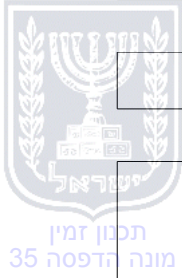


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0520098

תא/4321 - מרחב השומרון (מתחם התחנה המרכזית הישנה)



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

תל-אביב  
תל אביב-יפו  
תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
29/07/2019

לאשר את התוכנית  
03/02/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שטח של כ-80 דונם בשכונת נוה שאנן בין הרחובות מ. בגין במערב, הגדוד העברי בדרום, הנגב בצפון ורחוב סלומון במזרח. בליבה של התכנית שטח הרציפים של התחנה המרכזית הישנה. מטרת התכנית היא לקדם התחדשות עירונית במתחם אשר סובל מהזנחה מתמשכת ושמופיין כיום בשימושי מלאכה, תעשייה ומסחר, לטובת שימושי מע"ר מטרופוליני הכוללים מסחר, תעסוקה, מגורים וכן הקצאה של מגרשים ציבוריים, שטחים בנויים ציבוריים ושטחים פתוחים לטובת הציבור, כן הוגדר מתחם ביעוד מגורים על רחוב הגדוד העברי בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000, כל זאת בסמיכות לקווי ותחנה של הרכבת הקלה הקו הירוק והקו הסגול.

התכנית הינה כחלק מהמגמה לפיתוח והתחדשות דרום העיר והמשך פיתוח רצף אזור התעסוקה המטרופוליני של העיר תל אביב- יפו.

בלב המתחם כאמור מתחם הרציפים של התחנה המרכזית הישנה אשר הוגדר בתכנית המתאר כמוקד למבנה ציבורי כלל עירוני וכן כיכר עירונית.

התכנית קובעת:

- שטחי תעסוקה בהיקף כולל של כ- 153,000 מ"ר (עיקרי ושירות).
- שטחי מגורים לכ- 1,333 יח"ד בשטח של כ- 136,250 מ"ר (עיקרי ושירות) מתוכן 138 יח"ד לדירור בהישג יד.
- בנוסף, התכנית מאפשרת המרת שטחי תעסוקה עבור מגורים לטובת 90 יח"ד נוספות לדירור בהישג יד.
- שימור מתחם בית באר ברח' השומרון ויעודו לשטח למבנה ציבורי ושטח פתוח המשולב ברצף השטחים הפתוחים לטובת הציבור המפותחים במתחם הרציפים הישן.
- שטחים למבני ציבור נוספים לרבות שטחים ציבוריים בנויים כחלק מהמבנים ביעוד מגורים ותעסוקה.

תכנית הקו הירוק תת"ל 71ב' המאושרת קובעת את תוואי מעבר הקו הירוק במתחם, בתחום תת הקרקע. מרכיב דומיננטי בתכנון החדש היה שינוי רחוב השומרון הקיים וקביעת דרך חדשה כך שתחפוף את תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה באופן שיאפשר ניצול חסכני של הקרקע ותכנון מיטבי של הבינוי בתחום התכנית. תוכנית זו "מרחב (מתחם) השומרון", שקידומה החל טרם אישור תת"ל 71ב' (רכבת קלה במטרופולין ת"א- הקו הירוק) הינה תכנית המייעדת את הקרקעות בתחומה לאיחוד וחלוקה וקובעת הוראות לדרכים חדשות כמו גם הקצאת מגרשים לצרכי ציבור וכד'. התכנית קובעת 4 מתחמי איחוד וחלוקה, אשר נקבעו בראיה תכנונית כוללת של "מרחב השומרון" והאזור, תוך התייחסות לעקרונות שמאיים ובהתאם לתקן שמאות מס' 15. מכוח תכנית זו יוכנו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה לכל מתחם לרבות טבלאות איזון והקצאה בסמכות הועדה המקומית.

כפועל יוצא נקבעו המתחמים בהתאם לעקרונות אלו:

מתחם 1: בו מתוכנן לעבור הקו הירוק הינו פנוי וריק ברובו, המתחם בבעלות פרטית אחת (למעט שטחי הציבור הקיימים ואלו שיוקצו לעירייה ללא תמורה במסגרת התכנית). מכאן שתתאפשר הכנת טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. כמו כן המתחם יאפשר תיאום יעיל מול חברת נתיבי תחבורה עירוניים (נת"ע) ליישום ומימוש הקו הירוק בתחומו תוך מזעור ההשפעה והפגיעה בבעלים אחרים בתחום התכנית שקו הרק"ל אינו עובר בתחומם.

מתחם 2: מרבית שטחו בהתאם ליעוד הקרקע שנקבע בתכנית המתאר תא/5000 שונה מיעודי הקרקע בשאר המתחמים. המתחם בנוי ברובו ובו ריבוי בעלים וחלקות. גבולו הדרומי של מתחם 1 נקבע כגבולו הצפוני של מתחם 2.

מתחם 3: מתחם זה ממוקם תכנונית בין מערך דרכים קיימות רח' הגליל מדרום ורח' הנגב מצפון, במתחם קיימת בניה, ובו ריבוי בעלים וחלקות. גבולו הצפוני של מתחם 1 נקבע כגבולו הדרומי של מתחם 3.

מתחם 4: ממוקם תכנונית בחלקה המערבי של התכנית מערבית לרח' צ'לנוב, והוא מוקף רחובות קיימים. המתחם כולל מבנים לשימור ולכן נקבע כנפרד על מנת להימנע מעיוותים בהקצאה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/4321 - מרחב השומרון (מתחם התחנה המרכזית הישנה)

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

507-0520098

מספר התכנית

78 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



תל אביב-יפו	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
179163	קואורדינאטה X	
663110	קואורדינאטה Y	
מצפון- רחוב הנגב		1.5.2 תיאור מקום
מדרום- רחוב הגדוד העברי		
ממזרח- שד' הר ציון ורחוב סלומון		
ממערב- שד' מ. בגין		

### 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

שכונה נוה שאנן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7443	מוסדר	חלק	26	24
8938	מוסדר	חלק	1-4, 6-9	5
8940	מוסדר	חלק	1-2, 4-5	3
8941	מוסדר	חלק	1-4, 37, 39-41, 58-63	36
8942	מוסדר	חלק	1-16, 41, 44-45	42-43, 50
8939	מוסדר	כל הגוש	1-11	

### 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
23/05/2017	6144	7510	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / ב.	כפיפות	תתל/ 71 / ב
18/07/2016	8757	7304	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0271700 (תכנית תא/מק/צ'י) ממשיכות לחול.	שינוי	507-0271700
10/05/2006	4150	5526	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3440 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 3440
20/11/1941		1142	הוראות תכנית תא/44 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	תא/ 44
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ג/ 1
16/04/2001	2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ח
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ע/ 1
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	תא/ 5000
21/10/1969	239	1564	הוראות תכנית תא/1186 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	תא/ 1186
21/10/1969	239	1564	הוראות תכנית תא/1189 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	תא/ 1189
21/12/1972		1882	הוראות תכנית תא/1511 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	תא/ 1511
05/08/1990	3528	3778	הוראות תכנית תא/2444 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	תא/ 2444

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 541	החלפה	הוראות תכנית תא/541 לא יחולו בתחום תכנית זו.	776	1820	14/07/1960
תא/ 636	החלפה	הוראות תכנית תא/636 לא יחולו בתחום תכנית זו.	783	1999	11/09/1960
תא/ 661	החלפה	הוראות תכנית תא/661 לא יחולו בתחום תכנית זו.	834	1062	30/03/1961
תא/ 684	החלפה	הוראות תכנית תא/684 לא יחולו בתחום תכנית זו.	882	124	19/10/1961
תא/ 734	החלפה	הוראות תכנית תא/734 לא יחולו בתחום תכנית זו.	1229	292	11/11/1965
תא/ 755	החלפה	הוראות תכנית תא/755 לא יחולו בתחום תכנית זו.	1171	1618	01/04/1965
תא/ 878	החלפה	הוראות תכנית תא/878 לא יחולו בתחום תכנית זו.	1171	1618	01/04/1965
תא/ F	החלפה	הוראות תכנית F לא יחולו בתחום תכנית זו.	1501		27/06/1946
תמא/ 2 /4	כפיפות	על תחום תכנית זו חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	3620	25/05/1997

הערה לטבלה:

**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				דני קייזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דני קייזר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/11/2019	אריה פישמן	11: 17 09/01/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	06/05/2018	דני קייזר	11: 18 09/01/2020	תרשים התמצאות	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	06/10/2019	דני קייזר	16: 28 13/01/2020	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	17/12/2019	דן קשינסקי	15: 42 13/01/2020		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	06/10/2019	רם איזנברג	18: 07 06/10/2019	נספח חתכי רחובות מנחה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	06/10/2019	רם איזנברג	18: 09 06/10/2019	נספח נוף מנחה	לא
סביבה ונוף *	מנחה	1: 1	122	01/05/2018	רון לשם	19: 19 28/09/2017		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	14/05/2018	אורן גבעון	12: 53 15/12/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 1	18	01/05/2018	אורן גבעון	13: 53 17/05/2018	פרשה טכנית ניקוז מנחה	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	14/05/2018	אורן גבעון	12: 53 15/12/2019		לא
מים	מנחה	1: 500	1	14/05/2018	אורן גבעון	12: 54 15/12/2019		לא
מים	מנחה	1: 1	6	01/10/2019	אורן גבעון	15: 28 15/12/2019	פרשה טכנית מים וביוב - מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	39	02/05/2018	רקפת הדר	17: 22 15/05/2018	דוח וטבלאות עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	1	09/08/2017	רקפת הדר	13: 01 15/12/2019	סימון עצים	לא
חשמל	מנחה	1: 500		14/05/2018	גל בן עטר	12: 59 15/12/2019		לא
תקשורת	מנחה	1: 500		14/05/2018	גל בן עטר	12: 59 15/12/2019		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	תל אביב- יפו	פילון	5	03-7247262	03-7241949	davidof_e@ mail.tel- aviv.gov.il

**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	פילון	5	03-7247262	03-7241949	davidof_e@mail.tel- aviv.gov.il

**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	דני קייזר		קייזר אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	ששת הימים	30	052-5218811		amichaif@ka iser-arch.com





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ	רם איזנברג		רם איזנברג	חיפה	(1)	5	04-8679193	04-8679194	ram@reed.co.il
הנדסאי חשמל	יועץ	גל בן עטר	96344	סמו הנדסת חשמל	רמת גן	הבונים	1	03-6134177	03-6134185	yossi@semo.cc
M.Sc, מהנדס סביבה	מהנדס	אורן גבעון	105288	י.לב מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	oren@lebel.co.il
שמאי	שמאי	אוהד דנוס	412	דנוס כהן להט שמאי מקרקעין	רמת גן	סמדר	26	03-7528322		office@danco.co.il
אגרונום	סוקר עצים	רקפת הדר			צור הדסה	שורק	34	02-6516115	02-5703325	dryy@zahav.net.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מודד	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
MS.c	יועץ תחבורה	דן קשינסקי	29897	אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	159	03-6959771	03-6958427	main@ardan.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 4182.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**1.9 הגדרות בתכנית**

**בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.**

מונח	הגדרת מונח
בית הבאר	מבנה בית הבאר על מרכיביו המצוי בתאי שטח 153 ו-154.
דיור בהישג יד	דיור בהישג יד כהגדרתו בחוק ובהתאם לתוספת השישית לחוק.
החוק	חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965
מתחם איחוד וחלוקה	בתכנית 4 מתחמי איחוד וחלוקה המסומנים בקו אפור מקווקו בתשריט התכנית תכנון זמין מונה הדפסה 35 ובקו אדום בתרשים ההתמצאות. לכל מתחם תוכן תכנית נפרדת לאיחוד וחלוקה.
קומות בסיס	הקומות הראשונות של המבנה מעל קומת הקרקע המהוות את בסיסו הרחב של המבנה.
קומות עליונות	חלק המבנה שמעל קומות הבסיס ו/או מעל קומת הקרקע.
קומות מרתף עליונה חשופה	קומה הנמצאת מתחת למפלס הכניסה הקובעת אשר חלקה חשופה עקב הפרשי טופוגרפיה.
רחוב הבאר	שם זמני לרחוב המחבר את רחוב הגדוד העברי ורחוב שומרון. גובל ממערב עם מגרשים 100 ו-200 וגובל ממזרח עם מגרשים 154, 156, 201 ו-153. מסומן בתשריט ברוזטה כדרך מס' 5.

**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**

התחדשות עירונית במתחם התחנה המרכזית הישנה ופיתוחו כאזור מע"ר מטרופוליני מעורב שימושים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת ארבעה מתחמי תכנון לאיחוד וחלוקה, וקביעת הוראות להכנתן של תכניות לאיחוד וחלוקה מחדש לכל מתחם בין בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, כתנאי להוצאת היתרי בניה בכל מתחם בנפרד.
- קביעת הוראות לשינוי יעוד הקרקע הקיימים לייעוד מגורים ד', מגורים ומשרדים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרכים ואיזור עיצוב מיוחד עבור כיכר עירונית.
- קביעת זכויות בניה כוללות מרביות לשימושים השונים.
- קביעת מס' יח"ד מרבי של כ- 1,333 יח"ד וקביעת תמהיל דירות. בנוסף, קביעת אפשרות לתוספת 90 יח"ד נוספות לדיור בהישג יד על ידי המרת שטחי תעסוקה למגורים.
- קביעת גובה ומס' קומות בהתאם לאזורי היעוד, עד 35 קומות.
- קביעת קווי בניין והוראות בינוי אחרות.
- קביעת הוראות לביטול דרכים ויצירת דרכים חדשות.
- קביעת הוראות והנחיות מיוחדות לשימור מתחם בית הבאר וכן לשני מבנים נוספים.
- קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל במתחמי התכנון, ולזיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי השטח שונים.
- קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית בהתאם למתחמי התכנון.

11. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים, פינוים ושלביות למימוש וביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	201, 200
תעסוקה	101
מבנים ומוסדות ציבור	350, 150
דרך מאושרת	1055 - 1050, 155
דרך מוצעת	1018, 1016, 1013 - 1000, 157, 154
תחנת תחבורה ציבורית	1075, 251, 158
מגורים ומשרדים	401, 400, 302 - 300, 100
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	250, 156, 153 - 151

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	דרך מוצעת	1001
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומשרדים	401
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	153
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1054, 1051, 1050
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	1011, 1000
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	350
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומשרדים	301, 100
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	250
בלוק עץ/עצים לעקירה	תחנת תחבורה ציבורית	1075
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1051, 1050
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1011, 154
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	350
גבול מתחם	דרך מאושרת	1055 - 1050, 155
גבול מתחם	דרך מוצעת	1018, 1016, 1013 - 1000, 157, 154
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	350, 150
גבול מתחם	מגורים ד'	201, 200
גבול מתחם	מגורים ומשרדים	401, 400, 302 - 300, 100
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	250, 156, 153 - 151
גבול מתחם	תחנת תחבורה ציבורית	1075, 251, 158
גבול מתחם	תעסוקה	101
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1051, 1050, 155
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1002
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	150

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	200
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומשרדים	401 ,400 ,302 - 300 ,100
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	250 ,152 ,151
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	101
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1055 ,1052
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1012 - 1007 ,1002 - 1000
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	1055 ,1051 ,1050
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	1011 ,1009 ,1004 ,1002 ,1001 , 1018 ,1016 ,1013
הנחיות מיוחדות ב	תחנת תחבורה ציבורית	1075
זיקת הנאה	דרך מאושרת	1055 ,1051 ,1050
זיקת הנאה	דרך מוצעת	1011 ,1009 ,1004 ,1002 - 1000 , 1018 ,1016 ,1013
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	350
זיקת הנאה	מגורים ד'	201 ,200
זיקת הנאה	מגורים ומשרדים	400 ,302 - 300 ,100
זיקת הנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	250
זיקת הנאה	תחנת תחבורה ציבורית	1075
זיקת הנאה	תעסוקה	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	350
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומשרדים	400 ,302 - 300 ,100
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	101
טיפול נופי	דרך מוצעת	157 ,154
טיפול נופי	תחנת תחבורה ציבורית	251 ,158
להריסה	דרך מאושרת	1052 - 1050
להריסה	דרך מוצעת	1013 ,1011 ,1004 - 1000 ,157 ,154
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	350
להריסה	מגורים ד'	201 ,200
להריסה	מגורים ומשרדים	401 ,400 ,302 - 300 ,100
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	250 ,156 ,153 ,151
להריסה	תעסוקה	101
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	155
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	150
עיצוב מיוחד	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	152 ,151
ציר אופניים	דרך מאושרת	1055 ,1051
ציר אופניים	דרך מוצעת	1012 ,1011 ,1008 ,1000
ציר אופניים	מבנים ומוסדות ציבור	150
ציר אופניים	מגורים ומשרדים	302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר אופניים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	152, 151
ציר אופניים	תעסוקה	101
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	1055, 1054, 1051, 1050, 155
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	1010 - 1008, 1005, 1001, 1000, 157
ציר הולכי רגל	מבנים ומוסדות ציבור	350, 150
ציר הולכי רגל	מגורים ומשרדים	100
ציר הולכי רגל	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	250, 156, 152, 151
ציר הולכי רגל	תחנת תחבורה ציבורית	1075
רצועת מתעי"נ	דרך מאושרת	1055 - 1053, 1051, 1050, 155
רצועת מתעי"נ	דרך מוצעת	1012, 1011, 1001, 1000, 157, 154
רצועת מתעי"נ	מגורים ומשרדים	100
רצועת מתעי"נ	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	152
רצועת מתעי"נ	תחנת תחבורה ציבורית	1075, 251, 158
רצועת מתעי"נ	תעסוקה	101

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בניני ציבור	9,681	12.32
דרכים	32,830	41.79
מסחר	19,913	25.35
מסחר 2	9,366	11.92
שצ"פ	3,383	4.31
תעשייה	3,394	4.32
<b>סה"כ</b>	<b>78,567</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26,613.62	33.88
דרך מוצעת	6,067.65	7.72
מבנים ומוסדות ציבור	11,697.46	14.89
מגורים ד'	5,849.34	7.45
מגורים ומשרדים	19,251.17	24.51
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4,097.54	5.22
תחנת תחבורה ציבורית	2,126.84	2.71
תעסוקה	2,845.14	3.62
<b>סה"כ</b>	<b>78,548.77</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעל פני הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקומת הקרקע- א. שטחי שירות עבור המגורים (כגון לובי, מחסנים וכיו"ב). ב. מסחר (לרבות שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי כגון בנקים ומרפאות) והשטחים הנלווים (מונה הדפסה 35 תכנון זמין).</li> <li>2. מעל קומת הקרקע- א. מגורים והשטחים הנלווים להם. ב. בקומות הראשונות, בנוסף למגורים יותרו שימושים עבור מבנים ומוסדות ציבור (כמפורט בס' 4.1.1 א' 1 ג' לעיל). ג. בשתי הקומות מעל קומת הקרקע לצד שדרות הר ציון יותרו שימושי מסחר ומשרדים.</li> <li>3. קומת גג עליון (טכני)- מתקנים טכניים.</li> <li>4. תשתיות ומתקנים טכניים.</li> <li>5. במפלס הקרקע יותר פיתוח גנני, מתקני הצללה ושיבה.</li> </ol> <p>ב. מתחת לפני הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חניונים ומחסנים ושימושים המותרים בתכנית ע'1.</li> <li>2. שטחי שירות נלווים לשטחים העיקריים מעל הקרקע.</li> <li>3. שטח עבור פריקה וטעינה ושימושים טכניים.</li> <li>4. תשתיות ומתקנים טכניים.</li> <li>5. ב-2 קומות המרתף העליונות יותרו כל השימושים המותרים במגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.</li> </ol>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קומת הקרקע- בתחום המסומן ב'זיקת הנאה למעבר רגלי' בתחום קווי הבניין תהיה נסיגה של כ-4 מ' בקומת הקרקע.</li> <li>2. מס' קומות: א. במגרש 200 (בנייני H בנספח הבינוי) - (1) בינוי עם 2 אגפים בגובה של עד 11 קומות כולל קומת הקרקע ומעליהן גג טכני . (2) בין 2 האגפים ניתן יהיה לבנות בגובה של עד 7 קומות מעל קומת קרקע. ב. במגרש 201 (בנייני G בנספח הבינוי)- (1) בינוי עם 2 אגפים - לכיוון רחוב הבאר אגף בגובה של עד 11 קומות כולל קומת הקרקע ומעליהן גג טכני. לכיוון שד' הר ציון אגף בגובה של עד 18 קומות כולל קומת הקרקע ו-2 קומות מסחר ומשרדים ומעליהן קומת גג עבור מתקנים טכניים. (2) בין 2 האגפים ניתן יהיה לבנות בגובה של עד 7 קומות מעל קומת קרקע.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

4.1	מגורים ד'
	<p>3. גובה קומות:</p> <p>א. גובה קומת קרקע יהיה 4.5 מ' עד 7 מ'.</p> <p>ב. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>ג. גובה קומה הכוללת שימושים מסחריים יהיה עד 4.5 מ'.</p> <p>ד. גובה קומת גג יהיה עד 8 מ'.</p> <p>ה. גובה קומת מרתף עליונה תהיה עד 7 מ'.</p> <p>4. מסחר בקומת הקרקע יפנה חזית פעילה לכיוון שדרות הר ציון וחלק החזית לכיוון צפון לצד מונה הדפסה 35. השטח המפותח. ניתן יהיה להפנות את המסחר גם לשאר החזיתות.</p> <p>5. תותר הקמת יציע בתחום קומות הקרקע לטובת השימושים המותרים בקומה זו.</p>
ב	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>זכויות בניה</p> <p>1. כמצוין בטבלה 5.</p> <p>2. ככל שידרשו במסגרת חישוב השטחים שטחי שירות עבור ארקדה/קולונדה/ נסיגה בקומת הקרקע, שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים המותרים בטבלה 5 ויהיו עבור מטרה זו בלבד.</p> <p>3. שטחי בניה עבור שימושי מסחר ומבנים ומוסדות ציבור- ניתן יהיה לנייד שטחים עבור שימושים אלו בין מגרשי 200 ו-201 במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מפלס קומת הקרקע של המסחר יתוכנן ברצף אחד ובמפלס אחד עם שטחי הארקדות/קולונדה/שטחים מקורים הנובעים מנסיגה בבינוי בקומת הקרקע במפלס הרחוב, שטח הפיתוח, הרחובות והמגרשים הסמוכים.</p> <p>2. החזית המסחרית לכיוון צפון תפותח ותשתלב בפיתוח המגרשים הגובלים מצפון.</p> <p>3. הפריקה, הטעינה וחצר המשק יהיו בתחום המרתפים.</p> <p>לעת הכנת נספח העיצוב האדריכלי, היה ולא ניתן יהיה לממש את אזור הפריקה, הטעינה וחצר המשק במרתף, ניתן יהיה למקם את הפריקה הטעינה וחצר המשק או חלק מהם בתחום מפלס הקרקע בתחום מצומצם ככל שניתן כך שלא יהווה מטרד חזותי וסביבתי, לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>4. הוראות הפיתוח יהיו בהתאם לנספח העיצוב האדריכלי שיוגש כתנאי להיתר בניה כאמור בסעיף 6.2 להלן.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. יותרו עד 7 קומות מרתף. גובה קומת מרתף עליונה תהיה עד 7 מ'.</p> <p>2. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הפיתוח והמדרכות. לא יותרו פתחי אוורור למרתפים בתחום המדרכות.</p> <p>3. ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרש 200 ומגרש 201 לרבות בניה של רמפה אחת שתשרת את 2 המגרשים ומגרש 250.</p> <p>החיבור יתאפשר מתחת לרחוב הבאר (דרך מס' 5 בתשריט) באזור המסומן בתשריט כאזור</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>להנחיות מיוחדות. בתחום זה תותר חנייה ומעבר רכבים ממגרש למגרש בזיקת הנאה הדדית בין המגרשים.</p> <p>4. המעבר למרתף החניה של מגרש 250 יתאפשר כחלק ממרתפי החניה של מגרש 200 ותרשם לטובתו זיקת הנאה למעבר במגרשים 200 ו-201.</p> <p>5. בנוסף וככל שידרש, תינתן האפשרות לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 200, 201 ו-250, כולם או חלקם, עם מרתפי החניה של מגרש 100 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר וחניית כלי רכב בתת הקרקע בין המגרשים.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול את האופציה לחיבור מרתפי החניה של מגרש 250 עם מגרשים 200 ו-201 וכן ניתן יהיה לכלול את האפשרות לחיבור מגרש 250 עם מגרש 100</p> <p>2. תנאי להיתר בניה במגרש 200 יהיה הצגת האפשרות למעבר למרתפי החניה של מגרש 250 ודרכי המעבר אליו.</p> <p>3. שטחי בניה עבור מבנים ומוסדות ציבור :</p> <p>א. במגרשים בהם נקבעו שטחי בינוי עבור שימושים של מבנים ומוסדות ציבור, שטחים אלו ירוכזו ככל שניתן באותן קומות ולחלופין באותו צד/אגף של המבנה. לשטחים אלו תהיה כניסות ויציאות נפרדות. כמו כן, לשטחים אלו יתוכננו תשתיות נפרדות ככל הניתן ובנוסף, וככל הניתן לא יעברו תשתיות אופקיות של כלל השימושים הנוספים שבאותו בניין בתחום השטחים הציבוריים.</p> <p>ב. תקן החניה עבור השטחים הבנויים הציבוריים יהיה לפי תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ג. מיקום סופי, שילוב השימושים הציבוריים עם השימושים האחרים בתכנון המבנה ואופן מימוש פרישת השטחים הציבוריים בכל מגרש יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. תדרש הצמדת חצרות לשטחים הציבוריים הבנויים בתוך המגרש במקום בו נדרש לפי תקן או תקנות או לצרכי רווחה בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לעת הכנת נספח עיצוב אדריכלי.</p> <p>ה. גובה קומה הכוללת שימושים ציבוריים מבונים תקבע לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם לשימוש בה. ניתן יהיה לחרוג מגובה של קומה טיפוסית בלא יותר מ-1 מ'.</p>
4.2	מגורים ומשרדים
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעל פני הקרקע:</p> <p>1. מגורים - לרבות דיור מוגן והשטחים הנלווים להם (לובי, מחסנים וכיו"ב).</p> <p>2. תעסוקה ובכלל זה משרדים, לרבות תעשייה עתירת ידע, שירותים עסקיים ופיננסיים, שרותי רפואה, אולפני מוסיקה וכיו"ב לרבות השטחים הנלווים להם.</p> <p>3. כחלק משטחי התעסוקה יותרו שימושי מלונאות והשטחים הנלווים להם.</p> <p>4. מסחר - לרבות חנויות, מסעדות ובתי קפה, מסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי (כגון בנקים ומרפאות), שימושי בידור בילוי ופנאי וכיו"ב לרבות השימושים הנלווים להם.</p>



מגורים ומשרדים	4.2
<p>5. שטחים בנויים עבור מבנים ומוסדות ציבור לשימושי תרבות, ספורט, דת, חינוך, נופש ומשרדים עירוניים, לרבות שימוש מסחרי המשרת במישרין את השימוש הציבורי. השטח המסחרי הנ"ל, יהיה עד 10% מתוך השטחים המותרים לשימושים ציבוריים.</p> <p>6. תשתיות ומתקנים טכניים.</p> <p>7. פיתוח גנני, ריהוט ופיסול גן, מצללות, אזורי ישיבה ושהייה, שבילים ומעברים להולכי רגל.</p> <p>8. קומת הגג של קומות רחבות (כגון קומות גג של קומות הבסיס) ניתן שיפוח שטח לשימושי פנאי ורווחה עבור מבני המגורים לרבות בריכות שחיה, מתקני משחק, גינות, מצללות וכיו"ב.</p> <p>9. ניתן יהיה לממש את השימושים המפורטים בסעיף קטן זה לעיל בקומות כדלקמן:</p> <p>א. בקומת הקרקע - יותרו השימושים המפורטים בס"ק 4-7 והשטחים הנלווים עבור השימושים העיקריים המותרים במגרש (כגון לובי וכיו"ב).</p> <p>ב. בקומות הבסיס - יותרו השימושים המפורטים בס"ק 1-8.</p> <p>ג. בקומות העליונות - יותרו כל השימושים למעט השימושים המפורטים בס"ק 4 ו-5 ובקומה העליונה בנוסף לאמור לעיל, יותר גם שימוש למסחר ומסעדות מתוך סך הזכויות המותרות למסחר באותו מגרש.</p> <p>10. קומת גג עליונה עבור שימושים ומתקנים טכניים.</p> <p>ב.מתחת לפני הקרקע:</p> <p>1. חניונים ומחסנים ושימושים המותרים בתכנית ע"1 לרבות מסחר, בתי קולנוע ושירותים לוגיסטיים.</p> <p>2. שטחי שירות נלווים לשימושים המותרים מעל הקרקע.</p> <p>3. שטחים עבור פריקה וטעינה, תשתיות ומתקנים טכניים.</p> <p>4. ב-2 קומות המרתף העליונות יותרו כל השימושים המותרים במגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.</p>	
	4.2.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. הוראות בינוי כלליות:</p> <p>א. גובה קומות ברוטו:</p> <p>(1) קומת קרקע גבוהה - עד 7 מ' ממפלס הכניסה (כולל יציע).</p> <p>(2) קומות בסיס מעל קומת קרקע - עד 4.5 מ' לקומה ועד ל-6 מ' לקומת הבסיס הראשונה.</p> <p>(3) קומות מגורים - עד 3.5 מ'.</p> <p>(4) קומות תעסוקה ומשרדים - עד 4.2 מ'.</p> <p>(5) קומת גג עליונה - קומת גג כפולה בגובה של עד 8 מ'.</p> <p>(6) 2 הקומות העליונות מתחת לקומת הגג עד 4.5 מ' לקומה.</p> <p>(7) גובה קומת מרתף עליונה תהיה עד 7 מ'.</p> <p>ב. ככל שבאותה קומה ייבנו שימושים מעורבים למגורים לצד שימושים אחרים שאינם למגורים - תיעשה הפרדה תפקודית בין המגורים לשאר השימושים.</p> <p>ג. בקומה עם שימושים מעורבים, גובה הקומה המירבי שיותר יהיה לפי השימוש לו נדרש הגובה המירבי.</p> <p>ד. תותר הקמת יציע בתחום קומות הקרקע וקומת הבסיס הראשונה לטובת שימושי מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ושימושים נלווים למגורים ושימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>2. הוראות בינוי מיוחדות למגרש 100:</p> <p>א. בינוי לאורך רחוב מנחם בגין (בנייני A בנספח הבינוי):</p>	

## 4.2

## מגורים ומשרדים

- 1)קומת קרקע גבוהה.
- 2)קומות בסיס- מעל קומת הקרקע יותרו עד 3 קומות בסיס.
- 3)קומות עליונות- מעל קומות הבסיס יותרו 3 מגדלים בגובה של עד 33 קומות (כולל קומות הקרקע והבסיס) כל אחד.
- 4)קומת גג עליונה- תותר קומת גג מעל הקומות העליונות.
- ב. בינוי לצד רחוב הבאר (דרך מס' 5) ורחוב שומרון (בניין B בנספח הבינוי):
- 1)קומת קרקע גבוהה.
- 2)קומות בסיס- עד 4 קומות, מעל קומת קרקע גבוהה.
- 3)קומות עליונות- מעל קומות הבסיס יותר מגדל בגובה של עד 15 קומות (כולל קומות הקרקע והבסיס).
- 4)קומת גג עליונה- תותר קומת גג מעל הקומות העליונות.
- ג.ניתן יהיה לחבר ברצף אחד, בתחום קווי הבניין, את קומות הבסיס של בניינים A ו-B, או חלקן. במפלס הקרקע יתאפשר מעבר פתוח רחב להולכי רגל בין בניינים A ו-B אשר מיקומו ורוחבו המדויק יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובכל מקרה רוחבו לא יפחת מ-6מ' וגובהו לא יפחת מ-4מ'.
- ד.את המסחר בקומת הקרקע ניתן להפנות לכל חזית שהיא ובכל מקרה תופנה ככל הניתן חזית מסחרית פעילה לכיוון המרחב הפנימי במרכז המגרש המסומן בזיקת הנאה.
- ה.החזיתות לאורך דרך מנחם בגין ורחוב שומרון תהינה בנסיגה בקומת הקרקע וניתן שתלוונה בארקדה/קולונדה בעומק של 4מ'. אורך החזית המסחרית לא יפחת מ-70% מאורך החזית הבנויה בקומת הקרקע.
- ו.קווי הבניין בין מגרש 100 למגרש 250 יהיה קו בניין 0 כמסומן בתשריט. תותר פתיחת חלונות לעבר מגרש 250 הגובל, שהוא בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".
- ז.בתחום קווי הבניין של בנייני A ו-B ומחוץ לקווי הבניין, מסומנת זיקת הנאה במפלס הקרקע. בתחום זה יתאפשר במפלס הקרקע מעבר חופשי להולכי רגל בין הרחובות לבין המרחב הפנימי שבמרכז המגרש, אשר מיקומו ורוחבו הסופיים יקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.
- ח.יותר שימוש במתקני הצללה תלויים בין מבני A ו-B להצללת המרחב הפתוח ביניהם.
3. הוראות בינוי מיוחדות למגרש 300(בניין D בנספח הבינוי):
- א.גובה ומספר קומות-
- 1)גובה הקומות מפורט לעיל בהוראות הבינוי הכלליות לייעוד זה - סעיף 4.2.2 א'1.
- 2)ק.קרקע גבוהה ומעליה עד 8 קומות בסיס ומעליהן קומות עליונות ובסה"כ יותרו עד 35 קומות כולל קומות קרקע והבסיס וקומת גג.
- ב.את המסחר בקומת הקרקע ניתן להפנות לכל חזית שהיא.
- ג.החזיתות לאורך רחוב מנחם בגין ורחוב הגליל יהיו בנסיגה בקומת הקרקע וניתן שתלוונה בארקדה/קולונדה/ בעומק של 4 מ'.
- 4.הוראות בינוי מיוחדות למגרשים 301 ו-302 (בניינים E ו-F בנספח הבינוי):
- א.גובה ומספר קומות-
- 1)גובה הקומות מפורט לעיל בהוראות הבינוי הכלליות לייעוד זה - סעיף 4.2.2 א'1.
- 2)ק.קרקע גבוהה מעליה עד 10 קומות בסיס, מעליהן קומות עליונות ובסה"כ עד 35 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג עליונה.
- ב.את המסחר בקומת הקרקע ניתן להפנות לכל חזית שהיא.
- ג.החזיתות לאורך רחובות השרון וסלומון תהיינה בנסיגה בקומת הקרקע וניתן שתלוונה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

4.2	מגורים ומשרדים
	<p>בארקדה/קולונדה בעומק של 4מ'.                      ד. יותר חיבור קומות הבסיס וק' הקרקע עם מגרש 350 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בקו בניין 0.                      5. הוראות בינוי מיוחדות למגרש 400 (בניין J בנספח הבינוי):                      א. גובה ומספר קומות -                      1) גובה הקומות מפורט לעיל בהוראות הבינוי הכלליות לייעוד זה - סעיף 4.2.2 א'1.                      2) קומות קרקע גבוהה מעליה קומות עליונות ובסה"כ עד 31 קומות כולל ק. קרקע וקומת גג.                      ב. את המסחר בקומת הקרקע ניתן להפנות לכל חזית שהיא.                      ג. החזית לאורך רחוב צ'לנוב ניתן שתלווה בארקדה/קולונדה/ נסיגה בקומת הקרקע בעומק של עד 4מ'.                      ד. בניינים לשימור (מנחם בגין 10 ו-12) עפ"י הנחיות מהמה"ע או מי מטעמו לעניין שימור בעירייה (עוד ר' סעיף 6.8 להלן).                      יותר מסחר בק. הקרקע ומגורים בקומות שמעל.</p>
ב	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b>                      זכויות בניה                      1. הוראות כלליות:                      א. כמצוין בטבלה 5.                      ב. ככל שידרשו במסגרת חישוב השטחים שטחי שירות עבור ארקדה/קולונדה/ נסיגה בקומת הקרקע, שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים המותרים בטבלה 5 ויהיו עבור מטרה זו בלבד.                      ג. קומת מרתף עליונה חשופה - ככל שכתוצאה מאילוץ פיתוח והפרשי גובה בין הרחובות ותאפשר קומה נוספת בחלק הנמוך של המגרש מתחת למפלס הכניסה הקובע של הבניין (1-) הכוללת חזית לכיוון הרחוב - תותר הקמתה של קומה זו אשר לא תיחשב במניין הקומות מעל הקרקע והשטחים והשימושים בה עבור שימושים עיקריים והשטחים הנלווים להם באותו חלק של הקומה יהיו בנוסף לשטחים המותרים מעל הקרקע ובהתאם לשימושים המותרים מעל הקרקע.                      2. הנחיות מיוחדות למגרשים 300, 301 ו-302 (בניינים D,E,F):                      א. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר החלפת שטחי בניה, עיקרי ושירות, בין מגרש 300 לבין מגרשים 301 ו-302 כך ששטחי המגורים במגרש 300 יעברו למגרשים 301 ו/או-302 וחלק משטחי התעסוקה והמסחר במגרשים 301 ו-302 יעברו למגרש 300, כל זאת במסגרת תכנית איחוד וחלוקה למתחם 3.                      ב. ככל שתהיה הפרדה בין שימושי מגורים ותעסוקה בין הבניינים בתחום מתחם 3, במסגרת תוכנית האיחוד והחלוקה כאמור לעיל, תנאי להוצאת היתר בניה למגורים יהיה הוצאת היתר בניה לתעסוקה.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b>                      1. מפלס קומת הקרקע יתוכנן ככל האפשר כרצף אחד ובאותו מפלס עם הרחובות והמגרשים הסמוכים.                      2. בבינוי לצד דרך בגין, מס' הקומות יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניינים ביחס לדרך בגין. בשל הבדלי הטופוגרפיה במגרשים, יכול וקומת הקרקע תהיה במס' מפלסים ביחס לרחובות</p>



4.2	מגורים ומשרדים
	<p>הסובבים.</p> <p>3. האזורים המסומנים בזיקת הנאה יפותחו כשטחים פתוחים ומגוננים למעבר ושהיית הולכי רגל כחלק מרצף הפיתוח הכולל של המתחם. הפיתוח ישולב עם הבינוי והמסחר בקומות הקרקע ויתאפשר בהם אזורי ישיבה ומתקני משחק, נטיעות וכיו"ב.</p> <p>4. הפריקה, הטעינה וחצר המשק יהיו בתחום המרתפים.</p> <p>לעת הכנת נספח העיצוב האדריכלי, שוכנעה הועדה המקומית כי לא ניתן לממש את אזור הפריקה, הטעינה וחצר המשק במרתף, ניתן יהיה למקם את הפריקה הטעינה וחצר המשק או חלק מהם בתחום מפלס הקרקע בתחום מצומצם ככל שניתן כך שלא יהווה מטרד חזותי וסביבתי.</p> <p>5. הוראות הפיתוח יהיו בהתאם לנספח העיצוב האדריכלי שיוגש כתנאי להיתר בניה כאמור בסעיף 6.2 להלן.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. הוראות כלליות:</p> <p>א. יותרו עד 7 קומות מרתף בשימושים המותרים עפ"י תכנית ע"1. גובה קומת מרתף עליונה תהיה עד 7 מ'.</p> <p>ב. תותר בניית מרתפים בגבולות המגרש בכפוף למגבלות תת"ל 71/ ב'.</p> <p>2. הנחיות מיוחדות למגרש 100:</p> <p>א. תינתן האפשרות לחבר את מרתפי החניה של מגרש 100 עם מרתפי החניה של מגרשים 250, 200 ו-201 לרבות זיקת הנאה החדדית למעבר וחניית כלי רכב בתת הקרקע בין המגרשים.</p> <p>ב. תותר חניה ומעבר רכב מתחת לרחוב הבאר (דרך מס' 5) באזור המסומן כאזור להנחיות מיוחדות אשר תהווה המשך למרתפי החניה של מגרש מס' 100.</p> <p>ג. בנוסף לתקני החניה שבתחום מגרש 100 יוקצו 100 מקומות חניה ציבוריות בקומת החניון העליונה ויירשמו בבעלות העירייה במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה ויהוו יחידה תפעולית נפרדת.</p> <p>3. הנחיות מיוחדות מגרש 300:</p> <p>א. תינתן האפשרות לחבר את מרתפי החניה של מגרש 300 עם מרתפי החניה של מגרש 101 ו/או 301, לרבות האפשרות לבניה של רמפה אחת שתשרת 2 מגרשים.</p> <p>ב. תינתן האפשרות לחבר בין המגרשים מתחת לרחוב הגליל ו/או השרון באזור המסומן כאזור להנחיות מיוחדות.</p> <p>4. הנחיות מיוחדות למגרשים 301 ו-302:</p> <p>א. מרתפי החניה של מגרשים 301 ו-302 יתוכננו כך שניתן יהיה לחברם דרך מגרש 350 בייעוד של מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. ניתן יהיה לתכנן את מרתפי החניה במגרשים 301, 302 ו-350 כיחידה מתפקדת אחת עם זיקת הנאה משותפת עבור חניה ומעבר רכבים.</p> <p>ג. חניה ציבורית למגרש 350 תמוקם ככל הניתן בתחומי מגרש זה בקומות המרתף העליונות כחלק מהחניון המשותף של מגרשים 301 ו-302, ככל שיהיה חניון משותף כאמור.</p> <p>ד. תינתן האפשרות לחבר את בין מגרשים 301-302 ו-350 לבין מגרש מבנים ומוסדות ציבור (מגרש 150) - מתחת לרחוב הגליל- ותתאפשר חניה ומעבר כלי רכב בזיקה החדדית בין המגרשים.</p>

4.2	מגורים ומשרדים
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. שטחי בניה עבור מבנים ומוסדות ציבור במגרשים 300-302 :</p> <p>א. במגרשים בהם נקבעו שטחי בינוי עבור שימושים של מבנים ומוסדות ציבור, שטחי הבינוי ירוכזו ככל שניתן באותן קומות ולחלופין באותו צד/אגף של המבנה. לשטחים אלו תהיה כניסות ויציאות נפרדות. כמו כן, לשטחים אלו יתוכננו תשתיות נפרדות ככל הניתן ובנוסף, לא יעברו תשתיות אופקיות של כלל השימושים הנוספים שבאותו בניין בתחום השטחים הציבוריים.</p> <p>ב. תקן החניה עבור השטחים הבנויים הציבוריים יהיה לפי תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ג. השימושים הציבוריים ימוקמו בקומות הבסיס או מעל קומות המסחר, מיקום סופי, שילוב השימושים הציבוריים עם השימושים האחרים בתכנון המבנה ואופן מימוש פרישת השטחים הציבוריים בכל מגרש יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. ניתן יהיה להשתמש בחלק מגג הקומות הרחבות וקומות הבסיס כשטחי חוץ עבור השימושים הציבוריים.</p> <p>ה. השטחים הציבוריים המבונים בתחום המגרשים שבמתחם 3 יירשמו בבעלות העירייה במסגרת האיחוד וחלוקה.</p> <p>ו. גובה קומה הכוללת שימושים ציבוריים מבונים תקבע לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם לשימוש בה. ניתן יהיה לחרוג מגובה של קומה טיפוסית בלא יותר מ-1 מ'.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מגרשים בתחום תת"ל 71 ב' ר' סעיף 6.11 להלן.</p>
4.3	תעסוקה
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעל פני הקרקע:</p> <p>1. תעסוקה ובכלל זה משרדים, לרבות תעשייה עתירת ידע, שירותים עסקיים ופיננסיים, שרותי רפואה וכיו"ב לרבות השטחים הנלווים להם.</p> <p>2. כחלק משטחי התעסוקה יותרו שימושי מלונאות והשטחים הנלווים להם. כמו כן, יותרו מגורים ככל שיומרו שטחי תעסוקה למגורים כאמור בתכנית זו ובטבלה 5 להלן.</p> <p>3. מסחר - לרבות חנויות, מסעדות ובתי קפה, מסחר קמעונאי, שימושים ציבוריים סחירים בעלי אופי ציבורי (כגון בנקים ומרפאות), שימושי בידור בילוי ופנאי וכיו"ב לרבות השימושים הנלווים להם.</p> <p>4. שטחים בנויים עבור מבנים ומוסדות ציבור ככל שיהיו כאלה, לשימושי תרבות, ספורט, דת, חינוך, נופש ומשרדים עירוניים והשימושים הנלווים להם, לרבות שימוש מסחרי המשרת במישרין את השימוש הציבורי. השטח המסחרי הנ"ל, יהיה עד 10% מתוך השטחים המותרים לשימושים ציבוריים.</p> <p>5. תשתיות ומתקנים טכניים.</p> <p>6. פיתוח גנני, ריהוט ופיסול גן, מצללות, אזורי ישיבה ושהייה, שבילים ומעברים להולכי רגל.</p> <p>7. קומת הגג של הקומות הרחבות (כגון קומות גג של קומות הבסיס) ניתן שיפוחו כשטח לשימושי פנאי ורווחה עבור משתמשי הבניין לשימושים כגון מתקני משחק, גינון, מצללות וכיו"ב.</p> <p>8. ניתן יהיה לממש את השימושים המפורטים בסעיף קטן זה לעיל בקומות כדלקמן:</p> <p>א. בקומת הקרקע - יותרו השימושים המפורטים בס"ק 3-6 לעיל וכן השימושים הנלווים לשטחים העיקריים המותרים במגרש כגון לובי כניסה וכיו"ב.</p>

4.3	תעסוקה
	<p>ב. בקומות הבסיס - יותרו כל השימושים.</p> <p>ג. בקומות העליונות - יותרו כל השימושים למעט שימושים בס"ק 3 ו-4 לעיל. ובקומה העליונה בנוסף לאמור לעיל, יותר גם שימוש למסחר ומסעדות מתוך סך הזכויות המותרות למסחר באותו מגרש.</p> <p>9. קומת גג עליונה עבור שימושים ומתקנים טכניים.</p> <p>ב. מתחת לפני הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי שירות נלווים לשטחים העיקריים מעל הקרקע.</li> <li>2. שטחים עבור פריקה וטעינה, תשתיות ומתקנים טכניים.</li> <li>3. חניונים ומחסנים ושימושים המותרים בתכנית ע'1 לרבות מסחר, בתי קולנוע ושירותים לוגיסטיים.</li> <li>4. ב-2 קומות המרתף העליונות יותרו כל השימושים המותרים במגרש מעל הקרקע, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.</li> </ol>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה ומספר קומות-             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מספר קומות: קומת קרקע גבוהה מעליה עד 6 קומות בסיס ומעליהן קומות עליונות ובסה"כ עד 35 קומות (כולל קומות קרקע ובסיס וקומת גג).</li> <li>ב. גובה קומה טיפוסית ברוטו-                     <ol style="list-style-type: none"> <li>1) קומת קרקע גבוהה - עד 7 מ' ממפלס הכניסה (כולל קומת יציע).</li> <li>2) קומות בסיס - עד 4.5 מ' לקומה ועד 6 מ' לקומת הבסיס הראשונה.</li> <li>3) קומות עליונות - עד 4.2 מ' לקומה.</li> <li>4) קומת גג עליונה קומת גג כפולה בגובה של עד 8 מ'.</li> <li>5) 2 הקומות העליונות מתחת לקומת הגג עד 4.5 מ' לקומה.</li> <li>6) גובה קומת מרתף עליונה תהיה עד 7 מ'.</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>2. את המסחר בקומת הקרקע ניתן להפנות לכל חזית שהיא ובכל מקרה תופנה חזית מסחרית פעילה לכיוון רחוב בגין. אורך חזית המסחר לא תפחת מ-70% מאורך החזית הבנויה בקומת הקרקע.</li> <li>3. החזית לאורך רחוב בגין בקומת הקרקע תהיה בנסיגה של לפחות 4 מ'.</li> <li>4. תותר הקמת יציע בתחום קומת הקרקע וקומת הבסיס הראשונה לטובת שימושי מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי.</li> </ol>
ב	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>זכויות בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כמצוין בטבלה 5.</li> <li>2. ככל שידרשו במסגרת חישוב השטחים שטחי שירות עבור ארקדה/קולונדה/ נסיגה בקומת הקרקע, שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים המותרים בטבלה 5 ויהיו עבור מטרה זו בלבד.</li> <li>3. קומת מרתף עליונה חשופה- ככל שכתוצאה מאילוצי פיתוח והפרשי גובה בין רחוב בגין לרחוב השרון תתאפשר קומה נוספת בחלק הנמוך של המגרש (לכיוון רחוב השרון) מתחת למפלס הכניסה הקובעת של הבניין (1-) הכוללת חזית לכיוון הרחוב - תותר הקמתה של קומה זו אשר לא</li> </ol>



4.3	תעסוקה
	<p>תיחשב במניין הקומות מעל הקרקע והשטחים והשימושים בה עבור שימושים עיקריים והשטחים הנלווים להם באותו חלק של הקומה יהיו בנוסף לשטחים המותרים מעל הקרקע ובהתאם לשימושים המותרים מעל הקרקע.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מפלס קומת הקרקע יתוכנן כך שתתאפשר נגישות נוחה מהרחובות הגובלים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. מס' הקומות יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניינים ביחס לדרך בגין. בשל הבדלי הטופוגרפיה במגרש, יכול וקומת הקרקע תהיה במס' מפלסים ביחס לרחובות הסובבים.</p> <p>3. הפריקה, הטעינה וחצר המשק יהיו בתחום המרתפים.</p> <p>לעת הכנת נספח העיצוב האדריכלי, שוכנעה הועדה המקומית כי לא ניתן לממש את אזור הפריקה, הטעינה וחצר המשק במרתף, ניתן יהיה למקם את הפריקה הטעינה וחצר המשק או חלק מהם בתחום קומת הקרקע בתחום מצומצם ככל שניתן כך שלא יהווה מטרד חזותי וסביבתי.</p> <p>4. הוראות הפיתוח יהיו בהתאם לנספח העיצוב האדריכלי שיוגש כתנאי להיתר בניה כאמור בסעיף 6.2 להלן.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. יותרו עד 7 קומות מרתף בשימושים המותרים בתכנית ע"1. גובה קומת מרתף עליונה תהיה עד 7 מ'.</p> <p>2. תותר בניית מרתפים בגבולות המגרש למעט בחלק המגרש שבתחום תת"ל 71 ב'.</p> <p>3. חיבור בין מרתפי החניה - מגרשים 101,300-302 ומגרש מבנים ומוסדות ציבור 150 :</p> <p>א. תינתן האפשרות לחבר את המרתפים לרבות אפשרות לבניה של רמפה אחת שתשרת את 2 המגרשים והמשך רצף החניונים בין מגרשים 101 ו-300 מתחת לרחוב הגליל באזור המסומן כאזור להנחיות מיוחדות.</p> <p>ב. תינתן האפשרות לחבר בין מגרש 101 לבין מגרש מבנים ומוסדות ציבור (מגרש 150) - מתחת לרחוב השרון- ותתאפשר חניה ומעבר כלי רכב בזיקה הדדית בין המגרשים.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות לתחום המגרש הנמצא בתחום תת"ל 71 ב' ר' סעיף 6.11 להלן.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שטחי בניה עבור מבנים ומוסדות ציבור :</p> <p>1. במגרשים בהם נקבעו שטחי בינוי עבור שימושים של מבנים ומוסדות ציבור, שטחי הבינוי ירוכזו ככל שניתן באותן קומות ולחלופין באותו צד/אגף של המבנה. לשטחים אלו תהיה כניסות ויציאות נפרדות. כמו כן, לשטחים אלו יתוכננו תשתיות נפרדות ככל הניתן ובנוסף, לא יעברו תשתיות אופקיות של כלל השימושים הנוספים שבאותו בניין בתחום השטחים הציבוריים.</p> <p>2. תקן החניה עבור השטחים הבנויים הציבוריים יהיה לפי תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



4.3	תעסוקה
	<p>3. השימושים הציבוריים ימוקמו בקומות הבסיס או מעל קומות המסחר, מיקום סופי, שילוב השימושים הציבוריים עם השימושים האחרים בתכנון המבנה ואופן מימוש פרישת השטחים הציבוריים בכל מגרש יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>4. השטחים הציבוריים המבונים בתחום מגרש 101 יירשמו בבעלות העירייה במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה.</p> <p>5. גובה קומה הכוללת שימושים ציבוריים מבונים תקבע לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם לשימוש בה. ניתן יהיה לחרוג מגובה של קומה טיפוסית בלא יותר מ-1 מ'.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>1. שימושים ציבוריים - תרבות, ספורט, דת, חינוך, נופש ומשרדים עירוניים והשימושים הנלווים להם לרבות שימוש מסחרי המשרת במישרין את השימוש הציבורי. השטח המסחרי הנ"ל, יהיה עד 10% מתוך השטחים המותרים לשימושים ציבוריים.</p> <p>2. פיתוח נופי לרבות נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני משחק, שבילים ומדרכות, אזורי ישיבה, מתקני צל וכיו"ב.</p> <p>3. חניה, תשתיות, שירותים לוגיסטיים מתקנים ושימושים טכניים.</p> <p>4. שימושים בתת הקרקע- יותרו השימושים המותרים מעל הקרקע וכן השימושים המותרים בתכנית צ'. יותרו שימושים לוגיסטיים בתת הקרקע.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ (507-0271700).</p> <p>2. מגרש 350- תותר בניה בקו בניין 0 לכיוון מגרשים 301 ו-302 וזאת לצורך חיבור הבינוי עם קומות הבסיס וקומת הקרקע במגרשים אלו.</p>
ב	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>זכויות בניה</p> <p>1. כמצוין בטבלה 5.</p> <p>2. תותר תוספת שטח של עד 1 רח"ק עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שייבנו עם גג/קירוי היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>כיכר עירונית:</p> <p>חלקו הדרומי של מגרש 150 מסומן בתשריט בסימון "עיצוב מיוחד" (פסים ירוקים אלכסוניים). שטח זה יפותח ככיכר עירונית. שטח זה יהיה פתוח לרווחת הציבור ולא יותר לתחום אותו בגדרות.</p> <p>תחום זה יקבע סופית לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>שטח הכיכר העירונית (ביחד עם מגרשים 151,152 ו-155) לא יפחת מ-3 דונם. בתחום שטח זה תותר בניה מעל הקרקע בהיקף של עד 50 מ"ר.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b> מרתפים תנועה וחניה</p> <p>1. יותרו עד 7 קומות מרתף ועפ"י תכנית צ'. 2. תותר בניית מרתפים בגבולות המגרש. 3. חיבור בין מרתפי החניה של מגרשים 301-302 ומגרש 350 : מרתפי החניה של מגרש 350 יתוכננו כך שניתן יהיה לחברם עם מרתפי החניה של מגרשים 301-302. 4. באם יידרש חיבור בין מרתפי החניה של מגרשים 301-302, 350 עם מגרש 150 וכן חיבור עם מגרש 101 : יתאפשר חיבור בין מרתפי החניה של מגרשים אלו באמצעות חיבור בזיקת הנאה למעבר וחניית כלי רכב מתחת לרחוב השרון ורחוב הגליל, לרבות אפשרות לבניה של רמפה באחד או יותר מהמגרשים הסמוכים (301-302, 350, 101) שתשרת את מגרש 150.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בינוי ופיתוח במגרש 150 יהיה בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי שתוגש כתנאי להיתר בניה במתחם. מבנה התחנה המרכזית הישנה הממוקם בצפון המגרש לצד רחוב הגליל- ישמר וישולב בבינוי העתידי של מגרש 150. ניתן יהיה להוציא היתר בניה למגרש מס' 150 קודם הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה וקודם הכנת תכנית עיצוב בכפוף ובהתאם לדרישות מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישור הועדה המקומית.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בכל בניה ופיתוח שטח במגרש 350, ישמר תחום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט וכפי שיקבע סופית בתכנית עיצוב אדריכלי. מיקום זיקת ההנאה יכול שיהיה לצד מגרש 301 ולחילופין לצד מגרש 302 כמסומן בתשריט התכנית, הכל כפי שיקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מגרש 150- ככל שידרשו פתרונות חניה זמניים בתחום מגרש זה, אלו יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>
4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים





תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>1. שימושים ציבוריים - תרבות, ספורט, דת, חינוך, נופש ומשרדים עירוניים והשימושים הנלווים להם, לרבות שימוש מסחרי המשרת במישרין את השימוש הציבורי. השטח המסחרי הנ"ל, יהיה עד 10% מתוך השטחים המותרים לשימושים ציבוריים.</p> <p>2. פיתוח נופי לרבות נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני משחק, שבילים ומדרכות, אזורי ישיבה, מתקני צל וכיו"ב.</p> <p>3. חניה, תשתיות, מתקנים ושימושים טכניים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.5.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ (507-0271700).</p>	א
<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>זכויות בניה</p> <p>1. כמצוין בטבלה 5.</p> <p>2. תותר תוספת שטח של עד 1 רח"ק עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שייבנו עם גג/קירוי היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.</p> <p>3. שטחי מסחר שיותרו יהיו עד 10% מתוך שטחי הבניה המותרים.</p>	ב
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטחים המסומנים כשטח בזיקת הנאה יתוכננו כרצף אחד עם המגרשים הסמוכים כך שיתאפשר מעבר ושהייה של הולכי רגל כחלק ממערך השטחים הפתוחים והרחובות בתכנית.</p> <p>2. כיכר עירונית:</p> <p>א. בתחום מגרש 151 מסומן בתשריט סימון "עיצוב מיוחד" (פסים ירוקים אלכסוניים). שטח זה יפותח ככיכר עירונית. שטח זה יהיה פתוח לרווחת הציבור ולא יותר לתחום אותו בגדרות.</p> <p>ב. תחום זה יקבע סופית לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>ג. שטח הכיכר העירונית (ביחד עם מגרשים 151, 152 ו-155) לא יפחת מ-3 דונם.</p> <p>ד. בתחום שטח זה תותר בניה מעל הקרקע בהיקף של עד 50 מ"ר.</p> <p>3. לא תותר הוצאת היתר בניה בתחום מגרש 151 עד תום השימוש בשטח ההתארגנות, בהתאם להוראות תת"ל 71 ב'.</p>	ג
<p><b>מרתפים</b></p> <p>מרתפים תנועה וחניה</p> <p>1. מגרש 156 ומגרש 153 (מגרש בית הבאר):</p> <p>א. לא יותרו מרתפי חניה.</p> <p>ב. יותר מרתף בתחום בית הבאר והכלל בתיאום עם מה"ע או מי מטעמו לעניין שימור של עיריית תל אביב יפו.</p> <p>ג. תכסית בניה מרבית מעל הקרקע לא תעלה על 50%.</p>	ד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

<p align="center"><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p>2. מגרש 250 : א. יותרו 7 קומות מרתף ועפ"י תכנית ע"1. ב. מרתפי החניה בתחום המגרש ניתן שיהיו מחוברים וברצף עם מרתפי החניה של מגרשים 100 ו-200 לרבות זיקת הנאה.</p>	
<p align="center"><b>תחנת תחבורה ציבורית</b></p>	<p align="center"><b>4.6</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.6.1</b></p>
<p>א. עפ"י המותר בתת"ל 71 ב'. ב. מגרשים 158 ו-251 בסימון "טיפול נופי" (קווים אופקיים ירוקים) - יותרו שטחים מגוננים, מדרכות, שבילים, ריהוט גינה, מצללות, מתקני משחק הכל כחלק מרצף השטח הפתוח במגרש 153, 154, 156 ו-157, הכל בתיאום עם נת"ע או הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.6.2</b></p>
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א יותרו מצללות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר.</p>	
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.7</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.7.1</b></p>
<p>1. בהתאם להגדרת דרך בחוק. 2. רחובות השרון, הגליל, הבאר (דרך 5) וסלומון- בתחום רחובות אלו, תותר בתת הקרקע חניה ומעבר כלי רכב בזיקת הנאה הדדית לטובת חיבור מרתפי החניה בין המגרשים הגובלים ברחובות אלו בכפוף להסדר נכסי עם בעלי הקרקע. 3. מעבר תשתיות לרבות הקמת תשתיות תת קרקעיות במנהרות שרות במערך הרחובות לריכוז מערכות תשתית כגון מים, ביוב, חשמל, כבלים, טלפון, צנרת לשינוע פניאומטי של פסולת וכיו"ב. 4. יתאפשר מעבר תשתיות מתחת לרחוב השומרון בתיאום עם נת"ע או הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. 5. בתחום המסומן כהנחיות מיוחדות ב' (קווים אלכסוניים בצבע כתום) - תותר בניית מרתפים כחלק והמשך רציף של מרתפי המגרש הצמוד לשימושים עבור חניה, מעבר כלי רכב, מתקני תשתית ותשתיות.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.7.2</b></p>
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א 1. בתחום תת הקרקע באזורים המסומנים בסימון "הנחיות מיוחדות" תותר חניה ומעבר כלי רכב בתת הקרקע בזיקת הנאה בין המגרשים הגובלים. 2. יותרו עד 7 מרתפי חניה בתחומים אלו אשר יתוכננו ברצף אחד עם מרתפי החניה אליהם יתחברו כהמשך חניה למגרשים הגובלים בכפוף להסדר נכסי עם בעלי הקרקע.</p>	
<p align="center"><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>ב 1. ניתן להוסיף שטחי שירות בגין מרתפי החניה שיבנו בתחום דרך זו לשימוש חניה ומעבר כלי</p>	

4.7	<b>דרך מאושרת</b>
	<p>רכב בלבד.</p> <p>2. ככל שיותקנו מנהרות להולכה וריכוז תשתיות תת קרקעיות, שטחי הבניה שלהם יתווספו כשטח שירות המותר בתת הקרקע בתחום הדרך.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>רחוב השרון ורחוב הבאר (דרך 5 בתשריט) רחובות אלו ניתן שיפותחו כרחובות ממותני תנועה (ריצוף משולב, הגבהות בצמתים וכיו"ב). הנחיות לרחובות אלו והגדרות אופן פיתוחם כאמור לעיל יהיו במסגרת תכנית הפיתוח.</p>
4.8	<b>דרך מוצעת</b>
4.8.1	<b>שימושים</b>
	שימושים המותרים בייעוד דרך מאושרת - סעיף 4.7.1 לעיל.
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. יחולו ההוראות בדרך מאושרת - סעיפים 4.7.2 (א)(ב)(ג) לעיל.</p> <p>2. מגרשים 154 ו-157 המסומנים בסימון "טיפול נופיי" (קווים ירוקים אופקיים):</p> <p>א. עפ"י המותר בתת"ל 71 ב' וכן שטחים מגוננים, מדרכות, שבילים, ריהוט גינה, מצללות, מתקני משחק הכל כחלק מרצף השטח הפתוח במגרשים 153 ו-156 הכל בתיאום עם נת"ע או הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.</p> <p>ב. בית הבאר שבחלקו נמצא במגרש 154, יותרו בו השימושים המותרים במגרשים 153 ו-156 תכנון זמין מונה הדפסה 35</p> <p>הכל בתיאום עם נת"ע או הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.</p> <p>3. מגרשים 154, 157 - שטח זה יפותח כשטח פתוח עפ"י השימושים המותרים לעיל ובתיאום עם נת"ע או הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.</p> <p>4. מגרש 154 - הוראות נוספות לעניין בית הבאר ר' סעיף 6.8 להלן.</p> <p>5. מגרשים 154 ו-157 - בתחום מגרשים אלו תותר בניית מצללות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר והכל בתיאום עם נת"ע או הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(6)	(6)	(6)	(6)	7	34 (5)	135 (4)	559 (3)	53316 (2)	(1)	17985	39131	8886	100	מגורים	מגורים ומשרדים	
(6)	(6)	(6)	(6)	7	34 (5)	135 (4)		53316 (2)	(1)	653	1867	8886	100	מסחר	מגורים ומשרדים	
(6)	(6)	(6)	(6)	7	34 (5)	135 (4)	49 (7)	53316 (2)	(1)	4391	9729	8886	100	תעסוקה	מגורים ומשרדים	
(6)	(6)	(6)	(6)	7	35	155		17070 (2)	(1)	399	1141	2845	101	מסחר	תעסוקה	
(6)	(6)	(6)	(6)	7	35	155	(7)	17070 (2)	(1)	15403	38507	2845	101	תעסוקה	תעסוקה	
(6)	(6)	(6)	(6)	7	35	155		17070 (2)	(1)	173	577	2845	101	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(6)	(9) 3	4	4	7	11 (8)	47	141	18570 (2)	(1)	4670	9600	3095	200	מגורים	מגורים ד'	
(6)	(9) 3	4	4	7	11 (8)	47		18570 (2)	(1)	83	237	3095	200	מסחר	מגורים ד'	
(6)	(9) 3	4	4	7	11 (8)	47		18570 (2)	(1)	50	170	3095	200	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(6)	4	4	(6)	7	19 (11)	78 (10)	153	16524 (2)	(1)	4770	10400	2754	201	מגורים	מגורים ד'	
(6)	4	4	(6)	7	19 (12)	78 (10)		16524 (2)	(1)	373	1067	2754	201	מסחר	מגורים ד'	
(6)	4	4	(6)	7	19 (11)	78 (13)		16524 (2)	(1)	50	170	2754	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(18) 1	(17) 5	(16) 4	(15) 3	7	35	140	(14) 148	18792 (2)	(1)	4808	10400	3132	300	מגורים	מגורים ומשרדים	
(18) 1	(17) 5	(16) 4	(15) 3	7	35	140		18792 (2)	(1)	472	1348	3132	300	מסחר	מגורים ומשרדים	
(18) 1	(17) 5	(16) 4	(15) 3	7	35	140	(19) 11	18792 (2)	(1)	5694	14236	3132	300	תעסוקה	מגורים ומשרדים	
(18) 1	(17) 5	(16) 4	(15) 3	7	35	140		18792 (2)	(1)	173	577	3132	300	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומשרדים	
(15) 4	(6)	(17) 4	(21) 0	7	35	143	(20) 125	14166	(1)	4067	8480	2361	301	מגורים	מגורים ומשרדים	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
(15) 4	(6)	(17) 4	(21) 0	7	35	143		(2) 14166	(1)	309	881	2361	301	מסחר	מגורים ומשרדים
(15) 4	(6)	(17) 4	(21) 0	7	35	143	(22) 11	14166	(1)	5846	14614	2361	301	תעסוקה	מגורים ומשרדים
(15) 4	(6)	(21) 0	(6)	7	35	143	(23) 125	(2) 15702	(1)	4067	8480	2617	302	מגורים	מגורים ומשרדים
(15) 4	(6)	(21) 0	(6)	7	35	143		(2) 15702	(1)	381	1089	2617	302	מסחר	מגורים ומשרדים
(15) 4	(6)	(21) 0	(6)	7	35	143	(24) 12	(2) 15702	(1)	6303	15757	2617	302	תעסוקה	מגורים ומשרדים
(15) 4	(6)	(21) 0	(6)	7	35	143		(2) 15702	(1)	346	1154	2617	302	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומשרדים
(27) 4	(26) 0	(18) 3	(6)	7	31	128	(25) 82	(2) 8982	(1)	2722	5606	1497	400	מגורים	מגורים ומשרדים
(27) 4	(26) 0	(18) 3	(6)	7	31	128		(2) 8982	(1)	120	342	1497	400	מסחר	מגורים ומשרדים
(27) 4	(26) 0	(18) 3	(6)	7	31	128	(28) 7	(2) 8982	(1)	3291	8229	1497	400	תעסוקה	מגורים ומשרדים
(6)	(6)	(6)	(6)	7	(30)	(30)		(29)	(29)		(29) 1077	759	401	מגורים	מגורים ומשרדים
(6)	(6)	(6)	(6)	7	(30)	(30)		(29)	(29)		(29) 346	759	401	מסחר	מגורים ומשרדים
(6) 1	0	0	0	7	10	50		(2) 58512	(31)	12152	40508	9752	150	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(35)	(35)	(35)	(34)	(33)	5	26		(32)	(32)	(32)	(32)	927	151	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(27) 4	(38)	(6)	(37) 4	7	4	21		(2) 9624	(36)	1100	2100	1604	250	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							מעל הכניסה הקובעת (40) 3	מתחת לכניסה הקובעת (40) 1	עיקרי	שרות					
(40)	(40)	(40)	(40)	(40) 1	(40) 3	16				(39) 170	(39) 580	(39) 1512	156,153	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4	(6)	3	4	7	6	31			11688 (41)	600	2000	1948	350	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



**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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

א. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.

ב. בנוסף לשטחים העיקריים עבור מגורים בטבלה זו לעיל, יתווספו שטחים למרפסות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.

ג. בתחום מגרש 150 תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לצרכי התכנון והשימושים המותרים.

ד. שטחי הבניה הרשומים במגרש 150 (40,508 מ"ר עיקרי ו-12,152 מ"ר שירות) הינם סך השטחים המותרים במגרשים 150 ו-151 יחד.

ה. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים, תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר שהיו משמשים עבור שטחי ממ"ד) לשטחים עיקריים.

ו. מגרש 401 - שטחי הבניה המצוינים עבור מסחר ומגורים הינם סה"כ השטחים המותרים כולל שירות. ככל שמותרים מכוח תכניות קודמות שטחי בניה נוספים יחולו שטחים אלו במגרש 401 בהתאם להוראות תכנית השימור. מס' היח"ד המותרות במגרש זה עפ"י המותר במצב מאושר.

ז. קווי בניין (צד שמאל וימין) בתחום מגרש 350 - ניתן לבנות עד גבול המגרש בכפוף לאמור בסעיף 4.4.2 (א) 2 לעיל.

ח. ניתן יהיה בתחום כל מגרש להמיר בין שטחי תעסוקה ושטחי מסחר ולהיפך, ובכל מקרה בקומת הקרקע יחויבו שטחי מסחר כאמור בהוראות התכנית.

ט. בכל מגרש תותר המרת שטחי שירות בין השימושים השונים ובתחום אותו מגרש, בהיקף שלא יעלה על 20% בסה"כ לכל שימוש.

י. סעיפים בהוראות התכנית המתייחסים לזכויות הבניה יהיו השלמה לטבלה זו.

י"א. מגרשים בהם הוגדרו זכויות בניה לשימוש של מבנים ומוסדות ציבור מעל הקרקע - מתוך זכויות בניה אילו יתאפשר עד 10% שימוש מסחרי המשרת במישרין את השימוש הציבורי.

י"ב. מגרשים 100-101 - בנוסף לשטחי הבניה המצוינים בטבלה 5, יתווספו 1,500 מ"ר שטח עיקרי עבור מצללות בלבד ולא ניתן להעביר זכויות אילו לשימוש אחר.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) זכויות הבניה מתחת לכניסה הקובעת - לעת הוצאת היתר הבניה ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בהיקף שלא יעלה על 25% מסך כל השטחים הבנויים בשתי קומות המרתף העליונות.

(2) שטח זה הינו סה"כ השטח המותר לכלל השימושים בתת הקרקע באותו מגרש.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

- (3) מגרש 100 - 70 יח"ד מתוך 559 יח"ד יהיו יח"ד לדיור בהישג יד..
- (4) גובה בנייני A עד 135 מ' ממפלס כניסה. גובה בניין B עד 68 מ' ממפלס כניסה.
- (5) בהתאם להנחיות הבינוי סעיף 4.2.2 א' לעיל.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) מגרשים 100 ו-101 - ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה (עיקרי ושירות) ליח"ד לדיור בהישג יד ובסה"כ בהיקף של עד 49 יח"ד ל-2 המגרשים יחד. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 69 מ"ר..
- (8) 11 קומות כולל קומת קרקע (מעל גג טכני).
- (9) לכיוון מגרש 100.
- (10) גובה בניין מערבי לצד רחוב הבאר עד 47 מ' ממפלס כניסה. גובה בניין מזרחי לצד שדרות הר ציון עד 78 מ' ממפלס כניסה.
- (11) בהתאם להנחיות הבינוי סעיף 4.1.2 א' לעיל..
- (12) בהתאם להנחיות הבינוי סעיף 4.1.2 א' לעיל.
- (13) גובה בניין מערבי לצד רחוב הבאר עד 47 מ' ממפלס כניסה. גובה בניין מזרחי לצד שדרות הר ציון עד 78 מ' ממפלס כניסה..
- (14) מגרש 300 - 18 יח"ד מתוך 148 יח"ד יהיו יח"ד לדיור בהישג יד..
- (15) לכיוון רחוב הגליל.
- (16) לכיוון רחוב הנגב.
- (17) לכיוון רחוב השרון.
- (18) לכיוון רחוב מ.בגין.
- (19) מגרש 300 - ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה (עיקרי ושירות) ליח"ד לדיור בהישג יד ובסה"כ בהיקף של עד 11 יח"ד. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 69 מ"ר עיקרי..
- (20) מגרש 301 - 19 יח"ד מתוך 125 יח"ד יהיו יח"ד לדיור בהישג יד..
- (21) לכיוון מגרש 350.
- (22) מגרש 301 - ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה (עיקרי ושירות) ליח"ד לדיור בהישג יד ובסה"כ בהיקף של עד 11 יח"ד. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 69 מ"ר עיקרי..
- (23) מגרש 302 - 19 יח"ד מתוך 125 יח"ד יהיו יח"ד לדיור בהישג יד..
- (24) מגרש 302 - ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה (עיקרי ושירות) ליח"ד לדיור בהישג יד ובסה"כ בהיקף של עד 12 יח"ד. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 69 מ"ר עיקרי..
- (25) מגרש 400 - 12 יח"ד מתוך 82 יח"ד יהיו יח"ד לדיור בהישג יד..
- (26) לכיוון מגרש 401.
- (27) לכיוון רחוב צ'לנוב.
- (28) מגרש 400 - ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה (עיקרי ושירות) ליח"ד לדיור בהישג יד ובסה"כ בהיקף של עד 7 יח"ד. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 69 מ"ר עיקרי..
- (29) שטח זה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. שטחים בתת הקרקע בהתאם לתכנון מאושרות..
- (30) עפ"י המותר בתכנון מאושרות ועפ"י הנחיות מה"ע או מי מטעמו לעניין שימור.
- (31) ר' סעיף ג' בהערות ברמת הטבלה.
- (32) ר' סעיף ד' בהערות ברמת הטבלה.
- (33) בכפוף למגבלות תת"ל 71 ב'.
- (34) להיאום מול נת"ע בכפוף למגבלות תת"ל 71 ב'.
- (35) להיאום מול נת"ע בכפוף למגבלות תת"ל 71 ב'.
- (36) שטחים עיקריים לפי תכנית צ'.

(37) לכיוון מגרש 200.

(38) 0-3 מ' לכיוון מגרש 100 - כמסומן בתשריט.

(39) הנתון מתייחס למגרשים 153 ו-156 יחד..

(40) בתחום בית הבאר ולתיאום עם מחלקת השימור.

(41) בתחום המגרש תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לצרכי התכנון והשימושים המותרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

1. במקרה של סתירה בין הוראות הבינוי הכלליות להלן לבין הוראות הבינוי הפרטניות של הייעודים השונים לעיל, תגברנה ההוראות הפרטניות לעיל.
2. קווי הבניין מעל הקרקע כמסומן בתשריט התכנית.
3. תמהיל יח"ד:
  - א. שטח ממוצע ליח"ד כ-69 מ"ר שטח עיקרי (לא כולל מרפסות, ממ"ד ותחליפי ממ"ד).
  - ב. תמהיל יח"ד (לא כולל מרפסות)-
    - 1) כ-30% יח"ד קטנות בשטח דירה כולל שלא יעלה על 70 מ"ר.
    - 2) כ-55% יח"ד בינוניות בשטח דירה כולל שלא יפחת מ-70 מ"ר ושלא יעלה על 108 מ"ר.
    - 3) כ-15% יח"ד גדולות בשטח דירה כולל שלא יפחת מ-108 מ"ר.
  - ג. בסמכות הועדה המקומית לאשר סטייה של עד 20% בתמהיל יח"ד הגדולות והבינוניות וכן לשנות את גדלי יח"ד, זאת במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי המפורטת לכל מתחם.
4. תכסית הבניה במרתפים- תכסית הבניה המותרת במרתפים תותר בכל תחום המגרש. חלק המגרשים בתחום תכנית תת"ל 71 ב', בכפוף למגבלות תת"ל 71 ב'. במסגרת תכנית העיצוב לכל מתחם, יקבעו אזורים עבור נטיעות עצים לצורך שמירה על עומק נדרש עבור בתי גידול לעצים.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

1. תנאי להגשת היתר בניה לכל מגרש יהיה הכנתה של תכנית עיצוב אדריכלי לכל המתחם בו מצוי המגרש בקני"מ 1:500 ובאישור הועדה המקומית, למעט מגרש 150 שלו תוכן תכנית עיצוב בנפרד כאמור להלן.
2. למגרש 150 ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' במתחם 1, תוכן בנפרד תכנית עיצוב אדריכלי אשר תקבע את אופן הבינוי והפיתוח במגרש זה שבו ניתן יהיה להוציא היתר בניה בהתאם לדרישות והוראות מהנדס העיר.
3. תכנית העיצוב האדריכלי לכל מתחם תכלול הוראות והנחיות להלן:
  - א. העמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים והדמיות המבנים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב.
  - ב. קביעה סופית של סימון זיקות ההנאה להולכי רגל.
  - ג. פיתוח עקרוני לקומת הקרקע לרבות פיתוח, גינון, נטיעות, לרבות עומק קרקע גננית, ריצוף וריהוט רחוב בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה ומיקום של המסחר.
  - ד. קביעת מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים.
  - ה. הסדרי חניה, פריקה, טעינה ותפעול, מתקנים הנדסיים לרבות פתחי אוורור, שחרור עשן, יציאות חירום ו/או פרטים נוספים (כולל עם מגרשים ומתחמים סמוכים) בהתאם לדרישת מהנדס העיר או מי מטעמו והרשות לאיכות הסביבה.
  - ו. דו"ח הצללות ממבנים קיימים ומתוכננים.
  - ז. תכנית ניתוח הצללה הכוללת פתרונות הצללה זמניים.
  - ח. מיקום חצרות ציבוריות צמודות לשטחי הציבור המבונים ככל שידרש.
4. לתכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה לתכנון עקרוני של מרתפי החניה לרבות מיקום הרמפות וכן תכנון המאפשר חיבור בין מרתפי חניה של מגרשים גובלים בהתאם לאמור בהוראות התכנית.

6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>5. ככל שיוחלט על פתרון פינוי אשפה באמצעים פנאומטיים בתחום התכנית, במסגרת תכנית העיצוב, יוצג אופן ההתחברות למערכת הכללית ויקבעו הנחיות בדבר תפעול ותחזוקה שוטפת.</p> <p>6. בניה ירוקה- התייחסות עקרונית לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן והנחיות מהנדס העיר לאותה עת.</p> <p>7. במסגרת תכנית העיצוב תינתן התייחסות לנושא עצים כמפורט להלן:</p> <p>א. תכנית בתי גידול המפרטת את העומקים והנפחים לכלל שטחי הגינון ולכל עץ בנפרד והתאמת העצים לבתי הגידול באישור אגרונום.</p> <p>ב. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים בתחום המגרשים 1.5 עומק ברוטו/ 25 מ"ק נפח ו-7 לעץ ו/או לפי הנחיות של עיריית תל אביב. בית הגידול לעצי הרחוב יעמוד על 1.5 מ' עומק ברוטו ו-7 מ"ק נפח לעץ לכל הפחות ו/או לפי הנחיות של עיריית תל אביב. נטיעת עצים במדרכות ובשטחים מרוצפים תיעשה בתעלות גידול ו/או לפי מפרט אגרונום ולפי חוברת הסטנדרטים של עיריית תל אביב.</p> <p>ג. עצי צל- עץ בעל נוף בוגר בקוטר של מעל 10 מ' וגובה צמרת שלא יפחת מ-12 מ'. בתחום מקבץ מגרשים 150,151,152, ומקבץ מגרשים 153,154,155 וכן במגרש 100 יינטעו עצי צל שמיקומם ומספרם יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>לעצים אלו יינתנו בתי גידול בנפח של כ-50 מ"ק או לפי הנחיות עיריית תל אביב לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>במידת הניתן יש לחבר את בית הגידול של עץ הצל לבתי גידול של עצי הרחוב או של השטחים הפתוחים.</p> <p>8. הצגת פתרון ניקוז המאושר ע"י יועץ ניקוז, ובמידת הצורך הצגת פתרון להשהיית עודפי נגר בתת הקרקע.</p> <p>9. תכנית העיצוב תציג פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות.</p> <p>10. במסגרת תכנית העיצוב תינתן התייחסות לנושא ציר הולכי רגל כמפורט להלן:</p> <p>א. ציר הולכי הרגל הינו ציר המבוסס על חיבור בין מוקדי פעילות מרכזיים בשטח התכנית ומחוצה לה, המאפשר הליכה מיטיבה להולכי הרגל.</p> <p>ב. הציר מורכב ממקטעים ישרים עם קווי מבט פתוחים ככל שניתן בין המוקדים שביניהם הוא מחבר.</p> <p>ג. כל תכנית עיצוב במגרש בו עובר הציר תחויב להטמיע בתחומה את מעבר הציר ולאשר את ביטויו והתווייתו בתכנית המפורטת מול אדריכל העיר. במסגרת אישור זה יש לשמור רציפות מעבר הולכי הרגל (מוקדי פעילות, מעברי חצייה, נקודות עניין וכד').</p> <p>במסגרת הציר ישמר רוחב מעבר מינמאלי ככל הניתן של כ-4 מטרים לתנועת הולכי הרגל הנקי ממכשולים כדוגמת גדרות, חצרות אנגליות, מתקנים טכניים וכיו"ב.</p> <p>11. תכנית העיצוב למתחם 1 תתבסס לעניין בית הבאר, על תיק תיעוד מלא למבנה שומרון 6 תא שטח 153 ו-154 שיאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי למגרש 100 יהיה אישור תיק תיעוד לבית הבאר.</p>
6.3	פיתוח סביבתי
	<p>עם אישורה של התכנית תקודם תכנית פיתוח לכל שטח התכנית ותהווה בסיס להכנת תכניות העיצוב האדריכלי למתחמים השונים ובכל מקרה לכל המאוחר תכנית הפיתוח תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי לקבלת היתרי בניה. תכנית הפיתוח תקבע את הנושאים להלן:</p> <p>1. הדרכים החדשות וההתחברות לדרכים הקיימות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>2. תיאום התשתיות החדשות הנדרשות לרבות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו' והתייחסות ככל שידרש לפינוי פסולת פנאומטי.</p>	
<p align="center"><b>תנועה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>תנועה וחניה :</p> <p>1. תקן חניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. במגרש 150 ובמגרש 153 תקן החניה יהיה 0.</p> <p>2. יתאפשר שיתוף וחיבור מרתפי חניה בין מגרשים שונים ומתחמים שונים כמפורט בהוראות התכנית לרבות בניית מרתפים לצורך מעבר רכב וחניה בתת הקרקע של הרחובות באזורים המסומנים כאזור להנחיות מיוחדות.</p> <p>3. בנוסף להוראות בדבר שיתוף וזיקת הנאה החדדית בין מרתפי החניה במגרשים השונים כאמור בתכנית זו, בתחום הרחובות השרון, הגליל, הבאר (דרך מס' 5) וסלומון תותרנה דרכים תת קרקעיות אשר תאפשרנה חנייה וחיבור ותנועה וזיקת הנאה החדדית בין החניונים השונים שבמגרשים לאורך רחובות אלו לרבות חיבור למגרש הציבורי (מגרש 150) וחיבור למגרש ביעוד תעסוקה (מגרש 101).</p> <p>4. במסגרת התכנית, תוואי רחוב צ'לנוב מוסט לכיוון מערב לצורך יצירת רצף בין הקטע הדרומי של רחוב צ'לנוב לבין המשכו מצפון לרחוב בגין.</p> <p>עד למימוש מתחם 4 תוואי רחוב צ'לנוב הזמני יהיה בחלקו בתחום מגרש 250 עפ"י העקרונות המסומנים בנספח התנועה (שלב ביניים רחוב צ'לנוב).</p> <p>5. רחוב הבאר (דרך מס' 5) ימומש במלואו לטובת אכלוס מגרשים 100, 201-200, או בכפוף למציאת פתרונות גישה חלופיים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>6. יתאפשרו מקומות חניה על קרקעיים עבור אופניים ואופנועים הכל בכפוף להנחיות מה"ע ומי מטעמו.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>1. התשתיות בתחום התכנית יהיו, ככל הניתן, בתת הקרקע ותותר הקמתן של מנהרות תשתית בתחום הדרכים לצורך ריכוז תשתיות.</p> <p>2. עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית פיתוח לכלל שטח התכנית על ידי הועדה המקומית.</p> <p>3. פינוי פסולת פניאומטי :</p> <p>תותר הקמת רשת צנרת ותשתית מתאימה לפינוי פסולת פניאומטי לשינוע פניאומטי של פסולת בצנרת בתת הקרקע כולל מתקן הנדסי עבור איסוף וריכוז הפסולת.</p>	
<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>1. התכנית קובעת ארבעה מתחמי איחוד וחלוקה. ביחס לכל מתחם תוגש תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.</p> <p>2. התכניות המפורטות לאיחוד וחלוקה לכל מתחם תוגשנה ככל הניתן במקביל לוועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>1. זיקת הנאה להולכי רגל - בשטחים המסומנים כזיקת הנאה (מסומן בתשריט התכנית במשבצות בצבע ירוק) וכן בשטחים המסומנים כזיקת הנאה להולכי רגל (מסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים בתחום קווי הבניין) תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וטובת הציבור.</p> <p>2. מובהר כי סימון זיקות ההנאה בתשריט אינן סופיות ומיקומם המדויק יקבע במסגרת תכנית</p>	

6.7	זיקת הנאה
	<p>העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. זיקת הנאה לחניה ולמעבר כלי רכב בתת הקרקע- בתחום המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות (מסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע שחור) וככל שידרש תתאפשר זיקת הנאה למעבר וחניית כלי רכב בין המגרשים לרבות בניית המשך מרתפי חניה כחלק מרצף אפשרי בין מרתפי החניה במגרשים השונים. ככל שאפשרות זו תמומש, לגבי שטחים אלו תירשם זיקת הנאה בין המגרשים הרלוונטיים הכל בהתאם להוראות תכנית זו.</p>
6.8	שימור
	<p>1. מבנים לשימור- בתחום התכנית 3 מבנים לשימור המסומנים בתשריט מצב מוצע:</p> <p>בית הבאר (סימבול לשימור מס' 1 בתשריט).</p> <p>מנחם בגין 10 ו-12 (סימבול לשימור מס' 2 ו-3 בתשריט).</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות להלן:</p> <p>א. יוכן תיק תיעוד מלא לבית הבאר לפי דרישות מה"ע או מי מטעמו לעניין שימור. וזאת כתנאי למתן אישור לתכנית עיצוב אדריכלי לתא שטח 100.</p> <p>ב. יוכנו תיקי תיעוד מלאים למבנים לשימור בתא שטח 401 כתנאי למתן אישור לתכנית עיצוב אדריכלי לתא שטח 401.</p> <p>ג. יוכן דו"ח הנדסי מלא אשר מסקנותיו יוטמעו בהיתר הבניה.</p> <p>2. הנחיות מיוחדות לבית הבאר:</p> <p>א. בית הבאר ממוקם על 2 מגרשים - בחלקו במגרש 153 בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ובחלקו במגרש 154 שבייעוד דרך.</p> <p>ב. יותרו חריגות מהמבנה הקיים לשימור לצורך עמידה בדרישות השימור, כל זאת בהתאם לממצאי תיק התיעוד והדו"ח ההנדסי.</p> <p>ג. זכויות הבניה שיותרו לבניין בית הבאר בתחום מגרשים 153 ו-154 בהתאם לקיים ובהתאם לדרישות השימור כאמור לעיל. זכויות הבניה יהיו מתוך זכויות הבניה המצוינות בטבלה 5 מגרשים 153 ו-156 יחד.</p> <p>ד. תוכן תכנית פיתוח מפורטת לסביבת בית הבאר שבמגרשים 153 ו-154. התכנית תכלול התייחסות לאופן פיתוח סביבת המבנה ובינוי נוסף ככל שידרש על ידי העירייה.</p> <p>ה. תכנית העיצוב תכלול תכנון לשימור מבנה "בית הבאר" והריסת תוספות מאוחרות על בסיס תיק תיעוד מאושר.</p> <p>ו. השטחים הפתוחים בסביבת בית הבאר יכללו ככל הניתן מרכיבים של הנוף החקלאי ההיסטורי כגון פרדס, תעלות השקיה וכו'.</p> <p>ז. בית הבאר בתחום מגרש 153-154 ישומר ויירשם בבעלות העירייה בתכנית איחוד וחלוקה והכל בהתאם לתנאים וההוראות בתכנית זו.</p>
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בכל מגרש למעט מגרש 150:</p> <p>א. אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה למתחם בו מצוי המגרש. התכניות המפורטות לאיחוד וחלוקה לכל מתחם תוגשנה ככל הניתן במקביל לוועדה המקומית.</p> <p>ב. אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.2.</p> <p>ג. הבטחת הקמה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש הרלוונטי, במתחם הרלוונטי, ביעוד מגורים ד', מגורים ומשרדים ותעסוקה והבטחת רישום בבעלות העירייה.</p> <p>ד. הבטחת רישום זיקות הנאה שבתחום אותו מגרש.</p>


תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>ה. במגרשים הגובלים עם הרכבת הקלה תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.</p> <p>ו. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה פינוי בפועל של המחזיקים במבנים המיועדים והמסומנים להריסה, הריסתם ופינויי ההריסות של המבנים הרלוונטיים המיועדים להריסה לאותו מגרש (מסומנים להריסה בתשריט).</p> <p>ז. תנאי להוצאת היתר בניה (מלבד היתר הריסה) יהיה הבטחת פינוי כל השטחים הציבוריים בתחום אותו מתחם בו נמצא המגרש נשוא ההיתר.</p> <p>ח. תנאי להגשת היתר בניה לנושאי סביבה ר' סעיף 6.13 "סביבה" להלן.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת התקשרות עם חברת אחזקה לאותו מגרש נשוא ההיתר.</p> <p>2. בנוסף לאמור בסעיף 6.9 (1) לעיל, תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה במגרש 100 (שבמתחם 1) יהיה:</p> <p>א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה בתא שטח 100 יהיה תיאום מול מחלקת השימור של היתר הבניה לבית הבאר בהתאם לתיק התיעוד המלא המאושר.</p> <p>ב. הבטחת שימור של בית הבאר והבטחת הריסה ופינוי המבנים בתחום מגרש 153 שבמתחם 1.</p> <p>3. בנוסף לאמור בסעיף 6.9 (1) לעיל, תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה במגרשים 200-201 (במתחם 2) יהיה:</p> <p>א. מגרשים 200 ו-201 יהיה הבטחת הריסת ופינוי של המבנים בתחום רחוב הבאר (דרך 5).</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים 200 ו-201 יהיה הריסה ופינוי בפועל של המבנה המסומן להריסה ברחוב הבאר (דרך 5).</p> <p>ב. מגרש 200 הבטחת פינוי המבנים שבדופן הדרכים הגובלות עם מגרש 200 ומגרש 250.</p> <p>ג. מגרש 201 הבטחת פינוי המבנים שבדופן הדרכים הגובלות עם מגרש 201.</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.10
<p>תנאי למתן תעודת גמר (אכלוס) במגרש 100 :</p> <p>השלמת שימורו בפועל של בית הבאר, בהתאם להוראות תכנית זו, בהתאם לתיק התיעוד המאושר ולפי תיאום היתר הבניה ורישומו בבעלות העירייה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. היה ולא הסתיים שימור המבנה (עקב עבודות הקמת הרכבת הקלה וכיו"ב), יינתן למהנדס העירייה שיקול דעת לאשר היתרי אכלוס בשלבים.</p>	


הנחיות מיוחדות	6.11
<p>הנחיות מיוחדות לעניין הרכבת הקלה ותת"ל 71 ב' :</p> <p>1. היתרי בניה למגרשים בתחום תת"ל 71 ב' יתואמו עם נת"ע או הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.</p> <p>2. מגרשים שבתחום תת"ל 71 ב' (סימון בתשריט רצועת מתע"ן וגבול תת"ל 71 ב') :</p> <p>א. בתחום תת הקרקע - כפוף למגבלות תכנית תת"ל 71 ב'.</p> <p>בהתאם להוראה סעיף 6.8.3 להוראות תת"ל 71 ב' ניתן יהיה לאשר שינויים לרצועת המתע"ן בתכניות המפורטות לאיחוד וחלוקה או בתכנית עתידית מפורטת אחרת.</p> <p>ב. מעל הקרקע- עפ"י המותר בייעוד הקרקע באותו מגרש וכמפורט בהוראות התכנית.</p> <p>בתחום מגרשים 100 ו-101 תותר בניה זיזית (קונזולית) בכפוף לתת"ל 71 ב' ובתיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.</p>	




	<b>6.12 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>1. גובה מירבי מותר בתכנית, לכל חלקי המבנה יהיה 180 מ' מעל פני הים. גובה מירבי למכשול דקיק יהיה 165 מ' מעל פני הים.</p> <p>2. תנאי מערכת הביטחון:</p> <p>א. נדרש סימון המבנה הגבוה ביותר בתכנית בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א.</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכלל מתקני עזר טכניים על המבנה למעט עבור מכשול דקיק כגון ארובות, תרנים, אנטנות ועזרי בניה לרבות מנופים ועגרונים כמפורט בסעיף 6.12 (3) (ב) להלן.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין וודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>3. הגבלות בניה בגין תמא/4-2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון:</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4-2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנל"ה ומכשול דקיק ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>ב. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, מתקני מיזוג אויר, שימושים טכניים וכו', הינו 180+ מ' מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמא/4-2 ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי עבור מכשול דקיק, לרבות רום עליון של ארובות, תרנים, אנטנות, עגורנים ומנופים לבניה וכו', היו 165 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר ו/או בקשה להקלה למבנה שגובהו הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי לאישור העמדת עגורנים/ מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p>

	<b>6.13 סביבה ונוף</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה המצאת המסמכים הסביבתיים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב- יפו לעניין:</p> <p>א. הגשת מפרטי מערכות האוורור של המבנים בתכנית, לרבות מבני מגורים, מסחר, תעסוקה וציבור לרשות לאיכות סביבה. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה, ומערכות חרום כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות הרשות לאיכות סביבה יהיו חלק בלתי נפרד מהתנאים לקבלת היתר.</p> <p>ב. אוורור ומנדוף בארובות אוורור לפעילות שימושי המסחר (כגון בתי אוכל) שבקומת הקרקע.</p> <p>ג. פתחי אוורור ופליטת אוויר מהחניונים.</p> <p>ד. רעש ואקוסטיקה- חוו"ד אקוסטית סביבתית שתכלול המלצות לנקיטת אמצעים למניעת מטרדי רעש ממערכות מכאניות ולמיגון דירתי.</p> <p>ה. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות העפר ופעולות הבניה.</p> <p>ו. הצגת מיקום חדרי טרנספורמציה.</p> <p>2. אסבסט והריסת מבנים:</p> <p>א. פירוק אסבסט והריסת המבנים יעשה בהתאם להנחיות התקפות של הרשות להגנת הסביבה של עיריית תל אביב.</p> <p>ב. הריסת מבנים באזורי זיהום קרקע יהיה לאחר אישור המשרד להגנה"ס או הרשות לאיכות</p>



6.13	סביבה ונוף
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>הסביבה בעיריית תל אביב.</p> <p>3. גזי קרקע: לעת הפקדת התכנית תוכן תכנית לבדיקת גזי קרקע, לאישור המשרד להגנה"ס. לאחר ביצועה ייקבע האם יש צורך באיטום המרתפים. לחילופין, ניתן לקבוע כי תהיה חובת איטום מרתפים אלא אם יוכח בשלב היתרי הבניה כי לא קיימים גזי קרקע.</p> <p>4. זיהום קרקע: במתחמים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע היסטורי, נדרש לבצע סקר קרקע היסטורי מפורט כתנאי להיתר בניה.</p> <p>5. שימוש עיקרי בתת הקרקע יותר בכפוף לבדיקות גזי קרקע, המאושרות על ידי המשרד להגנה"ס, לאותו מגרש נשוא ההיתר.</p>

6.14	חלוקה ו/ או רישום
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>1. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים חדשות, מגרשים בייעוד ציבורי, השטחים הבנויים עבור מבנים ומוסדות ציבור במגרשי המגורים, תעסוקה או מגורים ומשרדים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם, גוף או חפץ, ומשוחזרים מכל שיעבוד וחלוקה, למעט זיקות הנאה.</p> <p>2. העירייה תהא רשאית להפקיע את כל השטחים הציבוריים שבתחום התכנית ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p> <p>3. למען הסר ספק, על הפקעת הדרכים המסומנות בתכנית זו בתחום תת"ל 71' תחולנה ותחייבנה הוראות תת"ל 71' שתגברנה על הוראות תכנית זו, לרבות בעניין הפקעה תת-קרקעית בלבד ובניה זיזית בתחומה.</p>

6.15	איחוד וחלוקה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>שימור זכויות</p> <p>א. רצועת תחום תת"ל 71 ב תופקע בהתאם להוראות תת"ל 71 ב ותירשם על שם המדינה. השטחים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>ב. בעלי הזכויות בשטחים הציבוריים וברצועת תחום תת"ל 71 ב יכללו בתכניות המפורטות במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון של מתחם האיחוד והחלוקה. יעוד הקרקע במצב הנכנס לעניין תכנית האיחוד וחלוקה כאמור יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית זו. בעלי הזכויות בשטחים הציבוריים וברצועת תחום תת"ל 71 ב לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה אלא אם יודיעו כי הם מעוניינים לקבל פיצויי הפקעה בהתאם לדין, חלף הכללתם בתכניות המפורטות לאיחוד וחלוקה שיאושרו בעתיד.</p> <p>ג. חלפו 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו ולא אושרה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, יפקעו הוראות סעיף ב' לעיל ובעלי הזכויות האמורים יהיו זכאים לתבוע את פיצויי ההפקעה ככל שאלה מגיעים להם לפי הדין. בסמכות הועדה המחוזית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון של התכניות המפורטות.</p>

6.16	שמירה על עצים בוגרים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>1. התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל הנחיות לגבי עצים בוגרים בתחום התכנית.</p> <p>2. עצים לשימור - עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. כל עבודת בינוי ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות למפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם להנחיות פקיד היערות או הגורם המוסמך בעירייה.</p> <p>3. עצים לעקירה בעת הבקשה להיתר בניה יש לתאם כריתה עם פקיד היערות או הגורם המוסמך בעירייה.</p> <p>4. הוראות גמישות - במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ</p>

<p><b>6.16 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>לשימור לסיווג אחר, לעת הבקשה להיתר בניה ולא יותר מ-10% מכלל העצים הבוגרים בתכנית, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית לאחר תיאום עם פקיד היערות או הגורם המוסמך בעירייה לעניין זה. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>6.17 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. הוראות מעבר:</p> <p>1. שימושים קיימים כדין יוכלו להמשיך לפעול וזאת עד להוצאת היתר בניה במגרש בו הם מצויים.</p> <p>2. ניתן יהיה להוציא היתר בניה לחיזוק מבנים קיימים ללא תוספת בניה, להנגשה ובטיחות בלבד.</p> <p>3. לצורך קידום והאצת הפינויים במתחם, יתאפשר שימוש זמני להפעלת חניונים זמניים בשטחים פנויים במתחם. השימוש יתאפשר לאחר שפנו השטחים ועד למימוש הבניה לפי תכנית זו.</p> <p>ב. פינוי שטחים ציבוריים:</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לפנות את השטחים הציבוריים ביוזמתה. במקרה זה תהיה זכאית הוועדה לשיפוי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי המגרש שלא ביצע את הפינוי בעצמו ותוכל להתנות הוצאת היתר בנייה מבעל אותו מגרש כתנאי להשבת עלות הפינוי.</p>	<p><b>6.17</b></p>
<p><b>6.18 הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות תכנון בהתאם על פי תכנית זו ונגזרותיה, על פי סעיף 69 (12) לחוק.</p>	<p><b>6.18</b></p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

- עם אישורה של תכנית זו תוכן תכנית פיתוח לדרכים ותשתיות לכלל תחום התכנית כאמור בסעיף 6.3 לעיל.
- הכנת תכניות איחוד וחלוקה לכל מתחם בנפרד שתוגשנה ככל הניתן בו זמנית לדיון להפקדה בפני הוועדה המקומית.
- הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לכל מתחם כתנאי להיתר בניה בו מצוי המגרש נשוא ההיתר כאמור בסעיף 6.2 לעיל.

