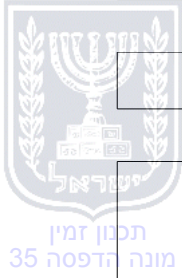


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0568147

תא/מק/3251 - עזריאלי צפון



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית תא/ 3250 "לב המע"ר הצפוני" יצרה פרויקט משותף לשני מרחבים: עזריאלי צפון ומידטאון, המאוחדים סביב כיכר לינארית מגוננת (פארק לב המע"ר הצפוני).

תוכנית מתחם עזריאלי צפון מציעה:

תוספת שטחים לתעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים במסגרת הזכויות בתוכנית המתאר של כ- 24,000 מ"ר כוללים, שה"כ שטח כולל לתעסוקה כ- 83,000 מ"ר.

בניית מגדל משרדים מבנה C בגובה שלא יעלה על 50 קומות (ללא שינוי לעומת המאושר על פי תוכנית תא/3250), מגדל מגורים מבנה A בגובה 50 קומות, ללא שינוי בתוכנית זו. הגבהת מבנה B עבור מלונאות/משרדים לגובה שלא יעלה על 25 קומות. (תוספת של כ- 20 קומות). מבנה D - ללא שינוי. המבנים מאורגנים סביב החלק הצפוני של פארק לב המע"ר הצפוני.

תוואי הדרך וגבולות המגרשים משתנים כתוצאה מאיחוד וחלוקה של המגרשים, ללא שינוי בשטח הקרקע הכולל של כל יעוד קרקע, למעט הרחבת הדרך. קו בניין צפוני משתנה כתוצאה משינוי גאומטרית המגרשים.

תוספת שטחים עירוניים בנויים בבעלות עירונית בהיקף כולל של 1,500 מ"ר, המתווספים לשטחים המאושרים מתוכנית תא/3250, שהם: 1,800 מ"ר שטח כולל מעל הקרקע + 1000 מ"ר תת קרקעי. שה"כ בתוכנית זו שטחים עירוניים בנויים 4,300 מ"ר שטח כולל.

היקף החניה יהיה על פי ההיתר הקיים, למעט תקן חניה לאופניים ואופנועים אשר יהיה על פי תוכנית זו. תוכנית זו מוגשת מכח תוכנית המתאר תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תא/מק/3251 - עזריאלי צפון

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

507-0568147

מספר התכנית

10.054 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
	קואורדינאטה X	180733
	קואורדינאטה Y	665065

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מע"ר צפוני - מנחם בגין 146

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	437-444	429

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4 - 2	תא/ 3250

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



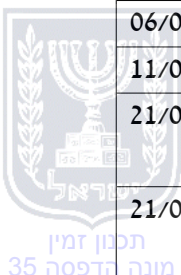
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 /4. הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תא/ 2774	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2774 ממשיכות לחול.	5441	4302		27/09/2005
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול. זכויות בגין תכנית תא/ ע/ 1 לא יחולו בתכנית זו.	5264	1594		15/01/2004
תא/ 1043	החלפה		1514			20/03/1969
תא/ 1205	החלפה		1912	1		19/04/1973
תא/ 1386	החלפה		1750	2513		26/08/1971
תא/ 3250	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3250 ממשיכות לחול.	5990	5459		25/08/2009
תא/ 2013	החלפה		2704			06/04/1981
תא/ 225	החלפה		813	537		12/01/1961
תא/ 676	החלפה		3310			06/03/1986
תא/ G	החלפה		1097			11/06/1964
תא/ ג	החלפה	תכנית גגות על שינוייה לא תחול בשטח התכנית	4208	2974		21/04/1994
תמא/ 1 /12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/ 34 /ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית	0			



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		זו.				
תממ/ 1 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1 /5 . הוראות תכנית תממ/ 1 /5 תחולנה על תכנית זו.	0			
תא/ 3440	כפיפות	תכנית איחוד דירות חלה בתחום תכנית זו.	0			
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' . הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757		18/07/2016



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 22 08/11/2022	יצחק שפיגל	15/09/2022			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי ופיתוח- מחייב בעניינים המפורטים בסעיף 6.2	12: 05 22/11/2021	משה צור	22/11/2021		1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	10: 23 10/07/2018	אגאי אבירם	04/07/2018		1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח תשתיות	16: 45 11/03/2018	אנדרי סוקול	01/02/2018		1: 250	מנחה	תשתיות
לא	נספח סביבתי- נמצא בצרופות	14: 15 23/07/2018	רן קליק	21/02/2018		1: 1	רקע	חוות דעת סביבתית *
לא		16: 32 02/05/2018	משה צור	26/04/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר

* 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
	פרטי			קבוצת עזריאלי בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6081695		

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-7247265		
בעלים				קבוצת עזריאלי בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6081695		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450517		zina@mz- a.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אגאי אבירם	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		aviram@dgsh .co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	נתן וקס	550	נתן וקס בע"מ	תל אביב- יפו	ברודצקי	22	03-6427755	03-6415304	vax@vax.co.il
	יועץ תשתיות	אנדרי סוקול	115512	יושע מהנדסים יועצים בע"מ	ירושלים	המרפא	5	074-7870000		andrey@yosh a.co.il
	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		ran@yozmot- sviva.com
שמאי	שמאי	יצחק שפיגל	364	צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ	בני ברק	(1)		03-6142323		is@estate.co.i 1

(1) כתובת: דרך בן גוריון 1.



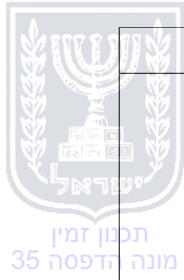
מנהל המס
משרד האוצר



מנהל המס
משרד האוצר

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
מרפסת/מרפסת גג	חלק של הבניין אשר: 1. רצפתו קשורה לרצפת פנים הבניין ודלת מעבר ביניהם. 2. לא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות. 3. לאורך יתר שוליו ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.30 מ' ממפלס רצפתו. 4. במרפסת גג בקומה האחרונה כל עוד הינה מקורה יהיה מותר מעקה גבוה, כגובה קומה.
שטחים עירוניים בנויים	שטחים בנויים מעל ומתחת לקרקע אשר יבנו על ידי מבקש ההיתר וירשמו בבעלות העירייה לשימוש משרדים, שטח מסחרי, מחסנים, חניית אופניים ומבואה עבור שכירות חניית אופניים, לרבות מסחר וכן שימושים בהתאם לתכנית "צ", לרבות תכליות מסחריות נלוות, ובהתאם להנחיות איכות הסביבה ככל שתידרשנה.
שימוש מסחר	שימושים מותרים בשימוש מסחר יהיו בהתאם לשימושים של מסחר 1 ומסחר 2, בתוכנית תא/ 5000
שימוש תעסוקה	משרדים ומלונאות - שימושים מותרים בשימוש תעסוקה יהיו בהתאם לשימושים של תעסוקה 1, בתוכנית תא/ 5000
תכנית המתאר	תא/ 5000
תכנית ראשית	תא/ 3250



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**

תוספת זכויות וקביעת הוראות ותנאים לבנייה בזרוע הצפונית של המע"ר ופיתוחו בהתאם לתוכנית המתאר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי קרקע: עירוני מעורב
- קביעת שימושים עיקריים - עירוב שימושים של תעסוקה (כולל מלונאות), מסחר ומגורים
- קביעת שטחי בנייה - השטחים הכוללים מעל הקרקע לא יעלו על רח"ק 12.8
- הקצאת שטחים בנויים עבור עיריית תל אביב יפו ורישומם בבעלות עיריית ת"א-יפו.
- קביעת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות
- קביעת גובה הבנייה.
- קביעת הוראות גמישות לגבי גובה קומות
- קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני וקביעת קווי בניין
- קביעת תקן חניה- קביעת הסדר תנועה ותקני חניה
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה
- קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז' עבור שינוי תוואי הדרך.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	400 - 402
דרך מאושרת	821, 820
דרך מוצעת	835, 830

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	821, 820
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	835, 830
גבול מגבלות בניה	עירוני מעורב	402 - 400
דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	402 - 400
חניה	דרך מאושרת	821, 820
חניה	דרך מוצעת	835, 830

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	1,019	10.14
מרכז עסקים ראשי	9,035	89.87
סה"כ	10,054	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	850.04	8.47
דרך מוצעת	166.37	1.66
עירוני מעורב	9,024.7	89.88
סה"כ	10,041.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>א. מעל הקרקע:</p> <p>1. תעסוקה (לרבות משרדים, מסחר ומלונאות) מגורים, שטחים עירוניים בנויים בבעלות עירונית כמפורט בסעיף 4.1.2 ב ושטחי שרות.</p> <p>2. יותרו מבואות, שירותי קבלת קהל, שירותים אישיים, מרכז רפואי, הנהלות וסניפי מוסדות ופרטיים (כגון: בנקים, חבי ביטוח, קופות חולים וכו'), מרפאות, חדרי תקשורת, שירותי אוכל, מסעדות ובתי קפה, משרדים, מעבדות, אולמות לכנסים, לשמחות, לאירועים ולבידור, מכללות, תעשייה עתירת ידע, אולמות תצוגה, גלריות לאומנות, מועדוני בריאות, כושר וספורט, שימושים בעלי אופי ציבורי, שטח לחניות אופניים, שטחים טכניים ושטחים נלווים.</p> <p>3. יותרו בנוסף למפורט לעיל, שטחי שירות, שטחים טכניים, שירותי אשנב, מזנונים ושטחים נלווים למשרדים ולמגורים. במסגרת שטחי השרות יותרו קומות טכניות אשר מיקומן יקבע בשלב היתר הבניה.</p> <p>4. קומת הקרקע אשר פונה לשטחים עם זיקת הנאה למעבר הציבור ולמדרכות הגובלות, או שימוש אחר פתוח לציבור, תשמש עבור מסחר, כמסומן בנספח הבינוי כחזית מסחרית, בהתאם לסעיף 4.1.2 א ו 5.</p> <p>5. בנוסף בשלוש הקומות העליונות של כל בניין, יותרו גם מסעדות, בתי קפה, גלריות לאומנות, מרכז מבקרים, תצפית וכד', תוך עמידה בדרישות רישוי עסקים.</p> <p>6. יותרו בריכות שחיה פרטיות וציבוריות בכל המפלסים ובכל הבניינים, על פי התקנות. קירוי הבריכות הציבוריות יחושב לפי התקנות.</p> <p>7. בבניין B (כמופיע בנספח הבינוי) יותר שימוש מלונאי בתנאי שהמרחק בין קומת המלונאות הראשונה לבין פתחי האוורור של תחנת הדלק הסמוכה (כל עוד קיימת) לא ירד מ-40 מ' קו אלכסוני, בהתאם להנחיות תמא/ 18/4, בהתאם לכך שימוש מלונאי יותר החל ממפלס 51.6 מעל פני הים כפי שמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>8. חובת הקמת מלתחות וחניית אופניים.</p> <p>ב. מתחת לקרקע בכל תחום התוכנית:</p> <p>1. חניה, פריקה וטעינה, שטחים טכניים, מחסנים, מוסכים ושרותי רכב. כמו כן יותרו תשתיות כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, חשמל ותקשורת.</p> <p>2. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע, לרבות שטח המסחר; למעט מגורים וחדרי מלון.</p> <p>3. היתרי בניה לשימושים עיקריים בשטחי מרתף יהיו כפופים לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה:</p> <p>א. יותר גובה מרתף העליון עד 7 מטרים.</p> <p>ב. מגדל משרדים מבנה C בגובה שלא יעלה על 50 קומות, בגובה כולל שלא יעלה על 190 מ' מעל פני הים; מגדל מגורים מבנה A בגובה שלא יעלה על 50 קומות, בגובה כולל שלא יעלה על 190 מ'</p>

4.1

עירוני מעורב

מעל פני הים ומבנה צפוני לתעסוקה ומלונאות מבנה B בגובה שלא יעלה על 25 קומות בגובה כולל שלא יעלה על 111 מ' מעל פני הים, ומבנה D שלא יעלה על גובה של 3 קומות. מותר להוסיף עד 5 מ' לכל בניין עבור מתקן ניקוי במצב פתוח. מתקן ניקוי על הגג יהיה כפוף למגבלות הגובה במצב מקופל, ויכול לבלוט במצב עבודה כפוף לאישור רשות תעופה אזרחית.

ג. גובה הקומות יהיו בהתאם למדיניות העירונית.

ד. תותר הגבהת קומות מלונאות עד לגובה של 4.5 מ' בתנאי שישמר הגובה הכולל של הבניין.

ה. קומות המסד של המבנים יתוכננו בהתאמה ביניהם ולמתחם מידטאון מדרום ככל הניתן ובאישור מה"ע.

ו. ניתן לאפשר קומות כפולות, בהיקף של עד 5% משטחי הבנין. קומה כפולה תחשב לצורך מנין הקומות כ 2 קומות (מבלי לחרוג ממספר הקומות המירבי המותר).

ז. קומות טכניות יכללו במספר הקומות.

2. קו בניין:

א. קווי הבניין יהיה כמתואר בתשריט.

ב. קו בניין למרתפים יהיה גבול התכנית בהתאם לתכנית תא/3250.

ג. רוחב המעברים בין המבנים לא יקטן מהמופיע בנספח הבינוי, ללא מכשולים, אזורי ישיבה, ריהוט רחוב ועמדות בידוק, אדניות או כל אלמנט אחר. פתיחת דלתות כלפי המעברים והרחובות הסובבים, לא יצמצמו את מרחב הולכי הרגל. במקומות אלה לא תותר פתיחת דלתות כלפי חוץ, למעט דלתות חרום מבוקרות בפתיחה של 180 או דלתות הזזה קורסות. באזורים אלו תותר שתילת עצים בהתאם לחוות הדעת הסביבתית.

ד. ישמר רוחב מעבר של 3.6 מ' נטו בגבול הצפוני בין מבנה B (כמופיע בנספח הבינוי) לבין מעקה נספח מונה הדפסה 35

שטח השיקוע, כפי שמופיע בנספח הבינוי.

3. שטח מרפסות/ מרפסות גג:

יותר שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין או מרפסות גג מקורות, בשטחים בשימוש מגורים או מלונאות.

א. שטחה של כל מרפסת/ מרפסת גג מקורה בשטחי המגורים לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין (ניתן לאשר הקמת מרפסות גדולות יותר אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים המותרים (רח"ק מירבי).

ב. שטח זה (העולה על הרח"ק המירבי) יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.

ג. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

ד. בשימוש מלונאות שטח כל מרפסת לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל. היקף שטח המרפסות בבניין B לא יעלה על 5% משטח המגדל.

ה. בבניין B לא תותר בחזית הצפונית הפניית מרפסות לכיוון תחנת הדלק כל עוד קיימת.

4. תמהיל יחידות דיור:

א. שטחן הממוצע של דירות המגורים לא יעלה על 100 מ"ר עיקרי, 20% מדירות המגורים יהיו

עירוני מעורב	4.1
<p>דירות קטנות בגודל של עד 65 מ"ר עיקרי.</p> <p>ב. ככל ששטחן הממוצע של דירות המגורים יעמוד על שטח עיקרי ממוצע של 65 מ"ר, לפחות 10% מיחידות הדיור במגרש יועמדו להשכרה לדיור בהישג יד לתקופה של 10 שנים, על פי הקריטריונים העירוניים.</p> <p>5. חזית מסחרית:</p> <p>א. קומת הקרקע של מבנה B (כמופיע בנספח הבינוי), באזור הפונה לכיוון דרום ולרחוב מנחם בגין, כמסומן בקו סגול (חזית מסחרית) בנספח הבינוי, תכלול חזית מסחרית, שתהיה רציפה ונגישה על פי דין. תשמר חזית מסחרית נוספת הפונה לכיכר המרכזית, כפי שמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ב. השימושים המסחריים העיקריים יהיו עבור מסעדות ובתי קפה, ניתן יהיה לקבוע שימושים מסחריים נוספים התורמים לפעילות הכיכר העירונית.</p> <p>ג. לשטחי המסחר המתוכננים יידרש פיר לארובה וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון או מעל מעקה הגג (הגובה האבסולוטי של הבניינים ייקח בחשבון את הארובה).</p> <p>6. הבנייה תכלול הקמת מלתחות וחניה לרוכבי אופניים כפי שמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>7. חזית חמישית:</p> <p>הגג של מבנה D ושל מבנה B יטופלו כחזית חמישית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו או ייקורו.</p> <p>8. תחזוקת שטחי המגורים תובטח באמצעות קרן הונית, על פי המדיניות העירונית.</p> <p>9. תבחן בקשה לשילוב פרגודים לאחר אכלוס הפרויקט, לשיקול דעת אדריכל העיר ואגף רישוי עסקים.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שטחים עירוניים בנויים:</p> <p>א. יוקצו שטחים עירוניים בנויים בבעלות העירייה על פי המפורט בטבלה 5 שייבנו ע"י מבקש היתר הבניה ויירשמו בבעלות העירייה. השטחים העירוניים הבנויים, ייבנו ע"י מבקש היתר ועל חשבונו והוצאותיו.</p> <p>ב. שימושים מעל ומתחת לקרקע: משרדים, שטח מסחרי, מחסנים, חניית אופניים ומבואה עבור שכירות חניית אופניים, לרבות מסחר/שימושים בהתאם לתכנית תא/צ", לרבות תכליות מסחריות נלוות, ובהתאם להנחיות איכות הסביבה ככל שתידרשנה.</p> <p>ג. לא תתאפשר הקמת בריכה או בריכות מים באופן ישיר (תותר מעל חלל מפריד) מעל קומת השטחים העירוניים הבנויים.</p> <p>ד. השטחים העירוניים הבנויים יהיו עם כניסה ויציאה נפרדת וככל הניתן עם מערכות נפרדות.</p> <p>ה. בתת הקרקע יובטחו שטח כולל של 971 מ"ר עבור לפחות 610 חניות אופניים ושטח של 50 מ"ר עבור מסחר. בנוסף יוקצו 200 מ"ר במפלס 3- כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>2. פיתוח מפלס השטח:</p> <p>הבדלי הטופוגרפיה בין הכיכר הצפונית לבין הכיכר המרכזית יגושרו תוך פגיעה מזערית במרחב</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

עירוני מעורב	4.1
<p>הציבורי, כפי שמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>3. הוראות נוספות-שילוב מגורים :</p> <p>א. לא יותר שימוש מגורים בבניין B ובבניין C.</p> <p>ב. ככל שעל פי בחירת מגיש הבקשה להיתר, שימושי מגורים ישולבו יחד עם שימושי משרדים באותו בניין, יובטחו כניסות נפרדות ומעליות נפרדות לשימושי המגורים בבניין.</p> <p>ג. למגורים יוקצה אזור חניה נפרד.</p>	



דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, נטיעות ומעבר תשתיות תת קרקעיות ובכפוף להוראות התכנית הראשית. כמו כן תותר הרחבת מרתפים לצורכי חניה בלבד כהמשך למרתפי החניה בתחום המגרש ביעוד עירוני מעורב בהתאם להסדר נכסי עם העירייה.</p>	
הוראות	4.2.2



דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, נטיעות ומעבר תשתיות תת קרקעיות, ובכפוף להוראות התכנית הראשית. כמו כן תותר הרחבת מרתפים לצורכי חניה בלבד כהמשך למרתפי החניה בתחום המגרש ביעוד עירוני מעורב בהתאם להסדר נכסי עם העירייה.</p>	
הוראות	4.3.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
(4)	6	235 (3)		50	75300	1000	24132	(2) 58000	(1) 9035		400	תעסוקה	עירוני מעורב	
(4)			211				11868	13968			400	מגורים	עירוני מעורב	
					1192	50 (5)	650	2408		שטחים עירוניים בנויים	400		עירוני מעורב	

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות ניתן יהיה להמיר, באישור רשות רישוי, שטחים עיקריים לשטחי שרות ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עקרי ושרות) המותר באותו תא שטח.
- ב. ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע. לא יותר להעביר שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע.
- ג. תותר הקמת פרגולות למיתון רוחות, השטח המקורה מתחת לפרגולה לא יחשב במניין השטח המותר לבניה. גובה הפרגולה יקבע בהיתר בהתאם לחוות דעת סביבתית.
- ד. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט
- ה. הצללות על שטחי בריכת שחיה לא בשטחים ויכולים לחרוג מהגובה המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח כולל גם את השטח של תאי שטח 401-402, המהווים חלק אינטגרלי מתא שטח 400 בהתאם לתכנית הראשית תא/3250, לצורך חישוב הרחיק ולגבי השטחים בתת הקרקע.
- (2) כולל מסחר, משרדים ומלונאות. בבניין B יתאפשר שימוש מלונאי לפי תקני משרד התיירות בהתאם להוראות תמא/12 ו1 ובאישורם, ובהתאם לתמא/18 ו4 על שינוייה. דרגת המלון ומספר החדרים תכונן זמין מונה הדפסה 35
- (3) מעל פני הים.
- (4) על פי סעיף מרפסות 4.1.2 א ו4.3.
- (5) שטח כולל עיקרי ושרות.

6. הוראות נוספות

6.1

דרכים תנועה ו/או חניה

א. תקן חניה מירבי לכלי רכב :
 תוספת הזכויות בגין תוכנית זו תהיה ללא תוספת מקומות חניה. מספר החניות לא יעלה על מספר החניות המאושרות בתוכנית תא/ 3250.
 החניונים ינהלו כחניונים ציבוריים עפ"י התקנות ולא תתאפשר הצמדת חניות למעט לשטחי מגורים, וכן למעט - למשך 10 שנים יתאפשר סימון של עד 20% ממקומות החניה עבור שטחי התעסוקה. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש לשנות את מיקום חניות שטחי התעסוקה המסומנות, בהתאם לצרכי העיר.
 החניה הציבורית תמוקם בקומות המרתף העליונות, למעט באזור של החניון למגורים אשר ימוקם בקומות המרתף העליונות סביב הגרעין של מגדל המגורים. לא ניתן יהיה להצמיד ו/או לסמן את מקומות החניה הציבוריים כמקומות חניה יחודיים ושמורים, כמו כן המנויים יהיו על בסיס מקום פנוי.
 ב. אופנועים :
 תקן חניה לאופנועים יהיה ע"פ המדיניות העירונית: עבור כל 100 מ"ר תעסוקה/ שטחים עירוניים בנויים - חניה אחת, על כל 5 יחידות דיור מגורים- חניה אחת ועבור כל 20 חדרי מלון- חניה אחת; כמופיע בנספח התנועה. הוראה זו כוללת גם את שטחי הבניה המאושרים בתכנית תא/3250.
 ג. אופניים :
 תקן חניה לאופניים יהיה ע"פ המדיניות העירונית: עבור כל 100 מ"ר תעסוקה/ מלונאות/ שטחים עירוניים בנויים - חניה אחת. ועבור כל יחידת דיור מגורים- חניה אחת; כמופיע בנספח התנועה.
 החניות הפרטיות עבור אופניים יהיו בנוסף לחניות הציבוריות.
 ניתן למקם את חניות האופניים הנדרשות גם בקומות שמעל הקרקע.
 ד. יובטח אזור מיועד להורדת נוסעים בחניון 1- . שמונת החניות המיועדות לפריקה/טעינה/מוניות והורדת נוסעים, לא יוצמדו כחניות פרטיות ויהיו בנוסף לחניות המותרות על פי התקן כפי שיידרש. מקומות חניה אלו יסומנו באופן ייעודי. מספר החניות ושטחי פריקה וטעינה לא יקטן מהכמות המופיעה בנספח הבינוי.
 ה. יוקצה חדר לקבלת חבילות כמופיע בנספח הבינוי.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

א. נספח בינוי ופיתוח יהיה מנחה למעט הנושאים הבאים לגביהם יהיה מחייב:
 1. קווי בניין מינימליים ותכנית מירבית של 50% מתאי השטח (היטל אנכי של כל חלקי הבניין).
 2. מיקום ואורך חזית מסחרית.
 3. רוחב מעברים בין המבנים.
 4. רוחב מעבר של 3.6 מ' בגבול הצפוני בין המבנה למעקה.
 5. הבדלי הטופוגרפיה בין הכיכר הצפונית לבין לב הפרויקט ללא מדרגות ואלמנטים החוסמים את המרחב הציבורי (למעט מה שמופיע בנספח הבינוי).



6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>6. מספר חניות האופניים יהיה בהתאם לקבוע בסעיף 1.14ב(ה) לעיל. מיקום המתקנים העל קרקעיים לחניות אופניים יהיה באזור הצפוני של המגרש באופן שלא יחסמו מעברים להולכי רגל וגישות למבנים. מיקום סופי יקבע לפני הגשת בקשה באישור אדריכל העיר.</p> <p>7. מספר החניות ושטחי פריקה וטעינה באזור המיועד להורדת נוסעים בחניון 1-.</p> <p>8. מיקום וגודל החדר לאיסוף משלוחים בתת הקרקע, ניתן יהיה לשנות את מיקום החדר בלבד באותו מפלס בצד המערבי של הגרעין של בניין C</p> <p>9. מיקום שילוב סבכות להכנסת אוורור</p> <p>10. רוחב ומיקום מעבר עם זיקת הנאה המחבר בין מתחם זה למגרש מידטאון מדרום, בתת הקרקע.</p> <p>11. מיקום עקרוני וגודל מירבי של הגשרים שמחברים בין הבניינים (כפי שמופיע בנספח הבינוי), ניתן לשנות את מיקום הגשרים או לבטלם באישור אדריכל העיר.</p> <p>12. מיקום ורוחב מינימאלי של ציר ירוק עירוני בתחום התוכנית בלבד.</p> <p>13. גודל מרפסות בבניין B בגובה שלא יפחת מ 40 מ' ממפלס הכניסה, והן יהיו אחת מעל השנייה.</p> <p>14. מיקום הכנות בתי גידול לנטיעות עצים בהתאם להנחיות סעיף 6.9 א.</p> <p>ב. גמישות בנספח הבינוי:</p> <p>תוכנית הבינוי והפיתוח היא עקרונית בלבד, למעט הנושאים המחייבים כמופיעים לעיל ולמעט הנושאים המחייבים כמופיע לעיל וסעיף סטייה ניכרת. שינויים שאינם מהותיים, וכולל גמישות של עד 10% באורך ומיקום חזיתות מסחריות, יאושרו בסמכות מהנדס העיר.</p>
	<p>6.3</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטחים המסומנים בנספח הבינוי בסימון זיקת הנאה למעבר בין הבניינים במפלס הפיתוח יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין. בשטחים אלו יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף עם השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות.</p> <p>ב. צורה ושטח סופי של שטחי זיקת הנאה יקבעו בעת היתר בניה.</p> <p>ג. בשטחים אלו יותר להציב כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך, מיקום סופי יקבע בעת הוצאת היתר בניה, תוך הבטחת רוחב מעבר מינימאלי שלא יפחת מ-4 מ' כמפורט בסעיף 4.1.2 א2 ובנספח הבינוי.</p> <p>ד. לא יותר שילוב סבכות להכנסת אוורור או ארובות בתחום התוכנית, למעט באזורים המסומנים בנספח הבינוי בתא שטח 401.</p> <p>ה. בתחום זיקת הנאה תותר הקמת מתקן לרוכבי אופניים חד קומתיים כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ו. השטח המסומן לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח פתוח לטובת הציבור עם פיתוח גנני ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל. (1.5 מ' עומק גנני ו 14 מ"ק אדמה לכל עץ).</p>

זיקת הנאה	6.3
<p>ז. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר תת קרקעי במתחם זה, בין חניית האופניים הציבורית בתת הקרקע במגרש זה לבין מגרש מידטאון מדרום, שמאפשר גישה ישירה לתחנת הרכבת הקלה, ברוחב 3 מטרים, כפי שמופיע בנספח הבינוי ויהיה פתח מתבר לחניון מידטאון.</p> <p>ח. תירשם זיקת הנאה תת קרקעית במתחם למעבר ברכב עד לחניות עבור השטחים העירוניים הבנויים.</p> <p>ט. ציר ירוק עירוני:</p> <p>בציר הירוק המשותף עם מגרש מידטאון, בהתאם לתכנית המתאר, יובטח מעבר בשטח כולל של 7 מ', בתחום התוכנית עבור מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים (כולל סימון שביל אופניים), המחבר בין רחוב עמק הברכה ודרך מנחם בגין, בהתאם לנספח הבינוי. לשיקול מהנדס העיר ניתן לבטל את שביל האופניים.</p> <p>י. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לגבי השטחים המיועדים להיות שטחים עם זיקות הנאה.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.4
<p>רישום שטחים ציבוריים בתכנית כדלקמן:</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור דרכים וכן השטחים העירוניים הבנויים בתחום מגרש עירוני מעורב יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הפתוחים המיועדים לצורכי ציבור ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.</p>	
תחזוקה	6.5
<p>א. השטחים המיועדים לזיקת הנאה לשימוש ומעבר הציבור יפותחו ברצף עם המדרכות העירוניות הגובלות בתחום התוכנית. תחזוקת השטחים הפתוחים תתואם מול עיריית תל אביב בעת הוצאת היתר הבניה עפ"י המדיניות העירונית התקפה.</p> <p>ב. תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול והחזקה לשטחים בשימוש משותף, אשר תהיה אחראית לניהולם ותחזוקתם של השטחים בשימוש משותף.</p> <p>ג. הבטחת תחזוקת שטחי המגורים במגדל תהיה בהתאם למדיניות העירונית לגבי מגורים במע"ר הצפוני.</p>	
איכות הסביבה	6.6
<p>א. בנייה משמרת מים:</p> <p>1. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים.</p> <p>2. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאספו וישמשו להשקיית גינות בתחום הפרויקט ו/או השטח הציבורי הפתוח שגובל בתוכנית ממזרח.</p>	



איכות הסביבה	6.6
<p>ב. ביוב:</p> <p>1. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכו').</p> <p>2. מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז.</p> <p>3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. במידת הצורך, יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ג. פסולת:</p> <p>1. כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>2. היתר בניה מותנה באיתור שטח מתאים בתכניות המפורטות להצבת חדרי אשפה/מתחמי אשפה בגודל מתאים ותשתית מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדר האשפה/מתחם האשפה יתוכננו באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים. הצבת המתקנים תבוצע במיקום המאושר ע"י אגף התברואה של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>3. תנאי לקבלת טופס אכלוס או תעודת גמר יהיה הצגת אישורים על טיפול בכמויות עודפי העפר ופסולת הבניין שהוצהרו והצגת אישורים לאגף שפ"ע על טיפול בכמויות.</p> <p>4. אישורי כניסה מאתר טיפול או אתר הטמנה מוסדר.</p> <p>5. תעודות משלוח של חומר שנגרס באתר והועבר לשימוש בפרויקטים אחרים, בתיאום מראש עם עיריית תל אביב יפו.</p> <p>ד. חומרים רעילים ומסוכנים:</p> <p>1. אחסנה, טיפול ונקיטת האמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת בלבד.</p> <p>2. לעת אכלוס המבנים יידרש היתר רעלים לבריכות.</p> <p>ה. אקוסטיקה/רעש:</p> <p>1. המלצות הדו"ח האקוסטי הסביבתי והאמצעים האקוסטיים המפורטים ייקבעו וישולבו בשלב התכנון המפורט והוצאת היתר בנייה (מיגון דירתי, מיגון אקוסטי לאולמות אירועים ובידור וכו')</p> <p>2. התייחסות הדוח האקוסטי להפעלת הבריכות והשפעה על המבנה הציבורי הסמוך.</p>	



איכות הסביבה	6.7
<p>ו. רעש בעת ההקמה:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום האמצעים למניעת מטרדי רעש בעת ההקמה עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. טרם ביצוע עבודות ההקמה יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה או מי מטעמו, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות.</p> <p>2. יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" וה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה,</p>	

כלים ומכונות בניה.

3. כל ציוד הבנייה אשר יופעל בתחום התוכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979.

ז. איכות אויר - ריחות ומזהמים :

1. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים (תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב 1992, חוק למניעת מפגעים התשכ"א 1961).

2. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק: כיסוי המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר, הרטבת דרכי גישה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק: 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תוכנית אוורור לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. תוכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, מערכות ההסקה ומערכות החירום. דרישות הרשות לאיכות הסביבה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה. 4. פתחי אוורור החניונים התת קרקעיים לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים, מבני ציבור, שטחים עירוניים בנויים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים.

ח. דגשים לבניה ירוקה :

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 והנחיות הוועדה המקומית לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

2. בריצוף מעברי הולכי רגל ומדרכות, יעשה שימוש בחומרים אשר תואמים את ההנחיות למניעת איי חום עירוני, כגון ריצוף אבן בגוונים בהירים.

3. באזורים הפתוחים לציבור יובטחו זכויות שמש והגנות מרוח.

4. דו"ח הצללות ומיתון רוחות יעודכן לעת הוצאת היתרי בנייה.

5. המבנים יעמדו בדרישות התקנים לבניה ירוקה כפי שיוגדרו בעת מתן ההיתר על ידי עיריית תל אביב.

ט. פיתוח נופי :

1. כחלק מתוכנית השתילה ופיתוח הצמחייה בתוכנית, ייבחרו צמחים חסכוניים במים. התכנון יכלול שימוש בצמחייה מקומית והימנעות מצמחייה פולשת.

2. מדרכות ושבילי הולכי הרגל יוצללו באמצעות עצים בוגרים או אמצעים אחרים לשיפור האקלים. יושם דגש על תכנון המאפשר נפח בית שורשים מספק בהתאם להנחיית עיריית תל אביב על מנת לאפשר את גדילתו המיטבית. יוגש נספח הבוחן חתכי שתילה מפורטים ועמידה בנפח בית שורשים מינימלי בתיאום עם העיריה כתנאי להוצאת היתרים.

3. כתנאי להיתר ישולבו הפתרונות למיתון רוחות והצללה כפי שיאשרו בנספח האקלים לתוכנית זו ובין השאר נטיעת עצים בוגרים בהתאם לדרישות למיתון רוחות.

י. חדרי שנאים :

1. במידה ויתוכננו חדרי שנאים במעברים ציבוריים לא יותקנו מעליו או לידו ספסלי ישיבה.

יא. שמירת על מעבר הולכי רגל בעת ההקמת הפרויקט :

ישמר רוחב מדרכה למעבר הולכי רגל של 2 מ' בזמן הבניה.



תשתיות	6.8
<p>א. מתקני תשתיות יוקמו בתת הקרקע.</p> <p>ב. ניהול מי נגר : על פי היתרים הקיימים.</p> <p>ג. לא תותר חדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז.</p> <p>ד. כל המערכות לחיבור לתשתיות (כולל תשתיות עירוניות) ישולבו במעטפת הבניין, ללא חריגה מהתכנית ומקווי בניין.</p>	



הנחיות מיוחדות	6.9
<p>א. נטיעות עצים :</p> <p>1. בתי גידול לנטיעות עצים יבוצעו בהתאם ל 14 מ"ק אדמה לעץ ובעומק גגני של 1.5 מ' תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות בנוגע לנטיעות עצים ולעצים בוגרים (4.2.4) על פי תוכנית המתאר.</p> <p>2. תתוכנן תשתית נידרשת לשתילה לרבות בתי גידול, השקיה ועוד. לאחד איכלוס הפרויקט יבחן הצורך לשילוב עצים תוך מזעור פגיעה במעברי הולכי רגל.</p> <p>ב. תכנון צל :</p> <p>תכנון וביצוע המרחבים הפתוחים יהיו בהתאם למסמך הנחיות צל במרחב הציבורי של עיריית תל אביב-יפו, כפי שמופיע בחוות דעת סביבתית.</p> <p>ג. עוגנים :</p> <p>תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה הגשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>א. אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה להיתר.</p> <p>ב. הבטחת ביצוע השטחים הפתוחים והכיכרות הציבוריות בתחום התוכנית, עפ"י דרישות הועדה המקומית.</p> <p>ג. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>ד. חתימה על הסכם עם אגף הנכסים בהקשר לשטחים העירוניים הבנויים בתחום מגרש 400.</p> <p>ה. הבטחת הקמה ורישום השטחים העירוניים הבנויים בבעלות העירייה.</p> <p>ו. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.</p> <p>ז. תנאי להגשת היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. עגורנים ומנופים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני השטח יש לסמן בסימוני</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>יום ולילה לפי תקן ישראלי מס' 5139.</p> <p>ח. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיירה למסמך הסביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אויר, מערכות איורור החניונים בכלל ופתחי יציאת האויר בפרט כולל התייחסות לארובות (כולל ארובות גרטור), קרינה וכו'.</p> <p>דו"ח אקוסטי יתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחת רעש כבישים, רעש מבריכות שחיה, אולמות שמחה ובידור וכו'. יידרש מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט (כולל מלונאות) כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים.</p> <p>סקר קרקע ובדיקות גזי קרקע מול המשרד להגנת הסביבה, ביצוע איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע יעשה מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום, החדרת נגר עילי מול רשות המים.</p> <p>ט. הבטחה כי במהלך הבניה ולאחריה, לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת הרכבת הקלה ולמתקניה. בנוסף לכך, מבנה המוקם מכוח תוכנית זו לא יפגע בהקמת הרכבת הקלה ותפעולה, בין אם המבנים יבנו טרם הקמת הרכבת הקלה ובין אם יבנו לאחר ביצוע הרכבת הקלה ומתקניה.</p> <p>י. תנאי למימוש שטחי מלונאות הינו אישור משרד התיירות ועמידה בהוראות תמא/ 1/12 ואישור מהנדס העיר לאופי המלון המוצע.</p> <p>יא. נדרש לבנות פיר ארובה פנימי לצורכי מתן מענה לבתי אוכל במבנה בכל קומה שיש בה צורך לכל עסק.</p> <p>תהייה אפשרות להתחבר לארובה זו. פיר לארובה יאפשר בעתיד להפעיל במקום מסעדות או בתים קפה המצריכים הוצאת ארובה.</p> <p>יב. יוגדרו שטחי שירות לפעילות עסקית, שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד כגון: אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנה של שמן שרוף לאחר שימוש, הצבת מפריד שומן, אחסנת ציוד נלווה למסעדה שיש מקום להצניעו ואינו אסתטי להצבתו ברשות הרבים.</p> <p>יג. פינוי אשפה ומערכות סניטריות הקשורות לשטחי המסחר ובהם מפריד שומן יהיו נפרדות.</p> <p>יד. יוקצה שטח לאחסנת מחזור פנימי ללא אחסנה מחוץ למבנה קרטונים, בקבוקים, זכוכית.</p> <p>טו. יובטח רוחב מדרכה למעבר הולכי רגל של 2 מ' בזמן הבניה.</p> <p>טז. התחייבות להקמת מלתחות לרוכבי אופניים.</p>	
תנאים למתן תעודת גמר	6.11
<p>א. מסירת החזקה לידי עירייה של השטחים העירוניים הבנויים בתחום מגרש היזם והבטחת רישומם בפועל בבעלות העירייה.</p> <p>ב. הבטחת רישום בפועל של השטחים המיועדים לצורכי ציבור בבעלות העירייה.</p> <p>ג. בניה בפועל של יחידות דיור בהישג יד ככל שיכללו בשטחי המגורים יהווה תנאי למתן תעודת</p>	

6.11	תנאים למתן תעודת גמר
	<p>גמר לשטחי המגורים אשר יבנו מכח תכנית זו, ככל שיבנו, ולא יהווה תנאי לגבי שטחים אחרים שאינם מגורים.</p> <p>ד. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>ה. השלמת בצוע ופיתוח של השטחים הפתוחים והכיכר הציבורית, בהתאם לנספח הבינוי, לרבות פיתוח המרחב הכולל את המעברים להולכי רגל בין שטח המגרש לסביבתו העירונית.</p>



6.12	סטיה ניכרת
	<p>א. לא ניתן יהיה לנייד זכויות המוגדרות בתוכנית זו כתת קרקעיות עיקריות אל מעל הקרקע. סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת לתוכנית.</p> <p>ב. שינוי בקווי בניין, במרחק מינימאלי בין מבנים ובתכסית הכוללת של הבניינים תהווה סטיה ניכרת לתוכנית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

