

מוקדמת מס' 6.....
16.12.04

מאשרת

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מספר 2950

"מתחם זיקית"

שינוי מספר 2 לשנת 2000 לתכנית מתאר "ל"

שינוי מספר 2 לשנת 2000 לתכנית 7 3 8

שינוי מספר 3 לשנת 2000 לתכנית מתאר 1043 על שינוייהן

1. **שם התכנית:** מתחם "זיקית" - תכנית זו תקרא מתאר מס' 2950 - "מתחם זיקית" שינוי מס' 2 לשנת 2000 לתכנית מתאר "ל" שינוי מס' 2 לשנת 2000 לתכנית 738, שינוי מס' 3 לשנת 2000 לתכנית מתאר 1043, על שינוייהן.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 11 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית"). גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:2500 (להלן: "תשריט") ונספחים כמפורט להלן, הערוכים בקני"מ 1:1000:
 - נספח בינוי (להלן: "נספח הבינוי").
 - נספח תנועה ותניה (להלן: "נספח תנועה").
 - נספח ניקוז (להלן: "נספח הניקוז").
 - נספח עקרונות תכנון ופרוגרמה נופיים (להלן: "נספח נופיים").כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה הכולל את חלקה 650 בגוש 6637, וחלקות 2-1, 64, 99, 259, 291, 371, 446, 617, 618, 370 וחלק מחלקות 3-4, 258, 316, 593 בגוש 6638, ברח' הברזל 20-6 באזור התעסוקה רמת החייל.
4. **גבולות התכנית:** בצפון - רחוב הברזל. בדרום - הגבול העירוני לאורך נחל הירקון במזרח - חלקות 356, 355, 258 במערב - רחוב פנחס רוזן
5. **שטח התכנית:** כ- 155 ד'.
6. **יזום התכנית:** זיקית נכסים בע"מ.
7. **בעל הקרקע:** זיקית נכסים בע"מ; מנהל מקרקעי ישראל ועת"א.
8. **עורך התכנית:** מור אדריכלים בע"מ.

מאשרת

9. מטרת התכנית:

- לפתח מתחם לתעסוקה, תעשייה עתירת ידע ומרכז רפואי אשפוזי שיאפשר הגדלת פוטנציאל תעסוקה, וכן לפתח חלק מפארק הירקון ע"י:
- 9.1 קביעת יעוד של אזור תעשייה עתירת ידע ומרכז רפואי אשפוזי והוראות בדבר זכויות בניה ותכליות מותרות.
 - 9.2 העלאת זכויות הבניה כך ששך השטחים הבנויים למטרות עיקריות לא יעלה על 60,200 מ"ר לשימושים עיקריים, מתוכם עד 40,000 מ"ר ביעוד זה עבור מרכז רפואי אשפוזי, בבניינים עד 19 קומות.
 - 9.3 קביעת שימושים מותרים: תעשייה עתירת ידע, משרדים, העתקת מרכז רפואי אשפוזי, ובנוסף לכך מסחר בקומת קרקע בלבד.
 - 9.4 קביעת הוראות בניה, קווי בניה והנחיות לאמצעים למניעת מטרדים סביבתיים.
 - 9.5 קביעת היעודים של שטח ציבורי פתוח ושטח לשימור משאבי טבע ונוף, וקביעת זכויות בניה והוראות פיתוח בתחום יעודים אלה.
 - 9.6 קביעת ייעודים של שטח למבני ציבור, פנאי נופש וספורט אינטנסיבי עפ"י תכנית המתאר המחוזית לנחל הירקון – תמ"מ 2/5.
 - 9.7 קביעת הוראות לחניה תת קרקעית מתחת לחלק מהשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח.
 - 9.8 שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' 1043, אשר הודעה על מתן תוקף לה נתפרסמה בי.פ. מס' 1514 מיום 20.3.69, ושל תכנית מתאר מס' 738 אשר הודעה על מתן תוקף לה נתפרסמה בי.פ. מס' 1933 מיום 12.7.73, ושל תכנית מתאר "ל" אשר הודעה על מתן תוקף לה נתפרסמה בי.פ. מס' 278 מיום 19.2.53 (להלן: "התכנית הראשית").

10. אזור תעשייה עתירת ידע:

מסומן בתשריט בצבע סגול עם קווים שתי וערב בסגול כהה (מגרשים 1-2).

10.1 התכליות המותרות:

- 10.1.1 תעשייה עתירת ידע: יותרו שימושי תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקיה אחרת. יותרו שטחים לרווחת העובדים כולל שרותי הסעדה למיניהם כחלק מהשטחים העיקריים, וזאת כשימושים נלווים לתעשייה עתירת ידע ומשרדים.
- 10.1.2 משרדים: בכל הקומות יותרו משרדים מכל הסוגים.
- 10.1.3 מסחר קמעונאי: מסחר קמעונאי יותר בקומות קרקע בלבד. יותרו שרותי מסחר כגון: סניפי בנקים, סכנויות, שירותים אישיים, מסעדות, שרותי אוכל, חנויות למסחר קמעונאי ומזון.

מ/א 13/1
מאוסרת

10.1.4 שירותים ציבוריים: כגון מוסדות צבורים או פרטיים, מרפאות מכוני רפואה ציבוריים או פרטיים וכן שרותים עירוניים.

10.1.5 מרכז רפואי אשפוזי: העתקת מרכז רפואי אשפוזי פעיל (בעל רשיון קיים) על אגפיו ושירותיו השונים, לרבות: שירותי אשפוז כלליים, מעבדות, מרפאות חוץ, הקרנות, הדמיה, צנתור, חדרי ניתוח והתאוששות, בית מרקחת, טיפולים מתוכננים ושירותי סיעוד.

10.1.6 מתקני ספורט: תותר הקמת מתקני ספורט כולל בריכת שחיה בקומת המרתף העליון ו/או בקומת הגג, לרווחת העובדים.

10.1.7 פאבים מועדונים ומועדוני ספורט: יותרו בקומת קרקע ובמרתף עליון בלבד, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה ובתנאי של פתרון חניה.

10.1.8 תכליות מותרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין: במרתף יותרו השימושים על פי תכנית מתאר "ע-1" – מרתפים, ובנוסף לכך יותרו פאבים, מועדונים, מועדוני ספורט ושימושים דומים במרתף העליון, ובלבד ששה"כ השטחים הבנויים לא יעלה על האמור בסעיף 10.2 שלהלן ובכפוף לאישור בדיקת איכות האוויר במרתפים ע"י המשרד לאיכות הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה, עפ"י הנוהל התקף ובתנאי של פתרון חניה.

10.2 זכויות הבניה:

10.2.1 סה"כ זכויות הבניה לשטחים לשימושים עיקריים לא יעלה על 60,200 מ"ר ביעוד זה, מתוכם סך השטחים העיקריים המותרים למסחר קמעונאי, שירותים אישיים ובתי אוכל, שלא יעלה על 20% מסך השטחים העיקריים המותרים לבניה.

10.2.2 סה"כ זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו:
- שטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין עד 40% מהשטחים העיקריים.
- שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין עד 40% משטח כל מגרש.

10.2.3 זכויות הבניה יתחלקו באופן יחסי לשטחי המגרשים במתחם. העברת זכויות ממגרש למגרש תותר בכפוף להסכמת בעלי קרקע, בתנאי שהזכויות המועברות לא יעלו על 20% מהשטחים המותרים לבניה באותו מגרש ובתנאי שסך השטחים הנותרים לבניה בתחום התכנית לא ישונה.

10.2.4 עם הכרזה על הפעלת קו הרכבת הקלה בסמוך למתחם, כאמור

מאשרת

בסעיף 15.4 שלהלן, ניתן יהיה להסב שטחים במרתף העליון משטחי חניה לשימושים עיקריים נוספים על האמור בסעיף 10.2.1 שלעיל, בשיעור של עד 35% משטח כל מגרש.

הסבת השטחים הנ"ל לתכליות הנכללות בתכנית זו תתאפשר בהליך כפי שייקבע בתקן החניה המחוזי החדש למחוז ת"א ובכפוף לבדיקת איכות האוויר במרתפים שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

10.3 תכנית הבניינים:

תכנית הבניינים לא תעלה על 65% משטח המגרש. תכנית המגדלים לא תעלה על 25% משטח המגרש. ביתרת המגרש שממזרח למגדלים, תהיה התכנית כדלקמן: ל-7 הקומות הראשונות 65% ומעבר לקומות הראשונות 35% משטח המגרש.

10.4 גובה הבניינים:

10 4 1 מספר הקומות המירבי המפורט להלן יהיה מעל 4 קומות מרתפים וכמסומן בנספח הבינוי, לא כולל קומה חלקית למתקנים טכניים, חדרי מכונות, חדרי מדרגות, מעקות ואלמנטים ארכיטקטוניים נקודתיים על הגג.

10 4 2 במגרש מס' 1 יוקם בנין בן 7 קומות ובצדו המזרחי מגדל בגובה של עד 19 קומות. במגרש מס' 2 יוקם בצדו המערבי מגדל בגובה של עד 19 קומות וביתרת השטח יוקם מבנה של עד 12 קומות עפ"י עקרונות התכנית המפורטים בסעיף 10.3 ובהתאם לנספח הבינוי.

10 4 3 הקומה הטכנית על הגג תהיה בגובה שתי קומות טיפוסיות.

10 4 4 מגבלות תעופה אזרחית:
הגובה המירבי המותר לבניה יהיה +155 מ' מעל פני הים, כולל קומה למתקנים טכניים, תרנים, מתקנים וחלקי מבנה.
לא תאושר כל סטיה מגובה זה אלא לאחר אישור מינהל התעופה האזרחית.
לא יינתן היתר בניה למבנים בגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע אלא לאחר אישור מינהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

10.5 קווי בנין: קווי בנין לחזית לרח' הברזל: כמסומן בתשריט קו הבניין צדדי: 5 מ' מגבולות התכנית.
קו בנין אחורי: 7 מ'.
תותר בניה בקו בנין 0 בין חלקות 291 ו-617.
בגבול בין המגרשים מס' 1 ו-2, המרווח בין שני המגדלים לא יקטן מ-12 מ'.



מרתפים: 10.6

- 10.6.1 החניונים יהיו משותפים או שתרשם בהם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ותתאפשר כניסה, יציאה ומעבר תת-קרקעי בין כל המרתפים.
- 10.6.2 תותר בליטת המרתפים לגובה מפלס הכניסה הקובעת לבנין עד לקווי המגרש, ובהתאם להוראות פשט ההצפה של נחל הירקון.
מעל גובה זה תותר הגבהת אלמנטי פיתוח לצורך חציצה חזיתית מהפארק.

הפנייה לשטח ציבורי פתוח: 10.7

- 10.7.1 הבינוי ייעשה ככל האפשר תוך הפניית הפנים לשטח הפתוח. שימושים בתחום המגרש בסמוך לשצי"פ שיש בהם כדי לפגוע במראה הנשקף מהפארק, כגון חניה תפעולית, יופרדו חזותית מהפארק ע"י אלמנטי פיתוח וצמחיה, כאמור בסעיף 10.6.2.
- 10.7.2 ייקבעו שני מעברים בקומת הכניסה מרחוב הברזל לכיוון הפארק, שיהיו פתוחים בהתאם לשעות הפעילות בבנין.
- 10.7.3 לכל אורך חזיתות הבניינים הפונים אל הפארק, תאסר הקמת גדר, למעט במגרש שישימש את המרכז הרפואי האישפוזי, שאותו ניתן יהיה לבודד באמצעות גדר.

מפלס הכניסה הקובעת לבניינים: 10.8

מפלס הכניסה הקובעת לבניינים לא יפחת מ- 11.20 + מי מעל פני הים.

11. שטח ציבורי פתוח: מסומן בתשריט בצבע ירוק.
שטח זה מיועד לפיתוח נופי כחלק מפארק הירקון.

תכליות מותרות: 11.1

- 11.1.1 שטחים מגוונים, מתקני משחקים וספורט ושימושים נלווים כגון קיוסקים ובית קפה, מחסני גינון, שירותים ציבוריים, מתקני תשתיות מקומיים, מגרשי חניה ציבוריים, שבילים ורחבות להולכי רגל ורוכבי אופניים, דרכים לצורך תחזוקה.
- 11.1.2 תותר הקמת חניונים תת קרקעיים ומתקנים טכניים בתת קרקע בתחום המסומן בתשריט בלבד, ובאופן שישולבו בפיתוח שסביבם ומעליהם ובאופן שתתאפשר המשכיות השטח הפתוח מעליהם.

11.2 זכויות בניה והוראות בניה:

- 11.2.1 סך השטחים הבנויים, כולל הבניה הקיימת (שטחים עיקריים ושטחי שרות גם יחד) מעל מפלס הקרקע לא יעלה על 0.5% מכלל השטח ביעוד זה בתחום התכנית. שטחים עיקריים יהיו עד 90% מהשטחים המותרים לבניה. הבניה תהיה בדרך של מבנים בודדים ששטח הבנייה של כל אחד מהם לא יעלה על 300 מ"ר.
- 11.2.2 לא תותר הקמת מבנה כלשהו במרחק הקטן מ- 50 מ' מגזרת נחל הירקון.
- 11.2.3 גובה הבניה יהיה עד 2 קומות ולא יותר מ- 8 מ' מהמפלס הגבוה ביותר של הכניסה למבנה. רום הרצפה המינימלי יהיה באישור רשות נחל הירקון ורשות ניקוז ירקון.
- 11.2.4 תותר הקמת עד 6 קומות חניון תת קרקעי בתחום המסומן בתשריט, ובלבד שגובה התקרה העליונה לא יעלה על 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע המתוכננים בתחום המוזכר לעיל, להבטחת בית גידול לעצים בוגרים.
- 11.2.5 תותר הרחבת מבנים קיימים הבנויים כדין וכן שיפוצם, הריסתם ובנייתם מחדש, או תוספת קומות, הכל במסגרת זכויות הבניה המותרות.

11.3 הוראות מיוחדות:

- 11.3.1 בחלקות 259, 370 ו-371 (חלק), בתחום המסומן כ"נתון לשינוי עפ"י תמ"מ 2/5, יהיה היעוד שצ"פ עד למתן תוקף לתמ"מ 2/5 ויחולו כל הוראות התכנית המתאחסות לשצ"פ. לאחר מתן תוקף לתמ"מ 2/5:
1. אם המגרשים ייועדו בתמ"מ לשצ"פ, ימשיכו לחול על המגרשים כל הוראות התכנית המתאחסות לשצ"פ. המבנים הקיימים בהם, ואשר אינם תואמים את התכנית לשצ"פ, יסומנו להריסה ויהרסו.
 2. אם המגרשים ייועדו בתמ"מ למבני ציבור, התכליות וזכויות הבניה בהם יהיו עפ"י תכנית "ל-3" כפי שמפורט בסעיף 14. הבינוי במגרשים יקח בחשבון את מיקומה של דופן הפארק. חזית המגרשים לכיוון הפארק תתוכנן בהתאם.
- 11.3.2 בגוש 6637 חלקה 650 ובגוש 6638 חלקות 1, 2, 446, 99, 64 וחלק מחלקות 3 ו-593, בתחום המסומן בתשריט "תחום נתון לשינוי עפ"י תמ"מ 2/5", יהיה היעוד שצ"פ עד למתן תוקף לתמ"מ 2/5, ויחולו עליו כל הוראות התכנית המתאחסות לשצ"פ. לאחר מתן תוקף לתמ"מ 2/5:
1. אם המגרש ייועד בתמ"מ לשצ"פ ימשיכו לחול על המגרש כל הוראות התכנית המתאחסות לשצ"פ.
 2. אם המגרש ייועד בתמ"מ לפנאי, נופש אינטנסיבי וספורט, התכליות וזכויות הבניה בו יהיו עפ"י הוראות התמ"מ כפי שתאשר.

11.3.3 תוואי רכבת קלה :
לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה (רח'
וולנברג, בקטע הגובל בתחום התכנית), אלא לאחר תיאום עם
הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

11.3.4 תנאים למתן היתר בנייה :
תנאי להיתר בניה בתחום השצ"פ יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת
לעניין הרכבת הקלה.

12. שטח לשימור משאבי טבע ונוף: מסומן בתשריט בצבע ירוק כהה.

12.1 התכליות המותרות:

שטחים טבעיים פתוחים, אתרי מורשת וארכיאולוגיה, דרכי עפר לצרכי
נגישות לפנאי ונופש, מזחים, גשרים ושבילים להולכי רגל ולרכבי
אופניים, קווי תשתית הבאים לשרת אך ורק את השימושים המותרים
בתחום זה.

12.2 הוראות כלליות:

- 12.2.1 תובטח זכות מעבר חופשי רצוף להולכי רגל, רוכבי אופניים
ורוכבי סוסים לכל אורך הנחל. בדרכים הצמודות לנחל
תותר אך ורק נסיעה לתחזוקה.
- 12.2.2 בתחום המסומן בתשריט המצוי במרחק עד 50 מ' מהנחל לא
תותר הקמת מבנים חדשים.
- 12.2.3 לא תותר הקמת גדרות במרחק קטן מ- 10 מ' מהנחל.
גדרות קיימות בתחום זה תפורקנה.
- 12.2.4 הקמת גשרים להולכי רגל ולרכבי אופניים מעל הירקון
תאשר ע"י מהנדס העיר ומתכנן המחוז ובתיאום עם רשות
נחל הירקון.
- 12.2.5 הפיתוח יעשה במגמה של שימור ושיקום המערכת
האקולוגית הנופית ואיכות המים.
ייצוב הגדה יעשה באופן שישתלב בסביבה הטבעית.
- 12.2.6 כל בניה באפיק הנחל תהיה באישור רשות נחל הירקון.
- 12.2.7 לא תותר כריתת עצים קיימים לאורך הנחל, אלא באישור
רשות נחל הירקון, פקיד היערות ומה"ע.

13. הוראות פיתוח:

הוראות הפיתוח תהיינה בהתאם לנספח הנופי.

14. מגרש לבנייני ציבור:

בתחום המסומן בתשריט כתחום נתון לשינוי עפ"י תמ"מ 2/5, אם המגרשים ייועדו בתמ"מ
למגרשים לבנייני ציבור, יחולו עליהם ההוראות הבאות:

14.1 התכליות המותרות:

תותרנה התכליות שנקבעו בתכנית מתאר "ל-3 - תנאים להקמת בניינים
ציבוריים".

14.2 זכויות והוראות בניה:

- 14.2.1 השטחים המותרים לבניה (שטחים עיקריים ושטחי
שרות מעל מפלס הכניסה לבנין) ושאר ההוראות יהיו עפ"י
תכנית "ל-3".

אָרײַן

מאוסרת

14.2.2 יחד עם זאת, יותרו שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה לבנין בסך שלא יעלה על 600% משטח המגרש, עבור 6 קומות מרתפים לחניון ציבורי עבור באי הפארק.

14.2.3 יבטח בית גידול לעצים בוגרים מעל תקרת החניון התת קרקעי בשטח הפנוי ממבנים עיליים.

15. תנועה וחניה:

15.1 החניה לרבות החניה התפעולית הפריקה והטעינה יהיו על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ובאישור אגף התנועה בעירייה. בכל מקרה, מספר מקומות החניה לא יעלה על מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר שטחים עיקריים הנוספים בגין תכנית זו.

15.2 במגרשים ביעוד תעשייה עתירת ידע תותר בקומת הקרקע חניה תפעולית וחניה לרכב חירום בלבד.

15.3 לפחות 310 מקומות חניה בחניון שבעלות היזם יוגדרו כחניון ציבורי, לא יוצמדו לשטחים העיקריים ויהיו ברצף אחד. מקומות חניה אלה יהיו פתוחים לשימוש הציבור בכל ימות השבוע.

15.4 מקומות החניה בקומת המרתף העליון לא יוצמדו לשטחים העיקריים. עם הפעלת קו הרכבת הקלה בסמוך למתחם יתאפשר ביטול כל מקומות החניה בקומת המרתף העליון למעט חניה תפעולית, כמפורט בסעיף 10.2.4 לעיל.

15.5 תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים ציבוריים בלבד מתחת לחלקות 259 ו-370, וחלק מחלקה 371 (עפ"י המסומן בתשריט), תותר הקמה של עד 6 קומות חניה ציבורית לפי הגדרתם בחוק התכנון והבניה. מספר מקומות החניה הציבורית בכל התכנית (כולל 310 מקומות החניה שמתחת לבניינים) לא יקטן מ-1,000 מקומות חניה. בתום 3 שנים ובתום 5 שנים מהקמת החניונים והשצ"פ, תדווח הועדה המקומית לוועדה המחוזית לענין איכויות השצ"פ ותפקודו.

15.6 סטיה מהוראות סעיף 15 תהיה סטיה ניכרת.

15.7 הסימון הסכמטי לתוואי הרכבת הקלה ברקע התכנית בלבד ומחוץ לגבולותיה, יסימונו ליידוע בלבד, ואינו מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.

16. הוראות מיוחדות:

16.1 זיקת הנאה לציבור:

16.1.1 בין רחוב הברזל ופארק הירקון יקבע בזיקת הנאה לצבור מעבר לרווחת הצבור הולכי רגל ורוכבי אופניים ותרשם זיקת הנאה ברוחב שלא יקטן מ- 12 מ' וכמסומן בתשריט.

16.1.2 יקבע בזיקת הנאה לציבור מעבר ברוחב 5 מ' לאורך רחוב הברזל עבור מדרכה להולכי רגל, כמסומן בתשריט.

16.2 נספח בינוי :

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומחייב אך ורק לגבי מספר קומות וגובה מרביים, קווי בנין, מיקום המגדלים שבמרכז התכנית ומיקום המעבר המרכזי להולכי רגל שבין שני המגדלים, למעט הסטות לא משמעותיות הנובעות מהגדלת המרווח בין המגדלים.

16.3 נספח נופי :

הנספח הנופי הינו נספח עקרונות תכנון ופרוגרמה נופיים לקטע פארק הירקון הכלול בתחום התכנית. נספח זה הינו עקרוני. על בסיס תכנית זו תוכן תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית, ובתיאום עם רשות נחל הירקון, רשות הניקוז, המשרד לאיכות הסביבה וחברת גני יהושע.

תכנית הפיתוח תקבע בין היתר את מפלסי הקרקע, ייצוב הגדה, ותערך בקניימ 1:1,250 לפחות.

16.4 רישום שטחים ציבוריים (כולל אזור שימור משאבי טבע ונוף) :

השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו ללא תמורה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף אדם או חפץ וחופשיים מכל אדם וחפץ, מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג כלשהו.

16.5 ניקוז :

תחום התכנית חשוף לסכנת הצפות. תרשם הערת אזהרה על כך ולפיה חלות בשטח זה מגבלות בניה על פי הוראות תמ"מ 5/2.

17. דרישות מיוחדות :

17.1 תנאים למתן היתר בניה :

לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, הנובע מהגדלת זכויות מעבר לזכויות הבניה המוקנות בתכנית הראשית, אלא אם כן יתקיימו התנאים הבאים :

17.1.1 הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה, בתחום ההיתר המבוקש.

17.1.2 רישום זיקות הנאה לציבור כמפורט בסעיף 16.1 לעיל.

17.1.3 תנאי מקדמי להגשת היתרי בניה להעתקת מרכז הרפואי יהיה אישורן של התכניות המפורטות ע"י משרד הבריאות. כל בקשה להיתר בניה להעתקת המרכז הרפואי תהיה בכפוף להנחיות ותנאי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

17.1.4 אישור תכנית פיתוח לקטע פארק הירקון הנכלל בתחום התכנית במלואו, כאמור בסעיף 16.4.

מאשרת

אישור זה יהיה תנאי להיתר בניה לניצול תוספת הזכויות שמעניקה תכנית זו.
באם עד שלב היתר בניה כנ"ל לא יועברו ע"י רשות נחל הירקון נתונים סופיים בדבר פשט הצפה, תוגש לאישור מה"ע תכנית פיתוח לשצ"פ בהתבסס על הנחות הצפה מחמירות.

17.1.5 השלמת פיתוח קטע פארק הירקון שבתחום תכנית זו או הבטחת השלמתו עפ"י שיקול דעת היועץ המשפטי של הועדה המקומית או של הועדה המחוזית, תהיה תנאי לתעודת אכלוס לתוספת הזכויות שמעניקה תכנית זו.

17.1.6 הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה: כל בקשה להיתר בניה במתחם תלווה במסמכים מקצועיים המציגים פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה שמקורם ברעש, רעידה, ניקוזי שפכים, פסולת, גרימת אבק, עשן, הערמת חומר עבודה, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב עבודה, בניה או שימוש, הן בתחום המבנה והן בתחום חצר המבנה, בהתאם להנחיות ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חו"ד סביבתית עפ"י הנחיות המשרד לאיכ"ס ובאישורו. מסקנות חוות הדעת יוטמעו בהיתר הבניה ו/או ברשיון העסק לפי העניין.

תנאי למתן תעודת אכלוס באזור תעשייה עתירת ידע יהיה בדיקת איכות האוויר בחניונים, שתועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

17.1.7 המצאת כתב שיפוי חתום ע"י היזם לועדה המקומית ולועדה המחוזית בגין סכנת הצפות, עבור בניית מרתפים מתחת לרום פשט הצפה של נחל הירקון.

17.2 גביית הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית, עפ"י סעיף 69 סעיף קטן (12) לחוק התכנון והבניה.

18. יחס התכנית לתכניות תקפות:

18.1 הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-1 מרתפים" על שינוייה שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03 חלות בתחום תכנית זו למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

הוראות תוכנית מס' 1386 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1750 מיום 26.8.71 לא תחולנה בתחום תכנית זו.

18.2 יחס לתכנית הראשית:

בתחום תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית, בכפוף לשינויים עפ"י תכנית זו.

מ/ק"י

מאוסרת

במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו
תקבענה הוראות תכנית זו

18.3 זמן בצוע משוער:

כ- 7 שנים מיום אישור התכנית.

19. אישורים:

חתימת המתכנן:

אור אדריכלים בע"מ
רח' נירים 3 ת"א 67040
טל. 03-4881068
פקס: 03-6361661

חתימת בעל הקרקע:

זיקנת נכסים
(מיתוח 1956) בע"מ

חתימת הועדה:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
התכנית והזכיה תשס"ד - 1962
מס' תכנית מס' 2950/19
תאריך תכנון לתכנון ולבניה 28.6.04



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: מקארה סג' 2950 - אג"מ 3:3:01
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
תאריך: 15.3.04 פרוטוקול: 5-15-04 החלטה: 6

" " " " " "

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תאריך: 28.6.04 ישיבה מס' 845

מנהל האגף	מנהל אגף	גשר הנדסה / יו"ר ועדת חמשה
מ	מ	7.12.04

- תאריך: 27.2.2001
- 24.4.2002
- 15.5.2002
- 17.6.2002
- 6.11.2002
- 29.6.2003
- 27.8.2003
- 21.7.2004
- 13.9.2004
- 19.9.2004

האדע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____

חתימה _____