

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0364828

תא/ 4583 תוספת זכויות לתעסוקה ומגורים במגרש 7 בתחום תא/3000



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/12/2019

להפקיד את התכנית

14/12/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בפינה הדרום מערבית של מתחם שרונה. שטחה כ- 14 דונם והיא גובלת ברחובות דה וינצ'י ממערב, הארבעה מדרום, רחוב ארניה אסוולדו ממזרח (המהווה חלק ממתחם שרונה), מגרשים מס' 5 ו- 6 המיועדים למגורים ואולפני קול ישראל ורשות השידור מצפון.

על השטח חלה תכנית תא/3000 -דרום הקריה משנת 2006, אשר הגדירה את יעוד המגרש כמרכז עסקים ראשי וקבעה בו שימושים לתעסוקה ומסחר.

מטרת התוכנית היא פיתוח האזור בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000, והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכות להסעת המונים.

הבינוי המוצע כולל 2 כיכרות עירוניות - הראשונה פונה לרחוב הארבעה ומהווה מבואה למתחם שרונה, והשנייה, הכיכר הראשית, מחברת בין מגרשים 1,8,5 ע"פ התכנית הראשית ושטחה כ-3,600 מ"ר. בנוסף, יחזקו צירי הולכי הרגל מצפון לדרום החולפים במתחם. את הכיכרות תוחמים שני מגדלים. האחד על דופן רחוב הארבעה והשני, המחולק לשני אגפים, על דופן רחוב דה וינצ'י. במבנה זה כלולים שטחים ציבוריים בנויים עם כניסה נפרדת, אשר יהוו המשך לשדרת מבני הציבור הקיימים והמתוכננים לאורך הרחוב. קומות הקרקע בכלל המבנים בתחום התוכנית הן קומות מסחריות לשירות כלל הציבור שנועדו להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל. גובה המגדלים הינו 180 מ' מעל פני הים ועד 45 קומות.

מפלס המרתף העליון משלב דרך ציבורית תת קרקעית כחלק ממתחם שרונה, (דרך זו הוגדרה בתוכנית הראשית תא/3000) וממנה מתבצעות הכניסות והיציאות לרכב לבאי המתחם, שטחי התפעול והאספקה. בנוסף מתוכננים בקומת המרתף העליון תחנת כבאות אשר הגישה אליה תבוצע מהדרך התת קרקעית ושטח לשימוש אגף תברואה עירוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

תא/ 4583 תוספת זכויות לתעסוקה ומגורים במגרש 7  
 בתחום תא/3000

מספר התכנית 507-0364828

1.2 שטח התכנית 13.911 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	179900
קואורדינאטה Y	664270

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם שרונה בתל אביב

פינת הרחובות הארבעה וליאונרדו דה וינצ'י. מגרש 7 לפי תכנית תקפה תא/3000.

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אלוף מגן קלמן	16	
תל אביב-יפו	דה וינצ'י לאונרדו	4	
תל אביב-יפו	דה וינצ'י לאונרדו	2	
תל אביב-יפו	הארבעה	13	
תל אביב-יפו	הארבעה	15	

גני שרונה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7101	מוסדר	חלק	18	41

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 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
20/03/1969		1514	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 1043
11/06/1992	3486	4015	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2270 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2270
25/09/2006	69	5582	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3000 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 3000
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ע/ 1
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 5000 ממשיכות לחול.	כפיפות	תא/ 5000
11/02/1997		4490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 2746 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ מק/ 2746
19/06/2003	2807	5195	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 2746 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ מק/ 2746 ג

**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				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	09/03/2020	אבנר ישר	16: 53 02/04/2020	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	31/03/2020	אבירם אגאי	10: 50 05/11/2020	נספח תנועה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		21	21/10/2020	משה פרידמן	17: 50 21/10/2020	טבלת הקצאה	לא
תשתיות	מנחה		19	24/06/2019	רביד גת	11: 33 26/06/2019	דו"ח מים ביוב ניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	05/04/2020	רביד גת	09: 12 05/04/2020	נספח מים ביוב וניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500		05/04/2017	דורון לנג	11: 45 22/05/2019	נספח עצים	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		16	24/04/2017	רון לשם	11: 43 22/05/2019	דו"ח אקלים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/04/2017	ברני גטניו	12: 12 02/11/2017	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

**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	אבי ברזלי טל סגל		אפריקה ישראל נכסים בע"מ	יהוד	דרך החורש	4	03-5393557		tals@afi-properties.com
	פרטי	עמי חיות פליקס שופמן		מליסרון בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555		felix@melisron.co.il

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	אבנר ישר	39815	ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a-yashar.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	ד.ג.ש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	orenb@data-map.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	רביד גת		רביד תכנון והנדסה (2003) בע"מ	פתח תקוה	הלפיד	9	03-9246310	03-9246301	info@raviden g.co.il
	אגרונום	דורון לנג		דורון לנג אגרונום	גבעת חיים אחוד	(1)		04-6369266		lang.doron@ gmail.com
דר'	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם-שפר - איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729		shl@shl.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	משה פרידמן	341	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111		
אדריכל נוף	אדריכל	אורנה פרייפלד בסט	88787	תמא- תכנון מרחב אורבני	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	53	03-5609430		orna@temala nd.com

(1) כתובת : ת.ד. 266.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 83תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



**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
בניין A	המבנה על דופן רחוב דה וינצ'י, הכולל שני אגפים.
בניין B	המבנה המתוכנן על דופן רחוב הארבעה.
התוכנית הראשית	תוכנית תא/3000 - דרום הקריה.
כיכר עירונית	שטחי גינון וריצוף לרווחת הציבור הרחב, הקושרים בין המבנים המוצעים והמבנים בסביבה, ומהווים המשך רציף לפארק שרונה.
קומות מסד	מבנה מלווה רחוב בגובה של עד 5 קומות בתחום המסומן בתשריט כ"קו בניין תחת"י".

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכות להסעת המונים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי מערך ייעודי הקרקע בתכנית מ'מרכז עסקים' ו'דרך מאושרת' לייעוד 'עירוני מעורב', 'דרך מאושרת' ו'דרך מוצעת'.
- קביעת השימושים המותרים לתעסוקה ובנוסף שימושים למגורים, מסחר ושימושים ציבוריים בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית.
- קביעת שטחי הבניה הכוללים (עיקרי+שירות) בתחום התוכנית.
- קביעת זיקות הנאה בתחום המגרש לטובת הקמת כיכר עירונית לרווחת הציבור הרחב ומעברים בין הרחובות הסובבים לפארק שרונה.
- הגדרת הגובה המותר לבניה - עד 45 קומות, סה"כ עד 180 מ' ממפלס פני הים.
- קביעת קווי הבניין.
- קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף.
- קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	100
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	עירוני מעורב	100
בלוק עץ/עצים לשימור	עירוני מעורב	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	עירוני מעורב	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	100
קו בנין עילי	עירוני מעורב	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	950.65	6.83
מרכז עסקים	12,960.83	93.17
<b>סה"כ</b>	<b>13,911.48</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	950.68	6.83
דרך מוצעת	53.51	0.38
עירוני מעורב	12,907.31	92.78
<b>סה"כ</b>	<b>13,911.5</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבנים לתעסוקה ומשרדים.</li> <li>2. מסחר, לרבות בתי אוכל ומשקה.</li> <li>3. מרפאות ושירותי רפואה.</li> <li>4. שירותים אישיים ועסקיים לרבות סניף דואר.</li> <li>5. מועדונים ואולמות בידור.</li> <li>6. אודיטוריום.</li> <li>7. שימושים פרטיים בעלי אופי ציבורי כמו: בריכות שחיה מקורות, אולמות ספורט, גלריות לאומנות כחלק מהשטחים לתעסוקה.</li> <li>8. שימושים למגורים לרבות שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדומה.</li> <li>9. מלונאות.</li> <li>10. שטחים ציבוריים בנויים לצורכי חינוך, דת ותרבות, רווחה וקהילה ומוסדות עירוניים.</li> <li>בתת הקרקע יותרו שימושי תברואה ושימוש לתחנת כיבוי אש.</li> <li>11. שירותי חירום והצלה כגון תחנת כיבוי אש וכן תחנת תברואה עירונית.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת 2 מגדלים בתחום התוכנית, לשימושים השונים. המגדל על דופן רחוב לאונרדו דה וינצ'י (המסומן בניין A) מותר שיכלול שני אגפים.</li> <li>2. המבנים יכללו קומות מסד, אשר יגדירו את הכיכרות העירוניות.</li> <li>3. שימושים למגורים יותרו במבנה לאורך רחוב הארבעה בלבד, וימוקמו בקומות העליונות של המגדל.</li> <li>4. מגורים:</li> <li>א. מספר יחידות הבינוי בתוכנית הינו עד 116 יח"ד.</li> <li>ב. שטח ממוצע של 58 יח"ד לא יעלה על 80 מ"ר שטחים עיקריים.</li> <li>שטח ממוצע של 58 יח"ד לא יעלה על 60 מ"ר שטחים עיקריים.</li> <li>ג. לא יתאפשר איחוד דירות בתחום התכנית.</li> <li>ד. שטחי המגורים יהיו בקומות נפרדות וכניסה נפרדת. המערכות למגורים יופרדו ממערכות יתר השימושים ככל הניתן.</li> <li>5. שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור:</li> <li>א. שטחים אלה ימוקמו באגף הצפוני של בניין A ב-5 הקומות הראשונות והיו בעלי כניסה ויציאה נפרדת ומערכות נפרדות ככל הניתן.</li> <li>ב. לא תתאפשר הקמת בריכות שחיה או בריכות נוי בקומה שמעל או בקומה שמתחת לקומות אלה.</li> <li>ג. לא תתאפשר הקמה של קומה טכנית בקומה שמעל לקומות המשמשות למבנים ומוסדות ציבור ובקומות עצמן, למעט חדר יחידות טיהור אויר לבניין כולו ובתנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> <li>- הגישה לחדר זה לא תתאפשר דרך שטחים המיועדים למבנים ומוסדות הציבור.</li> <li>- הקיר המפריד בין חדר יחידות טיהור האויר לשטח המבנים ומוסדות הציבור יבנה על פי סטנדרט לבידוד אקוסטי ותרמי כדי</li> </ul> </li> </ol>



## 4.1

## עירוני מעורב

- למנוע פגיעה בשימוש הציבורי.
- ד. חזית מבנה הציבור לאורך רחוב לאונרדו דה וינצ'י תהיה באורך של 11 מ' (כולל מעבר המילוט ככל שיהיה).
6. בתת-הקרקע תתאפשר הקמת שטחי אחסון לשימוש מבנה הציבור. מהם ישמר מעבר למעלית משא המקשרת לקומות המבנה.
7. אורור ומנדוף: כל החללים שהוגדרו בפרוגרמה למבנה הציבור יקבלו מענה לפי דרישות יועץ בטיחות והרשות לאיכות הסביבה.
8. אורור המרתפים בחזית המזרחית תאפשר פעילות בשטח הצמוד במפלס הכיכר המוגבהת סמוך למגדל פלטינוס. והכל בהתאם להנחיות העדכניות של עיריית תל אביב לתכנון חניונים סגורים ותת קרקעיים.
9. שטחי חירום והצלה יותרו בקומת המרתף העליון בלבד. כמו כן שטחים לוגיסטים עבור תחנת תברואה ככל שיבנו, יהיו במרתף העליון בלבד.
10. גובה קומות
- א. גובה קומת הקרקע והקומה שמעליה, לא יעלה על 6 מ' כל אחת.
- ב. למרות האמור לעיל, תותר הקמת שטחי מסחר שגובהם עולה על 6 מ' מרצפה לרצפה, ובלבד שסה"כ גובה אגפי המסד יהיה זהה בכל המבנים בשטח התוכנית.
- ג. גובה אגפי המסד יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי, כמפורט בסעיף 6.2.
- ד. גובה קומה טיפוסית למשרדים וגובה קומה טיפוסית למבנים ומוסדות ציבור לא יעלה על 3.8 מ' מרצפה לרצפה.
- ה. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מ' מרצפה לרצפה. שלוש קומות המגורים העליונות יוכלו לחרוג בגובהן, בגובה של עד 4.5 מ' מרצפה לרצפה.
- ו. תותר הקמת קומות טכניות במסגרת קומות המגדל ובלבד שישולבו בעיצוב חזיתות המבנה.
- ז. גובה קומות טכניות יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי. במידה וישולבו קומות טכניות בקומות המגדל גובהן לא יעלה על 4.5 מ' מרצפה לרצפה.
- ח. תותר הקמת 2 קומות מעבר בבניין B בין קומות המשרדים לקומות המגורים. גובה קומות המעבר לא יעלה על 4.5 מ' מרצפה לרצפה. הקומות הטכניות ימנו במספר הקומות הכולל ובהתאם לגובה המקסימאלי לבניה.
- ט. תותר הקמת פתרונות מיגון משותפים למספר קומות או חלוקת קומות לצורך פתרונות מיגון בלבד, לשתי קומות משרדים במפלסים שונים. יותר שגובה פתרונות המיגון יהיה גבוה מגובה קומה טיפוסית, בכפוף לאישור הג"א. חלוקה פנימית של פתרונות המיגון לקומות לא תחשב במניין הקומות ללא חריגה מגובה המבנה המקסימאלי.
11. תותר הקמת מתקנים טכניים בכל קומות המבנה בתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה ויכללו בתחום התכנית.
12. תכסית
- א. תכסית קומה טיפוסית בכל אחד מהאגפים בבניין A לא תעלה על 1,255 מ"ר. התכסית הכוללת של בניין זה לא תעלה על 3,050 מ"ר.
- ב. תכסית קומה טיפוסית בבניין B לא תעלה על 1,585 מ"ר.
- ג. סה"כ תכסית הבניה מעל הקרקע לא תעלה על 56% משטח המגרש.



4.1	עירוני מעורב
	<p>ד. בנוסף לתכנית המותרת תותר הקמת קירוי קל ואלמנטי הצללה לקיוסקים, אלמנטים דקורטיביים, בליטות קונסטרוקטיביות וכיו"ב מעבר לתכנית הבניינים, באישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטחים הפתוחים בתחום המגרש יפותחו ברצף עם סביבתו וללא גדרות, מפרדות ומחסומים.</p> <p>2. בשטחים הפתוחים יותרו גינות, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות, תאורה, הצבת אלמנטים אמנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח.</p> <p>3. בתחום השטח בזיקת הנאה להולכי רגל ולאורך המדרכות, יתוכננו נטיעות ליצירת צל רציף בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני (דצמבר 2015) של הוועדה המחוזית.</p> <p>4. ישמר עומק אדמה גננית של 1.5 מ' מעל המרתפים.</p> <p>5. סך כל השטח המפותח הרציף, לא יפחת מ- 3.6 דונם. צורתו הסופית ומידותיו המדויקות של השטח ייקבעו בתוכנית העיצוב האדריכלי, כמפורט בסעיף 6.2. בשטח זה תרשם זיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.4.</p>
ג	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. בקומת הקרקע בחזיתות המבנים הפונות אל הכיכר העירונית והרחובות תוקם חזית מסחרית פעילה. לא יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע אשר מחויבים בחזית אטומה.</p> <p>2. לא יתאפשר שימוש מסחרי בקומות המגורים.</p> <p>3. דלתות המסחר בקומת הקרקע כלפי הרחובות הסובבים לא יצמצמו את מרחב הולכי הרגל ברחוב. יתוכננו פתרונות כגון דלתות בפתחה של 180, דלתות הזזה קורסות.</p> <p>4. מנדוף עבור השטחים המסחריים יהיה דרך גגות מבנה המסד או פתרון אחר מוסכם ובכל מקרה לא בפיתוח השטח ברחובות הסובבים.</p> <p>5. החזית המסחרית בתחום הכיכרות הציבוריות תהיה רציפה ונגישה ותכלול לפחות 70% חזית מסחרית הכוללת שימושי מסחר וכן כניסה למבנה הציבור.</p> <p>6. תותר הקמת שטחים למסחר בכל קומות המבנה (כגון מסעדה בקומות הגג וכדומה) למעט בקומות המגורים.</p> <p>7. במסגרת הקומות המסחריות, תותר הקמת קומה חלקית. קומות אלו יחשבו במניין הקומות ובמניין השטחים.</p>
ד	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. מספר קומות גובה בניין A ובניין B לא יעלה על 45 קומות כולל קומת הקרקע וקומות טכניות. תותר הקמת מתקנים טכניים על גג המבנה לרבות מזגנים, חדר מכונות, מעלית וכדומה, ובלבד שתובטח</p>

4.1	עירוני מעורב
	<p>הסתרתם המלאה בחזיתות המבנים, ובאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה. מספר קומות המסד יהיה 5 קומות כולל קומת הקרקע.</p> <p>2. גובה המבנים</p> <p>סה"כ גובה המגדלים בתוכנית לא יעלה על 180 מ' ממפלס פני הים. כולל מתקנים ותרנים, והגבהת גובה עגורנים ומנופים זמניים, הכל באישור רשות התעופה האזרחית.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.</p> <p>2. קו הבניין של קומות המסד בבנין A לכיוון צפון יהיה 1 מטר כמצוין בתשריט. קומת הקרקע תיסוג ב-2 מטר מקו בנין זה לטובת הרחבת המעבר להולכי רגל.</p> <p>3. תותר הקמת גגונים זיזיים בקומת הקרקע או הקומה שמעליה מעבר לקווי הבניין. עומק הגגונים לא יעלה על 2.5 מ' מעבר לקווי הבניין.</p> <p>4. תותר הבלטת אלמנטים עיצוביים 60 ס"מ מעבר לקווי הבניין.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. כל השטחים הפתוחים בין הבניינים מיועדים למעבר ושהיית הולכי רגל ותרשם בהם זיקת הנאה בכפוף להוראות סעיף 6.4.</p> <p>2. זיקת הנאה לרכב בתחום המגרש המסומנת בתשריט התכנית הינה תת קרקעית בלבד.</p> <p>3. בתחום השטח בזיקת הנאה להולכי רגל, תותר הקמתם של עד 2 קיוסקים. שטח קיוסק בודד לא יעלה על 30 מ"ר כולל. מיקום הקיוסקים יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, תשתיות עליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>הרחובות, רוחבם והרחבתם בהתאם לתשריט.</p>
א	
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, תשתיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>הרחובות, רוחבם והרחבתם בהתאם לתשריט.</p>
א	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(2)	(2)	(2)	(2)						400	) 25900 (1)	) 110400 (1)	12907	100	תעסוקה	עירוני מעורב	
	(2)	(2)	(2)	(2)							(3) 3140	(3) 7860	12907	100	מסחר	עירוני מעורב	
1392	(2)	(2)	(2)	(2)				116			3200	8000	12907	100	מגורים	עירוני מעורב	
	(2)	(2)	(2)	(2)						(5) 450	(4) 1400	(4) 5600	12907	100	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב	
(9) 1392	(2)	(2)	(2)	(2)	7	(8) 45	(7) 162	116	250597	) 84247 (6)	850	33640	131860	12907	<סך הכל>	עירוני מעורב	

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:

שטחי הבניה המפורטים לעיל הינם השטחים המקסימאליים המותרים לבניה במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר שימוש מלונאות של עד 30,000 מ"ר מתוך שטח זה.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) יחס השטחים לשימושי תעסוקה ומסחר יוכל להשתנות ובלבד שישמר סך השטחים המאושרים לשימושים אלו.

(4) מבנים ומוסדות ציבור: היקף השטחים העל קרקעי למבנים ומוסדות ציבור יהיה עד 7,000 מ"ר עיקרי ושירות.

(5) משטחים אלו יותרו עד 250 מ"ר עבור שימושי תברואה ו-120 מ"ר עבור תחנה לכיבוי אש.

(6) מתוך שטחי השירות התת קרקעיים 50 מ"ר הינם שטחי שירות עבור שירותי התברואה.

(7) הערך מתייחס לגובה יחסי. גובה המבנה ממפלס פני הים לא יעלה על 180 מ'.



(8) כולל קומות טכניות.

(9) כל שימוש אחר בשטחי המרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתר הבניה לכל הבניה במסגרת התכנית יהיה היתר אחד.
2. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית אשר תתייחס בין היתר להיבטים המפורטים בסעיף 6.2 להלן.
3. תוקם חברת ניהול של הבניין ושל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב בתחום המגרש.
4. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל, כלי רכב ו/או רוכבי אופניים.
5. הבטחת הקמתם של שטחי הבניה המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ורישום בבעלות העירייה כאמור בסעיף 6.9 להלן.
6. הבטחת הקמת הדרך התת קרקעית המסומנת בזיקת הנאה למעבר ברכב, לרבות פירי אוורור אנכיים והאופקיים והבטחת רישום על שם העירייה.
7. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מכשולי טיסה.
8. תנאי להיתר בניה לשימושי מלונאות - עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות לשימוש המלונאי.
9. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשויות התמרור המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

1. תכנית עיצוב אדריכלי תתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:
  - א. מיקום וצורת הבינוי, גבהים סופיים של מבנים, כניסות למבנים.
  - ב. עקרונות לעירוב השימושים כולל תמהיל יח"ד ופרישתן.
  - ג. מיקום חניית רכב דו-גלגלי בהתאם להיקף השטחים שיקבע.
  - ד. תכנון קומות החניון כולל כניסות ויציאות, חישוב ותאום שטחי חניה, הסדרי פינוי אשפה, פריקה וטעינה, פתרון העלאת והורדת נוסעים.
  - ה. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא בהתאם לתקן ישראל התקף ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
  - ו. הגשת תכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל מתחם התכנית.
  - ז. התייחסות לנושאים של "חוסן עירוני" לרבות שילוב ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, ניהול מי נגר, נטיעות עצים ואמצעי הצללה ומניעת קרינה מהחזיתות. במסגרת התע"א תיבחן אפשרות לשילוב הקשר מהכיכר אל המפלס המסחרי העליון ע"י הטמעתו בתוך המבנה, במקום גרם מדרגות ומעליות חיזוני.
2. ככל שיהיו שינויים בפיתוח ביחס לנספח הבינוי לביצוע בתכנית הראשית, תכנית העיצוב תכלול בנוסף:
  - א. תכנית פיתוח כולל טיפול במרחב הציבורי וזיקות ההנאה.
  - ב. סימון שטחים מקורים, מדרכות וכו'.
  - ג. שילוב ופרישת שטחי מסחר, שטחים לוגיסטיים וכו'.
  - ד. תכנון שטחים פתוחים כולל הסדרי ניקוזים, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות ופרטיות, אמצעי הצללה, שטחי חניית רכב דו-גלגלי, ריצוף קומת הקרקע וסוגי צמחייה במבנים במגמה ליצור רצף בין פנים המבנים לחוץ. לאורך הרח' ישמר עומק גנני של 1.5 מ' לנטיעות בהתאם למיקום העצים במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח. פירוט נטיעות עצי צל. תחויב תשתית רציפה ורחבה לשורשים ויקבעו מרווחי נטיעות ליצירת רצף צל.

## 6.3

## דרכים תנועה ו/או חניה

1. כניסות ויציאות לחניונים וכן לשטחים תפעוליים יעשו באמצעות דרך ציבורית תת קרקעית אשר ההוראות לגבי הקמתה נקבעו בתוכנית הראשית.
2. תקן החניה לתוספת הזכויות במסגרת תכנית זו הינו כדלקמן:
  - א. תקן החניה לתעסוקה ומסחר לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, ויהיה תקן מירבי. לא תתאפשר תוספת חניה מעבר למאושר בתכנית תא/3000.
  - ב. תקן החניה למגורים יהיה 0.6 חניות ליחיד.
  - ג. לא תתאפשר הצמדת חניות למעט החניות למגורים.
  - ד. תקן חניה לרכב דו-גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, לכל הפחות.
3. ניתן יהיה לאשר שימוש במרתפי החנייה טרם השלמת הבנייה מעל הקרקע בכפוף לאישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת על ידי רשויות התמרור המוסמכות.

## 6.4

## זיקת הנאה

1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ואופניים במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית.
2. השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.
3. זיקת הנאה לרכב המסומנת בתשריט התכנית הינה תת קרקעית בלבד. השטח המסומן יהיה פתוח למעבר רכבים ותירשם עליו זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
4. התחום שטח זיקת הנאה להולכי רגל תותר הקמת עד 2 קיוסקים כמפורט בסעיף 4.1.2 (ו).

## 6.5

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה, לרבות הגבלות בניה לגובה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א.
3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות שדות התעופה האזרחית תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
4. הנחיית סימון המבנים בסימון יום (צבע כתום לבן) ולילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות הבניינים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).
5. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.
6. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

## 6.6

## בניה ירוקה

- בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות עניין שימור אנרגיה, מחזור מי גשמים, מחזור פסולת, חסכון ושימוש חוזר במים, אורור טבעי ועוד, משרד הבריאות ותקן בניה ירוקה התקף לעת הוצאת ההיתר.

ניהול מי נגר	6.7
<p>1. קומות המרתפים קיימים במגרש מתוקף התכנית הראשית. על כן, ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים, בתנאי ויותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תוגש תכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם. התכנון ההנדסי יכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין את ספיקות השיא היוצאות מתחומי התכנית.</p> <p>3. נפח הנגר היממתי המנוהל בשטח תכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. תקופת החזרה להצפת מבנים וחניונים ולסיכון חיי אדם תהייה 1:100 שנים ומעלה.</p> <p>4. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. יפורטו שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p> <p>5. יתוכנן מאגר מי איסוף מי גשמים לשימוש חוזר עבור הדחת אסלות או להשקיה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. כל עבודות בנייה ופיתוח הקרובות 4 מ' לגזעו של העץ לשימור יבוצעו תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

רישום שטחים ציבוריים	6.9
<p>במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין, השטחים הציבוריים יירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
היתר הבניה יהיה היתר אחד לכלל הבניה במגרש.	היתר בניה	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.