

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3952

שם תוכנית: בסר סנטר איילון

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: תל אביב - יפו
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-----------------------------|-----------|--|-------------|---|--|--|---|--|--|--|--------|-----------|-----------|----------|--|--|--|-----------|--|--|--|---|--|--|--|---|--|--|--|---|------------|------------|-----------------------------|--------|-------|---------|---------|---------|--|
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</td> </tr> <tr> <td style="width: 30%;">שם התוכנית:</td> <td colspan="3">הכנית מס' תא/מק/3952 "בסר סנטר איילון"</td> </tr> <tr> <td colspan="4">אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):</td> </tr> <tr> <td>תאריך:</td> <td>23.5.2012</td> <td>פרוטוקול:</td> <td>12-12 ב'</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>החלטה: 26</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>"</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>"</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>מנהל האגף:</td> <td>מנהל העיר:</td> <td>יו"ר הוועדה/ראש ועדת המשנה:</td> <td>תאריך:</td> </tr> <tr> <td>א.ל.ל</td> <td>[חתימה]</td> <td>[חתימה]</td> <td>27/1/12</td> </tr> </table> | הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו | | | | שם התוכנית: | הכנית מס' תא/מק/3952 "בסר סנטר איילון" | | | אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות): | | | | תאריך: | 23.5.2012 | פרוטוקול: | 12-12 ב' | | | | החלטה: 26 | | | | " | | | | " | | | | " | מנהל האגף: | מנהל העיר: | יו"ר הוועדה/ראש ועדת המשנה: | תאריך: | א.ל.ל | [חתימה] | [חתימה] | 27/1/12 | |
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| שם התוכנית: | הכנית מס' תא/מק/3952 "בסר סנטר איילון" | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות): | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| תאריך: | 23.5.2012 | פרוטוקול: | 12-12 ב' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | החלטה: 26 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | " | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | " | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | " | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מנהל האגף: | מנהל העיר: | יו"ר הוועדה/ראש ועדת המשנה: | תאריך: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| א.ל.ל | [חתימה] | [חתימה] | 27/1/12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

דורון ספיר
מ"מ וסגן ראש העירייה

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית, ע"פ הוראות 8.6.3 בתכנית מסי תא/3255 ב' להתחדשות אזור התעסוקה בצרון.
מטרתה הינה פירט הרעיון התכנוני המוצג בתכנית תא/3255 ב', לרבות תוספת זכויות הבניה למתחם הארגז, כפי שהוגדרו בתכנית התקפה, ובנוסף קביעת הוראות בינוי והנחיות ליישום.
המתחם המתוכנן כולל קומת קרקע מסחרית עם מעברים לציבור, מעל המסחר שני מגדלי משרדים הפונים לרחוב יגאל אלון. בקצה המזרחי, על רחוב הסוללים מבנה נמוך המשלב מסחר בקומת הקרקע ולובי לשטח הציבורי.
בקומה שטחים מבונים עבור שימוש ציבורי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| יפורסם ברשומות | 1.1 שם התוכנית (ומספר התוכנית) | שם התוכנית | בסר סנטר איילון |
|-------------------|-----------------------------------|--|--|
| | | מספר התוכנית | תא/מק/3952 |
| | 1.2 שטח התוכנית | | 20.382 דונם |
| | 1.3 מהדורות | שלב | <ul style="list-style-type: none"> מילוי תנאים לתוקף |
| | | מספר מהדורה בשלב | 1 |
| | | תאריך עדכון המהדורה | 23/05/12 |
| יפורסם ברשומות | 1.4 סיווג התוכנית | סוג התוכנית | <ul style="list-style-type: none"> תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | <ul style="list-style-type: none"> כן |
| | | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | <ul style="list-style-type: none"> ועדה מקומית |
| | | לפי סעיף בחוק | <ul style="list-style-type: none"> 62 א(א) סעיף קטן 1 62 א(א) סעיף קטן 4 62 א(א) סעיף קטן 5 |
| | | היתרים או הרשאות | <ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |
| | | סוג איחוד וחלוקה | <ul style="list-style-type: none"> איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית. |
| | | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | <ul style="list-style-type: none"> לא |

1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|-------|-------------------------|---|-----------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | תל אביב יפו |
| | | קואורדינטה X | 177,450 |
| | | קואורדינטה Y | 625,750 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | מצפון – חלקה 57 בגוש 7095 ממערב – רח' יגאל אלון מדרום – חלקות 42-43 + חלק מחלקה 5, בגוש 7095 ממזרח – חלקות 71, 62, 40 בגוש 5 | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | תל אביב יפו |
| | | התייחסות לתחום הרשות | חלק מתחום הרשות |
| | | נפה | תל אביב יפו |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב | תל אביב-יפו |
| | | שכונה | מתחם ביצרון |
| | | רחוב | יגאל אלון |
| | | מספר בית | 94, 94א |
| | | רחוב | דרי' מוזס ולטר |
| | | מספר בית | 5, 3 |

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7095 | • מוסדר | • חלק מגוש | 3, 24, 48 | --- |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים
לא רלוונטי1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות
לא רלוונטי1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
לא רלוונטי

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|---|--------------------|------------|
| תא/3255 ב' | שינוי | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/3255 ב' ממשיכות לחול. | 6061 | 08/02/2010 |
| תא/1043 א' | שינוי | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1043 א' ממשיכות לחול. | 5040 | 20/12/2001 |
| 1ע | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית "ע1". הוראות תכנית "ע1" תחולנה על תכנית זו, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו. | 5167 | 18/03/2003 |
| תמא/2/4 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/2/4. הוראות תכנית תמא/2/4 תחולנה על תכנית זו. | | |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מ"מ קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|---|-------------------|---------------|-------------|----------------|-------|-------------------|
| | ועדה מקומית | ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ | 23.05.12 | 16 | לי"ר | 1:1000 | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | | 23.05.12 | 1 | לי"ר | 1:1000 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | | | 23.05.12 | 1 | לי"ר | 1:1000 | מנחה | נספח בינוי |
| | ועדה מקומית | דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ | 23.05.12 | 1 | לי"ר | 1:500 1:250 | מנחה | נספח פיתוח |
| | | | 23.05.12 | 2 | לי"ר | 1:250 | מנחה | נספח פיתוח |
| | ועדה מקומית | קונפורטי רביב זיסר | 23.05.12 | 13+11 | לי"ר | 1:250 | מחייב | טבלאות איזון |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצום תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

| מגיש התוכנית 1.8.1 | | | | | | | | | | |
|--------------------|------------|------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------|------------|----------------|----------------|
| גוש/ חלקה (') | דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם תאגיד / שם רשות מקומית | רשות הארזו בע"מ | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה |
| | | 09-9512112 | | 09-9512111 | גלגלי הפלדה 11 הרצליה פיתוח | מס' תאגיד | הארזו בע"מ | | | |
| 1.8.2 יזם בפועל | | | | | | | | | | |
| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם תאגיד / שם רשות מקומית | רשות הארזו בע"מ | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
| | 09-9512112 | | 09-9512111 | גלגלי הפלדה 11 הרצליה פיתוח | מס' תאגיד | הארזו בע"מ | | | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | 1.8.3 בעלי עניין בקרקע |
|-------|------------|--------|------------|--------------------------------|-----------|-------------------------|-----------|----------------|--------------|------------------------|
| | 09-9512112 | | 09-9512111 | גלילי הפלדה 11 הרצליה פיתוח | | הארגון בע"מ | | | | בעלים |
| | | | | | | מינהל מקרקעי ישראל | | | | |
| | | | | | | עיריית תי"א-יפו | | | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רישון | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו |
|-------------------|------------|--------|------------|-----------------------|-----------|---|------------|----------------|---------------|-------------------------------------|
| blk@blk-arc.co.il | 03-6123050 | | 03-6123040 | תובל 11 רמת-גן | | ברעלי לויצקי כסוף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ. | | | אדריכל | עורך ראשי |
| | 03-6876333 | | 03-6871782 | ת.ד. 9041 תל אביב | | אמות מידה מדירות | | | מודד מוסמך | מודד |
| dgsh@dgsh.co.il | 03-7554433 | | 03-7554444 | בן גוריון 2 רמת-גן | | דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ | | | | יועץ תנועה |
| | 09-9510030 | | 09-9510020 | הכפר 15 רשפון | | דן צור - ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ | | | | יועץ נופי |
| | 03-6952035 | | 03-6952020 | שילה 2 תל אביב | | קונטרס רביב זיסר | | | | שמאי |

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 |
|-------------|------------|
| לא רלוונטי. | |

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**

תכנון מפורט של מתחם הארגז גוש 7095 חלקות 3, 24, 48, וזאת ע"י:

1. קביעת זכויות הבניה ע"פ המפורט בתכנית המאושרת לאיזור התעסוקה במתחם ביצרון תא/3255 ב'.
2. איחוד וחלוקה של מגרשים.
3. פינוי והריסת המחסנים והמפעל הקיימים במתחם כיום.
4. הקמת שני מגדלי תעסוקה מעל קומת קרקע מסחרית ושטחים פתוחים לציבור.
5. הקמת קומה לשימושים ציבוריים במתחם.
6. יצירת שני כבישי רוחב חדשים במתחם ופתיחת המשך רחוב הסוללים.
7. תוספת קומת מרתף עבור חניה תקנית, סה"כ 6 מרתפי חניה.
8. שינוי קו בנין צידי דרום מ-4 מ' ל-2 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת הבעלים, ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ע"פ סעיף 62 א (א) 1.
- ב. קביעת הוראות בינוי בכפוף להוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ונספח הבינוי ע"פ סעיף 62 א (א) 5.
- ג. קביעת מיקום שני מגדלי תעסוקה.
- ד. קביעת קומת קרקע מסחרית, קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במתחם (1600 מ"ר עיקרי).
- ה. קביעת מיקום השטחים הפרטים הפתוחים וזיקות ההנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור.
- ו. תוספת קומת מרתף עבור חניה תקנית, סה"כ 6 מרתפי חניה.
- ז. שינוי בקו בנין צידי דרום מ-4 מ' ל-2 מ' ע"פ סעיף 62 א (א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|--------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 20.382 |
|-------------------------|--------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|--------|-------------------------|-------------|-----|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | 81,396 | --- | 81,396 * ** | מ"ר | תעסוקה |

* בשטח זה נכללים עד 1,600 מ"ר לשטח בנוי ציבורי

** בהתאם להוראות תכנית תא/3255 ב'

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כמופים | | זיקת הנאה למעבר רגלי | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--|----------------------|----------------------------------|---------|--------|
| | | | | 101 | תעסוקה |
| | | | | * 101A | שפ"פ |
| | | 303,301 | הנחיות מיוחדות - חניה מתחת לכביש | 301-304 | דרכים |

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

* תאי שטח 101 ו- 101A מוהויים מגרש אחד.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | מצב מאושר | | יעוד |
|----------|-----------|-----------|--------|--------------------------------------|
| אחוזים | מ"ר | אחוזים | מ"ר | תעסוקה |
| 66.83 | 13,622 | 66.83 | 13,622 | |
| | | | | ↓ |
| | 3,639 מ"ר | | | מתוכנן: שטח בזיקת הנאה למעבר רגלי |
| 33.17 | 6,760 | 33.17 | 6,760 | דרכים |
| 100 | 20,382 | 100 | 20,382 | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| | | |
|--------------|--|--|
| 4.1 | שם ייעוד: תעסוקה | |
| 4.1.1 | שימושים | |
| א. | כמפורט בתכנית תא/3255 ב'. | |
| ב. | מתחת פני הקרקע – יותרו שימושים בהתאם לתכנית "ע1 – מרתפים". | |
| ג. | שטח בנוי ציבורי המיועד לעירייה כמפורט בתוכנית תא/1043 סעיף 8.3.5. | |
| 4.1.2 | הוראות | |
| א. | זכויות בניה - כמפורט בטבלה בסעיף 5. | |
| ב. | קווי בניין - (1) יהיו כמסומן בתשריט וע"פ הוראות התוכנית הראשית, מלבד קו הבנין הדרומי אשר הופך ל- 2 מ'; בשונה מתוכנית תא/3255 ב' בה קו הבנין הדרומי הוא 4 מ'. (2) בפינה הדרום מערבית והצפון מערבית תותר הבלטת גגון עד 2 מ' מעבר לגבול המגרש, בגובה שלא יפחת מ- 4.5 מ'. | |
| ג. | גובה מבנים - גובה המבנים המקסימלי יהיה בהתאם להוראות התוכנית הראשית תא/3255 ב': 1. לאורך רח' יגאל אלון - עד 45 קומות טיפוסיות בגובה יחסי של עד 165 מ' (180 מ' גובה אבסולוטי). 2. לאורך הגדה המערבית של רח' הסוללים - עד 30 קומות טיפוסיות בגובה יחסי של עד 130 מ'. 3. גובה המבנה בצידו המזרחי של המגרש לא יעלה על 25 מ' גובה יחסי. תוספת גובה מעבר לגובה האבסולוטי המצוין בהוראות תהווה סטיה ניכרת לתכנית. הכל בכפוף לאישור מינהל התעופה האזרחית וצה"ל. | |
| ד. | מרתפים - ע"פ הוראות "ע1 – מרתפים" ובהתאם להוראות התוכנית הראשית תא/3255 ב': 1. תותר הקמתם של עד 6 מרתפי חניה. 2. מעל גג המרתף העליון יושארו בין 3-1.5 מ' למעבר תשתיות ולנטיעות, בתיאום עם מה"ע או מי מטעמו, ובכפוף לתוכנית העיצוב האדריכלי. 3. בשונה מתוכנית ע"1 סעיף 9 ד' לא תהיה מגבלה לגובה קומות המרתף בתוכנית זו. | |
| ה. | תכסית - בהתאם להוראות התוכנית הראשית תא/3255 ב' התכסית המירבית תהיה עד 60% כולל שפ"פ משטח המגרש ערב אישור תכנית זו, עבור כל הבניה העתידית המתאפשרת במגרש. | |
| ו. | שטח ציבורי מבונה - 1. בהתאם להוראות התוכנית הראשית תא/3255 ב' יוקצה שטח בנוי של לא פחות מ- 1600 מ"ר עיקרי עבור שימוש ציבורי. 2. השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות צמודות במבנה. 3. מיקום השטחים ופרטיהם יהיה בהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח סביבתי. 4. לשטחים הציבורים תתאפשר גישה נפרדת מקומת הכניסה. 5. השטחים הציבורים ישורתו במערכות ותפעול בנפרד מהשימוש העיקרי במגרש. | |
| ז. | זיקת הנאה למעבר רגלי- בהתאם להוראות התוכנית הראשית תא/3255 ב': 1. השטח המסומן בתשריט בקווים חומים אלכסוניים על רקע יעוד הקרקע ישמש זכות מעבר להולכי רגל ותירשם עליו זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין. בשטח זה יותר מעבר חופשי לכלל הציבור, לא יוגדרו גדרות, פתחי איורור, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים. 2. בשטח זיקת הנאה ידרשו בתי גידול שגובהם לא יפחת מ- 1.5 מ', בכפוף לתכנית העיצוב האדריכלי. | |

| 4.2 שם ייעוד: שפ"פ | |
|--------------------|--|
| 4.2.1 שימושים | |
| א. | בהתאם להוראות התוכנית הראשית תא/3255 ב'. |
| ב. | ריהוט גן ורחוב, פרגולות ללא מגבלת שטח וקווי בנין, סככות, ספסלים, ריהוט רחוב, וכל אלמנט עיצובי שישמש את באי השפ"פ, נטיעות וכיו"ב, ע"פ תוכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח סביבתי. תותרנה מצללות עד גבולות המגרש. |
| ג. | יקבעו שבילים להולכי רגל ולרכבי אפניים. |
| ד. | חניה תת קרקעית. |
| 4.2.2 הוראות | |
| א. | תותר הקמת רחבות לכיבוי אש בהתאם לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. |
| ב. | 1. תותר בניה של עד 6 קומות מרתף. 2. בשטח השפ"פ, מעל החניון התת קרקעי, יהיה מילוי של אדמה גנטית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' לנטיעת עצים, בכפוף לתכנית העיצוב האדריכלי. 3. לא תותר הבלטת מרתפים חדשים מעל מפלס פני הרחוב. 4. בשונה מתוכנית ע'1 סעיף 9 ד' לא תהיה מגבלה לגובה קומות המרתף בתוכנית זו. |
| ג. | 1. פיתוח השפ"פ יהיה ע"פ תכנית פיתוח להנחת דעתו של מה"ע או מי מטעמו. 2. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות או שינויי מפלס בין תחום השפ"פ לתחום המדרכה. 3. השפ"פ יהיה פתוח לשימוש הציבור ותירשם על כולו זיקת הנאה לטובת הציבור, כמפורט בסעיף 4.1.2 ז'. 4. בביצוע השפ"פים ישמר רצף מעברים להולכי רגל. 5. ניתן יהיה לקרות את שטח השפ"פ ולהבליט גגונים/מצללות אל תחומו. 6. הנטיעות יהיו בהתאם לאופי המתחם ובתאום עם גורמי העירייה. |
| ד. | 1. תחזוקת השפ"פ תהיה באחריות ועל חשבון הבעלים. 2. אם השפ"פ לא יתוחזק כהלכה רשאית העירייה להיכנס בנעלי היום בנושא התחזוקה ולגבות בגין זה כספים. |
| 4.3 שם ייעוד: דרך | |
| 4.3.1 שימושים | |
| א. | בהתאם להוראות התוכנית הראשית תא/3255 ב'. |
| ב. | אזור לדרכים, למיסעות, שבילים לאפניים ומדרכות להולכי רגל. |
| ג. | תותר הרחבת מרתפי חניה במגרשים הסמוכים לדרכים חדשות לעבר תחום תאי שטח מס' 301,303 ובהם יותרו שימושים לחניה, לאחסנה ולמתקני חירום. השימוש במרתפים בתחום הדרך יהיה בכפוף לחו"ד הרשות לאיכה"ס בעת"א, בתיאום עם מה"ע או מי מטעמו ובנוסף בכפוף להסכם עם עיריית ת"א-יפו. |
| 4.3.2 הוראות | |
| א. | 1. בתאי שטח 301 ו-303 תותר הקמת עד 4 קומות מרתף בשטח של 400% משטח הדרכים, כהמשך לקומות המרתף במגרש הגובל ללא קומת המרתף העליונה ובתנאים המפורטים לעיל. 2. 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 אחה"צ והלילה. |
| ב. | מעבר תשתיות – תחת תאי שטח 301 ו-303 יושאר גובה קומה שלמה (מינימום 4 מ' נטו) למעבר תשתיות ונטיעות. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

זכויות הבניה הינן כפי שנקבעו בתכנית הראשית תא/3255 ב'.
 במידה ותהיינה סתירות בין השטחים המאושרים בתוכנית המתאר 3255 ב' לבין השטחים המפורטים בטבלה- יחויבו השטחים בתוכנית 3255 ב'.

| אזורי שמאלי- צידי- צידי- קדמי | קווי בנין (מטר) | מספר קומות מירבי | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח תא השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד | | |
|-------------------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|---------------|--------|--------------------|-------------------------|
| | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | שרות | עיקרי |
| | כמוסמן בתשריט | 6 | (4) (3) | (4) (3) | 60 | 1,337 | 182,064 | 68,110 (2) | -- | 32,558 (1) | 81,396 (5) | 13,622 | 101 (כולל 101A) | תעסוקה (כולל ש"ס) |
| | -- | 4 | -- | -- | 100 | 400 | 17,824 | 17,824 | -- | -- | -- | 4,456 | 301 303 | דרך |

הערות לטבלה :

- (1) שטח השירות שמעל לכניסה הקובעת חושב לפי 40% מסך השטח העיקרי.
- (2) ע"פ הוראות י"ע 1 – מרתפים – ובהתאם להוראות התוכנית הראשית תא/3255 ב'.
- (3) כמופרט בסעיף 4.1.2 ג' - לאורך רח' יגאל אלון - עד 45 קומות טיפוסיות בגובה יחסי של עד 165 מ'.
- (4) כמופרט בסעיף 4.1.2 ג' - לאורך הגדה המערבית של רח' הסוללים - עד 30 קומות טיפוסיות בגובה יחסי של עד 130 מ'.
- (5) מתוככם עד 1,600 מ"ר עיקרי עבור שטח בניו ציבורי המיועד לעירייה ו- 640 מ"ר שטחי שירות.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. הגשת תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים שבתחום התכנית, להנחת דעתו של מה"ע או מי מטעמו, כמפורט בסעיף 4.2.2 ג'.
- ב. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית כאמור בסעיף 6.2.
- ג. הבטחת רישום השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים על שם עיריית תל אביב יפו.
- ד. הבטחת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והמבניים והבטחת תפקודם העצמאי והנפרד של השטחים הציבוריים המבניים כיחידה נפרדת.
- ה. הבניה תתוכנן בהתאם לנוהל בניה ירוקה של עיריית ת"א, ו/או דרישת מה"ע.
- ו. ביצוע דו"ח הצללה, משטר רוחות כולל פתרונות למטרדי רוח במתחם, לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב-יפו.
- ז. ביצוע דו"ח אקוסטיקה המתייחס לענין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, הפחתת רעש ע"פ הצורך מהכבישים בסביבה ופתרונות לבניה בשלבים באתר, לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב-יפו.
- ח. ביצוע סקר זיהום קרקע בהתאם לנוהל שיעודכן מעת לעת וביצוע ההנחיות לענין זה ע"פ ההנחיות והתנאים שקבעה הועדה המקומית לדרישות והליכי תכנון במרחב תע"ש "מגן" והנחיות רשות המים, המשרד לאיכות הסביבה והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.
- ט. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו לגבי איורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי איורור.
- י. הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בתחום התכנית.

6.2 תכנית עיצוב האדריכלי ופיתוח סביבתי

- א. למתחם תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מאושרת (מיום 6/07/2011), הכוללת הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה, ע"פ דרישות מה"ע ו/או הועדה המקומית ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים.
- ב. תכנית העיצוב והפיתוח כוללת התייחסות לנושאים הבאים:
אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בכסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוב'.
- ג. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תהיה ניתנת לשינוי בכפוף לאישור הועדה המקומית.
- ד. נספח הבינוי של תכנית זו כפוף לתכנית העיצוב האדריכלי.

6.3 חניה

- א. מקומות החניה, הפריקה והטעינה יהיו ע"פ התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
- ב. פריקה וטעינה ופעילות משק יוסדרו ככל הניתן בקומות המרתף.

6.4 זיקת הנאה למעבר רגלי

- א. השטחים המיועדים לזיקת הנאה למעבר רגלי בתחום התכנית המסומנים בתשריט יירשמו ע"ש עיריית ת"א בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. בשטח זיקת הנאה למעבר רגלי ובמפגש עם המדרכה העירונית לא יוגדרו גדרות, פתחי איורור, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים, ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף לציבור.
- ג. בשטח זיקת הנאה למעבר רגלי יותר מעבר רכב חירום בלבד.
- ד. בשטח זיקת הנאה למעבר רגלי יידרשו בתי גידול שגובהם לא יפחת מ-1.5 מ' נטו בכפוף לתכנית העיצוב האדריכלי.

6.5 בניה ירוקה

- א. בקשות להיתר בניה מתוקף תוכנית זו יכללו התייחסות להבטים של בניה ירוקה לרבות – שימור אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפת וכו'), מחזור פסולת, חלחול מי נגר, מחזור פסולת בנין בזמן הבניה, חסכון ושימוש חוזר במים, אוורוד טבעי, וכיוב'.

ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו. לפתרונות אלו תצורף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים ו/או התאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.

6.6 בטיחות טיסה

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של נמל תעופה בן גוריון ושל שדה דב הוז בתל אביב, לרבות הגבלות בנייה לגובה וסכנת ציפורים לתעופה.
- ב. גובה הבנייה המירבי המותר בתחום הגבלות הבנייה לגובה לרבות עבור חדרי שירות בגג, תרנים אנטנות וכיוצ"ב, וכן עבור עגורנים ו/או מנופים בשלב הבנייה הינו כפי שנקבע בתמא/2/4.
- ג. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים, שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.7 הפקעות ורישום שטחים ציבוריים

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית יירשמו ע"ש עיריית ת"א בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, כשהם משוחררים מכל חפץ, מבנה, שיעבוד וחזקה.
- ב. החוכר מתחייב לרשום על שם המחכיר את המבנה הציבורי שיוקם על ידו, לרבות שטחי החוץ הצמודים לו, חצר, חניות העירייה, זיקות הנאה, מעברים, הצמדות, על חשבונו והוצאותיו וללא תמורה מצד המחכיר, כיחידה נפרדת או יחידות נפרדות במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך שלושים (30) חודשים מיום קבלת טופס אכלוס.

6.8 תנאים לאכלוס

- א. רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש העירייה בפנקס רישום המקרקעין.
- ב. השלמת ביצוע מוסדות הציבור שבתחום המגרש, מסירתם לעירייה ורישומם בפועל ע"ש העירייה.
- ג. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
- ד. השלמת הרחבת הרחוב שבין מתחמי אמפא והארגז כמפורט בתוכנית 3255 ב' סעיף 13 2 א'.
- ה. תחילת ביצוע הרחוב שבין מתחם הארגז ומוטורולה כמפורט בתוכנית 3255 ב' סעיף 13 2 ב'.
- ו. הסדרת נתיב פניה ימינה למתחם הארגז כמפורט בתוכנית 3255 ב' סעיף 13 2 ג'.
- ז. קידום רחוב הסוללים וחיבורו לרחוב קרימיניצקי בחלקה בחכירה של הארגז כמפורט בתוכנית 3255 ב' סעיף 13 2 ה'.

6.9 השבחה

היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי.

7.2 מימוש התוכנית

אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית זו לא תמומש הבניה, יפקעו כל הוראות התוכנית ויחולו הוראות התוכנית הראשית.

8. חתימות

| | | | |
|--|-------------------|-------------------------|-----------------|
| שם: | חתימה: | תאריך: | מגיש התוכנית |
| תאגיד/שם רשות מקומית: רח' מנחם בגין 7, רמת-גן 52521 | רועי מקוב, עו"ד | מספר תאגיד: 51-002948-1 | |
| שם: | חתימה: | תאריך: | עורך התוכנית |
| תאגיד: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובונו ערים (1989) בע"מ | ברעלי לויצקי כסיף | מספר תאגיד: 51-002448-1 | |
| שם: | חתימה: | תאריך: | זים בפועל |
| תאגיד: הארגז בע"מ | רועי מקוב, עו"ד | מספר תאגיד: 51-002948-1 | |
| שם: | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| תאגיד: הארגז בע"מ | רועי מקוב, עו"ד | מספר תאגיד: 51-002948-1 | |
| שם: | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל | רועי מקוב, עו"ד | מספר תאגיד: 51-002948-1 | |
| שם: | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| תאגיד: עיריית תל-אביב | רועי מקוב, עו"ד | מספר תאגיד: 51-002948-1 | |

ין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת
 ש. רשויות התכנון המוסכמות.
 תימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
 זום התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה
 ישטח היתם עמנו הסכם מתאים בגינו, האין תימתנו זו באה
 מקוב התכנית כל בעל זכות בשטח המיון, ולאו כל רשות
 אוסרת, לני כל הורה ועשוי כל דין. למען הסר ספק מצהר בזה
 ני אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית,
 זין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור
 או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עיני מי עורכש מאיתנו על
 ינו זכויות ילשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח
 זסכם כאמור ועשוי כל דין שיתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת
 יאט תכנית.

מנהל מקרקעי ישראל
 כחזה-תל-אביב

מספר תאגיד: 51-002948-1
 ממוי מחוז תל-אביב
 4.6.12