

תכנית מפורטת מס' 3255 ב'
 שטחים ציבוריים זכויות
 והוראות בניה
 באזור תעסוקה ביצרון
 עמוד 1 מתוך 17

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית מספר 3255 ב'

"שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בניה במתחם ביצרון"

שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית 221
 שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית 536
 שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית 2749
 שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית 1386
 שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית 3262
 שינוי מס' 3 לשנת 2004 לתכנית "קיי" לשינוייה
שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית 1043 ולתכנית 1043א

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית "שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בניה במתחם ביצרון" תכנית 3255 ב'.
 שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית 221, שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית 536, שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית 2749, שינוי מס' 1 לתכנית 1386, שינוי מס' 1 לתכנית 3626, שינוי מס' 3 לשנת 2004 לתכנית "קיי" על שינוייה שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית 1043 ולתכנית 1043 א' ושינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית 3262.
 (להלן: "התכנית הראשית").

2. מסמכי התכנית:

התכנית תכלול:
 (1) תקנון ובו 16 דפי הוראות התכנית (כולל 2 דפים של טבלת זכויות והוראות בניה)
 (2) תשריט בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט")
 (3) נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:1250
 (4) נספח בינוי מנחה (מחייב לנושא קווי בניין) בקני"מ 1:1250.
 כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית:

התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בחלקי גוש 7109, 6150, 7094, 7095, 7096
 בגבולות: מצפון: דרך השלום
 ממזרח: רח' ההשכלה
 מדרום: רח' עמינדב
 ממערב: רח' יגאל אלון
 גוש 6150 חלקות 517-519, 522, 802
 ח"ח 3, 10, 31, 412, 520, 521, 654, 716, 719, 808, 810
 גוש 7094 חלקות 104, 107-112, 96-97, 71, 66, 69, 57, 54-53, 51, 38-44, 36, 34
 ח"ח 4, 13-14, 17-18, 24, 27, 32-33, 98-103
 גוש 7095 חלקות 48-51, 44-42, 40, 28-27, 24, 15, 11, 3
 ח"ח 1, 31, 32, 36
 גוש 7096 חלקות 54-56, 37-36, 33-28, 25-24, 20-19, 17, 15-14, 11, 8-4,
 62-64, 68-70
 ח"ח 50, 57, 92, 96
 גוש 7109 ח"ח 256

4. שטח התכנית:

כ-284 דונם

5. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה - עיריית ת"א יפו

6. בעל הקרקע:

מדינת ישראל, עיריית תל-אביב יפו, פרטיים

תכנית מפורטת מס' 3255 ב'	שטחים	ציבוריים	זכויות
והוראות	בניה	תעסוקה	ביצרון
עמוד	2	מתוך	17

7. מטרת התכנית:

- להביא להתחדשות אזור התעשייה ביצרון ולהפכו לאזור תעסוקה המשלב תעשייה נקייה ומשרדים, מגורים, מסחר, מוסדות ציבור, שטחים צבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים כולל תוספת זכויות.
- בתחום התוכנית מאושרים כ- 400 אלף מ"ר עיקריים לתעסוקה. להם יתווספו כ- 200 אלף מ"ר עיקריים לתעסוקה וכ- 100 אלף מ"ר עיקריים למגורים. סה"כ 700 אלף מ"ר עיקרי, כל זאת ע"י:
- הרחבת דרכים קיימות וקביעת דרכים חדשות.
 - קביעת מגרשים, זכויות והוראות בניה לשטחי ציבור
 - קביעת מגרשים, זכויות והוראות בניה לתעסוקה, מגורים ולמגרשים מיוחדים בשימושים מעורבים
 - קביעת מערך השטחים הפתוחים לציבור והשימושים בהם
 - הרחבת פארק שד' ההשכלה
 - אפשרות בנית חניונים מתחת לכבישים ולשפ"פ חדשים
 - קביעת זיקות הנאה וקווי בנין
 - מתן הנחיות בכל הנוגע לפיתוח נוף וסביבה
 - הרחבת השימושים המותרים ע"פ התכנית הראשית
 - קביעת מגבלות והוראות למניעת מטרדים ולשמירה על איכות הסביבה
 - יא. קביעת הוראות מעבר לפעילות הקיימת במגרשים השונים
 - יב. קביעת הנחיות לבינוי חדש ע"פ זכויות קיימות.
 - יג. קביעת הנחיות לקידום תכניות מפורטות ע"פ הזכויות בתכנית זו
 - יד. קביעת זכויות והוראות בניה במתחמי איחוד.

שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' 221 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 254 בתאריך 9.10.52, תכנית מס' 536 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 735 בתאריך 28.1.60 לתכנית 2749 אשר הודעה בדבר מתן תוקף פורסמה בי.פ. מס' 4892 בתאריך 11.6.2000 ותכנית מס' 1043 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1514 בתאריך 20.3.69 ותכנית מס' 1043 א' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 5040 בתאריך 20.12.2001 שינוי לתכנית "קיי" על שינוייה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1514 בתאריך 20.3.69 (להלן "התכנית הראשית").

התוכנית כוללת הוראות תוכנית מפורטת

תכנית מפורטת מס' 3255 ב'
שטחים ציבוריים זכויות
והוראות בניה
באזור תעסוקה ביצרון
עמוד 3 מתוך 17

8. אזורי יעוד :

הגדרות:
"שטח מחייב"- שטחים שנדרשים להשלמת מערך התשתיות הכולל למתחם ומימושם נדרש לפיתוח המתחם. מיקום וגודלם מחייבים כמפורט בתשריט. מתייחס ליעוד דרך, שצ"פ, אלא אם נאמר אחרת בהוראות למגרש.
"שטח צף"- שטחים שנדרשים להשלמת מערך שטחי הציבור במתחם.
מתייחס ליעוד שפ"פ, שב"צ וזיקת הנאה לציבור, אלא אם נאמר אחרת בהוראות למגרש בתכנית זו.
זיקת הנאה לציבור לאורך הרחובות מתייבת במיקומה. בתכנית נקבע גודל השטח הנדרש לגבי שפ"פ, שב"צ וזיקות הנאה בתחום המגרש; מיקומם וצורתם הסופית אינם מחייבים מכח תכנית זו, יקבעו בעת אישור תכנית מפורטת.

8.1 אזור למבני ציבור (שטח צף):

השטח המסומן בתשריט בצבע חום ותחום בחום הוא אזור למבני ציבור וחלות עליו ההוראות הבאות:

8.1.1 שימושים מותרים :

מעל פני הקרקע :

- א. תותר הקמת מוסדות ומבני ציבור כגון: מוסדות חינוך, מוסדות דת, מוסדות קהילה ורווחה, מוסדות תרבות וספורט, שירותים עירוניים ומינהל חירום עירוני ועוד.
- ב. יותרו שימושים עיקריים נלווים הנדרשים לתפקוד נאות של מוסדות ציבוריים כגון: מזנון, בית קפה, או מסעדה ובלבד ששטחם לא יעלה על 10% מהשטחים העיקריים המותרים.
- ג. יותרו מתקנים לוגיסטיים הנדרשים למתחם ולסביבתו כגון: מתקני חברת חשמל או מתקני מיחזור. המתקנים יהיו תת קרקעיים הכל באישור מה"ע או מי מטעמו.

תחת פני הקרקע :

יותרו שימושים בהתאם לתכנית "ע-1 מרתפים". ניתן יהיה לאפשר המשכיות למרתפים במגרש הסמוך ושימוש הדדי- תוך תאום תכנוני ותאום עם בעלי הקרקע.

8.1.2 זכויות והוראות בנייה :

השטח המוגדר כאזור למבני ציבור, ישא זכויות למבנה הציבורי ע"פ שטח המגרש החדש המיועד למבנה ציבור ע"פ התכנית המפורטת שתוגש. זכויות אלו יהיו בנוסף לזכויות הבניה שיוגדרו למגרש המקורי ממנו נגזר השטח החום, בהתאם למוגדר להלן:

שטחים עיקריים מעל לפני הקרקע :

תותר בנייה לשטחים עיקריים בשטח של 180% משטח המגרש.
תכסית מירבית: עד 60% משטח המגרש.

שטח שרות מעל לפני הקרקע :

40% מהשטחים העיקריים.

תכנית מפורטת מס' 3255 ב'
שטחים ציבוריים זכויות
והוראות בניה
באזור תעסוקה ביצרון
עמוד 4 מתוך 17

שטחי שרות מתחת לפני הקרקע:

תותר הקמת 4 קומות מרתף, במתחם אלון (מגרש מס' 4) יותרו עד 8 מרתפי חניה- הכל ע"פ תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר. התקן יהיה תקן מכסימום, ובהתאם להוראות הרשות לאיכות הסביבה לטיפול במי נגר עילי באזורי קרקע מזהמת. גובה קומות המרתף: ס' 9 ד' בתכנית ע-1 לא יחול בתחום תכנית זו. קווי בנין: בהתאם לתכנית בינוי או עיצוב אדריכלי עפ"י הנחיות מה"ע או מי מטעמו אלא אם צוין אחרת בתשריט.

8.1.3 אזור למבני ציבור (שטח מחייב):

בגוש 7094 חלקה 112 מבנה "סיפולוקס" לא ירס. יותרו שינויים פנימיים בתוך המבנה. באם לא נוצלו במבנה כל הזכויות המפורטות להלן, תותר תוספת בניה ובתנאי ששוכנע מה"ע או מי מטעמו שאין בכך פגיעה במבנה המקורי. השימושים במבנה זה יהיו שימושים ציבוריים.

מגרש 112 יועבר לרשות העיריה בדרך של איחוד וחלוקה עם מגרש 111. במידה והאיחוד יכלול חלקות נוספות, ינתן תמריץ לאיחוד בהתאם לתנאים בסעיפים 8.9 ו-8.9.1 והשטח למדרג הזכויות יחושב ממגרשים 111,112 והמגרש הנוסף.

8.2 אזור לשטחים ציבוריים פתוחים (שטח מחייב):

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק כהה הוא אזור לשטחים ציבוריים וחלות עליו ההוראות הבאות:

8.2.1 שימושים מותרים:

מעל פני הקרקע:

- א. ריהוט גן ורחוב, פרגולות וסככות, ספסלים ונטיעות, וכיו"ב.
- ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופנים

8.2.2 זכויות והוראות בניה:

מעל פני הקרקע:

פיתוח השצ"פ יהיה על פי תכנית פיתוח שתכלול:
פרגולות ללא מגבלת שטח וקווי בנין, ספסלים, ריהוט רחוב וכל אלמנט עיצובי המשמש את באי הפארק.
תותרנה מצללות עד גבולות המגרש, השטח המקורה יהיה בנוסף לשטחים המותרים- עיקרי ו/או שירות.
תנאי לפיתוח שצ"פ יהיה אישור תכנית פיתוח להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

8.3 אזור לדרכים (שטח מחייב):

השטח המסומן בתשריט במצב מוצע אדום או בחום בהיר הוא אזור לדרכים למיסעות, שבילים לאופנים ומדרכות להולכי רגל וחלות עליו הוראות הבאות:

8.3.1 שימושים מותרים:

מאוסרת

תכנית מפורטת מס' 3255 ב'	שטחים	ציבוריים	זכויות
והוראות	בניה	תעסוקה	ביצרון
עמוד	5	מתוך	17

מתחת לפני הקרקע:

- א. תותר הרחבת מרתפי חניה במגרשים הסמוכים לדרכים חדשות ובהם יותרו שימושים לחניה, לאחסנה ולמתקני חרום ע"פ המסומן בתשריט.
- ב. לא תותר הנחת תשתיות ושימושים כאמור לעיל בתחום המיועד לתוואי הרק"ל אלא בתאום עם הרשות המוסמכת.
- ג. השארת גובה קומה שלמה (מינימום 4 מ' נטו) למעבר תשתיות ולנטיעות.
- ד. השימוש במרתפים יהיה בכפוף לחו"ד הרשות לאיכ"ס בעת"א.
- ה. מרתפים בתחום דרך יהיו בתנאים לעיל, בתאום מה"ע ומי מטעמו ובנוסף בכפוף להסכם עם עיריית ת"א – יפן.
- ו. תנאי למתן היתר לחניה במקומות המותרים ע"פ המפורט לעיל, יהיה מתן התחייבות כי החניה תהיה פתוחה כולה או בחלקה לכלל הציבור ולתושבי האזור בשעות אחר הצהריים והלילה.
- ז. במסגרת פיתוח רחוב שדרות ההשכלה מערב יתוכננו ויבוצעו אמצעים למיתון תנועה

8.3.2 זכויות והוראות בניה :

תותר הקמת 4 קומות מרתף – 400% משטח המגרש, כהמשך לקומות המרתף במגרש הגובל ללא קומת המרתף העליונה ובתנאים שלעיל.

8.3.3 חניית, הסדרי פריקה וטעינה

- א. מספר מקומות החניה, הפריקה והטעינה יהיו ע"פ התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן החניה הינו תקן מכסימום.
- ב. פריקה וטעינה ופעילות משק יוסדרו ככל הניתן במקומות המרתף.

8.3.4 גשר מעל האיילון :

- תותר הקמת גשר מעל האיילון בתנאים הבאים :
- א. התוואי המסומן בתשריט הינו תוואי עקרוני. ניתן יהיה להרחיבו מעבר לתחום המסומן כדי לאפשר חיבור הגשר למגרשים סמוכים.
 - ב. רוחב הגשר יהיה עד 20 מ' ויאפשר מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים, והרחבות באזורים למנוחה.
 - ג. יותרו שטחי שירות למטרת הגשר בשטח של עד 2400 מ"ר, לשימושים של מדרגות, מעליות, מצללות וכד'.
 - ד. יתאפשר קרוי מלא ו/או חלקי של הגשר- גובה הקרוי לא יקטן מ- 2.7 מ'. אופי הקרוי, במידה ויהיה, יקבע בתכנית העיצוב.
 - ה. במידה והגשר ישמש גם לכלי רכב, יושם דגש באישור תכנית העיצוב והפיתוח כאמור לעיל למתן עדיפות ולנגישות נוחה להולכי רגל ורוכבי האופניים.
 - ו. תכנון הגשר ייתן מענה גם לאוכלוסיות עם מוגבלויות תנועה.
 - ז. תותר הקמת מתקנים המשמשים את הגשר כגון דוכני רוכלות, ספסלים, תאורה וכו'.
 - ח. יתאפשרו שטחים פתוחים לשימוש הציבור.
 - ט. הכנת תכנית עיצוב ופיתוח לגשר לאישור הועדה המקומית, שתכלול תכניות בקני"מ 1:200 ויציגו את מערת התחברות של הגשר לשני גדות נתיבי איילון, מהלך הולכי הרגל, חזות הגשר ופרטי מדרכים, מעקות וכד'.

8.3.5 מנהרה לכלי רכב :

תותר הקמת מנהרה לכלי רכב מדרך השלום לרחוב הסוללים עפ"י התוואי המסומן בתשריט ובנספח התנועה. נספח התנועה יהיה מחייב לענין מיקום השיקוע. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לשנות את מיקום השיקוע בתחום זכות דרך השלום, בכפוף להסכמת הרשות המוסמכת לענין הרק"ל ובכפוף להכנת תכנית עיצוב ופיתוח למינהרה לאישור הועדה המקומית ובהתאם לאישור משרד התחבורה. ככל שבמסגרת תכנית העיצוב יוצע

תכנית מפורטת מס' 3255 ב'
 שטחים ציבוריים זכויות
 והוראות בניה
 באזור תעסוקה ביצרון
 עמוד 6 מתוך 17

שינוי בגישה לתחנת התדלוק על דרך השלום תביא הועדה המקומית את התכנית לידיעת בעלי התחנה והם יהיו רשאים להתנגד לה. הציון הסכמטי של תוואי הרכבת בתשריט ובנספח התנועה, מהווה סימון של התוואי המאושר בתמ"א 23 א' לידוע בלבד, ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו תא/ 3255 ב'.

8.3.6 חיבור לרח' יצחק שדה:

סלילת הדרך תתאפשר רק לאחר מציאת הסדר חלופי למבנה הציבור הקיים.

8.4 אזור שצ"פ כלול בדרך:

השטח המסומן בתשריט במצב מוצע בצבע חום ובפסים אלכסוניים ירוקים הוא אזור שצ"פ כלול בדרך, בו תינתן עדיפות לפיתוחו כשצ"פ וזאת בהתאם לפיתוח מערך הדרכים ומתן מענה לגישות למגרשים הסמוכים לרכב שירות ורכב כיבוי אש בלבד, כל זאת להנחת דעתו של מהנדס העיר ומי מטעמו.

8.5 אזור לשטחים פרטיים פתוחים

שטח צ'פ:

השטח המסומן בצבע ירוק בהיר הוא אזור לשטחים פרטיים פתוחים. מיקום השפ"פ בתשריט אינו מחייב מכוח תכנית זו. התכליות הזכויות והוראות הבניה יהיו כאמור בסעיפים 8.2.1 ו 8.2.2 לעיל וחלות עליו ההוראות הבאות:

8.5.1 מעל פני הקרקע:

- א. מימדי השפ"פ מפורטים בטבלת הזכויות.
- ב. פיתוח השפ"פ יהיה על פי תכנית פיתוח להנחת דעתו של מה"ע או מי מטעמו.
- ג. יותרו שינויים במיקומו ובצורתו של השפ"פ, בתכנית מפורטת, בתנאי ששה"כ שטח השפ"פ בכל מגרש יישמר, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- ד. תחזוקת השפ"פ תהיה באחריות ועל חשבון הבעלים. העירייה תהיה רשאית להכנס בנעלי היזם בנושא תחזוקת שטחי השפ"פ.
- ה. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות או שינוי מפלס בין תחום השפ"פ לתחום המדרכה. השפ"פ יהיה פתוח לשימוש הציבור ותרשם על כולו זיקת הנאה לטובת הציבור. בביצוע השפ"פים ישמר רצף מעברים להולכי רגל.
- ו. בשטח השפ"פ, מעל החניון תת קרקעי, יהיה מילוי של אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' לנטיעת עצים.
- ז. יותר מעבר תשתיות עירוניות בתחום השפ"פ- למטרות התחברות המערכת העירונית עם המערכות הבניין.
- ח. במגרש המוגדר כאזור מגורים השטחים הפתוחים יהיו מגוננים בהקף שלא יפחת מ- 50% מהשטח הפתוח.
- ט. יותרו רחבות כיבוי אש בתחום השפ"פ.

8.5.2 מתחת לפני הקרקע:

- א. תותר הקמת מרתפים, ע"פ תכנית ע-1, בתנאים הבאים ובהתאם לזכויות המפורטות להלן:
 - א. תותר הקמת 5 קומות מרתף בגבולות המגרש- זכויות של עד 500% משטח המגרש המיועד לשפ"פ, למעט במגרש מס' 4 בו יותרו עד 8 קומות מרתף עד 800% משטח המגרש המיועד לשפ"פ.
 - ב. השארת גובה שלא יפחת מ- 1.5 מ' מעל תקרת החניון האיטומים והשיפועים, למעבר תשתיות ולנטיעות בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר ומי מטעמו.

תכנית מפורטת מס' 3255 ב'
שטחים ציבוריים זכויות
והוראות בניה
באזור תעסוקה ביצרון
עמוד 7 מתוך 17

- ג. לא תותר הבלטת מרתפים חדשים מעל מפלס פני הרחוב.
ד. השימוש במרתפים יהיה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעת"א.
ה. גובה קומות המרתף: סעיף 9 ד' בתכנית ע-1 לא יחול בתחום תכנית זו ולא תהיה מגבלה לגובה קומות המרתף.

8.6 אזורי יעוד:
א. לתעסוקה:

השטח המסומן באפור עם פסים אלכסוניים סגולים הוא אזור לתעסוקה
ב. מגרש מיוחד
(מעורב למגורים ותעסוקה)

השטח הצבוע בצהוב ואלכסוניים חומים ותחום בצבע חום הוא מגרש מיוחד למגורים ותעסוקה

8.6.1 זכויות בניה

שטחים עיקריים מעל פני הקרקע:

- א. זכויות קיימות לשימושים ע"פ תכנית מאושרת 1043 א'- (עד 216%):
אחוזי הבניה הקיימים, כולל הקלה כמותית כפי שניתן היה לבקש (216%) - במתחם כולו למעט מגרש מס' 4, מחושבים על פי שטח המגרש ערב אישור תכנית זו ותכנית 2657 א' כמצוין בתשריט במצב קיים, להלן "המגרש".
ב. במגרש מס' 4, זכויות קיימות למסחר ומשרדים ע"פ תכנית מאושרת 1043:
הזכויות יחשבו על פי שטח המגרש ערב אישור תכנית זו ותכנית 2657 א' כמצוין בתשריט במצב קיים, להלן "המגרש". תותר השלמת הזכויות - 80% ביעוד מגורים.
ג. תנאים למתן היתר בנייה לבניה חדשה:
תנאים למתן היתר בנייה לבניה חדשה למימוש זכויות אלו יהיו:
1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית אשר תפרט את הבינוי המוצע (מספר בנינים, מרחק בין בניינים, מס' קומות, מיקום שטחי הציבור, שטחים פתוחים, זיקת הנאה וכו'). התכנית תבטיח אפשרות למימוש הזכויות העתידיות במגרש כולל שטחי ציבור. והשתלבות נאותה של הפרויקט בתכנון למתחם ביצרון כולל התייחסות לעקרונות הנוף ולעקרונות הסביבה של המתחם כמפורט בתכנית זו ובהתאם לנספח הבינוי.
2. תכסית מירבית תהיה עד 60% כולל שפ"פ משטח המגרש קודם לאישור תכנית זו, עבור כל הבניה העתידית המתאפשרת במגרש. יתרת השטח יוקצה לטובת הציבור: שפ"פ, שצ"פ, דרכים, זיקת הנאה, שבי"צ כל זאת להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. במתחם אלון, מגרש מס' 4 תהיה תכסית המבנה למגורים עד 800 מ"ר ברוטו.
4. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום מקרקעין.
5. הבטחת רישום שטחי הציבור בתחום התכנית ע"ש עיריית ת"א-יפו.
ד. תנאי לאכלוס:

1. ביצוע בפועל של כל התנאים להיתר בניה.

8.6.2 תוספת זכויות:

מאושרת

תכנית מפורטת מס' 3255 ב'
 שטחים ציבוריים זכויות
 והוראות בניה
 באזור תעסוקה ביצרון
 עמוד 8 מתוך 17

תוספת זכויות מעבר לנאמר לעיל תהיה בתנאי אישור תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית.

1. יתרת אחוזי הבניה (מעל 216%), תחושב מתוך 75% משטח המגרש ערב אישור תכנית זו.
2. במגרשים ביעוד תעסוקה: תוספת הזכויות לתעסוקה תחושב ע"פ גודל המגרש עד 300%, 350%, 450% כמפורט בטבלה שלהלן.
3. במגרשים ביעוד מעורב לתעסוקה ומגורים, ניתן יהיה לקדם את תוספת הזכויות (מעל 216%) ע"פ הטבלה בעמ' 16.
4. תוספת הזכויות (מעל 200% במגרש מס' 4 מתחם אלון תהיה לתעסוקה עד 450%.

גודל מגרש	זכויות הניתנות לקידום ע"י תכנית עיצוב אדריכלי- לתעסוקה שלב א'	זכויות לקידומן תדרש תכנית מפורטת שלב ב'
עד 1.5 דונם	עד 216%	
בין 1.5-3 דונם	עד 216%	מ- 216% עד 300%
מ- 3 עד 8 דונם	עד 216%	מ- 216% עד 350%
מעל 20 דונם	עד 216%	מ- 216% עד 450% לתעסוקה מ- 216% עד 300% למגורים
מתחם אלון מגרש 4	עד 120% תעסוקה ו- 80% מגורים	מ- 200% עד 450% לתעסוקה *

* מיצוי זכויות אלו מותנה בביטול או קרוי החניון העילי.

8.6.3 תנאים למיצוי תוספת הזכויות:

1. הזכויות המוצגות מהוות סף עליון. תנאי למיצוי הזכויות המפורטות לעיל, תהיה תכנית מפורטת לאישור הועדה המקומית אשר תפרט את השיפורים הסביבתיים ואת התאמה לכל אחד מעקרונות הבינוי המוגדרים ע"י קווי בנין שיאפשרו הגדלת המרחב הציבורי, מס' קומות, תכנית, זכויות, דו"ח סביבה לענין זכויות שמש ומשטר רוחות למתחם וסביבתו וכו', התכנית תתייחס למגרש שלם ותכלול הוראות של תכנית איחוד וחלוקה. כל אחד מהמשתנים והתנאים לעיל הינו עצמאי. המשתנה המגביל ביותר יקבע את הקף הבניה האפשרי במגרש.
 2. במגרשים ששטחם כ- 8 דונם ומעלה, מיצוי זכויות ע"פ תכנית זו יותנה בפינוי של 40% משטח המגרש לטובת הציבור להלן: שפ"פ, שצ"פ, דרכים, שבי"צ זיקת הנאה - להנחת דעתו של מה"ע או מי מטעמו.
- פרוט הזכויות לחלק מהמגרשים בטבלה בעמוד 16

שטחי שרות מעל פני הקרקע:

למבנים ביעוד תעסוקה יותרו שטחי שרות, עד 40% מסך השטחים העיקריים.
 למבני מגורים עד 30% מסך השטחים העיקריים ובנוסף שטחי ממ"ד/ממ"ק עפ"י התקנות כפי שיעודכנו מעת לעת.
 תותר תוספת של עד 10% מסך השטחים העיקריים, לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע או מי מטעמו.

מתחת לפני הקרקע:

תכנית	מפורטת	מס'	3255	ב'
שטחים	ציבוריים	זכויות		
והוראות		בניה		
באזור	תעסוקה	ביצרון		
עמוד	9	מתוך	17	

ע"פ תכנית ע-1 ובתנאים הבאים :

1. יותרו שטחי שרות עד 500% משטח המגרש. במגרש מס' 4 עד 800%. הכל בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעת"א.
2. השארית גובה שלא יפחת מ- 1.5 מ' נטו מעל תקרת החניון לנטיעות בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר ומי מטעמו.
3. לא תותר הבלטת מרתפים חדשים מעל מפלס פני הרחוב.
4. השימוש במרתפים יהיה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעת"א.
5. גובה קומות המרתף: סעיף 9 ד' בתכנית ע-1 לא יחול בתחום תכנית זו ולא תהיה מגבלה לגובה קומות המרתף.

8.7 שימושים והוראות באזור יעד לתעסוקה :

השטח המסומן באפור עם פסים אלכסוניים סגולים הוא אזור לתעסוקה וחלות עליו, בנוסף לפרוט הזכויות לעיל, הוראות הבאות :

8.7.1 שימושים מותרים :

מעל פני הקרקע :

1. השימושים המותרים ע"פ התכליות בתכנית 1043 א' ובנוסף :
2. מסחר ובתי אוכל בקומת הקרקע.
3. חזיתות מסחריות יותרו לאורך הרחובות במתחם ובחזיתות פנימיות במגרשים השונים במידה ויעשו כל הכנות הנדרשות לסוגי המסחר כגון מנדפים, שטחי שירות ואחסנה, פריקה וטעינה- יהיו בתחום המגרש. על שדרות ההשכלה וברחוב עמינדב, לא יותרו שימושים מטרדיים לאזור המגורים. ברחובות יגאל אלון והסוללים חזית מסחרית חובה.
4. בקומות : משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, שירותים נלווים כגון מזנונים, קפיטריה, שרותים לרווחת העובדים.
5. שטח בנוי ציבורי המיועד לעיריה : בשימושים התואמים את אופי המתחם ואת צרכי שכונות המגורים הסמוכות. השטחים ימוקמו בקומת קרקע /או בקומות צמודות. תתאפשר ע"פ דרישת העירייה גישה נפרדת לשטחים אלו מקומות הכניסה. השטחים ישורתו במערכות ותפעול בנפרד מהשימוש העיקרי במגרש. מיקום השטחים ופרטיהם, להנחת דעתו של מה"ע או מי מטעמו, יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי שתאושר בועדה המקומית.

מתחת פני הקרקע :

יותרו שימושים בהתאם לתכנית "ע-1- מרתפים".

8.7.2 הוראות בניה :

מעל פני הקרקע :

1. קווי בניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
2. גובה המבנים יהיו כמסומן בנספח הבינוי. המתחם מחולק ל- 4 רצועות אורך :

תכנית מפורטת מס' 3255 ב'	שטחים	ציבוריים	זכויות
	והוראות	בניה	
באזור	תעסוקה	ביצרון	
עמוד	10	מתוך	17

לאורך שדרות ההשכלה עד 45 מ' גובה יחסי של המבנים - עד 9 קומות טיפוסיות.
 לאורך הגדה המזרחית של רחוב הסוללים ורחוב מיטב עד 100 מ' גובה יחסי - עד 25 קומות טיפוסיות.
 לאורך הגדה המערבית של רחוב הסוללים עד 130 מ' גובה יחסי עד 30 קומות טיפוסיות.
 לאורך רחוב יגאל אלון עד 165 מ' גובה יחסי (180 מ' גובה אבסולוטי) עד 45 קומות טיפוסיות.
 לאורך דרך השלום עד 130 מ' גובה יחסי עד 30 קומות טיפוסיות.
 לאורך רחוב עמינדב עד 45 מ' גובה יחסי של המבנים - עד 9 קומות טיפוסיות.
 תוספת גובה מעבר לגובה האבסולוטי המצוין בהוראות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 הכל בכפוף לאישור מינהל התעופה האזרחית וצה"ל.

מתחת לפני הקרקע:

- ע"פ הוראות תכנית ע-1 ובהתאם לתנאים הבאים:
1. השארת בין 3-1.5 מ' מעל גג המרתף העליון למעבר תשתיות ולנטיעות בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.
 2. תותר הקמה של עד 5 מרתפי חניה. במתחם אלון יותרו עד 8 מרתפים.
 3. גובה קומות המרתף: סעיף 9 ד' בתכנית ע-1 לא יחול בתחום תכנית זו ולא תהיה מגבלה לגובה קומות המרתף.

8.7.3 תחנות דלק:

- בנוסף לאמור בתמ"א 18 תיקון 4:
 לכל בקשה לתחנת דלק תוכן תכנית מפורטת נקודתית שבה יקבעו וייבדקו התנאים הבאים:
1. מיקום: הקמת תחנות דלק במבני התעסוקה בלבד לאורך הרחובות להלן בלבד: רח' יגאל אלון, גדה דרומית של דרך השלום מרחוב הסוללים מערבה, רח' האומנים ורחוב תובל (בקטע שבין רח' יגאל אלון ורח' הסוללים) רח' בוקסנבאום, רח' קרמניצקי רחוב חדש בין מגרשי ארגז-מוטורולה ואשדר
 2. התחנה תהייה חלק מהמבנה ומרצף הבינוי ברחוב.
 3. הגישה לתחנה תהיה מתוך הגישה לחניה במגרש ולא ככניסה נפרדת, תוך הצגת מהלך רציף של הולכי הרגל.
 4. תנאי התאמה להנחיות סביבתיות, כולל הנחיות תע"ש המגן, כולל נספח נופי מחייב, הכל ע"פ הנחיות מה"ע או מי מטעמו.

8.8 שימושים והוראות ביעוד **מגרש מיוחד (מעורב למגורים ותעסוקה)**

השטח הצבוע בצבע צהוב ואלכסוניים חומים ותחום בצבע חום הוא מגרש מיוחד למגורים ותעסוקה וחלות עליו ההוראות הבאות, בנוסף לפרוט הזכויות לעיל:

8.8.1 שימושים מותרים:

מעל פני הקרקע:

1. השימושים המפורטים בסעיף 8.7.1, ובנוסף יותרו מגורים ושימושים הנלווים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר, מועדון דיירים, וכד'.
2. שטח בנוי ציבורי המיועד לעיריה: בשימושים התואמים את אופי המתחם ואת צרכי שכונת המגורים הסמוכות. השטחים ימוקמו בקומת קרקע ו/או בקומות צמודות. תתאפשר ע"פ דרישת העירייה גישה נפרדת לשטחים אלו מקומות הכניסה. השטחים ישורתו במערכות ותפעול בנפרד מהשימוש העיקרי במגרש. מיקום השטחים ופרטיהם, להנחת דעתו של מה"ע ומי מטעמו, יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי שתאושר בועדה המקומית.
3. חזיתות מסחריות יותרו לאורך הרחובות במתחם ובחזיתות פנימיות במגרשים השונים במידה ויעשו כל הכנות הנדרשות לסוגי המסחר כגון מנדפים, שטחי שירות ואחסנה, פריקה

תכנית מפורטת מס' 3255 ב' שטחים ציבוריים זכויות והוראות בניה באזור תעסוקה ביצרון עמוד 11 מתוך 17

וטעינה- יהיו בתחום המגרש. על שדרות ההשכלה וברחוב עמינדב, לא יותרו שימושים מטרדיים לאזור המגורים. ברחובות יגאל אלון והסוללים חזית מסחרית חובה.

מתחת פני הקרקע:

ע"פ תכנית ע-1.

8.8.2 זכויות והוראות בניה:

1. ע"פ המפורט בסעיפים ו-8.7.2, 8.6.3-8.6.1
2. בכל מגרש תותר גמישות של עד 3000 מ"ר שטח עיקרי להעברה בין היעודים – תעסוקה ומגורים לפי יחס המרה של 1 מ"ר מגורים = 1.5 מ"ר תעסוקה.
3. בנייני המגורים ינוהלו ויתוחזקו ע"י חברת ניהול.

8.8.3 זכויות והוראות בניה למגרש 12:

לחלקות 28 ו-29 בגוש 7096 יותר שימוש לתעסוקה לכל חלקה בנפרד או לשתייהן באיחוד. זכויות הבניה במקרה איחוד יחושבו ע"פ ס' 8.9 להלן. במקרה של איחוד, יותר שימוש למגורים ביחס המרה = 1.5 מ"ר תעסוקה = 1 מ"ר מגורים.

8.9 מתחמי איחוד

על מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בתחום התכנית, יחולו ההוראות הבאות:

1. המגרש המאוחד יהיה רצוף ובעל צורה גאומטרית רגולרית.
2. זכויות הבניה להלן יחושבו משטח מגרש מאוחד ערב אישור תכנית זו ותכנית 2567 א'.
3. זכויות הבניה להלן יינתנו רק עבור מגרשים מאוחדים, תוך התייחסות למצב הקיים, מס' המבנים במגרש המאוחד ואפשרויות מימוש הזכויות.
4. האיחוד המוצע יקודם בתנאי שיוכת שיפור בנגישות לתנועה אל המגרש מאוחד, ובמערך השטחים הפתוחים לטובת הציבור.

8.9.1 זכויות בניה:

מעל פני הקרקע:

זכויות הבניה לשטחים עיקריים לתעסוקה, יהיו לפי הטבלה שלהלן:

גודל מגרש לאחר איחוד דונם	אחוזי בניה מוצעים
בין 1.2-3	300%
בין 3-5	350%
מעל 5	450%
	ובנוסף, 2% משטח עיקרי שטחי ציבור

תנאי למימון הזכויות המפורטות לעיל תהיה תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית המתייחסת לאיחוד המגרשים, חלוקה לשלבויות בנייה, פיתוח, קווי בנין, תכנית, שטחים לככרות, מעברים להולכי רגל, גובה, הבטים סביבתיים, והוראות נוספות להנחת דעתו של מהנדס העיר. כל אחד ממשתנים אלו הינו עצמאי. המשתנה המגביל ביותר יקבע את היקף הבניה האפשרי בחלקה.

כל אחד מהמשתנים והתנאים לעיל הינו עצמאי. המשתנה המגביל ביותר יקבע את היקף הבניה האפשרי במגרש. ממגרשים ששטחם 5 דונם ומעלה יוקצו 2% שטחים בנויים לטובת הציבור.

תכנית מפורטת מס' 3255 ב'
שטחים ציבוריים זכויות
והוראות בניה
באזור תעסוקה ביצרון
עמוד 12 מתוך 17

למבנים ביעוד תעסוקה יותרו שטחי שרות, עד 40% מסך השטחים העיקריים.

מתחת לפני הקרקע:

יותר מרתפי חניה ע"פ תכנית ע-1 ובתנאים הבאים:

1. עד 5 מרתפים עד 500% משטח המגרש ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעת"א.
2. השארת בין 3-1.5 מ' מעל גג המרתף העליון למעבר תשתיות ולנטיעות בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.
3. גובה קומות המרתף: סעיף 9 ד' בתכנית ע-1 לא יחול בתחום תכנית זו ולא תהיה מגבלה לגובה קומות המרתף.

8.9.2 שימושים מותרים:

מעל פני הקרקע:

4. השימושים המפורטים בסעיף 8.7.1 בנוסף יותרו חזיתות מסחריות לאורך הרחובות במתחם ע"פ המפורט בסעיף 8.7.1 ס"ק 3.

מתחת פני הקרקע:

יותר שימושים בהתאם לתכנית ע1.

8.9.3 הוראות בניה:

ע"פ המפורט בסעיף 8.7.2

8.9.4 שימושים במגרש 12:

במגרש מס' 12 יותרו מגורים או תעסוקה ע"פ תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית שתקודם למגרש.

10. אזור זיקת הנאה לטובת הציבור

השטח המסומן בקוים ירוקים אלכסוניים על רקע יעוד הקרקע ישמש זכות מעבר להולכי רגל ותרשם עליו זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
תנאי לכל היתר בניה מכל סוג שהוא יהיה הבטחת הרישום.
תנאי לאיכלוס יהיה הרישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
ניתן יהיה בתכנית מפורטת להוסיף זיקת הנאה לפי הצורך באישור מה"ע.

11. הנחיות סביבתיות:

כל תכנית מפורטת ו/או תכנית עיצוב אדריכלי בתחום התכנית יכלול התייחסות לנושאים שלהלן ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו:

11.1 מיקרואקלים ואקוסטיקה:

בהיתרי בניה למבנים חדשים במגרשים שגודלם מעל 3 דונם יידרש בצוע דו"ח אקלימי ואקוסטי כתנאי להיתר בניה ו/ או תנאי לאישור תכנית מפורטת. בחזית לכיוון שדי ההשכלה ולרחוב עמינדב, לא יותרו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש.

11.2 זיהום קרקע ואוויר מרתפים:

תנאי להיתרי בניה יהיה שיקום הקרקע במידת הצורך, עפ"י ביצוע סקר זיהום קרקע בהתאם לנוהל שיעודכן מעת לעת וביצוע הנחיות לענין זה.

תכנית מפורטת מס' 3255 ב'
שטחים ציבוריים זכויות
והוראות בניה
באזור תעסוקה ביצרון
עמוד 13 מתוך 17

יידרש אשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לגבי אוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי האוורור. פתחי האוורור לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים. הכל ע"פ התנאים שקבעה הועדה המקומית לדרישות והליכי תכנון ובניה במרחב תע"ש "מגן".

11.3 מיחזור:

בכל תכנית שתקודם במתחם יוגדרו אתרי פסולת שיכללו: סוגי אשפה לדחיסה, למחזור ולמיון, מיגון תברואתי ואסתטי, שלוב במתקני תשתית מבניים כגון פירי אשפה. התכנית תגדיר אפשרות שימוש במים מושבים, מחזור מים, החדרת מי נגר עילי ומזוג מבנים בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב ובאישור משרד הבריאות.

11.4 בניה ירוקה:

הבניה במתחם תהיה, ע"פ הנחיות תקן 5281- בנינים שפגיעתם בסביבה פחותה. חומרי גמר ועיצוב חזיתות, מערכות המבנים, שימוש מושכל במים – מים מושבים מים אפורים וכד' יהיו ע"פ עקרונות בניה ירוקה וחסכון באנרגיה.

11.5 פתרונות למניעת פגיעת ציפרים במבנים:

תנאי להיתר בניה יהיה מתן פתרונות למניעת פגיעת ציפורים במבנים בהם קירות מסך.

11.6 בארות

לא תותר בניה בתחום רדיוס מגן ב' של באר מגורים. ניתן יהיה לקדם תכנית בתחום זה, בתנאי שתוגש בקשה להקלה בצרוף חוות דעת הידרולוגית- לאישור משרד הבריאות. תנאי להיתר בניה: בתחום רדיוס המגן ב' ו-ג' של הבארות המסומנות בתשריט- (באר מגורים 128 מ' ובאר משכנות 210 מ'): תוגש למשרד הבריאות תכנית לחיזוק מערכת הביוב שתתייחס הן לחיזוק או הרחקת קווי הביוב העירוניים מהבארות והן לקווי הביוב של הבניה המבוקשת עד חיבורם לרשת העירונית.

12. פיתוח נופי:

תכנית פיתוח תהווה חלק ממסמכי תכנית מפורטת (למיצוי תוספת הזכויות) ו/או תכנית עיצוב אדריכלי (למיצוי זכויות קיימות) ובהתאם לעקרונות להלן:

12.1 כניסות למבנים

כל הכניסות למבנים מהרחוב יהיו במפלס המדרכה או זיקת הנאה הסמוכה לכניסה. רמפות ו/או מדרגות בחזית לרחוב, במידה וידרשו, יהיו בתוך תחום קווי הבנין.

12.2 זיקות הנאה לציבור

בשטח זיקת הנאה ובמפגש עם המדרכה העירונית, לא יותרו גדרות, פתחי אוורור, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף לציבור. זיקות הנאה ירצפו ויפותחו בתיאום וכהמשך למדרכות ולשטחי הציבור. המעברים בין הבניינים המסומנים כצירי הולכי רגל יהיו ברוחב נטו מינימאלי של 4 מ'. בצירים אלו יותרו מעבר גם לרוכבי אופניים ולרכב שירות וביטחון בלבד.

12.3 נטיעות

הנטיעות בשטחי הציבור ובזיקות הנאה יהיו בהתאם לאופי המתחם בתיאום עם גורמי העירייה. בתחום זיקות הנאה ידרשו בתי גידול גובהם לא יפחת מ- 1.5 מ' נטו.

13. תנועה וחנייה:

- נספח התנועה מחייב לענין מערך הרחובות ורוחבם, שלבי פיתוח המערך התנועתי, ומיקום השיקוע על דרך השלום כמפורט בסעיף 8.3.5 לעיל. מיקום סופי של הכניסות למגרשים יקבע בתכנית מפורטת ו/או בתכנית עיצוב אדריכלי.
- הסדרי תנועה ושלביות הכל בכפוף לסעיף 14 להלן:
 - השלמת הרחבת הרחוב שבין מתחמי אמפא והארגז- ידרש עם קידום היתר בניה במתחם הארגז.

תכנית מפורטת מס' 3255 ב'	שטחים	ציבוריים	זכויות
והוראות	בניה	תעסוקה	ביצרון
עמוד	14	מתוך	17

- ב. תחילת ביצוע הרחוב שבין מתחם הארגז ומוטורולה- יהיה תנאי להיתר בניה במתחם הארגז, לזכויות מעבר ל- 216%.
- ג. הסדרת נתיב פניה ימינה למתחם הארגז – יהיה תנאי להיתר בנייה לזכויות ל- 216% למתחם הארגז.
- ד. קידום רחוב הסוללים בחלקה בחכירה של הארגז יהיה תנאי להיתר בניה כלשהו במתחם הארגז.
- ה. תחילת ביצוע רחוב הסוללים וחיבורו לרחוב קרמניצקי בחלקה בחכירה של חברת החשמל יהיה תנאי להיתר בניה במתחם חברת חשמל, למעט היתרים ע"פ סעיף 14.
- ו. תחילת ביצוע שדרות ההשכלה מערב, בחלקים, ע"פ המתחמים לאורכו- איווקו, אמקור, חברת חשמל יהיה תנאי להוצאת היתר בניה כלשהו במתחמים אלו.
- ז. לאחר שיוצאו היתרי בניה בהקף של 400,000 מ"ר שטחים עיקריים במתחם, תדרש בדיקה תחבורתית לעניין הצורך התחבורתי במנהרה המסומנת בנספח התנועה מדרך השלום לרחוב הסוללים. בכל מקרה, תוצאות הבדיקה לא ישפיעו על מימוש היתרי בניה במגרשים שטרם מוצו בהם זכויות הבניה ע"פ התכנית התקפה (216%).
3. תקן החניה יהיה ע"פ התקנים שיהיו תקפים בעת הוצאת היתרי הבניה וזאת כתקן מכסימלי.
4. תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה נספח תנועה שיציג כניסות ויציאות מהמתחם, איזורי פריקה וטעינה, פתרונות חניה כל זה מתוך מתן עדיפות למהלך הולכי רגל ורכבי האופנים.

14. הוראות נוספות:

14.1 הוראות מעבר לשימושים הקיימים

1. כל מבנה שהוקם בהיתר ותואם את השימושים ע"פ התכניות שבתוקף הפעילות בו לא תחשב שימוש חורג.
2. במבנים קיימים בלבד, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה שעיקרם אחזקה שוטפת או שיפוץ או תפעול ע"פ התכניות הראשיות, גם אם המבנה הקיים או ההיתר המבוקש אינו תואם את הוראות התכנית, כפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
3. תכנית עיצוב אדריכלי למיזוי זכויות קיימות תדרש בעת הגשת היתר בניה חדש בהקף של למעלה מ- 500 מ"ר או 10% משטח המגרש- הקטן מבין השנים. ובכל מקרה, מה"ע רשאי לדרוש תכנית עיצוב אדריכלי או כל בדיקה הנחוצה לדעתו כתנאי להיתר בניה חדש גם אם יקטן השטח המבוקש מ- 500 מ"ר.
4. בבקשה להיתר בניה חדש בהקף של למעלה מ- 500 מ"ר או 10% משטח המגרש – הקטן מבין השנים, או בבקשה לשינוי מהותי בשימוש בקומת קרקע ו/או קומת המרתף ו/או קומה א' של המבנה, או בבקשה לשינוי מהותי בשימוש בכל המבנה- כתנאי להיתר בניה, מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש הריסת מבנים או ביטול שימושים העומדים בסתירה לתכנית זו ולמגמות הפיתוח של המתחם.

15. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה

1. על תחום התכנית חלות הגבלות בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של נמל התעופה בן גוריון ושל שדה דב בתל אביב, לרבות הגבלות בניה לגובה וסכנת ציפורים לתעופה.
2. גובה הבניה המירבי המותר בתחום הגבלות הבניה לגובה לרבות עבור חדרי שירות בגג, תרנים אנטנות וכיו"ב וכן עבור עגורנים ו/ או מנופים בשלב הבניה הינו כפי שנקבע בתמ"א 2/4 וכמסומן בתשריט אין לחרוג ממנו.
3. היתרי בניה לרבות בקשות להקלה בתחום עליו חלות הגבלות בניה מטעמי בטיחות טיסה וכן, עבור מבנים אשר גובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע- חייבים באישור רשות התעופה האזרחית.
4. הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בניה כגון בטיחות טיסה תותר לאחר קבלת עמדת רת"א לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

תכנית מפורטת מס' 3255 ב'
שטחים ציבוריים זכויות
והוראות בניה
באזור תעסוקה ביצרון
עמוד 15 מתוך 17

16. משימות פיתוח

תנאי להפקדת התכנית המפורטת לתוספת זכויות שנקבעה בתכנית זו הוא הבטחת ביצוע הנושאים הבאים:

1. גשר מביצרון לשד' יהודית (שכונת מונטיפיורי).
2. פיתוח שדרות ההשכלה.
3. מינהרת כלי רכב מדרך השלום מזרח לרחוב הסוללים.
4. שטחי ציבור בנויים במבנה עצמו ו/ או במגרש עצמו.
5. בניית/ שיפוץ מוסדות ציבור בסביבה כגון בתי ספר, מתנ"ס וכו'.

17. הפקעות ורשום שטחים ציבוריים:

- א. השטחים המיועדים לצרכי הציבור בתחום התכנית יירשמו על שם עיריית תל - אביב- יפו בלשכת רישום המקרקעין ללא תמורה כשהם פנויים פינוי גמור ומחלט מכל מבנה אדם או חפץ ומשחררים מכל שיעבוד וחזקה.
- ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הנ"ל.
- ג. השטחים הבנויים לצרכי ציבור לרבות שטחי החוף הצמודים אליהם, ירשמו ללא תמורה על שם עיריית תל- אביב -יפו בלישכת המקרקעין ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף. עד לרישום הבית המשותף יוחכרו השטחים בחכירת משנה לעירייה ללא תמורה.
- ד. בשטחים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה תרשם על ידי המבקש היתר בניה ועל חשבונו, זיקת הנאה לטובת הציבור הרחב להולכי רגל ורוכבי האופניים במפלס הקרקע. בשטחים אלו יותר מעבר רכב חירום בלבד.
- ה. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר בין החניונים, במידת הצורך, ע"י המבקשים את ההיתר ועל חשבונם.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים והשטחים הבנויים לצרכי ציבור ע"י עיריית תל-אביב-יפו ותנאי לאיכלוס יהיה הרישום בפועל של שטחים אלו בלישכת רישום המקרקעין.

18. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות עריכת התכנית, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

19. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית.
הוראות תכנית 1043 א' ותכנית 2657 א' ע-1 יחולו בתחום תכנית זו, אלא אם צוין אחרת.
תכניות 221, 536, 3262 ישונו בהתאם לתכנית זו.
תכנית 2749 תחול על תכנית זו בכל הנוגע לזכויות בניה. הוראות בינוי יהיו ע"פ תכנית זו.
תכנית 1386 שינוי לתכנית מתאר ותכניות מפורטות במרחב תכנון מקומי של תל אביב - יפו לא תחול בתחום תכנית זו.

מאוסרת

הערות	שטח מקורב		שטח מקורב		שטח מקורב מחייבות		גיבוי גובה	שימושים	זכויות מ"ר		שטח מגרש ברוטו כ"ד	חלקה	גוש	מתחם
	זיקת תנאה	כ"ד' שב"צ	כ"ד' שפ"פ	כ"ד' שפ"פ	כ"ד' שפ"פ	כ"ד' דרכים כ"ד'			מפורטת	תכנית עניינות אדריכלי				
1	ניתן להמיר 1.5 מ"ר תעפוקה ל-1 מ"ר מגורים. מ"ר 250 חי"ד. שטח ממוצע לחי"ד 110 מ"ר.	הרחבת מדרגות 1.60 מעבר מוזח 2.40 מעבר 1.20	פינת הסללים 0.50 שד' ההשכלה 2.40	הרחבת שד' ההשכלה 3.0	השוליים 0.25 השכלה 3.50 הסללים 0.70	ההשכלה: עד 45 מ' מגורים 100 מ' מי לאורך דרך 130 מ' השוליים: עד 130 מ' ציפור 80.870 כ"ד	התעפוקה מסתי 27,500 (+) 1,600	51,770	23,710	109	7094	הסללים/איווקו		
2		הרחבת מדרגות 3.0	פינת הסללים 0.50 מעבר מוזח 2.50		הסללים 1.16 יגאל אלון 0.58 אמקור 1.7 מוסדירלה 0.70	הסללים: עד 130 מ' יגאל אלון: עד 165 מ'	35,770 (+) 1,600	44,025	20,382	3,24,48	7095	הארגו		
3	ניתן להמיר 1.5 מ"ר תעפוקה ל-1 מ"ר מגורים. מ"ר 210 חי"ד. שטח ממוצע לחי"ד 110 מ"ר.	הרחבת מדרגות 2.20 מעבר מוזח 1.3	2.6 יוקם לאורך שד' ההשכלה.	הסללים 1.40 ההשכלה 2.20	ההשכלה: עד 45 מ' מי הסללים: עד 100 מ'	התעפוקה מסתי 25,080 מגורים 81,396 כ"ד	46,416	21,489	11,40,49,50	7095	חברת השמל			
4	ניתן להמיר 1.5 מ"ר תעפוקה ל-1 מ"ר מגורים. מ"ר 100 חי"ד. שטח ממוצע לחי"ד 110 מ"ר.	מעבר מוזח 2.0 מעבר 0.2 1.9 הרחבת מדרגות 1.3	עמידה מיטב 1.70 יגאל אלון 1.2	0.60	הסללים: עד 100 מ' מי יגאל אלון: עד 165 מ' עמידה: עד 45 מ'	מגורים 12,412 תעפוקה מסתי 27,926 תעפוקה 43,633 סה"כ: 83,971 כ"ד	71,589 כ"ד	23,272	64	7096	אלון			
5	תאמשר חריגה מקו דיקת ההנאה בח' יגאל אלון ע"פ נספח ביטי שאושר בועדה המקומית ביום 23.07.2003.	מעבר מוזח 0.5 הרחבת מדרגות 0.5	ביקטנאים 0.2 תאמשר נוספת רכב לחניון דרך השפ"פ	המשך לשפ"פ אמקור 0.5	תביל: 0.25	יגאל אלון: עד 165 מ' מי	15,129	4,780	4,69 חלק	7096	סוזוקי			
6		הרחבת מדרגות 0.5	המשך לשפ"פ אמקור 0.5		תביל: 1.50	הסללים: עד 130 מ' מי	12,771	4,035	66	7094	לקסוס			
7	זיקת הנאה לח' ההשכלה מעבר תהיה בתחום ארקדה בק. ע"ק.	הרחבת מדרגות 1.15				הסללים: עד 100 מ' מי ההשכלה: עד 45 מ'	20,677	6,533	69	7094	צ'יק פיננ/ הסללים 5			
8	מימוש הזכויות בתנאי הסדרת הפרתח ברחוב תביל: ביטול הפרטט, מדרגות ופירי איווקו.					הסללים: עד 130 מ' מי	10,910	3,447	110	7094	בית צרפת			

תכנית מפורטת מס' 3255 ב'
 שטחים ציבוריים זכויות
 והוראות בניה
 באזור תעסוקה ביצרון
 עמוד 17 מתוך 17

22. אישורים

חתימת המתכנן

עיריית תל-אביב-יפו
 מינהל הנדסה
 האגף לתכנון ובנין ערים
 שד' בן-גוריון 68. ת"א
 מיקוד 64514

7.10
 חתימת בעל הקרקע
 מנהל אגף נכסי העירייה
 אלי לוי



חתימת הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית:		תכנית מס' 3255 ב'	
"שטחים ציבוריים זכויות בניה והוראות בניה במתחם ביצרון"			
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך	10.9.2008	פרוטוקול	08-0027 ב' הזלטה 5
"	"	"	"
"	"	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך	22.12.2008	ישיבה מס'	1005
מנהל האגף	מקבץ העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	
			תאריך: 14/11/09

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 3255 ב'
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.12.2008 לאשר את התכנית.
 גילה ארון
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

7.2
 17.11.2009