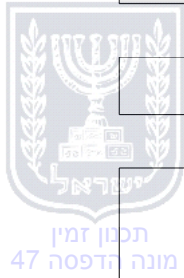


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0517060

מגדל לקסוס תא/4626



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

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

המגרש מצוי באזור התעסוקה ביצרון בסמוך למערכת להסעת המונים - תחנת רכבת השלום. המבנה המוצע יכלול שימושים של משרדים ומסחר ושטחים לשימושים ציבוריים. תקן החניה יהיה על פי הקיים בעת הוצאת היתר בניה- (יותר עד 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן). כניסה/יציאה למבנה תהיה מרח' תובל בצמידות לרמפה קיימת של מגדל אלקטרה.

התכנון המוצע מציג מבנה מלבני בחלקו הצפוני של המגרש על מנת לאפשר מעבר לכיכר. הכיכר פונה לרחוב קפלן שלמה המנצח המהווה חלק מציר הולכי רגל עתידי המקשר בין מרכז העיר (רח' הארבעה) דרך שד' יהודית וגשר יהודית, עד לשד' ההשכלה.

הוספת פביליון מסחרי המייצר דופן נוספת לכיכר. גובה הפביליון עד 2 קומות + קומת גג. הפניית חזיתות מסחריות/פעילות (לובי) בקומת הקרקע אל רחובות תובל והסוללים ואל הכיכר בחלקו הדרומי של המגרש.

פיתוח המגרש באופן המשתלב עם הפיתוח הקיים ברחוב קפלן שלמה המנצח ויצירת אפשרות למעבר הולכי רגל מעל הבריכה האקולוגית הקיימת כך שיתאפשר מעבר ציבורי רחב, פתוח ואיכותי המקשר בין כל הפרויקטים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 4626/תא/מגדל לקסוס

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0517060

שטח התכנית 4.035 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 (ג), 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

180785 קואורדינאטה X

664137 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

צפון : רחוב תובל

דרום : גוש 7094 חלקה 57 (מדרחוב קפלן שלמה המנצח)

מזרח : רחוב הסוללים

מערב : גוש 7094 חלקה 57 בייעוד תעסוקה (מגדל 'אלקטרה')

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	תובל	תל אביב-יפו

שכונה ביצרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק	66	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000
08/02/2010	1840	6061		שינוי	תא/ 3255 / ב
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
10/05/2006	4150	5526	ביטול תכנית	החלפה	תא/ 3440
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את הנושאים המפורטים בתכנית זו. יתר ההוראות שנקבעו בתכנית ע/1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ע/ 1
20/12/2001	782	5040	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1043 / א. הוראות תכנית תא/ 1043 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 1043 / א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת אקלימית הכוללת הצללה ורוחות	07/02/2018	רון לשם	12/11/2017			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		26/04/2018	משה צור	28/03/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	07/02/2018	עירד שרייבר	24/10/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	19/06/2017	דוד פפיש	04/06/2017	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא		17/01/2018	משה צור	16/01/2018	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 47

**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			יוניון מוטורס בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		074-7155599		office@uniongroup.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כתובת.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יוניון מוטורס בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		074-7155599		office@uniongroup.co.il

(1) כתובת : כתובת.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	(1)		03-5218099		
חוכר				יוניון מוטורס בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		074-7155599		office@uniongroup.co.il

(1) כתובת : אבן גבירול 69.

(2) כתובת : כתובת.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה צור		משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		03-5450517		zina@mz- a.com
	מודד	ניזאר אבו-עקל	1	3DMAP	ערערה	אל באטן		04-6358339	04-6358399	3dmap2010@ gmail.com
	יועץ תשתיות	ירון גלר		הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873	050-8965221	gellerm@net vision.net.il
יועץ נוף	יועץ נופי	מאיה זוהר			תל אביב- יפו	בלוך דוד	17	03-5661130		maya@mzarc .com
יועץ סביבה	יועץ	רון לשם		לשם שפר - איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד פפיש	00121902	א. פפיש ושות' - מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125		david@papis h.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	12244	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	irad@dgsh.co .il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
פביליון	מבנה עד 2 קומות + שטח טכני חלקי מקורה

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**

תוספת זכויות בניה עפ"י תכנית מתאר תא/ 5000 למסחר, משרדים ושימושים ציבוריים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת יעודי קרקע : מסחר תעסוקה ומבני ציבור.

2. קביעת שימושים עיקריים : תעסוקה (כולל מלונאות) ומסחר.

3. קביעת שטחי בנייה, קביעת זכויות בניה מעל הקרקע כך שסה"כ השטחים הכוללים בתא שטח 100 יהיו בהתאם לטבלה 5.

4. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למלונאות.

5. קביעת גובה הבנייה עד לגובה 45 קומות במגדל. במבנה הפביליון עד 2 קומות + שטח טכני מקורה חלקית

6. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קביעת גובה קומות, קביעת הוראות בינוי, קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית, שיפור המרחב הפתוח במתחם והמעברים בין הרחובות הגובלים תוך שילוב כיכר וחזית מסחרית, לרווחת משתמשי המתחם ותושבי האזור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר הציבור.

7. קביעת הסדר תנועה ותקני חניה עפ"י תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה. יותרו עד 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן.

8. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה

9. שינויים גיאומטריים בתא שטח 820 ללא שינוי בשטחו.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	820
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100
להריסה	דרך מאושרת	820
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100

## 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	250	6.20
תעסוקה	3,785	93.80
סה"כ	4,035	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	250.27	6.22
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3,774.59	93.78
סה"כ	4,024.87	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

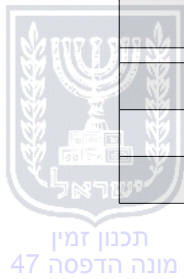
**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעל הקרקע: תעסוקה, לרבות מסחר, משרדים ומלונאות, שירותים בעלי אופי ציבורי, מרפאות, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחי שרות. חזית מסחרית בקומת הקרקע בכל המבנים, אשר יפנו לשטחים עם זיקת הנאה למעבר הציבור ולמדרכות הגובלות.  מתחת לקרקע: תכנית זו משנה רק את הנושאים המפורטים בתכנית זו. יתר ההוראות שנקבעו בתכנית ע/1 ממשיכות לחול.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. המגדל המוצע ממוקם בצמוד לדופן המגרש הצפוני. מוצע מבנה בן 42 קומות + קומת גג טכני כפול מעל קומת קרקע. סה"כ 45 קומות. ב. בסמוך למגדל בדופן המגרש המערבית ניתן להקים פביליון בשימוש מסחרי בגובה של עד 2 קומות + שטח טכני מקורה. מבנה הפביליון יהיה מסחרי, לא תתאפשר תצוגת כל רכב במבנה, על גג המבנה - לא יותקנו מערכות טכניות - למעט הנדרש לתפקוד מבנה הפביליון - השטח הנדרש לשימוש זה יהיה מקורה ולא יחשב במנין הקומות. הגג יטופל כחזית חמישית וגג ירוק אשר יפורט במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 וגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. גובה הקומה יקבע בתכנית העיצוב ובהתאם למדיניות ובכל מקרה לא יחרוג מגבהים אלו. ג. יותרו קומות מיוחדות כגון: קומות עליונות, קומות טרנספורמציה בין אזור עליון ותחתון, קומות גג טכני, בהן יותר חלל קומה גבוה יותר במסגרת גובה הבינוי המירבי המוצע. מספר הקומות המיוחדות לא יעלה על 9 קומות. ד. שטחים עיקריים עבור שימושים בתת הקרקע יהיו בנוסף לשטחים העיקריים מעל הקרקע, עד 1,300 מ"ר. לא תותר העברת שטחים עיקריים אלו אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית.  שטח למבנה ציבור: שטח למבני ציבור בהיקף של 1,800 מ"ר עיקרי יוקצה כשטח בנוי במסגרת הפרויקט. השטח יוקצה ככל הניתן בקומות התחתונות של המבנה עם כניסה נפרדת עבור השימוש הציבורי ניתן להוסיף שטח מרפסות למבנה הציבור בשטח של עד 3785 מ"ר (רח"ק 1) לטובת מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות, בהתאם לתכנית המתאר.  שטח מרפסות: 1. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות בשימוש מלונאות. תוספת זו תותר עבור מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין.</p>

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>2. שטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות המלונאות בבניין (ניתן לאשר הקמת מרפסות גדולות יותר, אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים המותרים לבניה מעל הכניסה הקובעת כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. שטח זה (העולה על זכויות הבניה) יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. תירשם הערה אזהרה לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.</p> <p>5. סגירת המרפסות תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>6. מיקומן וצורתן של המרפסות יקבעו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי.</p> <p>דופן חזית מסחרית:</p> <p>אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ- 55% ואורך החזית לרחוב הסוללים לא יפחת מ- 100%, עומקם לא יפחת מ- 5 מ'. חזית לכיוון שלמה קפלן המנצח תהיה בעלת אופי מסחרי למעט שטחים לטובת תפקוד סביר של המבנה.</p> <p>מיקום סופי של חזיתות מסחריות יקבע במסמך אדריכלי ופיתוח.</p>	



דרך מאושרת	4.2
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>שטח מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, נטיעות, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב וכד'.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p>	





**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>ב. מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יפרט את הנושאים הבאים:</p> <p>1. קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניינים, מרתפים, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנים.</p> <p>2. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים.</p> <p>3. קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר הציבור.</p> <p>4. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במדרכות הקיימות שבתחום התכנית וכן לכל המעברים והכיכרות בתוך המתחם. כולל ניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות ואמצעי הצללה.</p> <p>5. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת למבנים ומפלסי הפיתוח בתחום התכנית.</p> <p>6. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה וכניסות לחניונים, אוורור מרתפים ומיקום מערכות טכניות לפינוי.</p> <p>7. קביעת פתרונות לפינוי אשפה במתחם.</p> <p>8. קביעת השימושים לכל מבנה, כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הקרקע. רוב החזיתות בקומת הקרקע יהיו חזיתות פעילות, אשר ישמשו למסחר ולכניסות ללובאים, כפי שייקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>9. קביעת מיקום הרמפה ושלביות ביצוע של המרתפים.</p> <p>10. קביעת שלביות ביצוע למגדל.</p> <p>11. מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחניה לרוכבי אופניים, במרתפי החניה, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.</p> <p>12. יובטח ביצוע בית גידול נפחיים לעצים בוגרים בתחום התכנית, התאם למפורט בסעיף 6.8 ויפורטו הוראות בדבר ניקוז, חלחול מי גשם ושימוש במי מזגנים.</p> <p>13. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות. המיקום יקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>14. הקמת בתי אוכל מחייב בתכנון פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון ולמקם מפרידי שומן בתת הקרקע.</p>	
<p><b>6.2 דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>א. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. יותרו עד 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן. חניון זה יהיה פתוח לציבור ללא הצמדת מקומות חניה מסומנות ובתעריפי עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>ג. תתוכנן רמפת כניסה למרתפים מרחוב תובל.</p> <p>ד. פריקה וטעינה ופינוי אשפה יוסדרו בתחום קומות המרתפים.</p>	
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>א. במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יוצגו פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לעת אישור התכנית.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 והנחיות הוועדה המקומית לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. התכנית תעמוד בדרישות סביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי התקפות</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>בעת הוצאת היתר הבנייה, לרבות היבטים סביבתיים כגון רעש, איכות אוויר, קרינה, בדיקות קרקע וגזי קרקע, מי תהום, הנחיות למניעת מטרדי רעש ואבק בשלב הבנייה, פסולת בנייה והתארגנות באתר הבנייה.</p> <p>ב. רעש ממערכות מכאניות בעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות לרבות: מערכות מיזוג אוויר, מערכות אוורור חניונים, מנדוף מטבחים, מערכות קירור וכד'; מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש.</p> <p>ג. רוחות בשלב היתרי הבנייה יבוצעו כל הבדיקות הנדרשות לרבות בדיקת עוצמות רוח במתחם, ויועברו המלצות בהתאם לשילוב אמצעים למיתון הרוח.</p> <p>ד. שטחי התארגנות בשלב היתרי הבנייה, שטחי התארגנות ימוקמו בתחום המגרש ובתאום עם הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. גריסה באתר תבוצע בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים.</p> <p>ז. ניהול מי הנגר ומי המזגנים יבוצעו בתחום המגרש, מי מזגנים יופנו לטובת מערכות המבנה והשטחים הפתוחים.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.5
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה המתיר בניה לגובה העולה על 60 מטרים מעל פני מפלס הכניסה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מטרים מעל פני מפלס הכניסה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

זיקת הנאה	6.6
<p>א. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.</p> <p>ב. שטח זיקת הנאה במפלס הפיתוח 1800 מ"ר.</p> <p>ג. צורה סופית של זיקת ההנאה תקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי.</p> <p>ד. בשטחים אלו יותר להציב כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך וכן תותר סגירת חורף.</p> <p>ה. בתת הקרקע ניתן יהיה למקם צובר גז.</p> <p>ו. יותר שילוב סבכות להכנסת אוורור למרתפים בתחום המסומן בזיקת הנאה, המיקום יקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>ז. בתחום המסומן בזיקת הנאה תותר הקמת מתקן לרכבי אופניים למגדל לקסוס בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	

	<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.6</b>
	ח. השטח הקבוע לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח ציבורי פתוח לטובת הפיתוח הגנני ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, יתוכנן בהתאם לנספח נופי של תכנית תא/3255' ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.	
	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.7</b>
	התכנית נמצאת באזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום. מי הנגר העילי יטופל בהתאם לקבוע בתמ"א 34 / ב/4 על שינוייה.	
	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.8</b>
	א. השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 100 לרבות החניות שיקבעו בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה יירשמו בבעלות ע"ש העירייה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו והוצאותיו. בעת רישום הבית המשותף יירשמו שטחים אלו כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף. ב. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות 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. ג. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים של הדרך בתחום התכנית ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.9</b>
	נטיעות עצים: בתי גידול לנטיעות עצים יבוצעו על פי הנחיות מרחביות לנושא עצים של עיריית תל אביב-יפו: יש להכין בתי גידול לעצים הבנויים כחלק בלתי נפרד מגג המרתף התת קרקעי. יש להבטיח ביצוע בתי גידול בנפח שלא יפחת מ- 22 מ"ק לכל עץ, ובעומק (נטו) שלא יפחת מ- 1.5 מ' ובלבד שבתי גידול אלו לא יבלטו מעל פני יתר שטחי הפיתוח הצמוד. יש לשמור על רציפות בתי גידול. עצים מסומנים לשימור: מעבר לגבול התכנית ברחוב הסוללים, ישנם עצים בוגרים המסומנים בתשריט בסימון עץ לשימור. עליהם יחולו ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס העיר, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.	
	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.10</b>
	א. בסמכות מה"ע לאשר מסמך עיצוב אדריכלי למתחם. ב. הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים והבטחת רישומם בבעלות ע"ש העירייה. ג. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור. ד. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.	
	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.11</b>
	א. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור, בלשכת המקרקעין. ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה. ג. רישום בפועל ומסירת החזקה של השטחים הציבוריים שבתחום תא שטח 100.	



<b>6.12 היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
<b>6.13 סטייה ניכרת</b>	<b>6.13</b>
לא ניתן יהיה לנייד זכויות המוגדרות כתת קרקעיות עיקריות אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית.	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
10 שנים מיום אישורה.	

