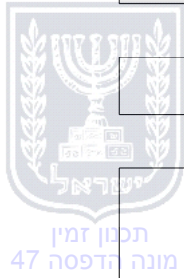


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0278200

תא/3561 - אזור התעסוקה רמת החייל



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרות על:

1. שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל, כאזור תעסוקה עירוני מעבר לירקון, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית, שיפור תפקודו ופיתוחו כאזור בר קיימא.
2. שיפור הקשרים בין מתחם התעסוקה, פארק הירקון ושכונות המגורים הסמוכות.

יעדים ראשיים:

1. שימושים

- 1.1. ניצול משאב הקרקע למימוש יעדי צמיחה עירוניים, כפי שמוגדר בתכנית המתאר.
- 1.2. הרחבת השימושים המותרים לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי
- 1.3. עידוד שימושי תרבות בלוי ופנאי, תוך הגבלת שימושים מטרדיים לשכונות המגורים.

2. תחבורה

- 2.1. מתן מענה לפתרונות תנועה וחניה בתחום אזור התעסוקה, תוך מניעת מטרדים לשכונות המגורים הסמוכות.
- 2.2. תכנון המעודד שימוש בתחבורה ציבורית ותנועה לא מוטורית להולכי רגל ורוכבי אופנים.
- 2.2. התניית מימוש הזכויות במתחם בביצוע פתרונות תנועה.

3. שדרוג המרחב הציבורי

- 3.1. התניית היתרי בניה לתוספת זכויות בשיפורים של מפלס הקרקע הפרטי והציבורי.
- 3.2. מזעור מפגעים במרחב הציבורי ע"י הוראות והנחיות פיתוח

4. גיבוש עקרונות בינוי ואדריכלות

- 4.1. קביעת הוראות לענין גובה ונפח המבנים.
- 4.2. עידוד תכנון בר-קיימא



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/3561 - אזור התעסוקה רמת החייל

מספר התכנית 507-0278200

1.2 שטח התכנית 346.279 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	185000
קואורדינאטה Y	668500

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דבורה הנביאה		
תל אביב-יפו	הארד		
תל אביב-יפו	הברזל		
תל אביב-יפו	הנחושת		
תל אביב-יפו	ולנברג ראול		

רמת החייל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק	17, 26, 30, 52, 54, 58-61, 65	34, 56-57, 79, 85, 103, 122, 125, 127
6638	מוסדר	חלק	259, 262, 268-270, 273-274, 278-282, 286-287, 298-299, 302, 307, 316, 345, 347-351, 355-356, 358-359, 365-366, 368, 372, 436, 595, 598-599, 614, 616, 618, 622-623, 625, 627, 629, 631-633, 635-639, 641-643	252, 254, 283, 333, 335, 424, 428, 432, 573
6639	מוסדר	חלק	75-77, 82, 91, 108-109, 111	72, 86, 94, 96, 98, 102, 106
6882	מוסדר	חלק		2, 5, 43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 /א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23 /א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 /א/ 4
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 /א/ הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /א/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
31/12/1992		4072	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /א/ 5. הוראות תכנית תממ/ 2 /א/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /א/ 5
18/07/2016	8757	7304	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	507-0271700
24/02/1998	2584	4621	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2618 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2618
29/05/1997	3643	4526	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2669 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2669
21/08/2000	4515	4912	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2778 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2778

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 2784	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2784 ממשיכות לחול.	4862	2886	09/03/2000
תא/ 2813	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2813 ממשיכות לחול.	4921	4869	19/09/2000
תא/ 2950	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2950 ממשיכות לחול.	5391	2406	17/04/2005
תא/ 3263	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3263 ממשיכות לחול.	5735	450	08/11/2007
תא/ 3272	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3272 ממשיכות לחול.	5264	1595	15/01/2004
תא/ 3667	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3667 ממשיכות לחול.	6052	1599	21/01/2010
תא/ 3843	שינוי	זכויות והוראות הבנייה הכלולים בתכנית זו ייגזרו מהתכנית המאושרת תא/ 3843 ולא מתכנית זו, למעט שטחים שייעודם שונה, עליהם יחולו הוראות תכנית זו.	6520	1871	30/12/2012
תא/ 738	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 738 ממשיכות לחול.	1933	2029	12/07/1973
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו למעט שינוי בגובה הבנינים	7407	1792	22/12/2016

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/1/ תגפ/ 277	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1/ תגפ/ 277 ממשיכות לחול.	0		02/07/1953
תא/1043/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1043/ א ממשיכות לחול.	5040	782	20/12/2001
תא/1087	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1087 ממשיכות לחול.	1432	1	15/02/1968



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה קוץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה קוץ		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז-מתן תוקף	25/01/2018	דוד ילוז	22/12/2016	33		מנחה	ניקוז
לא	נספח תשתיות - קווי ניקוז - אלטרנטיבה 1 מומלצת-מתן תוקף	25/01/2018	דוד ילוז	22/12/2016	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	חתכים עקרוניים-מתן תוקף. שטחים המוצגים בנספח מחוץ לתחום התכנית אינם מחייבים ומוצגים כרקע רעיוני / עתידי בלבד	22/01/2018	רם איזנברג	25/01/2017	2	1: 200	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח נופי - תכנית כללית-מתן תוקף שטחים המוצגים בנספח מחוץ לתחום התכנית אינם מחייבים ומוצגים כרקע רעיוני / עתידי בלבד	22/01/2018	רם איזנברג	25/01/2017	1	1: 1000	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה-מתן תוקף	12/03/2018	קובי וטנברג	15/03/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר-מתן תוקף	28/01/2018	אריה קוץ	28/01/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247262	03-5216820	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247262	03-5216820	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	אריה קוץ	28353	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta-arc.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	רם איזנברג			חיפה	הלל	22 א	04-8679193		ram@rameise nberg.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	קובי וטנברג	24920		רעננה	בר אילן	48 א	09-7450096	09-7416134	kav_eng@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	אורי חן ציון	551		הוד השרון	דרך רמתים	58	09-7410505		uri_zi@netvi sion.net.il
	יועץ תשתיות	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	נשר (1)		04-8203210	04-8203211	hmdy@hmdy .co.il

(1) כתובת : ת.ד 8575.



מנהל
הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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**

שידרוג אזור התעסוקה רמת החייל, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית, שיפור תפקודו ופיתוחו העתידי כאזור בר קיימא על ידי:

- (1) תוספת שימושים ופעילויות כולל שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי למטרות חינוך, תרבות וקהילה.
- (2) תוספת זכויות בניה בתנאי מימוש עקרונות בינוי ואדריכלות
- (3) תכנון המתייחס לשימוש בתחבורה ציבורית ותנועה לא מוטורית להולכי רגל ורוכבי אופניים
- (4) שדרוג המרחב הציבורי והפרטי במפלס קומת הקרקע
- (5) שיפור הקשר לפארק ירקון מזרח, לבאי אזור התעסוקה ולשכונות המגורים הסמוכות
- (6) מניעת מטרדים לשכונות המגורים הסמוכות

תכנון זמין
מונה הדפסה 47**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- (א) תוספת זכויות בניה: שטח עיקרי עד ל-425% ושטח שרות עד ל-175% משטח מגרש.
- (ב) קביעת תנאים למימוש תוספת הזכויות.
- (ג) קביעת שמושים.
- (ד) קביעת הוראות בינוי.
- (ה) קביעת מנגנונים לשדרוג המרחב הציבורי וליצירת דרכי גישה רחביות לפארק הירקון.
- (ו) קביעת הנחיות תנועה וחניה.
- (ז) קביעת שלביות מימוש התכנית על פי השלמת ביצוע פתרונות תחבורתיים לאזור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	501
דרך מאושרת	105 - 101
דרך מוצעת	114 - 111
מבנים ומוסדות ציבור	402
שטח פרטי פתוח	314 - 312, 310
שטח ציבורי פתוח	305 - 301

תכנון זמין
מונה הדפסה 47

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	208, 207, 205 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	501
זיקת הנאה	דרך מאושרת	104 - 101
זיקת הנאה	דרך מוצעת	112, 111
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	314 - 312
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	304
זיקת הנאה	תעסוקה	208, 205 - 201
חניה	דרך מאושרת	101
חניה	שטח ציבורי פתוח	305, 301
רצועת מתעי"נ	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	501
רצועת מתעי"נ	דרך מאושרת	104, 101
רצועת מתעי"נ	דרך מוצעת	114, 111
רצועת מתעי"נ	מבנים ומוסדות ציבור	402
רצועת מתעי"נ	שטח פרטי פתוח	313, 312, 310
רצועת מתעי"נ	שטח ציבורי פתוח	305 - 301
רצועת מתעי"נ	תעסוקה	208, 204, 201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעסוקה	222,153	64.15
בנייני ציבור	2,976	0.86
דרך מאושרת	73,600	21.26
מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה	12,682	3.66
שטח חקלאי	520	0.15
שטח פרטי פתוח	1,116	0.32
שטח ציבורי פתוח	33,232	9.60
סה"כ	346,279	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	12,682.66	3.66
דרך מאושרת	76,532.6	22.10
דרך מוצעת	17,640.86	5.09
מבנים ומוסדות ציבור	2,976.11	0.86
שטח פרטי פתוח	3,118.21	0.90
שטח ציבורי פתוח	31,673.03	9.15
תעסוקה	201,655.83	58.24
סה"כ	346,279.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>כל השימושים המותרים על פי 1043א לאזור תעסוקה ב' כמפורט להלן, לרבות התניות ועדכונים:</p> <p>(א) בכל הקומות יותרו משרדים.</p> <p>(ב) יותרו שימושי תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת. יותרו שימושים לרווחת העובדים, כולל שרותי הסעדה למיניהם, כחלק מהשטחים העיקריים (לפי העניין ובהתאם לתקנות).</p> <p>(ג) יותרו בקומות הקרקע בלבד: מסחר קמעונאי, שרותים אישיים כגון: מספרות, מכוני יופי, שרותי כביסה וכדומה. מסעדות, שרותי אוכל, סניפי בנק מסחריים. מסעדות ובתי אוכל יותרו גם בקומות הגג. בבניין מדורג יותר שימוש לבתי אוכל גם במרפסות שאינן גג עליון.</p> <p>(ד) מוסדות בעלי אופי ציבורי ושרותים עירוניים. יותרו מוסדות חינוך, תרבות, דת. שרותי בריאות כולל מרפאות, מכוני רפואה ושרותים רפואיים. מוסדות אחרים בעלי אופי ציבורי בכפוף לאישור השרות לאיכות הסביבה. לשימושים אלה תותר תוספת של 5% מסך שטחי הבניה לשימושים נילווים.</p> <p>(ה) שרותי רכב: יותרו עסקים של מכירה ו/או השכרת רכב. שרותי אחזקה ותיקון כלי רכב יותרו רק בתנאי ששוכנעה הועדה המקומית כי נוטרלו כל המפגעים הסביבתיים והחזותיים העלולים להתלוות לשימוש זה. שימושים אלו יותרו במפלסים שמתחת לכניסה הקובעת לבניין בתנאי שאושרו על ידי הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.</p> <p>(ו) תותר הקמת מתקני ספורט ומועדוני ספורט פתוחים או מקורים, כולל בריכות שחייה, באישור היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>(ז) אולמות בידור ושמחה, קולנוע ותיאטרון, פאבים ומועדונים יותרו בקומת הקרקע ובקומת מרתף עליון (כשטח עיקרי) בשטח התכנית למעט בכל קו המגרשים לאורך רחוב ראוול ולנברג.</p> <p>(ח) מלונאות ושימושים נלווים.</p> <p>(ט) בבניינים קיימים- ברחובות הברזל, הנחושת, הארד, דבורה הנביאה ורח' ראול ולנברג ובחזית לפארק הירקון ולשצ"פ הנחושת תדרש חזית מסחרית לרחוב או לכוון הפארק ו/או השצ"פ. בבניינים חדשים: תהיה חובת שימוש מסחרי לחזית הרחוב.</p> <p>(י) תותר הקמת שגרירויות במגרשים בתחום התכנית.</p> <p>(1) במידה והשגרירות תבקש הקמת מגורי צוות בתחום מבנה השגרירות, תתאפשר ההקמה בשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>(2) האישור למגורים יהיה תקף לשימוש השגרירות בלבד, ויפוג עם סיום שמוש במבנה כשגרירות.</p> <p>(3) תרשם הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לתקנות המקרקעין על השימוש למגורים, אשר ייקצב בזמן כאמור בסעיף (2) לעיל.</p> <p>(4) השימוש במגרש עבור שגרירות לא יטיל מגבלות על מבנים סמוכים המשמשים לתעסוקה.</p> <p>(5) על המגרש בו תוקם שגרירות יחולו הוראות הפיתוח והתנאים להיתר בניה המפורטות בסעיף 6.3 להלן.</p> <p>(6) היקף הזכויות למגורי צוות לא יעלה על 25% מהזכויות הכוללות במגרש.</p> <p>(יא) בחלקה 635 בגוש 6638 - הברזל 29 יותר שימוש של שגרירות וכן יותרו מגורים עבור צוות השגרירות בתחומה ומעל לקרקע בלבד. הזכויות למגורים יהיו ע"פ טבלה 5 להלן.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) בבניינים חדשים: לא תותר הקמת גדר / קיר בחזית הפונה אל רחובות המתחם ולשטחים</p>

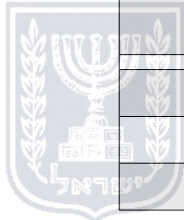
4.1	תעסוקה
	<p>ציבוריים.</p> <p>בבניינים קיימים: תוספת זכויות מתוקף תכנית זו מותנית בהריסת גדרות והסדרת הפיתוח.</p> <p>(2) בבניינים חדשים אין ליצור הפרשי מפלס בין מפלס הכניסה לבניין והרחוב. במידה והפרש מפלסים נובע מהנחיות תמ"מ 5/2 יוצגו פתרונות הנגשה ופיתוח במסגרת "תכנית עיצוב ופיתוח" כתנאי להיתר בניה.</p> <p>(3) לא יותרו מכשולים במרחב הפתוח בסגנון ערוגות בנויות, פירי אוורור, חניות עיליות וכד' בשטח שבין קו הבניין וקו המגרש- יש ליצור רחבה פנויה ופתוחה לציבור.</p> <p>(4) חומרי הגמר יהיו המשכיים לפיתוח העירוני ובתאום עם אדרי' העיר.</p> <p>(5) מיקום המחסום לרכב ימוקם בקו הבניין בפועל ולא בקו המגרש. בכל מקרה לא תותר הקמת המחסום מעבר לקו בנין קדמי.</p> <p>(6) חיבורים לתשתיות וארונות מונים למיניהם יתוכננו כחלק מקירות הבנין הראשי בתוך קו הבנין. בכל מקרה לא תותר הקמת אלה בגבול מגרש קדמי ובמרחב שבינו לבין קו בנין קדמי.</p> <p>(7) תכסית: תכסית הבניה תקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי באופן שינתן מענה למטלות הנדרשות.</p> <p>תכסית מירבית מותרת 50%. תותר הגדלת התכסית עד ל-60%, בהתאם להערה 3 לטבלה 5.</p> <p>לבניינים קיימים תותר לקומת הקרקע בלבד תכסית שלא תעלה על 60% ובתנאי שמומשו התנאים המפורטים בתכנית זו לרבות הסרת מפגעים וקיום מעברים לטובת הציבור.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הנחיות בינוי לבניינים בעלי דופן לפארק הירקון ו/או לכוון שצ"פ הנחושת:</p> <p>כללי: בהיתרי בניה למגרשים לאורך פארק הירקון ובדפנות שטחים ציבוריים פתוחים ינתן דגש מיוחד לפיתוח הנופי, לעיצוב הנופי ולשימושים בחזיתות הרלבנטיות, תוך הבטחת מעבר נגיש לשטח הציבורי.</p> <p>(1) בקומת קרקע, בחזית הפונה לפארק או לשצ"פ, תינתן עדיפות לשימושים כגון מסעדות בתי קפה, מסחר זעיר ושימושים בעלי אופי ציבורי, כך שהחזית תתפקד כחזית פעילה.</p> <p>(2) בחזית הפונה לפארק לא תותר הקמת מבנים חדשים לאחסון, לתחזוקה ולתפעול וכן תיאסר הקמת מוסכים ובתי מלאכה, חניות עיליות, שטחים תפעוליים או מתקנים טכניים. תנאי להיתר בניה ולקבלת הזכויות שמעניקה תכנית זו, ידרשו הריסת שטחים כאמור מעלה, רובם או חלקם, כפי שתאשר הוועדה המקומית בתכנית העיצוב האדריכלי, וכן יהרסו גדרות, חומות ויידרש פינוי מפגעים.</p> <p>(3) לאורך 50% מהחזית לפארק ו/או השצ"פ יתאפשר קו בניין של 2 מ'. בשטח זה יותרו שימושים מסחריים כגון בתי קפה ו/או שימושים ציבוריים.</p> <p>(4), לא יורשו בחזיתות לפארק הירקון ולשטחים ציבוריים פתוחים: חומות וגדרות, משטחי חניה, אזורי פריקה וטעינה, חדרי מכוניות ומתקנים הנדסיים גלויים או מסתירים.</p> <p>(5) תרשם זיקת הנאה לפחות לאורך קו בניין צדדי אחד, למעבר לציבור בין חזית הרחוב לבין השימושים המסחריים שבחזית לפארק או לשצ"פ. רוחב המעבר נטו לא יפחת מ- 1.5 מ, ויקבל גם אישור מורשה נגישות. העיצוב הנופי למעבר זה, יאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי אשר תדרש להציג המשכיות ורציפות עיצובית ותפקודית עם השטח הציבורי. ניתן יהיה לקבוע מעבר חלופי בזיקת הנאה לציבור בין חלקו הקדמי לאחורי של המגרש. רוחבו של המעבר וזמני הפתיחה המחייבים שלו ייקבעו על ידי הוועדה המקומית בתכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ג	<p>מרתפים</p>



תעסוקה	4.1
מרתפים יתוכננו בהתאם להוראות פשט ההצפה של אגן הירקון בכפוף לתמ"מ 5/2.	
<p>זיקת הנאה</p> <p>ד</p> <p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום השטח שבין קו המגרש לקו הבניין הקדמי. 2. בתחום שטח זה יתאפשר מעבר תשתיות לחיבור המבנה לתשתיות העירוניות. 3. לאורך אחת החזיתות הצידיות, בתחום בין קו המגרש לקו הבניין- תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור.</p>	
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	4.2
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>א) דיוור מוגן על כל אגפיו (סיעודי, תומך), פונקציות תמך לדיוור המוגן בכוללות מרכז ספורט, משרדי הנהלה, רפואה, בית כנסת, מועדון, חללים לאירועים, מטבח וכדוגמתם. ב) תעסוקה ומסחר בהתאם לתכנית 1043א', ובהתאם להוראות בניה ירוקה של עיריית ת"א בתוקף. ג) שמושים למלונאות. ד) שמושים ציבוריים.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בניו</p> <p>א</p> <p>ללא שינוי - כמפורט בתכנית בתוקף תא/3843.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
מבני ציבור לצרכי חינוך, תרבות, חברה וקהילה.	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בניו</p> <p>א</p> <p>ע"פ תכנית צ'.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>פיתוח נופי על פי תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית. בתאי שטח 301, 305 תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים. הפיתוח הנופי על גגות החניונים ייאפשרו השהיית מי נגר ונטיעת עצי צל. ב"חניון הברזל" ? תא שטח מספר 305 - יותרו שטחים סחירים בכמות המוגדרת על ידי תמ"מ 5/2. ב"חניון הברזל" וב"חניון הנחושת" ? תא h שטח 301, 305 - תותר הקמת מדרגות, מעליות וכיוצא באלה לתפקוד החניון התת קרקעי וכן מצללות לשרות באי השטח הציבורי.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות בניו</p> <p>א</p> <p>בתא שטח 305 תיאסר הצבת מתקנים הנדסיים מעל פני הקרקע למעט מדרגות ומעליות לחניון. תכנית הבקשה להיתר של החניון התת קרקעי תסמן רצועת נטיעות ותכלול תשתית רציפה ורחבה לשורשים.</p>	



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	פיתוח נופי על פי תכנית עיצוב אדריכלי של המגרש הצמוד - באישור הועדה המקומית.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	נתיבי תנועה לרכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, גינון, תאורה, תשתיות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>(1) רחוב הנחושת : תפקודו של רחוב הנחושת יישמר כחלק ממערכת הצירים הירוקים לפארק הירקון לצד קו המתע"ן המתוכנן. תנאי להיתרי בנייה במגרשים גובלים בציר המתע"ן ברחוב הנחושת יהיה אישור מסמך עיצוב נופי של הרחוב. המסמך יכלול מדרכות ברוחב של 10 מ' לפחות בהם ישולבו נטיעות ? מתוכן שדרת עצים כפולה אחת לפחות.</p> <p>(2) הרחובות יפותחו ע"פ הנחיות מהנדס העיר והפרטים הסטנדרטיים לפיתוח כולל נטיעות של עצי צל, ריהוט רחוב. עצי הצל יינטעו ברחובות על פי מסמך ההנחיות בנושא זה אשר קבעה הועדה המחוזית.</p> <p>(3) השטחים בתחום המגרשים הפרטיים, עד קו הבנין, יפותחו כהמשך למדרכות העירוניות ברצף וללא הפרשי מפלס ומכשולים - ככל הניתן.</p> <p>(4) יתאפשר ריהוט רחוב, פרגולות, הרחבות מקומיות וכד' הכל בהתאם להוראות ההנגשה ובתאום עם מה"ע. הפיתוח יאפשר ספסלים, מצללות בתאום עם מהנדס העיר</p> <p>(5) שבילי אופניים : יתוכננו בתכניות מפורטות לביצוע. נספח התנועה הוא מנחה בלבד.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	נתיבי תנועה לרכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, גינון, תאורה, תשתיות.
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
									עיקרי	שרות		
					50 (3)	1000	400	175 (2)	425 (1)	1000		תעסוקה
					75 (6)	846 (6)	344 (6)	157 (5)	344 (4)	12681	501	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
					60	600	200 (8)	100	300	2976	402	מבנים ומוסדות ציבור
						505	500 (9)		5	9050	301	שטח ציבורי פתוח
						505	500 (9)		5	4610	305	שטח ציבורי פתוח

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:

חלקה 77 גוש 6639 - במקרה של הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש, זכויות הבנייה במגרש זה יהיו לפי רח"ק 7 (500% עיקרי ו-200% שירות), ובתנאי שיעמוד ביתר הוראות הבינוי והפיתוח הקבועות בתכנית זו (תכסית, מסי קומות, קווי בניין, זיקות הנאה וכדומה).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם עד 25% מהשטח העיקרי למסחר.

תתאפשר המרה של 10% בין השטחים העיקריים ושטחי השירות.

יותר ניוד זכויות עיקריות על-קרקעיות אל המרתפים, ובלבד שתהיה עמידה בתנאי איכות הסביבה המפורטים בסעיף 6.6 להלן.

בחלקה 635 בגוש 6638 - הברזל 29, עד 8,000 מ"ר מהשטח העיקרי במגרש יוקצה לשגרירות בכפוף לתנאים המפורטים בסעיפים 4.1.1 (א), (ב).

(2) בחלקה 635 בגוש 6638 - הברזל 29, עד 2,000 מ"ר יוקצו לשגרירות בכפוף לתנאים המפורטים בסעיפים 4.1.1 (א), (ב).

(3) ניתן יהיה להגדיל את התכסית המותרת עד ל-60%, בתנאי עמידה בתנאים של שיפור מרחב מפלס הולכי הרגל במגרש כפי שייקבע בהוראות תכנית עיצוב אדריכלי; במקרה של תכסית הגדולה מ-50%

קו הבניין הקדמי לרחי' הברזל המחייב יהיה 10 מ'.

(4) בכפוף להוראות תכנית תא/3843. מתוכם 200 מ"ר לשימושים ציבוריים. לא כולל 3,000 מ"ר שטחי מרפסות לדיור המוגן

(5) בכפוף להוראות תכנית תא/3843. מתוכם 60 מ"ר לשימושים ציבוריים.

(6) בכפוף להוראות תכנית תא/3843.

(7) קומת קרקע + קומת ביניים + 15 קומות.

מבנה דיור מוגן לא יעלה על 8 קומות מעל קומת קרקע.

(8) בכפוף להוראות תכנית צ.

(9) חניה תת קרקעית ציבורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

ניהול מי נגר

הנחיות לתכנון הניקוז הגנה מפני הצפות ושימור מי הנגר:

- (1) כל תכנית עיצוב אדריכלי תציג פתרונות ניקוז ושימור מי נגר בתחום המגרש.
- (2) ינקטו אמצעים לצמצום הנגר העילי מהתכנית לכיוון הירקון,
- (3) נספח הניקוז יטמיע את הנחיות מסמך העקרונות לשימור מי נגר שאומץ על ידי הוועדה המחוזית ויטייחס בין השאר להיבטים הבאים:

- השארת תכנית קרקע פנויה להשהייה/החדרה בשיעור של כ-20%-15% משטח המגרשים.
- הפניית מי הנגר העילי משטחי הגגות והשטחים המרוצפים אל השטחים המיועדים לחלוח בתחום המגרשים.
- גינות גג - בגגות החניונים והמבנים יעשה שימוש במצעים מנותקים, שישמשו להשהיית מי הנגר הזורמים למרזבים וניצולם לטובת גידולים שונים וגינות.
- באזורי חניות עיליות, רחבות ומדרכות יעשה שימוש במשטחים מרוצפים מחלחלים.

6.2

תנאים למתן היתרי איכלוס

- (1) השלמת תנאי ההיתר.
- (2) השלמת פיתוח ועיצוב נופי.
- (3) רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר ציבורי בפנקס רישום המקרקעין.
- (4) השלמת ביצוע מערכת רחובות על פי תכנית הסדרי תנועה מפורטת, בכפוף למה שתקבע הוועדה המקומית ב"תנאים להיתר".

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

- (1) תנאי להגשת בקשה למתן היתר במגרש יהיה אישור "תכנית עיצוב אדריכלי" בקנ"מ 1:250 - ע"י הוועדה המקומית. התכנית תפרט ותעגן את מימוש השיפורים הנמנים להלן:
 - (א) מעבר ציבורי ורישום זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום קו בנין קדמי ו/או אחורי.
 - (ב) הסדרת זיקת הנאה למעבר הציבור לפחות בצד אחד משני קוי בנין צדדי.
 - (ג) שיפורים הנדרשים בתחום המגרש ובמפגש עם המדרכה העירונית כגון הסרת גדרות וקירות, הסגת מחסום הכניסה לחניון אל מעבר לקו בנין קדמי, הסדרת תשתיות עיליות וכד'.
 - (ד) איחוד חניונים בין מגרשים סמוכים וביטול כניסות ה/ביטול חניה עילית לכלי רכב
 - (ו) תוספת שימושים ציבוריים בהתאם לשימושים כמפורט בהוראות תכנית זו
 - (ז) השהיית מי נגר וניקוז
 - (ח) הוספת חניון אופניים על פי תקן, הוספת מלתחות ומקלחות, הוספת חניה לרכב דו גלגלי על פי תקן.
- לא יאושר מימוש זכויות הבניה הנתנות בתכנית זו ללא מימוש התנאים הנדרשים על פי תכנית זו, כפי שיעוגנו בתכנית העיצוב האדריכלי.
- תכנית העיצוב והפיתוח תכלול: תכנית פיתוח וחתכים, תכנית קומת הקרקע, קומה טיפוסית, חיבורי מערכות, חזיתות וחתכים, פירוט חומרים. גינות ונטיעות, הצנעת מתקנים הנדסיים ומתקני שרות, שפה עיצובית ברורה לפיתוח הן לשטחים מגוונים והן שטחים מרוצפים. התכנית תכלול גם הנחיות לשילוט על הבניין המתוכנן.
- (2) אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו ומילוי תנאים על פי פרק 6.6 להלן.
- (3) דרישות עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה ובתקן 5282 טיפוס B לחיסכון באנרגיה.

תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>(4) תנאי לשילוב שימושים שאינם תעסוקה יהיה הצגת פתרון מפורט לשילובם עם השימושים הנוספים במבנה כך שלא יהוו מטריד ויתוכננו כל הפתרונות הנדרשים לתפקוד המקום.</p> <p>(5) מבנים בגובה העולה על 60 מ' מפני הקרקע יידרשו באישור מינהל התעופה האזרחית.</p> <p>(6) תנאי למתן היתרי בניה במגרשים הגובלים בציר המתע"ן ברחוב הנחושת יהיה אישור מסמך עיצוב נופי של הרחוב. המסמך יכלול מדרכות ברוחב של 10 מ' לפחות בהם ישולבו הנטיעות, מתוכן שדרת עצים כפולה אחת לפחות.</p> <p>(ט) תוספת חזית מסחרית לכיוון שטח ציבורי פתוח סמוך.</p> <p>(י) תנאי להיתרי בנייה ברחוב הנחושת במגרשים הגובלים עם ציר המתע"ן יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי לרחוב.</p>	



דרכים תנועה ו/או חניה	6.4
<p>(1) בהתאם להוראות תמ"א/23 א/4 יישמרו רחוב ולנברג ורחוב הנחושת לכל אורכם בעדיפות לקוי מתע"ן. רוחבה של הדרך יוסדר וייסומנו זיקות הנאה למעבר לציבור לאורך המגרשים הגובלים לצורך הרחבת מדרכות ככל הנדרש, טרם הגשת היתר בניה.</p> <p>(א) בתכנון הדרכים תינתן עדיפות לרציפות התנועה הרגלית ואופניים. מערך הדרכים יתוכנן כך שבנקודות המפגש של הכבישים עם המעברים והשטחים הפתוחים המחברים בין הפארק ואזורי הבינוי העירוני יוכשרו הסדרי מעבר נוחים ובטוחים.</p> <p>(ב) החניה, לרבות החניה התפעולית, הפריקה הטעינה, חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי תהיה עפ"י תקן החניה שיהיה תקף ביום מתן היתר הבניה ויהווה תקן מירבי. עיקר מקומות החניה לרכב דו גלגלי יהיו בתת הקרקע, במפלסים העליונים. לא יותרו מתקני חניה עיליים לרכב דו גלגלי, אלא מקומות חניה קצרת טווח שיפוזרו בשטח התכנית.</p> <p>(ג) החניה, לרבות החניה התפעולית, פריקה וטעינה ופינוי אשפה יותרו, ככל הניתן, במרתפים בלבד. החניונים יהיו משותפים ככל שניתן, ותתאפשר כניסה, יציאה ומעבר בין כל המרתפים המשותפים.</p> <p>(ד) במידת האפשר, יאוחדו כניסות למרתפי חניה.</p> <p>(ה) הועדה המקומית רשאית, כתנאי להיתר בניה, לדרוש את תפעולו של חניון כ"חניון ציבורי" כהגדרתו בחוק. יתאפשר ניצול החניונים לצרכי ציבור גם בשעות בהם לא פועלים המשרדים, עבור באי המתחם והפארק.</p> <p>(ו) תותר הצמדתם של עד 20% ממקומות החניה בלבד למסחר ותעסוקה, והיתר ינהלו כחניון ציבורי.</p> <p>(ז) התכנית גובלת בתוואי קוי רכבת קלה בהתאם לתכנית מתאר ארצית 4/23 א/4.</p> <p>(2) תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע.</p> <p>(3) לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע.</p> <p>(4) בכפוף לחתימת הסכם בין נת"ע לבין מבקש היתר הבניה, תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל הקמת עוגנים זמניים בתנאים שייקבעו על ידי נת"ע בהסכם זה.</p> <p>(5) חיבור רחוב "הברזל" לרחוב "דבורה הנביאה" יתאפשר רק לאחר הקמת מסופון חלופי, זמני או קבוע, וזאת בנוסף למסוף ראשי שיוקם מצפון לרמת החייל.</p> <p>שטחו של מסופון זה צריך להיות כ-1.4 ד', הכוללים 4 רציפי עלייה (כ-200 מ"ר לרציף) ו-4 מקומות לחניה תפעולית (כ-150 מ"ר למקום חניה); בהתאם לתכנון מפורט למסופון, בו יישמרו שטחי התמרון של האוטובוסים ומרחב הולכי הרגל, ניתן יהיה לצמצם או להרחיב שטח זה. בנוסף, ניתן יהיה לתכנן את פריסת רציפי העלייה ומקומות החניה התפעולית לאורך הרחוב.</p>	



<p>6.4 דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>תכנון המסופון יתואם עם משרד התחבורה.</p>	
<p>6.5 היטל השבחה</p>	<p>6.5</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.6 איכות הסביבה</p> <p>א) היתר בניה לתוספת זכויות ללא חפירה בתת הקרקע ו/או שינוי שימושים בתת קרקע:</p> <p>(1) תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית דיגום גז קרקע לבחינת הצורך במיגון מבנים. תכנית הדיגום תבוצע לשני עומקים שונים, בצמוד ל 4 צלעות - המבנה, ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(2) אישור המשרד להגנת הסביבה על הגשת תכנית הדיגום וביצועה בפועל, יהווה תנאי מקדים להיתר הבניה.</p> <p>(3) במידה ובדיגום יימצאו חריגות המחייבות מיגון, ייקבע כי תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי מיגון מפני חדירת גז רדון או מפרט מיגון חלופי מקובל בעולם המערבי למיגון מבנה קיים. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>(4) תנאי לתעודת גמר יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>(5) התרת שימושים עיקריים בתת הקרקע, במידה ויימצאו חריגות המחייבות מיגון:</p> <p>- לאחר ביצוע המיגון הנ"ל ובכפוף לניטור תוך מבני, שיבוצע לפחות פעמיים בהפרש של חודשיים, ללא תוצאות חריגות, ניתן יהיה לאשר שימוש עיקרי בתת הקרקע.</p> <p>- המשך השימוש העיקרי בתת הקרקע, לאחר אישור התכנית, יהיה לאחר שהיזם יציג בפני הרשות לאיכות הסביבה, חוזה חתום עם בעל מקצוע/חברה מוכר/מוכרת לתקופה של 1 שנים לפחות לניטור תקופתי (1 ניטורים בשנה) לגילוי מזהמים במבנה. הניטורים ייעשו בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה ת"א יפו והתוצאות יאושרו על ידיה.</p> <p>ב) היתר בניה לבניה חדשה/ הריסה ובניה:</p> <p>(1) תנאי מקדים להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה הגשת סקר הסטורי מפורט Phase 1 לבחינת שמושים בעלי פוטנציאל מזהם בתחום ההיתר. לסקר ההסטורי תצורף תכנית דיגום גז ותכנית דיגום קרקע.</p> <p>(2) אישור המשרד לאיכות הסביבה על הגשת הסקר ההסטורי ותכנית הדיגום וכן ביצועה בפועל, יהווה תנאי מקדים להיתר הריסה/חפירה/בניה.</p> <p>(3) במידה וסקר הקרקע קבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזהמות, ייקבע בהיתר בניה שלא יחלו עבודות הבניה, למעט עבודות חפירה לפינוי הקרקע המזוהמת בטרם יתקבל אישור מהיחידה הסביבתית/מכון הבקרה על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>(4) במידה ובדיגום יימצאו חריגות המחייבות מיגון, ייקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי מיגון מפני חדירת גז רדון או מפרט מיגון חלופי מקובל בעולם המערבי למיגון מבנה קיים. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>(5) תנאי לתעודת גמר יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>(6) שמושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.</p> <p>ג) יוגש היתר בניה לבנין לתעסוקה (או כל שהות ארוכה של אנשים בו), בין אם בתוספת בניה ובין אם בבניה חדשה/הריסה ובניה, וכולל חדר טרנספורמציה:</p> <p>(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דו"ח קרינה של אומדני השדה המגנטי מחדר הטרנספורמציה, מלוחות החשמל וממקורות פוטנציאלים אחרים העשויים ליצור עוצמות שדה</p>	<p>6.6</p>

6.6	איכות הסביבה
<p>גבוהות.</p> <p>(2) על שנאי הבנין ושאר מתקני החשמל להיות מרוחקים ממקום שהיית אדם ממושכת, ולעמוד בדרישות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(3) תנאי לטופס 4 לתוספת הבניה יהיה הגשת חו"ד ליחידה הסביבתית תל אביב, שבה יוכח כי התכנון המוצע עומד בסף של 4 מיליגאוס בממוצע על פני 24 שעות, או כל סף קרינה אחר שייקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה. דו"ח הקרינה וחח"ד יוגשו ע"י חברה בעלת כישורים ונסיון בקרינה אלקטרומגנטית.</p> <p>ד) אשפה: חדרי אשפה בבנין בודד או איגום חדרי אשפה - בבניה חדשה או בתוספת בניה, יוקם חדר אשפה בגודל מתאים להמבת מתקנים לאצירת פסולת באופו שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. באם הדבר אפשרי, יוקם חדר אשפה משותף ליותר מבנין אחד. בשלב תכנון הבנין תיעשה בדיקה מול מחלקת תברואה בעירייה לגבי אופן איסוף הפסולת הנהוג, ובהתאם לכך יתוכננו חדרי האשפה. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות.</p>	
6.7	עתיקות
<p>א) כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>ב) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי ציבור, לרבות דרכים יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.</p>	
6.9	פיתוח סביבתי
<p>(1) כללי:</p> <p>עצי צל: יש לקבל אישור לסוגי העצים לשתילה מאגרונום העירייה. יש לשאוף ככל הניתן ליצירת בתי גידול אופטימליים לעצים בשטח התכנית.</p> <p>(2) נטיעות לאורך מדרכות:</p> <p>א. יש לנטוע עצים שיבטיחו רציפות צל לאורך המדרכות במרווחי נטיעה של 8-10 מ' מגזע עץ אחד למשנהו.</p> <p>ב. יש לנטוע עצים בעלי קוטר נוף של לפחות 8 מ' בבגרות.</p> <p>ב. יש לתעדף נטיעת עצים נותני צל סוככני, חסכנים במים ומאוקלמים.</p> <p>ג. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי מבנה ענפי שלד שביך, עצים הרגישים לפגע קטלני או המחייבים טיפול בלתי פוסק ועצים פולשים כהגדרתם ע"פ פקודת היערות.</p> <p>(3) נטיעות מעל שימושים בתת קרקע (במצע מנותק):</p> <p>א. יש לשמור על עומק בית גידול ועל נפח שורשים של עץ, כפי שיומלץ על ידי אגרונום מוסמך ויאושר על ידי האגרונום העירוני.</p> <p>ב. יש לתעדף שימוש בפתרונות בתי גידול מבניים (כדוגמת SilvaCell או שי"ע) לכלל העצים בשטחים המרוצפים.</p> <p>ג. יש לתכנן את פתרון האיטום והניקוז של בתי הגידול, תוך חשיבה גם על תפקידם להשהיית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.9</p>
<p>נגר.</p> <p>ד. יש למנוע הידוק של בתי הגידול ולאשר את מצע הגידול ע"י אגרונום העירייה.</p> <p>ה. יש לתכנן בהתאם לתובנה כי תחזוקת בתי הגידול במצעים מנותקים תהיה אינטנסיבית ולתכנן את הפתרון התקציבי והניהולי לכך.</p> <p>(4) נטיעות בחניונים עיליים :</p> <p>כל חניון עילי יתוכנן כך כש-30% משטחו יוצלל בתוך 5 שנים באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>(5) נטיעות בשטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 5 שנים באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. בתא שטח 301 יש לתכנן את הנטיעות באופן שיבטיח כי 70% משטחו יוצלל תוך 5 שנים, או מנטיעת העצים או לחילופין מצמחייה מצלה אחרת (צמחייה גבוהה, מטפסים, מצללות ירוקות וכד').</p> <p>(6) נטיעות ברחובות הרק"ל :</p> <p>א. יש לנטוע עצים בעלי מבנה פירמדילי.</p> <p>ב. יש לתעדף עצים מריבוי וגטטיבי (אל-זוויג) שיבטיח זהות בין העצים השונים.</p> <p>(7) נטיעות בדופן פארק הירקון :</p> <p>יש לבחור סוגי עצים בעלי זיקה למצאי הקיים באזור הסמוך בפארק הירקון.</p> <p>(8) בכוונת העירייה להקים בעתיד טיילת עירונית בגבול המשתלה העירונית. על המגרשים בדופן הסמוכה לתכנן את מפלס החצר האחורית בהתאמה למפלסים אשר יימסרו להם על ידי העירייה בעת אישור נספח העיצוב האדריכלי.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.10</p>
<p>כל בניה חדשה או תוספת בניה תהיה לפי התקן המקובל.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>(1) קבלת הצהרה על הערכה של כמות פסולת הבניין שיווצרו במהלך הבניה (לפי המפתח של 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה).</p> <p>(2) קביעת דרישה בהיתר הבניה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר יידרש להציג אישור להתקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי בפסולת בנין.</p> <p>(3) במידה ויש חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י הסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.12</p>
<p>בקשה להיתר בנייה תלווה באומדן על היקפי חפירה ומילוי ובחלופות לפתרונות לטיפול בעודפים ו/או בחוסרים. תובא לאישור מהנדס העיר דרכי הובלה לשינוע עודפי עפר וייעדם, כולל המשמעות הנופית- סביבתית- תחבורתית של הפתרונות לסילוק עודפי העפר או שימוש חוזר בהם כמפורט מטה.</p> <p>א) חומרי חפירה ראויים לשימוש :</p> <p>(1) שימוש חוזר בפרוייקט, לדוגמה : שימוש בחומר מילוי לצורך בנייה, סלילה, מיתון שיפועים, עיצוב, פיתוח ושיקום נופי.</p> <p>(2) ייצוא חומר הגלם לגריסה ועיבוד במחצבה מאושרת ומוסדרת, או גריסה באתר הפיתוח</p>	



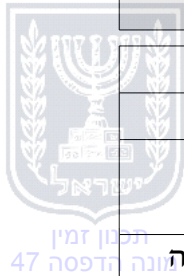
6.12	חומרי חפירה ומילוי
	<p>ושיווק החומר לגורמים אחרים או פינויו המוסדר על-ידי היזם.</p> <p>(3) שימוש חוזר מחוץ לפרוייקט באופן מיטבי על-פי הליך סטטוטורי מוסדר ומאושר, לפי סוג החומר, לדוגמה: טיוב והכשרת קרקע חקלאית, הכשרת שטחי מרעה, שימוש כחומרי סלילה ובנייה, קרקע לגינון, טיפול נופי.</p> <p>(4) אחסון זמני בתחום התוכנית או באתרי אחסון ביניים, בהיקפים מצומצמים בזמן קצוב ולמשך זמן שלא יעלה על מועד סיום הפרוייקט.</p> <p>(ב) חומרי גלם שאינם ראויים</p> <p>(1) שיקום סביבתי-נופי בתחום הפרוייקט.</p> <p>(2) שיקום אתרים פגועים מחוץ לתחום הפרוייקט, לדוגמה: שיקום ומילוי מחצבות נטושות, לרבות מחצבות בלתי חוקיות.</p> <p>(3) סילוק והטמנה באתרים מוסדרים, טיפול באתר פסולת.</p> <p>(4) שינויי טופוגרפיה שילוו בבחינה נופית-סביבתית.</p>

6.13	זיקת הנאה
	<p>זיקות הנאה לטובת הציבור שנקבעו בתכניות קודמות נשארות בתוקף גם אם אינן מופיעות בתשריט תכנית זו.</p>



6.14	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>(א) שלב ראשון - גובה הבניה המאושר הינו 72 מ' מעל פני הים.</p> <p>(ב) שלב שני - לאחר פינוי מחנה גלילות: גובה הבניה המאושר יהיה 100 מ' מעל פני הים. תנאי לאישור הבניה יהיה אישור בכתב מנציג שר הבטחון בועדה המחוזית, אשר ייתן בכפוף לפינוי מחנה גלילות.</p> <p>(ג) גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על הבמנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>(ד) במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה.</p>

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיצוי זכויות קיימות ע"פ תכניות בתוקף.	הסדרי תנועה קיימים.
2	תוספת של עד 25,000 מ"ר שטח עיקרי.	תוספת נתיב לפנייה מרחוב ולנברג לרחוב הברזל.
3	תוספת של עד 50,000 מ"ר שטח עיקרי.	<p>בצומת ולנברג - הנחושת - הוספת נתיב פניה שמאלה שני מצפון למזרח. נתיב זה יפורק כאשר תותקן הרכבת הקלה.</p> <p>בצומת ולנברג - הארד הארכת רחוב הברזל צפונה או הוספת נתיב פניה ימינה שני (מרומזר) ממזרח לצפון.</p> <p>בצומת דבורה הנביאה/ולנברג - ביטול המעגל</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>והסדרת צומת מרומזר.</p> <p>פירוק מעגל התנועה בצומת הברזל - הנחושת</p> <p>והסדרת הצומת כצומת מרומזר.</p> <p>הארכת רחוב הברזל צפונה, עד דבורה הנביאה.</p> <p>(בכפוף לקבוע בסעיף 6.4 (5)).</p>
4	תוספת של עוד 25,000 מ"ר שטח עיקרי	<p>חיבור לכביש המזרחי, המתחבר בבני ברק אל</p> <p>רחוב אם המושבות בדרום.</p>
5	השלמת יתרת זכויות הבניה מתוקף תכנית זו.	<p>הפעלת מערכת תחבורה עתירת נוסעים (רכבת</p> <p>קלה למשל) או חיבור לכביש 4 והשלמת</p> <p>המערכת הסובבת.</p>

7.2 מימוש התכנית

תוך 20 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47