

מאשרת

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי תל- אביב יפו

תכנית מפורטת מספר 3277

"התחדשות עירונית - מתחם לוינסקי"

- שינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית מפורטת "F".
- שינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית מפורטת 1375.
- שינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית מפורטת 1127.
- שינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית מפורטת 475.
- שינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית מפורטת 1038.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3277 "התחדשות עירונית מתחם לוינסקי".
שינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית "F" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1501 בתאריך 27.6.46.
שינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית 1375 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 3988 בתאריך 26.3.92.
שינוי מספר 1 לשנת 2003 לתכנית מפורטת 1127 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1438 בתאריך 21.3.68.
שינוי מספר 1 לשנת 2003 לתכנית מפורטת 475 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1353 בתאריך 13.04.67 ושינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית 1038 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1458 בתאריך 20.6.68.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 21 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), גיליון תשריט (להלן "התשריט"), 4 גיליונות של נספח בינוי (להלן "נספח הבינוי"), 1 גיליון של נספח תנועה (להלן "נספח התנועה"), 1 גיליון לתיאור תוואי הרכבת הקלה המהווים חלק ממסמכי התכנית.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו הכחול בתשריט, הכולל את הגושים והחלקות הבאים:
הערה: הגושים הרשומים להלן הינם גושים מוסדרים.

גוש 6944: חלקות: 84-86, 90-91, 93, 98-100, 104-108, 116, 118-122, 138, 140, 149-154.

חלקי חלקות: 113, 139.

גוש 9035: חלקות: 10-21, 23, 25-34, 41.

חלקי חלקה: 22, 24, 35-38.

גוש 9036: בשלמות.

גוש 6977: חלק מחלקה 29.

גוש 7060: חלק מחלקה 18.

4. גבולות התכנית:

בצפון: רחוב ראשון לציון
במזרח: רחוב לבנדה
בדרום: רחוב ענתבי
במערב: רחובות יסוד המעלה וצמח דוד

5. שטח התכנית:

33.6 דונם.

6. יזם התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו.

7. בעל הקרקע:

פרטיים, עיריית תל אביב יפו.

8. עורך התכנית:

מיזוליץ כסיף אדריכלים.

9. מטרות התכנית:

9.1 יצירת תנאים לתהליך של התחדשות עירונית בסביבת התחנה המרכזית החדשה, למען הגדלת שטחי המגורים, המסחר, התעסוקה והשטחים הפתוחים בתחום התכנית ושפור תנאי מגורים, תנאי התעסוקה, הסדרי התחבורה, איכות החיים ואיכות הסביבה לרווחת הציבור.

9.2 יצירת מקום בעל ערך לעיר, לסביבתו הקרובה, לתושבים ולעוברים במתחם, זאת על ידי:

9.2.1 שינוי יעוד הקיים: אזור מגורים ג', אזור מסחרי, אזור מסחרי 1 א', אזור לבנייני צבור, שטח

ציבורי פתוח, שביל להולכי רגל ואזור תעשייה ליעודים המוצעים: מרכז עסקים ראשי, אזור מגורים מיוחד, שטח צבורי פתוח ודרכים.

קביעת הוראות בדבר פינוי והריסת כל המבנים הקיימים במתחם, למעט גשר אוטובוסים העילי, העובר במרכז המתחם (להלן "הויאדוקט"), וכן קביעת יעודי קרקע וזכויות בניה כמפורט להלן:

א. קביעת שטח ל"אזור מגורים מיוחד" בתכליות מגורים, שטחי צבור ומסחר

בהיקף של 32,640 מ"ר לשטחים עיקריים לכלל השימושים. (עפ"י פירוט המופיע בסעיף 10.1.1.1. ב.1).

ב. קביעת שטח ל"מרכז עסקים ראשי" לתכליות של משרדים, ומלאכות נקיות,

תכנית מפורטת 3277
"התחדשות עירונית במתחם לוינסקי"
עמוד 3 מתוך 21

מסוף מוניות ושימושים מסחריים ואפשרות להסבת שימושים למגורים של עשר הקומות העליונות עד היקף של 21,350 מ"ר עקרי, בהיקף כולל של 82,450 מ"ר לשטחים עיקריים לכלל השימושים.

ג. קביעת שטח ציבורי פתוח בשטח של כ- 8 דונם במרכז המתחם ושטח ציבורי פתוח נוסף בשטח של כ- 2 דונם בחלקו הצפוני.

ד. קביעת דרכים, שטחים ציבוריים, שטחים פרטיים פתוחים, זיקות הנאה לצבור ושטחים לחניה.

ה. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.

9.2.3 ביטול דרכים קיימות, שינוי בהסדרי התנועה וקביעת הוראות להרחבת דרכים ולדרכים חדשות לסוגיהן.

9.2.4 קביעת הוראות בנושאי איכות סביבה וטפול אקוסטי ואסתטי בגשר האוטובוסים - ה"ויאדוקט" (מעל רחוב לוינסקי).

9.2.5 שינוי יעוד ברחוב ראשון לציון מדרך לשטח ציבורי פתוח, דרך משולבת מוצעת ודרך תת קרקעית.

9.3 לשנות בהתאם לכך את תוכניות מפורטות "F" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1501 בתאריך 27.6.46 (להלן התכנית הראשית) וכן תכניות מפורטות 1375 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 3988 בתאריך 26.3.92 וכן תכניות מפורטות 1127 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1438 בתאריך 21.3.68 וכן תכניות מפורטות 475 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1353 בתאריך 13.4.67, וכן תכנית 1038 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1458 בתאריך 20.6.68.

10. אזורי יעוד:

10.1 מגורים מיוחד:

השטח המסומן בתשריט באוקר- צהוב ומותחם בקו כתום וכולל את מגרש מס' 2 הוא אזור "מגורים מיוחד" ובו יחולו ההוראות הבאות:

10.1.1 תכליות מותרות:

א. במפלס הקרקע ובמפלס שמעליו:

1. לאורך החזית המסחרית המסומנת בתשריט בקו סגול עבה, יותרו במסגרת השטחים העיקריים בקומת הקרקע ובקומה מעליה, מסחר קמעונאי, שירותי בנק, אולמות תצוגה, שירותים אישיים ומשרדים. כן, יותרו בתי אוכל ומשקה ובניין ציבורי באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו. ביתרת השטחים העיקריים במפלסים אלה יותרו משרדים.

2. כמו כן, יותרו במפלס קומת הקרקע בחזית הפונה למגרש 1 המסומן בתשריט, שימושים ציבוריים כגון בתי כנסת, גני ילדים, מרכז קהילתי וכד', זאת בהיקף שלא יעלה על 500 מ"ר לשטח עיקרי לכלל השימושים. תנאי למתן היתר יהיה מסירת שטחים אלה לעירייה

ללא תמורה ואישור מה"ע לאבטחת איכות בנייתם, כמפורט בתנאים למתן היתרי בניה, סעיף 22.3 ו- 22.4.

ב. מעל מפלס הקרקע והמפלס שמעליו:

מעל מפלס הקרקע והקומה שמעליו יותרו מגורים עפ"י ההנחיות הבאות:
החל מהקומה השלישית ועד לקומה החמישית (להלן "קומות הביניים")
יותר, דירות מגורים ו/או דיור מלונאי.
יותר לנהל את הקומות של הדירות בניהול מלונאי מלא או חלקי.
שטח דירה בקומות אלה לא יפחת מ- 45 מ"ר נטו לשטחים עיקריים. שטח ממוצע לדירה בקומות אלה יהיה 60 מ"ר לשטחים עיקריים. בקומות אלה תותר בניית גלריה. הגלריה תהיה פתוחה ובשטח שלא יעלה על 40% מהשטח העיקרי של הדירה. חישוב שטח הגלריה יעשה לכל דירה בנפרד, ויהיה כפוף לשטחים העיקריים המותרים בתכנית. שטחים אלה ישמשו לטובת הגלריות, המפורטות לעיל, בלבד ולא יהיה ניתן להשתמש בשטחים אלה או להמירם למטרות אחרות. סה"כ שטח הגלריות לא יעלה על 4200 מ"ר לשטחים עיקריים.

1. מהקומה השישית ועד הקומה העליונה, יותרו דירות מגורים.

שטח דירה בקומות אלה לא יפחת מ- 70 מ"ר לשטחים עיקריים. שטח ממוצע לדירה בקומות אלה יהיה 84 מ"ר לשטחים עיקריים. תכנון הקומה יבטיח תמהיל דירות מגוון להנחת דעת מה"ע.

ג. מפלס הגג:

מתקנים טכניים: בגג המבנים יותרו מתקנים טכניים בתנאי שגובה המתקנים לא יעלה על גובה של 5 מטר מפני הגג והם עומדים בדרישות העולות בתב"ע "ג" לגבי מתקנים טכניים.

ד. מתחת למפלס הקרקע:

מתחת למפלס הקרקע יותרו: חניה, חדרי אשפה ומערכות טכניות, שטחי שירות, פריקה והעמסה, ושטחי שירות אחרים כקבוע בחוק. כמו כן, יותרו מחסנים הקשורים לשימוש המגורים. מיקום המחסנים יהיה בקומת המרתף העליונה. המחסנים יהוו יחידת רישום אחת עם השימושים התואמים הנמצאים במפלס הכניסה ומעליו וישמשו לאחסנה בלבד.

חניות אשר אינן מיועדות למגורים, לא יוצמדו וינהלו בניהול כולל של החניון.

חניות המיועדות למגורים יהיו בנגישות נפרדת.

10.1.2 זכויות בניה:

א. זכויות הבניה המירביות לשטחים עיקריים מעל פני הקרקע במגרש יהיו כמפורט להלן:

מגורים: עד 18,500 מ"ר עיקרי בתוספת מרפסות עד 4,000 מ"ר עיקרי וכן עד 4,200 מ"ר לגלריות כמפורט בס"ק ג' להלן.

מסחר: עד 5,000 עיקרי כולל קומות גלריה.

בנוסף יותרו עד 440 מ"ר למרפסות הצמודות למפלס המסחר העליון.

לשטחי ציבור: 500 מ"ר שטח עיקרי.

ב. זכויות הבניה למטרות השירות של המבנה מעל פני הקרקע לא יעלו על 40% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת של עד 5% מהשטח העיקרי

תכנית מפורטת 3277
"התחדשות עירונית במתחם לוינסקי"
עמוד 5 מתוך 21

המותר לבניה במגרש למטרות השרות של המבנה, אם שוכנעה כי השטח נדרש לשיפור תפקוד הבנין.

ג. במסגרת השטחים הנ"ל יותרו שטחים עיקריים, כאמור למרפסות מקורות של הדירות בשטח כולל של עד 4000 מ"ר ועפ"י תכנית הבינוי. כמו כן יותרו כאמור לעיל שטחים לגלריות בקומות הביניים (שלוש עד חמש) בשטח שלא יעלה על 4200 מ"ר לשטחים עיקריים, זאת כמפורט בסעיף 10.1.1 ב.1.

ד. מתחת לפני הקרקע יותרו מרתפים עד 300% משטח המגרש.

ה. מרחבים מוגנים: במפלסים 3-5 יותרו מרחבים מוגנים קומתיים בלבד.

10.1.3 קווי בנין:

א. קו הבניין הקדמי המפורט בתשריט ובנספח הבינוי, לחמש הקומות הראשונות מעל מפלס הקרקע, לרחובות לוינסקי, לבנדה, ויסוד המעלה, יהיה מחייב. מעל חמש הקומות הראשונות המרחק המזערי בין ביניים סמוכים בנקודה הקרובה ביותר לא יפחת מ-7 מטר. המרחק הממוצע בין מגדלי המגורים לא יפחת מ-9 מטר. קווי הבנין יסומנו בנספח הבינוי ויפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי. קו הבנין לשצ"פ (מגרש מס' 1) יהיה "0" מטר.

ב. תותר הבלטת מרפסות עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבנין.

ג. מתחת לפני הקרקע תותר בנית מרתפים בגבולות המגרש.

10.1.4 גובה המבנים ומספר קומות:

א. גובה הבניה המירבי הינו שלוש עשרה קומות ממפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 50 ס"מ מפני הקרקע הסופיים במדרכה הגובלת בבניין. מפלס הכניסה יוגדר בתכנית העיצוב האדריכלית. גובה הבנייה המירבי לא יעלה על 60 מטר מפני הקרקע הסופית במדרכה הגובלת. גובה חמש הקומות הראשונות, קומת המסד ומפלס הבניה המירבי יוגדרו בתכנית העיצוב האדריכלי בכפוף להנחיות לעיל.

ב. במפלס הגג יותרו דירות גג ו/או מתקנים טכניים. המתקנים הטכניים יוסתרו ע"י מעקה גג מוגבה, אשר גובהו יקבע בתכנית העיצוב האדריכלית. לא יותרו כל מתקנים או בליטות מעל גובה מעקה גג זה.

ג. גובה מבנה חמש הקומות הראשונות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו אחידים סביב הכיכר המרכזית כמפורט בנספח הבינוי המנחה ובתכנית העיצוב האדריכלי ולא יעלה על 28 מטר מפני הקרקע הסופיים במדרכה הגובלת. החל מהקומה השלישית ועד לקומה החמישית ("קומות הביניים") יותר גובה של 5.5 מטר (כולל תקרת הקומה) לצורך הקמת גלריה כמפורט, עפ"י תכנית העיצוב האדריכלית.

ד. מתחת לפני הקרקע יותרו חמישה מפלסי מרתף.

10.2 מרכז עסקים ראשי:

השטח המסומן בתשריט באפור עם קווי משבצות באפור כהה והכולל את מגרשים מס' 6 ו-7 בתשריט, מיועד למרכז עסקים ראשי ויחולו עליו ההוראות הבאות:

10.2.1 תכליות מותרות:

א. במפלס הקרקע ובמפלס שמעליו:

1. לאורך החזית המסחרית, המסומנת בתשריט בקו סגול עבה, יותרו במסגרת השטחים העיקריים בקומת הקרקע ובקומה מעליה, מסחר קמעונאי, שירותי בנק, אולמות תצוגה, שירותים אישיים ומשרדים. כן, יותרו בתי אוכל ומשקה ושירותים קהילתיים באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו.
ביתרת השטחים העיקריים במפלסים אלה יותרו משרדים וכניסות למגדלים.
2. שטח למסוף תחבורה ציבורית:
 - א. בשטח התחום בתשריט בקו שחור ומנוקד בנקודות שחורות, בתחום מגרש מס' 7, ניתן לבנות מסוף תחבורה ציבורית לשימוש תחנת מוניות במפלס הקרקע.
בנוסף לשימושים, שהותרו לעיל, יותרו בשטח זה רציפים להמתנה, להעלאת והורדת נוסעים, עמדות פיקוח, מידע וגביה, משרדים לניהול התחנה ושטחי רווחה לנהגים.
במידה ולא תופעל תחנת מוניות במקום, ניתן יהיה להתיר שימושים כמפורט בסעיף 1 לעיל.

ב. מעל מפלס הקרקע והמפלס שמעליו:

- מעל מפלס הקרקע והמפלס שמעליו, יותרו במגרשים 6 ו-7 שימושי משרדים, מלאכות נקיות, אולפנים, מכללות, מוסדות חינוך אחרים ומוסדות מינהל ממשלתיים ועירוניים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר המרה של שטחי משרדים בשטחי מגורים בעשר הקומות העליונות של המגדלים. בכפוף להוראות הבניה המפורטות בסעיף 13 להלן.

ג. מפלס הגג:

1. במפלסי הגג השונים יותרו במגרשים 6 ו-7 בית קפה ומסעדה במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש.
2. מתקנים טכניים: בגג המבנים יותרו מתקנים טכניים בתנאי שגובה המתקנים לא יעלה על גובה של 5 מטר מפני הגג והם עומדים בדרישות העולות בתב"ע "ג" לגבי מתקנים טכניים. לאורך היקף גג הקומה החמישית לא יותרו מתקנים טכניים חיצוניים.

ד. מתחת למפלס הקרקע:

- מתחת לפני הקרקע יותרו מרתפים לשימושי חניה, פריקה והעמסה, חללים טכניים מכניים חדרי אשפה ושטחי שירות אחרים כקבוע בחוק. כמו כן, יותרו מחסנים הקשורים לשימושים העיקריים המותרים במגרש. כמו כן, יותרו שימושי מסחר כמפורט בסעיף א' (10.2.1) לעיל, זאת בתנאי שיכללו בסה"כ שטחי הבניה העיקריים המותרים במגרשים.
- במידה וימצאו מחסנים בקומות המרתף, כפי שפורט לעיל, הם יהוו יחידת רישום אחת עם השימושים התואמים הנמצאים במפלס הכניסה ומעליו. כן ייקבעו חניות המיועדות למוניות בלבד, אשר יהווה חלק ממסוף המוניות בקומת הקרקע, בס"ק א' לעיל.

10.2.2 זכויות בניה:

- א. זכויות הבניה המירביות לשטחים עיקריים במפלס פני הקרקע ומעליו יהיו כמפורט להלן:
- שטחים למסחר:** עד 6,500 מ"ר לשטחים עיקריים, בתוספת מרפסת מקורות בשטח מירבי של 1,750 מ"ר, הצמודות למפלסי קומות המשרדים מתחת למגדלים כמפורט בסעיף 12.3 להלן.
- שטחים למשרדים:** עד 74,200 מ"ר לשטחים עיקריים (כולל גריות).
- שטחים למגורים:** הועדה המקומית רשאית להתיר המרה של שטחי משרדים לשטחי מגורים בעשר הקומות העליונות של המגדלים ועד 160 יח"ד, בכפוף להוראות הבניה המפורטות בסעיף 13 להלן.
- ב. זכויות הבניה למטרות השרות במפלס הקרקע ומעליו לשימושים הפורטים לעיל לא יעלו על 40% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.
- ועדה המקומית רשאית להתיר תוספת של עד 5% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש למטרות השרות של המבנה, אם שוכנעה כי השטח נדרש לשיפור תפקוד הבנין. מתחת למפלס פני הקרקע תותר בנית 4 קומות מרתף בשטח של עד 300% משטח המגרש.

10.2.3 קוי בנין:

- א. בחמש הקומות הראשונות מעל מפלס פני הקרקע קווי הבנין הקדמיים לרחובות לבנה, לוינסקי, ענתבי וצמח דוד, יהיו מחייבים, כמסומן בתשריט ומפורט בנספח הבינוי. מעל חמש הקומות הראשונות קווי הבנין יהיו כמפורט בנספח בינוי המנחה.
- המרחק בין שני המגדלים לא יפחת מ- 28 מטר.
- בחמש קומות המסד תותר הבלטת מרפסות לכוון נכיר עד 1.5 מטר, בהתאם לתכנית האדריכלית.
- ב. מתחת למפלס פני הקרקע תותר בנית מרתפים בגבולות המגרש עד 450% משטחו.

10.2.4 גובה המבנים ומספר קומות:

- א. גובה הבנייה המירבי עד 40 קומות ממפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 50 ס"מ מפני הקרקע הסופיים במדרכה הגובלת בבנין. מפלס הכניסה יוגדר תכנית העיצוב האדריכלית. גובה הבנייה המירבי לא יעלה על 150 מטר מפני הקרקע הסופיים במדרכה הגובלת.
- ב. מתחת למפלס פני הקרקע יותרו עד חמש קומות מרתף.
- ג. גובה מבנה חמש הקומות הראשונות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו אחידים סביב הכיכר המרכזית כמפורט בנספח הבינוי המנחה ובתכנית העיצוב האדריכלי ולא יעלה על 28 מטר מפני הקרקע הסופיים במדרכה הגובלת.
- החל מהקומה השלישית ועד לקומה החמישית ("קומות הביניים") יותר גובה של 5.5 מטר (כולל תקרת הקומה) עפ"י תכנית העיצוב האדריכלית.

10.3 שטח ציבורי פתוח:

יעוד השטח המסומן בירוק בהיר וחל על מגרשים 1,3,4,5 הינו שטח ציבורי פתוח, ויחולו בו ההוראות הבאות:

10.3.1 במגרש המסומן בתשריט כמס' 1: (שצ"פ ראשון לציון).

10.3.1.1 זכויות בניה:

- א. מעל פני הקרקע לא יותרו זכויות בניה בתחום מגרש זה למעט מבני מדרגות ומעליות, פרגולות, חדרי אשפה ומתקני הצללה על פי תכנית הבינוי.
- ב. מתחת לפני הקרקע יותרו מפלסי מרתפים בשטח שלא יעלה על 450%.

10.3.1.2 תכליות מותרות:

- א. מעל פני הקרקע יותרו במגרש זה שטחים מגוננים לרווחת הציבור, שבילי הליכה, שטחים מרוצפים, אזורים למשחקי ילדים, שטחים פתוחים הצמודים לפונקציות ציבוריות בקומת הקרקע וכן מתקני אשפה (כמפורט בסעיף 10.3.1.5 ג להלן) וחדרי מדרגות בהתאם לנספח הבינוי עם נגישות למעבר המקורה מתחת לרחוב ראשון לציון.
לא תותר גישת רכב שירות לחזיתות המסחריות במגרש 2.
השטח הנ"ל יהיה פתוח למעבר הולכי רגל ויהיה נגיש מרחובות לבנדה ויסוד המעלה.
- ב. מתחת לפני הקרקע, במקום בו לא נקבעה דרך תת קרקעית יותרו שימושים לצורכי חניון והפעלתו במסגרת תקן החניה של הפרויקט, כאמור בסעיף 18.5 להלן, תותר תנועת רכב, וכן חדרי אשפה חדרי מדרגות ומעליות.

10.3.1.3 זכויות בניה:

- א. מעל פני הקרקע לא יותרו זכויות בניה בתחום מגרש זה למעט מבני מדרגות ומעליות, פרגולות, חדרי אשפה ומתקני הצללה על פי תכנית הבינוי.
- ב. מתחת לפני הקרקע יותרו מפלסי מרתפים בשטח שלא יעלה על 450%.

10.3.1.4 קווי בנין:

- א. מתחת לפני הקרקע תותר בנית מרתפים בתחום קווי המרתף המסומנים בתכנית הבינוי.

10.3.1.5 גובה ומספר קומות:

- א. גובה ומפלסי המרתף יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ב. גובה קומת המרתף העליון יאפשר גישת רכב תפעולי.

ג. מפלסי המרתף יתוכננו כך שיהוו המשך ורצף פיסי למפלסי מרתף מגרש מס' 2 הצמוד.

10.3.1.6 פיתוח ונוף:

- א. בשטח הנמצא מעל פני הקרקע יינטעו עצים בבתי גידול שקועים בעומק שלא יקטן מ 1.50 מטר.
- ב. העצים יינטעו במפלסי הקרקע הסופיים ולא בעציצים גלויים. בשטח זה ישולבו צמחיה, ריהוט רחוב ומשחקים, משטחים מרוצפים על פי תכנית העיצוב האדריכלי.
- ג. פיתוח השצ"פ יגשר ויקשור את בתי המגורים הקיימים שבדופן הצפונית עם מתחם המגורים החדש בדופן הדרומית.
- ד. חדרי האשפה כאמור בסעיף 10.3.1.1 ישולבו בגבול הצפוני של השצ"פ גובה מתקן האשפה לא יעלה על 2.50 מ' מפני הקרקע, ויהיה משולב בקיר מחופה אבן, המפריד בין מגרשי המגורים, שמצפון לרחוב ראשון לציון.

10.3.1.7 הוראות מיוחדות:

- א. דרך תת קרקעית לרחוב ראשון לציון:
השטח המסומן בנקודות חומות יהווה דרך תת קרקעית. בשטח זה תותר נסיעת כלי רכב דו סטרית. מדרך תת קרקעית זו תתאפשר כניסה לחניונים שייבנו במגרשים הגובלים מדרום וצפון וכן מעבר לרכב שירות ובכלל זה פינוי אשפה. לאורך הדרך הנ"ל יסומנו מקומות חניה לדיירי רחוב ראשון לציון מצידו הצפוני. בתחום זה ייבנו גרמי מדרגות לא מקורים פתוחים לקהל, וכן מעליות, לטובת הציבור ודיירי רחוב ראשון לציון.
- ב. תכנית החניה התת קרקעית לא תעלה על 80%. היתר הבניה למגורים יכלול תכנית עיצוב ופיתוח לשצ"פ הצפוני, כולל העמדת עצים בוגרים.
- ג. פיתוח השטח הפתוח מעל יכלול אמצעים להחדרת אור טבעי לרחוב התת קרקעי.
- ד. קומות המרתף בתחום שצ"פ ראשון לציון ייבנו בו זמנית וכחלק בלתי נפרד מהמגרש הצמוד מס' 2.
- ה. פליטת ויניקת האויר מהמרתפים תמוקם באופן שאינו מהווה מטרד להולכי רגל או לדיירי האזור.
בכל האזורים בהם יהיו שטחים מגוננים מעל פני הקרקע, עפ"י תכנית הפיתוח, יילקחו בחשבון עומסי אדמה, ניקוזים, איטום ובתי גידול שקועים בעומק של 1.5 מטר לפחות מתחת לפני הקרקע. עצים יינטעו במפלס הקרקע הסופיים ולא בעציצים גלויים.

10.3.2 במגרשים המסומנים בתשריט כמס' 3,4,5 :

10.3.2.1 זכויות בניה:

- א. מעל פני הקרקע לא תותר בניה בשטח הכיכר למעט קרוי הוויאדוקט וכן שטח מסחרי לטובת שטח מסחרי כדוגמת מזנון/בית קפה בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר כולל שירותים סניטריים.
- ב. לא יוקמו מבנים או מתקנים בתחום המסומן כרצועת תכנון על או תת קרקעית בהתאם לתשריט, העלולים להפריע למעבר עתידי של קו רכבת קלה במקום.
- ג. מתחת לפני הקרקע וע"פי המפורט בתשריט ובנספח הבינוי, לא תותר בניית חניון תת קרקעי בתחום השצ"פ, למעט בתכסית של עד 10% משטח הכיכר המגוננת, בחלק הצפוני בלבד, בהתאם למסומן בתשריט ובכפוף לרצועת התכנון התת קרקעית של הרק"ל, כמופיע בתשריט. זאת לצורך של השלמה גיאומטרית של החניון הצפוני. בכל מקרה לא ישמש למתקנים הנדסיים, יציאות, כניסות ופתחי אוורור. כמו כן, ישמר גובה אדמה רציף של 1.5 מטר והכל בהתאמה לתכנית הפיתוח של השצ"פ.

10.3.2.2 התכליות המותרות:

- א. מעל פני הקרקע יהיו שטחי השצ"פ בעיקרם מגוננים ונטועים כגנים ציבוריים לפנאי לרווחת הציבור. כן יותר שטח בנוי מסחרי למזנון/בית קפה בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר (כולל שירותים סניטריים).
- ב. מתחת לפני הקרקע יותרו השימושים הבאים בלבד: חניון ותנועת רכב בשולי השצ"פ, ולצורך השלמה גיאומטרית של החניונים, בהתאם לתקן החניה האמור בסעיף 18 להלן.

10.3.2.3 הוראות בניה, אדריכלות, פיתוח ונוף:

- א. הכיכר תהיה מאופיינת בתוואי ירוק ומפוסל (בין היתר ע"י שימוש בעפר, שיפונה מחפירות החניון בתוספת אדמות גן) ותהווה "מסנן" טבעי לזיהום אויר ורעש על ידי שימוש בצמחים "מנקים" ובנית אלמנט מים אקולוגי. עומק האדמה בשטחים המגוננים יהיה עומק רציף של 1.5 מטר.
- ב. קונסטרוקציה החניון התת קרקעי תתוכנן עבור עומסים של לפחות 1.50 מטר עומק אדמה. החניון יתוכנן תוך התייחסות לאפשרות מעבר רכבת קלה/ תחתית במתחם בתחום התכנית, בהתאם לתקן הישראלי.

- ג. כל המערכות הטכניות והתשתיות העוברות בתחום הכיכר תהינה תת קרקעיות. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה בקשת הדרומית של הכיכר אלא לאחר תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- ד. לפחות 60% מהכיכר יהיה מגונן ולפחות 40% עם נטיעות של עצים או שיחים.
- ה. בהיקף הכיכר תיבנה מדרכה ציבורית ברוחב שלא יפחת מארבעה מטר.
- ו. נטיעת עצים: לאורך המדרכה, אשר בהיקף הכיכר, תינטע שדרת עצים מאותו מין וגודל למטרות הצללה והדגשה. העצים ינטעו בקוטר 3" לפחות, במרווחים של 8 מטר ויהיו מזנים עם קצב גידול מהיר ובעלי צללית רחבה ויפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ז. תאורה: שטח הכיכר יהיה מואר במשך הלילה באופן שלא יהווה מטרד למגורים הגובלים בכיכר.
- ח. קרוי הויאדוקט יבוצע על פי תכנית עיצוב אדריכלית אשר תאושר ע"י מהנדס העיר בתיאום עם חו"ד סביבתית כאמור בסעיף 22.12 בתנאים להוצאת היתרים להלן.
- ט. תכנון הכיכר יהיה עפ"י חו"ד של יועץ אקוסטיקה, כאמור בתנאים להוצאת היתרי בניה בסעיף 22.12 להלן.

11. לר

**תכנית מפורטת 3277
"התחזקות עירונית במתחם ליוסקי"
עמוד 12 מתוך 21**

12. טבלת זכויות והוראות בנייה

טבלת זכויות והוראות בנייה																			
מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (מ"ר/ד' לידום וס'ו) תל"ה ב'.	מספר יחידים	תפוצת תח' משטח תח' משטח תח' משטח	אחוזי בנייה (פוליסים) תל"ה א'	סה"כ שטחי בנייה	שטחי בנייה (מ"ר)			תפוצת מרחית	גודל מוגר/מ' מוגר/מ' (מ"ר)	מס' תח' שטח	ייעוד					
								שטחי שירות	מרחית לבנייה הקומות	שטחי עיקרי									
5	13	58	38	250	%	145%	62,439	20,700	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	מסחר	2	מוגרים מיוחדים				
																מרחית לבנייה הקומות	לחברת	מסחר	
																0	0	440	מספחות בקומות המסחר
																0	0	500	מבני ציבור
																0	0	18,500	מוגרים/ מלונאי
																-	-	4,200	גלריות בקומות הביניים למגורים
																0	0	4,000	מספחות מוגרים
																0	0	32,640	סה"כ
																0	0	50	שטח
																0	0	23	שטח מוגר
5	37	144	33	80	%	170%	71,480	19,110	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	מסחר	6	מוגרים				
																מרחית לבנייה הקומות	לחברת	מסחר	
																0	0	1,671	תעסוקה
																0	0	4,179	מספחות בקומות תעסוקה
																0	0	875	תעסוקה
																0	0	12,183	מסחר
																0	0	30,457	סה"כ
																0	0	38,446	מסחר
																0	0	1,360	תעסוקה
																0	0	2,944	מספחות בקומות תעסוקה
5	37	144	16	80	%	195%	93,770	32,790	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	מסחר	7	מוגרים				
																מרחית לבנייה הקומות	לחברת	מסחר	
																0	0	2,944	תעסוקה
																0	0	875	מספחות בקומות תעסוקה
																0	0	13,711	מסחר
																0	0	32,204	סה"כ
																0	0	44,004	מסחר
																0	0	18,016	מסחר
																0	0	0	מסחר
																0	0	0	מסחר

א. חישוב אחוזי בנייה כוללים הינו חישוב שטחי היעוד הכוללים בהוספת הדרגים וכולל שטחי תשעים.
 ב. דירות אופניוואלייות בעשירי הקומות תעליונת במגדלים חדומים
 ג. דיר מלונאי - זכויות היעוד המלונאי הינו לפי האמור בסעיף 10.11.1 ב.

הערות:

מאושרת

13. הוראות בניה :

- 13.1. משני צידי הכיכר (הצפוני והדרומי) תבנה דופן רציפה ואחידה בת חמש קומות, מעליהן יבנו באזור הצפוני ארבעה בנייני מגורים בני תשע קומות, עפ"י תכנית העיצוב האדריכלי ובאזור הדרומי יבנו שני מגדלים בני כשלושים וחמש קומות בעלי אופי עיצובי דומה עפ"י הוראות תכנית העיצוב האדריכלי.
- 13.2. לאורך חזיתות הבניינים סביב הכיכר ברחוב לוינסקי תבנה קולונדה ברוחב כולל של 4.0 מטר לפחות, ובגובה של 9 מטר ועל פי נספח הבינוי. מראה קולונדה זו יהיה אחיד בהיקף כל הכיכר ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.
- 13.3. לכל אורך הקולונדה יהיו חזיתות של חלונות ראוה, למעט בכניסות למבואות המבנים. החזיתות תהיינה אחידות בהיקף כל הכיכר ויפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי.
- 13.4. בצמוד לקומת המסחר העליונה בחזית לכיוון הכיכר תבנה מרפסת פתוחה, חיצונית, רצופה, אחידה בתחום הבניין אשר תהיה בעלת נגישות לחניון ולרחוב ע"י גרמי מדרגות ומעליות. בתחום מרפסת זו תותר הצבת שולחנות וכסאות של בתי האוכל והמשקה בקומה זו. במרפסת תרשם זיקת הנאה להולכי רגל. במרפסת זו יובטח מעבר רציף להולכי רגל מקצה לקצה, ברוחב אשר לא יפחת משני מטר. מרפסת זו תפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.
- 13.5. לא תותר סגירת חורף
- 13.6. לא תותר פתיחת פתחי גישה מן השטח המסחרי לכוון מגרש מס' 1, הוא השצ"פ.
- 13.7. מתקני מיזוג ואיוורור של השטחים המסחריים ימוקמו על גגות המבנים בקומה העליונה בלבד, או בחדרים ו/או אמצעים אחרים המיועדים לכך בתחומי המבנה.
- 13.8 בנייני המגורים (באזור הצפוני):
- א. שטחי הגג של הקומה החמישית יוצמדו לדירות הקומה השישית, באופן שיאפשר גינן ופיתוח שטח גג זה ע"י דיירי דירות הקומה השישית. בגג זה יבוצעו אזורי גינן עם אדמת גן בעומק של 50 ס"מ לפחות.
- ב. מתקני מערכת המיזוג ו/או החימום של הבניין יבוצעו על פי הוראות סעיף 19.5 בהנחיות לאיכות הסביבה.
- ג. הכניסות לבנייני המגורים יופרדו מהגישות למפלסי המסחר ויפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי.
- 13.9 מגדלי המשרדים (באזור הדרומי) :
- א. הכניסה למבואות קומות המשרדים יהיו ישירות ממפלס הרחוב, ושטחן לא יפחת מ- 200 מ"ר סה"כ.
- ב. במידה ובקומות העליונות יכללו דירות למגורים תהיה הגישה לקומות אלו נפרדת מקומות המשרדים וזאת על ידי מבואה ומעליות נפרדות. כמו כן על התכנית לקבל את אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.
- ג. מתקני מערכת המיזוג ו/או החימום של הבניין יבוצעו על פי הוראות סעיף 19.5 בהנחיות לאיכות הסביבה.

13.9.1 תחנת מוניות:

- א. גובה התקרה באזור זה לא יפחת מחמישה מטר.
- ב. האזור יהיה מואר בכל שעות היממה.
- ג. באזור זה יבוצע תכנון אקוסטי לבליעת רעש. תקרות אקוסטיות יהיו פריקות ורחיצות.
- ד. מערכות האיוורור יותקנו, כך שלא יהוו מטרד לתושבי האזור ולמשתמשים בשירותי התחנה.
- ה. תנאי למתן היתר לתחנת המוניות יהיה:
 1. אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב ופיתוח שטח תחנת המוניות בקנה מידה של 1:100.
 - התכנית תכלול את סעיפים א-ד' לעיל, ריהוט ומתקנים אחרים לרווחת הממתינים וכל פרוט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.
 2. אישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו לסעיפים ג'-ד'.

13.10 תשתיות:

- א. כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות בתחום התכנית יותקנו במפלס תת הקרקע ואו בתחום המבנים. לא יותרו מתקנים ואו תשתיות מעל לפני הקרקע.
- ב. עד להשלמת כלל הבניה בכל תחום התוכנית יותרו פתרונות זמניים בכל הנוגע למערכות ראשיות של ביוב ע"י סניקה וכיו"ב, בכפוף לאישור הגופים המתאימים בעיריית ת"א יפו. עם השלמת הבניה בגבולות המתחם, תינתן ארכה של 6 חודשים להשלמת מערכות הביוב כנדרש בחוק.

14. הוראות פתוח נוף

- א. רוחב המדרכה הפתוחה לאורך הכיכר בתחום המגרש לא יפחת מחמישה מטר. לאורך המדרכה, אשר בהיקף הכיכר, תינטע שדרת עצים מאותו מין וגודל למטרות הצללה והדגשה.
- העצים יינטעו בקוטר "3 לפחות, במרווחים של 8 מטר בעלי צללית רחבה. סוג העצים והוראות נטיעה יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ב. בית הגידול לעצים יהיה בעומק של 1.50 מטר לפחות מתחת לפני הקרקע הסופיים, כפי שיפורט התכנית העיצוב האדריכלי.
- ג. לאורך המדרכה יותקנו ספסלים, ריהוט רחוב, תאורה, וכד'.
- ד. רוחב המדרכות בהיקף הטבעת של רחוב לוינסקי יהיה לפחות 10 מטר בשילוב הקולונדה. בתחום הקולונדות והמדרכות לא יותרו מתקנים כגון דוכן מוניות, מפעל הפיס ומתקני מחזור.
- ה. ברח' לבנדה, ענתבי, יסוד המעלה וצמח דוד יינטעו עצים ליצירת אזורי צל לפי סעיף א' לעיל. רוחב המדרכות ברחובות ענתבי ולבנדה יהיה ככל האפשר 8 מטר ולכל הפחות כ- 3 מטר.
- ו. פתחי האוורור ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח המדרכות ולא יבלטו ממפלס הקרקע ובתנאי שלא יהוו מטרד להולכי רגל ותושבי האזור. פתרון פתחי האיוורור יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ז. בשטח הכיכר המגוננת יותר קרוי קל לצורך הצללה על פי תכנית העיצוב האדריכלי.
- ח. פרטי הפיתוח בתחום המדרכות יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי.

15. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

15.1 תנאי למתן היתרים בתחום התכנית, יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מחייבת לכלל המתחם (להלן "תכנית העיצוב האדריכלי"), אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים:
העמדת גושי הבניינים, חתכים וחזיתות עקרוניים, כולל תיאור כללי והנחיות לנושא מרפסות, פרגולות, אלמנטים ארכיטקטוניים מיוחדים כגון הקולונדות, הנחיות מפורטות לעיצוב החזיתות הפונות לכיכר, הנחיות לקרוי הוויאדוקט, פרישות תכליות ושימושים, חומרי גמר והנחיות עיצוביות עקרוניות למבנים, רמפות וגישות למרתפי החניה, מרתפים וחניות.
כמו כן יפורטו בתכנית מיקום תשתיות, איתור שירותים, הסדרי פינוי אשפה, חדרי טרנספורמציה, מאגרי מים, גבהי כניסות (0.00) סופיים, מפלסי קרקע סופיים, בתי גידול, סוגי ריצוף, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, הגדרת אזורים לגינון, מגוון הוראות לנטיעת עצים, סוגי צמחיה, משחקים, פרגולות, הנחיות לשימוש ומיחזור מים, פתרון פתחי האיוורור וכד'.

16. זיקות הנאה:

16.1 מדרכות:

- בתחום המסומן בתשריט בנקודות ירוקות יהווה מדרכה ותרשם בו זיקת הנאה להולכי רגל.
בתחום הקולונדה המפורט בסעיף 12.2 תרשם זיקת הנאה להולכי רגל.
בתחום המרפסות המסחריות כמפורט בסעיף 13.4 לעיל, תרשם זיקת הנאה להולכי רגל.
16.4 חדרי מדרגות ומעליות המקשרים בין החניון הציבורי ומפלס הרחוב והמרפסת המסחרית ירשמו עם זיקת הנאה לציבור.

17. נספח בינוי:

17.1 נספח הבינוי יהיה מחייב בנושאים הבאים:

- א. מיקום המבנים ופרישת השימושים הראשיים בהם. יותרו שינויים לא מהותיים במיקום המתואר בנספח הבינוי באישור מה"ע. גובה המבנים, גבהי הקומות והמאפיינים המבניים והאדריכלים האחרים המפורטים בהוראות תכנית זו ובנספח הבינוי לגבי המבנים בני חמש הקומות בעלי הדופן הרציפה כיכר לוינסקי. יותרו שינויים לא מהותיים באישור מה"ע.
ב. מיקום השטחים הפתוחים.
ג. מיקום החניון וגבולותיו, מיקום הכניסות אליו ומספרן.
ד. חלוקת התכנית למתחמי ביצוע ובכפוף לסעיף 20 להלן.
ה. קווי בנין ומרחקים מזעריים בין המבנים.
ו. גובה המפלסים המצוינים בנספח הבינוי. (שינוי בגובה המפלסים עד מטר אחד לא תהווה סטייה מדרישה זאת). גובה מפלסי הכניסה הסופיים (0.00) ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.

18. מרתפים, חניה והסדרי תנועה:

- 18.1 מתחת לדרכים ועד 10% משטח השצ"פ יותרו מרתפים וחניות שיופעלו כרצף עם מרתפי השטחים הגובלים בהם בהתאם לנספח הבינוי ובכפוף להסדר נכסי עם עיריית ת"א יפו.
- 18.2 החניונים בשטחים הציבוריים ירשמו על שם עיריית תל אביב יפו.
- 18.3 החניונים יוחכרו ע"י העירייה. החניונים ייבנו ע"י מבקש ההיתר במתחם הביצוע בו הם כלולים ועל חשבונו, הכל במסגרת התקן.
- 18.3 כל קומות המרתף יתוכננו כיחידה אחת, המאפשרת מעברים נוחים לרכב ולהולכי רגל בין חלקיהם השונים. נושא זה יילקח בחשבון בתכנון שלביות הפרויקט. ניתן לחלק את החניון ליחידות תפעול נפרדות ובלבד שיובטחו מעברים בין היחידות השונות. החנייה שאינה מיועדת למגורים, לא תוצמד ותנוהל בניהול כולל של החניון.
- 18.4 א. תקן החניה המירבי בפרויקט לתעסוקה, משרדים ומסחר יהיה מקום חניה אחד לכל 100 מ"ר עיקרי, ולמגורים מקום חניה אחד לכל דירת מגורים/מלונאות. לשטחי הציבור על פי תקן שיהיה תקף בעת הבקשה להיתרי בנייה. לתקן החניה האמור יתוספו חניות תפעוליות, חניות לתושבי רחוב ראשון לציון בחלקו הצפוני, ולמוניות מסוף המוניות, ולא יהוו סטייה ניכרת.
- ב. תקן החניה לתעסוקה הינו מרבי, וכל תוספת חניה תהווה סטייה ניכרת.
- 18.6 גובה התקרה של המרתף העליון יאפשר מעבר של רכב תפעולי.
- 18.7 לא תותר הבלטת קומת המרתף מעל לפני הקרקע.
- 18.8 בכל האזורים בהם יהיו שטחי גינון במפלס הקרקע מעל לחניון, ילקחו בחשבון עומסי אדמה, ניקוזים, איטום וגבהי תקרות, על מנת לאפשר נטיעות וגינון עפ"י תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.
- 18.9 נספח התנועה הינו מחייב, לרבות מיקום הכניסות לחניונים. שינויים בהסדרי התנועה בתחום רצועת הדרך, יבוצעו על פי תוכניות הסדרי תנועה מאושרות ע"י משרד התחבורה.
- הגישה החניה והסדרי התנועה יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 14 לעיל ובהיתרי הבנייה.
- 18.10 בכל תחום כבישי הכיכר יבוצע גמר באספלט "שקט".
- 18.11 א. על פי תמ"א 23 א' תותר, העברת קו רכבת עירונית בתחום התכנית.
- ב. העברת תוואי הרכבת תתאפשר בקשת הדרומית של הכיכר ברח' לוינסקי בזכות הדרך המוצעת בצידה הדרומי.
- ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה בקשת הדרומית של הכיכר, אלא לאחר תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- ד. המדרכה הסמוכה לתוואי הרכבת הקלה תהיה ברוחב של 5 מטרים, לפחות.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע - רשות מוסמכת לעניין הרכבת הקלה והתחייבות לתיאום עם נת"ע בשלב תכניות הביצוע.

תכנית מפורטת 3277
"התחדשות עירונית במתחם לוינסקי"
עמוד 17 מתוך 21

1. הסדרי התנועה לרכבת הקלה בשלבי הביניים יחולו בהתאם לסעיף 20.2 ו' בהוראות תכנית זו.
- 18.12 לכל בקשות להיתרי בניה יוצא נספח תחבורתי המפרט סידורים זמניים בכל הנוגע לתנועת כלי רכב במעל ומתחת לפני הקרקע, רמפות, כניסות ויציאות מהחניונים וכד'. תכניות אלו יקבלו את אישור משרד התחבורה.
- 18.13 תכנית מסוף המוניות תותנה באישור משרד התחבורה. אישור זה מהווה תנאי להיתר בניה במתחם בו הוא כלול.
- 18.14 נספח התנועה הינו מחייב, כאמור, למעט בנושא פתרון כווני התנועה ברחוב צמח דוד שיקבעו בתכנית התנועה המפורטת ותצורף לתכנית העיצוב האדריכלי.

19. הוראות לאיכות הסביבה:

הכניסות והגישות למפלסי המגורים יופרדו מאלו של מפלסי המסחר והמשרדים. מתקני האוורור והמפוחים של החניונים ומפלסי המסחר לא יופנו לכוון בתי המגורים הגובלים ולא יהוו מטריד להולכי הרגל ומשתמשים בשצ"פ.

מיגון אקוסטי למפלסי המגורים יהיה באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו ועל פי הנחיותיו. השלמת המיגון על פי הדרישה תהווה תנאי לאכלוס קומות המגורים.

ביישום התכנית תבוצע מערכת של הפרדת מי קולחין ממי שופכין ושימוש במי הקולחין להשקיה בתחומי המתחם בלבד, עם או ללא טיפול נוסף. כן ייושמו בתכנית שיטות למחזור מי גשם והשקיה לפחות בתחום הכיכר.

מתקני מערכות המיזוג אויר ו/או החימום של הבניינים יהיו מרוכזים וממוקמים על הגג העליון באופן נסתר ו/או במפלסי המרתף, באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו. מעל פני הקרקע לא יותרו מתקני מיזוג אויר חיצוניים.

20. בניה בשלבים:

- 20.1 התכנית מחולקת לשלושה "מתחמי ביצוע" עצמאיים ובלתי תלויים, המסומנים בתכנית השלביות בתכנית מתחמי הביצוע בנספח הבינוי בסימון 1, 2, 3.
- לא תותר חלוקה של מתחם ביצוע ליזמים שונים. אין באמור בזאת כדי לפגוע בביצוע מספר מתחמי ביצוע ע"י יזם אחד.
- 20.2 א. מתחם ביצוע מס' 1 ניתן לחלוקה לשלבי ביניים באישור מה"ע, ובלבד שיובטח פיתוח החלק היחסי של כל השטחים ושטחי הציבור הכלולים במתחם הביצוע בכל שלב ביניים. ראה המחשת שלבי ביניים בנספח הבינוי.
- ב. עם הגשת בקשה להיתר בניה, יגיש מגיש הבקשה את מערכת הפתרונות הזמניים במתחם הביצוע בו כלולה הבקשה וחבורה למערכת הכללית ולאיוזורים הגובלים, לתקופת הביצוע עד להשלמת כלל התכנית, בכל הנוגע לתשתיות, פינויים, דרכים, תנועה, חניה ונגישות, מרתפים, פיתוח וכד'. תכניות אלו יוגשו למהנדס העיר ויאושרו על ידיו.

תכנית מפורטת 3277
"התחדשות עירונית במתחם לוינסקי"
עמוד 18 מתוך 21

- ג. חלוקה לשלבי ביניים כאמור לעיל תותר רק בתנאי של ביצוע מלא של כל השטחים הבנויים והציבוריים בכל שלב ביניים והבטחת התיפקוד העצמאי של כל שלב באישור מה"ע.
- ד. בניה במתחם ביצוע מס' 1 מחייבת פתרונות נגישות לבנינים הקיימים מצפון לתכנית והגובלים בה, כמפורט בסעיף 17.12 לעיל.
- ה. במתחם הביצוע הדרוס מזרחי תותר רמפה זמנית לצורך כניסה ויציאה מהחניון, ובתנאי שלא תבוצע מתוך שטח הכיכר המגוננת. רמפה זו תוסר לפני הפיתוח יושלמו עפ"י ההנחיות הנופיות בהוראות התכנית ונספח הבינוי ע"י מבקש ההיתר לרמפה ועל חשבוננו, בתוך שישה חודשים מיום השלמת הכניסה הדרום-מערבית לחניון או כל כניסה אלטרנטיבית אחרת לקטע חניון זה.
- ו. עד להשלמת הסדרי התנועה הסופיים תוותר זכות הדרך של רחוב לוינסקי בתוקפה לצורכי תחבורה ובכללם הרכבת הקלה. הסדרי התנועה הסופיים של התכנית ובכללם תוואי הרכבת הקלה, כאמור לעיל, ייכנסו לתקפם עם השלמת שלושת שלבי התכנית.

21. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התוכנית.

22. תנאים למתן היתרי בניה:

- לא יוצא היתר בניה על פי תכנית זו, למעט היתר לביצוע הריסה או להוראות המעבר בסעיף 25 להלן, אלא לאחר מילוי התנאים המפורטים להן:
- 22.1 התחייבות לרישום זיקות הנאה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו, כמפורט בסעיף 16 לעיל.
- 22.2 אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, כמפורט בסעיף 15 לעיל.
- 22.3 מסירת התחייבות להבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב יפו הכלולים במתחם הביצוע שלגביו או לגבי חלק ממנו מבוקש ההיתר.
- 22.4 אישור מה"ע להבטחת איכות בניית השטחים הציבוריים.
- 22.5 אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית יהיו תנאי לאישור תכנית איחוד וחלוקה, כאמור בסעיף 15.1 לעיל.
- 22.6 איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה ע"י תכנית איחוד וחלוקה שתוגש לאישור הוועדה המקומית.
- 22.7 א. התחייבות לביצוע פיתוח בשטחים הלא מבונוים בתחום מתחם הביצוע או שלב הביניים, וכן להקמת שטחי הציבור הפתוחים והבנויים.
- ב. התחייבות לגמר ביצוע מערכות ראשיות קבועות של ביוב ע"י סניקה, דרכים וכיו"ב בכפוף לאישור הגופים המתאימים בעיריית תל אביב יפו תוך 6 חודשים מיום השלמת הבניה בגבולות המתחם.
- 22.8 תשלום הוצאות התכנית כמפורט בסעיף 21 לעיל.
- 22.8 במתחם הביצוע מס' 1, יותנה מתן היתר שלבי ראשון בהגשת תכנית למתחם הביצוע כולו, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. התכנית תכלול תכניות, חתכים, חזיתות, מפלסים וקומות טיפוסיות לכל מתחם הביצוע בקנה מידה עפ"י דרישות מהנדס העיר ואישורו.

תכנית מפורטת 3277
"התחדשות עירונית במתחם לוינסקי"
עמוד 19 מתוך 21

- תכנית הרקע למתחם הביצוע תהווה נספח מחייב להיתר הבניה של אותו שלב ביצוע ותהווה מתווה תכנוני מחייב לשאר שלבי הביצוע במתחם ביצוע זה.
- 22.9 הסדר נכסי להסדרת נושא החניונים כאמור בסעיף 18.1.
- 22.10 א. קבלת אישור תאום עם נת"ע - הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה בנושא תוואי הרכבת ותשתיות.
ב. מתן התחייבות לתאום עם נת"ע- בשלב תכניות הביצוע.
- 22.11 הבטחת ביצוע פינוי והריסה עד לאישור האכלוס.
- 22.12 תנאי למתן היתרי בניה לחניון, אשר בתחומו עוברת הרכבת, יהיה בדיקת מתכני חברת נת"ע למעבר תוואי הרק"ל על גבי החניון לרבות בדיקת עומסים, זרמים תועים, מעבר תשתיות ייעודיות לרק"ל, פירי איוורור ובדיקות נוספות, ככל שיידרש בקרש לצורכי הרק"ל.
- 22.12 **תנאים בנושאי איכות הסביבה:**
א. ויאדוקט – תוגש חו"ד סביבתית לגבי פתרון הויאדוקט כתנאי לתכנית מפורטת/היתר בניה.
ב. עיטוף הויאדוקט: תחילת תכנון עיטוף הויאדוקט יהיה עם היתר הבניה של המתחם השני והשלמתו עם מועד איכלוסו. ביצוע עיטוף הויאדוקט יהיה עם היתר הבניה למתחם השלישי.
ג. תוגש חו"ד אקוסטית לפיתוח השצ"פ.
ד. תנאי להיתר הריסה: פינוי האסבסט וגריסת פסולת.
ה. אישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב לכל המטרדים הסביבתיים.
ו. הצבת תחנות לניטור אויר במיקום ואפי הפעלה כפי שייקבע בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- 22.13 **מעבר תשתיות:**
א. תישמר רצועה למעבר תשתיות בחניונים התת קרקעיים לאורכם ולרוחבם.
ב. בתוך החניונים התת קרקעיים תתאפשר זכות מעבר לתשתיות הציבוריות מתחום הדרך אל תחום המגרשים.
כל האמור לעיל אינו בא לגרוע מהתנאים הרגילים הנהוגים למתן היתרי בניה אצל הרשות המקומית.
23. **תנאים למתן היתר אכלוס:**
- 23.1 רישום זיקות הנאה והשטחים הציבוריים ע"י מבקש ההיתר על חשבונו, כמפורט בסעיף 16 לעיל.
- 23.2 א. השלמת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והבנויים בתחומי שלב הביניים/מתחם הביצוע המפורטים בסעיפים 13,14 לעיל וכן השלמת ביצוע פיתוח השטח, ע"פ תכנית העיצוב האדריכלי.
ב. השלמת כל דרישות נת"ע בעניין רכבת קלה ותשתיות.
- 23.3 השלמת ביצוע מיגון אקוסטי למפלסי המגורים כמפורט בסעיף 19.3 לעיל, הכלולים בשלב הביצוע/מתחם הביצוע.
- 23.4 תנאי בהיתר הבניה יהיה פינוי מלא של כל שטח מתחם הביצוע או שלב הביניים במתחם 1 והשלמת עבודות הפיתוח בשטח מתחם ביצוע או שלב ביניים זה, לפני אישור האיכלוס. למרות

תכנית מפורטת 3277
"התחדשות עירונית במתחם לוינסקי"
עמוד 20 מתוך 21

האמור לעיל, רשאי מהנדס העיר להתיר אכלוס עד 50% משטחי הבניה הכלולים בשלב הביצוע, בתנאי שפוננו לפחות 80% משטחי הקרקע הציבוריים באותו מתחם ביצוע או שלב ביניים והושלם הפיתוח בשטחים אלה, להנחת דעתו של מהנדס העיר.

23.5 חברת ניהול: בבנייני המגורים במתחם מס' 1 תוקם חברת ניהול ותחזוקה אשר תהווה חברה רשומה בבעלות דיירי הבניינים. לחברה זו יוקצו שטחי משרד ואחסנה לטובת פעילותה, במסגרת השטחים המותרים בתכנית.

יחס התכנית לתכניות תקפות:

.24

24.1 הוראות תכנית מס' F", אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1501, מיום 27.6.46 יחולו אם לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.

24.2 הוראות תכנית מס' 1375, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3988, מיום 25.3.92 יחולו אם לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.

24.3 הוראות תכנית מס' 1127, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1438, מיום 21.3.68 יחולו אם לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.

24.4 הוראות תכנית מס' 475, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1353, מיום 13.4.67 יחולו אם לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.

24.5 הוראות תכנית מס' 1038, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1458, מיום 20.6.68 יחולו אם לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.

24.6 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בתמ"א/2/4:

א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה הנובעות מהמגנליה לרבות מכשול דקיק.

ב. הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו' הינו +180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.

ג. הגובה המירבי המותר לבניה למכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' הינו +165 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.

ד. תנאי למתן היתר בניה לבנין שגובהו 60 מ' ומעלה, מגובה פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

ה. תנאי להעמדת מבנים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

24.7 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות, תקבענה הוראות תכנית זו.

הוראות מעבר

.25

א. מיום מתן תוקף לתכנית ועד תום 5 שנים, או מימוש התכנית, המוקדם שביניהם, ניתן יהיה להתיר שיפוצים בלבד, במבנים קיימים, וזאת בהיתרי שיפוץ.

ב. מתחילת השנה השישית ועד תום השנה העשירית, או מימוש התכנית, ניתן להתיר שינויים ותוספות על מנת לאפשר תחזוקה, שידרוג ושיפור במבנים הקיימים בהיקפים מצומצמים.

