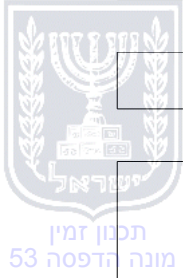


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0619171

תא/מק/4918 - מנחם בגין 64



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**

התכנית ממוקמת בחלק המערבי של מרחב יצחק שדה-חסן ערפה, וכולל את מגרש B1 וחלק ממגרש B2 בהתאם לתכנית תא/3319 ותכנית תא/3319/1. כמו כן התכנית המוצעת שומרת על עקרונות תכנית העיצוב התקפה תעא/3319/ב'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

התוכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה לצורך יצירת מגרש רגולרי (מגרש 100, על ידי החלפת שטחים בין מגרש B1 (גוש 7077 חלקה 52) וחלק ממגרש B2 (גוש 7077 חלקה 51). החלקים אשר יוחלפו לטובת השלמת השטח של מגרש B2 המקורי (תאי שטח 200-201 במצב המוצע) יישארו ללא שינוי בשטחים מהתכנית המאושרת, למעט שינוי כמתואר לעיל, כל שאר הוראות תכנית המאושרת תא/3319 על שינוייה ימשיכו לחול על מגרש B2. כל תכנית שתקודם למגרש B2 תקודם בתכנית נפרדת בתיאום לתוכנית זו ולתכנית תא/5000.

על פי תכנית מאושרת תא/3319 הזכויות המותרות ב B1 הם 14,391 מ"ר שטח כולל על קרקעי.

התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר העירונית תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה. בתוכנית המתאר תא/5000 התוכנית נמצאת באזור תכנון 602, ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים בו מותר גובה מעל 40 קומות עד רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8. אזור מעורב עירוני נקבע בהתאם להוראות מבנה אחיד לתכניות בכפוף לסעיף 3.1.1 ג' בתוכנית המתאר.

התכנית קובעת זכויות בנייה לשימושים מעורבים בהיקף רח"ק (רצפה חלקי קרקע) של עד 12.8 במגרש 100: תעסוקה ומגורים בשילוב עם מסחר, ושטחים ציבוריים בנויים.

התכנית שמה דגש מיוחד לשיפור מפלס הקרקע וקובעת זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור בשטח הפתוח במגרש וחזיתות פעילות, בהתאם לתכנית העיצוב התקפה תעא/3319/ב'.

הסבר זכויות מוצעות:

סך הכל המגרש לחישוב זכויות (מגרש 100): 2070 מ"ר  
סך הכל זכויות במגרש 100 - 26,496 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע - רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8

מתוכם 1296 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע עבור שטחים בנויים לשימושים ציבוריים.

מתוך סך הכל השטחים הכוללים הסחירים מעל הקרקע יותר עד 20% בשימוש מגורים, (26,496 מ"ר פחות 1296 מ"ר שווה: 25200 כפול 20% - 5,040 מ"ר) ובנוסף 5% בשימוש מגורים עבור דירות בהישג יד, (25200 כפול 5% - 1,260 מ"ר) לתקופת שכירות של 20 שנה.

סך הכל שטח כולל בשימוש מגורים מותר בתכנית יהיה עד 6,300 מ"ר

סך הכל שטחי תעסוקה ומסחר 18900 מ"ר מעל הקרקע

חישוב דירות בהישג יד (תועלת ציבורית):

מתוך סך הכל השטחים הכוללים הסחירים מעל הקרקע, יותר עד 20% בשימוש מגורים - 5,040 מ"ר. בנוסף, יותרו עוד 5% מתוך סך הכל השטחים הכוללים הסחירים מעל הקרקע לשימוש מגורים עבור דיור בהישג יד, סך הכל עד 1,260 מ"ר.

בנוסף, תינתן תוספת של יחידות דיור בהישג יד מתוך יתרת שטחים למגורים כך שסך הכל 30 יחידות דיור ייעודו עבור דיור בהישג יד, בשטח ממוצע של 53.5 מ"ר עיקרי, סך הכל 1,605 מ"ר שטח עיקרי, כאמור בסעיף 4.1.2 ד 5 להלן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

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

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תא/מק/4918 - מנחם בגין 64

מספר התכנית 507-0619171

שטח התכנית 1.2 2.530 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) , (1) 62 א (א) , (19) 62 א (א) , (4) 62 א (א) , (5) 62 א (ג)

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	179679
	קואורדינאטה Y	663591
1.5.2 תיאור מקום	כתובת: מנחם בגין 64	



**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה חסן ערפה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר	חלק	52	51, 65

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

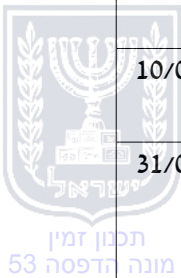
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 3319	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3319 (כולל תכנית העיצוב שלה) ממשיכות לחול.	5463	617	28/11/2005
תא/ 3319 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3319 / 1 (כולל תכנית העיצוב שלה) ממשיכות לחול. למעט הזכויות בגין תכנית תא/3319 / 1	6693	1254	14/11/2013
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239	16/04/2001
תא/ ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג על שינויה ממשיכות לחול למעט הזכויות בגין תכנית תא/ ג על שינויה	4208	2974	21/04/1994
תא/ ע/ 1	החלפה	תכנית תא/ע/1 לא תחול בתחום תכנית זו	5264	1594	15/01/2004
תא/ 3440	החלפה	תוכנית איחוד דירות לא תחול בתחום תוכנית זו	5526	4150	10/05/2006
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 71 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / ב. הוראות תכנית תתל/ 71 / ב תחולנה על תכנית זו.	7510	6144	23/05/2017
תממ/ 5 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396	25/12/2003
תא/ מק/ 3639	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 3639. הוראות תכנית תא/ מק/ 3639 תחולנה על תכנית זו.	5757	1272	31/12/2007
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010



**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				משה צור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה צור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה בינוי	מחייב		21	18/02/2021	רפאל קונפורטי	14: 24 15/09/2021	טבלאות הקצאה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	13/09/2021	משה צור	14: 46 13/09/2021	נספח בינוי הכולל הוראות מחייבות לגבי קווי בניין	לא
תנועה	מנחה	1: 250		23/05/2021	ליאור לווינגר	14: 49 26/07/2021	נספח נוף כולל סימון שטחי חילחול	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 250	1	15/07/2021	אייל קראוס	10: 56 29/07/2021	נספח תנועה	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	13	29/07/2021	רועי שקדי	10: 57 29/07/2021		לא
תשתיות	מנחה	1: 1	7	19/11/2020	רועי שקדי	16: 40 23/11/2020		לא
תשתיות	מנחה	1: 250		14/07/2021	דוד פפיש	14: 47 26/07/2021	A4 - פרשת טכנית לנספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 250		25/07/2021	דוד פפיש	11: 00 29/07/2021	נספח מים	לא
תשתיות	מנחה	1: 250		25/07/2021	דוד פפיש	11: 00 29/07/2021	נספח ביוב	לא
מצב מאושר *	רקע	1: 500	1	09/02/2021	משה צור	19: 52 09/02/2021	המסמך נמצא בצרופות התכנית	לא



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	<p>חוות דעת סביבתית ואקלימית כולל:</p> <p>נספח א'- סקר אקלים</p> <p>נספח ב'- סקר היסטורי</p> <p>נספח ג'- סקר אסבסט</p> <p>נספח ד'- סקר אנרגיה</p> <p>נספח ה'- סקר סנוור</p> <p>- המסמך נמצא בצרופות התכנית</p>	14: 33 01/09/2021	חן שליטא	01/05/2021		1: 1	רקע	איכות הסביבה *



\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים





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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			וויי בוקס חסן ערפה בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	23	03-6285300		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	משה צור		משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		03-5450517		zina@mz- a.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל מהנדסי כבישים ותנועה	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328813		ekroads@ekr oads.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לווינגר		אורבנוף	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111		leor@nof.co.i l
אדריכל	יועץ סביבתי	חן שליטא		אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ	כפר ויתקין	הדוגית	7	052-5437630		chen@alphap rojects.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	טארק עויסאת	1212	ט. עויסאת	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		050-6908538		taosurv@gm ail.com
	סוקר עצים	עודד יפה		שלף מעבדה חקלאית	רחובות	(1)		08-9365873		
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד פפיש		פפיש ושות. מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125		office@papis h.co.il
שמאי	שמאי	רפאל קונפורטי	1111	קונפורטי רפאל בע"מ	תל אביב- יפו	שילה	2	03-6952020		koni@krs- realestate.co m
מהנדס	יועץ	רועי שקדי	43857821	גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	03-9504021		office@s- gilboa.co.il

(1) כתובת : תד 2049.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**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
דיור בהישג יד	לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבניה
מגרש 100	מורכב מ- תא שטח 100A, ביעוד עירוני מעורב ו-תאי שטח 100B-100C ביעוד שפ"פ
מגרשים B2 - B4	המגרשים הסמוכים למגרש 100 מכיוון צפון מזרח, בהתאם לתוכנית תא/3319 -"מתחם יצחק שדה".
מרפסת	חלק אינטגרלי של הדירה אשר: 1. רצפתה קשורה לרצפת פנים הבניין ודלת מעבר ביניהם. 2. ניתן למקם מרפסת במגרעת בבניין ולהצמיד את פאותיה לקירות החיצוניים של הבניין ובלבד שהכניסה והיציאה למרפסת מהדירה תעשה בפאה אחת בלבד. 3. במידה ומבוקש להצמיד יותר מפאה אחת של המרפסת לקיר חיצוני בבניין, על קיר זה להיות קיר אטום. ניתן לפתוח בקיר האטום חלון.
קומות מסד	3 קומות תחתונות מעל קומת כניסה (ניתן להוסיף קומות לקומות מסד כפוף לבדיקה תכנונית במסגרת תוכנית העיצוב)
שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים	מעונות יום, משחקה, מועדון דיירים, חדרי כושר, אולמות ומתקני ספורט, מלתחות, בריכת שחיה, שטחים בעלי אופי ציבורי וכדומה.
שימוש מסחר	חנויות, מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מספרות, מכוני כושר וספורט, גלריות, שימושים בעלי אופי ציבורי, מרפאות, וכדומה
שימוש תעסוקה	משרדים, מלונאות, מעבדות רפואיות, מרפאות, מכוני צילום, תעשייה עתירת ידע, שרותי תוכנה, בתי ספר ומכללות, מרכזי הדרכה והוראה, הנהלות וסניפים של מוסדות (כגון: בנקים, חב' ביטוח, קופות חולים וכו'), חדרי תקשורת, וכדומה.
שימושי בידור, בילוי ופנאי	אולמות לכנסים, לשמחות, לאירועים ולבידור, אולמות תצוגה, גלריות לאומנות, מועדוני בריאות, כושר וספורט, בתי קולנוע, תאטרון, מועדוני ריקודים, מרכז מבקרים, תצפית.
שימושים ציבוריים	חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, דת, בריאות ורווחה, שירותים ציבוריים, משרדים עירוניים.
תוכנית המתאר	תא/ 5000
תוכנית עיצוב	תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תוכנית עיצוב תקפה	ערפה תעא/ 3319/ב- תוכנית עיצוב קיימת על שינוייה
תכסית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובלטות
תכסית קומה	קונטור חיצוני של הקומה ברוטו, כולל מרפסות, פירים, בליטות וכדומה

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 בנייה לשימושים עבור אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר תוך שמירה על עקרונות תוכנית עיצוב תקפה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת יעודי קרקע- מיעוד תעסוקה מיוחד ושטח פרטי פתוח ליעוד : עירוני מעורב, שטח פרטי פתוח ולדרך.
2. קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ושימושים נוספים - קביעת עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הכוללים הסחירים המותרים מעל הקרקע, בתחום התוכנית, מתוכם 5% עבור דיוור בהישג יד.
3. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
4. קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך שסך כל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על 26,496 מ"ר.
5. בנוסף קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות, ועבור מצללות לשימושים ציבוריים.
6. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
7. קביעת גובה הבנייה עד 180 מטר מעל פני הים.
8. קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
9. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין והוראות לתכנית העיצוב.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה בתחום המרחב וביטול זיקות הנאה קיימות מתכנית תא/3319
11. קביעת תקן חנייה לתוספת השטח מכח תכנית זו, קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובנייה ירוקה.
13. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
14. ביטול רמפה מרח' מנחם בגין שנקבעה בתוכנית תא/3319.
15. קביעת הוראות בינוי לתכנית הבנייה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	100A
שטח פרטי פתוח	100B, 100C
דרך מוצעת	822
תחנת תחבורה ציבורית	821, 820
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	100B
זיקת הנאה	עירוני מעורב	100A
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	100B, 100C
חזית מסחרית	עירוני מעורב	100A
מבנה להריסה	עירוני מעורב	100A
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	100B, 100C
מגרש המחולק לתאי שטח	עירוני מעורב	100A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	100B, 100C
קו בנין תחת/ תת-קרקעי	עירוני מעורב	100A
קו בנין תחת/ תת-קרקעי	שטח פרטי פתוח	100B
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	822
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	עירוני מעורב	100A
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח פרטי פתוח	100B
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	תחנת תחבורה ציבורית	821, 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	822
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	100A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	100B, 100C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תחנת תחבורה ציבורית	821, 820

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

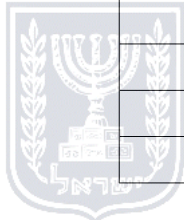
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעסוקה מיוחד	1,450	57.31
שפ"פ	724	28.62
תחנה תחבורה ציבורית	356	14.07
סה"כ	2,530	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	5.68	0.22

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.11	103.99	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
55.95	1,413.96	עירוני מעורב
25.87	653.76	שטח פרטי פתוח
13.84	349.79	תחנת תחבורה ציבורית
<b>100</b>	<b>2,527.18</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעל הקרקע:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תעסוקה, לרבות מלונאות בכפוף לסעיף 6.3 (1), מסחר (בשיעור של עד 10% מסך הזכויות המותרות מעל הקרקע), שימושים בעלי אופי ציבורי</li> <li>- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.</li> <li>- שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים.</li> <li>- שימושים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית:</li> <li>- מגורים ודירור בהישג יד בהיקף של עד 25% ובהתאם לסעיף 4.1.2 ד</li> <li>- שימושי בידור, בילוי ופנאי (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה)</li> <li>- שטחים לשימושים ציבוריים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי.</li> </ul> <p>ב. בקומת הכניסה ובקומת הביניים (כמסומן בתשריט כחזית מסחרית):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מסחר, כניסות ומבואות לבניין</li> <li>- יותרו שימושים תומכי רכיבה לחניית רכב דו גלגלי, כמו כן שימושים תומכי רכיבת אופניים</li> <li>- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין</li> </ul> <p>ג. מתחת לקרקע:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון.</li> <li>- חנייה, (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים) מחסנים למגורים, אחסנה לשטחי המסחר ותעסוקה לרבות למלונאות, מלתחות, חדר עגלות, חדרי אוכל, כספות, חדרי אשפה וכדומה.</li> <li>- תשתיות כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, חשמל ותקשורת.</li> <li>- מוסכים, בתי דפוס, נגריות, מסגריות, בתי קירור, יצור מזון.</li> <li>- שימושי בידור, בילוי ופנאי</li> <li>- יותרו שימושים עיקריים נוספים כגון: שימושים לוגיסטיים ואחסנה, שטחים תפעוליים וכדומה</li> </ul> <p>ד. ככל שישתנה תקן החניה ו/או ויבוטלו חניות על פי החלטת הועדה המקומית, ניתן יהיה להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים, כולל אחסנה ולוגיסטיקה, על פי סעיף 6.5 (תנועה וחניה)</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה ומספר קומות:</li> <li>- מספר הקומות מעל 40 קומות כפוף למגבלות רשות תעופה אזרחית ולהוראות גובה קומות, כמפורט להלן.</li> <li>- קומת הכניסה תכלול קומת ביניים, גובה הכולל של 2 הקומות לא יעלה על 7 מטרים ברוטו, תוך שמירה על המשכיות והתאמה לגבי שמירת גובה הקולונדה. על פי תוכנית עיצוב של חסן עראפה תעא/ 3319/ב'</li> <li>- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו. יותרו קומות מעל 3.8 במסגרת תוכנית העיצוב</li> <li>- גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.6 מטרים ברוטו.</li> <li>- גובה קומות המסד עד 4 מטרים ברוטו.</li> </ol>

4.1	עירוני מעורב
	<p>- גובה קומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש. ועד 10 מטרים ברוטו.                      - הגובה האבסולוטי של הבניין יכלול ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון ואם אין מעל מעקה הגג.                      2. תכנית קומת מגדל מירבית: 1,200 מ"ר. תכנית קומות מגורים מירבית: 650 מ"ר.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בניין מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט, בנספח הבינוי, וכמפורט להלן                      קו בניין למרתפים יהיה עד גבול המגרש למעט לכיוון מנחם בגין שיהיה כמסומן בתשריט ועד 85% תכנית, בהתאם לסעיף 6.6 מרתפים</p> <p>סימון בתשריט:</p> <p>1. קו בניין (בצבע תכלת) - קו הבניין לקומת הקרקע:                      - 6.60 מטר לכיוון מנחם בגין; 8 מטר לכיוון חלקה 51; בין 0-12 מטר לכיוון דרום; בין 4-7 מטר לכיוון מזרח.</p> <p>2. קו בניין (בצבע אדום) - קו בניין מירבי לקומות המסד:                      - 2.60 מטר לכיוון מנחם בגין; 3 מטר לכיוון חלקה 51; בין 0-7 מטר לכיוון דרום; בין 4-7 מטר לכיוון מזרח.</p> <p>3. קו בניין עילי - קו בניין למגדל:                      - 6.60 מטר לכיוון מנחם בגין; 8 מטר לכיוון חלקה 51; בין 0-3 מטר לכיוון דרום; בין 4-7 מטר לכיוון מזרח.</p> <p>4. חזית המגדל לכיוון דרום תהיה משופעת באופן חלקי, כמופיע בצורה עקרונית בנספח בינוי וייקבע בעת תוכנית העיצוב, על מנת לשמור על מבט פתוח במעבר.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. שטח מרפסות:</p> <p>תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.</p> <p>א. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין</p> <p>ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש למלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות למלונאות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.</p> <p>ג. שטח המרפסות העולה על שטחי הבניה הכוללים במגרש 100, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב הקמת מרפסות גדולות, ששטחן מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המותרים במגרש 100.</p> <p>ה. ניתן למקם שטחים עבור מרפסות או גג מקורה עבור מבנה ציבור בחזית המזרחית.</p> <p>ו. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



## עירוני מעורב

4.1

סגירתן של מרפסות אלה.

2. מרפסות וחזית ירוקה בקומות המשרדים :

א. יותרו מרפסות בקומות המשרדים מתוך השטחים העיקריים המותרים.

ב. לצורך יצירת חזית ירוקה ניתן לאפשר בבניין בליטות שאין בהן המשך לחלל הפנימי של הבניין וחורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות ממטר - הן לא יבואו במניין השטח המותר לבנייה ובלבד שנבנו מחומרים קלים והכל בהתאם לתקנות החוק ובכפוף לתוכנית עיצוב.

ג. החזית הירוקה בקומות המשרדים יתחזקו על ידי חברת הניהול של הבנין.

3. חישוב הזכויות למגורים ולדיוור בהישג יד :

סך הכל שטח בשימוש מגורים מותר בתוכנית יהיה עד 25% מהשטחים הכוללים הסחירים מעל הקרקע בשטח כולל של עד 6,300 מ"ר, מתוכם לפחות 1,605 מ"ר עיקרי עבור 30 יחידות דיור בהישג יד כאמור בסעיף 4.1.2 ד 5 להלן.

4. תמהיל יחידות דיור :

א. שטח יחידות דיור ממוצע יהיה כ- 80 מ"ר עיקרי.

ב. לפחות 30% מסך הדירות יהיו דירות קטנות עד 51 מ"ר עיקרי.

ג. התמהיל הסופי וגודל יחידות דיור יקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב, לאחר קבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית.

ד. פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק)

במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים

במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגרש 100. במידה ויתווספו מרחבים מוגנים דירתיים הם יכללו בשטח הדירה המפורט לעיל.

ה. לא יותר איחוד דירות. סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

5. דיור בהישג יד :

א. מתוך סך השטחים למגורים יוקצו שטחים בהתאם לטבלה 5 לטובת יחידות דיור בהישג יד, לתקופת שכירות של 20 שנה. שכר הדירה יהיה במחיר מפוקח בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם למדיניות העירונית. מיקום הדירות יקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב.

ב. יוקצו 30 יחידות דיור בשטח ממוצע של 53.5 מ"ר עיקרי.

ג. מיקום הדיור בהישג יד יקבע בתכנית העיצוב. יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו ברצף עם יתר

המגורים בפרויקט. יחידות הדיור בהישג יד לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים.

## הנחיות מיוחדות

ד

סימון מהתשריט : חזית מסחרית

1. חזית מסחרית :

- שטח המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-380 מ"ר. שטח המסחר ואורך חזית מסחרית ושל המבואות יקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב.

- המסחר יהיה רציף ככל האפשר

- יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך החנות לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.

- לכל השטח המסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל

- יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים ואזור למחזור בקבוקים וכדומה.



<b>4.1</b>	<b>עירוני מעורב</b>
	<p>- השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור, כמפורט בסעיף 6.2 להלן.</p> <p>2. קולונדה:</p> <p>תיקבע קולונדה במסגרת קווי הבניין לקומות המסד (ברוחב 4 מטר), במרחק 3 מטר מהמגרש הצפוני, ולכיוון רחוב בגין כמתואר בנספח הבינוי. גובה הקולונדה יהיה לפחות 6 מטר. הגובה הסופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב.</p>



<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
------------	----------------------

<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

	<p>א. מעל הקרקע במפלס הפיתוח:</p> <p>פעילות ציבורית, מעבר, שהייה ושימוש להולכי רגל ורוכבי אופניים מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות. שבילים, מדרכות ומתקנים לחניית אופניים. מעבר רכב חרום.</p> <p>ב. מעל קומת הקרקע (החל מקומת המסד הראשונה):</p> <p>בתא שטח 100B יותרו השימושים המותרים ביעוד עירוני מעורב בסעיף 4.1.1, במסגרת קו בניין מירבי לקומות המסד וקו בנין למגדל.</p> <p>ג. מתחת לקרקע:</p> <p>יותרו השימושים המותרים מתחת לקרקע ביעוד עירוני מעורב בסעיף 4.1.1</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>שטח פרטי פתוח יפותח ככיכר גן פתוחה</li> <li>שטח פרטי פתוח בתחום ה תוכנית יקושר אל מפלסי הרחובות והמדרכות ההיקפיים ואל השטח פרטי פתוח המרכזי שנקבע ב תוכנית תא/3319 - "מתחם יצחק שדה".</li> <li>תירשם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 6.2</li> <li>ביעוד שטח פרטי פתוח הבניה (עילית ותת קרקעית) תהיה בהתאם לסעיף 4.2.1 ב, במסגרת קווי הבניין המותרים והשטחים יהיו לפי המופיע בטבלה 5 עבור תא שטח 100A.</li> <li>ישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' לפחות בכל השטח הפרטי פתוח שבהם ניתן לנטוע עצים, ובהתאם לסעיף 6.8 ו' עצים.</li> <li>ככל שיתוכננו חדרי שנאים בתת הקרקע לא ימוקמו ספסלים מעל או ליד.</li> <li>לא יאושרו פתחי הוצאת אוויר מהחניונים, פליטת אגוזו גנרטור בשטח פרטי פתוח.</li> </ol>



<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
------------	------------------

<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
--	------------------------------------------------

<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

<b>4.4</b>	<b>תחנת תחבורה ציבורית</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בהתאם לתת"ל/71/ב:</p> <p>השימושים המותרים בתאני"ה וכן מתקנים המיועדים למתן שירותים נלווים הנדרשים להפעלת התחנה ולמתן שירותים בסיסים לרווחת הנוסעים בה ובכללם, משרדים לצורכי המתע"ן, מבני ומתקני שרות לרווחת הנוסעים, מרחבים מוגנים, כל הדרוש לנגישות ושימוש של אנשים עם מוגבלות.</p> <p>ב. שימושים המותרים ברצועת מתע"ן וברצועת מתע"ן תת קרקעית.</p> <p>ג. חניה לכל סוגי כלי רכב, לרבות רכב דו-גלגלי ואופניים, מקום ל"הורד וסע".</p> <p>ד. במפלס הקרקע, שימושים הנכללים בהגדרת דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השימושים וההוראות יהיו בהתאם לתכניות מאושרות בתוקף תא/ 3319 ותא/ 3319 / 1 תאי השטח 200 ו-201 יהיו חלק מחלקה 51 בגוש 7077</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
							עיקרי	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(1)						18900		100A		עירוני מעורב
						(2)		100A	מסחר	עירוני מעורב
(5)			45 (4)			6300 (3)		100A	מגורים	עירוני מעורב
			30 (7)			(6)		100A	דיוור מיוחד	עירוני מעורב
						(8) 1296	(9)	100A	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
								100B, 100C		שטח פרטי פתוח
	8	(10)		70	13248	26496	2070		<סך הכל>	עירוני מעורב
					(11)	(11)	104	201 - 200		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

- הזכויות ביעוד עירוני מעורב מתייחסות לכל מגרש 100, ששטחו סך הכל 2,070 מ"ר (100A), ביעוד עירוני מעורב ו-100C -100B ביעוד שטח פרטי פתוח).
- השטחים המופיעים בעמודת שטח עיקרי בטבלה, מעל הכניסה הקובעת ומתחת הכניסה הקובעת מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות, כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק, כל עוד שטח השרות יהיה מינימום 25% מהשטחים העיקריים.
- שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים.
- קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ונספח הבינוי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחים עבור מרפסות לשימוש מלונאי יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע על פי סעיף 4.1.2 ד 1.
- שטחים עבור שימוש מסחר יהיו מתוך שטחי תעסוקה, בכפוף לסעיף 4.1.2 ג, שמתייחס לשטח מסחר מינימלי.
- סך כל השטחים למגורים כולל דיוור בהישג יד.
- מספר מירבי של יחידות דיוור, בהתאם לסעיף 4.1.2 ד 4.
- שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע על פי סעיף 4.1.2 ד 1.
- לפחות 1,605 מ"ר עיקרי עבור דיוור בהישג יד, מתוך סה"כ השטחים המותרים למגורים, בהתאם לסעיף 4.1.2 ד 5. בנוסף לשטח העיקרי עבור דיוור בהישג יד יתווספו שטחי שירות על פי חוק התכנון והבניה. שטחי השירות והשטחים העיקריים יהיו מתוך סך השטחים המותרים למגורים.

(7) מספר מירבי של יחידות דיור עבור דיור בהישג יד, בהתאם לסעיף 4.1.2 ד 5.

(8) ניתן להוסיף עד 100 מ"ר מעבר לשטחים המירביים עבור מצללות ו/או סככות צל לשימושים ציבוריים.

(9) מתוך השטח הכולל בתת הקרקע יוקצו שטחי שירות עבור השטחים ציבוריים בתת הקרקע לא יפחתו מ- 150 מ"ר וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלית ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם.

(10) עד 180 מטר מעל פני הים ובכפוף לסעיף 4.1.2 א 1.

(11) ללא שינוי מתוכנית מאושרת תא/3319.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

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

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש 100 על ידי הוועדה המקומית.

ב. תוכנית עיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. תוכנית העיצוב תתייחס לעקרונות תוכנית עיצוב ופיתוח מאושרת תעא/3319/ב' המבטיחים רצף מעברים דרך השטח פרטי פתוח והכניסה הראשית להולכי רגל למרחב מפינת בגין ורחוב 1185 ותתייחס להיבטים הבאים:

1. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בקומת הקרקע.
2. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים.
3. קביעת מיקום הדיור בהישג יד בהתאם לסעיף 4.1.2 ד 5
4. קביעת עיצוב המגדל כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי.
5. קביעת גובה קומות סופי.
6. במסגרת תוכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, ככל שיתוכננו שימושים רגישים הם לא יופנו לכיוון דרך מנחם בגין בכפוף לסעיף 6.4 טז
7. מיקום, בשטח המגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התוכנית.
8. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית. יתואם שתילת עצים בוגרים בתחום התכנית בחזית לרחוב מנחם בגין בתיאום עם אדריכל העיר.
9. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מיפסס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גרנטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
10. לסה"כ שטחי המסחר יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
11. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
12. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
13. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים בהתאם לסעיף 6.8 ו' עצים
14. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
15. קומות המסד של המבנה יתוכנן בחומרים, גיאומטריה ומפלסים שתתואם עם המבנים המגרשים הסמוכים במרחב
16. במסגרת תוכנית עיצוב יקבעו ויאושרו מיקום ומימדיהם של העמודים הקונסטרוקטיביים לקומות המסד. לא יותר למקם עמודים בתחום זיקת הנאה הפונה לכיוון דרום מערב בתחום השטח פרטי פתוח בתא שטח 100B
17. נדרש להציג תכנית התארגנות אתר כולל התייחסות למעבר הולכי רגל בתחום שטח המגרש בעת הקמת הפרויקט בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו
18. תיאום מעבר התשתיות העירוניות בתחום זיקת ההנאה מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
19. קביעת מרפסות או גג מקורה לשטחים הציבוריים הבנויים בהתאם לשימוש שיקבע על פי השטחים הקבועים בטבלה 5.

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>20. חיזוי רעש תחבורה בחלקים השונים של המבנה לצורך קביעת המיגון האקוסטי</p> <p>21. קביעת אלמנטים אקוסטיים למערכות מכניות ושילובם כחזית חמישית</p> <p>22. מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת (נדרש מרחק של 10 מ')</p> <p>23. הפרדת כניסות בין מגורים לבין תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.</p> <p>24. נדרשת הפרדת פירים בין מסחר ותעסוקה ככל שיאושרו מעבדות רפואיות, תעשיות עתירות ידע וכו'.</p>
6.2	זיקת הנאה
	<p>א. השטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור במפלס הקרקע הינם כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>ב. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.</p> <p>ג. בשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.</p> <p>ד. התחום המדויק והפירוט של שטחי זיקת הנאה יקבע בתוכנית עיצוב.</p> <p>ה. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר מהמרתפים בשטחים עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה, אלא בכפוף לסעיף 6.1 ב 9. יותר שילוב סבכות, להכנסת אוויר בתחום זיקת ההנאה למעבר רגלי ושהייה, כחלק מהפיתוח באזורים מגוננים, לא כלפי בגין ולא כלפי המעבר הראשי לשטח הפרטי הפתוח הפנימי.</p> <p>ו. ניתן למקם עמודים קונסטרוקטיביים בתחום קו בניין עילי לקומות המסד כפי שיאושרו במסגרת תוכנית עיצוב, למעט לכיוון דרום מערב בתחום השטח פרטי פתוח.</p> <p>ז. ניתן יהיה להציב כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך וכן ספסלים וריהוט רחוב, מיקומם ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב וישמר מעבר מינימלי שייקבע בתוכנית העיצוב.</p> <p>ח. יישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' בשטח זיקת ההנאה בהתאם לסעיף 6.8 ו' עצים.</p> <p>ט. לא תתאפשר פליטת אגוזי הגנרטור בשטח פרטי פתוח ובשטחים עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.</p> <p>י. בתחום זיקת ההנאה יש לאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע, שיתואם במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>יא. זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור, לעת אכלוס הבניין. יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ותירשם בלישכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים אלה</p> <p>יב. השטח המיועד לשטח פרטי פתוח ירשם כרכוש משותף של הבתים המשותפים ותירשם בלישכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטח זה</p>
6.3	הנחיות מיוחדות
	<p>(1) מלונאות:</p> <p>א. שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית ויונתנה בקבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית תוך התייחסות לאיזון שימוש משרדים אל מול מלונאות במרכז עסקים ראשי.</p> <p>ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>ג. ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערת אזהרה בלישכת רשום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.</p> <p>ד. היקף השטחים, מיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הועדה מקומית</p>

6.3 הנחיות מיוחדות	6.3
<p>במסגרת תוכנית העיצוב, בכפוף לסעיף א לעיל. ה. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפיתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.</p> <p>(2) שמירה על עצים בוגרים על העץ הבוגר בתשריט בסימון של עץ לשימור תחול המדיניות העירונית בנושא עצים של עיריית תל אביב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>(3) עוגנים : תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבנייה, בכל הכיוונים למעט לכיוון רצועת הרק"ל. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה הגשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.</p> <p>(4) מסתורי כביסה : פתרון למסתורי כביסה במגדל יבחן במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות אדריכל העיר.</p> <p>(5) הנחיות נת"ע : 1. תנאי למתן היתרי בניה לכל המגרשים הגובלים בתוואי המתע"ן, יהיה תאום עם נת"ע וקבלת אישור. 2. לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן אלא בתיאום עם נת"ע. 3. תנאי למתן אישור להיתר יהיה הבטחה והוכחה חישובית לשיעור רצון נת"ע, ובהתאם להנחיות נת"ע שיופצו מעת לעת, שתכנון המבנה מעל/בצמוד לתוואי המתע"ן לא יצריך שום פעולה של חיזוק של המבנה נשוא פנייה זו עקב כריית המנהרות. 4. לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר תחום הרק"ל 5. יש לתאם עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.</p>	




6.4 הוראות בינוי	6.4
<p>שטחים ציבוריים בנויים :</p> <p>זכויות בנייה</p> <p>א. היקף השטחים הציבוריים הבנויים על פי המפורט בטבלה 5 ב. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור חניות, תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים וכיוצא בזה הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר. ב. השימושים לשטח הציבורי הבנוי יהיו לפי רשימת השימושים בסעיף 1.9. מיקום שטחי הציבור הבנויים יקבע בעת הכנת תכנית העיצוב. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים. ג. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתוכנית העיצוב. ד. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובוולט כלפי המרחב הציבורי</p>	



6.4	הוראות בינוי
	<p>הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>ה. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים. ככל שניתן, כפי שיאושר ב תוכנית העיצוב.</p> <p>ו. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. יותר שגובה הקומה יהיה תואם שימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט.</p> <p>ז. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחנייה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטול מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיוצא בזה.</p> <p>ח. בקומות שמעל ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.</p> <p>ט. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.</p> <p>י. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתוכנית העיצוב.</p> <p>יא. תוכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p> <p>יב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים.</p> <p>יג. מקומות חנייה לשטחים הציבוריים יקבעו לפי התקן שיחול במועד הוצאת ההיתר ובהתאם לשימושים שיאושרו בפועל, במפלס העליון המיועד לחניה ובסמוך לגישה לשימושים הציבוריים. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה, ואלה יהיו בנוסף לשטחי הציבור העיליים.</p> <p>יד. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תוכנית העיצוב).</p> <p>טו. תותר יצירת שטח חוץ מקורה בחזית המזרחית (לכיוון השטח פרטי פתוח) במקרה של שימוש לגן ילדים בהתאם לסעיף 4.1.2 ד 1 ה'</p> <p>טז. תיתכן מגבלה למיקום שימושים רגישים לאורך רחוב מנחם בגין, עקב איכות אוויר.</p>
6.5	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיו בהתאם לשטחי החניה בתוכנית הראשית תא/3319 הקובעת 9901 מ"ר עבור שטחי מרתף חניה - שטח מרתפי חניה הכולל כל שטחי החניה נלווים, כגון מעברים ורמפות ולפי החלוקה הבאה:</p> <p>הערה: שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע על פי טבלה 5. לא יתווספו שטחי חניה מעבר לכך.</p> <p>א. לא תותר הצמדה וסימון חניה לכל השימושים למעט מגורים.</p> <p>ב. תקן החניה למגורים יהיה 0.5; לדירות הקטנות מ 51 מ"ר ייקבע תקן חניה 0.</p> <p>ג. תקן חניה לשטחים הציבוריים הבנויים יהיה על פי התקן בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ד. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>

6.5	דרכים תנועה ו/או חניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p>ה. פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.                      ו. הועדה המקומית תהייה רשאית לצמצם תקן/שטחי חניה במסגרת תוכנית העיצוב. המרתפים (לפחות שניים העליונים) יבנו בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים. במידה והועדה המקומית תחליט על הורדת היקפי החניה לאור הפעלת הרק"ל, הקו האדום, ניתן יהיה להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים, כולל אחסנה ולוגיסטיקה.                      ז. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים הכניסה למתקנים אלה תהיה מדרך השירות התת קרקעית.                      ח. נדרש לתכנן חניות עם עמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות העמדות תקבע במסגרת תוכנית העיצוב.                      ט. התוכנית מבטלת את רמפת הכניסה למגרש מרחוב מנחם בגין והכניסה תתבסס על רמפות קיימות המובילות לדרך השירות התת קרקעי הממוקמת בהיקף כלל המרחב. עד להשלמת הגישה למגרש מתוך הדרך התת קרקעית ההיקפית לא תתאפשר כניסה למרתף החניה, אלא באישור מהנדס העיר לפתרון חלופי זמני.                      י. שטחי החניונים יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים בהתאם לסעיף א                      יא. בתחום המרתפים יחולו הוראות סעיף 13 מתכנית 3319 בכל הנוגע למרתפים וכניסות בשינויים המחויבים בהתאם לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית זו.</p>

6.6	מרתפים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p>א. תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש, עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים, בהתאמה לתמא/ 1 ולמדיניות העירונית.                      ב. יותרו עד 8 מפלסי מרתפים                      ג. גובה המרתפים העליונים יהיה עד 7 מטר כל אחד. במסגרת תוכנית העיצוב בהתאמה לשימושים שיקבעו במרתפים יקבע גובה סופית של המרתפים כך שיאפשרו שימושים עיקריים והמרה של שטחי חניונים לשימושים עיקריים                      ד. גודל מחסנים דירתים בתת הקרקע יהיה עד 15 מ"ר כל אחד.</p>



6.7	איכות הסביבה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p>א. בניה ירוקה :                      על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.                      ב. תקינה ליעילות אנרגטית :                      על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.                      ג. ניהול מים :                      חסכון במים                      חסכון במים שפירים יעשה על ידי מאגר מים ייעודי לאיסוף מי מזגנים לצורכי השקיית השטחים הפתוחים החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281 יוסף מתקן מינרליזציה / דישון כנדרש.                      ניהול מי נגר</p>

איכות הסביבה	6.7
<p>1. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (הסתברות 1: 50 שנה).</p> <p>2. יישמרו 12% קרקע פנויה מבנייה מעל ובתת הקרקע חופפת לטובת חלחול, השהיית מי נגר ונטיעות עצים. 3% נוספים משטח המגרש יישמרו פנויים מבניה תת קרקעית. אך ניתן יהיה לקרותם על ידי קולונדה בגובה 6 מ' בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים. כפוף לסעיף 6.6 א'.</p> <p>3. השהייה וחלחול: יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי לחלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.</p> <p>4. חזית חמישית: יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות שנותר לאחר יישום אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגוות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.</p> <p>ד. מרכז אנרגיה:</p> <p>בהמשך לסקר אנרגיה המצורף כנספח, ייושמו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן:</p> <p>1. נדרש לתכנן מערכת יעילה לחימום 100% מדרישת המים החמים בפרויקט על מנת לעמוד בתקנה החדשה לחימום. ע"מ לעמוד בדרישה יש לשלב מערכת ייצור אנרגיה מתחדשת ב-PV או חימום מים תרמוסולארי לקומות המגורים.</p> <p>2. בהתאם להנחיית העירייה להיקף ייצור מינימלי של אנרגיה ממקורות מתחדשים, חושב פוטנציאל ייצור אנרגיה פוטו וולטאית בתחום התוכנית. לפי מסקנות הסקר יש לשלב בתוכנית אמצעי ייצור של אנרגיה מתחדשת בהספק שנתי שלא יפחת מ 62,550 קוט"ש/ש שמהווה 50% מפוטנציאל ייצור האנרגיה המחושב.</p> <p>3. בחינת נושא התקדמות לוי"ז הספקת הגז בשלב תכנוני מפורט יותר לצורך בדיקת רלוונטיות ליישום הכנה למערכות גז, בהיבט סימון מיקום עתידי של כל המערכות הנחוצות ליישום המערכת. זאת לנוכח העובדה שהבדיקה מצאה כדאיות כלכלית סבירה והחזר השקעה בשנה השביעית.</p> <p>4. במידת הצורך יתוקף סקר האנרגיה בשלב תוכנית העיצוב ויוגש לאישור.</p> <p>ה. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:</p> <p>1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.</p> <p>2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.</p>	

איכות הסביבה	6.8
<p>1. עצים:</p> <p>1. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, מתוך רשימת הפרטים המאושרים על ידי משרד אדריכל העיר.</p> <p>2. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.</p> <p>3. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.</p> <p>4. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחד כמפורט להלן:</p> <p>- בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת</p>	

איכות הסביבה	6.8
<p>הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט ושימוש בעצים כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.</p> <p>- עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום ה תוכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.</p> <p>- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום ה תוכנית לא יפחת מ 10 - 4 צול בגובה מטר מהקרקע.</p> <p>- גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף עץ הרחוב הקבוע בסביבת ריצופים קשים יהיה 4.5 מ' לפחות.</p> <p>- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.</p> <p>- נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).</p> <p>- מיני העצים שיינטעו בתחום ה תוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>5. בעת הכנת תוכנית עיצוב יש להראות את אחוז הצל מהעץ הקיים והעצים המתוכננים.</p> <p>ז. סינוור</p> <p>- בעיצוב מעטפת הבניין ישולבו האמצעים הבאים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני:</p> <p>- הקטנת שטח הזיגוג באמצעות הוספת אלמנטים אטומים.</p> <p>- הוספת מרפסות ואלמנטים להצללה.</p> <p>- בחירת זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (בהתאם להנחיות המרחביות)</p> <p>ח. זיהום קרקע</p> <p>ביצוע בדיקת גז קרקע אקטיבי ודיגומי קרקע במיקומים המוצעים יבוצעו על פי אישור המשרד להגנת הסביבה ובוצעו טרם הריסת מבנים. לאחר הריסת המבנים באתר ופינוי פסולת הבניין וככל שתדרש על ידי המשרד להגנת הסביבה, תבוצע השלמה של סקר הקרקע בשאר חלקי האתר.</p> <p>ט. אקוסטיקה</p> <p>חוו"ד אקוסטית תתייחס למערכות מכניות בבניין, מיגון דירתי לרעש תחבורה, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.</p> <p>י. קרינה</p> <p>נדרש מרחק הפרדה מחדר טרפו של 10 מ' מאזורי שהייה ממושכת.</p> <p>יש לבצע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.</p> <p>יא. מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבנייה</p> <p>יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ח כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>הגבלות בנייה בגין תמא/2-4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה:</p>	<p><b>6.9</b></p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p align="center"><b>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) על שינוייה, לרבות הגבלות גובה הבנייה בתחום המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה - להלן: "מגנל"ה"), ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה עבור מבנה וכל מערכותיו הינו 180 מטר מעל פני הים, כולל בליטת מתקן הניקוי במצב עבודה, רום עליון של מתקנים טכניים לרבות פיר ארובות, של תרנים/אנטנות, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכו'. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מטרים מעל פני מיפלס הכניסה הנו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני מיפלס הכניסה (הנו אישור רשות התעופה האזרחית).</p> <p>ד. מתקן ניקוי על גג המגדלים יהיה כפוף להגבלות הבניה לגובה במצב מקופל ובמצב עבודה. ה. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p align="right">משרד הביטחון :</p> <p>א. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L 864 - בפינות מנוגדות, לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>ב. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p> <p>ג. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן מעל גובה 90 מטר מעל פני הים יידרש לסימון בהתאם לת"י 5139.</p> <p>ד. מגבלות גובה משרד הביטחון יהיו בהתאם לסעיף 20 בהוראות תכנית תא/3319</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p align="center"><b>6.10 איחוד וחלוקה</b></p> <p>האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p align="center"><b>6.11 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יירשמו בבעלות על שם 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. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p align="center"><b>6.12 הסדרת שטח/ מקרקעין</b></p> <p>לאחר רישום טבלת האיזון בלשכת רישום המקרקעין, יושלמו תאי השטח 200 ו-201 ויאוחדו עם חלקה 51 בגוש 7077 באמצעות פרק ד' לחוק</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p align="center"><b>6.13 תשתיות</b></p> <p>א. מתקני תשתיות יוקמו בתת הקרקע.</p> <p align="right">ב. ניקוז :</p> <p>1. יש להבטיח ניתוק מלא בין מערכות הניקוז ומי הגשם ומערכת הביוב.</p>

<p><b>תשתיות</b></p> <p><b>6.13</b></p> <p>בכל מקרה בהם צפויים שפכים שאיכותם אינה סניטרית יש להגיש תוכנית סניטרית מלווה בדוח המסביר את נתוני התכנון והחישובים למשרד הבריאות על מנת לברר את הצורך בהתקנת מתקני טיפול קדם ולפעול על פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>יש לקבל את אישור מי אביבים להגשה הסניטרית לצורך קבלת היתר הבנייה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות לניקוז ולשמירה על מי נגר.</p>	
<p><b>תחזוקה</b></p> <p><b>6.14</b></p> <p>א. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי ושהייה, מעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים בתחום התכנית, יתופעלו על ידי חברת ניהול של הבניין אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של תא שטח 100A ותת הקרקע של תאי שטח 100B ו-100C לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף וכיוצא בזה. הנושא יקבל ביטוי מתאים בתקנון הבית המשותף. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ותחזוקה לשטחים המשותפים ו/או לחניון.</p> <p>ב. תנאי לבקשת היתר בנייה יהיה מתן התחייבות מבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור וכן מתן אפשרות לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו, במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.</p> <p>ג. במפלס הפיתוח בתאי שטח 100B ו-100C (ביעוד שטח פרטי פתוח) ודרך הגישה התת קרקעית ההיקפית יתוחזקו על ידי חברה מנהלת של מרחב חסן ערפה כפי שמופיע בסעיף 12.1 בהוראות התוכנית תא/3319.</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p><b>6.15</b></p> <p>תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:</p> <p>א. אישור הוועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש 100.</p> <p>ב. התחייבות לביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ולמעבר הציבור במגרש 100, ובהתאם לתנאים לשטח פרטי פתוח וזיקת הנאה המפורטים בתוכנית הראשית ותוכנית העיצוב המאושרת באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. התחייבות לביצוע הסדר קרקע לפי סעיף 6.10 ו-6.11.</p> <p>ד. התחייבות להקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח A100 והבטחת רישוםם בבעלות העירייה.</p> <p>הגשת התחייבות לרישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>ה. התחייבות לרישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה.</p> <p>ו. התחייבות בניית דירות בהישג יד. לא ינתן היתר בנייה שאינו כולל את בניית יחידות הדיור בהישג יד.</p> <p>ז. התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.</p> <p>ח. תאום התכנון עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה ותכנון בר קיימא בעיריית תל אביב יפו, באשר ליישום המלצות אקלימיות ואקוסטיות והטמעת ההמלצות משלב תכנית העיצוב האדריכלי בהיתר, בין היתר, באשר לאורור חניונים תת קרקעיים, ומיקום פתחי אוורור ופליטת אגוז גנרטור.</p> <p>ט. אישור נת"ע בהתאם לסעיף 6.3 (5)</p> <p>י. תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו כך שבעת הקמת הפרויקט יישאר מעבר להולכי רגל בתחום המגרש לאורך המדרכה במנחם בגין. רוחב המעבר יאושר על ידי מהנדס העיר או מי</p>	



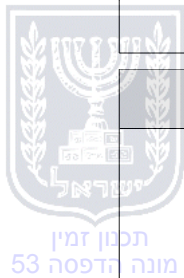
תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תנאים בהליך הרישוי	6.15
<p>מטעמו</p> <p>יא. אישור אדריכל העיר</p> <p>יב. אישור משרד הבריאות עבור השימוש המלונאי, ככל שיקבע.</p> <p>יג. אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות.</p> <p>יד. כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.</p> <p>טו. אישור רשות שדות התעופה</p> <p>טז. אישור משרד הביטחון</p> <p>יח. אישור המשרד להגנת הסביבה בהתאם לסעיפים 6.7 ו-6.8</p> <p>יט. כתב התחייבות להקמת מנגנון אחזקה.</p> <p>כ. אישור היחידה לתכנון בר קיימא:</p> <p>אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיר בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. או במידה והמבנה מוסמך לפי תקן LEED v4, אישור התקשרות להסמכת הפרויקט עם המועצה האמריקאית לבנייה ירוקה (USGBC) ודוח אסטרטגיה לעמידה בדירוג LEED הנדרש.</p> <p>כא. תכנית חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יישום מסקנות סקר האנרגיה.</li> <li>- הצגת תכנית חשמל הכוללת הטמעת מסקנות סקר האנרגיה, עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה במשרד אדריכל העיר.</li> </ul> <p>תנאים להוצאת היתר בניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. אישור רשות העתיקות.</li> <li>ב. תיאום הנדסי.</li> <li>ג. הריסות ופינויים:</li> </ul> <p>הריסות יעשו בהתאם לסקר אסבסט המפורט בנספח הסביבתי אשר יאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויתקבל היתר פירוק שיוצג לשלב הוצאת היתר הבניה.</p> <p>פינוי האסבסט יעשה על ידי קבלן מורשה.</p> <p>גריסה במקום תתאפשר רק במידה ובסביבת התוכנית לא יהיו מגורים ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.16
<p>תנאים לאכלוס יהיו כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיה הולכי רגל</li> <li>ב. רישום בפועל בבעלות העירייה ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 100A</li> <li>רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.</li> <li>ג. בניית דירות בהישג יד.</li> <li>ד. רישום בפועל של הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.</li> <li>ה. אישור הרשות לאיכות הסביבה</li> </ul>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.16
<p>ו. אישור התקשרות עם חברת ניהול.</p> <p>ז. חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.</p> <p>ח. רישום שטחים בהתאם לסעיף 13 של תכנית תא/3319 בשינויים המתחייבים על תכנית זו ובין היתר יבוצע הרישום להלן:</p> <p>1. השטחים עם זיקת הנאה לציבור, יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ותירשם בלישכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים אלה.</p> <p>2. השטח המיועד לשטח פרטי פתוח ירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ותירשם בלישכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטח זה.</p> <p>ח. אישור היחידה לתכנון בר קיימא:</p> <p>אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4.</p> <p>הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.</p> <p>ט. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת ההיתר.</p> <p>י. אישור ביצוע מיגון לקרינה ככל שנדרש.</p> <p>יא. הצגת תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי הולכה או/וגם תמסורת חשמל, ויתקבל אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יב. אישור התקנת גלאי CO במרתפים.</p> <p>יג. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה, ככל שיתוכננו, לממונה רעלים ברשות לאיכות הסביבה.</p> <p>יד. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה</p> <p>טו. הצגת תעודות שקילה ואישור על כמויות מחזור (הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין) ופינוי פסולת בניין מאתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה לאגף רישוי ופיקוח על הבנייה.</p>	
סטיה ניכרת	6.17
<p>א. שימוש אחר של שטח המרפסות בהתאם לסעיף 1.2 ד 4.1 ג, כמו כן סגירת מרפסות, ייחשב סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ב. איחוד דירות ייחשב סטייה ניכרת לתכנית</p> <p>ג. ניווד זכויות המוגדרות כתת קרקעיות עיקריות או שרות אל מעל הקרקע, ייחשב סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ד. שינוי במגבלות קווי בניין ייחשב סטייה ניכרת לתכנית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**7. ביצוע התכנית**



## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

הפרויקט ימומש (הוצאת היתר) תוך כ- 5 שנה מאישור תוכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53