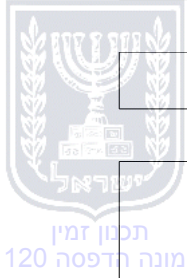


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0157305

מתחם טרה בנחלת יצחק תא/4068



מחוז **תל-אביב**
מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



מינהל התכנון

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

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/11/2019

להפקיד את התכנית

13/04/2021

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

התוכנית ביוזמת חברת מילקו תעשיות בע"מ, ממוקמת בשטח התחום ע"י רחוב מוזס בצפון, נתיבי איילון ממערב, רחוב יגאל אלון ממזרח ושטח דרך לרמפת הירידה לנתיבי איילון מדרום. בתחום התוכנית קיימים היום מבנים בשימוש משרדים, מלאכה, מוסכים ותעשייה ובכלל זה מפעל גורדון גז. בתוכנית כלולים רחובות בן שמן וגינוסר. שטח התוכנית הינו כ- 23 דונם כולל שטחי הדרך בתחומה.

הקרקע בשטח התוכנית בבעלות בעלים פרטיים רבים. הליך התכנון הכולל נערך בתיאום עם רוב בעלי הקרקע ובהתאם נקבעו תאי שטח חדשים: מתחם טרה בתא שטח 100, מתחם מוטורולה בתא שטח 101, מתחם בן שמן צפון בתא שטח 102, מתחם בן שמן דרום בתא שטח 103. התוכנית כוללת שלושה מתחמים נפרדים לאיחוד וחלוקה. מתחם בן שמן צפון הינו מתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ויתר המתחמים הינם בהסכמה.

מטרת התוכנית הינה לאפשר פיתוח והתחדשות האזור ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום שלו בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) כגון תחנת רכבת השלום ותחנות המטרו העתידיות. פיתוח המתחם כאזור תעסוקה, מוטה תחבורה ציבורית והולכי רגל תואם את עקרונות תוכנית המתאר תא/5000.

הבינוי נערך בהתאם לתפיסה עירונית כוללת של רחוב יגאל אלון הקובעת בינוי מלווה דופן המגדיר את חלל הרחוב, חזיתות מסחריות לאורכו, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.

על פי תכנית הבינוי תתאפשר הקמה של ארבעה מגדלים בגובה של עד 65 קומות. שני מגדלים ממוקמים בדופן הפונה אל נתיבי איילון ושנים בדופן רחוב יגאל אלון. העמדת המבנים מגדירה מרחב של שטחים פתוחים נגישים לכלל הציבור. לאורך רחוב יגאל אלון מתוכננת בנוסף למגדלים בניה בגובה עד 7 קומות אשר תגדיר באופן ברור את החללים העירוניים. קומת הקרקע בכל המבנים תהיה קומה מסחרית לשימוש המועסקים במתחם וכלל הציבור על מנת להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל. כל הדרכים לשירות המתחם (תפעול/חניה) תהינה תת קרקעיות.

במסגרת התוכנית יוקצה מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. מגרש זה ימוקם בדופן רחוב יגאל אלון. בנוסף, יוקצו שטחים ציבוריים בנויים ביתר המבנים בתכנית.

תוכנית זו מאפשרת גישה תת קרקעית למגרש חברת החשמל ו/ או לתחנות המטרו המתוכננות בקרבת המתחם, דרך מתחם טרה (תא שטח 100) והדרכים הגובלות בו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם טרה בנחלת יצחק תא/4068

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0157305

1.2 שטח התכנית 23.165 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת והפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	180780
קואורדינאטה Y	664686

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת בתא השטח התחום ע"י רחוב מוזס בצפון, נתיבי איילון ממערב, רחוב יגאל אלון ממזרח ומגרש חברת החשמל מדרום.

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
	119	אלון יגאל	תל אביב-יפו
	121	אלון יגאל	תל אביב-יפו
	115	אלון יגאל	תל אביב-יפו
	117	אלון יגאל	תל אביב-יפו
	123	אלון יגאל	תל אביב-יפו
	2	בן שמן	תל אביב-יפו
	8	בן שמן	תל אביב-יפו
	6	בן שמן	תל אביב-יפו
	5	בן שמן	תל אביב-יפו
	4	בן שמן	תל אביב-יפו
	3	בן שמן	תל אביב-יפו
	7	בן שמן	תל אביב-יפו
	10	בן שמן	תל אביב-יפו
	1	בן שמן	תל אביב-יפו
	9	בן שמן	תל אביב-יפו
	11	בן שמן	תל אביב-יפו
	1	גינוסר	תל אביב-יפו
	8	גינוסר	תל אביב-יפו
	2	גינוסר	תל אביב-יפו
	4	גינוסר	תל אביב-יפו
	7	גינוסר	תל אביב-יפו
	6	גינוסר	תל אביב-יפו
	5	גינוסר	תל אביב-יפו
	3	גינוסר	תל אביב-יפו
	22	מוזס יהודה ונח	תל אביב-יפו
	18	מוזס יהודה ונח	תל אביב-יפו
	24	מוזס יהודה ונח	תל אביב-יפו
	26	מוזס יהודה ונח	תל אביב-יפו
	20	מוזס יהודה ונח	תל אביב-יפו

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	מוזס יהודה ונח	28	

נחלת יצחק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	175-176, 186, 188-191, 284-289, 294-295, 310-311, 357-359, 362-365	174, 193, 266, 308, 530, 536
7094	מוסדר	חלק		1-2, 103

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
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 / ב/4. הוראות תכנית תמא/34 / ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
29/07/2018	10110	7894	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/33. הוראות תכנית תתל/33 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/33
18/07/2016	8757	7304	תכנית תא/מק/צ. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0271700 ממשיכות לחול.	החלפה	507-0271700
20/03/1969		1514	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 1043 ממשיכות לחול.	החלפה	תא/1043
19/04/1973	1	1912	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 1205 ממשיכות לחול.	החלפה	תא/1205
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול.	החלפה	תא/ג/1
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול.	החלפה	תא/ע/1
20/12/2001	782	5040	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1043/א ממשיכות לחול.	החלפה	תא/1043/א
09/10/1952	69	254	תוכנית זו משנה רק את האמור בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/221 ממשיכות לחול.	החלפה	תא/221

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 618	החלפה	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית תא/618 ממשיכות לחול.	1772		04/11/1971
תא/ K	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ K ממשיכות לחול.	143	677	22/02/1951
תא/ מק/ 2657 / ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 2657 ב ממשיכות לחול.	5789	2521	26/03/2008



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תלת מימד נפחי עקרוני	18: 24 20/11/2019	אבנר ישר	20/11/2019	5		רקע	עקרונות תכנון
לא	מסמך תיאור כללי לתכנית	13: 32 22/03/2020	אבנר ישר	22/03/2020	5		רקע	אדריכלות
לא	נספח מתחמי מימוש	15: 35 22/03/2020	אבנר ישר	22/03/2020	6		מנחה	מתחמי תכנון
לא	נספח בינוי - תכנית	10: 32 28/01/2021	אבנר ישר	25/01/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - חתכים	10: 32 28/01/2021	אבנר ישר	25/01/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - חזיתות	11: 13 28/01/2021	אבנר ישר	25/01/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח	10: 36 28/02/2021	ליטל סמוק-פביאן	17/02/2021		1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	12: 19 31/01/2021	נתן תומר	31/01/2021		1: 500	מנחה	תנועה
לא	טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים מתחם יגאל אלון	11: 11 14/02/2021	אריה קמיל	11/10/2020	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים - 102	18: 11 21/10/2020	שאול רוזנברג	21/10/2020	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאון ולוח איזון - מסמך עקרונות - 102	18: 13 21/10/2020	שאול רוזנברג	21/10/2020	33		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות ההקצאה- מגרש 102 בן שמן צפון	18: 16 21/10/2020	שאול רוזנברג	21/10/2020	1		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת ההקצאות למגרש 102- הסבר לחלקה 308	18: 14 21/10/2020	שאול רוזנברג	21/10/2020	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאות - בן שמן דרום - תא שטח 103	11: 10 14/02/2021	גיל קידר	17/09/2020	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	11: 15 16/06/2020	שמואל פולק	16/06/2020	30		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	12: 20 05/07/2020	שמואל פולק	05/07/2020		1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח תשתיות רטובות	15: 20 22/03/2020	יעקב חיים	22/03/2020	6		מנחה	ביוב

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מים וביוב	12: 24 05/07/2020	יעקב חיים	17/06/2020		1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח תשתיות רטובות	12: 17 05/07/2020	יעקב חיים	05/07/2020	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	חוות דעת סביבתית	15: 29 22/03/2020	רון לשם	19/03/2020	108		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	תשריט עצים	13: 32 04/11/2019	דורון לנג	02/02/2019		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	12: 53 25/07/2016	דורון לנג	09/03/2014			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	16: 13 14/08/2017	אבנר ישר	27/12/2016	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 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217055	03-5217055	
	פרטי			החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ	בני ברק	הרב כהנמן	129	03-6713701	03-6964792	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ	בני ברק	הרב כהנמן	129	03-6713701	03-6964792	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר	39815		תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220	03-6209633	mail@a- yashar.com
	יועץ תשתיות	יעקב חיים		מלון מהנדסים יועצים	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	office@malin- eng.com
	אגרונום	דורון לנג	ל"ר		גבעת חיים אחוד	(1)				langdoron@g mail.com
	יועץ סביבתי	רון לשם			ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
	יועץ נופי	ליטל סמוק-פביאן	110383		תל אביב- יפו	לילינבלום	40	03-5609430	03-5609446	tamaland@te maland.com
	יועץ תשתיות	שמואל פולק		הידרומודול	קרית אונו	ירושלים	39	03-6356858	03-5340854	office@hydr omodul.co.il
	מודד	אריה פישמן	1237		תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@med va.co.il
	שמאי	גיל קידר	821	גיל קידר שמאות וניהול מקרקעין	תל מונד	הספיר	8	077-4012344		gilkeidar15@ gmail.com
	שמאי	אריה קמיל	491360	קמיל טרשנסקי שירותי נדל"ן	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250	03-6961259	office@ktap. co.il
	שמאי	שאול רוזנברג	196	שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	(2)	2	03-5752033	03-5752041	r- shamay@inte r.net.il
	יועץ תחבורה	נתן תומר	10764		תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	n-te@nte.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 266.

(2) כתובת: מגדל בסר 1.

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
בניה מגדירת דופן/ קומות מסד/ בינוי מרקמי	מבנה בגובה של עד 7 קומות אשר יבנה בצמוד או כחלק מהמגדלים לאורך רחוב יגאל אלון ויגדיר באופן ברור את החללים העירוניים.
דיור מכליל	כל אחד מסוגי מגורים אלה: (א) יחידות דיור קטנות (עד 65 מ"ר ברוטו). (ב) דירות להשכרה ארוכת טווח. (ג) דירות עם תקן חניה 0. (ד) מעונות סטודנטים. (ה) דיור מוגן - דיור מוגן / דיור לתשושי נפש / דיור סיעודי (כולל שטחים נלווים למגורים, לרבות: אולמות מפגש וכינוס, חדרי פעילות, חדרי אוכל ומטבח, מתקנים רפואיים נלווים, לרבות מרפאות, שטחי מנהלה, אחסנה, מסחר נלווה כגון מסעדה ובית קפה, דיור תומך המאפשר שהות של מלווי המטופלים).
כיכר עירונית	שטחי גינון וריצוף הקושרים בין המבנים המוצעים, נגישים מרחובות מוזס ויגאל אלון לרווחת הציבור הרחב.
מתחם יגאל אלון	מתחם תכנוני הכולל את תאי שטח 101,100 ו-200 ומהווה מגרש איחוד וחלוקה אחד.

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**

פיתוח אזור התעסוקה ממזרח לדרך מספר 20 (נתיבי איילון), שיפור ושדרוג המרחב הציבורי על ידי יצירת מרחב מעורב שימושים תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכות הסעת המונים וצירי תנועה ראשיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מערך ייעודי הקרקע מ: "תעשייה", "דרך מאושרת", "שצ"פ הכלול בדרך ושטח לתכנון בעתיד", ל: "תעסוקה, מסחר ומגורים", "דרך מאושרת" ו"דרך מוצעת", "מבנים, ומוסדות ציבור" ו"שצ"פ".
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעודי הקרקע המותרים בתכנית.
3. קביעת זכויות הבניה בתחום התכנית.
4. התווית מערך הדרכים העילי והתת קרקעי בתחום התכנית.
5. קביעת הנחיות בינוי, פיתוח ונוף לרבות הגובה המותר לבניה.
6. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות בין המגרשים השונים בתחום התכנית.
7. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
8. קביעת הנחיות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום התכנית.
10. קביעת הנחיות בנושאי סביבה וניהול נגר.

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח ציבורי פתוח	500
דרך מאושרת	310, 309, 300
דרך מוצעת	308 - 301
דרך ו/או טיפול נופי	400
מגורים מסחר ותעסוקה	103 - 101
מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	310
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	103, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	302
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	300
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	306 - 303
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	200
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	100
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	500
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	400
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	310
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	308
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	102
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	310, 300
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	308 - 306, 303 - 301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	103 - 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	500
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	400
להריסה	דרך מאושרת	310, 309, 300
להריסה	דרך מוצעת	308 - 301
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	103 - 101
להריסה	מסחר ותעסוקה	100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	500
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	200
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים מסחר ותעסוקה	101
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותעסוקה	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	310, 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	308 - 306
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	200
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	103 - 101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	500
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	300
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	306 - 303
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	200
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מסחר ותעסוקה	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	308 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	103 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	1,648	7.37
דרך מאושרת	2,252	10.08
דרך מוצעת	1,829	8.18
שטח לתכנון בעתיד	5,215	23.33
שטח שיעודו טרם נקבע	0.08	0
תעשייה	11,407	51.04
סה"כ	22,351.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	302.49	1.31
דרך מאושרת	3,946.73	17.05
דרך מוצעת	2,637.22	11.39
מבנים ומוסדות ציבור	2,102.8	9.09
מגורים מסחר ותעסוקה	11,054.65	47.76
מסחר ותעסוקה	2,922.43	12.63
שטח ציבורי פתוח	178.91	0.77
סה"כ	23,145.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>על הקרקע:</p> <p>א. משרדים.</p> <p>ב. תעשייה עתירת ידע, לרבות שטחים לרווחת העובדים.</p> <p>ג. מסחר, בכלל זה שירותי הסעדה.</p> <p>ד. מלונאות.</p> <p>ה. מוסדות חינוך בעלי אופי ציבורי כגון מכללות.</p> <p>ו. מתקני ספורט מקורים או מתקנים פתוחים.</p> <p>ז. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>תת הקרקע:</p> <p>ח. שטחים עיקריים בתת הקרקע יהיו לשימושים בעלי אופי ציבורי ו/או לשימוש מסחר כחזית פעילה למעבר הציבורי כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ט. אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים.</p> <p>י. מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חניות, חדרים ומתקנים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי במגרש כולל מגדל אחד וכן בניה מגדירת דופן מחייבת לרחוב ולכיכר המרכזית. עקרונות הבניה מגדירת הדופן יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח, כמפורט בסעיף 6.3.</p> <p>2. יתאפשר חיבור לחלקה 2108 בגוש 7094, ותחנות המטרו העתידיות.</p> <p>יש לתכנן את המעבר התת קרקעי בין התכנית למתחם חח"י כך שיהיה מוטה שימושים להולכי רגל. יש לתכננו עם נגישות מקסימאלית ומרחקי הליכה מינימאליים וחזיתות מסחריות.</p> <p>3. יתר הוראות הבינוי בהתאם למפורט בסעיף 6.4 להלן (הוראות בינוי).</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>מיקום החניות והמעברים התת קרקעיים לשימושי התעסוקה במתחם יגאל אלון יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>1. על הקרקע</p> <p>א. משרדים.</p> <p>ב. תעשייה עתירת ידע, לרבות שטחים לרווחת העובדים.</p> <p>ג. מסחר, בכלל זה שירותי הסעדה.</p> <p>ד. מגורים, ובכלל זה שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדומה.</p> <p>ה. שטחים מבוניים לצורכי ציבור לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, רווחה, בריאות, משרדים עירוניים.</p> <p>ו. מלונאות.</p> <p>ז. מוסדות פרטיים בעל אופי ציבורי כגון מכללות, מוסדות חינוך ותרבות ושירותים רפואיים לרבות מרפאות.</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
<p>ח. מתקני ספורט מקורים או מתקנים פתוחים. ט. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>2. תת הקרקע</p> <p>י. מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חדרים, חניות ומתקנים טכניים. יא. שטחים עיקריים בתת הקרקע יהיו לשימושים בעלי אופי ציבורי ו/או לשימוש מסחר כחזית פעילה למעבר הציבורי כמפורט בנספח הבינוי.</p>	
<p>הוראות</p>	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הבינוי בכל מגרש כולל מגדל אחד. במגרש 101 תיבנה בנוסף בניה מגדירת דופן מחייבת לרחוב ולכיכר המרכזית. עקרונות הבניה מגדירת הדופן יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח, כמפורט בסעיף 6.3.</p> <p>2. תמהיל יחידות הדיור:</p> <p>א. עד 20% יחידות דיור קטנות (עד 65 מ"ר מירבי). ב. גודל דירה ממוצע לא יעלה על שטח עיקרי של 80 מ"ר. ג. תמהיל יחידות הדיור, לרבות דיור מכליל יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.3.</p> <p>ד. תא שטח 101 יותרו שימושי מגורים החל מגובה 20 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. תאי שטח 102-103 יותרו שימושי מגורים החל מגובה 50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. יתר הוראות הבינוי בהתאם למפורט בסעיף 6.4 להלן (הוראות בינוי).</p>	
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	4.3
<p>שימושים</p>	4.3.1
<p>א. בכל המפלסים: מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, רווחה, שימושי בריאות, משרדים עירוניים ושימושי לוגיסטיקה.</p> <p>ב. מתחת למפלס הקרקע: חניונים תת קרקעיים לשימושים ציבוריים ושימושי לוגיסטיקה.</p> <p>ג. כל זמן שתחנת הדלק הסמוכה קיימת, לא יותרו שימושים ציבוריים הכוללים שהייה ארוכה - כגון בתי חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימיה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכיו"ב.</p>	
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הבינוי בתא שטח 200 יהיה המשכי ורציף לבינוי בתאי שטח 100 ו-101 ויקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. בקומת הקרקע בתא שטח 200 יקבע מעבר לציבור במפלס הקרקע, אשר יקשר את רחוב יגאל אלון עם החצר שבין הבניינים. המעבר יהיה נגיש ופתוח לציבור בכל שעות היממה וללא הגבלה, ויהיה ברוחב מינימאלי של 8 מ' ובגובה מינימאלי של 5 מ'.</p>	
<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>ב</p> <p>גובה המבנה יקבע ככל הניתן תוך שמירה על קו רקיע אחיד עם הבניה מגדירת הדופן במגרשים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

<p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>השונים ובכפוף לתוכנית העיצוב האדריכלי, כמפורט בסעיף 6.3.</p>	
<p>ג חניה</p> <p>א. מיקום החניות והמעברים התת קרקעיים לשימושי התעסוקה במתחם יגאל אלון יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ב. תתאפשר הקמת חניות ציבוריות בלבד, תוך מתן זכות מעבר לרכב בין החניונים הגובלים, ככל שיידרש.</p>	
<p>4.4 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>השטח ביעוד זה ישמש לרווחת הציבור הרחב ויותר בו נטיעות, גינון, שטחי נוי, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מעבר לרכב חירום, מעקות, קירות תומכים, ריהוט רחוב, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, מצללות וכדומה.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. על שטח זה יחולו הוראות סעיף 6.8 בנושא פיתוח.</p> <p>2. שטח זה יפותח כחלק מן הכיכר המרכזית. לא יותר מעבר כלי רכב בשטח זה, למעט גישת רכב חרום ותחזוקה ומעבר רכבים כחלק מפתרון נגישות זמני, בכפוף להוראות סעיף 6.7.</p> <p>3. לא יותר מעבר של תשתיות מעל ומתחת לפני הקרקע למעט תשתיות המשרתות את צרכי השצ"פ.</p>	
<p>4.5 דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מיסעות, מדרכות, חניות, קווי ומתקני תשתיות, רהוט רחוב, גינון ונטיעות.</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א דרכים</p> <p>רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט.</p>	
<p>4.6 דרך מוצעת</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מיסעות, מדרכות, חניות, קווי ומתקני תשתיות, רהוט רחוב, גינון ונטיעות.</p>	
<p>4.6.2 הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>א דרכים</p> <p>1. רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט.</p> <p>2. תותר גישה תת קרקעית למגרש חברת החשמל מדרום, תחת תאי השטח לדרכים לאורך יגאל אלון. מיקום מדויק של המעבר לחברת החשמל יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.3.</p>	



4.6	דרך מוצעת
4.7	דרך ו/או טיפול נופי
4.7.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מיסעות, מדרכות, חניות, קווי ומתקני תשתיות, רהוט רחוב, גינון ונטיעות, שטחי נוי, ריהוט רחוב, מתקני נופש וגן, מצללות וכדומה.
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



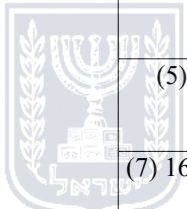
תכנון זמין
מונה הדפסה 120

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- 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					
(5)	(4)	(4)	(4)	(4)		(3) 62	(2) 260		112900	) 18200 (1)	3600	36400	54700	2910	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(5)									4500		2000	1000	1500	1708	101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(7) 3480								290	31400			) 12550 (6)	18850	1708	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									1200			440	760	1708	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(8) 3480	(4)	(4)	(4)	(4)		(3) 40	(2) 175	290	47600	) 10500 (1)	2000	13990	21110	1708	101	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
(5)									47600		4300	17300	26000	4426	102	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(7) 1680								140	15100			(6) 6000	9100	4426	102	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									2800			1080	1720	4426	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(8) 1680	(4)	(4)	(4)	(4)		(3) 50	(2) 215	140	86900	) 21400 (1)	4300	24380	36820	4426	102	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
(5)									61900		4900	22800	34200	4898	103	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מ"ר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)	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					
(7) 2760								230	25000			10050 (6)	14950	4898	103	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									2800			1080	1720	4898	103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(8) 2760	(4)	(4)	(4)	(4)		(3) 65	(2) 255	230	114200	) 24500 (1	4900	33930	50870	4898	103	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
	(4)	(4)	(4)	(4)		(3) 10	(2) 55		25900	6300	1600	7200	) 10800 (9	2105	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים 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:

- א. במידה וייבנו שימושים למלונאות, היקף השטחים לשימוש זה יהיה מתוך שטחי התעסוקה ויקבע במסגרת תכנית העיצוב.
- ב. בכל תא שטח תותר תוספת של עד 10% מסך שטחי השירות לשימושי קולונדה, מעברים מקורים וגגונים בלבד.
- ג. לא יותר לשנות את היחס בין השטחים העיקריים ושטחי השירות בתכנית.
- ד. לא יותר לשנות את יחס השטחים בין תאי השטח.
- ה. לא תותר העברת זכויות מגורים שלא מומשו לשימושים אחרים.
- ו. יותר לשנות את יחס השטחים בשימושים השונים לתעסוקה ו/או מלונאות ו/או מסחר כל עוד נשמר סך השטחים העל-קרקעיים בכל תא שטח.
- ז. תכנית תת קרקעית לא תעלה על 85%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סך שטחי השירות התת קרקעיים לכלל השימושים בתא השטח.
- (2) גובה אבסולוטי מעל פני הים.
- (3) סך הקומות המצוין כולל את מפלס הכניסה הקובעת ואת קומות הגג טכני ומעקות המסתור למערכות.
- (4) כמסומן בתשריט.



(5) הערך מתיחס למי"ר, הערה: שטחי מרפסות לשימושים ביעוד תעסוקה יהיו מתוך סך השימושים העיקריים. במידה ויוקמו שטחי מלונאות, תותר תוספת שטח למרפסות בהיקף של עד 6 מי"ר לכל יחידה מלונאית.

(6) שטחי השירות כוללים שטחים להקמת ממ"ד ליחידות הדיור. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת יתרת שטחי השירות לממ"ד לשטח עיקרי למגורים בהיקף של 8 מי"ר ליחיד. (7) מחושב ע"פ 12 מי"ר ליחיד.

(8) הערך מתיחס למי"ר, הערה: מחושב ע"פ 12 מי"ר ליחיד.

(9) מתוך שטחים אלו יותרו עד 2,760 מי"ר שטחים עיקריים לשימושי מסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. כללי:

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית על ידי הוועדה המקומית בקנה מידה 1:250 (או אחר לפי הנחיית מהנדס העיר), אשר תתייחס לכל הפחות למפורט בסעיף 6.3.

2. בקשה להיתר בנייה תציג את תכנון המבנים בשלמותם. ניתן יהיה לממש את הבנייה בשלבים בכל תא שטח.

3. השימושים הקיימים בתחום התכנית יותרו כשימושים חורגים, עד להוצאת היתר בניה ראשון מכח תכנית זו.

ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה:

ביצוע תכנית דיגום גז הקרקע שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, יקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.

ג. תנאים להיתר בניה ראשון:

1. תנאי להיתר בניה ראשון לכל אחד משני שלבי הבינוי המוצעים יהיה הגשת נספח זיהום אוויר מפורט שיוכן לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הנספח יציע אמצעים להתמודדות עם מפגעי זיהום אוויר ככל שימצאו. הנספח יוגש לבדיקה ואישור של המשרד להגנת הסביבה.

2. תנאי להיתר בניה ראשון לכל אחד משני שלבי הבינוי המוצעים יהיה הגשת נספח אקוסטי עדכני שיציע אמצעים מפורטים למיגון אקוסטי של המבנים.

3. תנאי להיתר בניה ראשון בכל מגרש יהיה פינוי והריסת המבנים המיועדים להריסה בתא השטח ובשטחים הציבוריים הסמוכים לו.

4. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית (למעט תא שטח 102) ביצוע רמפת החניון הזמנית ברחוב מוזס בתא שטח 101.

ד. תנאים להיתרי בניה - כללי:

1. קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית במגרש לרבות קווי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע הבניה, המצויים בתחום המגרש ובסביבתו, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר, לרבות ביצוע פתרונות נגישות וחיבורי תשתיות זמניים למגרשים הגובלים.

2. היתר בניה בכל מגרש יכלול הבטחת רישום זיקות ההנאה וסימון כל זיקות ההנאה בתחום התוכנית, לרבות זיקות למעבר כלי רכב ורכב תפעולי בין תאי השטח השונים, בקומת הקרקע ובמרתפים, ובכלל זה למגרש חברת החשמל הממוקם מדרום לתוכנית הגובל בתוכנית מדרום, בהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם להוראות סעיף 6.8 להלן (זיקת הנאה).

3. הבטחת הקמה ורישום בבעלות העירייה של השטחים הציבוריים לטובת עיריית תל אביב, כפי שהוגדרו בתכנית זו, וכן הבטחת ביצוע והתחייבות לרישום זיקות ההנאה לציבור, לכלי רכב ולתשתיות הכלולים בבקשה להיתר הבניה.

4. עמידה בהנחיות הוועדה המקומית ומהנדס העיר לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

5. אישור רשות התעופה האזרחית.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>6. הגשת נספח איכות סביבה הכולל התייחסות למיתון רוחות בתחום התכנית.</p> <p>7. הגשת תכנית לנטיעות עצים לאורך המדרכות, שתיערך בהתאם למדיניות העירייה והועדה המחוזית התקפות לאותה העת.</p> <p>8. תיאום עם הגורם הסטטוטורי לעניין קו המטרו ותחנת המטרו לרבות תיאום תשתיות.</p> <p>9. הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>10. הגשת מסמך אקוסטי שיתייחס לכל מקורות הרעש, לרבות כבישים, מסילות רכבת, תחנות רכבת, וכן רעש ממתקנים הנדסיים. מודל חיזוי הרעש יתבסס על נתוני תנועת כלי רכב ורכבות מעודכנים לאותה העת.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה למתחם, מגרש, או בנין בשלמותו תכלול תכנית הנדסית משולבת בתכנית הבינוי והפיתוח אשר תכלול פרוט האמצעים לבניה משמרת נגר בתחומי המגרש. הנספח יקבע את מפלסי הפיתוח המותרים בדגש על הכניסות למבנים וכניסות לחניונים, יקבע את סכמת הזרימה, נפחי ושטחי ההשהיה ואיגום, מיתון והחלחול/ החדרה במגרשים וכדומה. נפח הנגר היממתי המנוהל בשטח התכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בתחום התכנית בתקופת חזרה של 1: 50 שנים.</p> <p>12. בשלב היתרי הבניה יובטח כי יבוצעו האמצעים למניעת מטרדי אבק לסביבה מאזור החפירה, מפעולות הקידוח, מנסיעת כלי רכב וצמי"ה באתר, מערמות עפר ומכבישי הגישה. בשלב ההיתר, יינתנו הנחיות מפורטות למזעור פליטות ופיזור אבק לסביבה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>ה. תנאים להיתרי בניה ספציפיים:</p> <p>1. למתן היתר בניה בתאי שטח 102 ו-103: תיאום מול מהנדס העיר לתכנון של ארובות לאורור והקצאת שטחים לחדרי מכונות ואנרגיה ככל שיידרש בתחום הנחיות המיוחדות.</p> <p>2. למתן היתר בניה בתא שטח 100 - הבטחת מעבר תת-קרקעי להולכי רגל לחלקה 2108 בגוש 7094.</p> <p>3. להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה - תיאום עם רשות התעופה האזרחית. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. להיתר בניה הכולל השפלת מי תהום: אישור רשות המים, כולל הנחיות בדבר הטיפול במים הנשאבים ויעדי סילוק.</p>	
עיצוב פיתוח ובינוי	6.3
<p>תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תתייחס לכל הפחות לנושאים הבאים:</p> <p>א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות: העמדת המגדלים והבניה מגדירת הדופן, גובה המבנים לרבות התייחסות לגובה מבנים בבניה מגדירת דופן, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, גובה קומות המבנים, עיצוב החזית החמישית לרבות גגות מגוננים, רציפות ופיתוח גג המבנה הציבורי לאורך רחוב יגאל אלון, כמות ומיקום אזורי פתוחים בגובה המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר לרבות התייחסות למניעת סינוור והתנגשות ציפורים.</p> <p>ב. תכנית העיצוב האדריכלי תבחן את גישת הולכי רגל אל השטחים הלא מבוינים בין המגדלים, כך שזו תהיה ברציפות ובנגישות מלאה אל מפלס הכניסה הקובעת של המבנים ואל מפלס הרחובות הגובלים.</p> <p>ג. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לניהול מי</p>	

<p style="text-align: center;">עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>נגר בהתאם להוראות סעיף 6.17, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ד. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו-גלגלי, עמדות חניה לשאטלים, עמדות טעינת רכב חשמלי (מספר עמדות ומיקומם), שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי, מיקומן הסופי של רמפות הכניסה והגישה לכלי רכב למגרשים השונים, בכפוף להוראות סעיף 6.7.</p> <p>ה. מיקום גודל וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור, למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות במפלסי הפיתוח ותת הקרקע.</p> <p>ו. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה, בכלל זה שימור וניהול נגר, ייצור אנרגיה מתחדשת, הצללה והבטחת אקלים נח במרחב הציבורי ועמידה בתקן בניה ירוקה התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ז. תמהיל יחידות הדיור ייקבע במסגרת תכנית עיצוב האדריכלי, בכפוף להוראות סעיף 4.2.2 א (2) לעיל.</p> <p>ח. קביעת מיקום סופי של המעבר למגרש חברת החשמל הממוקם מדרום לתחום התוכנית ו/או לתחנות המטרו העתידיות, דרך תא שטח 100, תוך תכנונו כמוטה הולכי רגל בעל מרחקי הליכה מינימאליים, חזיתות מסחריות/פעילות וכדו', ובתיאום עם משרד התחבורה.</p> <p>ט. הגשת נספח סביבתי ביחס למיקום ולסוג השימוש בשטחים הציבוריים.</p> <p>י. תכנית העיצוב האדריכלי תתייחס להנחת התשתיות בכלל המתחם בכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי, באופן שתובטח אפשרות הקמת מערכות התשתיות בכל עת במרחקים הנדרשים ותוך שמירה על עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>א. בכל אחד מתאי שטח 100-103 יבנה מגדל בודד.</p> <p>ב. הבינוי לאורך רחוב יגאל אלון בתא שטח 200 יהיה בינוי מרקמי, רציף והמשכי למבנים בתאי שטח 100 ו-101.</p> <p>ג. השטחים הפתוחים בין הבניינים מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל. תותר הצבת שולחנות וכסאות עבור בתי האוכל.</p> <p>גישת הולכי רגל אל השטחים הפתוחים בתחום התכנית תהיה מהרחובות יגאל אלון ומוזס ותעשה ככל הניתן במפלס הרחוב.</p> <p>ד. גובה קומת הקרקע והקומות הטיפוסיות במבנים יקבע בהתאם למדיניות העירייה בנושא, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח כמפורט בסעיף 6.3.</p> <p>ה. תותר הקמת קומות מיוחדות במגדלים, אשר תכסיתן ו/או גובהן יהיה שונה ממרבית הקומות במגדל, במסגרת הגובה המירבי המותר לבניה בתכנית וכפוף לאישור הועדה המקומית בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח כמפורט בסעיף 6.3.</p> <p>ו. תותר הקמת קומות טכניות בקומות המגדל השונות, למעט בקומת הקרקע ובבניה המרקמית, כל עוד תובטח הסרתן המלאה בחזיתות המבנה.</p> <p>ז. במקרה בו יאוחדו שני תאי שטח או יותר למגרש בניה אחד, קווי הבניין והוראות הבינוי לכל מגרש ימשיכו לחול.</p> <p>ח. לא יותר שילוב תעסוקה / מלונאות / מגורים באותה קומה.</p> <p>ט. תותר הקמת שטחים למסחר בכל קומות המבנה (כגון מסעדה בקומות הגג וכדומה).</p> <p>י. תחויב חזית מסחרית רציפה ונגישה בקומת הקרקע בחזיתות המבנים לאורך הרחובות יגאל אלון ומוזס וכן בחזיתות הפונות כלפי הכיכר המרכזית. לא יותרו שימושים נוספים בקומת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

6.4	הוראות בינוי
	<p>הקרקע הפונה לרחובות וכלפי הכיכר, מלבד מבואות ולובאים לשימושים שונים לרבות לובאים לשימושים ציבוריים.</p> <p>יא. החזית לרחובות יגאל אלון ונח מוזס לא תהיה אטומה לכל הפחות לאורך 70% מאורך החזית.</p> <p>יב. במסגרת קומות למסחר תותר הקמת גלריה או קומה חלקית שלא יחשבו במניין הקומות אך יחשבו במניין השטחים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

6.5	דרכים
	<p>1. לא יבוטל שימוש דרך קיימת או מאושרת, המסומנת בתשריט התוכנית כדרך לביטול, לפני שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, המבטיחה נגישות לשימושים השונים בתחום התוכנית ובאישור מהנדס העיר בהתאם למפורט בסעיף 6.3.</p> <p>2. כל הדרכים בתחום המגרשים לתעסוקה, תהינה תת קרקעיות, למעט האמור בסעיף 1 לעיל.</p> <p>3. כניסות ויציאות למערך הדרכים התת קרקעי יהיו כדלקמן:</p> <p>א. מרחוב מוזס, ברמפה דרך תא שטח 102. רמפה זו תשמש למעבר רכב פרטי, תפעולי ורכב פינוי אשפה.</p> <p>ב. מן הדרך מדרום לתחום התוכנית (רמפת הגישה לנתיבי איילון, רמפה 300). כניסה ויציאה זו תשמש ככניסה תפעולית בלבד.</p> <p>ג. מרחוב מוזס, ברמפה זמנית דרך רחוב גינוסר ודרך תא שטח 500. רמפה זו תשמש למעבר רכב פרטי בלבד. עם מימוש הכניסה מרחוב נח מוזס (תא שטח 102) תבוטל כניסה זו.</p> <p>ד. לא תתאפשר כניסה לחניון מרחוב יגאל אלון</p> <p>4. מיקום סופי של הכניסות והדרכים ובהתאמה קביעת זיקות ההנאה לרכב, יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובהתבסס על תשריט המצב המוצע ונספח התנועה לתכנית זו.</p> <p>5. יותר מעבר לרכב חרום ותחזוקה במפלס הפיתוח.</p> <p>6. תותר הקמת דרכים זמניות בתחום התוכנית לצורך מתן פתרונות נגישות זמניים עד למימוש הבנייה עפ"י התכנית במלואה בכל חמשת המגרשים. כמו כן יותרו פתרונות זמניים לפריקה וטעינה, ובלבד שיוכח להנחת דעתו של מה"ע כי לא ניתן לממש פתרון לני"ל בתת הקרקע. דרכים ופתרונות פריקה וטעינה על קרקעיים זמניים יותרו עד להשלמת הגישה התת קרקעית למגרש.</p> <p>7. תותר הקמת רמפות זמניות למרתפים תת קרקעיים בתחום המגרשים השונים. רמפות אלו יבוטלו עם השלמת מערך הדרכים התת קרקעי המשותף כמפורט בתוכנית זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

6.6	חניה
	<p>א. תקן חניה לרכב פרטי יהיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> למגורים 0.6 חניות ליח"ד. לתעסוקה / מלונאות 1:240 חניה למ"ר. למסחר 0. למבני ציבור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. <p>ב. תקן חניה לרכב דו-גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ויהיה תקן מינימאלי. התכנית תכיל לפחות שני מוקדים לחניונים לרכב דו-גלגלי: בתא שטח 100 ובתא שטח 102.</p> <p>ג. לא תותר הצמדת חניות לשימושים השונים.</p> <p>ד. לא תתאפשר כניסה לחניון מרחוב יגאל אלון.</p> <p>ה. יש להקצות בחניון התת קרקעי מקומות חניה לשאטלים. מספר מקומות החניה ומיקומם</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

6.6	חניה
	<p>יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.3.</p> <p>ו. מקומות החנייה בתא שטח 200 ינוהלו כחניון ציבורי לרווחת הציבור הרחב. הנגישות לחניון הציבורי תוסדר במסגרת התנאים בהיתר הבנייה לתא שטח 100.</p> <p>ז. ניתן יהיה לאשר שימוש במרתפי החנייה טרם השלמת הבנייה מעל הקרקע בכפוף לסעיף שלביות 7.1.0.</p> <p>ח. בחניונים ותותקן תשתית לטעינת רכב חשמלי. התשתית תכלול מובילים כהגדרתם בתקנות החשמל ומקום לשנאי הנדרש לשם כך, וכן יותקן לוח חשמל ייעודי להזנת עמדות טעינה לרכב חשמלי.</p>



6.7	מרתפים
	<p>1. תכסית בנויה בתת הקרקע, ביעוד שאינו דרך, לא תעלה על 85%.</p> <p>2. לא יותר אורור מרתפים כלפי השטחים הפתוחים בתחום התכנית וכן כלפי הרחובות הסובבים, למעט נתיבי איילון.</p> <p>3. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס פני הקרקע בשטחים הפתוחים בתכנית.</p> <p>4. מפלס המרתף העליון ישמש עבור שטחי פריקה וטעינה ולשימושים עיקריים.</p>



6.8	הוראות פיתוח
	<p>1. כל מגרש יפותח ברצף עם סביבתו וללא גדרות ומחסומים ביניהם.</p> <p>2. בשטחים הפתוחים יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, מתקני משחקים, הצבת אלמנטים אמנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את מטרת השטח כשטח פתוח לרווחת הציבור.</p> <p>3. תשמר תכסית פנויה מבינוי (על ותת קרקעי) בשטח של 15% לכל הפחות משטח התכנית (שאינו ביעוד דרך מאושרת) לצורך ניהול מי נגר.</p> <p>4. כריתת עצים תתבצע לאחר קבלת היתר בנייה ורישיון מפקיד היערות. העצים שהוגדרו לשימור יטופלו לפי מפרט שיוכן במהלך הוצאת היתר בנייה ע"י אגרונום.</p> <p>5. רצועות עצים לאורך הרחובות תהינה נקיות מתשתיות ומשולבות במערכות ניהול נגר.</p> <p>6. גגות האגפים הנמוכים במבנים יפותחו ככל הניתן כגגות ירוקים. ככל הניתן, גג ירוק יאפשר גישה לציבור וימוקמו בסמיכות אליו שימושים בעלי אופי ציבורי, בעדיפות למסחר. לפחות 30% משטח הגג הנותר פנוי (לאחר מיקום המערכות הטכניות) יפותח עם שטחי צמחיה.</p> <p>7. לצורך נטיעת עצי צל במרחב הציבורי יובטח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ' נטו מעל גגות החניונים, ומפלסי חוף מגוננים במגדלים.</p>



6.9	זיקת הנאה
	<p>1. תרשם זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הקרקע בכל השטחים הפתוחים עד לקירות המבנים.</p> <p>2. התחום המדויק והסופי של זיקת ההנאה יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי, אך לא יפחת מסך של 5.5 דונם בתוספת המעבר לרחוב יגאל אלון דרך תא שטח 200.</p> <p>3. בתכנית העיצוב האדריכלי תסומן זיקת הנאה למעבר תשתיות בין המגרשים השונים.</p> <p>4. בתאי שטח 103,102, תובטח זיקת הנאה למעבר תשתיות בדופן המגרש המזרחית ברוחב של 2 מ'. בשטח זה תיאסר בניה במפלס הפיתוח הסופי כפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובעומק 3 מ' או אחר מתחתיו במטרה לאפשר מעבר תשתיות תת קרקעיות. בשטח זה תובטח זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע והוא יפותח ברצף עם סביבתו.</p> <p>5. בתכנית עיצוב אדריכלי תסומן זיקת הנאה בקומת המרתף העליונה במגרשים השונים בתכנית אשר תבטיח חיבור ומעבר לחניונים בין המבנים השונים.</p>

זיקת הנאה	6.9
שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור בכל ימות השנה ובכל שעות היממה ללא הגבלה ויסומנו כזיקת הנאה להולכי רגל. תירשם הערת אזהרה בדבר זיקת ההנאה.	

איכות הסביבה	6.10
<p>היתר בנייה יתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <p>א. הטיפול בגזי הקרקע כפי שייקבע על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. הגשת בדיקה אקוסטית לעניין רמות הרעש הצפויות מהמערכות המכאניות במבנה, מהדרכים ומהמסילות הקיימות והמתוכננות הסמוכות. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש.</p> <p>ג. איכות אוויר:</p> <p>1. לא יותר מיקום פתחי האוורור של הבניין ומערכותיו בגובה הולכי הרגל במפלס הקרקע, בכלל זה שטחים פתוחים לציבור לחלק המערבי של התכנית.</p> <p>2. שאיבת אוויר צח תעשה מרום המגדל עד כמה שניתן, ולכל הפחות מגובה של 50 מ' מגובה פני הקרקע.</p> <p>3. כל בתי האוכל במתחם יחוברו לפירים אשר יפלטו האוויר הנשאב ממתקני הכנת האוכל, מעל גגות המבנים, ובכל מקרה בריחוק ממיקום שאיבת האוויר למשרדים.</p> <p>ד. רעש:</p> <p>1. פרטי המיגון האקוסטי - דירתי, יהיו המחמירים ביותר וכל הקלה מהם תחוייב בהוכחה במסמך האקוסטי.</p> <p>2. בכל מקרה בקומות המיועדות למגורים, לא ניתן יהיה להקל בפרטי המיגון האקוסטי.</p> <p>ה. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מיחזור, שפכים והפרדתם יערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שיהיו באותה העת. נושאים אלו יתואמו עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ו. חשמל וקרינה:</p> <p>ככל שיידרש בהיתר הבניה הקמת חדרי השנאה ו/או מקורות אחרים לפוטנציאל קרינה גבוהה:</p> <p>1. הקמת תחנות השנאה יועדפו במרתפי המגדלים ובכל מקרה לא יקבלו ביטוי ויזואלי על קרקעי, להוציא שבכות אוורור ואלמנטים המחוייבים במגע עם על הקרקע.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה, יהיה הגשת דו"ח קרינה של אומדני השדה המגנטי ממקורות פוטנציאליים שעשויים ליצור עוצמות שדה גבוהות, לרבות חדרי שנאים, לוחות חשמל וכדומה.</p> <p>3. על שנאי הבניין ושאר מתקני החשמל להיות מרוחקים ממקום שהיית אדם ממושכת, ולעמוד בדרישות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. אשפה:</p> <p>1. חדר האשפה יתוכנן כך שיהיה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. תכנון חדר האשפה כמפורט לעיל, יהוו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח/היתרי בניה.</p> <p>2. תבחן אפשרות לפינוי אשפה פניאומטית.</p>	

תשתיות	6.11
<p>א. תשתיות</p> <p>1. כל קווי ומתקני התשתית שבתחום התכנית, כגון: חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב ומים, גז וכיו"ב, יהיו תת קרקעיים. זאת למעט תשתית המחויבת במופע על קרקעי, כגון עמודי תאורה.</p>	

6.11	תשתיות
	<p>מתקן תשתית, ככל שיידרש, לא יחרוג מתכסית מקסמלית של 85% (על ובתת הקרקע).</p> <p>2. תותר הקמת מתקני ניהול נגר בכל תחום התכנית.</p> <p>3. לא יבוטל תוואי תשתיות קיים או מאושר, לפני שבוצעה בפועל תשתית חלופית מתאימה, המבטיחה אספקה סדירה לשימושים השונים הקיימים בתחום התוכנית ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה להיתר הבניה יהיה תאום אישור מהנדס הועדה, בנוגע לדרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או תאורה, הבטחת אספקה סדירה במשך כל הזמן וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין.</p> <p>5. תותר הקמת תשתיות עיליות זמניות בתחום התוכנית. תשתיות עיליות יותרו בכל מגרש עד לקבלת היתר אכלוס למלא הזכויות במגרש.</p> <p>6. תתאפשר הקמת תאים פוטוולטאים על גבי שטחים מבונים לשם שימוש באנרגיה סולרית.</p> <p>7. יתאפשר פתרון אשפה פניאומטי.</p> <p>8. קווי התשתית העירונית בהיקף הפרויקט יתואמו עם הגורם הסטטוטורי לעניין המטרו.</p> <p>(ב) חשמל</p> <p>1. מיקום התוואים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי מתקני החשמל ותחנות טרנספורמציה פנימיות, יתואמו עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>2. יותרו הקמת תחנות השנאה, חדרי חשמל שנאים ותקשורת, מערכות אגירת אנרגיה וכן תחנות משנה סגורה, תת קרקעית או משוקעת, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>3. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>4. היתרי בנייה יינתנו בהתאם למרחקי השפעה מקו מתח וממתקני חשמל, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי ומתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>(ג) גז טבעי</p> <p>קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי ניתן להתיר בתכנית מפורטת או בתכנית עבודה ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.</p> <p>ב. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: שטח פרטי פתוח, חניונים פרטיים וציבוריים, מדרכות ושבילים.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p>
6.12	הריסות ופינויים
	<p>1. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית - מיועדים להריסה. הריסות המבנים בתחום תכנית זו תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה שבתחומו נמצאים מבנים אלו.</p> <p>2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם תכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית, או לפי הנחיות מינהל התכנון, המאוחר מביניהם.</p> <p>3. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>



<p>6.12 הריסות ופינויים</p>	<p>6.12</p>
<p>4. ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזר אותם, בתחום המגרש עליו מבוקש היתר הבניה.</p> <p>5. בקשה להיתר הנוגעת לעודפי עפר בהיקף העולה על 50,000 מ"ק תכלול נספח מנחה לטיפול חומרי חפירה ומילוי, כולל פתרונות ושימוש בחומרי החפירה, הנחיות סביבתיות ודרכי ההובלה והשינוע.</p> <p>6. תנאי להיתר הבניה הוא קבלת הצהרה בגין הכמויות שתיווצרנה מהקמת תוספת הבניה, וכן הצגת הסכם התקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בנין.</p>	
<p>6.13 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.13</p>
<p>א. מימוש כל תא שטח יתאפשר בנפרד וללא תלות האחד בשני.</p> <p>ב. התכנית תכלול 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה:</p> <p>1. מתחם מזרחי - תאי שטח 100-101 ו 200 : איחוד וחלוקה בהסכמה.</p> <p>2. מתחם צפוני - תא שטח 102 : איחוד וחלוקה ללא הסכמה.</p> <p>3. מתחם דרומי- תא שטח 103 : איחוד וחלוקה בהסכמה.</p> <p>ג. איחוד וחלוקה יבוצע בהתאם להוראות החוק והתקנות. השטחים הציבוריים ירשמו על שם הרשות המקומית. השטחים המבונים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום בית משותף ו/או רישום בתלת מימד ככל ויהיה אפשרי, בהתאם להוראות חוק/התקנות.</p>	
<p>6.14 סטיה ניכרת</p>	<p>6.14</p>
<p>1. סטיה מהגובה האבסולוטי המקסימאלי המפורט בטבלה 5 בתאי השטח השונים תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>2. המרת שטחי מרפסות כמופיע בטבלה 5 משימוש מגורים לשימושים אחרים תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>3. המרת הגמישות הקיימת בשטחי השירות כמפורט בטבלה 5 (הערה ג' לטבלה) לשימושים אחרים תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p>	
<p>6.15 היטל השבחה</p>	<p>6.15</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.16 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.16</p>
<p>סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</p>	
<p>1. לא תותר הקמת מרתפים בשטח המסומן להנחיות מיוחדות.</p> <p>2. עבודות בדופן האיילון:</p> <p>א. התחום המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות בתאי שטח 102 ו- 310, הינו תחום לתשתיות עתידיות.</p> <p>ב. בתחום זה ניתן יהיה לבצע בעל הקרקע ביסוס לקירוי וכן תשתיות הנדסיות נלוות אשר קשורות לנושאי בטיחות, יציאות מילוט, איכות סביבה וכדומה. בנוסף, בתחום זה יובטח במפלס קומת הקרקע מעבר, אשר ישמש לשביל אופניים, טיילת, גינון, פרגולות הצללה וכד' בזיקת הנאה לציבור ובהתאם לתכניות תכנית המתאר.</p> <p>בתת הקרקע יותרו מעבר תשתיות לביסוס וכן תשתיות הנדסיות נלוות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. היתר בניה ועבודות בתחום רצועה יהיו בתיאום עם חברת נתיבי איילון.</p> <p>ד. בתא שטח 102, תבוצע רצועה זו במפלס 1- ובמקביל לנתיבי איילון, ללא כניסה לתחום הנתיבים או זכות הדרך. תתאפשר בניית מרתפי חניה תחת התחום בהנחיות מיוחדות,</p>	



6.16 הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות	6.16
<p>בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר/</p> <p>ה. עוגנים תת קרקעיים לכיוון רצועת איילון יבוצעו אך ורק עם עוגנים נשלפים זמניים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 102 ו-103 יכלול התייחסות לנושאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התכנית תכלול הנחיות אשר יאפשרו הפנייה של השימושים הפעילים בקומת הקרקע לכיוון טיילת האיילון. 2. מפלס קומת הקרקע הפונה לדופן האיילון יאפשר וציג התאמה למפלס אפשרי מעל נתיבי איילון. 3. אופן הקמתם, רישומן ואחזקתם של התשתיות והמתקנים ההנדסיים שיוקמו בתחום ההנחיות המיוחדות, יקבעו בהסכם מול עיריית ת"א. 4. היתר בניה ועבודות בתחום השטח המוגדר להנחיות מיוחדות יהיו בתאום עם חברת נתיבי איילון ועיריית תל אביב. 	



6.17 ניהול מי נגר	6.17
<ol style="list-style-type: none"> א. תכנון הניקוז והשהיית הנגר יהיו על פי עקרונות נספח הניקוז וניהול הנגר. ב. תכנית הבינוי ופיתוח השטח להיתר בניה תציג פתרונות הנדסיים מפורטים לנפחי השהייה של 2650 מ"ק, שינוי מנפח זה יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית. ג. כניסה למרתפי החניה תהיה מוגבהת מעל רום הצפה של 1:100 במתחם הפנימי למניעת גלישת מי נגר וואו מים ממקור אחר אל תוך המרתפים. ד. התכנון ההנדסי ייטיחס לחתך הקרקע ולתכנון הניקוז של מרתפים. יפרטו שיטות תחזוקה והפעלת המתקנים, לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית תל אביב - יפו. ה. תשמר תכסית פנויה מבינוי (על ובתת הקרקע) בשטח של 15% לכל הפחות משטח התכנית (שאינו ביעוד דרך מאושרת) לצורך ניהול מי נגר. 	

6.18 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.18
<ol style="list-style-type: none"> 1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה לפי התקן הישראלי העדכני. 2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 3. בקשה להקמת מנופים ו/או עגורנים תוגש כפניה נפרדת. 	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	מימוש מרתפי החניה התת-קרקעיים.	הקמת קומת הקרקע המסחרית.
1	ביטול דרך עילית ברחוב גינוסר.	ביצוע בפועל של גישה תת קרקעית למגרשים הגובלים והבטחת גישה לכלי רכב לכל המגרשים בתחום התוכנית.
2	מימוש תא השטח האחרון בתוכנית (תנתן גמישות בסדר שלבים 2-3).	ביצוע בפועל של מערך הדרכים התת קרקעי בתוכנית לרבות רמפת הגישה מרחוב מוזס והדרכים התת קרקעיות בזיקת הנאה.
3	הוצאת היתר בניה בשלבים (תנתן גמישות	בכפוף להנחיות בסעיף 6.4

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בסדר שלבים 2-3).	
4	מימוש הבניה בתא שטח 102 - בן שמן צפון.	1. ביטול דרך קיימת ברחוב בן שמן, בתחום מגרש זה. 2. הסדרת גישה למגרשים גובלים. 3. ביצוע בפועל של רמפת הגישה למרתפים מרחוב מוזס וחיבורה למערך הדרכים התת קרקעי ככל שיבנה.
5	מימוש הבניה בתא שטח 103 - מתחם בן שמן דרום.	1. ביטול דרך עילית ברחוב בן שמן בתחום מגרש זה. 2. הסדרת גישה למגרשים גובלים. 3. ביצוע בפועל של דרך תת קרקעית בזיקת הנאה, הקושרת מערך הדרכים התת קרקעי ככל שיבנה למגרש 102 (בן שמן צפון).

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 20 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120