

מאוסרת

שלב: העברת מסמכים ללשכת התכנון המחוזית
תיקונים לפי הערות 19/11/2012
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3881

שם תוכנית: מתחם כדורי

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

אישורים

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:	תכנית מס' 3881 "מתחם כדורי"	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	03.03.2010	פרוטוקול 10-0005 ב' החלטה 6
"	"	"
"	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	07.04.2014	ישיבה מס' 1160
"	"	"
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה
אילן סג"ל		
	תאריך:	14/04/14

דורון שפיר, עומד
סיים וטגו ראש העירייה

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' תא/3881
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.4.14 לאשר את התכנית
גילה ארזן
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית המוצעת הגדלת זכויות מ 6,454 מ"ר ל 16,135 מ"ר על מנת לאפשר בניין משרדים ו/או מלונאות אשר גובהו 22 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם כדורי
1.1	מספר התוכנית	תא/ 3881
1.2	שטח התוכנית	2818 מ"ר
1.3	מהדורות	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	9
	תאריך עדכון המהדורה	20.05.2014
1.4	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן
	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית

יפורסם
ברשומות

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
סוג איחוד וחלוקה	ללא אחד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו
- 179975 קואורדינטה X
663450 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** רח' המסגר 32 א' / רח' חומה ומגדל 25
שטח התכנית מצוי בין רח' המסגר (חזית מערבית) לרח' חומה מוגדל (חזית מזרחית).
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית תל – אביב יפו
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יפורסם ברשומות
- נפה תל אביב
יישוב תל אביב יפו
שכונה המסגר
רחוב מספר בית 32 א'

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1		חלק מהגוש	מוסדר	7067

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4-5-6	1043

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15.04.2012	6067	במידה וישנה סתירה בין תכנית זו להוראות תכניות אלה, גוברת תכנית זו על הוראות תכניות אלה.	כפיפות	תמ"מ/5
04.09.1975	2139	הפקעות להרחבת רח' המסגר.	כפיפות	1406
20.03.1969	1514	במידה וישנה סתירה בין תכנית זו להוראות תכניות אלה, גוברת תכנית זו על הוראות תכניות אלה.	כפיפות	1043
20.12.2001	5040	בתחום תכנית זו יחולו הוראות תכנית 1043 א' לעניין השימושים המותרים בשימוש תעסוקה ובנוסף יחול הוראות תכנית זו.	שינוי וכפיפות	1043 א'
21.04.1994	4208	לעניין מתקנים על הגג.	כפיפות	ג' -
16.04.2004	4978	במידה וישנה סתירה בין תכנית זו להוראות תכניות אלה, גוברת תכנית זו על הוראות תכניות אלה.	כפיפות	ח' -
18.3.2003	5264		כפיפות	ע'1 -
19.4.1973	1912		כפיפות	1205 -
19.6.1941	1114		כפיפות	תא/ E -
19.12.1940	1064		כפיפות	50 -
25.05.1997	4525		בתחום התכנית חלות מגבלות על הבנייה לגובה ע"פ תמ"א 4/2.	כפיפות
16.08.2007	5704	התכנית חלה בתחום איזור רגיש להחדרת מי נגר עילי.	כפיפות	תמ"א 4/34 ב' -
21.09.2010	6137	לעניין תיירות ונופש.	כפיפות	תמ"א 1/12 -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדם מזור אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	13.8.2013	לא רלוונטי	18	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדם מזור אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	13.8.2013	1	לא רלוונטי	1: 1250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	13.8.2013	1	לא רלוונטי	1: 250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	אדם מזור אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	13.8.2013	1	לא רלוונטי	1: 500	מחייב : גובה מבנה וחזית רעיונית ראשית מנחה : שאר הפרטים	נספח בינוי

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאשר

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישוי	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
				כדורי- המסגר בע"מ	513391003	פלוטיצקי 1 ראש"צ 75420	03-9487258		03-9487258	yoramk@car.co.il	7067

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישוי	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				כדורי- המסגר בע"מ	513391003	פלוטיצקי 1 ראש"צ 75420	03-9487258		03-9487258	yoramk@car.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			כדורי- המסגר בע"מ	513391003	פלוטיצקי 1 ראש"צ 75420	03-9487258		03-9487258	yoramk@car.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישוי	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	03082972	24086	אדם מזור- אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים		רח' יגאל אלון 67, ת"א	03-5628022	-	03-5628033	arc@mazor-first.com
מודד	מורסמך	005981295	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ		הברזל 3 תל אביב	03-6485999		03-6487272	medva@medva.co.il
יועץ תנועה	מהנדס תנועה	001133602	6238	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ		דרך בן גוריון 2 רמת גן	03-7554444		03-7554433	dgsh@dgsh.co.il

מאשרת

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
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב

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 בתחום המע"ר המטרופוליני.
- ב. שיפור מערך הולכי הרגל בסביבת התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת הוראות בנייה.
- ב. קביעת שימושים.
- ג. קביעת גובה מקסימלי של 85 מטר (מעל מפלס הכניסה הקובעת).
- ד. הגדלת זכויות הבניה העיקריות מ- 6,454 מ"ר ל- 16,135 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.818
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לכל הפחות. באותם שטחים יותר גם שימוש מלונאי.		14,180+ מ"ר	7,371+ מ"ר	6,809 מ"ר	מ"ר	תעסוקה/ מלונאות
לכל היתר.		+1,955 מ"ר	5+ מ"ר	1,950 מ"ר	מ"ר	מסחר

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
	הנחיות מיוחדות	זיקת הנאה להולכי רגל			
	101	101		101	מסחר, תעסוקה ותיירות
				201	דרך מאושרת
				202	דרך מוצעת

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

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
91.34	2574	מסחר, תעסוקה ותיירות		71.33	2010	תעסוקה
7.03	198	דרך מאושרת		1.42	40	דרך מאושרת
				3.55	100	דרך קיימת
1.63	46	דרך מוצעת		2.05	58	דרך מוצעת
				21.65	610	שטח לתכנון בעתיד
100	2,818			100	2,818	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר, תעסוקה ותיירות

4.1.1 שימושים

- א. יותר שימוש של משרדים, מלונאות, מסחר וכל שימוש המותר בהתאם לתכנית תא/1043/א, להוציא תעשיה לסוגיה.
- ב. תדרש חזית מסחרית בקומת הקרקע בדופן של רח' המסגר ורח' חומה ומגדל.
- ג. יותר שימוש של מסחר גם בקומות אחרות ובלבד ששך כל שטחי המסחר לא יעלה על 20% מסך השטחים העיקריים.

4.1.2 הוראות

- א. ניווד זכויות יתאפשר מעל מפלס הקרקע למפלסים שמתחת לקרקע בלבד. לא יותר ניווד זכויות שטחים עיקריים ושטחי שירות מהקומות שבתת הקרקע לקומות שמעל הקרקע.
- ב. הבניה תהיה לפי ת"י לבניה ירוקה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5.
- ד. מתחת לפני הקרקע תותר תכסית ע"פ תכנית ע-1 מרתפים. מעל פני הקרקע התכסית תהיה כמפורט בסעיף 5.
- ה. הגובה המירבי של הבניין יהיה 85 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ועד לרצפת קומת הגג, לא כולל חדרי מכוניות ומתקנים טכניים על גג הבניין לרבות טורבינת רוח ליצירת חשמל.
- ו. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-5 מ'.
- ז. תותר הקמת גלריה בקומת הקרקע בתכסית של 40% משטח הקומה – שטח הגלריה יהיה כלול בסך השטח המותר לבניה.
- ח. כל פעילות המשק כגון חדרי אצירת אשפה, פריקה וטעינה, וכיו"ב יהיו במפלס המרתף העליון והגישות תהיינה מרח' חומה ומגדל.
- ט. תכסית המבנה המתוכנן, במפלס רחוב המסגר לא תעלה על 70% בתחום השטח המערבי המסומן בהנחיות מיוחדות.
- י. תכסית המבנה המתוכנן, במפלס רחוב חומה ומגדל לא תעלה על 50% בתחום השטח המזרחי המסומן בהנחיות מיוחדות.
- יא. יותרו אלמנטים אדריכליים ונופיים שונים כל עוד מתאפשרת גישה לכלל הציבור.
- יב. הוראות אלו לא תחולנה במפלסים אחרים, מעל ומתחת למפלס הרחוב לגבינו ניתנו ההנחיות המיוחדות.

4.1.3 מרתפים

- א. תותר הקמת שש קומות מרתף על פי תכנית ע' 1 על עדכוניה.
- ב. שימוש עיקרי מעל הקרקע בקומה 1- (מפלס רחוב חומה ומגדל) יותנה באישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א לעת הוצאת היתר בניה.
- ג. לא יותרו שימושים עיקריים במפלסי התת קרקע.
- ד. אין לנייד שטחים ממפלס התת קרקע אל מפלסים על קרקעיים.
- ה. בקומת המרתף העליונה יותר גובה קומה מירבי של 4.5 מ' עד גבולות המגרש על מנת להבטיח גובה מתאים למשאיות לפריקה וטעינה.
- ו. יותר שימוש למחסנים בכל קומות המרתף (שינוי לתכנית מתאר ע'1).
- ז. תותר הקמת חניון מכני/אוטומטי באמצעות איחוד קומות מרתף ללא תקרות ביניים, ובלבד שיובטח כי חניון זה ניתן לפירוק והסבה לשימושים אחרים, עם התקדמות הקמת מערכת הסעת המונים.

שטח ברישום זיקת הנאה	4.1.4
<p>א. בשטח המסומן בתשריט כשטח לרישום זיקת הנאה יותר מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, הצבת שולחנות לבתי קפה והצבת מתקנים לחניית אופניים.</p> <p>ב. הצורה הסופית של זיקת ההנאה לציבור המסומנת בתשריט תיקבע בבקשה לקבלת ההיתר באישור מה"ע.</p> <p>ג. בשטחים עליהם תרשם זיקת הנאה, הגובה הסופי של המדרכה יהיה כגובה הרחוב בהתאם לגובה אבן השפה המלווה את המסעה.</p> <p>ד. תותר הגבהה מקומית מעל מפלס המדרכה במסגרת תכנית הפיתוח בכפוף לתיאום ואישור אדריכל העיר.</p> <p>ה. לא תותר הקמת גדרות בגבולות או בתחום המגרש או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח עליו תרשם זיקת הנאה.</p>	

דרך מאוסרת ודרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. בחזית מערבית – רחוב המסגר – תמומש דרך מאוסרת ע"פ תכנית ת"א/1043.</p> <p>ב. בחזית מזרחית- רחוב חומה ומגדל תבוצע הפקעה של 1 מטר לטובת הרחבת דרך קיימת.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>א. ע"פ סעיף 6.2 להוראות אלו.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים ללא מרתפי ס (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי (3)(4)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שטחי בניה ללא מרתפים	שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
4	3	3	0	6	22	85	70	---	---	700 (1)	22,589	לפי ע" 1	---	6,454 (2)	16,135	2574	101	מסחר, תעסוקה ותירות
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	198	201	דרך מאושרת
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	46	202	דרך מוצעת

(1) מספר זה מתייחס לשטח עיקרי ושטח שירות יחד.

(2) לפי 40% מסך השטח העיקרי.

(3) קו אלכסוני בתאום עם תכניות שכנות ודרישות צוות מזרח עיריית תל אביב- יפו. ניתן יהיה לחייב נסיגה נוספת מקו זה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי במטרה להבטיח התאמה מירבית של הבניה למגמות התכנון במקום המקיימות במקביל להליך קידומה של תכנית זו.

(4) חזית בניין ראשית/קדמית הינה לרחוב המסגר.

מאושרת

6. הוראות נוספות

6.1. איכות הסביבה

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א בנושאים הבאים:
- 6.1.1 - הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 - 6.1.2 - עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.
 - 6.1.3 - הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.
 - 6.1.4 - תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). מיקום פתחי האוורור של החניונים התת קרקעיים לא יופנה לעבר שטחי שהייה ציבוריים. דרישות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 - 6.1.5 - תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 - 6.1.6 - איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - 6.1.7 - איכות השפכים המותרת לחיבור למאסף המרכזי תהייה בהתאם לכללי שפכי מפעלים 2011.
 - 6.1.8 - אישור מאת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו לעניין עמידה בהנחיות והתנאים בנוהל למתן מידע בתחום הזיהום של מפעל תעש השלום לשעבר.
 - 6.1.9 - א. יש לערוך סקר לקביעת איכות מי התהום בשטח התכנית בהתאם להנחיות רשות המים.
ב. בהתאם לממצאי הסקר ובמידה ויידרש, יזם התכנית ינקוט פעולות לטיפול במוקדי זיהום מי התהום תחת המתחם, או לחילופין יוטמעו באתר תשתיות שיאפשרו טיפול עתידי בזיהום, כתנאי למתן היתר בנייה.
 - 6.1.10 - יש למגן את קומות המרתף ואת קומת הקרקע מפני חדירת גזי קרקע, בהתאם למפרטי המיגון ולהנחיות של עיריית תל אביב-יפו והמשרד להגנת הסביבה.
 - 6.1.11 - יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970.
 - 6.1.12 - לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
 - 6.1.13 - הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
 - 6.1.14 - תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
 - 6.1.15 - בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.

חוו"ד אקוסטית

רוחות

מערכת אוורור

ביוב ושפכים

זיהום קרקע

זיהום מי תהום

גזי קרקע

טיפול בפסולת בניין

שפכים

אצירת אשפה

בנייה בת קיימא

6.2. דרכים וחניות

- א. החניות המוצעות לא יהיו צמודות, אלא שייכות לכלל הבניין והמשתמשים.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. מספר החניות בזכויות עיקריות של עד 13,311 מ"ר (42.5%) בנייה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה, ומעבר לכך לפי תקן של 1:250.
- ג. החנייה תהיה כולה תת קרקעית. מה"ע יהיה רשאי להתיר כי חלק מהחניה תפעולית, שיוכח שלא ניתן למקמה בתת קרקע, תהייה במפלס הרחוב.
- ד. יש להעדיף איחוד של שתי הכניסות המתוכננות (למגרש זה ולצמוד אליו מצד דרום) לחניון התת קרקעי מחומה ומגדל כדי לשמור על רציפות מקסימלית של המדרכה ומניעת קטיעתה החוזרת ונשנית ע"י כניסות למרתפי חנייה.
- ה. 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 אגף התנועה.

6.3. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

6.4. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5. הפקעות לצרכי ציבור

- א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1969).

6.6. חלוקה ורישום

- א. השטחים המסומנים בתשריט בקווקו אלכסוני צהוב יהיו פתוחים לשימוש הציבור ותירשם בהם זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין. זיקת הנאה
להולכי רגל
- ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית תל אביב – יפו ללא תמורה במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פונים פינוי גמור ומחלט מכל מבנה, אדם, גוף או חפץ, ומשוחררים מכל שעבוד ו/או חלוקה. רישום שטחי
ציבור ע"ש
העירייה
- ג. העירייה תהא רשאית להפקיע את כל השטחים הציבוריים שבתחום התכנית.

6.7. מעליות

- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

6.8. מתקני תקשורת

- 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.

6.9. סטייה ניכרת

- כל חריגה מקו בנין קדמי תהווה סטייה ניכרת, פרט לגגונים להצללה שיהיה מותר להבליטם עד 50 ס"מ מעבר לקווי הבניין.

6.10 עיצוב אדריכלי

- | | |
|--|---|
| <p>א. נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בנין, גובה מבנה וחזית רעיונית ראשית. מעבר לכך הוא משמש המחשה אפשרית אך לא מחייבת לתכנון ועיצוב אפשריים. נספח הבינוי אינו מחייב לעניין מיקומם של החניות התפעוליות וחצרות המשק. מותר להבליט מסתורי הצללות עד 50 ס"מ מעבר לקווי הבניין.</p> <p>ב. בטרם הגשת בקשה להיתר יש להגיש תכנית עיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 אשר תכלול הוראות מפורטות בדבר גובה המפלסים, חזיתות, פתחים, חמרי בניין וחומרי גמר, פיתוח השטח, גמר זמני, פרטים אופניים בקנה מידה מתאים, כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאישור אדריכל העיר.</p> <p>ג. אדריכל העיר יהיה רשאי לדרוש בקנה מידה אחר לפי שיקול דעתו.</p> <p>ד. כל הכניסות למבנים יהיו במפלס המדרכה או במפלס השטחים שבזיקת ההנאה הסמוכים לבניין. רמפות ומדרגות, במידה וידרשו, יהיו בתוך תחום קווי הבניין.</p> <p>ה. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומות קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.</p> | <p>נספח
בינוי</p> <p>ת.ע.א</p> <p>כניסת
לבניין</p> <p>שילוט</p> |
|--|---|

6.11 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.12 פיתוח תשתיות

- א. 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.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ה. יותר מעבר תשתיות עירוניות לחיבורים של הבניין באיזורים בהם תרשם זיקת הנאה לציבור.

6.13 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.14 תנאים להוצאת היתר בניה

הוצאת היתרי בניה עפ"י התכנית תותר בתנאים הבאים:

- | | |
|--|--|
| <p>א. תאום מול אדר' העיר ואישורו עפ"י המפורט בסעיפים 6.10 ו 6.12.</p> <p>ב. אישור תכנית פיתוח עפ"י המפורט בסעיף 6.12.</p> <p>ג. הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור כאשר הם פנויים פינני גמור ומוחלט מכל מקרקעין.</p> <p>ד. הבטחת רישום זיקת הנאה בשטחים המיועדים לכך כמסומן בתשריט.</p> <p>ה. אישור מאת היחידה הסביבתית עפ"י המפורט בסעיף 6.1.</p> <p>ו. אישור היחידה הסביבתית – תל אביב-יפו על פינני הקרקע המזוהמת, עייף כל התנאים והכללים שהגדיר המשרד להגנת הסביבה לפינני הקרקע המזוהמת.</p> | <p>תכנית
עיצוב
אדריכלי</p> <p>תכנית
פיתוח</p> <p>רישום
שטחים</p> <p>איכות
הסביבה</p> |
|--|--|

ז. בהיתרי הבנייה למבנים חדשים יידרש אישור מאת היחידה הסביבתית - תל אביב – יפו לדו"ח אקלימי שיוכן עפ"י הנחיותיה עפ"י המפורט בסעיף 6.1

ח. אישור היחידה הסביבתית - תל אביב – יפו לעניין תיאום תהליך פינוי פסולת בניין (להיתרים הכוללים הריסת מבנים קיימים).

ט. כמפורט בסעיף 6.11

י. כמפורט בסעיף 6.13

יא. חתימה על הסכם לעניין פיתוח ותחזוקת השטחים הציבוריים והתחייבות להקמת חברת אחזקה להנחת דעתו של מה"ע.

יב. תיאום ואישור הנושא עם מה"ע או מי מטעמו

יג. אישור התכנית על ידי רשות המים להשפלת מי תהום ע"פ דין.

יד. ככל שידרש שימוש למלונאות במבנה, אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים הפיסיים למלונאות.

טו. בתכנית הכוללת מגרש למלונאות יקבע כי תנאי למתן היתר בניה למלון הינו עמידה בתנאים הפיזיים והתפעוליים שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות, וכן עמידה בתנאים המרחביים, ככל שייקבעו טרם אישור התכנית, ואשר יכללו בין היתר הוראות בנושאים הבאים:

א. הסדרי פריקה וטעינה, כניסות ויציאות לרכב, לרבות רכב תפעולי.

ב. שיפוץ הבמנה הקיים. תא/5000

ג. הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בכל הנוגע למערכות טכניות.

ד. הנחיות בנוגע לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אשר תבטיח כי יחידות המלון, השטחים הציבוריים, החניות ומתקני הספורט, ככל שיקבעו כאלה בתכנית, לא ימכרו בנפרד ויישאררו בכל עת בבעלות המלון.

ה. הנחיות בנוגע להבטחת השימוש המלונאי בלבד.

6.15 תנאים לאישור אכלוס

א. מתן אישור אכלוס יהיה בכפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל.

ב. רישום זיקת הנאה בפועל בהתאם למסומן בתשריט.

ג. רישום השטחים הציבוריים שבתחום התכנית על שם עיריית תל אביב-יפו.

6.16 הוצאת עריכת התכנית וביצועה

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1969.

6.17 גובה מבנים ובטיחות טיסה

א. הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה תמ"א 4/2 – נמל תאופה בן גוריון:

ב. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 4/2, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכה תהא עדיפה וגוברת על תכניות זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכת תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

ג. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א'	חפירה ובנייה של עד 6 מרתפים, קומת מסחר ומגדל בגובה מירבי של 8 קומות. שלב זה יאפשר מיצוי זכויות עד לכדי-211%, שטחים עיקריים, ויאפשר, הן מבחינת השארית שטח להתארגנות, הן מבחינת מרתפים (מספר מקומות החנייה עתידי) והן מבחינת מערכות וקונסטרוקציה, את המשך בניית המגדל המלא עד לגובהו הסופי (בשלב ב').	מילוי התנאים לפי סעיף 6.14
שלב ב'	היתר בנייה למימוש זכויות הבנייה המוקנות ע"פ תכנית זו.	מילוי התנאים לפי סעיף 6.14
שלב ג'	אכלוס	מילוי התנאים לפי סעיף 6.15

7.2 מימוש התוכנית

20 שנה

8. חתימות

תאריך: 20.05.2014	שם: כדורי- המסגר בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513391003	ח.פ. 513391003	תאגיד/שם רשות מקומית: כדורי- המסגר בע"מ
תאריך: 20.05.2014	שם: אדרי אלי פירשט	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513391003	אדרי אורי מזור אדריכיים ומתכנני ערים רח' גאל אל' ת"א 67443 טל 03-5628022 פקס 03-5628083	תאגיד: אדם מזור - אלי פירשט אדריכיים ומתכנני ערים
תאריך: 20.05.2014	שם: כדורי- המסגר בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד: 513391003	ח.פ. 513391003	תאגיד: כדורי- המסגר בע"מ
תאריך: 20.05.2014	שם: כדורי- המסגר בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 513391003	ח.פ. 513391003	כדורי- המסגר בע"מ
תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	בעל עניין בקרקע