

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית שבנדון ממוקמת במתחם הרחובות עליה, וולפסון מטלון וצילנוב בתל אביב. השטח והמבנים בבעלות עירונית. במקום קיימים שני מבנים ששימשו בעבר את "שוק העליה" אשר נבנה כשוק המרכזי הראשון של תל אביב. עד לפני מספר שנים פעלו במקום שוק קמעונאי (ברחוב עליה) ושוק סיטונאי (ברחוב צילנוב) וכן משחטה. מרבית הסוחרים פונו מן האתר וכיום פועל במקום חניון עירוני (אחוזת החוף).

על השטח חלה תוכנית תא/2493 המגדירה במתחם מגדל למגורים, מסחר ומשרדים בגובה 36 קומות, מבנה ציבורי בשטח 1600 מ"ר עיקרי, כיכר עירונית, מדרחוב לאורך רחוב וולפסון וחניון תת קרקעי. מטרת תוכנית זו הינה פיתוח אזור שוק העליה ע"י שינוי תוכנית 2493 בהיבטים הבאים:

- שינוי הבינוי ממגדל של 36 קומות לשלושה מבנים: שני מבנים בגובה 9 קומות + קומת חדרי יציאה לגג מעל ק. קרקע מסחרית לרחוב מטלון ומבנה נוסף בגובה 7 קומות + קומת חדרי יציאה לגג מעל ק. קרקע מסחרית הפונה לרחוב צילנוב.
- איחוד וחלוקה מחדש בשטח התוכנית, הגדלת השטח הציבורי הפתוח והגדלת השטח למבני ציבור.
- קביעת מסי יחידות דיור.
- שימוש במבנה ההיסטורי של שוק העליה כמבנה ציבורי.
- הקצאת חלק מן הדירות עבור דיור להשכרה בהתאם למדיניות ולקריטריונים של עיריית תל אביב יפו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שוק העליה	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שוק העליה	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	תא/מק/3844	
1.2	שטח התוכנית		יפורסם ברשומות
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף 	יפורסם ברשומות
		<ul style="list-style-type: none"> • שלב 	
		<ul style="list-style-type: none"> • מספר מהדורה בשלב 2 	
		<ul style="list-style-type: none"> • תאריך עדכון המהדורה 24.07.12 	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • סוג התוכנית 	יפורסם ברשומות
		<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	
		<ul style="list-style-type: none"> • לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 1,3,5,7,8 	
		<ul style="list-style-type: none"> • היתרים או הרשאות 	
		<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
		<ul style="list-style-type: none"> • סוג איחוד וחלוקה 	
		<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים 	
		<ul style="list-style-type: none"> • 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

קואורדינטה X 128/850
קואורדינטה Y 162/800

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל אביב - יפו בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב תל אביב העליה 27, צילנוב 20-22

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9020	• מוסדר	• חלק מהגוש	9, 4	10
6947	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	147	140-143, 34, 164, 166, 40
6931	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		278
9029	• מוסדר	• חלק מהגוש		46, 47, 48, 1, 3, 21, 22, 23, 24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.06.2003	5196		• שינוי	תא/2493
18.03.2003	5264		• כפיפות	ע1
20.08.2007	5705		• כפיפות	ג1
04.08.2008	5846		• כפיפות	תא/2650ב'
25/5/1997	4525	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון לעניין גובה ומיכשול דקיק	• כפיפות	תמ"א 2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	עיריית ת"א - יפו			18		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	עיריית ת"א - יפו		1		1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי אבנר ישר		1		1: 500	• מנחה	נספח בניוי

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

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

1.8.1 מניש התוכנית

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקת(ים)
			עיריית ת"א לפו							

1.8.2 יזם בפועל

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב						

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		עיריית ת"א - יפו						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אברג ישר	05408871	י.א. ישר אדריכלים		טשרניחובסקי 18 תל אביב	03-6203220		03-620633	Mail@yashar.com
מורד מוסמך	אורי חן ציון	50934330			דרך רמתיים 38 חוד השרון	09-7410505		09-7460893	uri_zi@netvisio n.net.il

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
התוכנית הראשית	תוכנית תא/2493 בתוקף
מבנה השוק לשימור	מבנה שוק העליה, מבנה לשימור ע"פ תוכנית 2650ב'
שטחים לא מנוצלים	שטחי בניה מאושרים ע"פ התוכנית הראשית, אשר לא ניתן לנצלם ע"פ תוכנית זו.

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**

פיתוח אזור שוק עליה וזאת ע"י שינוי תוכנית 2493 ("התוכנית הראשית") בהיבטים הבאים:

- שינוי הבינוי ממגדל של 36 קומות לשלושה מבנים: שני מבנים בגובה 9 קומות + קומת חדרי יציאה לגג מעל ק. קרקע מסחרית לרחוב מטלון ומבנה נוסף בגובה 7 קומות + קומת חדרי יציאה לגג מעל ק. קרקע מסחרית.
- איחוד וחלוקה מחדש בשטח התוכנית, הגדלת השטח ציבורי הפתוח.
- קביעת מסי יחידות דיור.
- הגדלת השטח בייעוד מבני ציבור לכדי תכנית מבנה השוק לשימור.
- הגדלת שטחי הבניה המותרים למבני ציבור.
- הקצאת דירות לדיור להשכרה בהתאם לקריטריונים ולמדיניות של עיריית תל אביב יפו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש של שטח התוכנית התקפה ל- 3 מגרשים כדלהלן: מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ובנוסף דרכים קיימות. ע"פ סעיף 62א(א)1.

ב. 1. שינוי הוראות הבינוי של התוכנית התקפה: במגרש של מוסדות הציבור ישמש מבנה השוק לשימור כמבנה ציבורי. בחלקו המזרחי הפונה לשצ"פ תותר בנית בנין בן 4 קומות מעל למבנה לשימור, כמסומן בתשריט התוכנית. ע"פ סעיף 62 א (א) (5)

2. שינוי הבינוי הקיים ממגדל של 36 קומות למסחר, משרדים ומגורים, ל- 3 בניינים למגורים. 2 מן המבנים יהיו בני 9 קומות ובניין אחד בן 7 קומות מעל קומת קרקע. קומת הקרקע תיועד לחזית מסחרית עם אפשרות ליציעים. הכל ע"פ סעיף 62 א (א) (5).

ג. קביעת מסי יחידות הדיור כך שלא יפחת מ- 137 יחיד ולא יעלה על 147 יחיד, הכל ע"פ

סעיף 62 א (א) (8).
 ד. הגדלת השטח הציבורי הפתוח וקביעת מיקום שונה בהתאם לתוכנית האיחוד והחלוקה ע"פ סעיף 62 א (א) (3)
 ה. הגדלת השטח בייעוד קרקע מבני ציבור. ע"פ סעיף 62 א(א) (3)
 ו. הגדלת שטחי הבניה למבני ציבור ע"פ סעיף 62 א(א) 6, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד לא יגדל ביותר מ 50%.
 ז. קביעת סך כל השטחים המותרים לבניה במסגרת הוראות הבינוי המחייבות של תוכנית זו, ע"פ סעיף 62 א (א) (5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 12.364 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית 3844		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר בתכנית 2493	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ראה הערה מס' 1		17,600	0	17,600	מ"ר	מגורים
		147	-13	160	מס' יח"ד	
ראה הערה מס' 2		1,800	0	1800	מ"ר	מסחר
ראה הערה מס' 3		2,400	0	2400	מ"ר	תעסוקה
		2,400	+800	1600	מ"ר	מבני ציבור
ראה הערה מס' 4		400	0	400	מ"ר	חניון ציבורי (ע"פ הגדרות התוכנית הראשית)

הערות

- מתוך סך כל השטחים העיקריים המותרים לשימושי מגורים, יותר במסגרת תוכנית זו ניצול של 12,500 מ"ר לשימושים אלו. הפרש השטחים (5,100 מ"ר) הינם שטחים עיקריים לא מנוצלים בהתאם להגדרות בתוכנית זו.
- מתוך סך כל השטחים העיקריים המותרים לשימושי מסחר, יותר במסגרת תוכנית זו ניצול של 900 מ"ר לשימושים אלו. הפרש השטחים (900 מ"ר) הינם שטחים עיקריים לא מנוצלים בהתאם להגדרות בתוכנית זו.
- בהתאם להנחיות הבינוי של תוכנית זו, שטחי התעסוקה (משרדים) הינם שטחים לא מנוצלים בהתאם להגדרות בתוכנית זו.
- בהתאם להנחיות הבינוי של תוכנית זו, שטחים עיקריים לחניון ציבורי הינם שטחים לא מנוצלים בהתאם להגדרות בתוכנית זו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ומסחר	100	
מבנים ומוסדות ציבור	200	
שפ"פ	600	
שצ"פ	500	
דרך מאושרת	300-303	
יעוד ע"פ תוכנית מאושרת	700	

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 ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	קומת מרתפים: חניה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים והנדסיים.
•	קומת הקרקע: מבואה למגורים, פריקה וטעינה, שימושים למסחר לרבות בתי קפה ומסעדות. למעט חנויות סופרמרקט.
•	קומות מגורים: דירות מגורים בלבד.
•	קומה טכנית: ח. מכונות מעלית, מאגר מים, מתקנים טכניים ע"פ תוכנית ג1.
4.1.2	הוראות
א.	זכויות בניה (1) סך כל השטחים העיקריים למגורים הניתנים לניצול במסגרת תוכנית זו הינו 12,500 מ"ר. (2) סך כל השטחים העיקריים למסחר הניתנים לניצול במסגרת תוכנית זו הינו 900 מ"ר. (3) סך כל יחידות הדיור לא יעלה על 147 ולא יפחת מ- 137 דירות. (4) זכויות הבניה אותן לא ניתן לנצל במסגרת תוכנית זו ירשמו ע"ש עיריית תל אביב והן תנוידנה אל מחוץ לתחום התכנית.
ב.	דיור להשכרה (1) מבני המגורים יכללו 70 יחידות דיור להשכרה בהתאם למדיניות ולקריטריונים של עיריית תל אביב יפו. (2) שטח עיקרי של כל יחידת להשכרה יהיה 80 מ"ר. (3) הדירות המיועדות להשכרה יהיו זהות לשאר הדירות בפרוייקט, מבחינת חומרי הגמר, פתחים ועיצוב החזיתות, מרפסות וכדומה. עיצוב החזיתות יהיה אחיד בכלל הפרוייקט והמשכי בין הדירות המיועדות להשכרה.
ג.	הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי (1) תותר הקמת שלושה מבנים למגורים הכוללים קומת קרקע מסחרית. (2) תותר הקמת יציע במסגרת הקומה המסחרית. היציע לא יחשב במניין הקומות. (3) גובה של קומת הקרקע שתשמש עבור מסחר ומבואות למבני המגורים לא יפחת מ- 5 מ' ולא יעלה על 6 מ'. (4) בכל שטחי המגורים בתוכנית יוקמו ממ"קים בלבד. לא תותר הקמת ממ"דים בשטחי המגורים. (5) חדרי אשפה ימוקמו בקומת הקרקע ויפנו אל החזיתות לרחוב וולפסון

		או מטלון, או אל שבילי מעבר, ולא אל רחוב צ'לנוב או הכיכר.
ד.	גובה המבנים	<p>(1) גובה המבנים הפונים לרחוב מטלון יהיה 9 קומות מעל קומת קרקע (סה"כ 10 קומות)</p> <p>(2) גובה המבנה הפונה לרחוב צ'לנוב יהיה 7 קומות מעל קומת קרקע (סה"כ 8 קומות)</p> <p>(3) גובה קומת מגורים טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.4 מ'.</p> <p>(4) גובה מירבי למבנה הפונה לרחוב צ'לנוב לא יעלה על 56 + מ' מפני הים.</p> <p>(5) גובה המבנים הפונים לרחוב מטלון לא יעלה על 64 + מ' מפני הים.</p> <p>(6) תותר בניה על גגות המבנים ע"פ הוראות תוכנית מתאר "ג1" – בניה על גגות.</p> <p>(6) למרות המפורט לעיל, תותר חריגה מגובה המבנים עבור אנטנות, תרנים וכדומה, באישור הועדה המקומית ורת"א.</p>
ה.	קוי בנין	קוי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5 ובנוסף: לאורך רחוב מטלון תותר בניית מרפסות לקומות המגורים בקו בנין 0. ממזרח - לאורך רחוב צ'לנוב תותר בניית מרפסות לקומות המגורים בקו בנין 2.5 מ' מגבול המגרש.
ו.	מרתפים	<p>(1) השימושים במרתפים יהיו בהתאם לתכליות המותרות בתוכנית "ע1-מרתפים" על תיקוניה, וכן לשם חניון ציבורי.</p> <p>(2) תותר הקמת מרתפים עד לעומק של 5 קומות בהתאם לתנאים המפורטים בסעיפים 6.2 ו-6.3 לתוכנית זו.</p> <p>(3) ניתן יהיה למקם מעליות מן המרתפים, לטובת הציבור בתחום השטח למסחר בקומת הקרקע.</p>
ז.	זיקת הנאה	(1) השטח המסומן בפוליוגון זיקת הנאה, בתא שטח 100 ישמש למעבר הולכי רגל לרווחת הציבור בקומת הקרקע.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
א.	שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי- חינוך, רווחה, בריאות ודת וכן מוסדות מנהל בעלי אופי ציבורי, כמפורט בסעיף 10.2 בתוכנית הראשית.	
4.2.2	הוראות	
א.	כללי	<p>1. בנוסף לשטח מבנה השוק לשימור, שנקבע בתוכנית 2650 ב', תותר תוספת 2400 מ"ר מעל הקרקע של שטחים עיקריים למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. השטח המוקצה למבנים ומוסדות ציבור יותחם על פי קונטור מבנה השוק לשימור הקיים. בחלקו המזרחי של המבנה תותר תוספת מבנה בגובה 4 קומות ועוד קומה טכנית מעל המבנה הקיים.</p> <p>3. בקומת הקרקע יותר שילוב שימושים מסחריים לרווחת הציבור כגון בית קפה ומזנון.</p> <p>4. שטח הגג של מבנה השוק לשימור, לפחות 50% יהיה פתוח לציבור.</p>
ב.	גובה המבנה	<p>1. גובה קומה בקומות העליונות שיתווספו למבנה השוק לשימור יהיה עד 4 מ'.</p> <p>2. תותר הקמת קומה טכנית בגובה 5 מ'.</p> <p>3. סה"כ גובה המבנה הציבורי לא יעלה על 46 מ' מפני הים.</p>
ג.	קוי בניין	1. קוי הבנין של המבנה הציבורי יגזרו מקירות מבנה השוק לשימור. חיזוקים למבנה מעבר לקווי הבניין באם ידרשו, יהיו באישור יחידת השימור ומהנדס העיר.

ד.	מרתפים	הקמת מרתפים תת קרקעיים תותר בתחום מבנה השוק לשימור ע"פ תוכנית עי ותוכנית 2650ב'.
ה.	שימור מבנים	הנחיות השימור תהינה ע"פ הוראות תוכנית 2650ב'.

4.3 שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים
א.	גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני משחקים, ריהוט רחוב, מתקני תאורה, מבנים הנדסיים ומעבר לרכב חרום.
ב.	מעבר כלי רכב בתחום המסומן בזיקת הנאה לרכב בתשריט התוכנית.
ג.	חניה תת קרקעית
4.3.2	הוראות
א.	כללי
	<ol style="list-style-type: none"> שטח השצ"פ, שטח השפ"פ וזיקות הנאה במגרש למגורים ומסחר יתוכננו ויפותחו כיחידה אחת. יובטחו בתי גידול לעצים בעומק שתילה של 1.50 מ' לפחות מעל תקרת החניון. לא תותר הבלטת בתי הגידול מעבר למפלס השצ"פ. קומות המרתפים והחניונים התת קרקעיים על כל מתקניהם והפרטים הנחוצים להשמתם לא יבלטו מעל פני הקרקע של השטח הציבורי הפתוח. תותר הקמת מבני מדרגות ומעליות למעבר הולכי רגל מהחניון הציבורי לשטח השצ"פ המתוכנן.
ב.	זיקת מעבר לרכב
	במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי תוגדר מיסעה מנימאלית בתחום השצ"פ ברחוב וולפסון, אשר תאפשר כניסה ויציאה מבוקרת מן הבתים הקיימים ברחוב זה ולגביה תרשם זיקת הנאה כחלק מתנאי ההיתר.
ג.	מרתפים
	<ol style="list-style-type: none"> השימושים במרתפים יהיו בהתאם לתכליות המותרות בתוכנית "ע1-מרתפים" על תיקוניה, וכן לשם חניון ציבורי. תותר הקמת מרתפים עד לעומק של 5 קומות בהתאם לתנאים המפורטים בסעיפים 6.2 ו-6.3 לתוכנית זו. תותר כניסה למרתפי חניה למבנים לאורך רחוב וולפסון בקומת המרתף העליון בלבד. כניסות לחניונים יהיו במרווחים בין הבניינים ברחוב וולפסון בלבד.

4.4 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.4.1	שימושים
א.	ע"פ הגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
4.4.2	הוראות
א.	זכות הדרך
	רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט ובכפוף להוראות תוכנית 2650ב' לעניין מבנה לשימור בתחום הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צווי- דרומי (לשצ"פ)	צווי- מערבי (לשצ"פ)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה מעל פני הים – (מ')	תכנית משטח התא (השטח)	צפיפות לדונם (יחיד נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
		צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שירות	עיקרי					
0	0	מ' 4	מ' 2	8,10	51	70	33,175	14,415	5,360	מגורים (1) 17,600	מסחר (2) 1,300	משרדים (3) 2,400	הניון ציבורי (4) 400	2,883	100	מגורים ומסחר		
5																		
ליד																		
												22,000 (תת) קרקעיים (לבח)	22,000	-	-	4536	500	שצ"פ
												4600	(7)	(7)	1100	(8) 2,400	200	מבנים ומסדות ציבור

הערות

1. מתוך סך כל השטחים העיקריים המפורטים למגורים, מותרים לניצול במסגרת תוכנית זו 12,500 מ"ר.
2. מתוך סך כל השטחים העיקריים המפורטים למסחר, מותרים לניצול במסגרת תוכנית זו 900 מ"ר.
3. לא יותר ניצול שטחי המשרדים במסגרת תוכנית זו.
4. לא יותר ניצול שטחים עיקריים עבור חניון ציבורי במסגרת תוכנית זו.
5. גובה המבנים מפורט בסעיף 4.1.2.
6. בנוסף תותר קומת חדרי יציאה לגג עפ"י הוראות תכנית ג1.
7. עפ"י הוראות תכנית ע1.
8. שטח מבנה השוק הקיים לשימור יהיה בנוסף לשטחים אלו בהתאם להוראות תכנית השימור א2650.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
6.1.1	תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי לכל שטח התוכנית. תוכנית העיצוב תכלול התייחסות לסעיפים הבאים: תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים ושטחי השפייפ כיחידה אחת. באופן שיראה את העמדת הבניינים המוצעים למגורים ומבנה הציבור. פיתוח השטחים הציבוריים יחייב הגשת תכנית פיתוח שתיעשה ע"י אדריכל נוף ותכלול היקף והרכב נטיעת עצים וצמחיה, מפלסי קרקע, פירוט חמרי גמר לריצוף, גדרות ומתקנים לרבות תאורה. יסומנו דרכי הגישה לרכב הצלה ולרכבי שרות, יוגדרו כניסות ויציאות לחניונים לרבות זיקת המעבר לכלי רכב בתחום השצ"פ ברח' וולפסון. לנושא הבינוי המוצע התכנית תפרט עקרונות עיצוב החזיתות, חומרי גמר, פרטי בניין טיפוסיים, פרטי הצללה טיפוסיים, עיצוב הגגות ושיטת הטיפול בהם, הכניסות למבנה, חתכי בניין טיפוסיים, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, פתחי איורור החניה התת קרקעית, מעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ציבורית, אלמנט הצללה ופתרון אשפה וכל נושא אחר לפי דרישת מהנדס העיר.
6.1.2	תנאי למתן היתר הינו הכנת תיק תיעוד בהתאם לתוכנית 2650' למבנה השוק לשימור.
6.1.3	הוראות בנושא בניה ירוקה: א. בקשות להיתרי בניה יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות – טיפול בחזיתות המבנה (אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל פתחים), נטיעות, שימור אנרגיה, חלחול מי נגר, מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות, חסכון ושימוש חוזר במים וכיו"צ לאישור מה"ע או מי מטעמו. ב. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או ממטעמו. ג. לפתרונות אלו יש לצרף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים או התאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.
6.1.4	תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות היזם לרישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין למעבר כלי רכב ברחוב וולפסון לדירי הבניינים השכנים ורישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטחים הפרטיים הפתוחים ובשטחי המגורים והמסחר. כמו כן רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנון המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011. (להלן "תקנה 27")
6.1.5	תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת רישום השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתחום התכנית ע"ש עיריית תל אביב-יפו בלשכת רישום המקרקעין ללא תמורה כשהם משוחררים מכל אדם, חפץ, מבנה, שיעבוד וחזקה. העירייה תהיה רשאית להפקיע את שטחי הציבור ולתפוס החזקה עם אישור התוכנית.
6.1.6	תנאי למתן היתר בניה הינו רישומה של הערת לפי תקנה 27 בגין הקצאת יחידות להשכרה.
6.1.7	תחום התוכנית נכלל באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וגזי קרקע ובאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום. כל בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית תחוייב בביצוע הבדיקות הנ"ל ובקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה במחוז תל אביב והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו. השימוש הראשי בתת הקרקע יהיה מותנה בממצאי הבדיקות. חובת ביצוע הבדיקות הנ"ל חלה גם על מרתפי חניה מתחת לשצ"פ וכתנאי לפיתוח השצ"פ.
6.1.8	תנאי לקבלת היתרי בניה בתחום התוכנית הינו קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה לכל ההיבטים הסביבתיים שיוגדרו ע"י הרשות ובהסתמך על חו"ד יועץ סביבתי.
6.1.9	תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור משרד הבריאות.

6.2 תנאי לתעודת גמר ולאכלוס	
6.2.1	תנאי לאכלוס הינו הקמת חברת אחזקה לבניינים בתא שטח 100.
6.2.2	תנאי לתעודת גמר הינו רישום בפועל של השצ"פ ושל זיקות ההנאה.
6.2.3	תנאי למתן היתר לאכלוס המגורים הינו גמר ביצוע בפועל של כל שטח השצ"פ.

6.3 מרתפים	
6.3.1	תותר התקנת מרתפים בגבולות תאי השטח למגורים ומסחר וובחלק משטח תאי השטח למבני ציבור והשצ"פ הכלולים בתוכנית. גבולות המרתפים ע"פ המסומן בנספח הבינוי. המרתפים יכול שיהיו מותקנים במשותף לכלל תאי השטח.
6.3.2	ניתן יהיה למקם את שימושי החניה במרתף באופן שאינו תלוי בהגדרת הגבולות בין תאי השטח. בהתאם, ירשמו זיקות הנאה הדדיות למעבר כלי רכב בקומות המרתף בין תאי השטח השונים.
6.3.3	תבוצע הפרדה בין החניון הציבורי לחניון הפרטי באמצעות רמפות נפרדות, קומות חניה נפרדות ו/או אמצעים אחרים המאושרים ע"י אגף התנועה בעיריית תל אביב. מהנדס העיר רשאי לאשר חריגה מהוראות סעיף זה.
6.3.4	תכנון המרתפים יבטיח פתרונות ניקוז מי נגר עילי, בהתאם להוראות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.
6.3.5	תותר כניסה למרתפי חניה למבנים לאורך רחוב וולפסון בקומת המרתף העליון בלבד. כניסות לחניונים יהיו במרווחים בין הבניינים ברחוב וולפסון בלבד.
6.3.9	איורור המרתפים יהיה כחלק מהמבנים המוצעים ובכל מקרה לא יותרו פתחי איורור לחניונים בתחום השצ"פ, זיקות ההנאה והדרכים הציבוריות.

6.4 תנועה וחניה	
6.4.1	מספר מקומות החניה לא יקטן מהדרוש על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.4.2	מספר מקומות החניה עבור חניה ציבורית לא יפחת מ-200 מקומות.
6.4.3	תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מחלקת התנועה בעיריית תל אביב.

7. ביצוע התוכנית

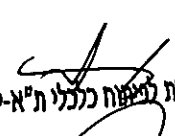

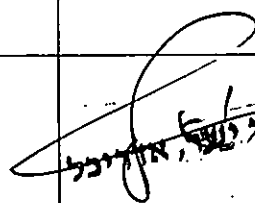
7.1 שלבי ביצוע

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		עיריית תל אביב			מגיש התוכנית
		החברה הכלכלית לפיתוח ת"א יפו הרשות לפיתוח כלכלי ת"א-יפו בע"מ	ח.ג. 512-853976		יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית תל אביב-אגף נכסים			בעלי עניין בקרקע
		אדר' אבנר ישר			עורך התכנית