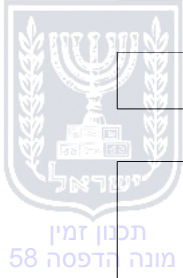


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0731885

תא/מק/4888 - מנהרת הולכי רגל ממרת"א לתחנת שאול המלך



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

למרכז רפואי תל אביב (מרת"א), הממוקם בין הרחובות ויצמן, הנרייטה סולד ודפנה, מגיעים מידי יום עשרות אלפי אנשים, מכל רחבי גוש דן, שרבים מהם מגיעים בתחבורה ציבורית. תחנת הרכבת הקלה הקרובה ביותר למרת"א היא תחנת "שאול המלך" של הקו האדום. התחנה מתוכננת מתחת לכביש, בדרך מנחם בגין, סמוך לצומת עם שדרות שאול המלך. לפי התחזיות, צפויים להגיע מתחנה זו למרכז הרפואי בין 500 ל-1000 משתמשים בשעה.

התכנית קובעת מנהרת הולכי רגל תת-קרקעית, באורך כולל של כ-350 מטרים, מתחנת הרכבת הקלה עד למרכז הרפואי, דרך מגרש "קרן הקריה" ומתחת לדרכים קיימות. המנהרה תאפשר לנוסעים להגיע מתחנת הרכבת הקלה אל תוך בית החולים וקרבתו, בזמן קצר ככל האפשר, ברמת שירות גבוהה, בנוחות וביעילות מקסימליות.

מנהרת הולכי הרגל, המהווה הפרדה מפלסית מקומית מהגדרתה בתא/5000, נדרשת על מנת לשפר את הנגישות למתחם ציבורי (מרכז רפואי תל אביב), ולתועלת מערכת הסעת המונים. ביצועה יאפשר הפחתת עומסי הולכי הרגל ברחובות מנחם בגין ושדרות שאול המלך, והעלאת רמת הבטיחות בצמתים.

התוכנית מאפשרת כניסות ויציאות מהמנהרה ברחובות מנחם בגין, שאול המלך, דפנה והנרייטה סולד.

במסגרת שימושי דרך ניתן יהיה לאפשר שימוש של רוכלות מתוך מטרה להגברת בטחון המשתמשים במנהרה, בכפוף לתיקון התוספת לחוק עזר לתל אביב יפו (רוכלות), התשס"א - 2001.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4888 - מנהרת הולכי רגל ממרת"א לתחנת שאול המלך

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0731885

שטח התכנית 1.2 20.250 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי  
 תל אביב-יפו  
 קואורדינאטה X 180434  
 קואורדינאטה Y 665043

### 1.5.2 תיאור מקום

רחובות שאול המלך, הנרייטה סולד, דפנה ומנחם בגין, תל אביב

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דפנה	7	
תל אביב-יפו	דפנה	12	
תל אביב-יפו	דרך בגין	151ט	
תל אביב-יפו	דרך בגין	151א	
תל אביב-יפו	דרך נמיר מרדכי	2א	
תל אביב-יפו	דרך נמיר מרדכי	2	
תל אביב-יפו	סולד הנרייטה	2א	
תל אביב-יפו	שד' שאול המלך		

שכונה גני שרונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	344, 350, 392	238-239, 248, 387, 393, 454, 456, 458, 462
6111	מוסדר	חלק		725
7102	מוסדר	חלק	85	70, 87, 89
7197	מוסדר	חלק	8	4

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 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
תמא/1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/1. הוראות תוכנית תמא/1 תחולנה על תוכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
תמא/23/א/4	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/23/א/4. הוראות תוכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תוכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
תממ/5/1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תממ/5/1. הוראות תוכנית תממ/5/1 תחולנה על תוכנית זו.	5258	1396		25/12/2003
תא/5000	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/5000. הוראות תוכנית תא/5000 תחולנה על תוכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תא/G	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/G ממשיכות לחול.	1097			11/06/1964
תא/ע/1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1. הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594		15/01/2004
507-0271700	כפיפות	תוכנית צ'. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757		18/07/2016
תא/מק/3639	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/מק/3639. הוראות תוכנית תא/מק/3639 תחולנה על תוכנית זו.	5757	1272		31/12/2007
תא/2451/ה	שינוי	תוכנית זו משנה רק המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/2451/ה ממשיכות לחול.	5359	1100		17/01/2005

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
507-0178616	שינוי	תוכנית תא/4094 - קרן הקריה. תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית 507-0178616 ממשיכות לחול.	7407	1790		22/12/2016
תא/ 3885	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/3885 ממשיכות לחול.	7075	7344		13/07/2015



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דנה קהת גרוסברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דנה קהת גרוסברגר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 53 27/10/2022	דנה קהת גרוסברגר	06/03/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	15: 52 06/03/2022	דנה קהת גרוסברגר	06/03/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 53 06/03/2022	רן זלברשטיין	06/03/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות	16: 46 06/03/2022	רן זלברשטיין	06/03/2022	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח עצים	11: 14 13/03/2022	אלי מסלובסקי	21/11/2021	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירת על עצים בוגרים - אלבום תמונות	11: 10 13/03/2022	אלי מסלובסקי	01/11/2021	18	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת סקר עצים	11: 13 13/03/2022	אלי מסלובסקי	01/11/2021	12	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



**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		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		vaadamiko mit_bniva@ tel- aviv.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		משרד הבריאות ע"י מרכז רפואי על שם סוראסקי	תל אביב- יפו	ויצמן	6	03-6974212		avibz@tlvmc.gov.il
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		vaadamikomit_bniv a@tel-aviv.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632070		
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		

## 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	דנה קהת גרוסברגר		אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	7	04-8571115		architects@mansfeld-kehat.co.il
מודד	מודד	רון אורי	1493	קבוצת הלפרין-פלוס מדידות	ראשון לציון	נח מוזס	6	03-9627082		ella@hf-mapping.co.il
יועץ תנועה	יועץ	רון זלברשטיין	103099	לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655		waleed@levyshtark.co.il
אדריכל נוף	יועץ	אלי מסלובסקי	6263157	נופים - תכנון, ניהול ועיצוב בע"מ	יקנעם (מושבה)	דרך העמק	97	077-5337908		eli@nfm.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

**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
היתר בניה	בכל מקום בו מצוין היתר בניה הכוונה להרשאה או היתר בניה כתלות בייעוד הקרקע ומיקום העבודות המבוקשות.
יעוד דרך	בכל מקום בתוכנית בו מצוין "יעוד דרך", הכוונה ליעוד דרך מאושרת וליעוד דרך מוצעת.
מנהרה/מעבר תחתי	מעבר תת קרקעי להולכי רגל ולרכובי אופניים, אשר נועד לחבר בין תחנת הרכבת הקלה של הקו האדום שאול המלך, לבין בית החולים איכילוב, והמתקנים הנדרשים לתפעולו.
רק"ל	רכבת קלה
תוכנית קרן הקריה	תוכנית תא/4094, אשר אושרה למתן תוקף ביום 22/12/2016.

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**

הקמת מנהרת הולכי רגל תת קרקעית, שתחבר בין תחנת הרכבת הקלה "שאול המלך" של הקו האדום, למרכז הרפואי תל אביב (בית חולים איכילוב).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת מנהרה/מעבר תחתי להולכי רגל, ביעוד דרך וביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת, לשיפור נגישות למתחם ציבורי (בית חולים איכילוב) ולתועלת מערכת הסעת המונים (רכבת קלה הקו האדום).
- קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתת הקרקע.
- קביעת זכויות בניה למנהרה ביעוד דרך.
- שינוי הוראות תוכנית קרן הקריה בדבר קווי בנין בתת הקרקע והוראות בינוי או עיצוב אדריכליים.
- הרחבת שדירות שאול המלך על פי סעיף 62א(א)(2) לחוק התכנון והבניה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	107, 103
דרך מוצעת	108
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	104 - 106, 204, 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	103
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	103
בלוק עץ/עצים לכריתה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	204
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	107, 103
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501, 204
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	107, 103
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	108
מנהרה/מעבר תחתי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	104 - 106, 204, 501
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	106

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,559	47.20
כיכר עירונית	814	4.02
מבנים ומוסדות ציבור	1,559	7.70
עירוני מעורב	7,952	39.27
שטח ציבור פתוח	367	1.81
<b>סה"כ</b>	<b>20,251</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,000.23	44.24
דרך מוצעת	368.53	1.81
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10,973.89	53.95
<b>סה"כ</b>	<b>20,342.65</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מנהרה תת קרקעית להולכי רגל ולרוכבי אופניים. קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לסוגיהם - חדרים למערכות טכניות בתת קרקע. פירים וארובות למערכות טכניות ולכניסת ויציאת אויר ועשן. מסועים, דרגנועים, מעליות ומדרגות המקשרים בין המפלס התת קרקעי למפלס פני הקרקע. מעל פני הקרקע יותרו מבני כניסות מקורים, סככות, גגונים, מתקני אופניים מקורים, גידור.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא יוצבו ספסלי ישיבה, מתקנים לשימוש עוברים ושבים ליד/מעל חדרי שנאים, ככל שיתוכננו בתחום המדרכה ו/או שטח למעבר הציבור.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> סימון מהתשריט: <b>מנהרה/מעבר תחתי</b> הסימון בתשריט ל"מנהרה" הוא עקרוני בלבד. התוואי והצורה הסופיים של המנהרה בתחום הדרך יקבע לעת הגשת היתר הבניה. חיבור מנהרת הולכי הרגל לתחנת הרכבת הקלה "שאול המלך" של הקו האדום, תתואם עם חברת נת"ע (נתיבי תחבורה עירוניים) ועם הגורם שאחראי מטעמה לביצוע ותפעול תחנת הרכבת הקלה. ביצוע מנהרת הולכי הרגל מתחת לרחוב שאול המלך, לא תפגע באפשרות להקים כניסות לרכב מהרחוב אל תוך תוכנית קרן הקריה, כמוצג בתוכנית התנועה של תוכנית קרן הקריה.
4.2	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מנהרה תת קרקעית להולכי רגל ולרוכבי אופניים. קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לסוגיהם - חדרים למערכות טכניות בתת קרקע. פירים וארובות למערכות טכניות ולכניסת ויציאת אויר ועשן. מסועים, דרגנועים, מעליות ומדרגות המקשרים בין המפלס התת קרקעי למפלס פני הקרקע. מעל פני הקרקע יותרו מבני כניסות מקורים, סככות, גגונים, מתקני אופניים מקורים, גידור.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> סימון מהתשריט: <b>מנהרה/מעבר תחתי</b> הסימון בתשריט ל"מנהרה" הוא עקרוני בלבד. התוואי והצורה הסופיים של המנהרה בתחום הדרך יקבע לעת הגשת ההיתר. ביצוע מנהרת הולכי הרגל מתחת לרחוב שאול המלך, לא תפגע באפשרות להקים כניסות לרכב מהרחוב אל תוך תחום תוכנית קרן הקריה, כמוצג בתוכנית התנועה של תוכנית קרן הקריה.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא יוצבו ספסלי ישיבה, מתקנים לשימוש עוברים ושבים ליד/מעל חדרי שנאים, ככל שיתוכננו בתחום המדרכה ו/או שטח למעבר הציבור.

4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	<p>יותר שימושים עפ"י התוכניות התקפות.                      כמו כן יותרו :                      מנהרה תת קרקעית להולכי רגל ולרכבי אופניים.                      קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לסוגיהם - חדרים למערכות טכניות בתת קרקע.                      פירים וארובות למערכות טכניות ולכניסת ויציאת אויר ועשן.                      מסועים, דרגנועים, מעליות ומדרגות המקשרים בין המפלס התת קרקעי למפלס פני הקרקע.                      מעל פני הקרקע יותרו מבני כניסות מקורים, סככות, גגונים, מתקני אופניים מקורים, גידור.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מעבר הולכי רגל בתת הקרקע בתחום תוכנית קרן הקריה, יבוצע באופן שיאפשר בנית המבנים המאושרים בתוכנית הנזכרת לעיל.                      יתאפשר מעבר הולכי רגל, דרך המנהרה, בין המבנה בתחום תוכנית קרן הקריה לתחנת הרכבת הקלה.                      לא יוצבו ספסלי ישיבה, מתקנים לשימוש עוברים ושבים ליד/מעל חדרי שנאים, ככל שיתוכננו בתחום המדרכה ו/או שטח למעבר הציבור.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>למרות האמור בהוראות תוכנית קרן הקריה, בתא שטח 204 יחולו ההוראות הבאות:                      1. קווי הבנין בתת הקרקע יהיו אפס.                      2. הבטחת ביצוע השטחים הפתוחים, הכיכר העירונית ושטח הציבור, שבתחום תכנית קרן הקריה, לא תהיה תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>רצועת מתע"נ תת-קרקעי</b>                      בתא שטח 106 יחולו בנוסף הוראות תמ"מ 1/5 :                      -השטח הבנוי המירבי הכולל של תחנת תת קרקעית לא יעלה על 10,000 מ"ר מתוכם יהיו לפחות 1,000 מ"ר שטחי שירות. העברת שטח עיקרי והסבתו לשטח שירות לא ייחשב שינוי לתמ"מ 1/5.                      -הכניסות והיציאות לתחנות התת קרקעיות ימוקמו באופן שישמר מעבר חופשי לציבור במדרכה ברוחב של לפחות 3.0 מטרים מצד אחד שלהן. מהנדס הועדה המקומית רשאי להתיר הקטנת רוחב המדרכה מעבר לקבוע בסעיף אם שוכנע שתנאי המקום מחייבים זאת ובלבד שרוחב המדרכה לא יפחת מ-1.5 מטרים.                      -בתוכנית מקומית, לאחר התייעצות עם הרשות המוסמכת, מותר לקבוע כניסות נוספות לתחנות מתחת למפלס הקרקע, דרך מבנים מסחריים ו/או ציבוריים ובלבד שתובטחנה זכויות המעבר לציבור באמצעות רישום זיקת הנאה בספרי רישום המקרקעין, ובלבד שלא ייפגעו המטרות, התפעול השימושים והבטיחות של מערכת הסעת ההמונים, ולא ייגרמו מפגעים ומטרדים, לשימושי הקרקע שדרכם נקבעה זכות המעבר ולשימוש הקרקע הסמוכים.</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>מנהרה/מעבר תחתי</b>                      הסימון בתשריט ל"מנהרה" הוא עקרוני בלבד. התוואי והצורה הסופיים של המנהרה יקבע לעת</p>



<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.3</b>
הגשת ההיתר.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות						עיקרי
				2	1	6				8927 (1)	240	8927	107,103	דרך מאושרת		
				2	0	0				367 (1)		367	108	דרך מוצעת		
				2	1	6				1000 (2)		50 (2)	50 (2)	8766	קרן הקריה תכנית מאושרת אחרת	
				2	1	6				400 (2)		50 (2)	50 (2)	1559	מרת"א יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
				2	1	6				400 (2)		50 (2)	50 (2)	632	תחנת רכבת קלה יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטחים המיועדים למעבר הולכי רגל וליתר השימושים המותרים, במנהרה התת קרקעית, יחשבו כשטחי שירות על פי תקנה 9 (ד) (7) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים). היקף השטחים המותרים מתחת לפני הקרקע הוא מקסימלי, על מנת לשמור על גמישות בתכנון מנהרת הולכי הרגל ושמירת האפשרות לחיבורים ומעברים נוספים.
- (2) שטחי הבניה הינם מתוך הזכויות עפ"י התוכניות התקפות בכל תא שטח.



## 6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב פיתוח ובינוי	6.1
<p>1. נספח הבינוי הוא נספח מנחה בלבד. יותרו יציאות וכניסות נוספות, שאינן מופיעות בנספח הבינוי, הן לשימוש הציבור והן לצרכי מילוט. יותרו מעברים וחיבורים נוספים, שאינם מופיעים בנספח הבינוי, לצורך קישוריות תת קרקעית למבנים ולמוקדים נוספים. כל היציאות והכניסות יקבעו בעת מתן היתר בניה, לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תוכנית זו אינה קובעת את שיטת הביצוע. היא תקבע בשלב הגשת היתר.</p> <p>3. כל פירי האוורור ומתקנים טכניים הבולטים ממפלס הקרקע יוצמדו למבנים ובניה על קרקעית קיימת או מתוכננת. לא ייבנו אלמנטים מעל למפלס הקרקע באזורי מעבר הולכי רגל, שבילי אופניים ושהייה של הציבור. סטיה מהוראות זו תתאפשר באישור מהנדס העיר.</p> <p>מיקום פירי האוורור יתואמו ויואשרו ע"י אדריכל העיר והיחידה העירונית לאיכות הסביבה.</p> <p>4. לעת הוצאת היתר הבניה תבחן האפשרות שהכניסה/יציאה של מדרגות החירום ממנהרת הולכי הרגל, בתחום תחנת שאול המלך יחופו במכסה/דלת פנאומטית, אשר תרוצף בפרטי ריצוף התחנה ולא תיצור הפרעה/מגבלה/צמצום של מדרכת הולכי הרגל.</p>	
6.2 תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>בשטח מנהרת הולכי הרגל המצוי מתחת ליעוד דרך, ההיתר יהיה באמצעות הרשאה למבנה דרך, לפי סעיף 261 (ה) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:</p> <p>1. תאום עם אדריכל העיר בנושאים הבאים: יציאות מן המנהרה, שמירה על מעברים ציבוריים רחבים ונגישים, פרטי שילוט ותאורה על ותת קרקעיים, מתקני תשתית עליים ותת קרקעיים, נטיעות עצים ובתי גידול, שמירה על עצים, ביצוע/שלביות תוך שמירה על מעברים הולכי רגל לשביעות רצון אדריכל העיר.</p> <p>היתר הבניה יכלול:</p> <p>- תוכנית פיתוח הכוללת התייחסות לנושאים הבאים: כל המפורט בסעיף 1 לעיל, כלל האלמנטים המתוכננים בפני הרחוב לעת הפעלת המנהרה, פרטי וחומרי הגמר, פרטי פיתוח על פי סטנדרט עיריית תל אביב-יפו, התוכנית תכלול תוכניות נוף, ותנועה משולבות. התוכנית תתואם עם אגף שפ"ע.</p> <p>- נספח חומרי גמר מחייב שיוצג ויאושר על ידי אדרי' העיר לאלמנטי הפיתוח בתת הקרקע (קירות, מעברים, מדרכים, מעקות, מדרגות וכו') וכן לאלמנטי הפיתוח מעל מפלס הרחוב (פירי איוורור, מהלכי דרגנועים ומדרגות, מבני הצללה/ קירוי כניסה למעבר, מעקות, ריצופים וכו').</p> <p>2. אישור אגף התנועה להיתר בניה ולהסדרי התנועה הזמניים.</p> <p>3. אישור רשות המים, ככל שתידרש שפילת מי תהום.</p> <p>4. תאום פינני מכלי חומרים מסוכנים מול אחראי חומ"ס ברשות לאיכות הסביבה והצגת אישור על הפינני טרם תחילת העבודות.</p> <p>5. קבלת הנחיות למניעת מטרדים בזמן העבודות, רעש ואיכות אויר, כולל התייחסות לכלי צמ"ה על ידי הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>6. ביצוע סימולציית שטף מגנטי ממתקני חשמל ואישור ממונה קרינה מהמשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים.</p> <p>7. הגשת חוות דעת אקוסטית בנושא הרעש והרעידות לרשות איכות הסביבה.</p> <p>8. הצגת פתרון לאוורור המנהרה, לרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>9. הצגת פתרון למיקום פליטות הגנרטור לשעת חרום לאישור הרשות לאיכות הסביבה, לאחר</p>	

<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>תאום עם המרכז הרפואי תל אביב ואישורו לפתרון המוצע בשטחו.                  10. בדיקת גזי קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.                  11. אישור משרד התחבורה או מי מטעמו להסדרי התנועה בשדרות שאול המלך ורחוב ויצמן.                  12. תאום עם חברת נת"ע (נתיבי תחבורה עירוניים) וקבלת אישורה ל:                  - חיבור לתחנת הרכבת הקלה "שאול המלך" של הקו האדום.                  - קביעת הסדרי הבידוק והבטחון בכל הכניסות והיציאות ממנהרת הולכי הרגל, בהתאם למערך האבטחה של הרכבת הקלה.                  13. תאום עם "מרכז רפואי תל אביב" וקבלת אישורו לביצוע מנהרת הולכי הרגל, הכניסות ומהתקנים בתחום בית החולים.                  14. בתא שטח 204 - תאום עם בעלי הקרקע ואישור רשות מקרקעי ישראל וכן אישור נספח בינוי עיצוב ופיתוח של תכנית קרן הקריה, שיציג שילוב של המנהרה במבנה בתא שטח 204. בתאי השטח האחרים שבתחום תוכנית קרן הקריה נדרש אישור רשות מקרקעי ישראל.                  היתר הבניה למנהרה יכלול את החיבורים למבנה שיקום בתא שטח זו.</p>	
<p><b>תנאי להקמה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. הצגת הסכם תפעול חתום מול נת"ע (נתיבי תחבורה עירוניים) לעניין ממשקי התפעול מול תחנת "שאול המלך" של הקו האדום.                  2. הבטחת הקמה, תחזוקה ומימון של מנהרת הולכי רגל תת קרקעית, בהסכם שיחתם בין המרכז הרפואי תל אביב, רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב.</p>	
<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. תעודות שקילה ואישורי פינוי פסולת בניין לאתר מורשה יועברו לאגף רישוי ופיקוח בנייה.                  2. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת ההיתר.                  3. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שידרש.                  4. אישור יועץ אוורור לפתרונות אוורור המנהרה.</p>	
<p><b>תנאי להפעלה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>בתחום המגרשים, שאינם ביעוד דרך, תקבע מגבלה לענין היקף השעות בהן יותר המעבר, בהתאם לצורך.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>פינוי פסולת הבנין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה וייעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מתקני תשתית יוקמו בתת הקרקע, ואם הדבר לא ניתן, ישולבו במבנה המיועד לשימושים נוספים. ניתן להתיר הקמת מתקני תשתית מעל הקרקע, שלא בשילוב כאמור, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, לפיה מיקום זה נדרש לצורך תפקוד מתקן התשתית או שהקמת המתקן בתת הקרקע אינה אפשרית מבחינה הנדסית, או מבחינה תכנונית אחרת, וכי המתקן המוצע אינו מהווה מטרד לשימושים אחרים בסביבתו וכי המגבלות שהוא מטיל על סביבתו יהיו קטנות ככל האפשר.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>טיפול בעצים בוגרים בתחום התכנית על פי "נספח עצים בוגרים" המצורף לתוכנית זאת.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

שמידה על עצים בוגרים	6.8
<p>--הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור--</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</li> <li>2. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</li> <li>3. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</li> <li>4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</li> </ol> <p>--הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה--</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה החלטת הרשות בעניין המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</li> <li>2. תבוצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לאכלוס למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</li> </ol> <p>--הוראות בנוגע לעצים לכריתה--</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</li> <li>2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</li> </ol>	

חלוקה ו/ או רישום	6.9
<p>לכל המאוחר, בתום ביצוע בניית המנהרה, בתא שטח 204 (קרן הקריה), תאושר תמ"ר, כך שהשטח התת קרקעי, שישמש למנהרה, יירשם כחלקה תלת ממדית הנפרדת מהחלקה הקרקעית. התמ"ר תאושר כתואמת להיתר הבניה/בינוי בפועל. הועדה המקומית תהיה רשאית להפקיע את החלקה התלת ממדית והיא תירשם ע"ש הרשות המקומית, כשהיא פנויה פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיה מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית לתפוס חזקה בחלקה התלת ממדית עם אישור התמ"ר.</p>	

זיקת הנאה	6.10
<p>בשטח המנהרה והכניסות תרשם זיקת הנאה לטובת שהיה ומעבר של הציבור.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	תתאפשר הוצאת היתר בניה בשני שלבים : שלב	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ראשון - היתר/הרשאה לבניית חלק המנהרה שמחוץ לתחום תוכנית קרן הקריה ושלב שני - היתר לבניית המנהרה בתחום תוכנית קרן הקריה.	
1	בינוי חלק המנהרה מחוץ לתחום תוכנית קרן הקריה.	
2	בינוי המנהרה בתוך שטח תוכנית קרן הקריה.	א. בתא שטח 204 - תיאום הקמת מרתפי חניה מכוח תוכנית קרן הקריה ותיאום הביצוע של המנהרה עם יזמי קרן הקריה או מי מטעמם. ב. ביתרת תחום תכנית קרן הקריה - תיאום עם רשות מקרקעי ישראל.

## 7.2 מימוש התכנית

