

מאושרת

תכנית מס' 3843

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3843

שם תוכנית: מרחב דבורה הנביאה/ ראול ולנברג ת"א

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: תל אביב
סוג תוכנית: מתאר ומפורטת

אישורים

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

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--------------------------------|----------------|----------------------------------|--|--|--|--------------|----------|------------|---------|-------------------|---|--|--|--------|------------|------|----------|-----------|-----------|---------------------|--------|--|
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">שם התכנית:</td> <td style="width: 50%;">תכנית מס' 3843</td> </tr> <tr> <td colspan="2">"מרחב דבורה הנביאה/ ראול ולנברג"</td> </tr> <tr> <td colspan="2">הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):</td> </tr> <tr> <td>תאריך:</td> <td>מרטוקול:</td> </tr> <tr> <td>16.5.12</td> <td>0011-12</td> </tr> <tr> <td>החלטה:</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td colspan="2">אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</td> </tr> <tr> <td>תאריך:</td> <td>21.05.2012</td> </tr> <tr> <td>1109</td> <td>שיבה מס'</td> </tr> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מח"ס העיר</td> </tr> <tr> <td>מ"מ וסגן ראש הניריה</td> <td>תאריך:</td> </tr> </table> | הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו | | שם התכנית: | תכנית מס' 3843 | "מרחב דבורה הנביאה/ ראול ולנברג" | | הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות): | | תאריך: | מרטוקול: | 16.5.12 | 0011-12 | החלטה: | 5 | אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה | | תאריך: | 21.05.2012 | 1109 | שיבה מס' | מנהל האגף | מח"ס העיר | מ"מ וסגן ראש הניריה | תאריך: | |
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| שם התכנית: | תכנית מס' 3843 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| "מרחב דבורה הנביאה/ ראול ולנברג" | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות): | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| תאריך: | מרטוקול: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16.5.12 | 0011-12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| החלטה: | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| תאריך: | 21.05.2012 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1109 | שיבה מס' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מנהל האגף | מח"ס העיר | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מ"מ וסגן ראש הניריה | תאריך: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">משרד הפנים מחוז תל-אביב</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">אישור תכנית מס' 3843</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ביום 21.5.12</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">גילה אורון</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">מ"ר הועדה המחוזית</td> </tr> </table> | משרד הפנים מחוז תל-אביב | | חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 | | אישור תכנית מס' 3843 | | הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה | | ביום 21.5.12 | | גילה אורון | | מ"ר הועדה המחוזית | | | | | | | | | | | | |
| משרד הפנים מחוז תל-אביב | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| אישור תכנית מס' 3843 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ביום 21.5.12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| גילה אורון | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מ"ר הועדה המחוזית | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

דברי הסבר לתוכנית

החלקה ממוקמת בפינת הרחובות דבורה הנביאה וראול ולנברג באזור התעסוקה רמת החייל. בחלקה בנוי מבנה בן 8 קומות מעל שלושה מרתפי חניה תת קרקעיים. קומת הקרקע מכילה פונקציות מסחריות, חניון ולובי כניסה למגדל לתעסוקה. 7 הקומות הנוספות מכילות מבנה לדיוור מוגן ובו 263 יחידות דיוור.

התוכנית תורמת לפיתוח אזור התעסוקה באמצעות הרחבת מארג השימושים במגרש התואם את אופי האזור ועל ידי הגדלת זכויות הבניה. כך מתאפשרת הקמת מגדל לתעסוקה מעל הגרעין הקיים בחלקו המזרחי של המגרש ותוספת קומה אחת על גבי המבנה לדיוור מוגן הכוללת 37 יחידות דיוור נוספות לדיוור מוגן.

התוכנית קובעת מערך שבילים ובהם זכות מעבר לציבור לשיפור הנגישות בין שכונת המגורים לפארק הירקון. כמו כן, במסגרת התוכנית יוקצו 200 מ"ר(עיקרי) בקומת הקרקע של המבנה לשימושים ציבוריים.

התוכנית קובעת הוראות בינוי בהתאם לכל האמור לעיל ותוך כדי התייחסות לאלמנטים של בניה ירוקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | | |
|---|--|------------------------------|----------------|
| תוספת זכויות - מתחם דבורה הנביאה | שם התוכנית | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית | יפורסם ברשומות |
| 3843 | מספר התוכנית | | |
| 15,781 מ"ר | | 1.2 שטח התוכנית | |
| מתן תוקף | שלב | 1.3 מהדורות | |
| 1 | מספר מהדורה בשלב | | |
| 15.10.12 | תאריך עדכון המהדורה | | |
| תוכנית מתאר מפורטת | סוג התוכנית | 1.4 סיווג התוכנית | יפורסם ברשומות |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | | |
| ועדה מחוזית | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | | |
| 62 | לפי סעיף בחוק | | |
| תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות | | |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | | |

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 185,165
קואורדינטה Y 668,962

פינת הרחובות דבורה הנביאה וראול ולנברג
באזור התעשייה רמת החייל, תל אביב – יפו.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

תל אביב

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

תל אביב

שכונה

רמת החייל

רחוב

דבורה הנביאה, ראול ולנברג

מספר בית

122-124 30,32

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6338 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 60,61 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לייר | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לייר | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------|
| לייר |
|------|

מאושרת

תכנית מס' 3843

מבא"ת 2006

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|---|----------|--------------------|
| 19/02/1953 | 278 | | • כפיפות | "ל" |
| 04/09/1975 | 2139 | שינוי הדרישה לחלוקה לשני מגרשים. תוספת זכויות בניה. | • שינוי | 721 |
| 12/07/1973 | 1933 | | • כפיפות | 738 |
| 20/12/2001 | 5040 | | • כפיפות | 1043 א |
| 18/03/2003 | 5167 | | • כפיפות | 1-ע |
| 21/04/1994 | 4208 | הוראות תוכנית ג-1 לא יחולו בתחום תוכנית זו. | • ביטול | 1א/ג |
| 12/08/2010 | 6121 | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א. הוראות התמ"א תחולנה על תוכנית זו. | • כפיפות | תמ"א 4/א/23 |
| 16/08/2007 | 5704 | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א. הוראות התמ"א תחולנה על תוכנית זו. | • כפיפות | תמ"א 4/ב/34 |
| | | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א. הוראות התמ"א תחולנה על תוכנית זו. | • כפיפות | תמ"א 18א |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|--------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|------------------|
| | ועדה מחוזית | אבנר ישר | 12 אוקטובר | - | 17 | ל"ר | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית | אבנר ישר | 12 אוגוסט | 1 | | 1:500 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ועדה מחוזית | אבנר ישר | 12 אוגוסט | 1 | | 1:500 | מנחה* | נספח בינוי |
| | ועדה מחוזית | אבירים אנאי | 11 יוני | 1 | | 1:500 | מנחה | נספח תנועה |
| | ועדה מחוזית | ישר אדריכלים | 09 דצמבר | | | | מחייב | נספח לבניה ירוקה |

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

*נספח הבינוי יהיה מנחה למעט קווי הבניין, קו רדיוס - המרחק מתחנת הדלק הקיימת וגובה הבניה המקסימאלי, לגביהם הוא מחייב.

מאושרת

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

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש/ חלקת(י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם מקצוע / תואר |
|--------------|-------|------------|--------|------------|-----------------------|-----------|--|-------------|-----------|----------------|-----------------|
| | | 03-6488774 | | 03-6488777 | ראול ולנברג 4 תל אביב | | רשות מקומית א.ס.אורי השקעות ונכסים בע"מ (2000) | | | | |

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 | שם מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|-------|-------|-----------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|-----------------|
| | | | | | | | | | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | חוכר |
|-------|------------|--------|------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------|----------------|--------------|---------|
| | 03-6488774 | | 03-6488777 | ראול ולנברג 4 תל אביב | 513043398 | א.ס.אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ | - | | | • |
| | 03-6488774 | | 03-6488777 | ראול ולנברג 4 תל אביב | 550219745 (שותפות מוגבלת) | עד 120 רמת החייל | - | | | • |
| | 03-7692010 | | 03-7632000 | דרך מנחם בגין 125 תל אביב | | מנהל מקרקעי ישראל | - | | | • 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 |
|------------------|------------|--------|------------|------------------------|------------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| mail@ayashar.com | 03-6209633 | | 03-6203220 | טשרינחובסקי 18 תל אביב | 51-1573065 | יא. ישר אדריכלים | 39815 | 54088711 | אבנר ישר | אדריכל |
| | 03-6139878 | | 03-6134875 | חבונים 12 ר"ג | | לידור-יערי מוסמכים בע"מ | | | שלום יערי | מודד מוסמך |
| dgsh@dgsh.co.il | 03-7554433 | | 03-7554444 | בן גוריון 2 רמת גן | | דגש הנדסה | | | אבירם אנאי | מהנדס |

מאושרת

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

1. פיתוח איזור התעסוקה רמת החייל וזאת ע"י:
 - 1.1 שינוי ייעוד מתעסוקה למגורים מיוחד מסחר ותעסוקה, והרחבת השימושים למגרש בהתאם לאופיו של איזור התעסוקה והסביבה.
 - 1.2 הגדלת זכויות הבנייה מ 200 ל 300 אחוז.
2. קביעת מערך שבילים ובהם זכות מעבר לציבור לשיפור הנגישות בין שכונת המגורים לפארק הירקון.
3. קביעת הוראות בינוי למימוש הזכויות וזאת על ידי:
 - 3.1 מגדל בן 15 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים בחלקו המזרחי של המגרש.
 - 3.2 בחלק המערבי המיועד לדוור המוגן תותר בנייה של עד 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
 - 3.3 קביעת הנחיות בנושא תכנון בר קיימא ובנייה ירוקה.
 - 3.4 שיפור הנגישות ומערך החניה סביב המתחם וזאת על ידי מתן אפשרות לכניסת רכב זמנית מרחוב ראול ולנברג וקביעת זיקת מעבר לרכב בשצ"פ ובשפ"פ.
4. איחוד המגרשים הקיימים בחלקה.
5. הקמת 200 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע לשימוש ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מתעסוקה למגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה.
2. הגדלת זכויות הבניה מ-200% ל-300% שטחים עיקריים. הגדלת שטחי השירות מ-35% ל-46% מסך כל השטחים העיקריים.
3. איחוד מגרשים 2309 ו-2308 בחלקה 60.
4. שינוי קווי בניין והתאמתם למגרש בניה אחד.
5. קביעת רצועת שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור בחלקו הדרומי של המגרש ברוחב 5 מ'.
6. קביעת רצועת שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור בחלקו המערבי של המגרש ברוחב 10 מ'.
7. קביעת זיקת הנאה לציבור בחלקו הצפוני של המגרש ברוחב 5 מ'.
8. קביעת זיקת הנאה לציבור בחלקו המזרחי של המגרש ברוחב משתנה מ 1.2 מ' עד 2.80 מ'.
9. מתן זיקת מעבר לרכב בתחומי שצ"פ ושפ"פ, מרחוב ראול ולנברג עבור כניסה זמנית לפרויקט.
10. קביעת תחום עבור מגדל משרדים בן 15 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים, בגובה של 95.8 מ', מעל פני הים.
11. מתן אפשרות להקמת קומה נוספת מעל המבנה לדוור מוגן בגובה שאינו עולה על 47 מ' מפני הים.
12. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
13. קביעת הוראות לבניה ירוקה.
14. הקמת 200 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע לשימוש ציבורי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|------------------------|--------|
| סה"כ שטח התוכנית – מ"ר | 15,781 |
|------------------------|--------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|----------------------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | | | | ל"ר | מ"ר | מגורים |
| | | | | ל"ר | מס' יחיד | |
| (בייעוד תעשייה במצב מאושר) | 26,462 | | +3080 | 23,382 | מ"ר | דיר מיוחד |
| | 300 | | +31 | 269 | מס' יחיד | |
| | 6250 | | +558 | 5,692 | מ"ר | מסחר |
| (בייעוד תעשייה במצב מאושר) | 10,942 | | 10,942 | - | מ"ר | תעסוקה |
| | 200 | | +200 | - | מ"ר | מבני ציבור |
| | | | | ל"ר | חדרים | תיירות / |
| | | | | ל"ר | מ"ר | מלונאות |

הערות:

1. 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", גובר האמור בטבלה 5.
2. שטחים במצב מאושר הינם ע"פ היתר קיים.
3. סה"כ שטחים עיקריים מוצעים בתוכנית הינו 43,854 מ"ר לכלל השימושים המותרים בייעוד מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה. חלוקת השטחים המוצעים ע"פ שימושים, כפי שמופיע בטבלה הנ"ל הינה הערכה בלבד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|----------------------------|---------|----------------|
| מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה | 100,101 | |
| שפ"פ | 200,201 | |
| שצ"פ | 300 | |

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

| 4:1 שם ייעוד: מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה | |
|--|--|
| 4.1:1 שימושים | |
| א. | דיור מוגן על כל אנפיו (סיעודי, תומך), פונקציות תמך לדיור המוגן הכוללות מרכז ספורט משרדי הנהלה רפואה, בית כנסת, מועדון, חללים לאירועים, מטבח וכדוגמתם. |
| ב. | תעסוקה ומסחר בהתאם לתכנית 1043 א ובהתאם להוראות בנייה ירוקה של עיריית ת"א בתוקף שימושים למלונאות. |
| ג. | שימושים ציבוריים בהיקפים הקבועים בטבלה בסעיף 5. |
| 4.1:2 הוראות | |
| א. | על יעוד זה יחולו כל ההוראות המפורטות ביעוד תעסוקה, ע"פ תוכנית מאושרת 1043 א' |
| ב. | 1. מתוך סך כל שטחי השירות העל קרקעיים, 2500 מ"ר ישמשו עבור חניה, מעברים, ותפעול בלבד. שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת להוראות תוכנית זו. 2. תותר הקמת מרפסות מקורות ליחידות הדיור המוגן בשטח שלא יעלה על 3000 מ"ר, מעבר לשטחים העיקריים המפורטים בטבלת זכויות הבניה בתוכנית זו. בנית המרפסות תעשה במסגרת הקורות. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו. |
| ג. | 1. תותר הקמת 15 קומות לתעסוקה מעל קומת קרקע וקומת ביניים. ניתן יהיה לבנות קומת ביניים בקומת המסחר. סך כל הקומות המותרות לתעסוקה לא יעלה על 17 מעל פני הקרקע. 2. גובה המבנה לתעסוקה לא יעלה על 75 מ' (גובה אבסולוטי 95.80 מ', כולל מתקנים טכניים על גג המבנה) 3. סך כל הקומות המותרות לדיור מוגן לא יעלה על 8 קומות, מעל קומת המסחר וקומת ביניים. גובה המבנים לדיור מוגן לא יעלה על 47 מ' (גובה אבסולוטי 67.8 מ'). 4. גובה קומה טיפוסית במבנה המשרדים לא יעלה על 3.80 מ' מרצפה לרצפה. 5. תותר הקמת מתקנים טכניים על גגות המבנים. גובה המתקנים הטכניים לא יעלה על 5 מ' מגג המבנה ושטחם לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתם. למרות האמור לעיל, תותר הגבהת פינת המבנה שעל מפגש הרחובות דבורה הנביאה וראול ולנברג, עד לגובה 6 מ' ממפלס הגג. 6. ניתן יהיה להקים מרפסות עישון במבנה המשרדים, מעבר לזכויות |

מאוסרת

תכנית מס' תא/3843

מבא"ת 2006

| | | |
|---|----------------------|-----------|
| <p>הבניה ובתנאי שיהיו פתוחות משלושה כיוונים, בהפרשים של שתי קומות לפחות ובשטח כולל שלא יעלה על 150 מ"ר. תותר הבלטת המבנה במרחק של 10% מקווי הבניין לטובת מרפסות אלו. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת מהוראות תוכנית זו.</p> <p>7. תכנית הבינוי התת קרקעית המותרת הינה 100% משטח המגרש.</p> <p>8. שטחים ציבוריים בהיקף של 200 מ"ר עיקרי, כמפורט בטבלה בסעיף 5, ימוקמו בעורף המבנה במרחק שלא יפחת מ- 80 מ' מתחנת הדלק הסמוכה לפרוייקט, בכפוף להוראות תמ"א 4/18.</p> | | |
| <p>1. בינוי המגדל החופף לקומות הדיור המוגן ישתלב בחזות קומות אלו.</p> <p>2. בחזיתות המערבית ומזרחית של המגדל ישולבו אלמנטי הצללה.</p> | עיצוב אדריכלי | ד. |
| <p>1. השטח המסומן בתשריט בפוליוגון זיקת הנאה בגבולות המגרש הדרומי והמזרחי מיועד לזיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ואופניים.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט בפוליוגון זיקת הנאה בסמוך לרחוב ראול ולנברג מיועד לזיקת הנאה לרכב לצורך כניסה זמנית למתחם.</p> <p>3. תנאי לביצוע כניסה זמנית זו הינו ביצוע הכניסה מרחוב דבורה הנביאה.</p> <p>4. עם הפעלת קו הרק"ל, תבוטל כניסה זו.</p> | זיקת הנאה | ה. |
| <p>1. בניין המשרדים המתוכנן במגרש יעמוד בתקן ישראלי 5281 כך שהניקוד המצטבר יגיע ל- 75 נקודות (מצטיין) ע"פ הקריטריונים המפורטים בתקן.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה לבניין המשרדים יהיה עמידה בתנאי נספח לבניה ירוקה המהווה חלק ממסמכי תוכנית זו.</p> <p>3. תותר הקמת שטחי מצללות ופרגולות הכוללות אמצעים ליצור אנרגיה חלופית על גגות המבנים. שטחי המצללות והפרגולות לא יעלו על 50% משטח הגגות ויותר מעבר לשטחים המותרים בסעיף 5 לתוכנית זו.</p> | בניה ירוקה | ו. |

| | | |
|-----------------------|-----------------------|--|
| שם ייעוד: שפ"פ | | 4:2 |
| שימושים | | |
| א. | 4.2.1 | גינון, ריהוט גן, פסלים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני הצללה פרגולות ומתקני תאורה. |
| ב. | | תותר הקמת מתקנים הנדסיים מתחת למפלס הקרקע, בתנאי שלא יופרע רצף השטחים הפתוחים במפלס הקרקע. |
| הוראות | | |
| א. | פיתוח | <p>1. תכנון וביצוע השצ"פ והשפ"פ יעשה כמקשה אחת.</p> <p>2. הקמת מתקני הצללה ופרגולות תותר בשטח שלא יעלה על 10% משטח השפ"פ, מחומרים קלים בלבד ובאישור אדריכל העיר.</p> |
| ב. | זכות מעבר לרכב | <p>1. השטח המסומן בתשריט בפוליוגון זיקת הנאה למעבר ברכב, ישמש ככניסת רכבים זמנית למתחם. מיקום וגודל סופי של הכניסה יקבע במסגרת היתר הבניה.</p> <p>2. תנאי לביצוע כניסה זמנית זו הינו ביצוע הכניסה מרחוב דבורה הנביאה.</p> <p>3. עם הפעלת קו הרק"ל, תבוטל כניסה זו.</p> |

| | | |
|----------------|----|---|
| שם ייעוד: שצ"פ | | 4.3 |
| שימושים | | |
| 4.3.1 | א. | גינון, ריהוט גן, פסלים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני הצללה פרגולות ומתקני תאורה. |
| ב. | | תותר הקמת מתקנים הנדסיים מתחת למפלס הקרקע, בתנאי שלא יופרע רצף השטחים הפתוחים במפלס הקרקע. |
| הוראות | | |
| 4.3.2 | א. | פיתוח |
| | ב. | זכות מעבר לרכב |
| | א. | 1. תכנון וביצוע השצ"פ והשפ"פ יעשה כמקשה אחת. 2. הקמת מתקני הצללה ופרגולות תותר בשטח שלא יעלה על 10% משטח השצ"פ, מחומרים קלים בלבד ובאישור אדריכל העיר. |
| | ב. | 1. השטח המסומן בתשריט בפוליוגון זיקת הנאה למעבר ברכב, ישמש ככניסת רכבים זמנית למתחם. מיקום וגודל סופי של הכניסה יקבע במסגרת היתר הבניה. 2. תנאי לביצוע כניסה זמנית זו הינו ביצוע הכניסה מרחוב דבורה הנביאה. 3. עם הפעלת קו הרק"ל, תבוטל כניסה זו. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעדי | מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר* | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יחיד לדיור | צפיפות לדונם (ח"ד) | תכנית משטח תא השטח (%) | גובה מבנה אבסולוטי (מטר) | | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | יעוד |
|------|------------|-----------------|----------------|--------|-------|--------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|------------------------|--------------------------|------|--------------------|------|-----------------|-------|---------------------------|
| | | | שטחי בניה | שירות | עיקרי | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מבנה | מוגן | מתחת לכניסה הקובעת | מבנה | קומות | קומות | |
| | 100 | 12,740 | 107,749 | 43,854 | - | 300% | 300 | לייר | 75 | מגדל מוגן | מגדל מוגן | 3 | 20 | 6 | 5 | 5,7 | מגורים מיוחד מסחר ותעסוקה |
| | | | | | | עיקרי + שירות + שירות תת קרקעי | | | | | | | | | | | |
| | 200 | 1,878 | - | - | - | עיקרי + שירות + שירות תת קרקעי | - | - | 10 | - | - | - | - | - | - | - | שפ"פ |
| | 201 | | | | | | | | | | | | | | | | שפ"פ |
| | 300 | 1,163 | - | - | - | | - | - | 10 | - | - | - | - | - | - | - | שפ"פ |
| | | 14,618 | - | - | - | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | סחי"כ |

מאושרת

- הערות**
- השטח העיקרי ביעוד מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה, הינו 300% מסך כל שטח תאי השטח 100,101,200,201. (14,618 מ"ר)
 - מתוך סך כל שטחי השירות ביעוד זה, 2500 מ"ר ישמשו לצורך חניה מקורה בקומת הקרקע בלבד. שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו.
 - מעבר לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה זו ביעוד מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה, תותר הקמת 3000 מ"ר לצורך מרפסות ליחידות הדיור המוגן. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו. (ראה סעיף 4.1.2 ב' בנושא)
 - כמפורט בסעיף 4.1.2 ו' 3, שטחי מצללות ופרגולות הכוללות אמצעים לצורך אורגיה חלופית על גגות המבנים יותרו מעבר לזכויות הבניה המפורטות בטבלה לעיל.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.
2. תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין בנושא ביטול הכניסה הזמנית מרחוב ראול ולנברג עם הפעלת קו הרק"ל.
3. הגשת מסמך כמפורט בנספח לבניה ירוקה, אשר יציין ויפרט את הדרכים והאמצעים למימוש עקרונות הבניה הירוקה המפורטים בנספח, ובתנאי שתהיה עמידה בתקן 5281 בניקוד 75 נקי (מצטיין) או שווה ערך.
4. אישור מהנדס העיר לעיצוב הבניין והטמעת הנושאים לבניה ירוקה.
5. תאום עם רשות התעופה האזרחית על הקמת עגורנים ומתקני עזר לבניה, לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע.
6. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות הזיז להפחתת המטרידים בסביבת הדיור המוגן בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה וכמפורט בסעיף 6.5.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע.
8. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן בטוחות לשביעות רצון נת"ע להבטחת ביטול הכניסה הזמנית מרחוב ראול ולנברג, עם הפעלת קו הרק"ל.
9. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שבוצע תיאום עם חברת נת"ע.
10. תנאי למתן היתר בניה לתוספת קומה למבנה לדיור מוגן יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים, הבטחת מסירת החזקה בהם ורישומם ע"י העירייה.

6.2 תנאים לאכלוס

1. תנאי לטופס 4 יהיה רישום זיקת ההנאה בפועל בלשכת רשם המקרקעין.
2. תנאי לאכלוס מבנה המשרדים יהיה ביצוע בפועל של כל שטחי הפיתוח בהיקף הפרויקט.
3. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים מסירתם לעירייה ורישומם בפועל ע"י העירייה.

6.3 חנייה

1. החנייה, לרבות החנייה התפעולית, הפריקה והטעינה תהיה עפ"י תקן החנייה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבנייה, לאותם השימושים המבוקשים בהיתר, ובאישור אגף התנועה בעירייה.
2. החנייה, לרבות החנייה התפעולית, פריקה וטעינה ופינוי אשפה, יותרו במרתפים בלבד, למעט מקומות החנייה העיליים המאושרים בהיתר בנייה למבנה הקיים ביום הפקדת התכנית.
3. החניונים יהיו משותפים ותתאפשר כניסה, יציאה ומעבר בין כל המרתפים.
4. עם התקדמות התכנון והביצוע של תוואי הרכבת הקלה, יופחת בהדרגה תקן החנייה במתחם. עד להחלת תקן חניה מצומצם יהיה תקן החניה מותאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
5. ניתן יהיה להשתמש בחניות המרתפים לצורך חניה ציבורית בתשלום, גם בטרם השלמת בניית כל הזכויות המותרות במגרש.
6. תישמר מכסת חניה עבור הדיור המוגן ומיקום החניה עבורם יוקצה בנפרד מהמשרדים.
7. ניהול החניון יתבצע כיחידה אחת. החניות המיועדות למסחר ישמשו את באי המסחר ולא יוצמדו לשימושים אחרים.

6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 הנחיות למניעת מפגעים בעת ביצוע עבודות בניה

א. זיהום אוויר

1. לעת מתן היתר חפירה/בנייה ייעשה תיאום עם הרשות המוסמכת בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת בנייה לאתר מאושר או מציאת פתרון אחר כגריסת הפסולת וסילוקה באתר.
2. למניעת פליטת אבק מהדרכים לסביבה, יש לפעול כדלהלן:
 - הרטבה תעשה על ידי מכלית או ממטרות. תדירות הרטבת הקרקע תקבע על פי עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר בזמן הבנייה.
 - יבוצע טיאטוא ושטיפה של כבישי הגישה סביב האתר, באמצעות מכונת טיאטוא כבישים.
3. יש לכסות משאיות שיוצאות מן האתר ונושאות פסולת בניין, או כל חומר אחר, הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה.
4. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו במידת הצורך, למניעת היוצרות אבק.
5. עודפי פסולת בניין בזמן ההקמה ימוינו וימוחזרו במידת האפשר, עודפים שלא ניתנים למחזור יסולקו לאתר מורשה לפי הנחיות האגף לאיכות סביבה בעירייה.

ב. רעש

- ביצוע הבנייה יהיה כפוף לנקיטה בצעדים הבאים המיועדים להקטין את הרעש בשלב הבנייה:
1. כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979.
 2. שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1990.
 3. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של העובדים והדיירים באזור.

ג. צמצום מטרדים בסביבת הדיור המוגן

במסגרת הנספח לאיכות הסביבה לבקשה להיתר למבנה המשרדים, יפורטו הנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב בנושא צמצום המטרדים לדיירי הדיור המוגן לכל שלבי הבנייה של מבנה המשרדים.

6.6 אנטנות

בכל תחום התוכנית לא תותר הקמת אנטנות סלולריות או מתקני תקשורת אחרים, למעט לצריכה עצמית ונלווית לשימוש העיקרי (כגון: אנטנות לקליטת שידורי טלוויזיה).

6.7 רישום שטחים ציבוריים

1. שטחים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה בלשכת רשם המקרקעין, כשהם פנויים פינוי מלא ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחזרים מכל חוב, שעבוד או חזקה.
- העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התוכנית.
2. השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו על שם העירייה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו. עד לרישום הבית המשותף יוחזרו שטחים אלו לעירייה ללא תמורה.

מאשרת

תכנית מסי תא/3843

מבא"ת 2006

7. ביצוע התוכנית

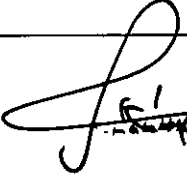
7.1 שלבי ביצוע

| מס' שלב ליך | תאור שלב | התנייה |
|----------------|----------|--------|
| | | |

7.2 מימוש התוכנית

בתוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-------|--|---------------------------------|-------------------|-----------------|---------------------|
| | א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ | א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ | ח.פ. 513043398 | | מגיש התוכנית |
| | א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ | א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ | ח.פ. 513043398 | | בעלי עניין בקרקע |
| | מנהל אגף נכסי הנדל"ן | עיריית תל אביב-יפו | | | |
| | | מנהל ישראל מקרקעי | | | |
| |  | אבנר ישר | 54088711 | אדריכל אבנר ישר | עורך התכנית |