

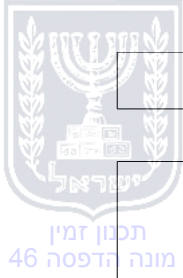
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0740019

תא/מק/4816 ניבה - גת רימון

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 במרחב "ניבה- גת רימון", בתחום בין הרחובות הרצל במערב, רחוב יפו בדרום ופארק המסילה בצפון ובמזרח גוש שומה לא מסדר : 6925 חלקות : 135, 132, 133, 50, 29.

התכנית נערכת על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה, מכוח תכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למדיניות תא/9032 (מדיניות מרחב המסילה). בתוכנית המתאר תא/5000 התוכנית נמצאת ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) בו ניתן לתכנן עד רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8, באזור בניה נקודתית חריגה מסביבתה בו מותר גובה עד 40 קומות.

תכנית זו קובעת חלוקה לשלושה מגרשים ובהם מעברים פתוחים לציבור בין רחוב יפו ופארק המסילה ובין נחלת בנימין והרצל:

1. במגרש 100 (בהתאם להגדרה בסעיף 1.9): ביעוד עירוני מעורב ושטח פרטי פתוח, התכנית קובעת זכויות בנייה עד רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8 לשימושים מעורבים. התכנית מאפשרת הקמת מגדל בשילוב קומות בבנייה מרקמית. המגדל תוכנן על בסיס המגדל המאושר בתכנית תא/3419.
2. במגרש 101 (בהתאם להגדרה בסעיף 1.9): ביעוד עירוני מעורב ושטח פרטי פתוח, התכנית קובעת זכויות בנייה עד רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8 לשימושים מעורבים. התכנית מאפשרת הקמת מגדל בשילוב קומות בבנייה מרקמית ובשילוב 2 מבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור תא/2650(ב).
3. במגרש 600 (בהתאם להגדרה בסעיף 1.9): ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יותרו שימושים ציבוריים. המגרש מורכב מתאי שטח 600A ו 600B. התכנית מאפשרת הקמת מבנה עד 7 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/מק/4816 ניבה - גת רימון

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0740019

1.2 שטח התכנית 6.156 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה סוג איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



## 1.5 מקום התכנית



|             |                  |                     |
|-------------|------------------|---------------------|
| תל אביב-יפו | מרחב תכנון מקומי | 1.5.1 נתונים כלליים |
| 178556      | קואורדינאטה X    |                     |
| 663155      | קואורדינאטה Y    |                     |

1.5.2 תיאור מקום

גובל

בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה)

במזרח: גוש שומה לא מסדר: 6925 חלקות: 135, 132, 133, 50, 29

בדרום: רחוב יפו

במערב: רחוב הרצל

כתובת: דרך יפו 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, א29, ב29, 31, א31, ב31

גת רימון: 2, 4, 6, 8, 10, א10, ב10, 12, א12, 14, א14, 16, א16, 3, 5, 7, 9

הרצל: 21, 23, א23, 25

### 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        |
|-------|----------|----------|-------------|
|       | 3        | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | 9        | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | ב10      | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | 4        | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | 12       | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | 6        | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | א14      | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | 7        | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | 5        | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | א16      | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | א10      | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | א12      | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | 14       | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | 16       | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | 10       | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | 8        | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | 2        | גת רימון | תל אביב-יפו |
|       | ב29      | דרך יפו  | תל אביב-יפו |
|       | 27       | דרך יפו  | תל אביב-יפו |
|       | א27      | דרך יפו  | תל אביב-יפו |
|       | א29      | דרך יפו  | תל אביב-יפו |

| ישוב        | רחוב    | מספר בית | כניסה |
|-------------|---------|----------|-------|
| תל אביב-יפו | דרך יפו | 31א      |       |
| תל אביב-יפו | דרך יפו | 25       |       |
| תל אביב-יפו | דרך יפו | 21       |       |
| תל אביב-יפו | דרך יפו | 23       |       |
| תל אביב-יפו | דרך יפו | 33       |       |
| תל אביב-יפו | דרך יפו | 31       |       |
| תל אביב-יפו | דרך יפו | 29       |       |
| תל אביב-יפו | דרך יפו | 17       |       |
| תל אביב-יפו | דרך יפו | 31ב      |       |
| תל אביב-יפו | דרך יפו | 19       |       |
| תל אביב-יפו | הרצל    | 23א      |       |
| תל אביב-יפו | הרצל    | 21       |       |
| תל אביב-יפו | הרצל    | 25       |       |
| תל אביב-יפו | הרצל    | 23       |       |

לב תל אביב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן             | מספרי חלקות בחלקן            |
|----------|----------|---------------|---------------------------------|------------------------------|
| 6925     | לא מוסדר | חלק           | 23-25, 48-49, 199, 201, 203-207 | 21-22, 26, 123-124, 127, 135 |

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 | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| תא/ 5000          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.                              | 7407               | 1792                    |     | 22/12/2016 |
| תמא/ 23           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 (תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל) הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו. | 3366               | 2848                    |     | 31/07/1986 |
| 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/ 2 / 4        | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 / 4. הוראות תכנית תמא/ 2 / 4 תחולנה על תכנית זו.                          | 4525               | 3620                    |     | 25/05/1997 |
| 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/ 2650 / ב      | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2650 / ב ממשיכות לחול ביחס למבנים לשימור             | 7001               | 3966                    |     | 08/03/2015 |
| תא/ ע/ 1          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.                                   | 5264               | 1594                    |     | 15/01/2004 |
| תא/ 3419          | החלפה   | תכנית תא/ 3419 לא תחול בתחום התכנית  | 6036               | 1079                    |     | 24/12/2009 |
| תא/ 1200          | החלפה   | תוכנית תא/ 1200 לא תחול בתחום תוכנית זו  | 2123               | 1832                    |     | 03/07/1975 |
| תא/ מק/ 3992      | החלפה   | מתחם ניבה- איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים  | 6938               | 1734                    |     | 10/12/2014 |
| תא/ ג             | החלפה   | תוכנית תא/ ג לא תחול בתחום תוכנית זו   | 4208               | 2974                    |     | 21/04/1994 |

| מספר תכנית<br>מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                     | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | פרק | תאריך      |
|----------------------|---------|---|--------------------------|-------------------------------|-----|------------|
| תא/ 3440             | החלפה   | תוכנית איחוד דירות לא<br>תחול בתחום תוכנית זו | 5526                     | 4150                          |     | 10/05/2006 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                                   | תאריך יצירה       | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|---|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |   |                   | משה צור      |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע                                |                   | משה צור      |             | 1                 | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים                     | 09: 09 29/09/2022 | יוסי זרניצקי | 20/09/2022  | 4                 |          | מחייב | טבלאות הקצאה   |
| לא                  | נספח בינוי                                    | 13: 18 30/05/2022 | משה צור      | 30/05/2022  |                   | 1: 500   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  | נספח פיתוח                                    | 15: 10 10/05/2022 | מאיה זוהר    | 04/05/2022  |                   | 1: 250   | מנחה  | סביבה ונוף     |
| לא                  | נספח תנועה                                    | 15: 43 06/06/2022 | אייל קראוס   | 31/05/2022  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | תנועה          |
| לא                  | נספח ניקוז                                    | 14: 01 02/09/2021 | ארז גלבוע    | 02/09/2021  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | תשתיות         |
| לא                  | A4-נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי              | 14: 01 25/02/2021 | ארז גלבוע    | 10/10/2020  | 18                | 1: 1     | מנחה  | תשתיות         |
| לא                  | נספח מים וביוב                                | 14: 00 02/09/2021 | ארז גלבוע    | 02/09/2021  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | תשתיות         |
| לא                  | A4-נספח תשתיות מים וביוב                      | 13: 57 25/02/2021 | ארז גלבוע    | 08/10/2020  | 12                | 1: 1     | מנחה  | תשתיות         |
| לא                  | תשריט מצב מאושר                               | 08: 55 12/12/2021 | משה צור      | 12/12/2021  |                   | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר      |
| לא                  | חוות דעת סביבתית ואקלימית- הנספח נמצע בצרופות | 19: 48 25/01/2022 | חן שליטא     | 12/09/2021  |                   | 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/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                    | ישוב            | רחוב             | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל  |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---|-----------------|------------------|-----|------------|------------|--|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | ועדה מקומית<br>לתכנון ובניה תל<br>אביב- יפו | תל אביב-<br>יפו | שד' בן<br>גוריון | 68  | 03-7247300 |            | Vaadamiko<br>mit_bniya@<br>tel-<br>aviv.gov.il |
|                | פרטי        |             |               | וויי-בוקס גת<br>רימון בע"מ                  | תל אביב-<br>יפו | אלנבי            | 105 | 03-6285300 | 03-5100196 | yossi@ybox<br>.co.il                           |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב            | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל            |
|------|----|---------------|----------------------------|-----------------|-------|-----|------------|------------|------------------|
| פרטי |    |               | וויי-בוקס גת<br>רימון בע"מ | תל אביב-<br>יפו | אלנבי | 105 | 03-6285300 | 03-5100196 | yossi@ybox.co.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם      | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                         | ישוב            | רחוב             | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל             |
|----------------|-----------|---------|---------------|----------------------------------|-----------------|------------------|-----|------------|-----|-------------------|
|                | עורך ראשי | משה צור | 21141         | משה צור<br>אדריכלים בוני<br>ערים | תל אביב-<br>יפו | תל אביב -<br>יפו |     | 03-5450500 |     | zina@mz-<br>a.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב            | רחוב        | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                         |
|----------------|-------------|--------------|---------------|---|-----------------|-------------|-----|-------------|-----|-------------------------------|
|                | שמאי        | יוסי זרניצקי | 1111          | אינג' יוסף<br>זרניצקי,<br>מהנדסי בנין<br>ושמאי<br>מקרקעין | תל אביב-<br>יפו | מונטיפיורי  | 39  | 03-5281652  |     | office@sarnit<br>zky.co.il    |
|                | אדריכל      | מאיה זוהר    | 111111        | מאזא<br>ארכיטקטורה  | תל אביב-<br>יפו | שד' רוטשילד | 15  | 03-5661130  |     | avi@mzarc.c<br>om             |
| מהנדס          | יועץ תחבורה | אייל קראוס   | 11111         | אייל מהנדסי<br>כבישים ותנועה                              | ירושלים         | בית הדפוס   | 22  | 02-5328813  |     | ekroads@ekr<br>oads.co.il     |
| מהנדס          | יועץ תשתיות | ארז גלבוץ    | 107047        | גלבוץ<br>מהנדסים<br>יועצים                                | הרצליה          | משכית       | 3   | 03-9504021  |     | office@s-<br>gilboa.co.il     |
|                | יועץ סביבתי | חן שליטא     |               | אלפא<br>פרויקטים<br>ירוקים בע"מ                           | חופית           | כוכב הים    | 80  | 077-6150383 |     | office@alfapr<br>ojects.co.il |
|                | מודד        | דרור בן נתן  | 594           | בן נתן מדידות   | תל אביב-<br>יפו | יצחק שדה    | 34  | 03-5374395  |     | adror2000@b<br>ezeqint.net    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 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 מרקמית                         | 4 קומות התחתונות של כל בניין כולל קומת כניסה. סה"כ גובה הבניה המרקמית לא יעלה על 21 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג.  |
| בניינים לשימור                      | שני מבנים קיימים לשימור בתא שטח 101 :<br>1. בית ברין- מבנה ברחוב הרצל 23 (בניין לשימור על פי תוכנית תא/22650ב).<br>2. בית פונרוב - מבנה בדרך יפו 17/הרצל 25 (בניין לשימור על פי תוכנית תא/22650ב).   |
| דיוור בהישג יד                      | יחידות דיוור לשכירות במחיר מופחת לתקופה של 20 שנה לכל הפחות, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה  |
| מגרש 100                            | מורכב מ- תא שטח 100A, ביעוד עירוני מעורב ו-תא שטח 100B ביעוד שטח פרטי פתוח   |
| מגרש 101                            | מורכב מ- תא שטח 101A, ביעוד עירוני מעורב ו-תא שטח 101B ביעוד שטח פרטי פתוח   |
| מגרש 600                            | מורכב מ- תאי שטח 600A, ו- 600B ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור   |
| מיפסל ביניים/ יציע                  | מפלס בתוך חלל קומה שאינו מופרד מחלל הקומה במחיצה העולה עד תקרת הקומה ושטחו אינו עולה על מחצית שטח הקומה  |
| מרפסת                               | חלק אינטגרלי של הדירה אשר :<br>1. רצפתה קשורה לרצפת פנים הבניין ודלת מעבר ביניהם.<br>2. ניתן למקם מרפסת במגרעת בבניין ולהצמיד את פאותיה לקירות החיצוניים של הבניין ובלבד שהכניסה והיציאה למרפסת מהדירה תעשה בפאה אחת בלבד.<br>3. במידה ומבוקש להצמיד יותר מפאה אחת של המרפסת לקיר חיצוני בבניין, על קיר זה להיות קיר אטום. ניתן לפתוח בקיר האטום חלון. |
| שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים | מעונות יום לגיל הרך, משחקיה, מועדון דיירים, חדרי כושר, אולמות ומתקני ספורט, מלתחות, מתחמי ספא, בריכת שחיה, שטחים בעלי אופי ציבורי וכדומה.  |
| שימוש מסחר                          | מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים והמשתמשים, לרבות חנויות, מסעדות, בתי קפה, ברים ומועדוני לילה, בתי מרקחת, וחנויות פארם, מספרות, מכוני כושר וספורט, גלריות, שימושים בעלי אופי ציבורי, מרפאות, וכדומה   |
| שימוש מסחר 2                        | מסחר סיטונאי, שימוש בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימוש מסחר, אשר לדעת הועדה המקומית נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם, והשפעתם על הסביבה, כגון: קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.  |
| 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, חברות ביטוח, קופות חולים וכדומה), חדרי תקשורת, וכדומה.  |
| שימוש תעסוקה 2                      | עסקים אשר לדעת הועדה המקומית נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם, והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות  |

| מונח  | הגדרת מונח  |
|---|---|
|   | בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים כגון: מוסכים, מסגרות, נגריות. בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון.  |
| שימושי בידור, בילוי ופנאי                                   | אולמות לכנסים, לשמחות, לאירועים ולבידור, אולמות תצוגה, גלריות לאומנות, מועדוני בריאות, כושר וספורט, מתחמי ספא, בתי קולנוע, תאטרון, מועדוני ריקודים, מרכז מבקרים וכדומה.   |
| שימושים בעלי אופי ציבורי                                    | שירותים בעלי אופי ציבורי לרבות בתחום הבריאות, התרבות והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח, כגון מרפאות, חוגים, פעילות מהמגזר השלישי וכדומה.   |
| שימושים נילווים מסחריים                                     | בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימוש העיקרי של המבנה  |
| שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים (במגרשים 100 ו-101) | קהילה וחברה, ספורט, תרבות, חינוך, דת, בריאות ורווחה, שירותים ציבוריים, משרדים עירוניים, שרותי חרום והצלה, מינהל וחרום עירוניים, מעונות סטודנטים, דיור ציבורי, דיור שיתופי, דירות מחסה, דיור מוגן לבעלי צרכים מיוחדים ומתקני תשתית. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי |
| תוכנית עיצוב  | תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.  |
| תכנית המתאר   | תא/ 5000.   |
| תכסית   | היטל אנכי של כל חלקי הבניין מעל פני הקרקע, כולל מרפסות ובלטות - לא כולל פרגולות ומצללות.  |
| 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

התחדשות החלק המזרחי של מרחב המסילה ופיתוח אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכות להסעת המונים. לצורך כך התכנית קובעת חלוקה מחודשת למגרשים ובהם קובעת זכויות בניה, הוראות בניה ושימושים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז', בחלק מתחום התוכנית.
- קביעת מגרשים ויעודי קרקע - מהיעודים מרכז עסקים ראשי, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח ושטח לתכנון בעתיד ודרך, ליעודים: עירוני מעורב; שטח פרטי פתוח; ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת שימושים לתעסוקה ומסחר, מגורים ושטחים ציבוריים. התכנית כוללת אפשרות לשימוש מלונאי.
- בהתאם להוראת בסעיף 4.1.2 ב 4.
- קביעת זכויות בניה מעל הקרקע, בתת הקרקע וקביעת תוספת שטחים עבור מרפסות.
- קביעת הוראות בינוי עד 40 קומות, קווי בניין ותכסיות.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרשים הסחירים וקביעת הוראות בינוי לגביהם.
- קביעת הוראות פיתוח למערך השטחים הפתוחים במגרש הציבורי ובמגרשים הסחירים.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לציבור.

9. קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה וזיקות הנאה למעבר בין מרתפים.

10. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.

11. קביעת הוראות לשימור מבנים - שילוב מבנים לשימור בתכנון תא שטח 101, שימורם, שיפוצם ותחזוקתם

וקביעת התניות למתן היתר.

12. קביעת הוראות לדיור בהישג יד.

13. ביטול דרך.

14. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                              | תאי שטח    |
|-----------------------------------|------------|
| עירוני מעורב                      | 100A, 101A |
| שטח פרטי פתוח                     | 100B, 101B |
| דרך מאושרת                        | 820        |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 600A, 600B |

| סימון בתשריט           | יעוד                              | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------------------------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור       | עירוני מעורב                      | 101A           |
| דרך / מסילה לביטול     | שטח פרטי פתוח                     | 100B           |
| זיקת הנאה              | עירוני מעורב                      | 100A, 101A     |
| זיקת הנאה              | שטח פרטי פתוח                     | 100B, 101B     |
| זיקת הנאה למעבר ברכב   | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 600A, 600B     |
| חזית מסחרית            | עירוני מעורב                      | 100A, 101A     |
| מבנה להריסה            | דרך מאושרת                        | 820            |
| מבנה להריסה            | עירוני מעורב                      | 100A, 101A     |
| מבנה להריסה            | שטח פרטי פתוח                     | 100B           |
| מבנה להריסה            | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 600A, 600B     |
| מבנה לשימור            | עירוני מעורב                      | 101A           |
| מגרש המחולק לתאי שטח   | עירוני מעורב                      | 100A, 101A     |
| מגרש המחולק לתאי שטח   | שטח פרטי פתוח                     | 100B, 101B     |
| מגרש המחולק לתאי שטח   | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 600A, 600B     |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | עירוני מעורב                      | 100A           |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח פרטי פתוח                     | 100B           |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 600A           |

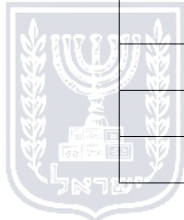
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                   | מ"ר          | אחוזים     |
|------------------------|--------------|------------|
| דרך קיימת              | 61           | 0.99       |
| מרכז עסקים ראשי (מע"ר) | 2,816        | 45.77      |
| שטח לתכנון בעתיד       | 2,580        | 41.93      |
| שצ"פ                   | 696          | 11.31      |
| <b>סה"כ</b>            | <b>6,153</b> | <b>100</b> |

**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב       | יעוד                              |
|--------------|-----------------|-----------------------------------|
| 0.37         | 22.66           | דרך מאושרת                        |
| 67.69        | 4,166.65        | עירוני מעורב                      |
| 9.20         | 566.44          | שטח פרטי פתוח                     |
| 22.74        | 1,399.98        | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| <b>100</b>   | <b>6,155.74</b> | <b>סה"כ</b>                       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | עירוני מעורב   |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>א. בקומת הכניסה ובמיפלס הביניים (כמסומן בתשריט כחזית מסחרית):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מסחר, בשטח מינימלי ומקסימלי בהתאם לסעיף חזית מסחרית 6.3.</li> <li>- כניסות ומבואות לכל השימושים בבניין.</li> <li>- שימושים בעלי אופי ציבורי.</li> <li>- חצר פריקה וטעינה, חדרי אשפה.</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> <li>- לא יותרו יחידות דיור ויחידות מלונאות בקומת הכניסה.</li> </ul> <p>ב. בכל הקומות מעל קומת הכניסה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תעסוקה, לרבות מלונאות בכפוף לסעיף 4.1.2 ב 4, מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים.</li> <li>- שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים.</li> <li>- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.</li> </ul> <p>ג. בקומות הבניה המרקמית:</p> <p>יותרו כל השימושים המותרים בקומת הכניסה ומעל קומת הכניסה. ובנוסף שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים בהתאם להוראות בסעיף 6.4.</p> <p>ד. בבניינים לשימור יותרו כל השימושים המפורטים לעיל אך לא יותרו שימושים ציבוריים.</p> <p>ה. מתחת לקרקע:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- כל השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט מגורים וחדרי מלון) שימושי בידור, בילוי ופנאי (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה)</li> <li>- חנייה, (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים) מחסנים, לרבות מחסנים דירתיים, אחסנה לשטחי המסחר ותעסוקה לרבות למלונאות בכפוף לסעיף 4.1.2 ב 4, מלתחות, חדר עגלות, חדרי אוכל, כספות, חדרי אשפה וכדומה.</li> <li>- תשתיות כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, חשמל ותקשורת.</li> <li>- מוסכים ללא צביעה, בתי דפוס, נגריות, מסגריות, בתי קירור, יצור מזון וכדומה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות נדרשות.</li> <li>- יותרו שימושים עיקריים נוספים כגון: שימושים לוגיסטיים ואחסנה, חוות שרתים, שטחים תפעוליים לרבות שטחים הנדרשים לתפעול מלון וכן תעסוקה 2 ומסחר 2.</li> <li>- שטחים לתפעול השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים.</li> <li>- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.</li> </ul> |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p>בכל אחד מתאי שטח 100A ו- 101A יבנה בניין לפי ההנחיות אלו:</p> <p>1. גובה:</p>   |





| עירוני מעורב  | 4.1 |
|---|-----|
| <p>מספר הקומות המרבי יהיה עד 40 קומות : 4 קומות בבניה המרקמית ו- 36 קומות במגדלים כולל קומות טכניות.</p> <p>- גובה הקומות לא יעלה על הגבהים הבאים :</p> <p>- גובה בניה המרקמית יהיה עד 21 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג.</p> <p>- גובה המגדל לא יעלה על 162 מטר ממפלס הכניסה הקובעת, בכפוף למגבלות לפי סעיף 6.11.</p> <p>- גובה קומת הכניסה עד 6.5 מטר ברוטו.</p> <p>- גובה קומות בבניה המרקמית יהיה עד 4.5 מטר ברוטו.</p> <p>- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטר ברוטו.</p> <p>- גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.6 מטר ברוטו.</p> <p>- גובה קומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש ולא יותר מ 10 מטר. ניתן לאשר חלוקה של קומה טכנית למפלסי ביניים לצורך התקנת מתקנים טכניים. חלוקת הקומה הטכנית למיפלסים לא תיצור קומה נוספת.</p> <p>במסגרת אישור תכנית עיצוב תתאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, ובכללן הקומות הציבוריות, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה מגובה הבניה המרקמית המירבית, ומגובה המגדל המירבי.</p> <p>- גובה 2 קומות העליונות של המרתף יתוכנן כך שיאפשר תכנון שטחים עיקריים ולא יהיה נמוך מ 3.5 מטר ברוטו</p> <p>הגובה הסופי של קומות המרתף, לרבות שתי הקומות העליונות ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>2. תכסית קומות המגדל (קונטור חיצוני של הקומה ברוטו, כולל מרפסות, פירים, בליטות וכדומה): עד 1200 מ"ר לקומה.</p> <p>3. הוראות הבינוי המפורטות לבניינים לשימור בתא שטח 101 יקבעו במסגרת תכנית העיצוב בהתאם ובהתאם לסעיף 6.14 בהוראות תכנית זו.</p> <p>4. שטח מחסנים דירתיים בתת הקרקע יהיה עד 15 מ"ר נטו כל אחד אשר יחושבו מתוך שטחי הבניה המותרים בטבלה .</p> <p>5. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל , 24 שעות ביממה ובכל ימי השנה בכל השטח הלא מבונה בהתאם לסעיף 6.2. השטח יפותח ללא גדרות ומכשולים ויתאפשרו בו מעבר ושהייה חופשיים לציבור.</p> |     |
| <p>1. 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>  | ב   |



| עירוני מעורב  | 4.1 |
|---|-----|
| <p>ג. שטח המרפסות כאמור בסעיף זה, מיועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב הקמת מרפסות גדולות, ששטחן מעבר לאמור לעיל, שטח זה ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בטבלה 5.</p> <p>ה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011, האוסרת את סגירתן של מרפסות.</p> <p>ו. מרפסות ישולבו כחלק מעיצוב החזיתות ולא מעבר לקו בניין. במרפסות אשר ישולבו בבניה המרקמית לא יותרו מעקות זכוכית אלא מעקות בנויים או מעקה מסגרות.</p> <p>ז. שטחים והוראות בנוגע למרפסות/חצרות מקורות עבור שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים, ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב. שטחי מרפסות/חצרות מקורות אלו יהיו מתוך השטחים המותרים עבור השימושים הציבוריים כמופיעים בטבלה 5.</p> <p>2. תמהיל יחידות דיור:</p> <p>א. יחידת דיור ממוצעת תהיה בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי.</p> <p>לפחות 15% מהדירות יהיו קטנות מאוד בשטח של 35-50 מ"ר.</p> <p>ב. התמהיל וגודל יחידות דיור יקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב.</p> <p>ג. במידה ויתאפשר על פי ההוראות, ההנחיות ותקנות פיקוד העורף, פתרונות המיגון שיינתנו לדירות יהיו מרחבים מוגנים קומתיים. מרחב מוגן דירתי בקומות הטיפוסיות יתאפשר רק באישור מהנדס העיר במסגרת תוכנית העיצוב.</p> <p>ד. לא יותר איחוד דירות. איחוד דירות תהווה סטייה ניכרת כאמור בסעיף 6.20.</p> <p>3. דיור בהישג יד כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל:</p> <p>א. 5% מהשטחים הסחירים בתאי שטח 100A ו-101A ישמש עבור דיור בהישג יד בהתאם לאמור בסעיף 6.20 בטבלה 5.</p> <p>ב. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד ישקף ככל הניתן את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר ליחידת דיור וייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה למגורים שלא יכלול יחידות דיור בהישג יד כמפורט בסעיף 4.1.2 ב 3 זה.</p> <p>4. מלונאות:</p> <p>במסגרת אישור תכנית עיצוב רשאית הועדה המקומית לאשר המרה של עד 50% משטחי התעסוקה בכל מגרש לשטחי מלונאות. רשאי יהיה מהנדס העיר לאשר המרה כמפורט לעיל במסגרת אישור עדכון תכנית עיצוב כמפורט בסעיף 6.1 א.</p> <p>א. היקף השטחים, מספר החדרים ומיקומם, שטחם וסוג המלון יקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011, בלשכת רשם המקרקעין לבעלות אחודה על כל שטחי המלון למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.</p> |     |
| <p>1. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. קו בניין למרתפים יהיו עד גבול המגרש ועד 85% תכסית, בהתאם לסעיף 6.8 ניהול מי נגר.</p>   | ג   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

|   |                     |
|---|---------------------|
| <p><b>4.1 עירוני מעורב</b></p> <p>3. קו בניין עילי מעל הבניה המרקמית יהיה 10.5 מ' לכיוון דרך יפו.<br/> 4. קווי בניין למבנים לשימור יהיו על פי הקונטור הקיים ובהתאם לתיק התייעוד.<br/> 5. קו בניין מזרחי לתא שטח 101A יהיה עד 0. בבנייה בקו בניין 0 תותר בניה בקירות אטומים בלבד ללא פתחים וחלונות, באופן שיאפשר לעירייה או מי מטעמה לבנות בקו בניין 0 בתא שטח 600 הצמוד, אלא אם בהסכמת העירייה ובמסגרת תכנית עיצוב יוחלט לחבר את הקומות הציבוריות. בנוסף, לא תותר הבלטות מרפסות מעבר לקו בניין המשיק לתא שטח 600. פתחים, חלונות ומרפסות יתאפשרו אם ייקבע קו בניין בפועל גדול מ-0.</p> | <p><b>4.1</b></p>   |
| <p><b>4.2 שטח פרטי פתוח</b></p>   | <p><b>4.2</b></p>   |
| <p><b>4.2.1 שימושים</b></p> <p>- שטחים מגוננים, נטיעות עצים, גן משחקים, מעבר, שהייה ושימוש לציבור, להולכי רגל ורוכבי אופניים<br/> - מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות.<br/> - שבילים, מדרכות ומתקנים לחניית אופניים.<br/> - מעבר רכב חרום<br/> - שימושים לפעילות ציבורית מאורגנת</p>   | <p><b>4.2.1</b></p> |
| <p><b>4.2.2 הוראות</b></p>  | <p><b>4.2.2</b></p> |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לא יותרו מרתפים בתאי שטח ביעוד שטח פרטי פתוח.<br/> 2. תירשם זיקת הנאה למעבר, שימוש ושהיית הולכי רגל, 24 שעות ביממה ובכל ימי השנה, בכל השטח בשפ"פ בהתאם לסעיף 6.2.<br/> 3. השטח יפותח ללא גדרות ומכשולים ויתאפשר בו מעבר ושהייה ושימוש חופשי לציבור.<br/> 4. שטח פרטי פתוח בתחום התוכנית יקושר אל מפלסי המדרכות ההיקפיים ואל פארק המסילה.<br/> 5. לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור, עשן וכדומה בתחום היעוד שטח פרטי פתוח.</p>  | <p><b>4.2.2</b></p> |
| <p><b>4.3 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>   | <p><b>4.3</b></p>   |
| <p><b>4.3.1 שימושים</b></p> <p>- שטחים פתוחים בהתאם לסעיף 4.3.2. ב. הוראות פיתוח.<br/> - חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחרום עירוניים, לרבות מתקני תפעול.<br/> - שימושים נילוויים מסחריים בקומת הכניסה<br/> - שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין</p> <p>מתחת לכניסה הקובעת יותר בנוסף :</p> <p>- חניה וחניון ציבורי</p>   | <p><b>4.3.1</b></p> |
| <p><b>4.3.2 הוראות</b></p>  | <p><b>4.3.2</b></p> |

**שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור****4.3****הוראות פיתוח**

א

1. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת ויקושר אל מפלסי המדרכות ההיקפיים ואל פארק המסילה
2. תכסית המבנה לא תעלה על 50% בתחום קווי הבניין המרביים.
3. מתוך שטח המגרש יישמרו יתרת 50% משטח המגרש, המהווים 700 מ"ר, כשטח ציבורי פתוח ללא גידור וללא בניה על קרקעית.
- בשטח זה יינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ובוגרים, ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.
4. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוזי גרטרור בתחום השטחים פתוחים בכל תחום מגרש 600.
5. עד למימוש הבניה במגרש זה, יותר לפתח גינה באישור מהדס העיר או מי מטעמו.
6. במידה והמגרש הציבורי יתוכנן בשלבים, בשלב הראשון תוצג תכנית צל לתכנון כל המגרש לרבות השטחים הפתוחים.

**זכות מעבר לרכב**

ב

- סימון מהתשריט : **זיקת הנאה למעבר ברכב**
- בתחום המסומן בתשריט, יותר מעבר כלי רכב מתחת לקרקע, לטובת מגרש 101. התחום הסופי של זכות המעבר יקבע בהיתר הבניה.

**קווי בנין**

ג

- קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.
- קו בניין למרתפים יהיו עד גבול המגרש ועד 85% תכסית, בהתאם לסעיף 6.8 ניהול מי נגר.

ד

1. . זכויות הבניה המופיעות בטבלה 5 מתייחסות לכל מגרש 600 (תאי שטח A600 ו B600).
  2. הבניה במגרש 600 תוכל להיעשות בשלבים, כך שניתן יהיה להוציא היתר נפרד לכל תא שטח. כמו כן ניתן להגיש בקשה אחת להיתר ל- 2 תאי השטח ביחד. תנאי לבניה בשלבים תהיה הצגה של תכנית צל לשני תאי שטח במסגרת תכנית העיצוב
  3. הוראות הבינוי לכלל המגרש 600 יהיו תקפות לכל אחד מתאי השטח.
  4. הוראות בדבר חצרות ומרפסות בשטח המגרש ייקבעו בתכנית העיצוב בהתאם לשימוש שייבחר.
  5. גובה :
- מספר הקומות המרבי יהיה עד 7 קומות : 4 קומות בבניה המרקמית ו- 3 קומות בנסיגה כולל קומות טכניות.



| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור  | 4.3    |
|--|--------|
| <p>גובה הקומות לא יעלה על הגבהים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גובה קומת הכניסה עד 6.5 מטר ברוטו.</li> <li>- גובה קומות בבניה המרקמית יהיה עד 4.5 מטר ברוטו.</li> <li>- גובה קומה מעל הקומות המרקמיות יקבע לפי השימוש אשר יבוקש למימוש, בעת תכנית עיצוב.</li> </ul> <p>תתאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, אשר תיבחן במסגרת תכנית העיצוב, ובלבד שלא תהיה חריגה מגובה הבניה המרקמית (כאמור עד 21 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג).</p> <p>6. יתוכנן פיר וארובה לשטחי מסחר, מטבחים, וכדומה ככל שיתוכננו במבני ציבור, במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>7. בחזיתות הבנייה המרקמית לא יתאפשרו שימושי אחסנה, שימושים טכניים, או כל שימוש אחר שיצור חזית אטומה.</p> |        |
| דרך מאושרת   | 4.4    |
|  | 4.4.1  |
| <p>שימושים</p> <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>  |        |
|  | 4.4.2  |
|  | הוראות |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | מספר יח"ד | תכנית<br>(% מתא שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |           |                      |            | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח    | שימוש                  | יעוד                                    |
|------------|-----------|----------------------|--------------------|-----------|----------------------|------------|--------------------|------------|------------------------|---|
|            |           |                      | מתחת לכניסה הקובעת |           | מעל הכניסה הקובעת    |            |                    |            |                        |   |
|            |           |                      | מספר קומות         | מספר יח"ד | תכנית<br>(% מתא שטח) | שרות       | עיקרי              | שרות       | עיקרי                  | גודל מגרש<br>מוחלט                      |
| (2)        |           |                      |                    |           | (1) 5890             | (1) 17668  |                    | 100A       | תעסוקה                 | עירוני מעורב                            |
| (2)        |           | (4) 77               |                    |           | 1802                 | (3) 4480   |                    | 100A       | מגורים                 | עירוני מעורב                            |
| (2)        |           |                      |                    |           | 450                  | (5) 1120   |                    | 100A       | דיור מיוחד             | עירוני מעורב                            |
|            |           |                      |                    | (7)       | 380                  | (6) 1130   |                    | 100A       | מבנים ומוסדות<br>ציבור | עירוני מעורב                            |
|            | (11) 40   | 70                   | (10) 13172         | (10) 3000 |                      | (9) 32920  | (8) 2572           | 100A       | <סך הכל>               | עירוני מעורב                            |
| (2)        |           |                      |                    |           | (12) 4970            | (12) 14903 |                    | 101A       | תעסוקה                 | עירוני מעורב                            |
| (2)        |           | (4) 66               |                    |           | 1459                 | (3) 3840   |                    | 101A       | מגורים                 | עירוני מעורב                            |
| (2)        |           |                      |                    |           | 365                  | (5) 960    |                    | 101A       | דיור מיוחד             | עירוני מעורב                            |
|            |           |                      |                    | (7)       | 290                  | (6) 873    |                    | 101A       | מבנים ומוסדות<br>ציבור | עירוני מעורב                            |
|            | (11) 40   | 70                   | (10) 10875         | (10) 3000 |                      | (14) 27660 | (13) 2161          | 101A       | <סך הכל>               | עירוני מעורב                            |
|            | 7         | 50                   |                    | 7140      | 945                  | (15) 2835  | 1400               | 600A, 600B |                        | שטחים פתוחים<br>ומבנים ומוסדות<br>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. תתאפשר המרת שטחי תעסוקה בכל מגרש לשטחי מלונאות בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 ב 4.

ב. ניתן להמיר בכל שימוש שטחים המופיעים בעמודה שטחים עיקריים לשטחי שרות.

ג. ניתן להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים לעת הוצאת ההיתר ובכפוף לאישור האמור בתוכנית העיצוב באותו השימוש בשיעור שאינו עולה על 5% ובתנאי שאחוז שטחי השרות לא יפחת מ-25% וכן

שטחי השרות הסופיים יקבעו בעת בקשה להיתר בניה על פי הקבוע בתקנות החוק.

ד. לא יותר ניוד זכויות המוגדרות כתת קרקעיות, עיקריות או שרות, אל מעל הקרקע. חריגה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.

ה. שטחי המגורים והדיור המיוחד המפורטים בטבלה (שטחים עיקריים + שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת) הינם שטחים מקסימליים. לא ניתן במסגרת תכנית זו להוסיף שטחי מגורים. ניתן להמיר שטחים בשימוש מגורים לשימושים אחרים באותו מגרש.

ו. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט.

ז. יותרו עד 7 קומות מתחת לקרקע.

ח. השימוש מבנים ומוסדות ציבור בטבלה מתייחס לשימושים הציבוריים בשטחים הציבוריים הבנויים.

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

- (1) שטחים עבור שימוש מסחר יהיו מתוך שטחי תעסוקה, בהתאם לסעיף 6.3.
- (2) שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים ומלונאות יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע על פי סעיף 4.1.2 ב 1.
- (3) ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 6 מ"ר מתוך שטחי השרות המותרים למגורים, וזאת במסגרת בקשה להיתר בנייה.
- (4) מספר מירבי של יחידות דיור כולל הדירות בהישג יד. מספרן הסופי של יחידות הדיור ייקבע בתכנית עיצוב בכפוף לתמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף 4.1.2 ב 2 ובתנאי שסך שטח המגורים לא יעלה על מותר בתכנית זו.
- (5) שטחים עבור דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 4.1.2 ב 3. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 6 מ"ר מתוך שטחי השרות לדיור המיוחד, וזאת במסגרת בקשה להיתר בנייה.
- (6) מתוך שטח זה יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי.
- (7) שטחי השירות בתת הקרקע עבור השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יהיו מתוך סך שטחי הבניה המותרים מתחת לכניסה הקובעת. שטחי שירות אלה לא יפחתו מ- 150 מ"ר וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלית. מיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם.
- (8) מתייחס לכל תאי השטח במגרש 100.
- (9) שטחים כוללים, עיקרי + שרות. הזכויות ביעוד עירוני מעורב מתייחסות לכל המגרש 100, (כולל תא השטח ביעוד שטח פרטי 100B, אך ימומשו רק בתא שטח 100A).
- (10) שטחים אלו מתייחסים לכל השימושים במגרש. המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע תתאפשר באישור מהנדס העיר ולשיקול הועדה המקומית בכפוף לפרסום.
- (11) מספר קומות מירבי עד 180 מ' מעל פני הים ובכפוף לסעיף 4.1.2 א 1.
- (12) כולל השטחים של המבנים לשימור לפי תיק תיעוד מתוך השטח המותר לבניה בתא שטח 101. שטחים עבור שימוש מסחר יהיו מתוך שטחי תעסוקה, בכפוף לסעיף 6.3.
- (13) מתייחס לכל תאי השטח במגרש 101.
- (14) שטחים כוללים, עיקרי + שרות. הזכויות ביעוד עירוני מעורב מתייחסות לכל המגרש 101, (כולל תא השטח ביעוד שטח פרטי פתוח 101B, אך ימומשו רק בתא שטח 101A).
- (15) מתוך השטח הכולל המותר לבניה מעל הקרקע במגרש 600 (יותר שימושים נילווים בהיקף של עד 10%. בנוסף לשטח הכולל תותר תוספת של 10% עבור שטחים מסחריים התוספת תהיה מותנת במימוש בניית השטחים הציבוריים. כמו כן ניתן להוסיף שטחים בהיקף של עד 1400 מ"ר מעבר לזכויות המופיעות בטבלה אשר ייוחדו למצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**עיצוב אדריכלי**

|  |   |
|--|---|
|  | <p>א.<br/>                 עבור מגרש 100 : תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה למגרש 100 הינו עדכון תכנית העיצוב המאושרת שאושרה על ידי הועדה המקומית בתאריך 5.8.2020 ואישור מהנדס העיר לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מעודכנת.</p> <p>עבור מגרש 600 : תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור הועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>עבור מגרש 101 : תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה למגרש 101 הינו אישור הועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ואישור תיקי תיעוד מלאים ומאושרים למבנים לשימור, ע"י מחלקת שימור (כתנאי לקידום תכנית עיצוב)</p> <p>ב. תוכניות העיצוב יפורטו בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו וכמו כן, יכללו את הנושאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הכניסה.</li> <li>2. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת הכניסות למגורים ולשימושים השונים</li> <li>3. קביעת מיקום הדיור בהישג יד. וקביעת תמהיל שטחי הדירות.</li> <li>4. קביעת גובה קומות סופי.</li> <li>5. קביעת השימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים.</li> <li>6. בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית, בחזיתות המסחריות, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב וכן למבנים לשימור; ויוצגו הנחיות לעיצוב אלמנטים להסתרת המתקנים על הגג.</li> <li>7. קביעת עיצוב המגדלים</li> <li>8. מיקום, בשטח כל מגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים בעת אישור התוכנית.</li> <li>9. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.</li> <li>10. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים בהתאם לסעיף 6.9.</li> <li>11. קביעת מפלסים בפיתוח מול פארק המסילה וקביעת מפלס 0.0 של המבנים.</li> <li>12. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.</li> <li>13. קביעת פתרונות למיקום מערכות טכניות עבור מבנים לשימור, עבור מגרש 101 בלבד.</li> <li>14. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום השטחים הפתוחים בתחום במגרש 600, בתחום שטח פרטי פתוח ובתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה. הוצאת אוויר מחניונים ומערכות טכניות יתאפשרו מעל מיפלס 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. התוכנית תציג פתרונות לפליטת אגוז גנרטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.</li> <li>15. הצגת תכנון ופתרונות לפירים, מנדפים, ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל/מטבחים.</li> <li>16. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית</li> <li>17. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.</li> <li>18. תיאום מעבר התשתיות העירוניות בתחום זיקת ההנאה על דרך יפו מול מהנדס העיר או מי</li> </ol> |
|--|---|





| 6.1 עיצוב אדריכלי  | 6.1 |
|--|-----|
| <p>מטעמו.</p> <p>19. קביעת מרפסות או גג מקורה לשטחים הציבוריים הבנויים בהתאם לשימוש שיקבע. בהתאם לסעיף 4.1.2 ב 1 ז</p> <p>20. חיזוי רעש תחבורה בחלקים השונים של המבנה לצורך קביעת המיגון האקוסטי</p> <p>21. הנחיות כלליות למיקום מערכות מכאניות וקביעת אלמנטים אקוסטיים למערכות מכניות ושילובם כחזית חמישית</p> <p>22. מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, בהתאם להנחיות חברת החשמל והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.</p> <p>23. נדרשת הפרדת פירים בין מסחר ותעסוקה ככל שיאושרו מעבדות רפואיות, תעשיות עתירות ידע וכולי.</p> <p>24. ככל שיאושר שימוש מלונאי, יש לקבוע היכן יהיו שטחי הציבור או השטחים המשותפים כגון מטבח, חדר אוכל וכד'</p> <p>25. מסתורי כביסה:</p> <p>פתרון למסתורי כביסה במגדלים יבחן במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות אדריכל העיר.</p> <p>26. קביעת תחום סופי של זיקות הנאה.</p> |     |

| 6.2 זיקת הנאה  | 6.2 |
|--|-----|
| <p>א. השטחים בזיקת הנאה במיפולס הקרקע כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, ויקבעו סופית עד חזיתות הבניינים במסגרת תכנית עיצוב ותירשם בהם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.</p> <p>ב. פיתוח השטח במיפולס 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 לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.</p> <p>ד. השטח לרישום זיקת הנאה לא יקטן מ-750 מ"ר במגרש 100, ומ-700 מ"ר במגרש 101.</p> <p>ה. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר מהמרתפים בשטחים בזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה. יותר שילוב סבכות, להכנסת אוויר בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה, כחלק מהפיתוח באזורים מגוונים.</p> <p>ו. ניתן יהיה להציב כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך כמו כן ספסלים וריהוט רחוב בתחום זיקת הנאה, מיקומם ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב וישמר מעבר שייקבע ב תוכנית העיצוב.</p> <p>ז. יישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' בשטח זיקת הנאה בהתאם לסעיף 6.9</p> <p>ח. לא תתאפשר פליטת אגוזי הגנרטור בשטח פרטי פתוח ובשטחים עם זיקת הנאה למעבר הציבור</p> <p>ט. לא יותר למקם צוברי גז בערוגות בין המבנים בשטח זיקת הנאה.</p> <p>י. תירשם זיקת הנאה החדית בין תאי השטח בקומות המרתף למעבר ברכב, ותירשם זיקת הנאה למעבר ברכב, כמסומן בצבע אדום בתשריט. היקף ותחום זיקת הנאה הסופי יקבע בהיתרי הבנייה.</p> <p>יא. התכנית מרחיבה את המדרכה הקיימת ברחוב יפו על ידי זיקת הנאה ברוחב של 2.5 לכל אורך הרחוב.</p> <p>יב. תישמר רצועה תת קרקעית למעבר תשתיות, בתחום זיקת הנאה על דרך יפו, בעומק שלא יפחת מ-2 מ'.</p> |     |

6.3

הוראות בינוי

סימון בתשריט : חזית מסחרית

בתוכנית עיצוב יקבע המיקום הסופי של המסחר ושל המבואות.

א. שטח המסחר בקומת הקרקע לא יפחתו מ-200 מ"ר ולא יעלו על 400 מ"ר וזאת בכל אחד מהמגרשים 100 ו-101. שטח המסחר ואורך חזית מסחרית ייקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב.

ב. המסחר יהיה רציף ככל האפשר

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

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

ה. בכל מגרש יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים ואזור למחזור בקבוקים וכדומה.

ו. 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 לעיל.

ז. קומות הכניסה יפנו חזית קדמית מסחרית לרחוב יפו ולפארק המסילה, ולרחוב הרצל, כל זאת לפחות 70% מחזית המסחרית בכל מבנן (כולל מבואות) וזאת במטרה ליצירת חזית רחוב פעילה. (המבנים לשימור לא יכללו בחישוב 70%).

ח. רוחב יחידה מסחרית יהיה עד כ-10 מ' ולא יתאפשר איחוד יחידות מסחר אלא באישור מהנדס העיר. גובה קומת הקרקע יהיה כאמור בסעיף 4.1.2 א (1) ויקבע בתכנית העיצוב.

ט. תתאפשר הקמת מיפסל ביניים בקומה הכניסה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, במסגרת השטחים המותרים. מיפסל ביניים לא יחשב במניין הקומות.

י. עיצוב החזיתות המסחריות יתייחס לטיפולוגיות בינוי מקומיות סמוכות.

יא. לשטחי המסחר יתוכננו פירים וארובות בנפרד מהפירים לתעסוקה.

יב. לא תתאפשר בליטה של מערכות מעבר למעטפת הבניין (כולל ארובות) למעט מתקן ניקוי בזמן פעולה.

יג. בחזיתות הבנייה המרקמית לא יתאפשרו שימושי אחסנה, שימושים טכניים, או כל שימוש אחר שיצור חזית אטומה.



6.4

הוראות בינוי

שטחים ציבוריים בנויים במגרשים 100 ו 101 :

זכויות בנייה

א. היקף השטחים הציבוריים הבנויים על פי המפורט בטבלה 5

ב. לשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יתווספו שטחים עבור, תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים וכיוצא בזה הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע כמפורט בטבלה 5.

הוראות בינוי

א. השטחים הציבוריים הבנויים והחניות ויתר השטחים המוצמדות להם ייבנו במסגרת היתרי הבניה בכל מגרש.

ב. השימושים בשטחים הציבוריים הבנויים יהיו מתוך רשימת השימושים הציבוריים בשטחים

ציבוריים בנויים בסעיף 1.9 ויקבעו סופית בעת הכנת תכנית העיצוב. השטחים הציבוריים הבנויים, ימוקמו בקומת הכניסה (מבואה) ובקומות הרצופות שמעליה ויהיו רציפים ורגולריים

ג. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתוכנית העיצוב.

ד. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים



## 6.4

## הוראות בינוי

המותרים.

ה. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים. ככל שניתן, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. כל סטייה מסעיף זה תהיה באישור מהנדס העיר ומי מטעמו.

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.

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 שיטל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיוצא בזה.

ח. בקומה שמעל ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.

ט. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות רטובות 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.

י. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתוכנית העיצוב.

יא. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.

יב. ככל הניתן תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים.

יג. מקומות חנייה לשטחים הציבוריים יקבעו לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר ובהתאם לשימושים שיאושרו בפועל וימוקמו במפלס העליון המיועד לחנית רכבים ובסמוך לגישה לשטחים הציבוריים. יקבעו מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

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 תכנית העיצוב)

## 6.5


## הנחיות מיוחדות

א. עוגנים:

תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבנייה, בכל הכיוונים למעט לכיוון רצועת הרק"ל, אלא באישור נתע. 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.

ב. חזית חמישית:

בג הבניה המרקמית, בכל תחום התכנית, ולטובת כל השימושים יותרו בריכות לרבות בריכות שחיה, אזורי ישיבה, שהייה, בילוי, אוכל, אלמנטי הצללה והמערכות המינימליות המחויבות. כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו. בכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקות הגגות. חזית החמישית תתואם במסגרת תכנית העיצוב.

| 6.5  | הנחיות מיוחדות   |
|--|--|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 46</p> | <p>ג. הנחיות נת"ע:</p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה לכל המגרשים הגובלים בתוואי המתע"ן, יהיה תאום עם נת"ע וקבלת אישור.</p> <p>2. לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן אלא בתיאום עם נת"ע.</p> <p>3. תנאי למתן אישור להיתר יהיה הבטחה והוכחה חישובית לשביעות 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.</p> <p>4. לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר תחום הרק"ל, אלא בתיאום עם נת"ע.</p> <p>5. יש לתאם עם חברת נת"ע ורשות המים כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.</p> <p>ד. הריסות ופינויים:</p> <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> |

| 6.6   | דרכים תנועה ו/או חניה   |
|---|---|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 46</p> | <p>א. תקני החנייה מקסימלי לרכבים פרטיים יעמדו על 350:1 חניות למ"ר תעסוקה, 1:0.5 חניות ליחידת דיור, 15:1 (מקום חניה לחדרי מלון), או על פי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. יתר השימושים יהיו על פי התקן התקף בעת היתר בניה.</p> <p>ב. החניות שיהיו מעבר לתקן שבתוכנית זו במגרש 100 (כפי שנקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי תעא/3419 מתחם ניבה) יבוטלו במסגרת עדכון תכנית העיצוב הנדרשת למגרש זה ויוסבו לשימושים אחרים בהתאם לצורך.</p> <p>ג. מקומות החניה לכל השימושים למעט לדירות המגורים ולשטחים הציבוריים הבנויים ינוהלו כחניון ציבורי בבעלות פרטית ולא תותר הצמדה של מקומות חניה אלו. במידה ויאושר שימוש מלוואי יוקצו חניות למלוואות כפי שיקבע בתוכנית העיצוב ועל פי התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ד. תותר תוספת מקומות חניה מעבר לתקן עבור רכב שיתופי בהתאם להנחיות עיריית תל אביב, במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>ה. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים.</p> <p>ו. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, סידור מקומות החניה לאופניים יתבצע על פי ההנחיות המרובות המעודכנות ככל הניתן ויקבע בעת תכנית העיצוב.</p> <p>ז. כניסות מרחוב יפו יתאפשרו בכניסה ויציאה ימינה בלבד, בכפוף למגבלות הנת"צ ברחוב.</p> <p>ח. הגישה לחניון התת קרקעי ל-3 המגרשים תהיה מרמפה במגרש 100 מרחוב יפו. תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב במגרש 600 עבור תת קרקעי ממגרש 100 למגרש 101.</p> <p>ט. פריקה וטעינה ופינוי אשפה תוסדר בקומת הקרקע במגרש 100 ו 101-600 ותקבע באופן סופי בתכנית העיצוב.</p> <p>י. יתוכננו חניות עם עמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות העמדות תקבע במסגרת תוכנית העיצוב.</p> <p>יא. קומות המרתף העליונות יתוכננו כך שיאפשרו שימוש עתידי לשימושים עיקריים, על ידי</p> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.6 דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>  | <p><b>6.6</b></p> |
| <p>ביטול חניות והסבתם לשימושים עיקריים, ובאישור המשרד להגנת הסביבה (בנושא שימושים עיקריים בתת הקרקע)</p> <p>יב. תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החניות המשמשות את השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים במגרשים 100 ו-101, לבין החניות המשמשות את יתר השימושים.</p> <p>יג. מיקום מקומות החנייה עבור השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יהיה במפלס החנייה העליון לשימוש חניה, בסמוך לגרעין הבניין, כך שתתאפשר גישה נוחה לשטח הציבורי.</p> <p>יד. תקן החניה למגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>טו. תקן החניה לשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>   |                   |
| <p><b>6.7 תשתיות</b></p>   | <p><b>6.7</b></p> |
| <p>א. מתקני תשתיות יוקמו בתת הקרקע.</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>1. יש להבטיח ניתוק מלא בין מערכות הניקוז ומי הגשם ומערכת הביוב.</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>6.8 ניהול מי נגר</b></p>   | <p><b>6.8</b></p> |
| <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. יש להשאיר לפחות 15% משטח כל מגרש, נקי מכל תכסית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים.</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 חלחול 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 לגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.</p> |                   |
| <p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p>   | <p><b>6.9</b></p> |
| <p>א. עצים לשימור:</p> <p>על העצים הבוגרים בתשריט בסימון של עץ לשימור תחול המדיניות העירונית בנושא עצים של עיריית תל אביב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. הנחיות לעצים חדשים:</p> <p>1. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה</p>  |                   |

| שמידה על עצים בוגרים   | 6.9  |
|--|--|
| <p>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 אחיד כמפורט להלן:</p> <p>- בתחום ה תוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.</p> <p>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 מקוטר 10 ס"מ 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 ליטר 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>- העצים שיינטעו יהיו בוגרים בהתאם למדיניות העירונית.</p> <p>- עצים שישמשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.</p> <p>- ככלל, לצורך הפחתת אי החום העירוני יידרשו נטיעות במרחב הציבורי והפרטי</p> <p>5. בעת הכנת תוכנית עיצוב יש להראות את אחוז הצל מהעץ הקיים והעצים המתוכננים.</p> | <p>6.10</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א. תקינה לבניה ירוקה:</p> <p>על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold בניקוד מינימלי של 70 נקודות, ובשאיפה לעמוד בדירוג platinum, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>ב. תקינה ליעילות אנרגטית:</p> <p>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 הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.</p> <p>ג. ניהול מים:</p> <p>חסכון במים</p> <p>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.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

ד. סקר אנרגיה :

בהמשך לסקר אנרגיה המצורף לתוכנית, ייושמו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן :

1. תכנון חזיתות בהיבטים פאסיביים סולאריים ושילוב מערכות אלקטרו מכאניות לחיסכון מירבי.

2. בהתאם להנחיית העירייה להיקף ייצור מינימלי של אנרגיה ממקורות מתחדשים, חושב פוטנציאל ייצור אנרגיה פוטו וולטאית בתחום התוכנית עבור המגדל במגרש 100. לפי מסקנות הסקר, יש לשלב בתוכנית של מגדל זה אמצעי ייצור של אנרגיה מתחדשת בהספק שנתי שלא יפחת מ 195,495 קוט"ש/שנה שמהווה 50% מפוטנציאל ייצור האנרגיה המחושב.

3. עבור המגדל במגרש 101 בשל חוסר מידע לגבי תכסית וגובה סופי, פוטנציאל ייצור אנרגיה פוטו וולטאית יחושב לשלב תוכנית העיצוב ויישמו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בתחום התוכנית לפי הנחיות העירייה.

4. יש לרכז מערכות טכניות על הגג בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן לשם מיקסום האפשרות להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות ו/או תרמו סולריות. יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.

5. במבנים בהם קיימות קומות מגורים, יש לעמוד בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה) צ"פ-2019 פרק י"א: "מערכות לחימום מים והפקת אנרגיה".

6. 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 מתוך ראייה של כדאיות כלכלית לזים.

7. יבוצע סקר אנרגיה בשלב תוכנית העיצוב ע"פ דרישות העירייה ויוגש לאישור עבור כל מבנה בנפרד.

ה. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין :

1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.

2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

ו. סינוור

- בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו האמצעים הבאים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני :

- הקטנת שטח הזיגוג באמצעות הוספת אלמנטים אטומים.

- הוספת מרפסות ואלמנטים להצללה.

- בחירת זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (בהתאם להנחיות המרחביות)

ז. זיהום קרקע

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 וביצוע מיגון נגד גזי קרקע, ככל שידרש, בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה.

ח. אקוסטיקה

תנאי להיות בנייה כמפורט בסעיף 6.16 I סעיף 11 ז' יהיה הגשת חו"ד אקוסטית שתתייחס בין השאר למערכות מכניות בבניין, מיגון דירתי לרעש תחבורה, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

| איכות הסביבה   | 6.10 |
|--|------|
| <p>המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.</p> <p>ט. 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>י. 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> |      |



| גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה  | 6.11 |
|--|------|
| <p>הגבלות בנייה בגין תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה:</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 המגנלי"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה - להלן: "מגנלי"ה"), ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ייתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית 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 וכדומה. 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 בנייה 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</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>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 מעפ"י יידרש לסימון בהתאם לת"י 5139.</p> |      |



| איחוד וחלוקה   | 6.12 |
|--|------|
| <p>א. סימון איחוד וחלוקה הינו כפי שמופיע בתשריט.</p> <p>ב. תנאי להיתר בנייה במגרש 101 הינה תכנית איחוד וחלוקה במגרש זה. ייעודי הקרקע במצב הנכנס בתכנית איחוד וחלוקה למגרש 101 יהיו בהתאם לייעודי הקרקע ערב אישור תכנית זו (4816).</p> <p>ג. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125</p> |      |



|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>איחוד וחלוקה</b></p>   | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>לחוק התכנון והבנייה.</p>  |                    |
| <p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>   | <p><b>6.13</b></p> |
| <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, והשטחים הציבוריים הבנויים בתכנית במגרשים 100 ו-101 לרבות השטחים המוצמדים להם 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><b>שימור</b></p>  | <p><b>6.14</b></p> |
| <p>א. בשטח מגרש 101 קיימים 2 בניינים המיועדים לשימור. שנקבעו בתכנית תא/2650/ ב. 1. כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם הבניינים המוגדרים לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד מלא, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו. 2. הוראות התוכנית תא/2650/ב' כולל נספח ג אך למעט נספח ד' יחולו על כל המבנים לשימור בתחום התוכנית, 3. כל התמריצים והזכויות שלא נוצלו בגין תכניות קודמות ימחקו מכל המבנים לשימור בתחום התוכנית. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011, בלשכת רשם המקרקעין. 4. לא תותר הריסתם של המבנים לשימור ולא תותר תוספת בניה על המבנים מעבר למבנה המקורי בהתאם לתיק התיעוד. 5. הריסת תוספות מאוחרות על פי תיק תיעוד מלא ובתיאום עם מחלקת שימור. 6. ביצוע שימור של 2 המבנים בפועל, באישור מחלקת שימור, יהווה תנאי לאיכלוס המגדל במגרש 101. ב. אחזקת המבנים לשימור: כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתם של המבנים לשימור תעשה בהתאם לתיק התיעוד המלא להיתר בניה הכולל הנחיות שימור ולתוכנית זו, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בניין, גדר, גינות, ניקוז, חנייה, התרת מתקנים על גג הבניין וכולי. לעניין זה תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011, בלשכת רשם המקרקעין, שתיוחד למגרש 101. תחול חובת שיפוץ ואחזקה של המבנים לשימור על פי חוק עזר עירוני מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה רשאי להורות על ידי משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה העבודות שיידרשו לשם אחזקה של מבנה לשימור לרבות את כל הפעולות כפי שמופיעות בתוכנית תא/2650/ב' נספח ג סעיף 2.2 ג. לפחות 50% מהאבן הכורכרית במבנה בכתובת גת רימון 10 תישמר בעת ביצוע ההריסה ותשולב בבניוי או בפתוח של התכנון החדש. אופן השילוב יקבע בתכנית העיצוב.</p> |                    |
| <p><b>תחזוקה</b></p>   | <p><b>6.15</b></p> |
| <p>השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה, מעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים במגרשים 100 ו-101 יתופעלו על ידי חברת ניהול של כל בניין בכל מגרש אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של כל מגרש לרבות: ניהול החניונים, ניקיון</p>   |                    |



|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <p align="center"><b>תחזוקה</b></p>  | <p align="center"><b>6.15</b></p> |
| <p>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 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011, בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול והחזקה לשטחים המשותפים ו/או לחניון ביחס לכל מגרש בניפרד.</p>  |                                   |
| <p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>  | <p align="center"><b>6.16</b></p> |
| <p>I. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה עבור המגרש בו מבוקש ההיתר יהיו כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ייעודית לאותו מגרש נשוא הבקשה להיתר וכמפורט בסעיף 6.1 א לעיל, למעט היתר הריסה והיתר למבנים לשימור.</li> <li>2. תנאים נוספים להגשת בקשה להיתר בנייה למגדל במגרש 101 :</li> <li>א. אישור תכנית לאיחוד וחלוקה אשר תחלק את יתרת התכנית למגרש 101 ותא שטח 600B.</li> <li>ב. הבטחה לביצוע שימור המבנים לשימור במגרש 101 כמאמור בסעיף 6.14.</li> <li>3. ניתן יהיה לקבל היתר הריסה ללא תנאי אלה בתחום תא שטח 600B.</li> <li>4. הבטחה לביצוע ופיתוח של השטחים הפתוחים המיועדים למעבר הציבור, במגרשים 100 ו-101 ביחס למגרש בו מבוקש היתר.</li> <li>5. הבטחה לתחזוקת השטחים עם זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור במגרשים 100 ו-101 במגרש בו מבוקש ההיתר ובנוסף הבטחה של מבקשי ההיתר לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011, בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים במגרשים אלו ולגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור.</li> <li>6. הבטחה להקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם, במגרשים 100 ו-101, בבעלות העיריה, במגרש בו מבוקש ההיתר.</li> <li>7. הבטחת מגיש הבקשה להיתר במגרש 100 לפינוי תא שטח הציבורי 600A מסירת החזקה של תא השטח הציבורי לידי העיריה ורישומה בבעלות העיריה.</li> <li>8. הבטחת מגיש הבקשה להיתר במגרש 101 לפינוי תא שטח הציבורי 600B מסירת החזקה של תא השטח הציבורי לידי העיריה ורישומה בבעלות העיריה.</li> <li>9. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהיה, וזיקת הנאה החדית בין מגרשים למעבר ברכב בתת הקרקע, במגרש בו מבוקש ההיתר.</li> <li>10. הבטחת הקמת יחידות הדיור בהישג יד, כמפורט בסעיף 4.1.2 ב 3, ביחס לכל מגרש בנפרד. לא יינתן היתר בניה למגורים שלא יכלול יחידות דיור בהישג יד כמפורט.</li> <li>11. איכות הסביבה :</li> <li>א. 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 ובאשר לאוורור חניונים תת קרקעיים, ומיקום פתחי אוורור ופליטת אגוז גנרטור ונידוף שטחי מסחר.</li> <li>ב. אישור המשרד להגנת הסביבה בהתאם לסעיף 6.10</li> <li>ג. אישור היחידה לתכנון בר קיימא :</li> <li>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 דיור 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</li> </ol> |                                   |

| תנאים בהליך הרישוי   | 6.16 |
|--|------|
| <p>הפרויקט עם המועצה האמריקאית לבנייה ירוקה (USGBC) ודוח אסטרטגיה לעמידה בדירוג LEED הנדרש.</p> <p>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, משרד אדריכל העיר.</li> <li>ד. אישור משרד הבריאות לשימוש מלונאי, ככל שיאושר.</li> <li>ה. ככל שיאושר שימוש מלונאי, אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו.</li> <li>מעט לעת על ידי משרד התיירות.</li> <li>ו. היתרי בנייה מכוח תכנית זו יכללו בדיקת מקורות קרינה בתוך וכלפי המבנים ומניעת חשיפת אוכלוסייה לקרינה בלתי מיננת מעבר למותר בתקנות. תבוצע סימולציה שתכלול אלמנטים מתוכננים בתכנית (כגון חדר טרפו) ואלמנטים מתוכננים בתכניות סמוכות במידה ויש, ושמירה על מרחקי הפרדה נדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>ז. חוות דעת אקוסטית אשר תכלול:</li> <li>- התייחסות לחיזוי רעש מכבישים וממקורות חיצוניים לתכנית, שימושים מסחריים ומערכות מכניות (יש להעדיף את מיקום המערכות בתת הקרקע), שטחי ומבני ציבור בתחום התכנית.</li> <li>- הדוח יבחן את ההשפעות של התכנית על הסביבה ושל הסביבה על התכנית.</li> <li>- חוות הדעת תכלול בדיקת רעש ורעידות מהרק"ל.</li> <li>ח. זיהום קרקע:</li> <li>הגשת מפרט מיגון מפני גזי קרקע לפני ביצוע לאחראי קרקע ומים ברשות לאיכות הסביבה, לאישור וביצוע ניטור אויר תוך מבני לבחינת חדירת גזי קרקע למבנה לאחר השלמת המיגון.</li> <li>ט. אישור רשות המים להשפלת מי תהום, ככל שיידרש.</li> </ul> <p>12. אישור נת"ע בהתאם לסעיף 6.5 ג</p> <p>13. ככל שיאושר שימוש מלונאי תינתן הבטחה לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011, בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.</p> <p>14. אישור רשות שדות התעופה כנדרש לפי סעיף 6.11</p> <p>15. אישור משרד הביטחון כנדרש לפי סעיף 6.11</p> |      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

| תנאים בהליך הרישוי  | 6.17 |
|---|------|
| <p>II. ניתן להוציא היתר בנייה ניפרד למבנים לשימור עם אישור תוכנית זו, בכפוף להוראות סעיף 6.14, זאת ללא תלות בתוכנית עיצוב ותכנית איחוד וחלוקה בתנאים אלו:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. הבטחה לפיתוח השטחים הצמודים למבנים לשימור (לפי החלקה המקורית) כפי שמופיעים בתשריט והבטחה לרישום של זיקות ההנאה בשטחים אלו.</li> <li>2. הכנת תיק תיעוד מלא ואישורו על ידי מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.</li> </ul> |      |
| תנאים למתן היתרי איכלוס   | 6.18 |
| <p>I. תנאים לאכלוס עבור המגרש בו מבוקש ההיתר יהיו כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל וחתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחים אלו, בהתאם לסעיף 6.15.</li> </ul>   |      |

| תנאים למתן היתרי איכלוס   | 6.18 |
|---|------|
| <p>2. ביצוע ופיתוח בפועל של השטחים הפתוחים המיועדים למעבר הציבור, במגרשים 100 ו-101 ביחס למגרש בו מבוקש ההיתר..</p> <p>3. הקמה, מסירת חזקה לידי העיריה ורישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בבעלות העיריה ורישום בפועל של מגרשים הציבוריים בבעלות העיריה.</p> <p>4. בניית דירות בהישג יד, כמפורט בהוראות תכנית זו.</p> <p>5. הקמת חברת ניהול בהתאם לסעיף 6.15</p> <p>6. ככל שיאושר השימוש המלונאי, רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011, בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.</p> <p>7. איכות הסביבה:</p> <p>א. אישור הרשות לאיכות הסביבה למגרש עליו מבוקש ההיתר.</p> <p>ב. אישור היחידה לתכנון בר קיימא</p> <p>ג. 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 דיוור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4.</p> <p>ד. 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>ה. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת ההיתר.</p> <p>ו. אישור ביצוע מיגון לקרינה ככל שנדרש.</p> <p>ז. 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>ח. אישור התקנת גלאי CO במרתפים.</p> <p>ט. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה, ככל שיתוכננו, לממונה רעלים ברשות לאיכות הסביבה.</p> <p>י. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה</p> <p>יא. הצגת תעודות שקילה ואישורי מחזור/פינוי פסולת בניין מאתרים מורשים על ידי המשרד להגנת הסביבה</p> <p>יב. אישור מיגון בפני גזי קרקע וביצוע ניטור אויר תוך מבני.</p> <p>II. תנאי לאכלוס בתא שטח 101 יהיה גמר עבודות השימור במבנים לשימור.</p> |      |
| סטיה ניכרת  | 6.19 |
| <p>א. שימוש אחר בשטח המרפסות בהתאם לסעיף 4.1.2 ב 1, 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>   |      |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב  | התנייה  |
|----------|---|---|
| 1        | תנאי להגשת היתר בנייה למגדל בתא שטח 101 למעט היתר הריסה בתחום תא שטח 600B | אישור תכנית לאיחוד וחלוקה אשר תחלק את מרחב למגרש 101 ותא שטח 600B והבטחת שימור המבנים לשימור במגרש 101. |

### 7.2 מימוש התכנית

שוטף

