מתחם צ'ק פוינט (חלקה 69), בשל מיקומם של מרתפי צ'ק פוינט (חלקה 69) מתחת לרח' תובל הגובל בתכנית זו מדרום.</p>	
6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>א. תכנית העיצוב האדריכלי המהווה תנאי להוצאת היתרים מכוח תכנית זו תפרט בין היתר את הבינוי המוצע, מרחק בין בניינים, מס' קומות, מיקום שטחי ציבור, זיקות הנאה, החתכים והחזיתות העקרוניים, פריסת תכליות, שימושים וחומרי גמר, פרטים עקרוניים של חזיתות לכיוון הרחובות דרך השלום, הסוללים ושדרות ההשכלה.</p> <p>ב. התכנית תפרט את אופי השטחים הפתוחים, מתקני תאורה, אשפה, גדרות, עצים כולל שטחי ריצוף בין מבנה למדרכה המתואמים עם המדרכות הסמוכות, זיקות הנאה.</p>	



	<p>6.2 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>ג. התכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על-פי דרישות מה"ע ו/או הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב.</p> <p>ד. תכנית העיצוב והפיתוח יוגשו כתכנית אחת לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ה. ייתכנו שינויים קלים בגבולות, בשטח ובצורה של המגרשים, בהתאם לתכניות העיצוב האדריכלי וכתוצאה ממדידות סופיות בשטח.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. נספח הבינוי הינו מנחה, ומראה את עקרונות הבינוי.</p> <p>ב. הנספח מחייב בכל הנוגע לקווי בניין, גובה המבנים, מיקומם העקרוני והשטחים הפתוחים ביניהם.</p> <p>ג. שינויי תכנית הבינוי יאושרו בסמכות הועדה המקומית. שינויים לא מהותיים יאושרו ע"י מהנדס העיר.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 תנועה</p> <p>א. נספח התנועה המצורף הינו מנחה. הנספח מחייב בכל הנוגע למיקום הרמפות לחניון.</p> <p>ב. יותר חיבור של מרתפי החניה בין המגרשים השונים. תותר גמישות במיקום החניות בין המגרשים השונים עבור השימושים השונים.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 זיקת הנאה</p> <p>א. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית כפי שיקבע בתכנית העיצוב. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפתחו כמרחב רציף בין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, רמפות חניה, ומכשולים אחרים.</p> <p>ב. בשטחי זיקת הנאה למעבר רגלי, יותר מעבר רכב חירום בלבד.</p> <p>ג. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר בין החניונים, במידת הצורך, ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.</p> <p>ד. בשטח זיקת הנאה למעבר רגלי יובטחו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל. השטח יתוכנן בהתאם לנספח הנופי של של תכנית תא/ 3255'ב ובכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו. באזורים בהם יתוכננו הנטיעות יידרשו בתי גידול בנפח שלא יפחת מ 22מ"ק ובעומק שלא יפחת מ 1.5 מ' נטו לעץ ממפלס הפיתוח הכללי, ובלבד שבתי הגידול לא יבלטו מעל פני יתר שטחי הפיתוח הצמוד.</p> <p>ה. יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות במטרה לחברן למערכות הבניין.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 בניה ירוקה</p> <p>א. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מתווה פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו והרשות לאיכות הסביבה בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ג. כל פתרון פיזי שיוצע ויומלץ לא ימנה בסך השטחים המותרים לבניה.</p> <p>ד. התכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישות מהנדס</p>	<p>6.6</p>

<p>6.6 בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>העיר ו/או הוועדה המקומית בכפוף להוראות תכנית 3255ב' לפי העניין תוך התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו הדמיות וסימולציות בנושאים אלו על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.7 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של נמל תעופה בן גוריון ושל שדה דב הוז בתל אביב, לרבות הגבלות בנייה לגובה וסכנת ציפורים לתעופה. ב. גובה הבנייה המירבי המותר בתחום הגבלות הבנייה לגובה לרבות עבור חדרי שירות בגג, תרנים אנטנות וכיוצ"ב, וכן עבור עגורנים ו/או מנופים בשלב הבנייה הינו כפי שנקבע בתמ"א 2/4. ג. היתרי בנייה לרבות בקשות להקלה בתחום עליו חלות הגבלות בנייה מטעמי בטיחות טיסה, וכן עבור מבנים אשר גובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע חייבים באישור רשות התעופה האזרחית. ד. הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בניה כגון בטיחות טיסה, תותר לאחר קבלת עמדת רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p>6.8 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, דרכים, שצ"פ, מבנים וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש A101, יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין. (בהתאם להוראות הרישום וחלוקה ורישום החלוקה החדשה) כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא. ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p>	
<p>6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.9</p>
<p>א. כאמור בסעיף 7.1 שלבי ביצוע.</p>	
<p>6.10 היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. היטל השבחה יגבה ע"י הוועדה המקומית כחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.2. פינוי של שדרות ההשכלה ופארק ההשכלה במזרח, מגרשים 301,401. פינוי שטח זיקת ההנאה ושטחי הציבור לאורך הרחובות המקיפים את המגרש הרלוונטי, הכל</p>	<p>1. ההתניות בסעיף זה מחייבות. 2. יותר לאחד 2 שלבים או יותר. 3. במידה והשלב הראשון המבוקש יכלול שטחי תעסוקה בלבד לא יהיו התניות למעט השלמת מבנה הציבור ומסירתו כתנאי לאכלוס שטחי התעסוקה.</p>	<p>1</p>

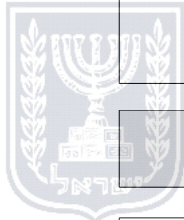
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	<p>4. היתר בנייה לכל אחד ממגדלי התעסוקה והמגורים יכול להיות שלב ביצוע נפרד, לשיקול דעתו של היזם.</p> <p>5. לכל שלב ביצוע ניתן להוציא היתר בנייה למרתפים נשוא אותו שלב.</p> <p>6. בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, ניתן להוציא היתר בניה למרתפים לכל תחום התכנית או חלקים ממנה.</p> <p>7. בכל מקרה של מימוש התכנית בשלבים יש לאשר תכנית עיצוב בסמכות מהנדס העיר המציגה את התכנון לשלב הרלוונטי לכלל שטח התכנית.</p>	<p>כפי שיפורט בתחום הבקשה להיתר הרלוונטי.</p>
2	<p>היתר בנייה למגדל המגורים הראשון הכולל קומת מסד מלאה לאורך רחוב הסוללים</p>	<p>התנאים כאמור במספר שלב 1. פינוי השטח המיועד למבנה הציבורי. קומת מסד מלאה לאורך רחוב הסוללים. הבטחת ביצוע המבנה הציבורי והבטחת תפקוד עצמאי ונפרד של המבנה הציבורי כיחידה נפרדת, כולל מערכות ותשתיות הקשורות אליו למעט חדר טרנספורמציה. הבטחת פיתוח השטח הפתוח המיועד למבנה הציבורי (חצר) שבמגרש A101, והשטח הפרטי הפתוח שמצפון לו שבתחום מגרש 101B.</p>
3	<p>היתר איכלוס מגדל המגורים הראשון</p>	<p>השלמת ומסירת מבנה הציבור כולל פיתוח השטח הפתוח המיועד למבני הציבור.</p>
4	<p>היתר איכלוס למגדל המגורים השני</p>	<p>היתר איכלוס לאחד ממגדלי התעסוקה.</p>
5	<p>היתר בניה למגדל התעסוקה הראשון</p>	<p>התנאים כאמור במספר שלב 1. הבטחת פינוי וביצוע השטחים הפרטיים הפתוחים במגרשים 101B ו-102B. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים והשטחים המיועדים כזיקת הנאה לטובת הציבור, בתחום הבקשה להיתר, בפנקס רישום המקרקעין.</p>
6	<p>תעודת גמר למגדל המגורים השני</p>	<p>רישום בפועל של השטחים הציבוריים, ושל השטח המוגדר כזיקת הנאה לטובת הציבור בתחום הבקשה להיתר, בפנקס רישום המקרקעין. עיכוב ברישום מסיבה התלויה בעירייה או בכח עליון, לא יעכב מתן תעודת גמר.</p>
7	<p>היתר איכלוס מגדל התעסוקה הראשון</p>	<p>פיתוח זמני של השטח הפרטי הפתוח במגרשים 101B ו- B102.</p>
8	<p>היתר איכלוס למגדל התעסוקה השני</p>	<p>השלמת פיתוח בפועל של השטח הפרטי הפתוח במגרש 101B ובמגרשים B102.</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
9	תעודת גמר מגדל התעסוקה השני	רישום בפועל של השטחים הציבוריים ושל השטח המוגדר כזיקת הנאה לטובת הציבור בתחום הבקשה להיתר, בפנקס רישום המקרקעין.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה כחוק. במידה ולא יוצא היתר בניה לאחר 10 שנים זכויות הבניה יחזרו לתכנית קודמת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	תא שטח מס'	(1) (מ"ר) מגרש גודל	שטח בניה במ"ר				שטח אחוזי אחוזה (%) כוללים בניה אחוזה	השטח משטח תא תכנית (%)	יח"ד מספר	נטו לדונם (יח"ד צפיפות)	גובה (מטר) גובה מבנה	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	י ק						ימני צידי	שמאל י צידי	רי אח			
			עיקרי	שרות											עיקרי	שרות (1)	שטחי בניה סה"כ
מגרש מיוחד	חלקה	13,360	80,870 (2)	31,948 (2)	-	66,800	179,618	-	19	250	ההשכלה: 45 הסוללים: 100 השלום: 130	5	9	-	-		
			-	-	-	-	14,500	500	(3)	-	-	-	5	-	-	-	
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שפ"פ	109	2,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
שצ"פ		3,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
דרך מוצעת		4,406	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
תעסוקה		44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
סה"כ		23,710	80,870	31,948	-	81,300	194,118	-	-	-	-	-	-	-	-		

הערות לטבלת זכויות הבנייה:

- (1) שטח התכנית כפי שמופיע בתכנית תא/3255ב' אינו משקף את שטח חלקה הרשום בטאבו שהינו 23,712 מ"ר. שטחי יעודי הקרקע כפי שמצויין בתכנית תא/3255 ב' הינם שטחים בקירוב ולכן שטחי השרות מתחת לכניסה הקובעת המחושבים על פיהם, הינם גם כן בקירוב.
- (2) שטחי יעודי הקרקע ושטחי השרות מתחת לכניסה הקובעת, ייקבעו בתכנית זו ע"פ טבלת מצב מוצע בלבד. כולל עד 1,600 מ"ר עיקרי ועד 640 מ"ר שירות עבור מבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית תא/3255ב'.
- (3) תכנית בניה עד 60% משטח המגרש כולל השפ"פ הצמוד לו.