



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0178616

קרן הקריה, תא/4094

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 507-0178616
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 1.8/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה סמנת אישור שר
 התכנית נקבעה סמנת אישור שר
 מנחל מינהל התכנון י"ד תעודת המחוזית

מחוז תל-אביב
 מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

| | | |
|---|------------------|-----------------|
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו | | |
| שם התכנית: 507-0178616 תא/4094 פרויקט קרן הקריה | | |
| הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות) | | |
| תאריך 18/05/2016 | פרוטוקול 16-0012 | החלטה 14 |
| תאריך 29/06/2016 | פרוטוקול 16-0016 | החלטה 2 |
| אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה | | |
| תאריך 1.8.2016 ישיבה מס' 1232 | | |
| מנהל האגף | מהנדס העיר | יו"ר ועדת המשנה |
| אורלי אראל | עדד גבולי, אדרי | תאריך 12/16 |

רזרון שפיר, עו"ץ
פ"מ וסגן ראש העירייה



מנחל זנגר, נכס העירייה

צחי דוד
מנחל מרחב עסקית"א
רשות מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כמנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו תינה לצרכי הבג"ד בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל גוף עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמו הסכם סתמים בנינו, ואין חתימתנו זו נאחזת בה. לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בניין השטח הכולל לתכנית, אין כתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בסיוע הסכם כמאסור ואין חתימתנו על התכנית הכרה או הפרתו ע"י אי שרלט מאתנו על פניו. חתימתנו על התכנית או על כל זכות אחרת חלופית לנו מכתב הסכם עמנו, אינה שונה על חתימתנו ניתנת אך ורק מנסות ממשלת ישראל. תאריך: 13.12.16

עמי אלמוג
 סמח"ק מרחב עסקית"א
 רשות מקרקעי ישראל

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת בשטח של 39,305 מ"ר הממוקמת בהצטלבות הרחובות דרך מנחם בגין ושאול המלך ונמצאת כיום בתחום השטח הצבאי של "הקריה".

התוכנית המוצעת מסדירה שטח עירוני לשימושים מעורבים אשר יכללו בין היתר שטחים לתעסוקה, למסחר ומגורים.

התוכנית משתלבת במרקם העירוני הקיים ונשענת על צירי התנועה הראשיים דרך מנחם בגין ושדרות שאול המלך ומהווה נקודת ציון משמעותית בכניסה הצפונית למע"ר התל אביבי. התכנית מאפשרת שתי חלופות בינוי: הראשונה כוללת מגדל משרדים בגובה של 80 קומות הממוקם בקרן הרחובות, מבנה משרדים בגובה של 50 קומות ו-2 מבני מגורים בגובה 45 קומות המתנשאים מעל למרכז מסחר ותעסוקה בקומות המסד והשניה לחילופין כוללת מגדל משרדים בגובה של 58 קומות הממוקם בקרן הרחובות, מבנה משרדים נוסף בגובה של 58 קומות ו-2 מבני מגורים בגובה 50 קומות המתנשאים מעל למרכז מסחר ותעסוקה בקומות המסד. מימושה של חלופת הבינוי הראשונה מותנה באישור רשות התעופה האזרחית.

התכנית נסמכת על מערכת התנועה הקיימת ומערכת הסעת המונים המתוכננת ומאפשרת תנועה חופשית של הולכי רגל דרך הפרויקט לאורכו ולרוחבו. החזית המסחרית במפלס הרחוב מלווה את הולכי הרגל לאורך שדרות שאול המלך ועד לחיבור עם דרך מנחם בגין. ניתן דגש למרחב הציבורי אשר מקיף את הפרויקט לאורך הרחובות הראשיים וזאת באמצעות הארכדה העוקבת את דפנות החזית המסחרית ושדרת העצים לאורך שאול המלך.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|---|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | קרן הקריה, תא/4094 |
| | | מספר התכנית | 507-0178616 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 39.305 דונם |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | לא |
| | | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית | |
| | | לפי סעיף בחוק | לי"ר |
| | | היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
| | | סוג איחוד וחלוקה | איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית |
| | | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
- 180400 קואורדינטה X
- 664900 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום צומת הרחובות שאול המלך ודרך בגין ת"א

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------------|---------------|----------|-------|
| תל אביב-יפו | שדי שאול המלך | | |
| תל אביב-יפו | | | |
| שכונה | לייר | | |

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|--------------------------------|
| 6110 | מוסדר | חלק | 45, 351 | 34, 44, 67, 247, 346, 352, 428 |
| 6111 | מוסדר | חלק | 323, 327, 331, 335, | 316, 319-320, 324, |
| 7102 | מוסדר | חלק | 339, 777 | 590, 805, 811 |
| | | | 33 | 32, 34-37, 55 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 27/09/2005 | 4302 | 5441 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2774 ממשיכות לחול. | שינוי | תא/ 2774 |
| 21/04/1994 | 2974 | 4208 | לרבות כל השינויים לתוכנית זו | ביטול | תא/ ג |
| 20/03/2013 | 3677 | 6566 | הוראות תא/ל/4 יחולו על המגרש למבני ציבור המסומן בתוכנית | כפיפות | תא/ ל/ 4 |
| 15/01/2004 | 1594 | 5264 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול. | שינוי | תא/ ע/ 1 |
| 21/06/1998 | 4217 | 4656 | הוראות תא/2604 יחולו על המגרש למבני ציבור המסומן בתוכנית | שינוי | תא/ 2604 |
| 11/06/1964 | | 1097 | תכנית זו גוברת על תכנית G וקובעת בתווית דרכים ויעודי קרקע חדשים. | ביטול | תא/ G |
| 31/12/2007 | 1272 | 5757 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הרכבת הקלה. הוראות תכנית הרכבת הקלה תחולנה על תכנית זו | כפיפות | תא/ מק/ 3639 |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|--------------|-------------|--|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | יצחק חלפון | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:1000 | 1 | | יצחק חלפון | | תשריט מצב מוצע | לא |
| חוות דעת סביבתית * | רקע | | 108 | 02/09/2014 | אוסנת ארנון | 08/09/2014 | חוות דעת סביבתית | לא |
| טבלאות הקצאה | מחייב | | 9 | 05/12/2016 | דברת אולפינר | 05/12/2016 | נספח לטבלת הקצאה בהסכמת בעלים, מכיל 9 עמודים. יש לקרוא בצמוד לטבלת ההקצאה. | לא |
| מים | מנחה | | 7 | 17/11/2015 | יורם לבל לבל | 03/12/2015 | נספח מים וביוב- פרשה טכנית | לא |
| ניקוז | מנחה | | 6 | 07/02/2016 | יורם לבל לבל | 08/02/2016 | נספח ניקוז- פרשה טכנית | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | | | 26/11/2012 | ניסים פינס | 08/09/2014 | מבוא לנספח עצים בוגרים, נספח אגרונום, רשימת עצים | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | | | 17/11/2015 | יעל מוריה | 03/12/2015 | סקר עצים בוגרים, תוכנית 1:500 | לא |
| אדריכלות | מחייב | 1:500 | 1 | 17/11/2015 | יצחק חלפון | 06/12/2016 | תכנית מפתח הכוללת פרוט של קווי הבנין, המגרש ומרחקים בין מבנים. | לא |
| בינוי | מנחה | 1:500 | 1 | 17/08/2016 | יצחק חלפון | 15/11/2016 | תוכנית פיתוח מפלס קרקע- חלופת בינוי א' | לא |
| בינוי | מנחה | 1:1250 | 1 | 17/08/2016 | יצחק חלפון | 15/11/2016 | תכניות קומות המרכז המסחרי ומבטים-חלופת בינוי א' | לא |
| בינוי | מנחה | 1:500 | 1 | 15/11/2016 | יצחק חלפון | 15/11/2016 | נספח בינוי-חלופה ב' | לא |
| בינוי ופיתוח | מנחה | 1:250 | 1 | 18/08/2016 | יעל מוריה | 21/08/2016 | בינוי ופיתוח- חתכים קנ"מ 1:250 | לא |

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|-----------------|-------|----------|---------------------|-------------|--------------|-------------|--|---------------------|
| הריסות ופינויים | מחייב | 1:1000 | 1 | 21/08/2016 | יצחק חלפון | 23/08/2016 | תוכנית הריסה | לא |
| טבלאות הקצאה | מחייב | | 1 | 04/12/2016 | דברת אולפינר | 05/12/2016 | טבלת הקצאות בהסכמת בעלים. יש לקרוא בצמוד לנספח לטבלת ההקצאות. | לא |
| מים | מנחה | 1:500 | 1 | 17/11/2015 | יורם לבל לבל | 10/12/2015 | נספח מים וביוב 1:500 | לא |
| ניקוז | מנחה | 1:1000 | 1 | 07/02/2016 | יורם לבל לבל | 08/02/2016 | נספח ניקוז | לא |
| פיתוח סביבתי | מנחה | 1:500 | 1 | 18/08/2016 | יעל מוריה | 24/08/2016 | תוכנית פיתוח, מפלס קרקע 1:500 | לא |
| תנועה | מנחה | 1:500 | 1 | 17/11/2015 | דני פוכס | 03/12/2015 | נספח תנועה וחניה | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1:1000 | 1 | 17/11/2015 | יצחק חלפון | 03/12/2015 | תוכנית מצב קיים | לא |

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

כל מסמכי התכנית 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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|----------------------|
| | רשות מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל | | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-9533333 | 03-7632132 | gilit@mmi. gov.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|------------------|
| רשות מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל | | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-9533333 | 03-7632132 | gilit@mmi.gov.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|----|---------------|------------------------|-----------------|------------|-----|------------|------------|------------------|
| בבעלות מדינה | | | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-9533333 | 03-7632132 | gilit@mmi.gov.il |
| בבעלות רשות מקומית | | | עיריית תל אביב- יפו | תל אביב- יפו | אבן גבירול | 69 | 03-5218244 | 03-5216597 | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|------------------------------|-----------------|------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | יצחק חלפון | 34870 | א.ג. אדריכלות ובינוי ערים | תל אביב- יפו | (1) | 7 | 03-5352555 | 03-5352575 | office@ai- arch.net |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------------------|-------------|-------------|---------------|--|-----------------|------|------|------------|------------|-----------------------|
| שמאות מקרקעין | שמאי | דברת אולפיר | 289 | גרינברג אולפיר בע"מ | תל אביב- יפו | (2) | 65 | 03-6259999 | 03-6259988 | dovrat@agdo.co.il |
| יועץ סביבתי | יועץ סביבתי | אוסנת ארנון | | תופ סביבה ואקוסטיקה | ירושלים | (3) | 10 | 02-6252514 | 02-6234485 | topsviva@gmail.com |
| מהנדס | יועץ תשתיות | יורם לבל | 12100 | י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ | תל אביב- יפו | (4) | א 32 | 03-6952418 | 03-6916647 | lebel@lebel.co.il |
| אדריכלית | יועץ נופי | יעל מוריה | 31959 | מוריה סקלי אדריכלות נוף בע"מ | תל אביב- יפו | | 42 | 03-5664006 | 03-5664005 | moriasekely@gmail.com |
| מהנדס | יועץ תחבורה | דני פוכס | 6238 | דגש הנדסה, תכנון תנועה ודרכים בע"מ | רמת גן | (5) | 2 | 03-7554444 | 03-7554433 | dgsh@dgsh.co.il |
| אגרונום | סוקר עצים | ניסים פינס | | אגרו-אפ | בית חנן | (6) | 23 | 03-9675499 | 03-9504388 | ptreesn1@013.net |
| מודד | מודד | משה פלוס | 442 | הלפריין-פלוס בע"מ | ראשון לציון | (7) | 10 | 03-9627082 | 03-9626874 | mail@hf-mapping.co.il |

(1) כתובת: רזיאל דוד.

(2) כתובת: יגאל אלון 65.

(3) כתובת: ההסתדרות 10, ת.ד. 37121, ירושלים 91370.

(4) כתובת: נחלת יצחק.

(5) כתובת: שד' בן גוריון.

(6) כתובת: המייסדים.

(7) כתובת: א.ת.ח.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

לקבוע הוראות ותנאים לבנית אזור מרכז עסקים ראשי בקרן הרחובות שאול המלך ודרך בגין תוך פינוי של מתנה צה"ל הקיים בתחום הקו הכחול לטובת שימושים אזרחיים לאורך הרחובות הראשיים המשקים לתוכנית. זאת, תוך השתלבות במרקם העירוני הקיים והתאמה מירבית למגמות התכנוניות העתידיות של הבינוי ההיקפי, אמצעי התחבורה הציבורית, בניה ירוקה ועוד.

התוכנית מהווה את הקודקוד הצפוני של מרכז העסקים הראשי המתפתח של תל אביב ומטרתה לתת מענה למגמות השימושים הקיימים והמתוכננים בסביבה לתעסוקה, מגורים, מסחר, מבני ציבור, שטחים פתוחים, כיכרות ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח הקריה (צבאי) ליעוד עירוני מעורב, יעוד מבנים ומוסדות ציבור, יעוד דרך, שטח ציבורי פתוח וככר עירונית, תוך קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה, קביעת צפיפות, קביעת מרווחי בניה וגובה הבניינים, הנחיות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי של המבנים וסביבתם.
- ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת שלבים והתניות לביצוע, כולל שלבי ביצוע תחבורתיים למימוש התכנית.
- ה. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- ו. תיחום מיקום למעבר גשר עילי מעל דרך מנחם בגין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | 39.305 | | | |
|--------------------------|------|------------|---------------|-------------------|---|
| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) | סה"כ מוצע בתוכנית | הערות |
| | | מאושר* | למצב המאושר * | מפורט | מתארי |
| דירות קטנות (יח"ד) | יח"ד | +149 | | 149 | הוגדר בעבר כשטח צבאי. |
| חדרי מלון / תיירות (חדר) | חדר | +190 | | 190 | |
| חדרי מלון / תיירות (מ"ר) | מ"ר | +7,666.6 | | 7,666.6 | |
| מבני ציבור (מ"ר) מ"ר | מ"ר | +12,738 | | 12,738 | הוגדר בעבר כשטח צבאי. לכל מקרה של סתירה או אי התאמה תוכנית תא/ל/4 תהיה התוכנית הקובעת לגבי שטחם של מבני הציבור. |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | +741 | | 741 | הוגדר בעבר כשטח צבאי. |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | +68,292 | | 68,292 | מתוכם 8892 מ"ר עבור מרפסות. |
| מסחר (מ"ר) | מ"ר | +7,666.6 | | 7,666.6 | הוגדר בעבר כשטח צבאי |
| תעסוקה (מ"ר) | מ"ר | +156,266.6 | | 156,266.6 | הוגדר בעבר כשטח צבאי |
| | | | | 6 | |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט |
|-----------------------------|---------------------|--------------|
| דרך מאושרת | 605 | גבול מתחם |
| דרך מוצעת | 604 - 602 | גבול מתחם |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 700 | גבול מתחם |
| ככר עירונית | 501 | גבול מתחם |
| מבנים ומוסדות ציבור | 301 | גבול מתחם |
| עירוני מעורב | 204 - 201 | |
| שטח ציבורי פתוח | 502 | |
| תאי שטח כפופים | תאי שטח | יעוד |
| 603,602 | דרך מוצעת | |
| 501 | ככר עירונית | |
| 301 | מבנים ומוסדות ציבור | |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------------------|----------------|
| גבול מתחם | עירוני מעורב | 204 - 201 |
| גשר/מעבר עילי | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 700 |
| גשר/מעבר עילי | ככר עירונית | 501 |
| גשר/מעבר עילי | עירוני מעורב | 204, 203 |
| הנחיות מיוחדות | עירוני מעורב | 204, 203 |
| זיקת הנאה | דרך מוצעת | 603 |
| זיקת הנאה | עירוני מעורב | 203 - 201 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מוצעת | 603, 602 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | ככר עירונית | 501 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מבנים ומוסדות ציבור | 301 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | עירוני מעורב | 204 - 201 |
| חזית מסחרית | עירוני מעורב | 204, 202, 201 |
| מנהרה/מעבר תחתי | דרך מאושרת | 605 |
| מנהרה/מעבר תחתי | דרך מוצעת | 604, 602 |
| מנהרה/מעבר תחתי | מבנים ומוסדות ציבור | 301 |
| מנהרה/מעבר תחתי | עירוני מעורב | 204, 202 |
| סטיו | מבנים ומוסדות ציבור | 301 |
| סטיו | עירוני מעורב | 203 - 201 |
| קו בנין עילי | עירוני מעורב | 203 - 201 |
| קו בנין תחתי | דרך מוצעת | 603, 602 |
| קו בנין תחתי | ככר עירונית | 501 |
| קו בנין תחתי | מבנים ומוסדות ציבור | 301 |
| קו בנין תחתי | עירוני מעורב | 204 - 201 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת | 605 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת | 604 - 602 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | ככר עירונית | 501 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור | 301 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | עירוני מעורב | 204 - 201 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 502 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 2,244.64 | 5.71 |
| דרך מוצעת | 6,629.69 | 16.87 |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 3,529.92 | 8.98 |
| ככר עירונית | 1,321.09 | 3.36 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 2,098.93 | 5.34 |
| עירוני מעורב | 22,841.53 | 58.11 |
| שטח ציבורי פתוח | 639.45 | 1.63 |
| סה"כ | 39,305.25 | 100 |

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

| שטח במ"ר | סוג ישות |
|-----------|------------------------|
| 24,940.45 | גבול מתחם |
| 4,089.92 | גשר/מעבר עילי |
| 970.72 | הנחיות מיוחדות |
| 3,543.11 | זיקת הנאה |
| 9,007.28 | זיקת הנאה למעבר רגלי |
| 1,249.14 | מנהרה/מעבר תחתי |
| 14,773.58 | קו בנין |
| 22,698.20 | קו בנין תחתי |
| 35,776.12 | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 עירוני מעורב****4.1.1 שימושים**

- א. מסחר ומשרדים לרבות הנהלות וסניפי מוסדות ציבוריים ופרטיים (כמו בנקים, חב' ביטוח, קופות חולים), מרכז רפואי, בתי אוכל ומשקה, שימושים לתרבות ופנאי כגון: קולנוע, תיאטרון, אולמות לכנסים, לשמחות, לארועים ובידור, מכללות, תעשיה עתירת ידע, אולמות תצוגה, מכונני בריאות, כושר וספורט.
- ב. מגורים ו/או איכסון מלונאי, שטחים לצרכי הבית המשותף ולרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי משחק, מועדון כושר וספורט, בריכת שחיה וחללים טכניים.
- ג. מבנים לצרכי חינוך, משרדי עירייה, משרדים עירוניים, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, ספורט, מרכז ספורט קהילתי, מרפאות, רווחה.
- ד. במפלס המרתפים: חניה, איזורי פריקה וטעינה, כניסות ויציאות לתחנת רכבת תחתית, שטחים טכניים, מחסנים ושימושים נוספים כמפורט בתכנית ע"י-1 מרתפים בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- ה. בשטחים הפתוחים תותר הקמת פרגולות, גגונים, גינות, רהוט רחוב, הצבת שולחנות וכיסאות לבתי קפה ומסעדות, נטיעת עצים, ערוגות, קירות פיתוח, מזרקות וברכות נוי.
- ו. חללים טכניים, שטחי שירות ושטחים נילויים ותומכים לכל השימושים המוזכרים לעיל.
- ז. בתאי שטח 201, 202, 203 בתחום קומות המסד שמתחת למבני המגורים והתעסוקה ניתן יהיה, באישור מהנדס העיר, להסב שטחי מסחר לשטחי תעסוקה.
- ח. שימוש "בטחוני" בקומה העליונה ועל גבי הגג במבנה הגבוה ביותר בפרויקט אשר ייעד את הגג לאמצעי תקשורת בטחוניים בתנאי שלא יפחת מגובה 270 מ' או 370 מ' מעל פני הים בהתאם לחלופת הבינוי שתאושר כמפורט בהערה 5 ברמת הטבלה ליזכויות והוראות בניה בפרק 5.

4.1.2 הוראות**א גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

- מפלס הגג העליון יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- מפלס הגג העליון, כולל מעקה הגג, של מגדל המשרדים בתא שטח 204 לא יעלה על 270 מטר או 370 מטר מעל למפלס פני הים בהתאם לחלופת הבינוי שתאושר. כמפורט בהערה 5 ברמת הטבלה ליזכויות והוראות בניה בפרק 5.
- מפלס הגג העליון, כולל מעקה הגג, של מגדל המשרדים בתא שטח 203 לא יעלה על 270 מטר מעל למפלס פני הים.
- מפלס הגג העליון, כולל מעקה הגג, של המגדלים בתא שטח 201 ו- 202 לא יעלה על 230 מטר מעל למפלס פני הים.
- מפלס הגג העליון, כולל מעקה הגג, של מבנה המסד למסחר ותעסוקה בתאי שטח 201, 202 ו- 203, לא יעלה על 42 מטר מעל למפלס פני הים.
- תותר בניית מתקנים טכניים ואנטנות בקומה העליונה ועל מפלס הגג העליון בכפוף לקבלת אישור מהנדס העיר והרשויות ובכפוף לאישור משהב"ט.
- גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

עירוני מעורב**4.1****הוראות בינוי**

ב

1. גג מבנה המסד בתאי שטח 201, 202, 203 יטופל כחזית חמישית מרוצפת ומגוננת ותותר בו הקמת מוסדות חינוך, גני ילדים, מגרשי משחק לילדים, פרגולות, מצללות רהוט חוץ, גינון ונטיעות. על גג מבנה המסד תותקן אדמה גננית בעומק 1.5 מ' רציף לטובת קיום "גג ירוק" שיהווה חצר מגוננת לשימושים הציבוריים והאתרים שיעשו בו שימוש.
2. במידה ושימושי מגורים ישולבו יחד עם שימושים נוספים באותו בנין, יובטחו למגורים כניסות ומעליות בנפרד מהשימושים הנוספים.
3. השימוש למגורים יותר בתאי שטח 201 ו-202 בלבד ובמגדלי המגורים המיועדים לכך. לא יותר שימוש מגורים בקומות המסד המיועדות למסחר תעסוקה ושטחי ציבור.
4. מיקום שטחי הציבור ופרישתם המדויקת במגרשים 201-203 יקבע על ידי הועדה המקומית לעת אישור תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי.
5. המרחק בין מגדלי המגורים בתאי שטח 201 ו-202 לא יקטן מ 25 מטר ובין מגדלי התעסוקה בתאי שטח 203 ו-204 לא יקטן מ 35 מטר.
6. תתאפשר הוספת קומה חמישית חלקית או מלאה למבנה המסד שבתאי שטח 201, 202, 203. תוספת הקומה תאושר על ידי הועדה המקומית לעת אישור תוכנית העיצוב האדריכלי ולא תהווה שינוי לתוכנית זו.
7. במגדלי המגורים בתאי שטח 201 ו-202 מתחת לקומות המגורים ומעל לקומת המסד ימוקמו 5 קומות לכלל השימושים המותרים בתוכנית מלבד לשימוש מגורים.
8. ניתן יהיה, באישור הועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי, לחבר בין קומת המסד בתא שטח 201 ומבנה הציבור שבתא שטח 301 באמצעות קביעת קו בנין אפס בין תאי שטח אלו. החיבור לא יהווה שינוי לתוכנית זו.
9. בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות, ובהתאם לתכנית מפורטת מס' 3639, ישולבו תעלות תת קרקעיות ופתחי איוורור (פירים) וכול מתקן הדרוש לצורך תפעול תחנת הרכבת התת קרקעית, בתאום עם תכניות הרכבת הקלה התת קרקעית ותיאום עם משהב"ט.
10. ניתן יהיה להסב שטחי מסחר לתעסוקה ומלונאות.
11. בקומות המגורים יותרו מרפסות בשטח של 14 מ"ר מרבי ליח"ד וממוצע של 12 מ"ר ליח"ד.
12. מסמך העיצוב האדריכלי יאושר על פי הגובה המותר על ידי רת"א באותה עת.

מרתפים

ג

1. תותר הקמה של עד 7 קומות מרתף בתחום של תאי שטח 201-204 ו-301 ככל שידרש למטרות: חניה, אספקה ושרות של כלי רכב שונים בהתאם לשימושים המותרים על פי תוכנית תא/ע/1. החניות יוסדרו במרתפים בלבד כמפורט בנספח התנועה. תקן החניה יחושב על פי התקן שיהיה תקף לעת הוצאת היתר הבניה או לפי התקן המוצע בנספח התנועה לתוכנית זו, הנמוך מביניהם. הסדרי החניה יהיו באישור אגף התנועה בעירייה.
2. תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה, בהתאם להוראות תכנית ע/1 למרתפים בכפוף לתיאום עם משהב"ט בשטח הגובל במחנה הצבאי.

עירוני מעורב

4.1

הוראות פיתוח

ד

1. תותר הבלטת אלמנטים אדריכליים עיצוביים כגון גגונים, רמפות וקירות תמכי פיתוח עד גבולות המגרש בכפוף לפירוט ואישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
2. תותר הקמת גשר מקורה המחבר את שני מגדלי התעסוקה במפלסי קומות המסד, מעל לכיכר המרכזית, בגובה מינימלי של 5 מטר נטו שיאפשר מעבר רכב תחזוקה והצלה תחתיו.
3. יש להשאיר 1.5 מ' עומק אדמה רצוף מעל המרתפים בשטחים הפנויים מעל הקרקע לנטיעת עצים בוגרים.

קווי בנין

ה

1. קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.
2. קווי בנין למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית תא/ע/1 למרתפים בכפוף למגבלות סעיף 3 שלהלן ועפ"י קו הבנין התחתני המסומן בתשריט.
3. קו בנין תחתני בחזית הדרום מזרחית לכוון דרך בגין יסוג 3 מטרים מהקו הכחול של תמ"מ 1/5 לרכבת הקלה.
4. חזיתם של מבני המגורים, בתאי שטח 201 ו-202, הפונה לרחוב שאול המלך תיבנה עפ"י קו בנין עילי בנסיגה של לפחות 20 מטרים מקו המגרש שלאורך רחוב שאול המלך.
5. ניתן יהיה, באישור הועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי, לחבר בין קומת המסד בתא שטח 201 ומבנה הציבור בתא שטח 301 באמצעות קביעת קו בנין אפס ביניהם. החיבור לא יהווה שינוי לתוכנית זו.
6. קו הבנין התת קרקעי לאורך הדפנות הגובלות במחנה הצבאי ייסוג לפחות 1.5 מ' מהקו הכחול של התוכנית.

מסחר

ו

1. חזיתות המבנים הפונות לדרכים, למעברים, לרחובות ולכיכרות יכללו חזית מסחרית במפלס הכניסה הקובעת, כפי שמסומן בתשריט.
2. בשטחים אלה יותרו שימושים מסחריים לרבות בתי אוכל ומשקה בשטח עיקרי מינימלי שלא יקטן מ- 50 מ"ר ליחידה ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.
3. בהיתרי הבניה לשימושים המסחריים יובטחו מערכות לפליטת האוויר ופניו הריחות ויובטח כי פליטת האוויר והריחות יהיו על פי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעירייה. בכל מקרה לא יאושרו ארובות חיצוניות בחזיתות המבנים.
4. החזית המסחרית לאורך רחוב שאול המלך והמשכה בחזית הצפונית הפונה לרחבה שבין שני מגדלי התעסוקה תקורה באמצעות סטיו עמודים רציף במפלס הכניסה הקובעת. תתאפשר גישה חופשית לציבור לאורך הסטיו ובתחום זיקות ההנאה המסומנות בתשריט. רוחב מחייב של המעבר וגובהו יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלית.
5. המסחר יופנה אל הרחוב ואל המרחבים הציבוריים.

הנחיות מיוחדות

ז

- במקרה שייקבע שימוש מלונאי, יחולו ההוראות הבאות:
1. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
 2. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | עירוני מעורב |
| | 3. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות. |
| ח | ניקח |
| | 1. יותרו לכחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התוכנית, לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים). |
| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.2.1 | שימושים |
| | יותר שטחי בניה למשרדים עירוניים, מבנה ציבור למטרת חינוך, קהילה, ספורט, דת ותרבות ומוסד קהילתי, חללים טכניים, שטחי שירות ושטחים נילויים ותומכים לשימושים המוזכרים להלן. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | 1. ניתן יהיה, באישור הועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי, לחבר בין קומת המסד בתא שטח 201 ומבנה הציבור בתא שטח 301 באמצעות קביעת קו בנין אפס בין המגרשים. החיבור לא יהווה שינוי לתוכנית זו. |
| 4.3 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.3.1 | שימושים |
| | מיועד לגינות משחק ונוי, פינות ישיבה, מתקנים למערכות טכניות. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | פיתוח השטח כולל גינון, נטיעת עצים, ריצוף, שבילים ורחבות, קירות תמך, ריהוט רחוב, פרגולות, תאורה, וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח. כל זאת, בכפוף לתכנית הפיתוח. |
| 4.4 | ככר עירונית |
| 4.4.1 | שימושים |
| | מיועד למעבר ושימוש הולכי רגל ורוכבי אופניים, נטיעות וגינון, מתקנים למערכות טכניות, ריהוט רחוב והצללות, וחניה תת קרקעית מתחת לכיכר. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | 1. השטח יתוכנן בעדיפות להולכי רגל, ישולבו בו איזורי מנוחה מוצללים, גינון, מזרקה, ברכות מים לנוי ורחבות לפעילות עירונית. 2. תכנון השטח ילווה בטיפול נופי של מתכנן נוף בתנוחה, בחתכים ובחזיתות, על פי נספח תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי אשר יחול על כלל שטח התוכנית ויאפשר על ידי הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. |
| 4.5 | דרך מאושרת |

| | |
|--------------|--|
| 4.5 | דרך מאושרת |
| 4.5.1 | שימושים |
| | מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל ושבילי אופניים כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. |
| 4.5.2 | הוראות |
| 4.6 | דרך מוצעת |
| 4.6.1 | שימושים |
| | מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל ושבילי אופניים כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | <p>תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>לאורך הדרכים תותר הקמת נקודות עצירה לרכב, מפרצים ורחבות לאוטובוסים, נטיעות והתקנת מתקנים ככל הדרוש לתפקוד הדרכים כולל: גשרים, חניות, מערכות תשתית עירוניות ומעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל.</p> <p>תכנון כל דרך ילווה בטיפול נופי של מתכנן נוף בתנוחה, בחתכים ובחזיתות.</p> |
| 4.7 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.7.1 | שימושים |
| | מיועד לתיחום מיקום לגשר עילי מעל דרך מנחם בגין. מיקומו רוחבו וצורתו ייקבעו במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. |
| 4.7.2 | הוראות |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------|-------------------------------|---------|------------------|------------------|------------------|
| | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | |
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | גודל מגרש מזערי 1328 | 501 | ככר עירונית | ככר עירונית | |
| (6) | (6) | (6) | (5) 42 | | (4) | | (1) | (2) | 2119 | 301 | מבנים ומוסדות | מבנים ומוסדות | |
| (6) | (6) | (6) | (9) 230 | | (8) 75 | | (7) | 300 | 750 | 4560 | 201 | ציבור עירוני | ציבור עירוני |
| | | | | | | | | | | | | מעורב ומוסדות | מעורב ומוסדות |
| | | | | | | | | | | | | ציבור | ציבור |
| | | | | | | | | | | | | מגורים | מגורים |
| | | | | | | | | | | | | עירוני מעורב | עירוני מעורב |
| (6) | (6) | (6) | (9) 230 | (11) 371 | (8) 75 | | (1) | 11900 | 29700 (10) | 4560 | 201 | מסחר | מסחר |
| | | | | | | | | | | | | עירוני מעורב | עירוני מעורב |
| (6) | (6) | (6) | (9) 230 | | (8) 75 | | (14) | (13) 1680 | (13) 4200 | 4560 | 201 | עירוני מעורב | עירוני מעורב |
| | | | | | | | | | | | | תעסוקה | תעסוקה |
| | | | | | | | | | | | | עירוני מעורב | עירוני מעורב |
| (6) | (6) | (6) | (9) 230 | | (8) 75 | | (1) | 300 | 750 | 6214 | 202 | מבנים ומוסדות | מבנים ומוסדות |
| | | | | | | | | | | | | ציבור | ציבור |
| (6) | (6) | (6) | (9) 230 | (11) 370 | (8) 75 | | (7) | 11900 | 29700 (10) | 6214 | 202 | מגורים | מגורים |
| | | | | | | | | | | | | עירוני מעורב | עירוני מעורב |
| (6) | (6) | (6) | (9) 230 | | (8) 75 | | (15) | 3360 | (13) 8405 | 6214 | 202 | מסחר | מסחר |
| | | | | | | | | | | | | עירוני מעורב | עירוני מעורב |
| | | | | | | | | | | | | תעסוקה | תעסוקה |
| | | | | | | | | | | | | עירוני מעורב | עירוני מעורב |
| | | | | | | | | | | | | מבנים ומוסדות | מבנים ומוסדות |
| | | | | | | | | | | | | ציבור | ציבור |
| (6) | (6) | (6) | (9) 270 | | (8) 75 | | (1) | 2800 | 7000 | 4252 | 203 | מסחר | מסחר |
| | | | | | | | | | | | | עירוני מעורב | עירוני מעורב |
| (6) | (6) | (6) | (9) 270 | | (8) 75 | | (16) | 2415 | (13) 6035 | 4252 | 203 | מסחר | מסחר |
| | | | | | | | | | | | | עירוני מעורב | עירוני מעורב |
| (6) | (6) | (6) | (9) 270 | | (8) 75 | | (1) | 23600 | 62280 | 4252 | 203 | תעסוקה | תעסוקה |
| | | | | | | | | | | | | עירוני מעורב | עירוני מעורב |
| (6) | (6) | (6) | (9) 270 | | (8) 75 | | (17) | 1745 | (13) 4360 | 7940 | 204 | מסחר | מסחר |
| | | | | | | | | | | | | עירוני מעורב | עירוני מעורב |
| (6) | (6) | (6) | (9) 270 | | (8) 75 | | (1) | 32940 | 79170 | 7940 | 204 | תעסוקה | תעסוקה |
| | | | | | | | | | | | | עירוני מעורב | עירוני מעורב |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| מ"ר | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|-----------|---------------|---------|---------------------|---------------------|
| | קדמי | | | |
| | | 501 | זכר עירונית | זכר עירונית |
| | (6) | 301 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| | (6) | 201 | מבנים ומוסדות ציבור | עירוני מעורב |
| (12) 4452 | | 201 | מגורים | עירוני מעורב |
| | (6) | 201 | מסחר | עירוני מעורב |
| | | 201 | תעסוקה | עירוני מעורב |
| | (6) | 202 | מבנים ומוסדות ציבור | עירוני מעורב |
| (12) 4440 | | 202 | מגורים | עירוני מעורב |
| | (6) | 202 | מסחר | עירוני מעורב |
| | | 202 | תעסוקה | עירוני מעורב |
| | | 203 | מבנים ומוסדות ציבור | עירוני מעורב |
| | (6) | 203 | מסחר | עירוני מעורב |
| | (6) | 203 | תעסוקה | עירוני מעורב |
| | (6) | 204 | מסחר | עירוני מעורב |
| | (6) | 204 | תעסוקה | עירוני מעורב |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי השרות והחניה התת קרקעיים מתחת לתא שטח 301 יקבעו ע"י מהנדס העיר כמפורט בפרק מרתפים בתוכנית תא/4.
- שטחים לצרכי ציבור המוגדרים בטבלה כ"מבנים ומוסדות ציבור", בשטח עיקרי כולל של 8,500 מ"ר בתוספת 40% שטחי שרות, יוקצו בתאי שטח 201-203. מיקומם של שטחים אלו יקבע בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לעת אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
- מספר קומות המגדלים המצוין בטבלה מציין את מספר הקומות מעל לגג קומות המסד המשמשות למסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח 201-203 ומעל ל-4 קומות מסד בתא שטח 204. מספר הקומות המצוין אינו כולל קומות טכניות ומתקנים טכניים על הגגות ובגוף המבנה.
- שטחי הבניה למבנה הציבור בתא שטח 301 יהיו עפ"י תוכנית תא/4.
- באם תוסר מגבלת הגובה של רת"א, ניתן יהיה להעביר מתאי שטח 201-202 סך כולל של 7,150 מ"ר זכויות בנייה שטח עיקרי ועוד 2,900 מ"ר שטחי שרות של שימוש תעסוקה ועוד 21,680 מ"ר שטח עיקרי ו-3,360 מ"ר שטחי שרות של שימוש תעסוקה מתא שטח 203 לתא שטח 204. בחלופה זו, מספר הקומות יהיה בהתאם לחלופה א' בנספח הבינוי.
- חמש הקומות התחתונות שמתחת לקומות המגורים ומעל קומת המסד בתאי שטח 201 ו-202 המשמשות ליעוד תעסוקה לא ישמשו למגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. ניתן לנייד קומות אלה כאמור בהערה 5 לעיל.
- כל בניה שתהיה מעל לגובה של 270 מטר מעל לפני הים תהיה כפופה לאישור רשות התעופה האזרחית, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- ההגדרה של "גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת" בטבלה זו מציינת את גובהו האבסולוטי של המבנה מעל פני הים.

9. ניתן יהיה להסב שטחי מסחר לתעסוקה ומלונאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מתצע:

- (1) כל שטחי השרות בתת הקרקע עפ"י תוכנית תא/מ/1..
- (2) שטחי הבניה למבני הציבור יקבעו עפ"י תוכנית תא/ל/4.
- (3) שטחי הבניה למבני הציבורי יקבעו עפ"י תוכנית תא/ל/4.
- (4) תכנית עפ"י תבי"ע תא/ל/4.
- (5) גובה אבסולוטי מעל פני הים.
- (6) עפ"י תשריט.
- (7) מיועד למגורים מסחר וצרכי ציבור.
- (8) שטחי השרות עפ"י תוכנית תא/מ/1..
- (9) עבור כל היעודים שבתא השטח.
- (9) גובה אבסולוטי מעל פני הים

(10) ניתן יהיה לממש שטחים ליעוד מגורים רק במגרשים 201 ו-202..

(11) 20% מסך כל הדירות תהיינה דירות קטנות בשטח עיקרי ממוצע של 65 מ"ר נטו והיתרה 80% דירות בשטח עיקרי ממוצע של 85 מ"ר נטו..

(12) בקומות המגורים יותרו מרפסות בשטח של 14 מ"ר מירבי ליח"ד וממוצע של 12 מ"ר ליח"ד.

(13) ניתן יהיה להסב שטחי מסחר לתעסוקה ומלונאות..

(14) מיועד למגורים, מסחר וצרכי ציבור.

(15) כל שטחי השרות בתת הקרקע עפ"י תוכנית תא/מ/1..

ניתן יהיה להסב שטחי מסחר לתעסוקה ומלונאות..

(16) מיועד למסחר, תעסוקה וצרכי ציבור.

שטחי השרות עפ"י תוכנית תא/מ/1..

ניתן יהיה להסב שטחי מסחר לתעסוקה ומלונאות..

(17) מיועד למסחר ותעסוקה.

שטחי השרות עפ"י תוכנית תא/מ/1..ניתן יהיה להסב שטחי מסחר לתעסוקה ומלונאות..

6. הוראות נוספות

| הנחיות מיוחדות | 6.1 |
|--|-----|
| <p>6.1.1 תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם נת"ע את מפלסי הרחוב וחומרי הגמר של ריצוף המדרכה.</p> <p>6.1.2 בעת ביצוע המרתפים הגובלים בתחום רצועת הרכבת הקלה, לא תותר קביעת עוגנים, בין ארעיים ובין קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר תחום רצועת הרכבת הקלה או התחנה התת קרקעית.</p> <p>6.1.3 לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה, אלא בתאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל/נת"ע.</p> <p>6.1.4 לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>6.1.5 בהיתר שיוצא יובטח כי במהלך הבניה ולאחריה, לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת הרק"ל ומתקניה. בנוסף לכך, מבנה המוקם מכח תכנית זו לא יפגע בהקמת הרק"ל ובתפעולה, בין אם המבנים יבנו במהלך הקמת הרק"ל טרם הקמת הרק"ל או לאחר הקמת הרק"ל ומתקניה.</p> <p>6.1.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל לרבות תאום לוחות הזמנים להקמת הפרויקט והסדרי התנועה הזמניים להקמת הפרויקט וכל בנייה בקרבת הכניסה לתחנת שאול המלך.</p> <p>6.1.7 תא שטח 700 מגדיר תיחום למיקום מעבר גשר עילי מעל דרך בגין. ביצוע הגשר העילי מותנה בתאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל וזכיין הקו האדום ובכפוף להתנאות בסעיפים 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.6 לעיל.</p> <p>6.1.8 בתכנון הפרויקט לא ישתנה גובה המדרכה הקיים הגובל בתוואי הרק"ל.</p> <p>6.1.9 יש לתאם עם חברת נת"ע וזכיין הקו האדום כל פעילות של השפלת מי תהום אשר תבצע במהלך העבודות. כל פעילות השפלת מי תהום תתואם עם רשות המים כולל אישורם ליעד השפילה.</p> <p>6.1.10 תירשם זיקת הנאה ככל הנדרש על מנת שהבינוי המוצע יותאם ליצירת מעבר ישיר תת קרקעי לאנשים בין תחנת הרכבת הקלה והפרויקט.</p> <p>6.1.11 ככל שתוקם מנהרה למעבר ציבורי להולכי רגל בתחום התוכנית לצורך חיבור תחנת הרכבת הקלה "תחנת שאול המלך" למרחב בית החולים "איכילוב" לא תהווה הקמתה שינוי לתוכנית זו.</p> <p>6.1.12 יש להקים קיר מפריד לאורך הדפנות הגובלות במחנה הקריה בתאום עם משרד הבטחון.</p> <p>6.1.13 כל הקירות, התעלות, העוגנים ופתחי אוורור בדפנות הגובלות במחנה הקריה בתת הקרקע ומעל הקרקע יתוכננו וייבנו בהתאם להנחיות מיוחדות למיגון של משהב"ט.</p> <p>6.1.14 תישמר הפרדה מוחלטת בין תשתיות המשרתות את המבנים האזרחיים לבין תשתיות המשרתות את המבנים הצבאיים (מים, חשמל, ביוב, תקשורת וכו')</p> <p>6.1.15 יש לתאם עם חברת נת"ע את העבודות לפירוק הקיר התומך הקיים במקום, ניתוק הפרויקט ותיאום תכניות הפיתוח במפלס הרחוב הגובל בתוואי הרק"ל, כולל קביעת אבן שפה וכן את עיצוב שיפועי הפיתוח.</p> <p>6.1.16 במידה והמרתפים ייבנו לאחר מנהרות הקו האדום: תנאי למתן היתר הבנייה יהיה תאום עם חברת נת"ע והעברת חישוב התזוזות והעומסים הצפויים למנהרות הקו האדום, לאישורה.</p> <p>6.1.17 במידה והמרתפים ייבנו לפני מנהרות הקו האדום: תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור חברת</p> | |

6.1 הנחיות מיוחדות

נתייע על קבלת תוכניות AS MADE, בנוסף יש לציין כי חברת נתייע תהה רשאית להצמיד למבנה מדדים, בכל עת, כדי לעקוב ולהבטיח שמירה על יציבות המבנה בעת בניית המנהרות. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הערת תכנית למניעת שקיעות לחברת נתייע.

6.2 עיצוב פיתוח ובינוי

6.2.1 נספח הבינוי של תכנית זו הינו מנחה בלבד למעט הנושאים העקרוניים הבאים: קווי הבנין, מרחק בין בניינים, גובה מקסימאלי למגדלים, מיקומה של הכיכר העירונית בין מבני המשרדים, מעברים וזיקות הנאה להולכי רגל וכלי הרכב.

6.2.2 תכניות העיצוב האדריכלי והפיתוח סביבתי לכלל הפרויקט יהיו בקנה מידה שאינו קטן מ- 1:500 ויכללו תכניות עקרוניות של המפלסים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פרטי גמר עקרוניים וחומרי בנייה וגמר.

התכניות יפרטו, בין היתר את הנושאים הבאים: מיקום שטחי מבנה הציבור שטחי הציבור והמסחר, נפחי המבנים, מספרם ומיקומם הסופי של המבנים, כללי עיצוב של החזיתות לרבות החזית החמישית אשר בגג מבנה המסד המסחרי, קביעת מיקום הכניסות למבנים וגבהם, קביעת איפיון מחייב לארכדה המסחרית ההיקפית לרבות הנחיות שילוט לארכדה ולכלל הפרויקט, קביעת איפיון מחייב לרחבה העירונית שבין מגדלי המשרדים אשר בתאי שטח 203 ו-204, חומרי החיפוי וצבעם, גגונים ופרגולות, מיקום נטיעות, הבטחת בתי גידול לעצים בוגרים, איפיון השטחים הפתוחים לציבור לרבות השטח שבזיקת הנאה למעבר להולכי רגל, מדרכות ומיסעות לרבות שבילי אופניים, פירוט הכניסות והיציאות לתנוונים, עיצוב הקירות התומכים והגדרות, אלמנטים עיצוביים, אלמנטי אוורור של החניונים התת קרקעיים ושילובם באישור מהנדס העיר בפיתוח, מזרקות וברכות מים, פירוט סוגי הריצוף בשימושים השונים לרבות במדרכה ובמיסעה אשר לאורך חזיתו הדרום- מזרחית של הפרוקט וכן פירוט של ריהוט הרחוב וגופי התאורה.

6.2.3 התוכניות תכלולנה התייחסות להוראות איכות הסביבה בהתאם לסעיף 6.5 שלהלן, יציגו פתרונות לשבילי אופניים וחניות אופניים במתחם, יפרטו הוראות בדבר ניקוז וחילחול מי גשם ויבטיחו בית גידול לעצים בוגרים בתחום הככר המרכזית ובשדרות לאורך הרחובות שאול המלך ודרך בגין.

6.2.4 תנאי לאישור תכניות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי יהיה הטמעת המלצות סקר השפעות סביבתי בבינוי ובפיתוח.

6.2.5 תכניות הפיתוח הסביבתי יכללו רציפות עצי צל בשתי השדרות, שדרת המעי"ר ושדרת שאול המלך והחיבור ביניהן.

6.2.6 תכניות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי יכללו את כל שטח התוכנית ותקבע בהן שלביות פיתוח, כניסות ויציאות לרבות כניסות ויציאות זמניות, מיקום ומועד מימוש השימושים הציבוריים.

6.2.7 תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכלול התייחסות למיקום, רוחב וצורת הגשר מעל דרך בגין.

6.3 זיקת הנאה

- 6.3.1 א. בתא שטח 204 במפלס הרחוב תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בתחום המסומן למעבר הולכי הרגל.
- ב. במפלס תת הקרקע של תא שטח 204 לכוון דרך בגין יתאפשר מעבר של הולכי רגל במעבר המקשר בין תחנת הרכבת הקלה למבנה בתחום זיקת ההנאה שתירשם לטובת הציבור.
- ג. תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור בכיכר המרכזית בין שני מגדלי התעסוקה במפלס הרחוב

זיקת הנאה**6.3**

למעבר הולכי רגל בין רחוב שאול המלך ודרך בגין. רוחב המעבר הרציף בין שני המגדלים והמרכז המסחרי מדרך בגין ועד לרחוב שאול המלך לא יקטן מ 35 מטרים. כמו כן תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת רכבים לכניסה וליציאה מהחניון ובדרכים המשולבות שבמפלס הקרקע להורדת והעלאה של נוסעים.

6.3.2 תרשמנה זיקות הנאה לטובת הציבור בתחום הסטווים והמדרכה הציבורית בתאי שטח 201-203 לאורך החזית המסחרית הפונה לרחוב שאול המלך.

6.3.3 תרשמנה זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר מרחוב שאול המלך במפלס הרחוב דרך המרכז המסחרי ובין שני מבני המגורים בתאי שטח 201 ו-202 לצורך גישה ללובי של מבני המגורים.

6.3.4 תרשמנה זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור במפלס הרחוב בתחום תאי שטח 202 ו-203 למעבר בין הככר המרכזית אל דרך השרות בחזית הדרום מזרחית.

6.3.5 מיקומן ורוחבן הסופי של זיקות ההנאה יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.

6.3.6 תרשמנה זיקות הנאה לציבור למעבר ולחניה במפלסים התת קרקעיים בין כל תאי השטח שבתוכנית בהתאם להנחיות שיקבעו בתוכנית העיצוב האדריכלית והפיתוח הסביבתי.

6.3.7 תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב דרך המרתפים אל מגרשים עתידיים צמודי דופן לתוכנית זו אשר יקבעו בתוכניות עתידיות וירשמו לטובת הציבור.

6.3.8 שטחן הכולל של זיקות ההנאה על פני הקרקע כמתואר בסעיפים 6.3.1-6.3.3 לא ייפחת מ-8 דונם.

6.3.9 תרשמנה לטובת הציבור זכות מעבר לתשתיות עירוניות לרבות בתחום התת קרקעי ובמרתפים.

6.3.10 תרשמנה זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר של רכבי שרות, אספקה, ותחזוקה בחניון התת קרקעי.

איחוד וחלוקה**6.4**

6.4.1 האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו עפ"י טבלת ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.4.2 תא שטח 700 אינו נכלל בתחום האיחוד וחלוקה.

6.4.3 השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, לרבות דרכים יופרשו לצרכי ציבור במסגרת הוראות החלוקה החדשה כמפורט בסעיף 6.4.1 להוראות תכנית זו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.

6.4.4 זיקת הנאה למעבר וטובת הציבור ירשמו עפ"י הוראות סעיף 6.3 "זיקת הנאה".

איכות הסביבה**6.5**

6.5.1 בשלב התכנון המפורט תבוצע בדיקת מיקרו אקלים לרבות בחינת פתרונות תכנוניים למניעת מטרדי רוח במתחם, הפתרונות שיבחנו יכללו בין היתר קירוי מעברים להולכי רגל, יצירת מבואה, פרגולות ונטיעות. הבדיקה תוגש לאישור היחידה להגנת הסביבה בעיריה.

6.5.2 בדירות המגורים במבני ציבור רגישים ובמשרדים יבוצע מיגון דירתי להפחתת הרעש מכבישים. תכנית המיגון הדירתי תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריה.

6.5.3 מפלסי הרעש המצטברים מכלל המערכות המכניות לא יחרגו מהמפלסים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990, כלפי המבנים בתחום התוכנית וכלפי

איכות הסביבה**6.5**

מגורים ומבני בתי החולים שבסביבתה בדגש על שעות הלילה.

6.5.4 היתרי בניה לשימושים עיקריים בשטחי מרתף יהיו כפופים לאישור היחידה להגנת הסביבה בעיריה ויקבעו בהתאם לממצאי סקר קרקע. השימושים יכללו במסגרת אחוזי הבניה המאושרים בתכנית זו.

6.5.5 כל החדרים והמתקנים הטכניים יהיו בתחום המבנים או מתחת לפני הקרקע ולא יבלטו מעבר להיקף המבנה ו/או מעל פני הקרקע. לא תותר הפניית תריסי פליטת אוויר מחניונים וממסחר ומתקנים טכניים שונים לתחום שימושים רגישים, לרבות מעברים ומרחבים של הולכי רגל. תריסי פליטת האוויר יופנו במידת האפשר לחזית האחורית, כמו כן יותקנו מסננים למניעת פליטה של ריחות לסביבה. מיקום המערכות ופתחי הכנסת והוצאת אוויר יתואמו עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו.

6.5.6 אתרי ריכוז פסולת יוסדרו במרתפים בלבד, בצורה מוסתרת ובאישור מהנדס העיר. מיקום אתרי הפסולת והסדרי פינוי האשפה יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי ותכנית הפיתוח. אתרי הפסולת יכללו מתקני אשפה לדחיסה, למיחזור ולמיון. יבוצעו הכנות להפרדת פסולת לשני זרמי פסולת לפחות (אורגנית ואחרות) וכן יבוצעו, מיגון תברואתי ואסתטי, שילוב במתקני תשתיות מבניים. כל אתרי הפסולת הרטובה שבתחום המבנה יכללו מתקן מיזוג אוויר פעיל.

6.5.7 היתרי בניה מתוקף תוכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בניה בת קיימא לרבות שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת,

שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה וכיוצא בזה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

6.5.8 בשלב התכנון המפורט תבדק רמת איכות האוויר ועל פיה יקבע מיקום שימושי הקרקע הרגישים (מגורים, מוסדות חינוך, גני ילדים וכו'). הבדיקה תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה אשר תיוועץ עם המשרד להג"ס. אישור הרשות לאיכות הסביבה יהווה תנאי למתן היתר בנייה."

6.5.9 פירי נידוף וארובות של מטבחים ומסעדות יוגבהו עד למעקה גגות המבנה/מבנים. פתרון תלופי יהיה כפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריה.

הריסות ופינויים**6.6**

6.6.1 המבנים המסומנים להריסה בתשריט, והמחובר אליהם וכן כל מבנה שאינו תואם הוראות תכנית זו, מיועדים להריסה.

6.6.2 גריסת פסולת בניין במקום תהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לממצאי דו"ח סביבתי לנושא זה.

6.6.3 פסולת ההריסה תבוצע ותפונה לאתר פינוי פסולת מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970, ובהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית.

6.6.4 סימון מבנים להריסה בתשריט, הינו מנחה בלבד. ההריסה כפועל כפופה לתיק התיעוד, מדידה מדויקת של המבנים ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.6.5 יש לתעד את כל המבנים בהם יש אסבסט. כמותו, סוג האסבסט ומצבו ולזמן לסיור בשטח את נציגי המשרד להגנת הסביבה. לפני פירוק האסבסט יש להמציא את אישור הוועדה הטכנית לאבק מזיק.

6.6.6 במידה ובעת עבודות ההריסה וההקמה יתגלו הפרעות להפעלת הציוד במכון לפתולוגיה וחקר הסרטן בב"ח בשל רעידות, יש לנקוט במידית לפתרון הבעיה.

דרכים תנועה ו/או חניה**6.7**

6.7.1 החניות יוסדרו במרתפים בלבד כמפורט בנספח התנועה. תקן החניה יהיה תקן מקסימום

6.7

דרכים תנועה ו/או חניה

עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה או לפי התקן המוצע בנספח התנועה לתוכנית זו, על פי מספר מקומות החניה הקטן מבין השניים בעת הוצאת ההיתר. הסדרי החניה יהיו באישור אגף התנועה בעירייה. שינויים בהסדרי התנועה לא יהוו שינוי לתוכנית זו.

6.7.2 הפריקה, הטעינה וגישת רכבי שירות למסחר והתעסוקה, יוסדרו במרתפים בלבד. לא תותר בשום פנים ואופן פריקה וטעינה, התארגנות ואחסון המייעדים למסחר ולתעסוקה על פני הקרקע.

6.7.3 יותרו עד 7 קומות מרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת. גובה המרתף העליון המשמש גם לפריקה וטעינה של רכבי משא כבדים יהיה בגובה של עד 6 מטר (רצפה לרצפה) ויכלול מפלס ביניים לחניה בחלק משטח הקומה המאפשר זאת.

6.7.4 נספח התנועה לתוכנית זו יהנו מנחה בלבד. בעת הוצאת היתרי בניה ניתן יהיה לשנות את מיקום הכניסות והיציאות לחניונים והסדרי התנועה באישור אגף התנועה של העיריה ולא יהיה בכך שינוי לתוכנית זו.

6.7.5 החניונים ינהלו כחניונים ציבוריים. תתאפשר הצמדת חניות ליעוד למגורים. למגורים יוקצה אזור חניה נפרד בסמוך לגרעין מעליות המגורים המופרד. במפלסי המרתפים יוקצו מבואות נפרדות לבנייני המגורים ולבנייני המסחר והתעסוקה.

6.7.6 תכנון המרתפים יביא בחשבון את האפשרות להסבת חלק מהשטחים לשטחים עיקריים במקרה של צמצום תקן החניה, בהתאם לסעיף 6.5.4 ולאישור היחידה לאיכות הסביבה.

6.7.7 תכנון החניונים יעשה לפי הנחיות מתאימות לאיזורור, למניעת הצטברות גזים רעילים (כמו חד-תחמוצת הפחמן) ולמניעת רעש סביבתי.

6.7.8 דרך השירות הדרומית תאפשר גישה למגרשים שדרומית לה.

6.7.9 בשטח החניה התת קרקעי יוקצו שטחים לחנית אופנועים על פי התקן ולחניית רכב שליחים. תקן החניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.2012, וכן חניות אופניים ציבוריות נוספות. ההיקף יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי במרתפים העליונים.

6.7.10 תובטח גישת רכבים בדרך השירות האחורית, העל קרקעית, על מנת לאפשר נגישות ללובי הכניסה למגורים ותעסוקה.

6.7.11 במסמך העיצוב האדריכלי תיבחן תנועת הולכי הרגל שפרויקט זה מייצר ויינתנו לכך פתרונות לרבות הרחבת מעברי חצייה ואיי תנועה.

6.7.12 במסמך העיצוב האדריכלי יקבע כי נקודת הבידוק לא תהיה בכניסה לרמפת החניון אלא תמוקם מזרחית להמשך רחוב ויצמן בתוך החניון.

6.7.13 מסלולי האופניים הצמודים לתוכנית ברחובות שאול המלך ודרך בגין אשר נכללים

בתוכנית האב לאופניים יפותחו בתחום החופף לתוכנית זו בהתאם למפרט ולהוראות מחייבות של עיריית תל אביב- יפו.

6.8

בדיקות ארכאולוגיות

מתן אישור לתכנית מקומית או תכנית פיתוח באתרי עתיקות יותנה בתאום עם רשות העתיקות בהתאם להנחיות הבאות:

6.8.1 השטח הוא אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו בו הוראות חוק העתיקות (התשל"ח ? 1978).

6.8.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות (התשל"ח - 1978).

6.8.3 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען מבקש ההיתר על-פי תנאי רשות העתיקות.

בדיקות ארכאולוגיות

6.8

- 6.8.4 במידה ויתגלו עתיקות מצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות (התשל"ח-1978) וחוק העתיקות (התשמ"ט-1989), יעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.
- 6.8.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקה גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

תנאים למתן היתרי בניה

6.9

- 6.9.1 אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי שתחול על כל התכנית כמפורט בהוראות תכנית זו (סעיף 6.2).
- 6.9.2 הבטחת ביצוע הסדרי קרקע הדרושים לפי סעיף 6.4 לעיל.
- 6.9.3 הבטחת ביצוע השטחים הפתוחים, הכיכר העירונית ושטחי הציבור בתחום התכנית עפ"י דרישות הועדה המקומית ובכפוף לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, שתאושר על ידה.
- 6.9.4 הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- 6.9.5 הבטחת הקמה ורישום המבנים ומוסדות ציבוריים בתחום המגרש העירוני מעורב בבעלות העירייה.
- 6.9.6 הבטחת רישום זיקות הנאה ע"י מבקש ההיתר לטובת הציבור עפ"י סעיף 6.3 לעיל.
- 6.9.7 אישור היחידה להגנת הסביבה בעירייה, לפי הוראות סעיף 6.5 "איכות הסביבה".
- 6.9.8 הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה ע"י מבקש ההיתר, לאישור היחידה הסביבתית בעיריית ת"א-יפו. הנספח יתייחס למפגעי רעש, רעידות, אבק, טיפול בעודפי עפר, אוזבסט, פסולת בניה, אתרי התארגנות דרכי גישה ועוד. דגש מיוחד יושם על הערכת ההשפעות על ביה"ח איכילוב.
- 6.9.9 הפעלת מתקן גריסה תותר רק באישור מיוחד של הרשות לאיכות הסביבה בכפוף להגשת דו"ח סביבתי.
- 6.9.10 הגשת מסמך אקוסטי לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה ע"י מבקש ההיתר אשר יפרט את מקורות הרעש, המפלסים החזויים והאמצעים הנדרשים למניעת מפגעי רעש. המסמך יפרט את תכנית המיגון הדירתית, טיפול במערכות מכניות, מניעת רעש לא סביר בשטחים פתוחים ובמעברים להולכי רגל ומילוי כל ההוראות המפורטות בסעיף 6.5. המסמך יוכן עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
- 6.9.11 הבטחת הריסת מבנים כמפורט בסעיף 6.6 ע"י מבקש ההיתר.
- 6.9.12 ביצוע סקר גזי קרקע וסקר קרקע מזהמת, ע"י מבקש ההיתר, עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. פינוי הקרקע המזהמת במידה ויידרש בהתאם לממצאים, יהיה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויעוגן במסמכי ההיתר.
- בהתאם לתוצאות הסקר יקבע מיגון החללים התת קרקעיים על פי הנחיות המשרד להג"ס ועל פי נוהל עיריית תל אביב למיגון מבנים. כמו כן תוצאות סקר הקרקע יועברו לעיון רשות המים בהתאם לתוצאות הסקר ובמידה ויידרש יוכן בנוסף סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים וככל שיידרש על פי תוצאות הסקרים לעיל תוכן תוכנית לטיפול במים מזהמים ותתקבל החלטה לגבי הצורך בבניה משמרת מים בתחום התכנית.
- 6.9.13 הכנת דוח אקלימי והגשתו לאישור הרשות לאיכות הסביבה אשר יפרט את האמצעים הנדרשים למיתון מפגעי רוחות.
- 6.9.14 הכנת דוח איכות אויר על פיו יקבע מיקום דירות המגורים, כאמור בסעיף 6.5 לעיל.
- 6.9.15 הטיפול בעודפי עפר וסילוקם יהיה על פי הנחית מהנדס העיר. פסולת אוזבסט, במידה ותמצא, תטופל על פי הנחיות המשרד להג"ס.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

- 6.9.16 תאום ביצוע הקידוחים, ע"י מבקש ההיתר, לשאיבת מי תהום עם נציבות המים ותאום הפתרון להזרמת המים המזוהמים (ביוב/ניקוז) עם המשרד להגנת הסביבה.
- 6.9.17 הבטחת תחזוקה של שטחים משותפים: אמצעים לתחזוקת השטחים עם זיקת מעבר לציבור ואמצעים לתחזוקת השטחים המשותפים לדיירי המבנים.
- 6.9.18 הצגת פתרונות תכנוניים למצבי ביניים אפשריים, ע"י מבקש ההיתר, בהם הקמת תחנת הרכבת הקלה תהיה במועד מוקדם לביצוע התכנית. פתרונות אלה יכללו כניסות/יציאות, פיתוח המרחב הציבורי באזור התחנה, גישה למבנה בקומת הקרקע ותכנון מרתפים.
- 6.9.19 בטיחות טיסה:
- א. אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל לפני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- 6.9.20 קבלת אישור תאגיד מי אביבים.
- 6.9.21 השפלת מים ככל שתידרש תעשה בתיאום עם משרד הבריאות ורשות המים.
- 6.9.22 הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. הבניין יבנה עפ"י תקן בנייה ירוקה והנחיות מהנדס העיר לעניין זה.
- 6.9.23 אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הגר העילי והחדרתו לקרקע בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970
- 6.9.24 תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/12/1.
- 6.9.25 הבטחת מנגנון לתחזוקת שטחי זיקת ההנאה.
- 6.9.26 נדרש לוודא הכנת תשתית תקשורת במתחם האזרחי לאורך הדפנות הגובלות במחנה הקריה לטובת התקנת אמצעים ומערכות אבטחה באופן שיאפשר התחברות למחנה לטובת שליטה מחמ"ל הבסיס.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

- 6.10.1 חתימה עם נת"ע על הסכם לעניין תפעול הכניסה המשותפת לתחנת שאול המלך.
- 6.10.2 במידה והמרתפים ומנהרות הקו האדום ייבנו באותו זמן: תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם חברת נת"ע לביצוע העבודות. בהיתר יובטח כי תכניות הביצוע יועברו לחברת נת"ע, טרם ביצוע הפרויקט.
- 6.10.3 נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L-810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L-864 בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א בטלפון 03/6062272
- 6.10.4 נדרש להעביר לאישור מ"מ נציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה את המנופים המתוכננים להקמת המבנים לצורך קבלת הנחיות סימון, עקב הקרבה למנחת הקריה ומנחת איכילוב.
- שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה בהתאם לדרכי ההתקשרות הבאים:
1. בפקס למספר 03/60659954 או במייל: air21@idf.gov.il
 2. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון 03/6063866
- תוקף אישור משהב"ט לנושא זה הינו לפרק זמן של שלוש שנים ממועד הוצאתו. בתום תקופה זו

6.10 תנאים למתן היתרי בניה

יפקע תוקפו ויש לפנות מחדש לקבלת עמדת משהבי"ט, אלא אם כן הוחלל בביצוע העבודות במהלך תקופה זו.

6.10.5 מלבד סעיף 6.9.1 לפיו תנאי להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית עיצוב ופיתוח סביבתי שתחול על כל התוכנית, יתר התנאים להיתר בניה לא יחולו על גשר הולכי הרגל מעל דרך "מנחם בגין".

6.10.6 תנאי להוצאת היתר בנייה לבנייה בגובה שמעל 270 מ' מעל פני הים יהיה אישור של רשות התעופה האזרחית. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

6.10.7 תנאי למתן היתר חפירה ראשון יהיה תאום עם משרד הבטחון.

6.11 תנאים למתן היתרי איכלוס

1. ביצוע בפועל של התנאים שבהיתר הבניה

1. ביצוע איחוד חלקות לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

2. רישום בפועל ע"י מבקש ההיתר של זיקות ההנאה לטובת הציבור.

3. ביצוע הריסת המבנים ופינוי כל פסולת הבניין עפ"י תנאי ההיתר.

4. רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים. השטחים הפתוחים מעל פני הקרקע וכן המרתפים

שבשטח התכנית יופעלו על ידי חברה ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו

השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, בטחון אזרחי ובטחון שוטף וכיו"ב. העניין יקבל ביטוי מתאים בתקנון הבית

המשותף ואו בתנאי שטרי החכירה שיחתמו עם רוכשי היחידות בפרויקט.

5. רישום בפועל של כל השטחים המיועדים למבנה ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים בבעלות העיריה.

6. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של המבנים ומוסדות ציבוריים בתחום מגרש העירוני מעורב.

7. ביצוע בפועל של המלצות סקר השפעות סביבתי בנינו ובפיתוח כפי שהוטמעו בתוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי ואושרו ע"י הועדה המקומית.

8. אישור תאגיד מי אביבים בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב.

6.12 ניהול מי נגר

על התוכנית יחולו הוראות תמ"א 4/ב/34 בדבר הוראות העשרת מי תהום, בין השאר, הנחיות הבאות:

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים

אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה

כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.13 תשתיות

1. כל תשתיות החשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, תאורה וכדומה, יהיו תת קרקעיות.

2. מבנה תחנת שנאים יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה ובתחום המרתף.

3. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום התוכנית יהיה אישור תאגיד מי אביבים.

4. אישור תאגיד מי אביבים בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב יהווה תנאי לאכלוס הבנין.

6.13 תשתיות

5. לכל בנין יהיה חיבור מים נפרד כולל הזנה למרתף. החיבור יהיה במפלס הקרקע כולל גישה למטרת תחזוקה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------------------|--|
| 1 | תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי | תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכלול את כל שטח התוכנית ותקבע בה שלביות פיתוח, כניסות ויציאות לרכבים, לרבות כניסות ויציאות זמניות, מיקום ומועד מימוש השימושים הציבוריים. |
| 2 | היתר בנייה | אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח |

7.2 מימוש התכנית

ניתן יהיה לממש את התוכנית בשלבים בהתאם לפינוי השטח על ידי משרד הבטחון.

1. ניתן יהיה להגיש ולאשר היתר בניה לכל תא שטח בנפרד בהתאם להתניות המפורטות שלהלן.
2. ניתן יהיה להגיש ולאשר היתר בניה לחניון תת קרקעי בנפרד ובלבד שתובטחנה זיקות ההנאה הנדרשות בין המגרשים.
3. תא שטח 201 ותא שטח 204 יכולים להתבצע בנפרד ללא תלות בתאי שטח סמוכים תוך שימלאו אתר כל דרישות התניה בהתאם למסמך המתחמים של יועץ התנועה.
4. תאי שטח 202 ו-203 יכולים להתבצע בכפיפות לביצוע מוקדם של תאי השטח הסמוכים להם.
5. תא שטח 202 יבוצע רק לאחר ביצוע תא שטח 201. תא שטח 203 יבוצע בהשלמה לתאי שטח 201 ו-202 או לאחר ביצוע תא שטח 204.
6. תותר נגישות זמנית לשלביות הפרויקט שתאושר על ידי רשות התחבורה המוסמכת. הנגישות הזמנית תוטמע במסמך העיצוב האדריכלי שיאושר בוועדה המקומית.

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|--|----------------------------|---------------------------------|
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761 | סוג: רשות מקרקעי ישראל | תאריך: חתימה: |
| יזם | שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1 | סוג: רשות מקרקעי ישראל | תאריך: חתימה: 500 101 761 |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1 | סוג: בבעלות מדינה | תאריך: חתימה: 500 101 761 |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב-יפו 1 | סוג: בבעלות רשות מקומית | תאריך: חתימה: 9.12.15 |
| עורך התכנית | שם ומספר תאגיד: א.י. אדריכלות ובינוי ערים | סוג: עורך ראשי | תאריך: חתימה: 6.12.2016 |

עממי אלמוג
סוכמתכנן מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל

עממי אלמוג
סוכמתכנן מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל

תאריך: מתכנת מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל

יצחק חלפון אלקרוננוף
רחוב רזיאל 7 יפו 03 5352555





| | |
|---------------------------|-----------------------------|
| שם הגוהל: נוהל מב"ת | מהדורה: 02 |
| תחום ראשי: ניסוחים נלווים | תחום משני: החתימות ותצהירים |
| עדכון: 30.3.15 | |

תצהיר שינויים בין גרסאות

אני החתום מטה חלקן (שם עורך התכנית), מספר זהות 54009733 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' _____ (להלן "התכנית") 507-0178616
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 43 וגרסת תשריט מס' 10
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 12/12/16 התואמת לגרסת הוראות מס' 45 וגרסת תשריט מס' 10 שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.

ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

| מס' | המסמך בו נערך השינוי | הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי | מהות השינוי |
|-----|----------------------|---------------------------------|--|
| 1 | פאטאל | 1.7 | שינוי אס' צלולים במסמך הפאטאל בקצא 9 בחלקן |
| 2 | פסקה אפנדקאל | טבלה | הכנסת טבלה אפנדקאל ב"א" במסמך אפנדקאל |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |
| 7 | | | |

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חלקן
שם המצהיר
13/12/16
תאריך
חלקן
חתימה

¹ הגשת תצהיר זה מיתרת החתמה חוזרת של בעלי העניין בשל תיקונים בתכנית ובלבד שהגרסה המקוונת תוקנה והוגשה מקוון, הגרסה המודפסת תואמת לגרסה המקוונת (ע"י תיקון ידני או הדפסה מחדש) ולשכת התכנון מטרה את המגיש מוהחתמה חוזרת בשל השינויים המוצהרים לעיל.

יש להזין את סריקת הטופס החתום כצרופה לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה'.