

גרסה מס'
תאריך: 12.8.15
אשר על פי

תכנית מס' תא/3871 תעסוקה ומגורים - מתחם מוטורולה

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/ 3871

שם תוכנית: תעסוקה ומגורים - מתחם מוטורולה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' תא/3871 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 5.1.15 לאשר את התכנית 2.2.15 גילת אילון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית:		תכנית מס' תא/ 3871 "תעסוקה ומגורים-מתחם מוטורולה"	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך	17.12.2014	פרוטוקול	14-0029
החלטה	11		
אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך	5.1.2015	ישיבה מס'	1182
"	5.2.2015	"	1286
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה	
		אסתר זמיר	

10.8.15

מאושרת**דברי הסבר לתוכנית**

שטח התכנית נמצא באיזור התעסוקה נחלת יצחק, ברחוב תוצרת הארץ. מטרת התכנית עדכון המצב התכנוני בהתאם לעיקרי תכנית המתאר תא/5000 המופקדת. בהתאם לאמור לעיל, במסגרת התכנית יקבע יעוד קרקע המשלב שימוש מגורים, מסחר ותעסוקה וכן שימוש של בית אבות. הוראות התכנית יאפשרו בניית 2 מגדלים בני 40 קומות, לצד יצירת שטחים פתוחים חדשים לרווחת כלל הציבור. כמו כן מקצה התכנית מגרש חדש למבני ציבור, עליו יוקם מבנה ציבור בגובה של עד 7 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תעסוקה ומגורים - מתחם מוטורולה	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
3871 / תא	מספר התוכנית			
6.522 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
28.4.2015	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית				
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות			
חלוקה בהסכמת בעלים	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
- 180946 קואורדינטה X
664562 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב תוצרת הארץ בנחלת יצחק
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל אביב-יפו
- התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית תל אביב יישוב נחלת יצחק תוצרת הארץ 5 שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק מהגוש	105	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 1043	שינוי		1514	20.03.1969
תא/ 1043 א'	שינוי		5040	20.12.2001
תא/ ע' 1 "מרתפים"	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ע-1 ממשיכות לחול.	5167	18.03.2003
תא/ ג' 1	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג-1 ממשיכות לחול.	5705	20.08.2007

מאושרת

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עדיכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	ד. קיזר, מ. קיזר, א. לקנר - אדריכלים ומתכנני ערים	5.5.2015	ל"ר	21	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	ד. קיזר, מ. קיזר, א. לקנר - אדריכלים ומתכנני ערים	23.12.2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	ד. קיזר, מ. קיזר, א. לקנר - אדריכלים ומתכנני ערים	22.12.2013	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח בניוי
	ו. מחוזית	נתן תומר הנדסה	5.5.2015	1	ל"ר	1:500	מנחה ויחייב לעניין תקן החניה לתעסוקה	נספח תנועה
	ו. מחוזית	אגרונום אהרון מנירום	23.6.2013	1		1:500	מנחה	נספח עצים + בוגרים נספח נלווה

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

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		03-5256557		03-5256556	רחוב אחד העם 35 תל אביב		הדסים ירוקים בע"מ			

זום בפועל 1.8.2									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	03-5256557		03-5256556	רחוב אחד העם 35 תל אביב		הדסים ירוקים בע"מ			

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
				אבן גבירול 69, תל אביב - יפו		עיריית תל אביב-יפו בחברה לפרטיים			
	03-5256557		03-5256556	רחוב אחד העם 35 תל אביב		הדסים ירוקים בע"מ ואחרים			

מאושרת

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
office@kaiser-arch.com	03-6495530		03-6495520	קהילת ונציה 12 תל אביב		ד. קיזר, מ.קיזר, א. לקר-אדריכלים ומתכנני ערים	26511		
oleg@nte.co.il	03-6242490		03-6242499	בית הלל 20 תל אביב		נתן תומר הודסה			
brnarde@datamap.com	03-7516356		03-7541000	רח' היצירה 14 ר"ג		דטהמאפ	570		
aronenirom@gmail.com	03-6039861		03-6039861	רחוב רשיי 50, תל אביב		לכ גנים וגנים בע"מ			

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	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. תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית תוך מיצוי פוטנציאל הבנייה החדשה ויתרונות המיקום באזור המע"ר המטרופוליני בקרבה לצירים ראשיים, ויצירת מתחם המשלב שטחי תעסוקה, בית אבות, מגורים, מסחר, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים לרווחת הציבור.
2. שיפור מערך הולכי הרגל בסביבת המתחם ויצירת מערך מעברים ושטחים פתוחים בתחומו לרווחת הציבור המחברים את רח' נחלת יצחק ורח' תוצרת הארץ.
3. יצירת מגרש חדש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד המגרש מייעוד של "אזור תעסוקה א"י" ליעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה", "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטח פרטי פתוח".
2. קביעת זכויות והוראות בנייה ביעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" בשני מבנים ששטחם העיקרי 25,000 מ"ר בשימוש מגורים ו- 26,760 מ"ר בשימוש תעסוקה ו/או בית אבות (ולאפשר המרה בין השימושים השונים כאמור בהוראות התכנית), וגובהם לא יעלה על 40 קומות מעל קומת הקרקע. בקומות הקרקע של המבנים ישולבו שטחי מסחר בהיקף שלא יפחת מ-650 מ"ר עיקרי סה"כ. מספר היחיד למגורים יהיה עד 300 יחיד.
3. קביעת מגרש, זכויות והוראות בנייה למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עליו יוקם מבנה ציבורי ששטחו העיקרי לא יעלה על 2,000 מ"ר, וגובהו לא יעלה על 7 קומות מעל הקרקע.
4. קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב ומעבר הולכי רגל והוראות לפיתוחן.
5. קביעת הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח שאישורן יהיה תנאי למימוש התכנית.
6. קביעת תנאים למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם

6.522

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל שטח ייעודי למרפסות בהיקף של 3,600 מ"ר (12 מ"ר בממוצע לדירה)		28,475	+28,475	0	מ"ר	מגורים
		300	300+	0	מס' יחיד	
מתוך סה"כ יחיד כמפורט בסעיף 4.1.2 יהי להלן		60	60+		מס' יחיד	יח"ד קטנות
בטבלה זו, שטחי התעסוקה שהתווספו מחולקים בין השימושים השונים.		13,120	0	13,120	מ"ר	תעסוקה
כולל שטח ייעודי למרפסות בהיקף של 1,800 מ"ר (9 מ"ר בממוצע לדירה)		11,800	+11,800	0	מ"ר	דיוור מיוחד- בית אבות ובית הורים
שטח ממוצע משוער ליחידת דיוור 50 מ"ר ואינו מחייב. מספר יחידות הדיוור לשימוש זה ככל שיוחלט על מימוש, יהיה בהתאם לשטחי הבניה שיקבעו לשימוש זה בכפוף לאמור בהוראות התכנית.		200	200+	0	מס' יחיד	דיוור מיוחד- בית אבות ובית הורים
1,900 מ"ר ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ו-540 מ"ר שימושים בעלי אופי ציבורי ביעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה".		2,440	+2,440	0	מ"ר	מבני ציבור
ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה: 875 מ"ר (ר' בסעיף 4.1.2 ו' להלן). ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" 100 מ"ר מתוך השטחים העיקריים ביעוד זה.		975	+975	0	מ"ר	מסחר
כולל שטח ייעודי למרפסות בהיקף של 540 מ"ר (9 מ"ר בממוצע לחדר).		3,540	+3,540	0	מ"ר	חדרי מלון/ תיירות
מספר החדרים לשימוש זה ככל שיוחלט על מימוש, יהיה בהתאם לשטחי הבניה שיקבעו לשימוש זה בכפוף לאמור בהוראות התכנית.		60	+60	0	חדרים	חדרי מלון/ תיירות

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" והוראות התכנית, גובר האמור בטבלה 5 והוראות התכנית.

חלוקה בין השימושים השונים בטבלה זו נועדה לאיסוף מידע סטטיסטי בלבד ואין בה לקבוע ולשנות את האמור בתכנית זו. היחס בין השימושים השונים המתרים בתכנית והיקפם יקבע בכפוף לאמור בהוראות התכנית ולא לפי טבלה זו.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח		יעוד
זיקת הנאה למעבר כלי רכב	חזית מסחרית	זיקת הנאה למעבר הולכי רגל			
	1	1	1		מגורים, מסחר ותעסוקה
10		10	10		מבנים ומוסדות ציבור
		20	20		שטח פרטי פתוח

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
10.83%	706	מבנים ומוסדות ציבור				
16.50%	1,075	שטח פרטי פתוח				
72.67%	4,735	מגורים מסחר ותעסוקה		100%	6,522	אזור תעסוקה

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה	
4.1.1	שימושים
מעל פני הקרקע	<p>א. מגורים. מסחר.</p> <p>תעסוקה- שימושי תעסוקה לרבות משרדים או כל עסק אחר אשר לדעת הוועדה המקומית משתלב בסביבתו מבחינת אופיו, תפעולו, עיצובו והשפעתו על הסביבה, וכן במסגרת שטחי התעסוקה יותרו שימושים עבור מלונאות ושירותים בעלי אופי ציבורי וכן שימושים עבור בית הורים ובית אבות הכולל אגפים עבור עצמאיים, תושבים וסיעודיים והשירותים הנחוצים להפעלתו.</p>
במפלס הכניסה	<p>ב. יותרו השימושים המותרים בסעיף 4.1.1 א' לעיל למעט דירות מגורים. שימושים נלווים למגורים יותרו.</p>
מתחת לפני הקרקע	<p>ג. תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תא/ ע' 1 ובכפוף לאמור בתכנית זו.</p>
שטחים פתוחים במפלס הרחוב ברישום זיקת הנאה	<p>ד. שטחים אלה ישמשו כשטחים פתוחים לרווחת הציבור הרחב ויפתחו בהתאם.</p> <p>ה. בשטחים אלה תרשם זיקת הנאה ויחולו בהם הוראות סעיף 6.3 (זיקת הנאה) וסעיף 6.5 (עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי).</p>
קומת גג	<p>ו. מגורים, מתקנים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
קוי בניין	<p>א. קוי הבנין יהיה כמפורט בסעיף 5 להלן וכמסומן בתשריט התכנית.</p>
זכויות בניה	<p>ב. היקף הזכויות כמפורט בסעיף 5 להלן.</p> <p>ניתן להמיר בין שטחי התעסוקה (והשימושים המותרים בו כמפורט בסעיף 4.1.1) לבין שטחי המגורים ולהפך ובלבד שאף לא שימוש אחד יעלה בשטחו על 60% מכלל זכויות הבניה ולא יפחת מ-40% מכלל זכויות הבניה.</p> <p>ניתן יהיה לשלב בין השימושים השונים בכל מגדל.</p>
גובה	<p>ג. במקרה של הסבת שטח מגורים לתעסוקה, יותקנו חניות לפי התקן הקבוע בתכנית זו לתעסוקה ולא למגורים, עבור השטחים שהוסבו.</p>
מפלס קומת הכניסה	<p>ד. גובה הבנייה ומספר הקומות יהיה כמפורט בסעיף 5 להלן.</p>
מסחר בקומת הקרקע	<p>ה. מפלס קומת הכניסה, לרבות מפלס שטחי המסחר בחזיתות המסחריות במקום הכניסות לשטחים הבנויים, יהיה ככל הניתן במפלס הפיתוח של המדרכה השטחים הגובלים בה, ללא מדרגות ו/או רמפות.</p>
מרתפים	<p>ו. שטח המסחר לא יפחת מ-250 מ"ר (שטח עיקרי) ולא יעלה על 500 מ"ר במגדל הצפוני ולא יפחת מ-400 מ"ר (שטח עיקרי) ולא יעלה על 600 מ"ר במגדל הדרומי. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יקבע השטח המינימלי הסופי למסחר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
חצר משק	<p>ז. תותר בנית מרתפים על פי תכנית ע-1.</p> <p>2. בקומת המרתף העליונה יובטח גובה מתאים למשאיות לפריקה וטעינה, בכפוף לפתרון חצר המשק כפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. תותר העברת שטחים עיקריים מסך כל השטחים העיקריים המותרים מעל הקרקע, אל קומת המרתף העליונה בכפוף לאישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו. בשטחים אלה יותרו השימושים המותרים בתכנית זו למסחר ותעסוקה. שטחים אלה לא ימנו במסגרת מניין השטחים בשימוש מסחר בקומת הקרקע הנדרשים במסגרת הסעיף לעיל (סעיף 4.1.2 ו').</p> <p>4. בתת הקרקע לא יותרו מגורים או שימושים אחרים הדורשים שהייה ממושכת.</p>
	<p>ח. כל פעילות המשק כגון חדרי אצירת אשפה, פריקה וטעינה, וכיו"ב יהיו בתת הקרקע או בתחום הבנויים עצמם, כפי שיקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>חדר אשפה בגודל מתאים להצבת מתקנים למיון, הפרדה, דחיסה והעברה</p>

		למיחזור, עפ"י דרישת המשרד להגנה"ס. 2. חניה תפעולית, הסדרי פינוי אשפה וכדומה - ימוקמו במרתפים. החניה התפעולית תענה גם על צרכי בית האבות ככל שיידרש.
ט.		תרשם זיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.3 ו' להלן.
י.		20% מתוך סך יח"ד שיוצאו במסגרת היתר בניה למגורים יהיו יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד.
יא.		1. במסגרת השימושים המותרים לתעסוקה יתאפשר שימוש של בית הורים ובית אבות כאמור בסעיף 4.1.1 לעיל. 2. במקרה של מימוש תכלית זו של בית הורים/בית אבות, היקף השטח שיוקצה למגורים (שאינו בית הורים/בית אבות) לא יעלה על 40% מהשטחים העיקריים בתחום תא שטח 1. 3. בית הורים/ בית האבות יכלול לא פחות ממחלקה סיעודית אחת ולא יותר משלוש, וינוהל בבעלות אחודה. 4. מימוש שימוש זה ייעשה בכפוף לאישור הפרוגרמה על ידי מהנדס העיר. 5. שטחי מרפסות עבור יחידות בית הורים/ בית האבות ככל שיידרשו, יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכנית זו, וישמשו עבור מרפסות בלבד. שטח מקסימלי של מרפסת יהיה 12 מ"ר ולא יפחת מ- 6 מ"ר.
יב.		1. במסגרת השימושים המותרים לתעסוקה יתאפשר שימוש מלונאי כאמור בסעיף 4.1.1 לעיל. 2. שטחי מרפסות עבור חדרי המלון ככל שיידרשו, יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכנית זו, וישמשו עבור מרפסות בלבד. שטח מקסימלי של מרפסת יהיה 12 מ"ר ולא יפחת מ- 6 מ"ר.

מבנים ומוסדות ציבור		4.2
שימושים		4.2.1
א. יותרו שימושים של חברה, קהילה, רווחה, חינוך ותרבות וכן משרדים עירוניים לרבות חברות עירוניות וכן שטח מסחרי נילוה.		
ב. בכל קומות המבנה יותרו שימושים עיקריים נילוים הנדרשים לתפקוד של מוסדות ציבור כגון: מזנון, בית קפה, מסעדה או חנות אחרת בשטח של עד 5% משטחי הבינוי המותרים בייעוד זה.		שימושים נלווים
ג. יותרו מתקנים לוגיסטיים הנדרשים למתחם ולסביבתו כגון מתקני חברת חשמל, מתקני מיחזור אשפה וכד'. מתקנים אלה יותרו בתת-הקרקע בלבד.		תשתית ולוגיסטיקה
ד. יותר פיתוח השטח כשצ"פ. במקרה זה יחולו עליו השימושים המותרים בהוראות סעיף 4.3 מעל הקרקע. בתת הקרקע יותרו מרתפים כאמור בסעיף 4.2.2 להלן.		
הוראות		4.2.2
א.	קווי בניין	1) קווי הבנין יהיה כמפורט בסעיף 5 להלן וכמסומן בתשריט התכנית. 2) יש להתיר במפלס קומת הקרקע מעבר להולכי רגל לשטחים הפתוחים בעורף המגרש ברוחב שלא יפחת מ-4 מ', בהתאם לסימון השטח בזיקת הנאה בתשריט התכנית.
ב.	תכנית	1) מעל פני הקרקע תותר תכנית כמפורט בטבלה בסעיף 5. 2) מתחת לפני הקרקע תותר תכנית ע"פ תכנית מתאר ע-1 מרתפים.
ג.	גובה בנייה	1) גובה הבנייה יהיה כמפורט בסעיף 5. 2) גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-5 מ' או אחרת כפי שיקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 5 מ'.
ד.	גובה מפלס הכניסה	1) מפלס קומת הכניסה, יהיה במפלס הפיתוח של המדרכה השטחים הגובלים בה, ללא מדרגות ו/או רמפות.

ה.	מרתפים	<p>(1) תותר בניית מרתפים על פי תכנית ע-1.</p> <p>(2) בקומת המרתף העליונה יובטח גובה מתאים למשאיות לפריקה וטעינה, ככל שידרש בהתאם לפתרון חצר המשק כפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>(3) תותר העברת שטחים עיקריים וואו שטחי שירות מסך כל השטחים העיקריים המותרים מעל הקרקע, אל קומת המרתף העליונה, באישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו.</p>
ו.	מעבר הולכי רגל בזיקת הנאה	(1) בתחום המגרש תרשם זיקת מעבר להולכי רגל בהתאם למסומן בתשריט.
ז.	רמפה למרתפי חנייה	(1) בתחום המגרש תרשם זיקת הנאה למעבר לרכב בהתאם למסומן בתשריט התכנית.
ח.	קימת גג	<p>(1) תותר הצבת מתקנים טכניים בקומת הגג. הסתרה של המתקנים הטכניים לרבות באמצעות שימוש בקורות, עמודים ופרגולות והכללתם בהיתר הבניה יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.</p> <p>(2) יוקנו שטחי שירות בנוסף למצויין בטבלה 5 בהיקף של עד 500 מ"ר (70% משטח מגרש זה) על מנת לאפשר מענה לנושא זה.</p> <p>(3) ניתן יהיה לפתח את גג המבנה כגן ולמקם חצרות ציבוריות על גג המבנה.</p>
ט.		<p>(1) החנייה לטובת תא שטח זה תהיה מרוכזת ובמיקום הנוח ביותר לנגישות אל מבנה הציבור.</p> <p>(2) ככל שיהיה צורך למקם בתא השטח גם תניה פרטית, נושא זה יוסדר לעת הוצאת היתר הבניה.</p>

4.3	שטח פרטי פתוח	
4.3.1	שימושים	
א.		על כל השטח המסומן בתשריט כשטח פרטי פתוח תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור.
ב.		בשטח זה יותרו מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, בכלל זה הקמת מתקני משחקים לילדים, וכן מעבר שבילים לרוכבי אופנים והתקנת מתקנים לחניית אופניים.
4.3.2	הוראות	
א.	גובה מפלס הפיתוח	<p>(1) גובה מפלס הפיתוח יקבע במסגרת תכנית הפיתוח. הגובה יהיה כגובה מפלס המדרכות ברחובות הסמוכים, בהתאם לגובה אבן השפה המלווה את המסעה, וכגובה מפלס הפיתוח הסופי של השטחים המיועדים לפיתוח כשטחים ציבוריים פתוחים בחלקות הגובלות (בית קליפורניה, מגורת המאור, איסתא).</p> <p>(2) תותר הגבהה מקומית מעל מפלס המדרכה במסגרת תכנית הפיתוח בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר.</p>
ב.	איסור הקמת גדרות	(1) לא תותר הקמת גדרות בגבולות או בתחום המגרש כמו גם הצבת אמצעים ו/או אלמנטים אחרים אשר מטרתם להגביל או למנוע את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח. פיתוח המגרש יהיה רציף והמשכי עם הפיתוח של השטחים הגובלים בו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי כוללים בניה (%)	מספר יחידים (מרבית)	מספר ציפיות לדונם (נטו)	תכנית משטח הא (השטח)	גובה מבנה מעל פני הים (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		יעוד
			שטחי בניה שטחי	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שרת	שטחי בניה עיקרי						מספר קומות מתחת	מספר קומות מעל	קדמי	אחורי-	
מגורים	1 (11)	4,735	11,255 (7)	25,000 (2)	-	300	64	50	170	40	5	5-6 (4)	5-8 (5)	5-25 (6)	8	תעסוקה
			10,700 (7)	(3) 26,760	23,735 (10)	98,100	2,071	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	5 (10)	0	0	0	
ומסחר	20	1,075	לי"ר	לי"ר	-	לי"ר	לי"ר	70	57	6	-	-	-	-	0	שפיץ
מוסדות ומבני ציבור	10	706	2,000	870	3,660 (10)	6,550	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	5 (10)	5	0	5	0	מוסדות ומבני ציבור

הערות :

- שטח עיקרי למסחר לא יפחת מ- 650 מ"ר מתוכו 250 מ"ר במגדל הצפוני ו- 400 מ"ר במגדל הדרומי (כאמור בסעיף 4.1.2).
- שטח עיקרי למגורים- 25,000 מ"ר מתוכם ניתן להמיר עד 250 מ"ר לשימוש מסחר בקומת הקרקע.
- בנוסף לשטח העיקרי המותר למגורים, יותרו שטחי מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחיד. שטחים אלו יהיו בנוסף למניין השטחים העיקריים המותרים וישמשו למרפסות בלבד. ניתן יהיה להכליל מרפסות מעבר לקו הבניין עפ"י כל דין.
- להכליל מרפסות מעבר לקו הבניין עפ"י כל דין.
- שטח עיקרי לתעסוקה (השימושים המותרים בו כאמור בסעיף 4.1.1) 26,760 מ"ר מתוכם ניתן להמיר עד 200 מ"ר לשימוש מסחר בקומת הקרקע.
- בנוסף לשטח העיקרי המותר לתעסוקה, במקרה של שימוש שימוש של בית אבות ובית הורים או מלונאות יותרו שטחי מרפסות עבור יחידות דיוור אלו בשטח מקסימלי של 12 מ"ר ושטח מינימלי של 6 מ"ר לכל יחידת דיוור. שטחים אלו יהיו בנוסף למניין השטחים העיקריים המותרים וישמשו למרפסות בלבד. ניתן יהיה להכליל מרפסות מעבר לקו הבניין עפ"י כל דין.
- קו הבניין המערבי- 5 מ' לכיוון מגרש השפ"פ- 6 מ' לכיוון גבול התכנית- כמסומן בתשריט.
- קו הבניין הצפוני- 7-8 מ' לגבול התכנית ו- 5 מ' למגרש השפ"פ- כמסומן בתשריט.
- קו הבניין הדרומי- 5 מ' בחלק המערבי הגובל עם רחוב תוצרת הארץ, 25 מ' בחלק המזרחי הגובל עם המגרש "מוסדות ומבני ציבור"- כמסומן בתשריט.
- ניתן יהיה להעביר שטחי שירות בין שימושי תעסוקה ומגורים ולהפך. העברת שטחי השירות לא תתווה שינוי לתכנית.
- ככל ששירותים מרחבים מוגנים קומתיים במקום ממי"דים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים שהיו מיועדים למי"דים בקומה 12) מ"ר כפול מספר יחידות הדיוור) לשטח עיקרי, ובלבד שלכל יחידה לא יתווספו יותר מ- 12 שטח עיקרי.
- ניתן להמיר בין שטחי התעסוקה (השימושים המותרים בו כאמור בסעיף 4.1.1) לבין שטחי המגורים- ולהפך, ובלבד שאף לא שימוש אחד יעלה בשטחו על 60% מכלל זכויות הבניה ולא יפחת מ- 40% מכלל זכויות הבניה.
- מרתפים בתאי שטח 1 ו- 10: תותר הקמת קומות מרתפים נוספות לרבות שטחי השירות הנדרשים להם ללא שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו.
- ניתן יהיה לשלב בין השימושים השונים בכל מגדל.

6. הוראות נוספות

6.1	דרכים וחניות
	נספח תנועה
	א. תקן החניה לתעסוקה יקבע בהתאם לתקן החניה הרשום בנספח התנועה. סטיה מהוראה זו תחשב לסטיה ניכרת מהתכנית.
	ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף התנועה.
מיקום גישה למגרשים	ג. שינוי מיקום הגישות למגרשים, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה, לא יהווה שינוי לתכנית זו.
הצמדת חניות	ד. תקן החניה למגורים : 1:1.5 מקומות חניה במוצע ליח"ד. ליח"ד שגודלן עד 120 מ"ר יוצמד מקום חניה אחד, וליח"ד הגדולות מ-120 מ"ר ניתן יהיה להצמיד עד 2 מקומות חניה. מקומות חניה עודפים כאמור, אשר לא יוצמדו לדירות המגורים, יהוו רכוש הבית המשותף. ניתן לנהל מקומות חניה אלה, כחניון בניהולו של הבית המשותף. ה. תאסר הצמדה של מקומות חניה המיועדים לשימושי המסחר והתעסוקה. מקומות חניה לא מוצמדים ינוהלו כחניון ציבורי למעט האמור בסעיף 6.1 ד' לעיל.
הסדרי חנייה בחניון הציבורי	ו. הסדרי החנייה והתפעול של החניון הציבורי (שעות פתיחה, עלות, תכנית מנויים וכדומה) יהיו בהתאם להנחיות אגף התנועה. ז. הסדרי החנייה יכללו במסגרת התנאים בהיתר הבנייה.
זיקת מעבר בתחום מרתפי החניה	ח. במסגרת היתר הבנייה יסומנו, ע"פ הנחיית אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו, שטחים ומעברים עליהם תרשם זיקת מעבר למרתפי החנייה במגרשים הגובלים.
השלמת תקן חניה	ט. ניתן יהיה להקצות מקומות חניה עבור המגרש הציבורי גם בתחום המרתפים של המגרש ביעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה", הכל עפ"י הסכם שישדיר תפעול החניות אשר ייחתם בין מבקשי היתר הבניה במגרש ה"מגורים התעסוקה והמסחר" ועיריית תל אביב-יפו, ובכפוף לאמור בסעיף 4.2.2 ט 1 לעיל.
	י. יותקנו מקומות חניה לאופניים בתחום התכנית.
הנחיות מיוחדות	יא. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2	הריסות ופינויים
	א. מבנים או חלקי מבנים קיימים, המסומנים להריסה בתשריט, מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תכנית זו תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה.
	ב. פסולת הבניין תפונה על ידי מבקש היתר הבניה בתחום התכנית על חשבונו.
	ג. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין של מחוז תל אביב.
	ד. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

6.3	זיקת הנאה
זיקת הנאה להולכי רגל	א. תרשם זיקת הנאה בשטחים הפתוחים בין הבניינים ומפלס הקרקע המסומנים בתשריט כזיקת הנאה אשר שטחה לא יפחת מ- 2,500 מ"ר. ב. שטחים אלו יפותחו כשטחים נגישים לכלל הציבור לרבות פיתוח גנני וברצף אחד עם השטחים לגביהן רשומה זיקת הנאה ושפ"פ, הכל בכפוף לתכנית העיצוב האדריכלי כאמור בסעיף 6.5.
זיקת הנאה במרווחים	ג. מגרש 1 "מגורים, מסחר ותעסוקה" ומגרש 10 "מבנים ומוסדות ציבור": התחום הסופי לגבי תרשם זיקת הנאה יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי בשטחים שמחוץ לתחום תכנית הבניה, במרווח עד קו הבניין.
זיקת הנאה בשפ"פ	ד. תרשם זיקת הנאה בשפ"פ (מגרש 20) כמסומן בתשריט.

ה. זיקת הנאה למעבר רכב -תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב המשתמשים במגרש 1 "מגורים, מסחר ותעסוקה".	זיקת הנאה למעבר רכב
ו. בשטחים בהם תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור לא תותר הקמת גדרות, ומכשולים אחרים ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלה ירוצפו ויפותחו בתיאום כהמשך למדרכות ולשטחי הציבור.	רישום זיקת הנאה למעבר לציבור
6.4 איחוד וחלוקה	
א. רישום החלוקה החדשה בפנקס המקרקעין ייערך על פי סעיף 125 בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.	רישום
ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, ירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו - עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גדר, אדס או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד כל שהוא. העירייה רשאית להפקיע שטחים אלו ולתפוס חזקה עם אישור התב"ע.	רישום שטחים ציבוריים
ג. בסמכות הועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה לצורך חלוקת מגרש 1 בייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" לשני מגרשים נפרדים באותו יעוד, תוך שמירה על זיקות ההנאה מעל ומתחת לקרקע הכל כמפורט בתכנית.	
6.5 עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי	
א. תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, אשר תכלול הוראות מפורטות כלהלן: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח כולל השפ"פ, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', לאישור הוועדה המקומית. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יקבעו סופית שטחי המסחר המינימליים כאמור בסעיף 4.1.2 ו' לעיל.	רמת פירוט של ת.ע.א
ב. במסגרת תכנית העיצוב, כל הכניסות למבנים יהיו במפלס המדרכה או במפלס השטחים שבזיקת ההנאה הסמוכים לבניין. רמפות ומדרגות, במידה וידרשו, יהיו בתוך תחום קווי הבניין.	כניסות למבנים
ג. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תיכלל התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. עוד ר' סעיף 6.11.	בנייה ירוקה
ד. במסגרת זאת, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב.	משטר רוחות
ה. תיעשה בדיקת משטר רוחות אשר מסקנותיה יוטמעו בתכנית העיצוב האדריכלי.	
ו. היתר הבנייה יכלול תכנון מפורט של כל שטח התכנית, לרבות השב"צ.	
ז. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל על פי דרישת מהנדס העיר.	פיתוח סביבתי
ח. תותר הצבת מצללות וסככות, ספסלים, נטיעות וכו' ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים על פי תכנית פיתוח סביבתי. פרטי המצללות כגון חומרים, גיאומטריה וכו' יהיו חלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.	
ט. לא תותר הקמת גדרות בגבולות או בתחום המגרש או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח, בכפוף לתכנית פיתוח סביבתי.	
י. במקומות בהם יסומנו בתכנית הפיתוח נטיעות לעצים, בתחום השפ"פ. כמו גם בתחום השטחים עליהם תרשם זיקת הנאה, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' או יותר בהתאם להנחיות מה"ע.	בתי גידול לעצים

6.7	פיתוח תשתיות
6.7.1	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. מבקש היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת העתקת התשתיות ותנאי למתן תעודת גמר יהיה העתקתן בפועל.
6.7.2	תיעול וניקוז
	א. קווי התיעול העירוניים החוצים את מגרשי הבנייה יועתקו לדרכים ו/או לשטחים ציבוריים אחרים.
	ב. מערכת הניקוז תושבת על מניעת נגר עילי מהמגרשים והחדרתם אל הקרקע וגלישת עודפים בלבד אל התיעול העירוני.
	ג. תקרות החניונים התת קרקעיים תתוכננה באופן שיאפשר איסוף, איגום ואגירת הנגר מהמרזבים. מוצאי הניקוז ינוקזו אל בורות ו/או קידוחי חלחול שיותקנו ברצועה הפנויה מסביב למרתפים, או כל פתרון אחר שיאושר על ידי הועדה המקומית.
6.8	מגבלות בניה לגובה
הגבלת גובה בגין תיאום עם צה"ל	על אף כל אמור בכל מקום אחר בתכנית זו, גובה הבנייה לא יעלה על 170 מ' מעל פני הים. הגבלת גובה זו כוללת מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת התורן, גובהו לא יחרוג מהגובה לעיל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד. שבועיים לפי הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה עפ"י המפורט באישור צה"ל מיום 10.4.2013. כל סטייה מהוראות סעיף זה תחשב סטייה ניכרת מתכנית כמשמעותה בחוק.
6.9	הוראות מעבר
	א. ניתן יהיה לאשר הוצאת היתרי בנייה כפי שיידרש במסגרת האחזקה השוטפת של המבנים הקיימים או למטרת שיפוצם.
	ב. במסגרת זאת ניתן יהיה לאשר תוספת שטחים לבנוי בפועל עפ"י היתרי בנייה, בשטח שהיקפו עד 250 מ"ר עיקרי ושטחי השירות הנלווים אליו.
	ג. כל זאת, גם אם המבנה הקיים או ההיתר המבוקש אינו תואם את הוראות התכנית, וזאת בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
	ד. השימוש במבנים הקיימים יותר עד למועד הוצאת היתר הבנייה הראשון מכוח תכנית זו ובכפוף לשיקול דעת של הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
6.10	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.11	בנייה ירוקה
	א. בקשות להיתר בנייה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להבטים של בנייה ירוקה לרבות לעניין שימור אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפות ועוד כדומה), מחזור פסולת, חלחול מי נגר, מחזור פסולת בניין, חסכון ושימוש חוזר במים, אורור טבעי וכיוצ"ב.
	ב. כל המבנים בתכנית יבנו עפ"י התקן הישראלי לבנייה ירוקה.
	ג. עוד בעניין זה ר' האמור בסעיף 6.5 ג-ד' (פרק בניה ירוקה בסעיף תכנית עיצוב אדריכלי).

6.12	תכנית
	יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, במגמה לאפשר נטיעת עצים וחלחול מי נגר עילי לתת הקרקע. במסגרת תכנית העיצוב יקבע סופית מיקום שטחי החלחול תוך העדפה למיקום בתוואי הוואדי ההיסטורי שבצפון המגרש.
6.13	תנאים למתן היתר בנייה
	מתן היתרי בנייה עפ"י התכנית יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:
6.13.1	איכות הסביבה
	א. תנאי למתן היתר בניה (לרבות היתר חפירה) יהיה עריכת סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה/ הרשות לאיכות הסביבה תל אביב-יפו.
	ב. עריכת בדיקה/חוו"ד אקוסטית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה/ הרשות לאיכות הסביבה תל אביב-יפו.
	ג. בדיקת משטח הרוחות. מסקנות הבדיקה יוטמעו בתכנית העיצוב האדריכלי שתאושר טרם מתן היתר בניה.
	ד. הצגת פתרון מערכות האוורור בבניין, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. יש למקם את פתחי האוורור של הבניין ומערכתיו ככל הניתן שלא לכיוון שטחים המשמשים שהיית אנשים ומעבר הולכי הרגל במפלס הקרקע.
	ה. יש לקבל אישור רשות המים לקבלת היתר חפירה, הקמת כלונסאות ובניה כתנאי להיתר בניה.
	ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בניה. רשות המים עשויה להתנות קבלת רשיון בהצגת תכנית לטיפול ומניעת התפשטות זיהום מי תהום.
	ז. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. לפתרונות אלו תצורף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים /או התאמתם לדרישות מהנדס העיר ומדיניות הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו בעת הוצאת ההיתר.
	ח. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מיחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שהיו באותה העת.
	ט. לקומות התעסוקה יוצג פתרון להחדרת אוויר מראש המגדל.
	י. על מגיש הבקשה להיתר לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (עפ"י סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט-צמנט-יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ-50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוו"ד שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכד'). הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה עפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א 2011.
	יא. קבלת הצהרה בגין הכמויות שתיווצרנה מהריסת המבנים ומהקמת המבנה החדש, וכן הצגת הסכם התקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בניין. במידה ובאתר ההריסה ישנם חומרים המכילים אסבסט יש לפעול לפי סעיף י' לעיל.
	יב. אישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה לעניין מניעת מטרדי רעש מהמערכות הטכניות ומערכות מיזוג האוויר על גג מבנה הציבור.
	יג. במידה ויהיה צורך בשאיבת מים לצורך השפלה, יש צורך להציג את התוכניות לפני רשות המים לקבלת התייחסות פרטנית.

6.13.2	דרכים וחניה	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור הבקשה להיתר עם אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>ב. חתימת מגיש הבקשה להיתר בניה על הסכם לעניין הפעלת מרתף באופן משותף בנוגע למבני הציבורי וכן ביחס למתן זיקת מעבר לחניונים התת קרקעיים במגרשים הגובלים, בהתאם לתכנון הסופי בתיאום ואישור אגף התנועה.</p> <p>ג. מיקום החניון הציבורי יתואם עם מהנדס העיר.</p>
6.13.3	הריסת מבנים	הריסת המבנים כאמור בסעיף 6.2.
6.13.4	תכנית עיצוב אדריכלי	אישור תכנית עיצוב אדריכלי על פי המפורט בסעיף 6.5.
6.13.5	פיתוח סביבתי	אישור תכנית פיתוח סביבתי על פי המפורט בסעיף 6.5.
6.13.6	שטחים פתוחים	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת פיתוח תא שטח 20, והשטחים עליהם תרשם זיקת הנאה בתא שטח 1 וכן בתא שטח 10, ככל שיפותח כשטח ציבורי פתוח, גם אם באופן זמני, בכפוף להסכם עם העירייה. <p>במידה והבינוי יהיה בשלבים יפותחו שטחים פתוחים כאמור בסעיף 7.1 להלן.</p>
6.13.7	רישום שטחים	הבטחת רישום שטחים לזיקת הנאה כאמור בסעיף 6.3. <p>הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור כאמור בסעיף 6.4.</p>
6.13.8	הקמת חברת אחזקה	במגרש בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, תנאי להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות להקמת (או התקשרות) חברת ניהול ואחזקה לאחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של השטחים הפתוחים עליהם תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל להנחת דעתו של מהנדס העיר.
6.13.9	אישור משרד הבריאות	הגשת תכניות מפורטות של התשתיות העירוניות למים ולביוב ושל מבנים שאינם למגורים לאישור משרד הבריאות.
6.13.10	תנאים נוספים	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש "מגורים, מסחר ותעסוקה" יהיה הכללת שטחי מסחר בשטח שלא יפחת מהאמור בסעיף 4.1.2 ו' לעיל.</p> <p>ב. חתימה על התחייבות לרישום זיקת מעבר והנאה לציבור בשטחים הפתוחים על-פי סימונם בתכנית הפיתוח, וכן בחניון התת קרקעי, להבטחת גישה למקומות חנייה ציבוריים או במרתפי חנייה גובלים, בהתאם לתכנון המפורט של החניון כפי שיקבע בתיאום ואישור אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו.</p>
6.14	תנאים לתעודת גמר / אכלוס	<p>א. רישום זיקת ההנאה בפנקס רישום המקרקעין. רישום זיקת הנאה למעבר הציבור, יהיה תנאי למתן תעודת איכלוס ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.3 לעיל.</p> <p>ב. השלמת פיתוח כל השטחים הפתוחים, בכלל זה השטח ביעוד שפ"פ, וכל השטחים עליהם תרשם זיקת הנאה בתחום התכנית.</p> <p>ג. רישום בפועל השטחים המיועדים לצרכי ציבור.</p> <p>ד. העתקה בפועל של תשתיות כמפורט בסעיף 6.7.</p> <p>ה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה.</p>
6.15	בטיחות טיסה	היתרים מכח תכנית זו למבנים ולמתקני עזר לבניה שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע כפוף לתיאום עם רשות תעופה האזרחית, לצורך קבלת הנחיות לסימון ולהארה לאזהרה מפני מכשול טיסה.

6.16	עצים בוגרים
	<p>בתשריט התכנית מסומנים עצים המיועדים לשימור, העתקה או כריתה עליהם יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. עצים לשימור- במהלך הבניה יש לשמור על העצים המיועדים לשימור, עפ"י מפרט טכני של אגרונום יש להגן על העצים ע"י עטיפתם באיסקוריט שלא יפגעו. יש לשמור על מפלס הקרקע ולהשקות את העצים.</p> <p>עצים שמתחתם תהיה חפירה, יש לבנות מבנה מתאים לפי מפרט של קונסטרוקטור ואגרונום. עבודות הבניה ושמירת העצים יתבצעו בליווי אגרונום. יש להכין את העצים לפחות שנה מראש לפני תחילת עבודות החפירה ובניה, לפי מפרט טכני של אגרונום בעיקר על ידי השקייתם כדי ליצור שורשים חלופיים.</p> <p>ב. עצים להעתקה- העתקת העצים תיעשה בליווי אגרונום מהמגרש למקום אחר ולאחר קבלת היתר ורשיון מפקיד היערות.</p> <p>ג. עצים לכריתה- ניתן לכרות עצים המיועדים לכריתה לאחר קבלת היתר ורשיון מפקיד היערות. יש לתת ערך חליפי שיתבטא בשתילת עצים חדשים בפרויקט ובסביבה.</p>

6.17	חומרי חפירה ומילוי
	<p>א. פסולת בנין ועודפי עפר יפונו לתחנת מעבר לפסולת בנין או לאתר פסולת מוסדר ומאושר.</p>
	<p>ב. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש כתנאי להיתר בניה הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי הנחיות משרד הפנים שיהיו לאותה עת.</p>

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

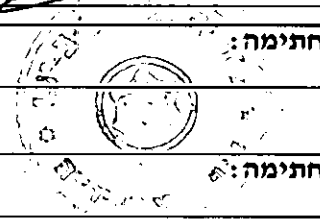
במידה והבינוי יהיה בשלבים, השלב הראשון יכלול לפחות 7 קומות במגדל הדרומי, ואת המרתפים במלואם (כולל קומות המרתפים שבתחום המגרש בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור"). יתרת השטח שלא תיבנה בשלב ראשון תפותח באופן זמני לרווחת הציבור.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

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

8. חתימות

שם: הדסים ירוקים בע"מ תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: הדסים ירוקים בע"מ	תאריך: 1.6.15 מספר תאגיד: 511742272	מגיש התוכנית
שם: אדר' דני קייזר תאגיד: ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר אדריכלים	חתימה:	תאריך: 31.5.16 מספר תאגיד: 514369925	עורך התוכנית
שם: הדסים ירוקים בע"מ תאגיד:	חתימה: הדסים ירוקים בע"מ	תאריך: 1.6.17 מספר תאגיד: 511742272	יזם בפועל
שם: תאגיד: עיריית תל אביב - יפו	חתימה: 	תאריך: תאגיד: מספר תאגיד: תאריך: מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע