

30.11.2011

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3540

סינרמה - אנילביץ' תל אביב

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: תל אביב-יפו
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ה ועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p> <p>שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 3540 "סינרמה-אנילביץ'"</p> <p>אושרה לצדן תוקף על-ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה: תאריך 7.11.2011 ישיבה מס' 1093</p>	
<p>מנהל האגף</p> <p>אדרי' עוזד גבולי</p>	<p>מחסיס העיר</p> <p>אדרי' חגי ברקוביץ</p>
<p>מ"מ הועדה המקומית</p> <p>עוזד המסנה:</p>	<p>מ"מ וסגן ראש העירייה</p>

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 3540</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 7.11.11 לאשר את התכנית</p> <p>גילה ארנון</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>7-10</p> <p>12.7.12</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

דברי הסבר לתוכנית

התכנית ממוקמת בצומת הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה, בתחום רצועת התעסוקה לאורך כביש 20 (הדרך הפרברית המהירה "נתיבי איילון"), המהווה חלק ממרכז העסקים המטרופוליני של גוש דן כפי שהוגדר בתמ"מ 5. מטרת התכנית להתאים את עוצמת הבינוי ושימושי הקרקע למיקומה כאמור. במסגרת זאת, התכנית מציעה לייעד את השטח למתחם תעסוקה עם מסחר בקומות הקרקע, ותעסוקה בקומות העליונות, וכוללת אפשרות להמרת שטחים גם למגורים. בנוסף, המתחם יכלול שטח חדש למבנה ציבור בעל אופי כלל-עירוני, מערך שטחים פתוחים ומערך צירי מעבר וככרות לשהייה. מבחינת הבינוי, מוצעות 5-6 קומות מסד בבינוי מלווה-רחוב כהמשך לקיים בפרויקטים סמוכים מדרום ומצפון, במטרה לתחם חללים עירוניים במאפיינים פיזיים משותפים ואחידים. יתרת זכויות הבניה מרוכזות ב-3 מגדלים המדגישים את הצומת ומשתלבים בבניה הגבוהה לאורך תוואי כביש 20.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	תכנית מס' 3540 סינרמה-אנילביץ' תל אביב
	1.2 שטח התוכנית	כ-55 דונם
	1.3 מהדורות	שלב
		מילוי תנאים להפקדה למתן תוקף
		1 מספר מהדורה בשלב
		30.0111.2011 תאריך עדכון המהדורה
	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית
יפורסם ברשומות		תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
		כן
		ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק
		סעיף 62
		היתרים או הרשאות
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה
		איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בתחום המסומן התכנית.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		כן

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון תל אביב-יפו**
- | | | |
|--|--------------|--------|
| | קואורדינטה X | 180925 |
| | קואורדינטה Y | 663678 |
- 1.5.2 תיאור מקום**
- בדרום: רח' אנילביץ'
 בצפון: גוש 7096 חלקות 93-96 וחלקה 71
 (מתחם "טויוטה")
 במזרח: רח' יגאל אלון
 במערב: כביש 20 (נתיבי איילון) וחלקה 59 בגוש
 7067, וחלקות 120, 148, 344 בגוש 7107.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל אביב-יפו**
- חלק מתחום הרשות
 תל אביב
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
- | | | |
|-------------|----------|-------------|
| תל אביב-יפו | יישוב | תל אביב-יפו |
| יד אליהו | שכונה | |
| יגאל אלון | רחוב | |
| 63-59 | מספר בית | |
| יצחק שדה | רחוב | |
| 45-43 | מספר בית | |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
51, 53, 71, 92	57	חלק מהגוש	מוסדר	7096
41, 39, 37, 33	1, 40	חלק מהגוש	מוסדר	7108
3, 4, 31, 38	30	חלק מהגוש	מוסדר	7067
,155, 156, 157 ,289, 149, 154 290	,153, ,152, 151	חלק מהגוש	מוסדר	7107

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
קיי (K)	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית קיי (K) בתחום הקו הכחול.	501	22.2.1951
ע' 1	שינוי	בתכנית זו יחולו הוראות תכנית ע-1 מרתפים. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית ע-1, יחולו הוראות תכנית זו.	5264	18.3.2003
ח'	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו, בכל הנוגע למספר החניות והסדרי החניה, להוראות תכנית ח' יחולו הוראות תכנית זו.	4978	16.4.2004
345	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 345 בתחומה.	791	23.4.1953
354	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 354 בתחומה.	306	20.8.1953
1205	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 1205 בתחומה.	1912	19.4.1973
1043 א'	כפיפות ופירוט	בנוסף על האמור בתכנית זו, יחולו בתחומה גם הוראות תכנית 1043 א' לעניין השימושים המותרים בשימוש תעסוקה.	5040	20.12.2001
2470	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 2470, בתחומה.	4419	18.6.1996
2657 א'	שינוי		5293	29.4.2004

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	צוות תכנון מורחב, אגף תכנון, מינהל התנדסה עירונית תל-אביב-יפו, בשיתוף עם אגף דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	30.11.2011	1	27	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
			18.11.2010	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
			18.11.2010	1		1:1,000	מחייב לנושא גובה וקווי בניין	נספח בניין
	ו. מחוזית	קובל ווטנברג, קו חי הנדסה בע"מ	21.11.2010	1		1:500	מחייב לנושא תקני החנייה (כאמור בסעיף 6.2.1)	נספח תנועה
	ו. מחוזית	שאול גביצמן, מ. מלין ושות' בע"מ מהנדסים יועצים	דצמבר 2010	1	14	1:500	מנחה	נספח ניקיון
	ו. מחוזית	תופ אקוסטיקה בע"מ, ד"ר אסנת ארן		ל"ר	43	ל"ר	מסמך רקע	סקר סביבתי
	ו. מחוזית	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	פברואר 2009	ל"ר	12	ל"ר	מסמך רקע	סקר היסטורי – זיהום קרקע
	ו. מחוזית	אדרי דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ, עיריית תל אביב-יפו	16.12.2009	1		1:500	מחייב לנושא העצים לשימור	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים.

מאושר

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5216815		03-5217156	שד' בן גוריון 68		רשות המוקדמת להכנון ובניה תל אביב-יפו				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				שד' בן גוריון 69 תל אביב-יפו		עיריית תל אביב-יפו			עיריית תל אביב-יפו	
						מינהל מקרקעי ישראל			מינהל מקרקעי ישראל	בעלים
						חברת נתיבי איילון בע"מ			חברת נתיבי איילון בע"מ	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				שד' בן גוריון 68		עיריית תל אביב-יפו			חזי ברקוביץ	אדריכל
				שד' בן גוריון 68		מינהל הנדסה, עיריית תל אביב-יפו				צוות תכנון מזרח
dud@gapldc.com	03-6961259		03-6013701	רח' הנמל 36 תל אביב 63506		גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	29627		דודי גלור	אדריכל
Kav_eng@nelvisi on.net.il	09-7416134		09-7450096	רח' בר-אילן 48 רעננה 43701		קו-תמונת תנועה בע"מ			קובי ווטנברג	מתנדס

מאשר

תכנית מסי 3540

מבא"ת 2006

yair2@013.net	03 6361670		03 6876333	רח' נירים 3 תל אביב		גלעד חופשי מדירות 1999 בע"מ	603	יאר נחמיאס	מודד	מדירות
malin@isdh.net.il	5235558-03		03 - 5249291	רח' הרב מיטמן מסמון 18, תל אביב 64236		ממל"ן ושות' בע"מ מתודיסים יועצים		שאל גברצמן	מהנדס	ניקוז

משרד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית תוך מיצוי פוטנציאל הבנייה החדשה ויתרונות המיקום באזור המעי"ר המטרופוליני, החשיפה לצירים ראשיים, ויצירת אזור תעסוקה המשלב שטחי תעסוקה ומשרדים, מסחר, מגורים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. שיפור מערך הולכי הרגל בסביבת המתחם ויצירת רצף עירוני של קשר בין מזרח העיר ומערבה, בין תחנת הרכבת העתידית בגשר יצחק שדה ואזורי התעסוקה והמגורים בקרבתה.
- ג. פיתוח רקמה עירונית בעלת דופן מסחרית וחללים עירוניים מוגדרים.
- ד. ארגון מחדש של השטחים הציבוריים תוך יצירת מגרש המיועד למבנה ציבור לשימוש כלל-עירוני.
- ה. הגדלת מצאי שטחי הציבור בתחום העיר באזורים שבחסר בשטח שלא יפחת מ- 2 דונם לשטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד במגרשים לבנייה מיעוד של מגרש מיוחד ומגרשים לתעשייה עתירת-ידע ומשרדים, למגרשים לתעסוקה, מסחר ומגורים, שטחים פתוחים ומבני ציבור.
- ב. קביעת מגרשים, זכויות והוראות בניה בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, במבנים ששטחם העיקרי לא יעלה על 84,500 מ"ר וגובהם לא יעלה על כ-40 קומות מעל הקרקע.
- ג. קביעת הנחיות להמרת שטחים מתעסוקה למגורים.
- ד. קביעת מגרש, זכויות והוראות בניה לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, במבנה ששטחו העיקרי לא יעלה על כ-4,200 מ"ר וגובהו לא יעלה על 7 קומות.
- ה. קביעת הוראות לשטחים מסחריים בקומת הקרקע בשילוב עם שטחי הפיתוח להולכי רגל והשטחים הפתוחים הנוספים, כולל הבטחת זכות מעבר לציבור במגרשים בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.
- ו. מתן הנחיות בכל הנוגע לפיתוח נוף ואיכות הסביבה.
- ז. הרחבת דרכים קיימות.
- ח. קביעת הוראות המאפשרות את הרחבת גשר יצחק שדה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – כ-55 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		עד 84,500	+	24,310 + מבנה 'סינרמה' קיים	מ"ר	תעסוקה
		עד 21,064	+		מ"ר	מתוכם למגורים
		עד 263	+		יח"ד	
		עד 16,852	+		מ"ר	מתוכם למסחר
		4,200	+		מ"ר	מבני ציבור

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תכנון תלת מימדי	תאי שטח כפופים	תאי שטח ומעבר לציבור	תא שטח	יעוד
		103-101	103-101	אזור מגורים, מסחר ותעסוקה
			401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
			202-201	שטח ציבורי פתוח
			301	שטח פרטי פתוח
	801		801	דרך מאושרת
	504		505-501	דרך מוצעת
	603-601		603-601	דרך ואו טיפול נופי
	702-701		702-701	מסילת ברזל מאושרת
	902-901		902-901	נחל/תעלה/מאגר מים

מאושר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
4.0 %	2.2	4.0 %	2.2
3.6 %	2.0	3.65 %	2.0
46.4 %	25.3	25.4 %	13.9
2.5 %	1.4	20.9 %	11.4
25.5 %	14.0	11.0 %	6.0
6.8 %	3.7	12.4 %	6.8
3.6 %	2.0	3.5 %	1.9
3.8 %	2.1	0.3 %	0.2
3.8 %	2.09	7.9 %	4.3
		1.65 %	0.9
		9.3 %	5.1
100 %	54.8	100 %	54.8

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
4.0 %	2.2	4.0 %	2.2
3.6 %	2.0	3.65 %	2.0
46.4 %	25.3	25.4 %	13.9
2.5 %	1.4	20.9 %	11.4
25.5 %	14.0	11.0 %	6.0
6.8 %	3.7	12.4 %	6.8
3.6 %	2.0	3.5 %	1.9
3.8 %	2.1	0.3 %	0.2
3.8 %	2.09	7.9 %	4.3
		1.65 %	0.9
		9.3 %	5.1
100 %	54.8	100 %	54.8



מאשר

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור מגורים מסחר ותעסוקה	
4.1.1	שימושים
מעל פני הקרקע	<p>א. יותרו שימושים של תעסוקה, משרדים, ומסחר.</p> <p>ב. ניתן יהיה להמיר עד 25% מסך שטחי הבנייה העיקריים המותרים בכל מגרש, כמצוין בטבלה בסעיף 5, לשימוש מגורים. יותר שינוי בפריסת שטחי המגורים כאמור בתכנית זו, בכפוף לאישורה של תכנית בסמכות ועדה מקומית.</p> <p>ג. ניתן יהיה להמיר עד 20% מסך שטחי הבניה העיקריים המותרים בכל מגרש, לשימוש מסחר. השימושים המסחריים יותרו בקומת הקרקע ובקומה שמעליה וכן בקומת המרתף העליונה כאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק ה'. בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית הפתוחה לרחוב, כמסומן בתשריט.</p> <p>ד. ההוראות בשטח הפרטי הפתוח יחולו כמפורט בסעיף 4.4</p>
מתחת לפני הקרקע	<p>ה. תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תכנית מתאר ע-1.</p> <p>ו. יותר שימוש של מוסכים ומסחר בקומות המרתף העליונות.</p>
הנחיות משרד הבריאות	<p>ז. לא תותר הקמת בתי חולים סיעודיים במקום, לרבות שילוב של בתי אבות עם יעודים אחרים כגון מסחר, עינוג ציבורי וכו'.</p> <p>ח. בשטחים בהם יתוכננו בתי אוכל וחנויות מזון לא יפחת גובה הקומה מהגובה הקבוע בחוק.</p> <p>ט. יותר שימוש במרתפים למטבחים של בתי אוכל בכפוף לסידורי איזורור, ביוב וניקוז מתאימים ובתנאי עמידה בדרישות רישוי עסקים.</p>
4.1.2	הוראות
א.	<p>קווי בניין לקומת המרתף העליונה (כמסומן בתשריט "קו בנין תחתי - מפלס עליון בחניון תת קרקעי"), לקומת הקרקע, לקומות המסד ("קו בנין") ולמגדלים ("קו בנין עליון") יהיו כמפורט בתשריט ובטבלה בסעיף 5. מתחת לפני הקרקע קווי הבניין יהיו בגבולות המגרש, למעט קומת המרתף העליונה. לא יבנו מרתפים תחת או בסמיכות לעצים בגורים שלא יועתקו כאמור בסעיף 6.11 ס"ק ה'.</p>
ב.	<p>מעל פני הקרקע תותר תכסית כמפורט בטבלה בסעיף 5. מתחת לפני הקרקע תותר תכסית ע"פ תכנית ע-1 מרתפים.</p>
ג.	<p>גובה הבנייה יהיה כמפורט בסעיף 5. עדכון בגובה הבניה יתאפשר בהתאם להוראות משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית בעניין הגובה המירבי המותר לבנייה בתחום התכנית, בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>הבניה תחולק למבנה תחתון ("מסד") ולמגדל. גובה מבנה המסד יותאם לחזית המערבית הבנויה ברח' יגאל אלון ולא יעלה על 6 קומות. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-5 מ'.</p>
ד.	<p>מפלס קומת הכניסה, לרבות מפלס שטחי המסחר בחזית המסחרית, יהיה במפלס הפיתוח של המדרכה והשטחים הפתוחים הגובלים בה.</p>
ה.	<p>תותר העברת שטחים עיקריים, במסגרת סך כל השטחים העיקריים המותרים, מהקומות העליונות אל קומת המרתף העליונה. במקרה ותותר העברת השטחים יותרו בהם השימושים המותרים בתכנית זו למסחר ולתעסוקה. בקומת המרתף העליונה יובטח גובה מתאים למשאיות לפריקה וטעינה, כפוף לפתרון חצר המשק, כאמור בס"ק ו' להלן.</p> <p>תכנון רמפת כניסה לתא שטח 101 ייעשה בתיאום עם תכנון הכניסה לשטח המסומן בתשריט המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ועל פי תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>גובה מרתפי החניה יאפשר את ביצוע המעבר התת-קרקעי.</p>
ו.	<p>חצר משק</p> <p>כל פעילות המשק כגון חדרי אצירת אשפה, פריקה וטעינה, וכיו"ב יהיו בתת-הקרקע או בתחום הבניינים עצמם.</p>

4.1.3	שטח ברישום זיקת הנאה
	בשטח המסומן בתשריט כשטח לרישום זיקת הנאה יחולו ההוראות כמפורט בסעיף 6.11 ס"ק ז'. השטח לזיקת הנאה ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ותכנית הפיתוח הסביבתי, בה תוגדר תכנית המבנים ויובטחו השטחים עליהם תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור.
4.1.4	הוראות נוספות (הוראות מעבר)
תנאים לשיפוץ מבנה הסינרמה	יותר שיפוץ של מבנה הסינרמה או חלקים ממנו. תותר תוספת בנייה בקונטור מבנה הסינרמה הקיים, כמפורט בסעיף 6.16 ס"ק ב', למעט בשטחים המיועדים לדרך. תנאי להיתר בניה לשיפוץ ולתוספת בניה יהיה מסירת התחייבות מבקש ההיתר לענין פינוי המבנה והריסתו, בנוסח כפי שייקבע על-ידי מהנדס העיר.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	בשטח ציבורי פתוח יותרו מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, שבילים לרוכבי אופנים ומתקנים לחניית אופניים וכן מעבר כלי רכב בגישה לחניונים התת-קרקעיים, עפ"י נספח התנועה ותכנית העיצוב האדריכלי ובתיאום אגף התנועה של עיריית ת"א.
ב.	לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.
ג.	יותר מעבר של תשתיות מעל ומתחת לפני הקרקע.
ד.	בשטחים המותרים לבנייה, המצויינים בטבלה בסעיף 5, תותר הקמת מבנים על-קרקעיים לשימושים כגון תחנת מידע, בית אוכל או שימוש אחר התואם את הפעילות בשטח ציבורי פתוח. קווי הבנין למבנים אלה ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
4.2.2	הוראות
	תנאי לפיתוח שצ"פ יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח סביבתי על-ידי מהנדס העיר.

4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א. תותר הקמת מוסדות ומבני ציבור כגון מוסדות קהילה ורווחה, חינוך, תרבות וספורט, דת, שירותים עירוניים ומינהל חרום עירוני, אולמות התכנסות וכו'. ככלל, השימושים המותרים במגרש זה יהיו בעלי תפקיד כלל-עירוני.
	ב. יותרו שימושים עיקריים נילוויים הנדרשים לתפקוד של מוסדות ציבור כגון: מזנון, בית קפה, מסעדה או חנות אחרת בשטח של עד 10% מהשטחים העיקריים למוסדות ציבור.
	ג. יותרו מתקנים לוגיסטיים הנדרשים למתחם ולסביבתו כגון מתקני חברת חשמל או מתקני מיחזור אשפה. מתקנים אלה יותרו בתת-הקרקע בלבד.
	ד. יותר פיתוח השטח כשצ"פ. במקרה זה יחולו עליו הוראות סעיף 4.2. השטח הפתוח בתחום ייעוד זה לא יפחת מ-40% משטח המגרש.
	ה. תיאום רמפת הכניסה לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה יהיה על פי המפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ה'.
4.3.2	הוראות
א.	קווי בניין
	קווי הבנין לקומת המרתף העליונה ("קו בנין תחת-י - מפלס עליון בחניון תת-קרקעי"), ולקומות העל-קרקעיות יהיו כמפורט בתשריט ובטבלה בסעיף 5. מתחת לפני הקרקע קווי הבנין יהיו בגבולות המגרש.
ב.	תכנית
	מעל פני הקרקע תותר תכנית כמפורט בטבלה בסעיף 5. מתחת לפני הקרקע תותר תכנית ע"פ תכנית מתאר ע-1 מרתפים.
ג.	גובה בנייה
	גובה הבנייה יהיה כמפורט בסעיף 5. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-5 מ'.
ד.	גובה מפלס הכניסה
	גובה קומת הכניסה יהיה כמפלס הפיתוח של המדרכה והשטחים הפתוחים הגובלים בה.
ה.	מרתפים
	תותר בניית מרתפים על פי תכנית ע-1.

	הוראות נוספות	4.3.3
	יותר שיפוץ של מבנה הסינרמה או חלקים ממנו כאמור בסעיף 4.1.4.	

4.4	שטח פרטי פתוח	
4.4.1	שימושים	
א.	השימושים יהיו בהתאם למפורט בסעיף 4.2.1 למעט בס"ק ד' ובתת קרקע בה השימושים יהיו בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית ע-1 מרתפים, והוראות סעיף 4.1.1.	
ב.	על השטח המסומן בתשריט כשטח פרטי פתוח תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור ויחולו עליו ההוראות כמפורט בסעיף 6.11 ס"ק ז'.	
ג.	השטח לזיקת הנאה ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ותכנית הפיתוח הסביבתי, בה תוגדר תכנית המבנים ויובטחו השטחים עליהם תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור.	
ד.	תיאום רמפת הכניסה לשטחי המגורים מסחר ותעסוקה יהיה על פי המפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ה', ובהתאם לסעיף 6.2.1 ס"ק ה'.	
4.4.2	הוראות	
א	השטח הפרטי הפתוח יפותח על פי תכנית העיצוב האדריכלי ותכנית הפיתוח הסביבתי.	
ב	הגובה הסופי של המדרכה יהיה כגובה הרחוב בהתאם לגובה אבן השפה המלווה את המסעה. תותר הגבהה מקומית מעל מפלס המדרכה במסגרת תכנית הפיתוח בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר. לא תותר הקמת גדרות בגבולות או בתחום המגרש או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח, באותם שטחים שהוגדרו לזיקת הנאה למעבר לציבור.	
ג	ניתן לשנות את צורת המגרש של השטח הפרטי הפתוח, זאת במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ותכנית הפיתוח הסביבתי, ובלבד שלא יחול שינוי בשטחו הכולל על פי הקבוע בשטחי יעודי הקרקע בתשריט.	
ד	קווי הבנין למבנים העל-קרקעיים בתחום השפ"פ ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.	

4.5	דרכים	
4.5.1	הוראות	
פיתוח מדרכות	במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יובטחו התנאים הנאותים לנטיעות עצים עתירי צל ולעצים לשימור, כמסומן בתשריט, לאורך המדרכות. תנאים אלה יכללו, בין היתר, בתי גידול שעומקם לא יפחת מ-1.5 מ'.	

4.6	גשר / מעבר עילי	
4.6.1	שימושים	
	בשטח המסומן לכך בתשריט, תותר הרחבת גשר יצחק שדה לצורך הרחבת דרכים, מדרכות, שבילי אופנים, מפרצי חניה להורדה והעלאת נוסעים ויצירת שטחי ציבור חדשים.	
4.6.2	הוראות	
א.	נספחי ביצוע לתכנון הגשר המוצע מעל האיילון יוגשו לאישור מתכנן המחוז. טרם אישורם יתואמו נספחי הביצוע עם רכבת ישראל, חברת נתיבי איילון, ורשות הניקוז.	
ב.	פיתוח המדרכות המורחבות בתחום גשר יצחק שדה יהיה חלק מנספחי הביצוע.	
ג.	בנספחי הביצוע יובטח תוואי תחבורה ציבורית / מפרצי חניה לתחבורה ציבורית.	

4.7	מנהרה / מעבר תחתי
4.7.1	שימושים
	בשטח המסומן לכך בתשריט יותר מעבר תחתי לצורך חיבור בין חניונים תת-קרקעיים בתאי שטח 101, 102 ו-103.
4.7.2	הוראות
א.	תחום מיקום המנהרה יהיה על פי המוגדר בתשריט. לא תותר חריגה מתחום השטח המסומן ברחוב יצחק שדה מזרחה. כל חריגה מתחום זה תיחשב סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
ב.	ברחוב "יצחק שדה" יובטח בתת הקרקע מעבר להולכי רגל על מנת לאפשר נגישות בין תאי שטח 101, 102 ו-103.
ג.	גובה מרתפי החניה יהיה כאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד אופציונליות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
						שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות					
6 עד 6	40 עד 180 מ'	50%	17	111	1420%	91,728	38,622	0	17,702	7,081	8,851	35,468	101	אזור מגורים
	40 עד 180 מ'	50%	17 (כולל חשפים)	96	1328%	79,616	33,522	0	15,365	6,146	7,682	30,729	301 + 102	מסחר ותעסוקה
6 עד 0	40 עד 180 מ'	50%	17	57	1268%	46,955	19,770	0	9,062	3,625	4,531	18,123	103	שטח ציבורי
1		2%			3%	36	0	0	9		0	27	201	מתחם
1		2%			3%	62	0	0	16		0	46	202	שטחים מתחמים ומבנים ומסודות וציבור
6 עד 7		60%			880%	18,453	12,576	0	1,677		0	4,200	401	שטחים מתחמים ומבנים ומסודות וציבור
				263		237,094	104,490		43,631	16,852	21,064	88,773		

מאשר

1. בכפוף להוראות סעיף 6.13.

* תא שטח 102 ו-301 מוצגים ביחד לטובת חישוב זכויות הבניה והצפיפות והשטחים הנתקנים. בנוסף מובא תא שטח 301 במסדר לצורך מיווט שטחי הבניה תעל-קרקעיים נשפית.
 * מספר יחיד חושב לפי שטח עיקרי ממתצע של 80 מ"ר לח"ד.
 ** שטחים אלו נתונים להמרה בכפוף לתאמור בס' 4.1.1.

טבלת קווי בניין (מ')						תא שטח
מערב	מזרח	דרום	צפון	קו בניין	תא שטח	
כמסומן בתשריט	4	15	4.5	קו בניין	101	
כמסומן בתשריט	4	11	15	קו בניין עלילי		
0	2	2	0	קו בניין תחת (מפלס עליון בחניון תת קרקעי)...		
10.5	4	4	8	קו בניין	102	
10.5	4	4	4	קו בניין עלילי		
2	2	2	2	קו בניין תחת (מפלס עליון בחניון תת קרקעי)		
0	11	4	8	קו בניין	103	
0	4	4	8	קו בניין עלילי		
0	2	2	2	קו בניין תחת (מפלס עליון בחניון תת קרקעי)		
כמסומן בתשריט	0	0	4.5	קו בניין	401	
כמסומן בתשריט	0	0	4.5	קו בניין עלילי		
0	0	0	0	קו בניין תחת (מפלס עליון בחניון תת קרקעי)		

* קו בניין : קו בניין לקומות הקרקע והמסד.
 ** קו בניין עלילי : קו בניין לקומות המגדל.
 *** קו בניין תחת (מפלס עליון בחניון תת-קרקעי) : קו בניין לקומת המרתף העליונה
 **** סטיה מקו בניין עלילי לכיוון צפון בתא שטח 101 תחשב לסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו

לאשריט

6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה
6.1.1	קרקע
א.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה עריכת תכנית קידוחים מפורטת וקידוחי גז קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, כאמור בנספח סקר היסטורי – זיהום קרקע.
ב.	תנאי למתן היתר בנייה, כולל היתר חפירה, יהיה עריכת סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. בתכנית הדיגום, שתוגש על פי צורך, יפורט במידת הניתן מהלך מערכות הביוב שהיו בעבר באזורים שהוגדרו כחשודים בזיהום. על פי ממצאי סקר הקרקע תיבדק האפשרות לחובת מיגון המבנים לחדירת גזי קרקע. במידה והתכנית תחייב השפלת מי תהום תידרש הצגת תכנית לסילוקם/טיפולם כתנאי להיתר בנייה.
6.1.2	חוו"ד אקוסטית
א.	תנאי למתן היתר בנייה בכל תא שטח יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לרמות הרעש הצפויות מהמערכות המכניות במבנה, מהדרכים ומהמסילות הקיימות והמתוכננות הסמוכות.
ב.	רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).
ג.	מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו. המיגון האקוסטי שיידרש יתבצע על חשבון מבקש ההיתר.
6.1.3	רוחות
א.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו, ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.
6.1.4	מערכות אוורור
א.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון מערכות האוורור בבניין, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. לא יותר מיקום פתחי האוורור של הבניין ומערכתיו לכיוון שטחים המשמשים את הולכי הרגל במפלס הקרקע.
6.1.5	שילוט
א.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה פירוט השטחים המיועדים לשילוט בחזיתות הבניין, מאפייני השילוט ומפרטיו, באישור אדריכל העיר.
6.1.6	הוראות נוספות
א.	פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מיחזורה, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שהיו באותה העת.

6.2	דרכים וחניות
6.2.1	נספח תנועה
א.	הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה, ובאישור אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו. שינוי מיקום הגישות למגרשים, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה, לא יהווה שינוי לתכנית זו.
ב.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מה"ע, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

ג.	החניה תהיה בהתאם לתקן החניה בעת אישורה של תכנית זו, כמופיע בנספח התנועה של התכנית. ככל שתקן החניה לעת הוצאת היתרי בניה יופחת לעומת זה התקף ביום אישורה של תכנית זו, יוקמו החניות מעבר לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה כחניון עבור הציבור, שינוהל כחניון ציבורי, שעבורו ניתן יהיה לגבות קרן חניה, וזאת כמענה לחוסרים באזור.. מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר כי חלק מן החניה התפעולית, שיוכח שלא ניתן למקמה בתת-קרקע, תהייה במפלס הקרקע.
ד.	החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה עבור שטח עיקרי של 72,750 מ"ר. השטח יתחלק בין המגרשים באופן הבא: מגרש 101 30,450 מ"ר, מגרש 102 26,425 מ"ר, מגרש 103 15,875 מ"ר. לא תתווסף חניה ליתרת הזכויות. מספר מקומות החנייה יהיו כמפורט בטבלת החניה בנספח התנועה. עבור שימושי מגורים יעודכן מספר מקומות החנייה, כמפורט בנספח התנועה, בהתאם.
ה.	מלוא זכות הדרך ברחוב "נירים" תשמר לתנועה עוברת, ללא רמפות למגרשים הפרטיים אלו יהיו בתחום המגרשים.
ו.	בשטח הדרך המסומנת בנספח התנועה מצפון לרח' יצחק שדה, המאפשרת גישה למגרשים 101 ו-401 ועוברת בתחום מגרש 101, תירשם זיקת הנאה למעבר הדדי.
6.2.2	הצמדת חניות
א.	מקומות החנייה לכלל השימושים, למעט למגורים, לא יהיו צמודים והחניון ינוהל כחניון ציבורי.
ב.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר. התכנון יכלול, בין היתר, גם את השטחים המיועדים לרישום בזיקת הנאה ומעבר הדדי בין החניונים במגרשי התעסוקה השונים.

6.3	תכנון תלת מימדי
א.	באזור המסומן בתשריט בקווקו שחור (גבול מתחם תלת מימדי) יהיו היעודים במפלס התחתון על פי תכנית 1205 על שינוייה, ובמפלס העליון יהיו היעודים על פי הוראות תכנית זו.

6.4	הוראות בנושא חשמל
א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.
ב.	בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל תיעשה בתיאום עם חברת החשמל.
ג.	קווי הבניין בתאי שטח 101 ו-401 יהיו כמסומן בתשריט ובטבלה מספר 5. שינוי בקווי הבניין בתאי שטח אלה לכיוון תא שטח 201 יותנה באישור חברת החשמל לישראל, ובתנאי שקו בניין וקו בניין עילי לא יפחתו מ-4 מטר.

6.5	הריסת מבנים
א.	המבנים המסומנים בצהוב בתשריט מיועדים להריסה.

6.6	חלוקה ורישום
א.	רישום החלוקה החדשה בפנקס המקרקעין ייערך על פי סעיף 125 בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.
ב.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, ירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו - עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גדר, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד כל שהוא. העירייה רשאית להפקיע שטחים אלו ולתפוס חזקה עם אישור התביע.
ד. זיקת הנאה מעבר לציבור	השטחים המסומנים בתשריט בקווקו אלכסוני צהוב יהיו פתוחים לשימוש הציבור ותרשם עליהם זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין. רישום זיקת הנאה למעבר הציבור, כולל מעבר רוכבי אופניים, יהיה תנאי למתן תעודת איכלוס ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.11 להלן.

מאוסרת

תכנית מס' 3540

מבא"ת 2006

מעליות	6.7
תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.	
מתקני תקשורת	6.8
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
סטייה ניכרת	6.9
כל חריגה מקווי בנין קו בנין קדמי ומגובה המבנים כולל החלוקה למבנה מסד ומגדל, תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.	
עיצוב אדריכלי	6.10
תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500 למגרשים 101-103, 201, 202, 301, 401, אשר תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', לאישור הוועדה המקומית.	א.
מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.	ב.
כל הכניסות למבנים יהיו במפלס המדרכה או במפלס השטחים שבזיקת ההנאה הסמוכים לבנין. רמפות ומדרגות, במידה וידרשו, יהיו בתוך תחום קווי הבנין.	ג. כניסות למבנים
רוחב המעברים המסומנים בתא שטח מס' 101 כשטח לזיקת הנאה להולכי רגל, לא יפחת מ-4 מ'. בצירים אלה יותר מעבר גם לרוכבי אופניים ולרכב שירות ובטחון בלבד.	ד. רוחב מעברים
תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא ב.	ה.
פיתוח סביבתי	6.11
היתר הבנייה יכלול תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר.	א.
התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.	ב.
תותר הצבת מצללות וסככות, ספסלים, נטיעות וכו' ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים על פי תכנית פיתוח סביבתי. פרטי המצללות כגון חומרים, גיאומטריה וכו' יהיו חלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.	ג.
לא תותר הקמת גדרות בגבולות או בתחום המגרש או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח, בכפוף לתכנית פיתוח סביבתי כאמור בסעיף 6.14.	ד.
העצים המסומנים בתשריט כעצים לשימור ישולבו בתכנית הפיתוח הסביבתי. במסגרת תכנית הפיתוח הסביבתי כל עץ שייעקר על פי המסומן בתשריט ישתל עץ אחר במקומו.	ה. עצים
עצים הממוקמים בתוך גבולות המגרשים החדשים (101, 301 + 102, 103, 401), ואינם לשימור או לעקירה, יועתקו ככל הניתן בתחום התכנית. עצים הממוקמים בשטח הדרכים הקיימות והמוצעות, ואינם מסומנים לשימור, ישולבו, ככל הניתן, בתכנית הפיתוח הסביבתי. כל זאת על-פי תאום עם פקיד היערות בעיריית תל-אביב-יפו.	

		<p>במקומות בהם יסומנו בתכנית הפיתוח נטיעות לעצים, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'. מתחת לשטחים שיוגדרו כזיקת הנאה למעבר לציבור יובטח בית גידול בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'. בתחום זה תתאפשר העברת תשתיות תת-קרקעיות נחוצות.</p>	<p>1. בתי גידול</p>
		<p>בשטחים בהם תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלה ירוצפו ויפותחו בתיאום כהמשך למדרכות ולשטחי הציבור. במגרשים 102, 103 ו-301, בשטח המסומן לזיקת הנאה למעבר לציבור תותר בין היתר הקמת רמפות לשימוש כלי רכב.</p>	<p>2. רישום זיקת הנאה למעבר לציבור</p>
6.12 פיתוח תשתיות			
	א.	<p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p>	
	ב.	<p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
	ג.	<p>מבקש היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת העתקת התשתיות ותנאי למתן תעודת גמר יהיה העתקתן בפועל.</p>	
	6.12.1 תיעול וניקוז		
	א.	<p>מערכת הניקוז תתוכנן כמפורט בנספח הניקוז המנחה.</p>	
	ב.	<p>קווי התיעול העירוניים החוצים את מגרשי הבניה יועתקו לדרכים ו/או לשטחים ציבוריים אחרים.</p>	
	ג.	<p>תכנון וביצוע המעבר התת קרקעי המסומן בתשריט יתחשב במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בתחום הדרך.</p>	
	ד.	<p>מערכת הניקוז תושבת על מניעת נגר עילי מהמגרשים והחדרתם אל הקרקע וגלישת עודפים בלבד אל התיעול העירוני. תקרות התניונים התת קרקעיים תתוכננה באופן שיאפשר איסוף, איגום ואגירת הנגר מהמרזבים. מוצאי הניקוז ינוקזו אל בורות ו/או קידוחי חלחול שיותקנו ברצועה הפנויה מסביב למרתפים, או כל פתרון אחר שיאושר על ידי הועדה המקומית. רמפות הכניסה למרתפים תתוכננה באופן שימנע חדירת מי גשם אל המרתפים.</p>	
6.13 תיאום עם משרד הביטחון			
		<p>על אף כל אמור בכל מקום אחר בתכנית זו, גובה הבנייה לא יעלה על 112 מ' מעל פני הים ברדיוס של 12 מ' מכל צד של הישר העובר בין הנקודות 163400/130584 ו 163684/130480 לאורך כל התכנית. הגבלת גובה זו כוללת תרנים, חדרי שירות וכל ציוד אחר המוצב על גג הבניין. נציג שר הביטחון בועדה המחוזית רשאי לבטל הגבלה זו, כולה או מקצתה, אם ישתנו הנסיבות שבגינן הוטלו. כל סטייה מהוראות סעיף זה תחשב סטייה ניכרת מתכנית כמשמעותה בחוק.</p>	<p>הגבלת גובה בגין תיאום עם צה"ל</p>
	6.14 תנאים למתן היתר בנייה		
		<p>מתן היתרי בנייה עפ"י התכנית יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p>	
	6.14.1 איכות הסביבה		
	א.	<p>עריכת תכנית קידוחים מפורטת וקידוחי גז קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, על פי המפורט בסעיף 6.1.1 ס"ק א'.</p>	
	ב.	<p>עריכת סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, על פי המפורט בסעיף 6.1.1 ס"ק ב'.</p>	

ג.	אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו לחוות דעת אקוסטית על פי המפורט בסעיף 6.1.2.
ד.	אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו לחוות דעת סביבתית להשפעת משטר הרוחות על פי המפורט בסעיף 6.1.3.
ה.	אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו לפתרון מערכות האוורור בבניין על פי המפורט בסעיף 6.1.4.
ו.	אישור אדריכל העיר למערך השילוט בחזיתות הבניין על פי המפורט בסעיף 6.1.5.
ז.	אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו למערך פינוי פסולת בניין (להיתרים הכוללים הריסת מבנים קיימים), אצירת אשפה לרבות מיחזורה, שפכים והפרדתם על פי המפורט בסעיף 6.1.6.
ח.	עריכת סקר מי-תהום בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. עריכת ניתוח הידרולוגי לבחינת השפעת שפילת המים על הזיהום האזורי, והצגת תכנית, במידת הצורך, למניעת השפעות אלה.
ט.	הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. לפתרונות אלו תצורף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים ו/או התאמתם לדרישות מהנדס העיר ומדיניות הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו בעת הוצאת ההיתר.
6.14.2	דרכים וחניה
א.	אישור אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו לתכנון מפורט של כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית על פי המפורט בסעיף 6.2 ס"ק ג'.
ב.	אישור אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו לתכנון מפורט של החניון התת-קרקעי על פי המפורט בסעיף 6.2.2 ס"ק ב'.
ג.	תנאי להיתר בנייה לשטחים עיקריים מעל 42,000 מ"ר יהיה אישור הרשות המוסמכת לבדיקה תחברתית לעניין עדכון הסדרי התנועה בתחום התכנית ובצמתים הגובלים בתכנית ומתן הנחיות לביצוען.
ד.	תנאי למתן היתר בנייה להרחבת גשר יצחק שדה, על פי המפורט בסעיף 4.6, יהיה תאום עם חברת נתיבי איילון, רכבת ישראל ורשות הניקוז.
6.14.3	תשתיות
א.	תיאום עם חברת החשמל כמפורט בסעיף 6.4 ס"ק א'.
ב.	תאום עם איגוד ערים דן לביוב בכל הנוגע לתואי קו הביוב הסמוך.
ג. הריסת מבנים	הריסת המבנים כאמור בסעיף 6.5.
ד. מעליות	אישור יועץ מעליות על פי המפורט בסעיף 6.7.
6.14.4	תכניות
א. תכנית עיצוב אדריכלי	אישור תכנית עיצוב אדריכלי על פי המפורט בסעיף 6.10.
ב. פיתוח סביבתי	אישור תכנית פיתוח סביבתי על פי המפורט בסעיף 6.11.

6.14.5	<p>שטחים פתוחים: תנאי למתן היתר בנייה במגרש 101 יהיה הבטחת פיתוח המגרשים 201, 601 ו-603.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה במגרש 102 יהיה הבטחת פיתוח מגרש 301.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה במגרש 103 יהיה הבטחת פיתוח מגרש 202 ו-602.</p>
6.14.6	<p>צרכי ציבור: תנאי להיתר בניה למגרש הראשון מבין המגרשים 101, 102 ו-103 יהיה הפקדת תכנית לשטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ-2 דונם באזור בו קיים מחסור בקרקע לשטח ציבורי פתוח.</p>
6.14.7	<p>רישום שטחים: הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור כאמור בסעיף 6.6. הבטחת רישום שטחים לזיקת הנאה למעבר לציבור כאמור בסעיף 6.11 ס"ק ז'.</p>
6.14.8	<p>הקמת חברת אחזקה: במגרשים בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, תנאי להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה לאחזקה שוטפת ולתפקוד נאות להנחת דעתו של מהנדס העיר. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה.</p>
6.14.9	<p>אישור משרד הבריאות: הגשת תכניות מפורטות של התשתיות העירוניות למים ולביוב ושל מבנים שאינם למגורים לאישור משרד הבריאות כמפורט בסעיף 6.1.</p>
6.15 תנאים לתעודת גמר / אכלוס	
א.	מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל.
ב.	הריסה בפועל של המבנים על פי המפורט בסעיף 6.5.
ג.	תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה השלמת ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים כאמור בסעיף 6.14.5.
ד.	רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור.
ה.	רישום זיקת הנאה בהתאם למסומן בתשריט ועל פי המפורט בסעיף 6.11 ס"ק ז'.
ו.	העתקה בפועל של תשתיות כמפורט בסעיף 6.12 ס"ק ג'.
ז.	רישום הערת אזהרה בפנקס המקרקעין בדבר חובת ניהול ואחזקת המבנים כמפורט בסעיף 6.14.8.
6.16 הוראות מעבר	
א.	ניתן יהיה לאשר הוצאת היתרי בנייה, בתוספת לבנוי בפועל עפ"י היתרי בנייה, בקונטור מבנה הסינרמה הקיים, בשטח שלא יעלה על המפורט בסעיף הבא, וכן היתרים-שעיקרם אחזקה שוטפת או שיפוץ עפ"י התכניות הראשיות, גם אם המבנה הקיים או ההיתר המבוקש אינו תואם את הוראות התכנית, וזאת בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.4.
ב.	בהתאם לאמור לעיל, בתא שטח 101 ניתן יהיה להקצות עד 1,000 מ"ר שטח עיקרי, מסך הזכויות המוצעות בתכנית לטובת מבנה הסינרמה לשטחי ציבור בלבד.
6.17 הוראות בנושא עתיקות	
א.	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
ב.	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
ג.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ד.	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
ה.	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

מאשרת

תכנית מס' 3540

מבא"ת 2006

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

הזכויות המוקצות בתכנית יתכלו בתום 10 שנים מיום אישור התכנית. בסמכות מוסד התכנון שאישר את התכנית לדון בהארכת מועדים להתכלות הזכויות.

8. חתימות

8.1 אישורים

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

מאוסרת

תכנית מס' 3540

מבא"ת 2006

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
					מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
19.1.12	<p style="font-size: small;">גל-ור-תכנון ואדריכלות בע"מ תל אביב 63506</p>	<p>גל-ור תכנון ואדריכלות בע"מ תל אביב 63506</p>	513183152	גל גל	עורך התכנית

G:AD682-CineramaTA\MatanToke\AD682-T017.doc