

5005970



תקנון 3000



מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו

תכנית מפורטת מס' 3000 דרום הקריה

שינוי מס' 3 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' 2746 דרום הקריה בסמכות הועדה המקומית
שינוי מס' 3 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' 2270 דרום הקריה
שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' 2746 ב - בנין מבקר המדינה
שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' 2595 דרום הקריה

אפריל 2006

מאשרת

תכנית מפורטת מס' 3000
דרום הקריה
דף מס' 1 מתוך 19 דפים

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו
תכנית מפורטת מס' 3000 דרום הקריה
שינוי מס' 3 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' 2746 דרום הקריה בסמכות הועדה המקומית
שינוי מס' 3 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' 2270 דרום הקריה
שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' 2746 ב - בנין מבקר המדינה
שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' 2595 דרום הקריה

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא: **תכנית מפורטת מס' 3000 דרום הקריה**
שינוי מס' 3 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' 2746 דרום הקריה
בסמכות הועדה המקומית.
שינוי מס' 3 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' 2270 דרום הקריה,
שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' 2595 . דרום הקריה
שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' 2746 ב - בנין מבקר המדינה.

כולן ביחד ייקראו להלן "התכנית הראשית"

2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| 2.1 | דפי הוראות בכתב | |
| 2.2 | גליון אחד של תשריט ערוך | ק.מ. 1:1000 |
| 2.3 | נספח בינוי מנחה הכולל: | |
| | תנוחה כללית | ק.מ. 1:1000 |
| | תכנית במפלס הולכי הרגל | ק.מ. 1:2000 |
| | תכנית הדרך התת קרקעית | ק.מ. 1:2000 |
| | תכנית צירים עיקריים להולכי רגל | ק.מ. 1:2000 |
| | תכנית מבנים לפינוי ושימור | ק.מ. 1:2000 |
| | חתכים ומבטים | ק.מ. 1:1000, 1:500 |
| 2.4 | נספח תנועה ותחבורה מנחה | ק.מ. 1:1000 |
| 2.5 | נספח ניקוז כללי מנחה | ק.מ. 1:500 |
| 2.6 | סקר עצים קיימים ועצים לשימור- ק.מ. 1:500 נספח נלווה | |
| 2.7 | כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. | |
| 2.8 | בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין יתר מסמכי התכנית, בכל הנוגע לשטחים הכלולים בגבולות תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 1/5, יגברו הוראות התכנית הכתובות על אף האמור בסעיף 29 להלן, תכנית זו אינה מהווה שינוי לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 1/5. הקו הכחול, יעודי הקרקע והוראות הבניה מתחת לפני הקרקע ומעל לפני הקרקע כפי שנקבעו בתמ"מ 1/5, יגברו על אלו שנקבעו בתכנית זו. | |

3. **חלות התכנית וגבולותיה:**

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בתשריט בקו כחול כהה, בין הרחובות:
רח' קפלן בצפון, רח' החשמונאים ורח' הארבעה בדרום, דרך בגין
במזרח, רח' ליאונרדו דה וינצ'י במערב.

הגושים החלקות הכלולים בתכנית:

- גוש 7099, חלקי חלקות: 79; 98; 107; 111.
גוש 7100, חלקות: 6; 7; 8; 9. חלקי חלקות: 4; 5; 13.
גוש 7101, חלקות: 1; 3; 4; חלקי חלקה: 2.
גוש 7102 שומא, חלקי חלקות: 3; 4; 5; 7; 8; 9; 10; 11; 18; 43 ושטח של רח' קפלן.
גוש 7104, חלקי חלקה: 112.
גוש 7106, חלקי חלקה: 29.
גוש 7100 שומא, חלקי חלקות: 99; 100; 101; 102; 103; 109.
גוש 7101 שומא, חלקה 169. חלקי חלקות: 139; 140; 156-168; 171; 172; 173; 175; 176.

4. **שטח התכנית:** כ- 188.9 דונם.

5. **יזום התכנית:** מינהל מקרקעי ישראל.

6. **בעלי הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל ועיריית ת"א-יפו.

7. **עורך התכנית:** קלמן כ"ץ, ירון כ"ץ אדריכלים בע"מ. רחוב הארבעה 21 תל-אביב 64739.

מאשרת

תכנית מפורטת מס' 3000
דרום הקריה
דף מס' 2 מתוך 19 דפים

8. מטרת התכנית :

- 8.1 לקבוע הוראות ותנאים להקמת מרכז עסקים ומגורים חדש, המשלב בתוכו שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים ושימור מבנים ועצים קיימים, ובכך לאפשר שיקום של אחד האזורים המרכזיים בעיר. כל זאת ע"י:
- 8.1.1 הגדלת זכויות הבניה מ- 287,000 מ"ר שטחים עיקריים בתכנית הראשית ל- 499,000 מ"ר מתוכם ייבנו 354,400 מ"ר למשרדים, 25,000 מ"ר למסחר, 16,900 מ"ר לשימושים ציבוריים, 62,700 מ"ר למגורים (כ- 650 יח"ד), 40,000 מ"ר למלונאות ו- 5,100 מ"ר למתקן הנדסי.
- 8.1.2 קביעת גובה מרבי של 180 מ' מפני הים בתחום התכנית ובכפוף לאישור משרד הבטחון והמינהל לתעופה אזרחית.
- 8.1.3 הגדרת שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ- 39 דונם בתחום התכנית כפארק מרכזי ובו עצים ומבנים לשימור כמפורט בסעיף 8.1.4 להלן.
- 8.1.4 הוספת מבנים לשימור ולשימור משולב בבניה החדשה על המבנים שנקבעו לשימור בתכנית הראשית. וכן קביעת הוראות באשר לשימורם ושיפוצם. מתוך כלל המבנים לשימור, ייועדו 12 מבנים לצורכי ציבור והיתר לשימושים מסחריים. שטחי המבנים לשימור יתווספו לשטחי הבניה שנקבעו לעיל.
- 8.1.5 קביעת דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות ופיתוח מעברים להולכי רגל.
- 8.1.6 קביעת הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח של השטחים הפתוחים והשטחים הציבוריים הכלולים בתכנית, במסגרת תכניות בינוי לביצוע, ותכנית פיתוח.
- 8.1.7 קביעת הוראות למימוש התכנית בשלבים והבטחת ביצוע מטלות תחבורתיות ומטלות פיתוח בכל שלב.
- 8.2 לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 2746 דרום הקריה, תכנית בסמכות הועדה המקומית על שינוייה, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4490 מיום 11/2/97; את תכנית מפורטת מס' 2270 דרום הקריה אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4015 מיום 11.6.92; את תכנית מפורטת מס' 2595, המהווה חלק מתכנית מפורטת מס' 2270 דרום הקריה, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4736 מיום 11.3.99.

9. הגדרות :

"יחידת תכנון": בתשריט התכנית מוגדרות יחידות תכנון בקו תוחם, עשוי קו-נקודה לסרוגין ומצוינות במספרים גדולים 1-10 ו/או באות ג'. כל יחידת תכנון מהווה יחידה תכנונית אחת ולגביה תידרש הכנת תכנית בינוי לביצוע כהגדרתה בסעיף 16 שלהלן. ניתן לחלק את יחידת התכנון למגרשי בניה.

10. אזורי יעוד :

- 10.1 מרכז עסקים ראשי (מגרשים מס' 1.1, 1.2, 1.3, 3.1, 3.2, 4, 7, 9 בתשריט):
השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים שתי וערב, על רקע אפור בהיר מיועדים למרכז עסקים ראשי ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

10.1.1 תכליות מותרות :

משרדים ושירותי רפואה, מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים, מועדונים ואולמות בידור (באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו), שימושים בעלי אופי ציבורי כמו: בריכות שחיה מקורות, אולמות ספורט, גלריות לאמנות, כחלק מהשטחים העיקריים למשרדים.
במגרש 3.2 ישולבו שימושים ציבוריים בקומות התחתונות שמעל פני הקרקע, על פי דרישת מהנדס העיר ובכפוף לאמור בסעיף 16.4 להלן.

מ א ו ש ר ת

תכנית מפורטת מס' 3000
ד ר ו ס ה ק ר י ה
דף מס' 3 מתוך 19 דפים

10.1.2 שטחי בניה מרביים למטרות עיקריות (מ"ר):

מספר מגרש	משרדים	מסחר	שטחים ציבוריים	סה"כ למגרש
1.1	11,683	667	--	12,350
1.2	11,296	667	--	11,960
1.3	11,683	667	--	12,350
3.1	59,100	2,000	--	61,100
3.2	82,710	6,700	400	89,810
4	41,520	600	---	42,120
7	77,000	4,250	--	81,250
9	40,400	1,350	--	41,750

10.1.3 שטחי בנייה למטרות שרות:

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו: עד 40% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש. לא תותר אחסנה כשטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, למעט כחלק מקומה טכנית. שטחי האחסנה יהיו משויכים כשטחי שירות לשימושים העיקריים שבאותו בנין וירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הבעלים המחזיק בשטחים העיקריים אותם משרתים שטחי האחסנה האמורים.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין: עד 650% משטח המגרש.

10.1.4 במגרש 3.2 ניתן יהיה למקם מוצא של מעבר תת קרקעי להולכי רגל מתחת הרכבת הקלה המתוכננת על פי הוראות תמ"א 23א' מתחת לדרך בגין (דרך פי"ת), אל דרום הקריה.

המעבר יפורט בתכנית הבינוי לביצוע ליחידת תכנון מס' 3, כמפורט בסעיף 21 להלן בתאום ואישור הרשות המוסמכת לנושא הרק"ל. (ראה גם סעיף 10.2.4 להלן)

10.2 מלונאות (מגרש מס' 2 בתשריט)

השטח המסומן בתשריט בקווים חומים על רקע זהוב ותחום בקו חום ייעודו מלונאות ויחולו עליו ההוראות הבאות:

10.2.1 תכליות מותרות

מלון ושימושים נלווים למלונאות, כמו אולמות כינוסים, מועדונים ושירותי ספורט. בקומות התחתונות יותר מסחר.

10.2.2 שטחי-בניה מרביים למטרות עיקריות:

למלונאות כולל שימושים נלווים: 40,000 מ"ר.
למסחר: 2,000 מ"ר.

10.2.3 שטחי בניה למטרות שרות:

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו: עד 40% מהשטח העיקרי המותר לבנייה במגרש. לא תותר אחסנה כשטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, למעט כחלק מקומה טכנית. שטחי האחסנה יהיו משויכים כשטחי שירות לשימושים העיקריים שבאותו בנין וירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הבעלים המחזיק בשטחים העיקריים אותם משרתים שטחי האחסנה האמורים.
מתחת למפלס הכניסה הקובעת: עד 650% משטח המגרש.

10.2.4 במגרש 2 ניתן יהיה למקם מעבר תת קרקעי להולכי רגל, העובר מתחת הרכבת הקלה המתוכננת מתחת לדרך בגין, אל מגרש 3.2 (ראה 10.1.4 לעיל). המעבר יפורט בתכנית הבינוי לביצוע ליחידת תכנון מס' 2, כמפורט בסעיף 21 להלן ובתאום ואישור הרשות המוסמכת לנושא הרק"ל.

מאשרת

תכנית מכורטת מס' 3000
ד ר ו ס ה ק ר י ה
דף מס' 4 מתוך 19 דפים

10.3 **מגרש מיוחד (מגרשים מס' 5.1, 5.2, 5.3, 8.1, 8.2, 8.3 בתשריט):**
השטחים המסומנים בתשריט בקווים חומים על רקע צהוב ומתוחמים בקו חום ייעודם מגרש מיוחד ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

10.3.1 **תכליות מותרות:**

במגדלים: דירות מגורים
בקומות התחתונות: משרדים, מסחר כמפורט בסעיף 10.1.1 לעיל, שירותים אישיים ועסקיים, שימושים ציבוריים (למעט במגרש 8.2), שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחים נלווים לשימושי הדיירים. כל השימושים למעט משרדים טעונים אישור השירות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו, למניעת מטרדים למגורים (ראה חתכים: 1-1, 2-2, בנספח הבינוי)

10.3.2 **שטחי בניה מרביים למטרות עיקריות (מ"ר):**

מספר מגרש	משרדים	מסחר	שטחי ציבור	מגורים	סה"כ למגרש
5.1	2,670	800	400	10,450	14,320
5.2	2,670	800	400	10,450	14,320
5.3	2,670	700	400	10,450	14,220
8.1	4,000	400	400	10,450	15,250
8.2	3,000	1,200	---	10,450	14,650
8.3	3,000	1,200	400	10,450	15,050

10.3.3 **שטחי בניה למטרות שרות:**

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו: עד 40% מהשטח העיקרי המותר לבנייה במגרש. לא תותר אחסנה כשטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, למעט כחלק מקומה טכנית. שטחי האחסנה יהיו משויכים כשטחי שירות לשימושים העיקריים שבאותו בנין וירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הבעלים המחזיק בשטחים העיקריים אותם משרתים שטחי האחסנה האמורים.
מתחת למפלס הכניסה הקובעת: עד 650% משטח המגרש.

10.3.4 הכניסות והגישות לבנייני המגורים תהיינה נפרדות מהשימושים האחרים. במפלסים התחתונים יוקצו שטחים נפרדים למבואות לבנייני המגורים.

10.4 **מגרשים לבנייני ציבור:** השטח המסומן בתשריט בגוון חום מיועד לבנייני ציבור ויחולו עליו ההוראות הבאות בהתאמה:

10.4.1 **מגרש לבנייני ציבור (מס' 6 בתשריט):**

10.4.1.1 **תכליות מותרות:**

תרבות, חינוך וספורט וכן מסחר ומשרדים כשרותים נלווים המשרתים את התכלית הציבורית העיקרית.

10.4.1.2 **שטחי בניה מרביים למטרות עיקריות:** 16,500 מ"ר ומתוכם עד 2000 מ"ר למסחר ומשרדים כשרותים נלווים המשרתים את התכלית הציבורית העיקרית.

10.4.1.3 **שטחי בניה למטרות שרות:**

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו: עד 40% מהשטח העיקרי המותר לבנייה במגרש.
מתחת למפלס הכניסה הקובעת: עד 650% משטח המגרש.

10.4.2 **מגרש לבנייני ציבור (מס' 11 בתשריט):**

המגרש מהווה השלמה למגרש לבנייני ציבור הידוע כ "סנימטק/ עירוני א', ביכורי העתים" שבתכנית מפורטת מס' 2604, בנייני ציבור בתחום תכנית "G", על פיה יהיו התכליות המותרות בו, זכויות הבניה ויתר הוראות הבניה.

מאשרת

תכנית מפורטת מס' 3000
ד ר ו ס ה ק ר י ה
דף מס' 5 מתוך 19 דפים

- 10.5 **שטח למיתקן הנדסי** (מגרש מס' 10 בתשריט):
השטח הצבוע בתשריט בגוון סגול בהיר ותחום בקו סגול כהה מיועד לתחנת משנה קיימת של חברת חשמל. הוראות הבניה בו יהיו ע"פ התכנית הראשית.
- 10.6 **שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל** (ג, 2ג, 1ג, ש, 1, 2, ש, 3, 4, ש, 5, 6, ש, 7 בתשריט):
השטחים הצבועים בתשריט בירוק הם שטח ציבורי פתוח (שצ"פ). השטחים הצבועים בתשריט בירוק כהה תחום בקו אדום הם שבילים להולכי רגל בתחום השצ"פ.
על השצ"פ והשבילים להולכי רגל יחולו ההוראות הבאות:
- 10.6.1 בשטח הציבורי הפתוח לא תותר כל בניה למעט קירות תמך, סככות צל, ריהוט רחוב וגן ומתקני משחק.
כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות (לרבות מתקני חשמל, תקשורת, גז, בתי שימוש ומלתחות ציבוריים, אשפה, מיזוג אויר וכדומה) יוסדרו ככל שניתן מתחת לפני הקרקע, או בתחום המבנים הנמצאים בשצ"פ. לא יותרו מתקני תשתית גלויים אלא באישור מהנדס העיר.
- 10.6.2 **הוראות מיוחדות באשר ליח' תכנון ג'2:**
א. עיצוב פני הקרקע ועבודות הפיתוח ליח' תכנון ג'2 יביאו בחשבון כי בתחומו נכללים מבנים ציבוריים שנועדו לשימור: היקב (מס' 116) והמוזיקה (מס' 117), וכן עצים שנועדו לשימור כמפורט בנספח עצים לשימור.
ב. במסגרת יח' תכנון זו, תותר בניה מתחת לפני הקרקע העליונים ובמפלס הרחוב של דרך פ"ת לשימושים של: מסחר קמעוני ולכניסות, עליונה ותחתונה, לתחנת הרכבת התחתית ולמעבר התת קרקעי להולכי רגל שמתחת לדרך פ"ת.
השטח המירבי למסחר קמעוני: 500 מ"ר עיקרי. השטח המירבי לכניסות אל המעבר התת קרקעי: 250 מ"ר עיקרי.
ג. תותר בנית שטחי שירות תת קרקעיים לשימושים הנ"ל, בתי שימוש ומלתחות ציבוריים וכן סטווים מקורים להולכי רגל לאורך החזית המסחרית, כניסות מהרחוב אל מרתפים קיימים במבני הציבור שנועדו לשימור ומרתפים נוספים לשירותים טכניים עבור המבנים הנ"ל.
ד. תחום המדרכה והסטווים שלאורכה, יאפשר יצירת מרחב ציבורי נאות לקליטת קהל בשעות שיא של תנועת הולכי רגל במקום. הרחוב המיזערי של מדרכה יהיה 7 מ' (כולל תחום הסטווים המלווה אותה), למעט בקטע הדרך מדרום למוזיקה, (בניין מס' 117 בתשריט) שם יהיה הרחוב המזערי של המדרכה 3.5 מ'.
ה. שטחי המסחר מתחת לשצ"פ ג'2, יהיו חלק מסך כל שטחי המסחר המותרים עפ"י תכנית זו. שיעורם המדויק של שטחי הבניה התת קרקעיים, עיקריים ושטחי השירות, יקבע במסגרת תכנית בינוי לביצוע שתוכן למגרש ג'2 ותאושר ע"י מהנדס העיר.
- 10.6.3 ביח' תכנון ג'3, תותר בנית דרך תת קרקעית בתוואי המתואר בתשריט ובנספח הבינוי. וכן מתקנים טכניים כמפורט בסעיף 10.6.1 לעיל, ולרבות מתקן תת קרקעי לפינוי אשפה פניאומטי במידה ויידרש ע"י מהנדס העיר ובאישורו.
- 10.6.4 בתחום השצ"פ, מעל פני הקרקע, לא תותר תנועת כלי רכב. בשבילים להולכי רגל, המסומנים כ- 1, ש, 2, ש, 3, ש, 4, ש, 5, 6, ש, 7, תותר תנועת רכב שרות בשעות מוגבלות בלבד ועל פי הנחיות אגף התנועה בעיריית ת"א-יפו. כמו כן תותר תנועת רכב חירום. לא תותר חניה בתחום השצ"פ (לרבות בתחום השבילים).
10.6.5 בתחום השצ"פ יותוו מסלול לרוכבי אופניים.
10.6.6 פיתוח השצ"פ ייעשה עפ"י תכנית פיתוח ועיצוב נופי כמפורט בסעיף 19 להלן.
- 10.7 **שטח פרטי פתוח:**
השטח הצבוע בתשריט בגוון ירוק ומותחם בקו ירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח (שפ"פ) בתחום מגרש מס' 2 ויחולו עליו ההוראות הבאות:

מאשרת

תכנית מפורטת מס' 3000
ד ר ו ס ה ק ר י ה
דף מס' 6 מתוך 19 דפים

10.7.1 לא תותר בניה מעל פני הקרקע. פני הקרקע יפותחו כמעבר להולכי רגל, כהמשך לרחי' דויד אלעזר (ש"1) ועד שטח מגרש השצ"פ ג'2. מעל פני הקרקע לא תותר תנועת כלי רכב, למעט תנועת רכב שרות בשעות מוגבלות על פי הוראות אגף התנועה בעיריית ת"א-יפו ותנועת רכב חירום. לא תותר חניה בתחום השפ"פ. מתחת לפני הקרקע יותרו בנית חניונים תת קרקעיים ומעבר דרך שרות לרכב.

10.7.2 לגבי שטח השפ"פ תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור להולכי רגל על פני הקרקע ולכלי רכב ולהולכי רגל מתחת לפני הקרקע, לתנועה עוברת וגישה אל חניונים.

10.8 דרכים:

השטחים הצבועים בתשריט בגוון חום בהיר הם דרכים קיימות.
השטחים הצבועים בתשריט בגוון אדום הם שטחי דרכים מוצעות או הרחבת דרכים קיימות.

11. קווי בניין:

11.1 קווי הבניין המזעריים מעל פני הקרקע לכוון הדרכים, יהיו כמצוין בתשריט.

11.2 קווי הבניין הסופיים ייקבעו בתכניות הבינוי לביצוע ליחידות התכנון.

11.3 קווי הבניין למרתפים יהיו גבולות המגרשים, בתנאי שתובטח אפשרות למעבר לתשתיות עירוניות עפ"י דרישת מהנדס העיר.

למרות האמור לעיל, יהיה קו הבניין למרתפים בכוון השצ"פ במגרשים 5.1, 5.2, 5.3, ע"פ המסומן בתשריט תכנית הדרך התת קרקעית.

קו הבניה למרתפים במגרש 3.1, עפ"י המאוסר בתכנית בינוי לביצוע מס' 2270 א' - 3.

11.4 קו הבניין הקדמי למבנים המועתקים והמיועדים לשימור שלאורך רחי' קפלן, לא יפחת מ- 2 מ'. קווי הבניין הסופיים ומיקומם הסופי של המבנים, יפורטו בתכניות הבינוי להעקת המבנים.

12. גובה ומספר קומות:

12.1 הגובה המירבי של גגות המבנים ביח' תכנון מס' 5, 8, לא יעלה על 120 מ' מדוד מעל פני הים. כל המבנים שבאותה יחידת תכנון יהיו בגובה אחד.

12.2 גובה קצה הגג העליון בבניינים במגרשים מס' 1.1, 1.2, 1.3 לא יעלה על 114.5 מ' מעל פני הים. כל שלושת הבניינים יהיו בגובה אחד.

12.3 הגובה המירבי של יתר המבנים בתחום התכנית לא יעלה על 180 מ', מדוד מעל מפלס פני הים כולל קומות טכניות, מיתקנים, תרנים ועגורנים הנחוצים להקמת המבנה, הכל עפ"י תמ"א 2/4 ובאישור מנהל התעופה האזרחית ומשהב"ט.
הגובה הסופי של הבניינים ייקבע ויפורט בתכניות הבינוי לביצוע.

12.4 גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ' (כולל תקרת הקומה). הועדה המקומית תהא רשאית להתיר תוספת של עד 0.5 מ' לקומה אם שוכנעה כי התוספת נחוצה מטעמים תכנוניים.

12.5 גובהי קומות קרקע וקומות טכניות יפורטו בתכניות הבינוי לביצוע.

12.6 מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יותרו עד 7 קומות מרתף, למעט במגרשים מס' 1.1, 1.2, 1.3 ו- 3.1, בהם יהיה מספר קומות המרתף ע"פ המאוסר בהיתרי בניה קיימים.

13. מבנים לשימור בתחום השצ"פ המרכזי

המבנים הקיימים, המסומנים בתשריט בכוכבית ובמספרים 101 - 103 ; 105 - 112 ; 114 - 130 הם מבנים לשימור הכלולים בתחום השצ"פ המרכזי (שצ"פ ג2, ג3 בתשריט).
המבנים המסומנים בתשריט בכוכבית ובמספרים: 113 ; 201 - 204 ; הם מבנים לשימור שיועקו ממקומם שבתחום זכות הדרך של רח' קפלן אל תחום שצ"פ ג'3

על המבנים לשימור יחולו ההוראות הבאות:

13.1 מגרשי הבניה:

מגרש בניה למבנה לשימור (לרבות מבנים להעתקה) מוגדר כתכנית המבנה שיאושר לשימור, כולל שטחי מדרגות חיצוניות שהיו קיימות ויאושרו לשימור.
קוי המתאר של המבנים לשימור בתשריט הנם משוערים. מתארו הסופי של כל מבנה ותכסיתו ייקבעו על פי תיקי התיעוד והשיפוץ שלו ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
מהנדס העיר רשאי להתיר לכלול במגרש שטחים נוספים, מחוץ לתחום הבניין, הנדרשים לדעתו לצורך הסדרת המערכות הטכניות של המבנה, כמפורט בס' 13.4.4 ו- 13.4.5 להלן.

13.2 תכליות מותרות:

במבנים הצבועים בגוון חום: יותרו שימושים ציבוריים או שימושים מסחריים נלווים ליעוד הראשי שהוא שטח ציבורי פתוח ובו המבנים לשימור.
השימושים במבנים אלה יקבעו ע"י הרשות המקומית מעת לעת, בהתאמה לאופי הפארק הציבורי ושילובם בפעילויות שבו, להנאת כלל הציבור ובתיאום עם מנהל מקרקעי ישראל.
במבנים הצבועים באפור: שימושים מסחריים, מלונאות ושימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותרו משרדים כשימוש עיקרי אלא כמשרתים את השימושים המסחריים/ מלונאיים דלעיל.

13.3 שטחי בניה:

שטחי הבניה המותרים בכל מבנה לשימור יהיו כשטח המבנה שיאושר עפ"י תיק התיעוד ותיק השיפוץ שלו, לרבות מרתפים. שטחים אלה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות.
במבנה מס' 113, המיועד להעתקה, תותר הקמת שתי קומות מרתף בתכנית המבנה המקורי. ביתר המבנים המיועדים להעתקה, יבנו מחדש מרתפים כדוגמת המרתפים המקוריים, על פי הנחיות צוות השימור בעיריית ת"א יפו. תותר הקמת קומת מרתף נוספת, בתכנית המבנה לשימור, לצורך הסדרת המערכות הטכניות של המבנה.
שטחי הבניה של המבנים לשימור יתווספו לשטחי הבניה שהותרו בסעיף 10 לעיל. ויהיו כדלקמן:
שטחי הבניה בבניינים הצבועים בגוון חום: כ- 8,100 מ"ר.
שטחי הבניה בבניינים הצבועים בגוון אפור: כ- 10,900 מ"ר.

13.4 הוראות שימור:

- 13.4.1 המבנים ישוקמו וישומרו במתכונתם הארכיטקטונית שתאושר, על פי תיק תיעוד ותיק שיפוץ שיוכנו לכל אחד מהמבנים. התיקים יכללו פירוט כל הטעון שימור בכל מבנה בהנחיית צוות השימור בעת"א ויאושר ע"י מהנדס העיר.
השלמת תיקי התיעוד והשיפוץ לכל בנין, ובמקרה של המבנים להעתקה: גם השלמת תכניות ההעתקה, תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים לשימור.
- 13.4.2 שימור המעטפת החיצונית כולל את הריסת התוספות המאוחרות, פתיחת המרפסות, שימור אלמנטים מעוטרים או טרומיים מבטון, שימור חלונות, דלתות ותריסי עץ, שימור גגות רעפים בצורתם המקורית ושיחזור הטיח המקורי.
- 13.4.3 שימור החלל הפנימי כולל את שימור ו/או שחזור תומרי הריצוף, דלתות עץ, מדרגות מכל סוג, ציורי קיר, קונסטרוקציות תקרות וגגות, שיחזור ושימור סוג טיח הפנים.

13.4.4 מערכות ומתקנים טכניים ושילוט:

כל המערכות והמתקנים הטכניים המשרתים את המבנים לשימור (מתקני חשמל, אנטנות, מתקני בזק, כבלים, גז, אשפה, מיזוג אויר וכד'), יוסדרו בתחום המבנים בלבד, ובאופן שלא יראו מבחוץ מכל כוון שהוא, כולל הסתרת מתקנים שיוצבו על גג שטוח. מהנדס העיר רשאי להתיר למקם חלק מהמערכות הטכניות של המבנים במרתפים מחוץ לתחום הבניין, מתחת לפני הקרקע, כולל בתחום השצ"פ, אם שוכנע כי לא ניתן למקם אותם בתוך המבנה. שטחים תת קרקעיים אלה יוחזרו בנפרד למחזיק בבנין לשימור שעבורו נועדו המערכות הטכניות התת קרקעיות. בכל מקרה יש להמנע ככל שניתן מהבלטת המערכות הטכניות מעל פני הקרקע הסופיים. סידור המערכות והמתקנים הטכניים במבנים להעתקה ובמבנים האחרים שנועדו לשימור יפורט בתכניות הפיתוח והעיצוב הנופי כמפורט בסעיף 19 שלהלן. חל איסור על התקנת שילוט מסחרי על גבי קירות או גג של מבנים לשימור, אלא באישור מהנדס העיר וצוות השימור בעיריית ת"א- יפו.

מאז שרת

תכנית מפורטת מס' 3000
 דרום הקריה
 דף מס' 8 מתוך 19 דפים

13.4.5 חצרות שקועות:

מה"ע רשאי להתיר חפירת חצרות שקועות מפני הקרקע, צמודות למרתפי הבניינים המועתקים ולמרתפים קיימים בבניינים שנועדו לשימור, אם שוכנע כי החצר נדרשת לשיפור תפקוד הבניין ולהסדרת המערכות הטכניות הנדרשות. רוחב החצר לא יעלה על 1.5 מ' והיא תוסדר בחזית צדדית או אחורית, שאינה פונה לכוון דרך או מעבר הולכי רגל.

13.4.6 היה ויתבקשו שינויים ו/או תוספות במבנים לשימור, הדרושים לצורך התאמת המבנה לשימוש לו נועד, תובא הבקשה לאישור מהנדס העיר בהמלצת צוות השימור ובהתאמה לתיק התיעוד.

13.4.7 טיפול במבנים המיועדים להעתקה:

מהנדס העיר רשאי להתיר ביצוע פעולות הנדסיות הכרחיות לצורך העתקת המבנים, לרבות הריסה חלקית או חיזוקים זמניים וכד', ובלבד שלאחר ההעתקה ישוקם המבנה על פי מתכונתו המקורית. המבנים להעתקה ישומרו כנדרש לעיל מיד לאחר העתקתם, למעט מבנה העזר של מבנה מס' 202, המסומן בתשריט במספר 202 א'. מבנה זה יפורק. חלקי המבנה שיימצאו ע"י מה"ע ראויים לשימוש חוזר יאוחסנו במחסני העירייה. מהנדס העיר רשאי להתיר את שיחזור מבנה העזר בתחום הפארק במועד ובמקום שיקבע על ידו.

13.4.8 טיפול בתווי ההעתקה:

ראה סעיף 23.4 להלן.
 עצים הנמצאים בתווי ההעתקה, אשר ימצאו ראויים להעתקה, יועברו לשטחי השצ"פ על פי הנחיות מהנדס העיר.

13.4.9 תנאי איכלוס:

לא יותר אכלוס מבנה לשימור (כולל המבנים המועתקים), ללא השלמת השימור והשיפוץ המלא של המעטפת והחלל הפנימי כנדרש, ולהנחת דעתו של מהנדס העיר.

13.4.10 חובת אחזקה:

ממועד פינוי של כל מבנה לשימור ועד למועד ביצוע שימור המבנה כמפורט לעיל, תחול חובת אחזקה ושמירה נאותה של המבנה הקיים, על כל חלקיו, על בעלי הזכויות בנכס. חובת אחזקה שוטפת של בנין לשימור לאחר שיפוצו תחול על המחזיק בנכס. מהנדס העיר יקבע בהתייעצות עם צוות השימור, את פרק הזמן המירבי המחייב לביצוע שיפוץ תקופתי של המבנה ואת היקף עבודות השיפוץ. הוראות בענין זה יכללו בהיתר הבניה. ולרבות רישום הערת אזהרה כמצוין בסעיף 24.6 להלן.

13.5 שלביות שימור המבנים:

שלב	כמות המבנים לשימור	גמר הכנת תיקי תיעוד	תחילת ביצוע שימור	התנית איכלוס שטחים שחורים בהשלמת ביצוע שימור מבנים
א'	5 מבנים להעתקה מרח' קפלן	1. תנאי לרשיון העתקה. 2. תנאי למתן היתרי בניה ליח' תכנון: 7, 9.	לאחר ההעתקה	היתר איכלוס ל 225,000 מ"ר
ב'	7 מבנים נוספים (בסה"כ 12 מבנים)	1. שישה חודשים ממתן תוקף לתכנית.	במהלך שנת 2008	היתר איכלוס ל 345,000 מ"ר
ג'	3 מבנים נוספים (סה"כ 15 מבנים)		במהלך שנת 2009	
ד'	15 מבנים נוספים (סה"כ 30 מבנים)		במהלך שנת 2010	
ה'	7 מבנים נוספים (סה"כ 37 מבנים)	31/10/2006	במהלך שנת 2011	היתר איכלוס ל 370,000 מ"ר

14. מבנים לשימור משולב:

המבנים הקיימים, המצוינים בתשריט במקווקו, ומסומנים בכוכבית ובמספרים: 205, 206, 207, 208, הם מבנים לשימור משולב בבניה החדשה ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

14.1 תכליות מותרות:

על פי התכליות המותרות בקומות התחתונות במגרש בו כלול המבנה.

14.2 שטחי בניה:

הקף שטחי הבניה (שטחים עיקריים ושטחי שירות) בכל מבנה לשימור משולב יימדד ויקבע בתכנית הבינוי לביצוע שתוכן לכל יחידת תכנון, על פי הוראות השימור המפורטות להלן, ומניינם יתווסף לשטחי הבניה המותרים במגרש בו כלול המבנה לשימור משולב.

14.3 הוראות שימור:

14.3.1 לכל אחד מהמבנים שצוינו לעיל יוכן תיק תיעוד על פי הנחיות צוות השימור בעיריית ת"א- יפו. תיק התיעוד יאושר ע"י מהנדס העיר.

אישור תיק תיעוד למבנה לשימור משולב יהווה תנאי לקבלת היתר בניה לשטחים הסחירים הכלולים במגרש בו נמצא המבנה.

14.3.2 תוספות הבניה המאוחרות ממועד הקמת המבנה המקורי יהרסו, עפ"י הנחית צוות השימור ובאישור מהנדס העיר.

14.3.3 במבנים שמספרם: 205-208 שעל רחוב ארניה, ישומרו חזיתות המבנים הפונות אל הרחוב והחזיתות הצדדיות, חזיתות אלה יהיו מנותקות לגמרי מהמבנים החדשים שימור החזית האחורית אופציונאלי בלבד, ותינתן העדפה לניתוקה מבניה החדשה.

14.3.4 מהנדס העיר רשאי להתיר חפיפה חלקית של הקומות העליונות של המבנים החדשים במגרש מעל גג המבנים שנועדו לשימור משולב, ולא מעבר למסומן בנספח הבינוי המנחה בחתך 1-1, שהוא חתך מחייב. המרווח האנכי של החפיפה יהיו לפחות בשיעור גובהו של המבנה לשימור.

14.3.5 מתקני באר המים בתחום יח' תכנון מס' 6: מיתקני באר המים ישומרו עם מבנה הבאר הקיים או במבנה משוחזר. יתאפשר שילובה בבניה החדשה, או העתקתה למיקום אחר בפארק המרכזי ושילובה בין המבנים לשימור.

14.3.6 תיק התיעוד יהווה בסיס להוראות שימור מפורטות לכל אחד מהמבנים לשימור משולב. הוראות השימור יפורטו בתכניות הבינוי לביצוע אשר יוכנו לכל אחת מיחידות התכנון והמגרשים בהם מצויים המבנים, כמפורט בסעיף 21 להלן.

14.3.7 פעולות השימור בכל אחד מהמבנים המיועדים לשימור משולב, יבוצעו בעת ובעונה אחת עם הבניה החדשה במגרש בו כלול המבנה. השלמת פעולות השימור להנחת דעתו של מהנדס העיר תהיה תנאי למתן היתר אכלוס למכלול הבניה במגרש.

15. מרתפים, חניה והסדרי תנועה:

15.1 בכל מגרשי הבניה הכלולים ביחידות התכנון מס' 2-9, ניתן לבנות עד 7 קומות מרתף בגבולות המגרשים ובכפוף לסעיפים 11.3 ו-12.6 לעיל.

15.2 גגות המרתפים שמחוץ לתחום הבניינים ישמשו למעבר הולכי רגל, ירוצפו, יפותחו ויתוחזקו עפ"י תכנית פיתוח ועיצוב נופי, כמפורט בסעיף 19 להלן. הפיתוח יפורט גם בהיתרי הבניה. פיתוח גגות המרתפים יבטיח, בין היתר, פתרון ניקוז למי גשמים, ביצוע של בתי גידול לנטיעת עצים בוגרים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים של המשטח בו יינטעו העצים, ללא הגבהות כלשהן מפני השטח שסביבם ומערכת השקיה וניקוז בתי הגידול.

15.3 תקן החניה במגרשים מס' 1.1, 1.2, 1.3 ו-3.1 יהיה ע"פ מספר מקומות החניה שאושרו בהיתרי הבניה הקיימים, וכמפורט בנספח התנועה.

15.4 תקן החניה המירבי ליתר מגרשי הבניה ולמבנים לשימור יקבע עפ"י התקן שיהיה תקף לכל אחד מן השימושים במגרש למעט תעסוקה, בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

מאשרת

תכנית מפורטת מס' 3000
ד ר ו ס ה ק ר י ה
דף מס' 10 מתוך 19 דפים

באזורי תעסוקה, לשימוש של משרדים, תקן החניה יהיה 60:1, היינו מקום חניה אחד לכל 60 מ"ר משרדים כשטח עיקרי, או לפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה- לפי היחס הנמוך שביניהם.

15.5 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר ו/או לדרוש השלמת תקן חניה של מגרש ממגרשי התכנית בתחום מגרש אחר, ע"י הוספת מקומות חניה מעל התקן הנדרש במגרש האחר, ובתנאי שסה"כ מקומות החניה במגרשים לא יעלה על מס' מקומות החניה הנדרש. כמות מקומות החניה לכל מגרש תפורט בתכניות הבינוי לביצוע.

15.6 כל החניה הנדרשת עפ"י תקן החניה לשימושים שבבניינים לשימור, תוסדר בתחום מרתפי החניה של מגרשי הבניה הסמוכים סביב הפארק, במגרשים: 3.2, 4, 5.1, 5.2, 5.3, 6, 7.1, 7.2, 8.1-8.3. מיקום מדויק של החניות יקבע בתכניות הבינוי לביצוע של יחידות התכנון בהם כלולים מגרשי הבניה דלעיל.

15.7 החניה תוסדר בתחומי המגרשים בקומות המרתפים בלבד.

15.8 לפחות 30% ממקומות החניה בכל מגרש הדרושים על פי תקן החניה שבתוקף, יוסדרו כחניון ציבורי עפ"י הגדרתו בחוק התכנון והבניה. הנגישות לחניון הציבורי תהיה ברורה ונוחה. שטח החניון הציבורי יוגדר בנפרד מיתר שטחי החניה הדרושים עפ"י התקן התקף לשאר השימושים.

15.9 בכל התכניות העתידיות שבגבול תכנית זו תשולבנה הוראות האוסרות הצמדת שטחי חניה לשימושי תעסוקה.

15.10 הסבת השימוש במרתפי חניה:

15.10.1 היה ויקבע תקן חניה מחוזי לעת הפעלת הקו האדום של הרכבת הקלה, אשר על פיו יבוטלו מקומות חניה קיימים, ניתן יהיה להסב שטחי חניונים לשימושים סחירים או לחניונים מסוג "חנה וסע" שישרתו אזורים אחרים או פרויקטים אחרים בעיר.

15.10.2 במסגרת תכניות בינוי לביצוע ליחידות התכנון, יוטמעו הנחיות באשר לתכנון גמיש של רצפות קומות מרתפי חניה במגמה לאפשר הסרת רצפה ראשונה לקבלת גובה חלל מסחרי ראוי, או לחילופין: תכנון המרתף הראשון בגובה המתאים לקומת מרתף מסחרית.

15.10.3 השטחים הסחירים הנוספים שיווצרו מהסבת החניונים על פי ההוראות שלעיל יתווספו לשטחים הסחירים המותרים לבניה שעל פי תכנית זו ויעוגנו בתכנית סטטוטורית בסמכות הועדה המקומית או בהליך שיקבע ע"י הועדה המחוזית לנושא תקן החניה.

15.10.4 לעת הפעלת הקו האדום של הרכבת הקלה תדווח הועדה המקומית לועדה המחוזית על הסבת שטחי החניה כאמור.

15.11 דרך תת-קרקעית: ממערכת הדרכים המקיפה את המתחם מתוכננות גישות אל תחום דרך תת-קרקעית העוברת במפלסי תת-הקרקע, בתחום מגרשי הבניה ובתחום שצ"פ ג'2, ג'3. תחום הדרך התת-קרקעית מסומן בתשריט בנקודות אדומות. הגישה אל החניונים ביחידות התכנון תהיה מהדרך התת-קרקעית בלבד, למעט ביחידות תכנון מס' 9 ו-10. הדרך התת-קרקעית תועבר בחכירה לעיריית ת"א - יפו ותרשם לגביה זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר לכלי רכב והולכי רגל.

15.12 א. במרכזו של רחוב קפלן תישמר אפשרות למעבר רכבת קלה עפ"י תמ"א 23 א'. עד להפעלת הרכבת הקלה ניתן להשתמש בזכות הדרך בנתיב זה כמת"צ, או כנתיב תחבורה רגיל.

ב. הכניסות והיציאות מרח' קפלן אל דרום הקריה וממנה, יאפשרו כניסות ויציאות גם לצפון הקריה וזאת לאחר בדיקה תחבורתית ובתנאי שלא תוגבל קיבולת הכניסות והיציאות לדרום הקריה.

מאשרת

תכנית מפורטת מס' 3000
ד ר ו ס ה ק ר י ה
דף מס' 11 מתוך 19 דפים

15.13 בתחומי יח' תכנון מס' 2 ומגרש 3.2 מסומנת דרך קיימת המיועדת לביטול. הדרך הקיימת משמשת כדרך גישה זמנית אל מגרש 3.1 בהמשך לרח' הארבעה ואין אליה כניסת כלי רכב מדרך פיית. תנאי לאיכלוסו של האחרון מבין: יח' תכנון מס' 2, מגרש 3.1, מגרש 3.2, יהיה ביטולה של דרך הגישה הזמנית והפעלת הדרך התת קרקעית העוברת ביח' התכנון מס' 2 ובמגרש 3.2, כולל החיבור עם מגרש 3.1.

15.14 סדרי התנועה, פריקה וטעינה יהיו באישור אגף התנועה בעת"א-יפו.

16. גמישות:

16.1 העברת שטחים עיקריים:
הועדה המקומית רשאית להתיר מיקום שטחים עיקריים במפלסים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, ובלבד שסך כל השטחים הבנויים למטרות עיקריות במגרש לא יעלה על המותר, על פי תכנית זו.

16.2 ניתן יהיה לממש העברת זכויות בניה בין מגרשים ע"י הגבהת מבנים מעל הגובה שצוין בנספח הבינוי ועד הגובה המירבי כמוגדר בסעיף 12.3 לעיל אולם ללא שינוי של סך כל זכויות הבניה למשרדים ומסחר שנקבעו בתכנית זו.

16.3 במגרש מס' 3.2 ניתן להמיר שטחי בניה עיקריים ממשרדים למלונאות. ההמרה תפורט בתכנית הבינוי לביצוע. ובאישור הועדה המקומית.

16.4 בנית שטחים לבנייני ציבור בתחום מגרשים מס' 3.2, 5.1, 5.2, 5.3, 8.1, 8.3:
למרות האמור בטבלאות בסעיף 10.1.2 ו- 10.3.2 לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר בנית יותר מ- 400 מ"ר עיקרי לשימושים ציבוריים במגרש אחד, ובלבד שסך כל השטחים העיקריים לשימושים ציבוריים בתחום מגרשים אלה לא יעלה על 2,400 מ"ר.
חלוקת השטחים הציבוריים בין המגרשים תקבע ע"פ הנחיות מה"ע ותפורט בתכניות הבינוי לביצוע.

16.5 העברת שטחי בניה ממגרש למגרש:
הועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחי בניה ממגרש למגרש בתחום התכנית, בשיעור של עד 10% שטחים עיקריים ושטחי השרות התואמים המותרים במגרש, ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים על פי התכנית לשימושים השונים ובתנאי שנמסרה לה הסכמת בעל הקרקע בכתב. העברת השטחים תפורט בתכניות הבינוי לביצוע.

16.6 העברת שטחי שירות:
הועדה המקומית תהא רשאית להתיר העברת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחי שירות במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, למטרות של מעברים מקורים לשימוש הציבור.

16.7 שינויים בגבולות המגרשים:
הועדה המקומית רשאית להתיר, בשלב הכנת תכנית בינוי לביצוע ליחידת תכנון, שינויים בגבולות המגרשים בתוך יחידת התכנון ו/או חלוקת מגרש הכלול ביחידת התכנון למגרשי משנה, ובלבד שנשמרו השטחים המותרים לבניה במגרש ויתר הוראות התכנית.

16.8 במידה ויתאפשרו בעתיד שינויים ברמת הכניסה שבמגרש 1.3 ואלה יאושרו ע"י מהנדס העיר, לא יחשבו שינויים אלה כשינוי תכנית זו.

17. נספח הבינוי:

17.1 נספח הבינוי מחייב באשר לנושאים הבאים:

17.1.1 מיקום צירי הולכי רגל מפורט בתכנית צירים עיקריים להולכי רגל של נספח הבינוי, ועיקרון רציפות תנועת הולכי רגל במפלסים השונים, במעברים מקורים וכיכרות.

מאשרת

תכנית מפורטת מס' 3000
ד ר ו ס ה ק ר י ה
דף מס' 12 מתוך 19 דפים

- 17.1.2 עיקרון רציפות ושילוב השטחים הפתוחים שבין המבנים עם השטח הציבורי הפתוח. לא תותר הקמת גדר הפרדה בין מגרשי בניה ובינם לבין שצ"פ.
- 17.1.3 הקמת מעבר תת קרקעי להולכי רגל מתחת לדרך בגין (דרך פ"ת), שיקשר בין שצ"פ ג2 שבתחום התכנית לבין שדרות יהודית.
- 17.1.4 מיקום הכניסות לכלי רכב אל תחום הדרך התת קרקעית.
- 17.1.5 רציפות בינוי החזית המזרחית במגרשים: 2 ו- 3.2, לאורך שד' בגין (דרך פ"ת). הבינוי ילווה את קו הרחוב בבינוי רציף שיכלול סטווים למעבר הולכי רגל לאורך חזית מסחרית.
- 17.1.6 קווי הבנין במגרשים מס' 8.1, 8.2, 8.3: קו בנין צפוני וקו בנין דרומי רציפים בכל המגרשים.
- 17.1.7 קווי הבנין המערבי במגרש מס' 2: קו הבנין לאגף המערבי הנמוך של הבנין הפונה לכוון רח' דויד אלעזר, יהיה בקו המשכי לחזית המבנים הבנויים בצד המזרחי של הרחוב. גובה האגף ומידותיו יהיו דומים למבנים הקיימים ברחוב. לחילופין: תתאפשר הרחבת השפ"פ מזרחה וללא בניה בקו הרחוב.
- 17.1.8 קווי הבנין במגרשים מס' 5.1, 5.2, 5.3: קו בנין מערבי רציף.
- 17.1.9 עקרון בנית אגפים נמוכים, הכוללים קומות תחתונות וסטווים למעבר הולכי רגל, במקומות המצוינים בתשריטי הבינוי ובקווי בניה הבולטים מקו המגדלים שמעליהם. הבלטת האגפים הנמוכים כאמור, מהווה תנאי הכרחי למזעור מיטרדי רוחות. קווי הבניה לאגפים הנמוכים וגובהם יקבעו בתכניות הבינוי לביצוע.
- 17.1.10 מרחקים מזעריים בין מבנים כמצוין בנספח הבינוי המנחה, בתשריט: תכנית תנוחה כללית.
- 17.1.11 שיעור המרווח האנכי של חפיפת בנין חדש מעל בנין לשימור משולב כמופיע בחתך 1-1.

18. תכנית פיתוח לתשתיות, ופינוי אשפה פניאומטי:

לכלל שטח התכנית תוכן תכנית פיתוח לתשתיות, שתאושר ע"י מהנדס העיר ותכלול: את מערכת קווי אספקת המים, קווי הביוב, מערכת התיעול, קווי החשמל והתקשורת, מערכת פניאומטית לפינוי אשפה וכל פרוט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר. תכנית התשתיות תכלול עדכון תכנית הניקוז הכללית, פתרון להחדרה וחלחול של מי גשמים אל מערכת מי התהום וכן פתרון להשקיית השטחים הציבוריים פתוחים שבתחום התכנית כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות. תכנית התשתיות תהווה בסיס להכנת תכנית הפיתוח ותכניות בינוי לביצוע ליחידות תכנון, כמפורט להלן.

19. תכנית פיתוח ועיצוב נופי:

לאחר אישור תכנית התשתיות כאמור בסעיף 18 לעיל, ולפני הכנת תכניות בינוי לביצוע ליחידות התכנון, תובא לאישור מהנדס העיר תכנית פיתוח ועיצוב נופי לכל תחום התכנית (להלן: "תכנית הפיתוח"). תכנית הפיתוח תפרט את אופן הטיפול בכל השטחים הפתוחים שבתחום התכנית, כולל שטחי מדרכות, שצ"פ, ושטחים פתוחים בתחום מגרשי הבניה. בתוכנית הפיתוח יוטמעו ההוראות הרלוונטיות של תכנית התשתיות.

תכנית הפיתוח תכלול פרק נפרד ובו הוראות לפיתוח בתחום השצ"פ המרכזי (ג2, ג3 בתשריט), הוראות לשימור הצמחייה הקיימת בו, השבילים והגדרות המקוריים ועל בסיס תיקי תיעוד שיוכנו לכל הבנינים לשימור, וכן תנאים והנחיות מחייבות לתחזוקה וטיפול בפארק.

19.1 תכנית הפיתוח תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:

- 19.1.1 סקר של העצים הקיימים ופרוט העצים המיועדים לשימור, העצים המיועדים להעתקה (כולל הוראות להעתקתם) והעצים המיועדים לעקירה.
- 19.1.2 הוראות להחלפת צמחיה היסטורית שתפגע או שאינה מותאמת לתנאי הצללה עתידיים, בצמחיה ובעצים דומים ככל הניתן שישתלבו בתפיסת השימור המשולבת של בנינים וצמחיה היסטורית.
- 19.1.3 עצים בוגרים, בקוטר גזע של 3" לפחות, לאורך המדרכות ובשטחים הפתוחים שבתחום התכנית. העצים יינטעו במפלסי הקרקע הסופיים וללא הגבהות מקומיות.

מאשרת

תכנית מפורטת מס' 3000
ד ר ו ם ה ק ר י ה
דף מס' 13 מתוך 19 דפים

- 19.1.4 לפרטי פיתוח ולחומרי גמר של השטחים המגוונים והמרוצפים בשטחים הציבוריים ובמגרשי הבניה, לרבות מדרכות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כיכרות ומעברים.
- 19.1.5 הוראות לשימור ולשיפוץ גדרות מקוריות בתחום השבילים והשצ"פ המרכזי.
- 19.1.6 קביעת מפלסי קרקע סופיים בתחום שצ"פ, הדרכים והשבילים והבטחת רציפות תנועת הולכי הרגל בהם.
- 19.1.7 פירוט מפלסי הכניסה לבנינים, מפלסי מרתפים ומפלסי הקרקע סביב הבנינים.
- 19.1.8 פתרונות נופיים משולבים להצנעת מערכות טכניות המשרתות את המבנים לשימור, מיקום וצורת מתקנים לאצירת אשפה.
- 19.1.9 הוראות באשר למיקום חצרות שקועות לאורור מרתפים בבתים לשימור ומתקני ס אחרים כאמור בסעיפים 13.4.4, 13.4.5 דלעיל.
- 19.1.10 פירוט באשר לחמרי ריצוף לשבילים ורחובות.
- 19.1.11 פירוט ריהוט רחוב, תאורה, מערכות ניקוז והשקיה.
- 19.1.12 פרוט הגישות(רמפות) לדרך התת-קרקעית והנחיות עיצוביות לגביהן, וכל פרט נוסף שיידרש ע"י מהנדס העיר.
- תכנית הפיתוח תאושר ע"י מהנדס העיר ותהווה בסיס להכנת תכניות הבינוי לביצוע ותכניות הביצוע של שטחי השצ"פ.

20. תכנית בינוי מפורטת לדרך התת קרקעית:

- 20.1 לתחום הדרך התת קרקעית, כהגדרתה בסעיף 15.11 לעיל, תוכן תכנית בינוי מפורטת, אשר תפרט את כל ההוראות לביצועה.
- תכנית הבינוי המפורטת תתואם עם תכנית התשתיות ותקבע בין היתר הוראות לגבי הנושאים הבאים:
- חומרי הגמר למדרכות ולמיסעות, תאורה והחדרת אור טבעי, שילוט, טיפול אקוסטי, פרוט של מערכות התשתית העוברות בתחומה, אורור, תחזוקת הדרך והמערכות שבה, הנחיות בטחון, מיגון ובטיחות, וכל פרט נוסף על פי דרישת מהנדס העיר.
- 20.2 תחזוקת הדרך התת קרקעית ותפעולה, יהיו באחריות עיריית ת"א-יפו.
- 20.3 תכנית הבינוי המפורטת לדרך התת-קרקעית תאושר ע"י אגף התנועה בעיריית ת"א יפו ומהנדס העיר
- 20.4 התחייבות למילוי כל ההוראות שיפורטו בתכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית, תהיה תנאי למתן היתרי בניה בכל יחידות התכנון בהן עוברת או גובלת הדרך התת קרקעית. השלמת ביצוע כל ההוראות דלעיל בתחום כל מגרש להנחת דעת מהנדס העיר, יהיה תנאי לאכלוס השטחים במגרשים בהם עוברת הדרך התת-קרקעית.

21. תכניות בינוי לביצוע ליחידות תכנון:

- 21.1 לכל יחידת תכנון בשלמותה תוכן תכנית בינוי לביצוע, שתאושר ע"י הועדה המקומית, למעט יחידות תכנון מס' 1, 10 ומגרש מס' 3.1, לגביהם קיימות תכניות בינוי לביצוע מאושרות.
- 21.2 תכניות הבינוי לביצוע יוכנו על בסיס תכנית התשתיות, תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי, ותכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית כאמור בסעיפים 18,19,20 לעיל.
- 21.3 תכנית הבינוי לביצוע תכלול את הנושאים הבאים:
- 21.3.1 הגדרה מדויקת של גבולות ושטח יחידת התכנון, וגבולות ושטח מגרשי הבניה הכלולים בה.
- 21.3.2 פרישת השימושים בקומות התחתונות, כולל שטחי ציבור אם כלולים במגרש והפרדת כניסות למגורים ולשימושים אחרים.
- 21.3.3 הגדרת צורת גושי המבנים, גבהים מחייבים, גבהים מינימליים וגבהים מרביים של גושי המבנים.
- 21.3.4 קביעת קווי הבניין הצדדיים, האחוריים והמרחקים בין המבנים שבתחום יחידת התכנון.

מאשרת

תכנית מפורטת מס' 3000
ד ר ו ס ה ק ר י ה
דף מס' 14 מתוך 19 דפים

- 21.3.5 קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים בתחום יחידת התכנון, בהתייחס למפלסי הפיתוח הכללי, מפלסי רחובות סמוכים ומפלסי הקרקע המתוכננים במגרשים הסמוכים. קביעת גבהים של קומות הקרקע וקומות טכניות.
- 21.3.6 קביעת מפלסי קומות המרתפים ופרוט מקומות החניה בכל מגרש בתחום יחידת התכנון.
- 21.3.7 פרוט חלק הדרך התת-קרקעית ו/או הרמפות הכלולות ביחידת התכנון והבטחת רציפות הגישה לדרך התת-קרקעית בין יחידות התכנון.
- 21.3.8 סימון זיקות הנאה להולכי רגל ו/או לרכב בתחום יחידת התכנון, על פני הקרקע ובמפלסי תת הקרקע על פי הצורך. סימון כל דרך גישה למרתפים הנמצאת בתחום מגרש אחד ונועדה לשרת גם מגרש נוסף, ואשר לגביה תרשם זיקת הנאה להבטחת הגישה אל המגרש הנוסף.
- 21.3.9 פתרון מפורט לתווי תשתיות על פי הנחיות תכנית התשתיות.
- 21.3.10 הנחיות לחומרי גמר בחזיתות ופרטים ארכיטקטוניים מחייבים לחזיתות, סטווים ומתקנים שונים במפלסי הקומות התחתונות.
- 21.3.11 הנחיות באשר לעיצוב וסיומת קומות עליונות וקומת הגג במגדלים וטיפול בגגות נמוכים וגגות עליונים של המבנים.
- 21.3.12 הנחיות באשר לפיתוח השטח במפלסי כיכרות, שבילים ודרכים, על פי הוראות תכנית הפיתוח. פירוט דרישות לגינון, בתי גידול לעצים בוגרים כאמור בסעיף 15.2 לעיל, חומרי ריצוף באזורים המיועדים למעבר הציבור, דרישות תאורה והארה חיצונית של הבניינים.
- 21.3.13 הנחיות להבטחת אוורור של מרתפי חניה באופן שפליטת האויר לא תהווה מפגע להולכי הרגל, וכן הנחיות מחייבות למיקום ארובות אוורור לדרך התת קרקעית ולשטחי המסחר, בתחום השטחים הפרטיים לכל גובה המבנה ועד מפלס גגות עליונים.
- 21.3.14 הנחיות באשר לאופן הטיפול בגבולות העבודה של יח' התכנון, במטרה להבטיח שמירה על שלמות בניינים לשימור ועצים שנועדו לשימור, הנמצאים בתחום או בסמוך לגבולות יחידת התכנון ועלולים להיפגע במהלך עבודות הבניה.
- 21.3.15 הנחיות באשר לאופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת ובמטרדים כתוצאה מהפעילות המסחרית. מכלי האגירה לאשפה הביתית והמסחרית יהיו בתחום הבניינים, מתחת לפני הקרקע. האשפה הביתית והמסחרית תיאגר בדחסנים בחדרים ממוזגים, ובנוסף תהיה לכל בנין מכולה לאגירת פסולת קשיחה שתאוחסן בחדר סגור.
- 21.3.16 הנחיות באשר למזעור מטרדי רוחות באמצעות בניית אגפים נמוכים הכוללים גם סטווים להולכי רגל ובולטים מקו המגדלים שמעליהם (ראה גם 17.1.7 לעיל).
- 21.3.17 הנחיות באשר לצורך בפתרונות של מיגון אקוסטי לפתחים בבניינים החשופים לרעש, בין בנייני מגורים או בנייני משרדים.
- 21.3.18 הנחיות לתאורת חזיתות וסטווים, תאורת היצף והנחיות לשילוט.
- 21.3.19 הנחיות בנושא בטחון.
- 21.4 ביחידת תכנון מס' 1 יחולו הוראות תכנית הבינוי לביצוע מס' 2270 א' - 1 על שינוייה אם לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.
- 21.5 במגרש מס' 3.1, יחולו הוראות תכנית הבינוי לביצוע מס' 2270 א' - 3 אם לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.
- 21.6 ביחידת תכנון מס' 10 יחולו הוראות תכנית הבינוי לביצוע מס' 2270 א' - 2 אם לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.
- 21.7 אישור תכנית בינוי לביצוע ליחידת תכנון ע"י הועדה המקומית יהווה תנאי להגשת בקשה

להיתרי בניה למגרשים הכלולים בתחום יחידת התכנון. היתרי הבניה למגרש יהיו תואמים את הוראות תכנית הבינוי לביצוע בה הוא כלול.
21.8 לצורך שינוי תכנית מאושרת של בינוי לביצוע למגרש ביחידת תכנון, יש לכלול את המגרש במסגרת תכנית בינוי לביצוע חדשה ליחידת התכנון בשלמותה.

22 הוראות כלליות:

- 22.1 המבנים הקיימים המצוינים בתשריט תכנית זו במספרים: 100; 104; ובמסגרת בגוון צהוב, מיועדים להריסה וזאת בנוסף למבנים שנועדו להריסה בתכנית הראשית.
- 22.2 המבנים הקיימים המסומנים במספרים 201-208, 110-130, הם מבנים שהיו מיועדים להריסה ע"פ התכנית הראשית וייעודם שונה בתכנית זו למבנים לשימור או לשימור משולב בבניה החדשה. מבנים אלה לא יהרסו.
- 22.3 כל מבנה אשר אינו תואם תכנית זו ייהרס ושיירי ההריסות יפוננו מן האתר על ידי בעלי הקרקע או חליפיהם ועל חשבונם לאתר פסולת מורשה.
- 22.4 ראה מהנדס העיר, בבניינים המיועדים להריסה, פריטי מבנה הראויים לשימור, יהא רשאי לדרוש את פירוקם ואחסונם במחסני העירייה ו/או שילובם מחדש במבנים לשימור.
- 22.5 שלבי הפינויים של המבנים להריסה והמבנים לשימור, שנקבעו בתכנית הראשית, ניתנים לשינוי באישור הועדה המקומית בהתאמה לאישור התכניות לבינוי לביצוע.
- 22.6 עד למועד ביצוע עבודות הפיתוח בשצ"פ, חלה על המחזיק בנכס חובת שמירה ואחזקה של כל העצים הקיימים במצבם הנוכחי, למעט עצים שנועדו להעברה, לגביהם ניתן להתחיל בתהליך ההעברה ולהשלימו עוד לפני ביצוע פיתוח השצ"פ. (ראה נספח עצים לשימור)
- 22.7 כל חומרי הבניה בהם ישתמשו לשימור המבנים יהיו עמידים, מאיכות משובחת, יבטיחו תחזוקה נאותה של המבנים לאחר שימורם ויבחרו בתאום עם צוות השימור ובאישור מהנדס העיר ת"א-יפו.
- 22.8 הוראות לבניית השטחים הציבוריים הכלולים בתחומי המגרשים: השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים בתחומי מגרשים שיעודם מרכז עסקים ראשי או מגרש מיוחד, ייבנו ע"י מבקש ההיתר במגרש ועל חשבונם במקביל לבניית השטחים הסחירים במגרש. השימושים שיכללו בשטחים הציבוריים בכל מגרש ייקבעו ע"י מהנדס העיר ויפורטו בתכנית הבינוי לביצוע בה כלול המגרש ובהיתר הבניה. המפרט הטכני לבניית השטחים הציבוריים יאושר ע"י מה"ע סמוך למועד מתן היתר בניה למגרש בו הם כלולים. השלמת בניית שטחי הציבור כאמור לעיל להנחת דעת מהנדס העיר, תהווה תנאי לאכלוס שטחי המשרדים והמסחר במגרש. השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש יימסרו לעיריית ת"א-יפו ללא תמורה וירשמו על שמה ע"י מבקש ההיתר במגרש, במסגרת רישום בית משותף.
- 22.9 לא יבוצעו כל עבודות בתחום רצועת הדרך של רח' קפלן ושל דרך בגין, אלא על פי תכנית שתאושר ע"י משרד התחבורה.
- 22.10 פינוי אשפה פניאומטי: במתחם התכנית תתוכנן ותופעל מערכת פניאומטית לפינוי אשפה, במידה ותידרש ע"י מהנדס העיר
- 22.11 תחנת עבודה לאגף התברואה העירוני: בשטח של כ 250 מ"ר תשולב בבניה התת קרקעית בתחומי יח' תכנון מסי 7 או במקום חליפי אחר בתחום התכנית בתאום ועפ"י אישור מהנדס העיר. הקצאת מקומות חניה לתחנה תהיה עפ"י תקן החניה המאושר בתכנית זו ובנוסף מקום לחניית קטנועים. חניית משאיות הקשורות לתפעול התחנה תכלול בשטח החניה התפעולית של הבניין בו תמוקם החניה.
- 23 בניה בשלבים:**
- 23.1 התכנית תבנה בשלבים, כמפורט בטבלה מס' 23.3 להלן. כל שלב בנייה מכיל בתוכו מטלות תחבורתיות ומשימות פיתוח, שביצוען מהווה תנאי למתן היתרי בניה ואכלוס לשטחים הכלולים באותו שלב.
- 23.2 ביצוע פעולות השימור הדרושות במבנים לשימור לצורך הסבת השימוש בהם לשימושים של בניני צבור או למסחר, יעשה באופן בלתי תלוי בשלבי הביצוע המפורטים בטבלה מס' 23.3 להלן, ואינו מותנה בביצוע של המשימות המפורטות בטבלה זו.
- שטחי הבניה של המבנים לשימור יתווספו לשטחי הבניה המותרים בשלבי הביצוע השונים.

מאוסרת

תכנית מפורטת מס' 3000
 דרום הקריה
 דף מס' 16 מתוך 19 דפים

23.3 להלן טבלת שלבי הבניה:

שלב	שטח בניה עיקרי מרבי/מ"ר	משימות לביצוע במהלך השלב
א.	36,660	1. הרחבת רח' הארבעה בתחום התכנית. 2. הסדרת צומת ארניה – חשמונאים, כולל רמזור. הערה: מתן היתרי אכלוס למבנים ביח' תכנון מס' 1 יותנה בהשלמת משימות דלעיל.
ב.	110,000	1. סלילת המשך רח' הארבעה צפונה וחיבורו לרח' קפלן. 2. הרחבה והשלמה סופית של רח' הארבעה לכל אורכו וחיבורו לרח' קרליבך. 3. הרחבה חלקית של רח' קפלן בחלקו המזרחי. 4. ביצוע המחלף בצומת הרחובות: קפלן, דרך פי"ת – גבעת התחמושת. הערות: היתרי בניה יינתנו, בתנאי ביצוע כל המשימות דלעיל במהלך ביצוע הבניה. היתרי אכלוס יותנו בהשלמת ביצוע המשימות דלעיל.
ג.	225,000	1. הרחבת רח' קפלן לכל אורכו בתחום התכנית. 2. תכנון לביצוע של רח' לאונרדו דה וינצ'י בתחום שבין רח' קפלן ורח' הארבעה. 3. ביצוע שצ"פ ג'1. 4. אישור תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי לכל שטח התכנית, ותכנון מפורט של עבודות הפיתוח בכל שטחי השצ"פ הכלולים בתכנית. 5. הריסת כל המבנים הפנויים בתחום השצ"פ המרכזי, אשר אינם מיועדים לשימור, וביצוע הפיתוח בכל השטחים הפנויים בשצ"פ המרכזי (ג2 ו-ג3). הערות: א. מתן היתרי בניה יותנה בהשלמת תכנון כל המשימות דלעיל ובהתחלת ביצוע בפועל של עבודות הדרכים והפיתוח הכרוכות בשלב זה. ב. היתרי אכלוס יותנו בהשלמת ביצוע המשימות שנקבעו לשלב זה.
ד.	370000	1. ביצוע הרמפות התת קרקעיות ברח' קפלן. 2. ביצוע של לפחות 70% מתחום השצ"פ המרכזי (ג2, ג3), בכפוף להערה ב' שלהלן. 3. ביצוע רח' לאונרדו דה וינצ'י בתחום שבין רח' קפלן ורח' הארבעה. 4. תכנון המעבר התת קרקעי מתחום שצ"פ ג'2 אל צידה המזרחי של דרך בגין ואל תחנת הרכבת התחתית. ואישורו ע"י אגף התנועה בעיריית ת"א יפו ומהנדס העיר. הערות: א. מתן היתרי בניה יותנה בהשלמת תכנון והתחלת ביצוע משימות מס' 1-3 דלעיל והתחלת תכנון מטלה מס' 4. ב. היתרי אכלוס יותנו בהשלמת ביצוע משימות מס' 1, 3, 4. היתרי איכלוס ל- 345,000 מ"ר שהם כ- 70% מהשטחים העיקריים הסחירים בתכנית, יותנו בהשלמת משימה 2.
ה.	499,000	1. השלמת ביצוע כל השצ"פ הכלול בתכנית. 2. ביצוע רמפה המחברת את רח' לאונרדו ודרך השירות התת קרקעית. 3. ביצוע שיפורים בצומת החשמונאים – רח' המסגר- דרך פי"ת. 4. ביצוע המעבר התת קרקעי מתחום שצ"פ ג'2 אל צידה המזרחי של דרך פי"ת ואל תחנת הרכבת התחתית. 5. ביצוע מעבר תת קרקעי להולכי רגל מתחת לרח' קפלן במידה ויידרש. 6. ביצוע מעבר נוסף להולכי רגל מעל או מתחת דרך פי"ת באם יידרש, במקום שיתואם עם משרד התחבורה. הערות: א. מתן היתרי בניה יותנה בהשלמת התכנון למשימות דלעיל. ב. היתרי אכלוס יינתנו עם השלמת ביצוע משימות 1 - 2 דלעיל ותחילת ביצוע משימות מס' 3-6. ג. השלמת אכלוס 499,000 מ"ר תותנה בהשלמת ביצוע כל המשימות דלעיל.

הערות: (1) לא יוחל בשלב ביצוע חדש אלא לאחר השלמת שלב ביצוע מן המשימות של השלב הקודם.
 (2) השלמת כל שלב תכנוני המופיע בטבלה לעיל יחייב אישור הגורמים המוסמכים ומהנדס העיר.

24. רישום בספרי המקרקעין:

24.1 הרישום יעשה עפ"י תכניות לצורכי רישום, שיוכנו בנפרד לכל יחידת תכנון ויכללו את הדרכים (עד ציר הדרך), והשטחים הציבוריים הגובלים. החלוקה למגרשי בניה ביחידות התכנון, תבוא לידי ביטוי לעת אישור תכניות הבינוי לביצוע ותעשה עפ"י תכנית רישום שתוכן בהתאם לפרק ד' ס' 137 לחוק התכנון והבניה, ותאושר ע"י הועדה המקומית. אישור תכנית חלוקה למגרשי בניה ביחידת תכנון יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה בהם.

- 24.2 כל השטחים המסומנים בתשריט בנקודות אדומות, בכל האזורים, מיועדים למעבר ציבורי מקורה או תת קרקעי לרכב במפלסי החניה. לגבי שטחים אלה תירשם זיקת הנאה לטובת הצבור כאמור לעיל.
- 24.3 דרך גישה למרתפים, הנמצאת בתחום מגרש אחד ונועדה לשרת גם מגרש נוסף, תרשם לגביה זיקת הנאה אשר תבטיח את הגישה אל המגרש האחר, כפי שיפורט בתכנית הבינוי לביצוע. במקום בו דרך הגישה נמצאת על גבי שני המגרשים, תירשמנה זיקות הנאה הדדיות.
- 24.4 מעברים להולכי רגל, כמעברים מקורים או בשטחים פתוחים בתחומי כל יחידות התכנון, יפורטו במסגרת תכנית הבינוי לביצוע ותרשם עליהם זיקת הנאה לטובת הצבור למעבר הולכי רגל.
- 24.5 כל השטחים הסחירים המצויינים בסעיף 10.6.2 לעיל, ירשמו ע"ש המדינה.
- 24.6 רישום שטחים ציבוריים: מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית ת"א יפו ללא תמורה.
השטחים הציבוריים שייבנו בתחום מגרשי הבניה באזורי ייעוד מרכז עסקים ראשי ומגרש מיוחד, יירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו ללא תמורה כאמור בסעיף 10.1.1 ו- 10.3.1 לעיל.
- 24.7 לאבטחת אחזקה שוטפת נאותה של כל אחד מהמבנים לשימור לאחר השלמת השיפוץ כנדרש, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין להנחת דעתו של מהנדס העיר.
25. הוצאות הכנת התכנית:
הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות הכנת התכנית עפ"י החוק.
26. תנאים למתן היתרי בניה בכל יח' התכנון, למעט יח' תכנון מס': 1, 10, ומגרש 3.1, לגביהם הוצאו היתרי בניה:
26.1 אישור תכנית תשתיות לכלל התכנית, ע"י מהנדס העיר כאמור בסעיף 18 לעיל.
26.2 אישור עקרונות תכנית פיתוח ועיצוב נופי לכלל התכנית ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ואישור מהנדס העיר כאמור בסעיף 19 לעיל, להוציא במגרש מס' 9 שאינו מותנה בתכנית הפיתוח.
26.3 אישור תכנית בינוי לביצוע לדרך התת קרקעית, ע"י אגף התנועה בעיריית ת"א יפו ומהנדס העיר כאמור בסעיף 20 לעיל, והתאמת התכנון במגרש להוראותיה, להוציא מגרש מס' 9, שאינו מותנה בתכנית הדרך התת קרקעית.
26.4 אישור תכנית בינוי לביצוע ליחידת התכנון בה נמצא המגרש נשוא ההיתר, ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה כאמור בסעיף 21 לעיל והתאמת הבקשה להיתר לכל הוראות תכנית זו.
26.5 אישור התאמת הפיתוח בתחום המגרש לתכנית הבינוי לביצוע ולתכנית הפיתוח.
26.6 התחייבות להריסה ע"י מבקש ההיתר, של כל חלק בנין הקיים במגרש וחורג מהוראות תכנית זו והתחייבות לפינוי ההריסות על חשבונו לאחר פסולת מורשה.
26.7 הבטחת תחזוקה נאותה ע"י חב' אחזקה, של הבניין ושל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר להולכי רגל ואו לכלי רכב בתחום המגרש.
26.8 הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 24 לעיל, אם נדרש.
26.9 תשלום הוצאות הכנת התכנית אם יידרש, כמפורט בסעיף 25 לעיל.
26.10 מילוי התנאים המתאימים לשלב הבניה אליו שייך המגרש נשוא ההיתר, כמפורט בטבלה בסעיף 23.3 לעיל.
26.11 הבטחת ביצוע השטחים לשימושים הציבוריים הכלולים במגרש לגביו מבוקש ההיתר, כמפורט בסעיפים 10.1.1 ו- 10.3.1 לעיל.
26.12 תנאי למתן היתרי בניה למגרשים: 5.1, 5.2, 5.3, 8.3 יהיה אישור תיק תיעוד למבנה לשימור משולב הנמצא בתחומי מגרשים אלה, ע"י מהנדס העיר.

מאשרת

תכנית מפורטת מס' 3000
ד ר ו ס ה ק ר י ה
דף מס' 18 מתוך 19 דפים

- 26.13 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים 7 ו-9 יהיה אישור תיקי תיעוד למבנים המיועדים להעתקה מתווי רח' קפלן אל תחום שצ"פ 33. ע"י מהנדס העיר.
- 26.14 לא ינתן היתר בניה להרחבת רח' קפלן ולהעתקת המבנים מתחומו אל תחום השצ"פ המרכזי בטרם הוגשו תיקי התיעוד של המבנים המיועדים להעתקה לאישור מהנדס העיר.
- 26.15 תנאי למתן היתר בניה במגרשים אשר בסמוך להם מצויים בנינים לשימור: הגשת תיקי תיעוד לבנינים הסמוכים הפנויים שנועדו לשימור, ואישורם ע"י מהנדס העיר.
- 26.16 תנאי למתן היתר בניה במגרשים מס' 2; 3.2; 4; 5.1; 5.2; 5.3; 6; 8.1; 8.2; 8.3; יהיה בדיקה לענייני רוחות ומיזעור מטרדי רוח באמצעות אלמנטים פיזיים שיכללו בתכנית הבינוי לביצוע.
- 26.17 הוצאת היתרי בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, מותנית בתיאום עם מינהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה והוראות להקמת עגורנים.
- 26.18 תנאי למתן היתר בניה לבנינים שלאורך תווי הרכבת הקלה, יהיה תאום התכנון עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל. לא תותר העתקת תשתיות לרצועת הדרך השמורה לרק"ל ברח' קפלן אלא בתאום עם הרשות הנ"ל.
- 26.19 מתן היתר בניה למימוש הכניסה מדרך פ"ת (דרך בגין), אל הדרך התת קרקעית דרך מגרש מס' 2, יותנה באישור משרד התחבורה להתאמת שינויים שידרשו בהסדרי התנועה של דרך פ"ת באזור הרלוונטי, כך שהכניסה לא תהווה הפרעה לתחבורה הציבורית.
- 26.20 תנאי למתן היתר בניה למעבר התת קרקעי מדרום הקריה אל תחנת יהודית, יהיה תאום עם הרשות המוסמכת ואישורה גם להמשך העתידי של המעבר שמחוץ לתחום תכנית זו.
27. **תנאים למתן היתרי אכלוס:**
- 27.1 השלמת ביצוע החלק התואם לשלב הבניה במערכת הדרכים ובשטחי השצ"פ כמפורט בטבלה בסעיף 23.3 לעיל.
- 27.2 השלמת ביצוע הדרך התת קרקעית בתחום המגרש להנחת דעת מהנדס העיר.
- 27.3 טיפול ברישום זיקות ההנאה לתנועת כלי רכב והולכי רגל בתחום המגרש, כמפורט בתכנית הבינוי לביצוע.
- 27.4 התקשרות עם חב' אחזקה כמפורט בסעיף 26.7 לעיל.
- 27.5 תנאי למתן היתרי אכלוס למגרשים מס' 3.2, 5.1, 5.2, 5.3, 8.1, 8.3, יהיה השלמת ביצוע שטחי הבניה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום המגרש ורישומם ע"ש עיריית ת"א כאמור בסעיפים 10.1.1 ו-10.3.1 לעיל.
- 27.6 תנאי נוסף לאכלוס מגרשים מס' 5.1, 5.2, 5.3, 6, 8.3, יהיה השלמת שימור המבנה לשימור משולב הכלול בתחומם, להנחת דעת מה"ע.
- 27.7 תנאי נוסף להשלמת אכלוס מגרשים מס' 7 ו-9 יהיה העתקת המבנים שנועדו להעתקה מתווי קפלן לתחום השצ"פ, והשלמת שימור מבנים אלה להנחת דעת מה"ע.
- 27.8 אישור מהנדס העיר למילוי כל הדרישות שפורטו בתכנית הבינוי לביצוע למגרש נשוא ההיתר.
28. **עתיקות:** המתחם הוכרז כחוק כאתר עתיקות.
כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות, (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

מאשרות

29. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית על שינוייה, אם לא שוננו ע"י תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית על שינוייה, יקבעו הוראות תכנית זו. על התכנית חלות הוראות תמ"א 2/4, תכנית המתאר הארצית לנתבי"ג.

30. זמן ביצוע:

זמן ביצוע משוער של התכנית: 20 שנים.

31. חתימות:

יוזם התכנית:

עורך התכנית:

קלמן כ"א, ירון כ"ץ אדריכלים
 (1997) בע"מ

בעלי הקרקע:

אין לנו התנגדות עקב זכות לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
 הוראות התכנית הראשית. התכנון בלתי-אין בה כדי להקניית כל זכות
 לשינוי תכנית זו ללא קבלת עמדתנו. אין חובת התאמת כל מה שא
 הוצג לנו בתכנית זו. תכנית זו אינה תלויה בתכנית זו. תכנית זו
 כותבת ע"י ש"ש מאתנו על פני זכויות כלשהן בטחון, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שכן החימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט התכנונית.

ירון ביבי
 מנהל מחוז מרכז

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז תל-אביב

10.4.06

תאריך

הועדה המקומית:

אפ"ר
 מחוז תל-אביב
 מנהל מחוז מרכז
 ירון ביבי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - אייבי-ים			
שם התכנית:	מא. 3000	ד/א. 1	קניין
הומלצה לכתן תוקף (לאחר דין בהתנדבות)			
תאריך:	31.12.2003	פרוטוקול:	2003-22
"	"	"	2
"	"	"	"
"	"	"	"
"	"	"	"
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
באמצע:	31.5.04	ב"ש:	84
"	31.1.05	"	868
באמצע:	2.1.06	ב"ש:	899
"	3.4.06	"	913

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה ונשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' ת/א 3000
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.1.06
 לאשר את התכנית.
 גילה יוקון
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

9.5.06