

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0802447

תא/מק/4945-חלקה 54 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה- והעברת זכויות משימור



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בדרום מרחב יצחק שדה (חסן ערפה) ברחוב טל ישראל, חלקה 54 בגוש 7077 ששטחה כ-3.5 דונם. התכנית שומרת על עקרונות התכנית המאושרת תא/3319 ותכנית תא/ 3319/1, ותכנית העיצוב האדריכלי המאושרת למרחב יצחק שדה תעא/3319/ב. התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר תא/5000, באזור תכנון 602 ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים ברח"ק (רצפה חלקי קרקע) מירבי 12.8 בגובה של מעל 40 קומות.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות המרחב בקרבה לצירי מתע"ן ושילובו ברצף הפעילות של מרכז העסקים המטרופוליני זאת על ידי קביעת מגרש ביעוד עירוני מעורב ושפ"פ (שטח פרטי פתוח) בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור מבונים.

התכנית קובעת במגרש 100 זכויות בניה ברח"ק (רצפה חלקי קרקע) מירבי 12.8 להקמת מגדל בעירוב שימושים מעל קומות מסד וקומות קרקע מסחרית. התכנית כוללת תוספת שטחים ברח"ק העולה על הרח"ק המירבי באמצעות ניוו משמור עד רח"ק (רצפה חלק קרקע) של 13.4.

התכנית קובעת זיקת הנאה לשהיה ומעבר הציבור בכל שטח שאינו מבונה בתכנית.

הסבר זכויות מוצעות במגרש 100 במרחב יצחק שדה :

שטח מגרש לחישוב זכויות בניה : 3556 מ"ר.

סך כל זכויות הבניה העל קרקעיות : 45,517 מ"ר רח"ק 12.8.

מתוכם 2,856 מ"ר עבור שטחים ציבוריים בנויים ו- 34129 מ"ר לשטחי תעסוקה ומסחר.

מתוך השטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע יותר עד 20% בשימוש מגורים בהיקף של 8532 מ"ר.

בהתאם להוראות תכנית המתאר, התכנית מניידת זכויות ממבנים לשימור באלנבי 82, יהודה הלוי 8 ולילינבלום 5, ברח"ק (רצפה חלק קרקע) העולה על הרח"ק (רצפה חלק קרקע) המירבי ומוסיפה 5% מהשטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע בשימוש מגורים בהיקף של 2,133 מ"ר. כך שסך כל זכויות הבניה העל קרקעיות במגרש 100 : 47,650 מ"ר - רח"ק 13.4 (רצפה חלק קרקע). מתוכם, השטח הכולל בשימוש מגורים המותר בתכנית הינו עד 10665 מ"ר.

פרוט השטחים המנויידים לפי מגרשים מובאים בנספח דברי הסבר לתכנית.

חישוב סך שטחי המגורים 10665 מ"ר אשר יחולקו באופן הבא :

8919 מ"ר עבור יחידות דיור מתוכן יוקצו גם דירות בהישג יד במסגרת המדיניות העירונית.

1746 מ"ר לדיור בהישג יד תועלת ציבורית .

תותר המרה של עד 5% מהשטחים הסחירים מעל הקרקע המהווים 2133 מ"ר משימוש תעסוקה לשימוש מגורים עבור דיור בהישג יד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4945-חלקה 54 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה-
והעברת זכויות משימור

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
507-0802447

שטח התכנית
1.2
5.959 דונם

סוג התכנית
1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

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

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	179761
קואורדינאטה Y	663551

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בגוש 7077 חלקה 54 הנמצאת בין רחוב ישראל טל מדרום, חלקה 53 ממערב, חלקה 71 ממזרח (מגדל אלפא) ומצפון שטח פרטי פתוח מרחב תכנון ב- כולל את המבנים ברחוב אלנבי 82, לילינבלום 5 ויהודה הלוי 8

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	אלנבי	82	
תל אביב-יפו	יהודה הלוי	8	
תל אביב-יפו	לילינבלום	5	
תל אביב-יפו	ראשונים	9	
תל אביב-יפו	רמב"ם	28	
תל אביב-יפו	רמב"ם	26	
תל אביב-יפו		3	

מרחב יצחק שדה. מגרשים מוסרים-יהודה הלוי ולילינבלום- נווה צדק.

אלנבי-לב תל אביב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק	56	
6923	מוסדר	חלק	32	
7077	מוסדר	חלק	54	60
7422	מוסדר	חלק	36	

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



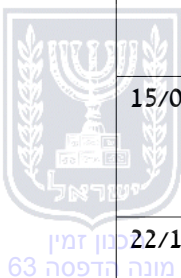
תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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/ 3319 /1	שינוי	עבור מגרש מקבל תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3319 /1 ממשיכות לחול.	6693	1254		14/11/2013
תא/ 3319	שינוי	עבור מגרש מקבל תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3319 ממשיכות לחול.	5463	617		28/11/2005
תמא/ 4 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תא/ ע/ 1	החלפה	עבור מגרש מקבל תכנית תא/ ע/ 1. לא תחול בתחום תכנית זו.	5264	1594		15/01/2004
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תא/ 3440	החלפה	תכנית איחוד דירות לא תחול בתחום תכנית זו.	5526	4150		10/05/2006
תא/ 2650 /ב	כפיפות	עבור מגרשים מוסרים תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 /ב. הוראות תכנית תא/ 2650 /ב תחולנה על תכנית זו.	7001	3966		08/03/2015
תא/ ח	שינוי	עבור מגרש מקבל תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 12 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1.	6137	154		21/09/2010



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.				
תא/ 1200	כפיפות	עבור מגרשים מוסרים בלבד- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1200. הוראות תכנית תא/ 1200 תחולנה על תכנית זו.-	2123	1832		03/07/1975
תא/ ג	החלפה	עבור מגרש מקבל תכנית תא/ ג לא תחול בתחום תכנית זו.	4208	2974		21/04/1994
תא/ ע	כפיפות	עבור מגרשים מוסרים בלבד- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו.	3275			28/11/1985
507-0214213	כפיפות	עבור מגרש מוסר בתא שטח 3 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3866. הוראות תכנית תא/ 3866 תחולנה על תכנית זו.	7668	4040		09/01/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4		אבנר ישר			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דברי הסבר מפורטים לנושא השטחים המנויידים ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות	13: 09 04/12/2022	אבנר ישר	04/12/2022	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	חוות דעת סביבתית+ אקלימית+סקר היסטורי	12: 41 18/05/2023	רון לשם	18/05/2023	142		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	12: 34 12/12/2022	רביב קונפורטי	15/06/2022	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		10: 16 05/12/2022	שמעון צוק	01/12/2020	21		מנחה	ניקוז
לא	סקר אנרגיה	09: 11 05/12/2022	ויטריאול יוסי	31/10/2022	45		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תשתיות	08: 38 21/05/2023	יאיר יושע	18/05/2023	1	1: 500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח פיתוח	11: 00 22/05/2023	יעל בר מאור	21/05/2023		1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		08: 55 21/05/2023	שמעון צוק	21/05/2023	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח בינוי מחייב לקווי בניין נספח הבינוי גובר על יתר מסמכי התכנית לעניין קווי בניין.	21: 09 30/05/2023	אבנר ישר	30/05/2023	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה	11: 03 22/05/2023	אבירם אגאי	21/05/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	פרשה טכנית	13: 53 02/10/2022	יאיר יושע	02/10/2022	4		מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	00: 18 01/11/2022	אבנר ישר	11/05/2022	4	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אופיר קינן	28077	קינן ושות עורכי דין	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6081960		ophir@k-h.co.il
	פרטי			יובלים סיטי בוי	רמת גן	דרך בגין מנחם		03-6124433	03-6125010	harel@exit-trade.co.il
	פרטי	(1)		שבת משה נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך		03-5255770	03-5255770	office@sutra.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 51927.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יובלים סיטי בוי	רמת גן	דרך בגין מנחם		03-6124433	03-6125010	harel@exit-trade.co.il
פרטי			שבת משה נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך (1)		03-5255770	03-5255770	office@sutra.co.il

(1) כתובת: ת.ד 51927.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובסקי	18	03-6203220		mail@ayashar.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס גיאודטי- מודד מוסמך	מודד	טל אלקלעי	1017	טלזיו מדידות הנדסיות בע"מ	רעננה	הגלים	25	09-7745893	03-7254167	tal_al@netvision.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יעל בר מאור		סטודיו יעל בר מאור- אדריכלות נוף	בנימינה- גבעת עדה	(1)	42	04-8440832	04-8527568	studio@ybm.co.il
	יועץ סביבתי	שטאנג-וייס גליה		פיתוח סביבה וקיימות ESD	נתניה	רמת פולג	10 א	09-8640959		yossi@esd-env.com
מהנדס מכונות - מהנדס מים וביוב	מהנדס	יאיר יושע	00085394	אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ	נווה אילן	(2)		074-7870001	02-5868768	yosha@yosha.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה		02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
אדריכלית	יועץ סביבתי	נרית עמיר	4600274	פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160	09-7733161	nirit@esd-env.com
יועץ ניקוז	יועץ	שמעון צוק		צוק הדרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydrology.co.il
	שמאי	רביב קונפורטי	411	קונפורטי רביב גולדנברג	תל אביב- יפו	הירקון	99	03-6352020		

(1) כתובת: ת.ד. 438.

(2) כתובת: קרית תקשורת נווה אילן ד.ג. הרי יהודה.

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
דיור מיוחד - דיור בהישג יד (דב"י)	יחידות דיור לשכירות לתקופה של 25 שנה לכל הפחות בשיעור הנחה של לפחות 40% בהתאם לתוספת השישית בחוק התכנון והבניה.
מנהלת יצחק שדה	האחראי על ניהול תכנון, אחזקה, פיקוח וביצוע של השטח הפרטי הפתוח והדרך התת קרקעית במרחב יצחק שדה.
מרחב תכנון א	חלקה 54 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה (חסן ערפה), המסומן בתשריט מצב מוצע כמגרש 100. מגרש 100 מורכב מתא שטח A100- ביעוד עירוני מעורב ותא שטח B100- ביעוד שפ"פ.
מרחבי תכנון ב	מרחב הכולל שלושה מגרשים מוסרים ובהם מבנים לשימור במגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 82 גוש 6918 חלקה 56 מסומן בתשריט מצב מוצע כתא שטח 1, לילינבלום 5 גוש 7422 חלקה 36 מסומן בתשריט מצב מוצע כתא שטח 2 ויהודה הלוי 8 גוש 6923 חלקה 32 מסומן בתשריט מצב מוצע כתא שטח 3
קומות מגדל	כל הקומות מעל קומות המסד, המוגדרות בקו בנין למגדל.
קומות מסד	4 הקומות הראשונות מעל קומת הקרקע ובנוסף קומה חלקית.
שטח פרטי פתוח מרכזי	השטח הפרטי הפתוח הנמצא במרכז מרחב יצחק שדה
שימוש למסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
שימוש למסחר 2	מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1, אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה. שימושים אלה יותרו בתת הקרקע בלבד.
שימוש למשרדים	משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים.
שימוש לתעסוקה 1	משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.
שימוש לתעסוקה 2	עסקים אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1. שימושי תעסוקה 2 יותרו בתת הקרקע בלבד.
שימושים ציבוריים	צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי עירייה, שירותים עירוניים.
שירותים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה, ספורט חברה דת, שירותים ציבוריים ומשרדים עירוניים, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח.
תכנית השימור	תכנית תא/2650 ב' על נספחיה
תכנית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובלטות.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה

הגדרת מונח	מונח
------------	------

התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה על ידי תוספת שטחים, תוספת קומות לשימושי תעסוקה, מסחר, שטחי ציבור ומגורים וקביעת הנחיות לבינוי מתוקף תכנית המתאר תא/5000. בנוסף עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור תא/2650 ב ותכנית תא/3866 ממגרשים מוסרים ברחוב יהודה הלוי 8, אלנבי 82 ולילינבלום 5 למגרש המקבל, מגרש 100 במרחב יצחק שדה וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

מגרש 100 במרחב תכנון א -

1. שינוי יעוד הקרקע בתכנית מיעוד "תעסוקה מיוחד" ו"שטח פרטי פתוח" למגרש ביעוד "עירוני מעורב" ו"שטח פרטי פתוח".
2. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
3. קביעת שימושים ראשיים - לתעסוקה ומסחר וכן שימושים נוספים של עד 20% שימוש למגורים מתוך השטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התכנית ועד 5% עבור דיור בהישג יד, מסחר 2 ותעסוקה 2.
4. קביעת זכויות בניה מעל הקרקע לטובת תעסוקה, מסחר, שטחים ציבוריים ומגורים.
5. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור מוסרים יהודה הלוי 8 ולילינבלום 5 ואלנבי 82 אל מגרש מקבל 100.
6. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
7. קביעת הגובה המותר לבניה עד לגובה 180 מטר מעל פני הים.
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קווי הבניין, גובה קומות, הוראות בנושא בינוי והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בניה.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל השטחים הלא מבונים.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
13. קביעת תקן חניה והסדרי תנועה כולל ביטול רמפת הכניסה מרחוב ישראל טל.

מגרשים מוסרים במרחב תכנון ב -

1. מחיקת זכויות בניה במגרשים עם מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ביהודה הלוי 8, אלנבי 82 ולילינבלום 5.
2. ביצוע השימור במבנים לשימור בהגבלות מחמירות בהתאם להוראות תכנית השימור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	100A
שטח פרטי פתוח	100B
דרך מאושרת	600
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3 - 1
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	100B
זיקת הנאה	עירוני מעורב	100A
זיקת הנאה	עירוני מעורב	100A
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	100B
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	100B
חזית מסחרית	עירוני מעורב	100A
להריסה	דרך מאושרת	600
להריסה	עירוני מעורב	100A
קו בנין עילי	עירוני מעורב	100A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	100A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	100B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	141	2.37
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,261	37.94
שטח פרטי פתוח	1,186	19.90
תעסוקה מיוחדת	2,371	39.79
סה"כ	5,959	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	145.64	2.44
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,260.95	37.92
עירוני מעורב	2,378.81	39.90
שטח פרטי פתוח	1,176.96	19.74
סה"כ	5,962.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מעל הקרקע: א. בקומת הקרקע: (1) מסחר, שימושים ציבוריים שימושים בעלי אופי ציבורי, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים ושטחים המשרתים את השטחיים העיקריים הנחוצים לתפקוד הבניין. (2) יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי.</p> <p>ב. קומות מסד ומגדל: (1) כל השימושים המותרים בקומת הקרקע וכן שימושי תעסוקה ומשרדים. (2) מגורים לרבות דיור בהישג יד בהיקף של עד 20% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום מגרש 100 ובהתאם לסעיף 4.1.2 ג ו-ג 4. (3) דיור בהישג יד וכן תעסוקה 2 ומסחר 2 בהיקף של עד 5% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום מגרש 100 בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. (4) שימושי מלונאות לרבות שימושים נלווים בכפוף לסעיף 4.1.2 (ה) 6 (5) שטחים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים.</p> <p>2. תת הקרקע א. כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט יחידות דיור למגורים וחדרי מלון. ב. שימושי תעסוקה 2, מסחר 2 ושימושי בידור בילוי ופנאי, תרבות, ספורט ולוגיסטיקה. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות נדרשות. ג. מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חניות לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, תשתיות ומתקנים טכניים. ד. לעת הוצאת היתר בניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע עבור השימושים המותרים בתת הקרקע כולל שימושי תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשטחי החניה והשירות הנדרשים בתפקוד הבניין</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1 מספר קומות עד 45 קומות ובכפוף למגבלת גובה של רשות תעופה אזרחית ולהוראות גובה קומות כמפורט להלן: א. גובה קומת תעסוקה טיפוסית עד- 3.8 מטר ברוטו. ב. גובה קומת מגורים טיפוסית עד- 3.5 מטר ברוטו. ג. גובה קומת מסד עד 4.5 מטר ברוטו ד. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מטר ברוטו ובתנאי שהגובה הסופי של קומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב לשיקול דעת הועדה המקומית תוך התאמה לשימושים ולגובה הקומות של המבנים הסמוכים לשמירה על רצף הבינוי במרחב של קומת הקרקע וקומות המסד. במסגרת קומת הקרקע תותר קומה חלקית, אשר תספר במניין הקומות, כך שתיווצר התאמה והמשכיות לחזית הרחוב ולבניינים הסמוכים.</p>

עירוני מעורב	4.1
<p>2. גובה קומות טכניות יקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>3. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון ואם אין מעל מעקה הגג.</p> <p>4. בקומות בהן ימוקם השימוש הציבורי גובה הקומות יתואם בהתאם לשימוש שיקבע בהתאם לסעיף 4.1.2 ד 5.</p> <p>5. תותר הקמה של עד 4 קומות מסך הקומות המותרות שגובהן עולה על גובה הקומה הטיפוסית ועד 6.5 מ'. מיקומן וגובהן הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הינם כמפורט בתשריט התכנית, בנספח הבינוי וכמפורט להלן:</p> <p>א. קומות קרקע</p> <p>מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטר</p> <p>ממערב לכיוון חלקה 53, 6 מטר.</p> <p>מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי 2.2 מטרים. במסגרת תכנית העיצוב תבחן הגדלה של קו בניין זה עד לקו בניין "0".</p> <p>לכיוון חלקה 53, 2 מטר.</p> <p>ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר</p> <p>ב. קומות מסד</p> <p>מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 4 מטר</p> <p>ממערב לכיוון חלקה 53- קו בניין 0</p> <p>מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי 2.2 מטרים. במסגרת תכנית העיצוב תבחן הגדלה של קו בניין זה עד לקו בניין "0".</p> <p>לכיוון חלקה 53, 2 מטר.</p> <p>ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר</p> <p>ג. קומת מגדל</p> <p>מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטר.</p> <p>ממערב לכיוון חלקה 53, 12 מטר</p> <p>מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי 2.2 מטרים. במסגרת תכנית העיצוב תבחן הגדלה של קו בניין זה עד לקו בניין "0".</p> <p>לכיוון חלקה 53 2 מטרים.</p> <p>ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר</p> <p>ד. קו בניין לקומות המרתף.</p> <p>תותר הקמת מרתפים בגבולות מגרש 100 ועד 85% משטחו.</p>	ב
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תבוצע הפרדה בין הכניסות לשימוש תעסוקה, מלונאות, מגורים ושטחי ציבור.</p> <p>2. קומת הקרקע תקורה על ידי קומות המסד בהתאם לקווי הבניין ברוחב 4 מטרים מקו הבניין</p>	ג

4.1	עירוני מעורב
	<p>בקומת הקרקע הפונה לכיוון רחוב ישראל טל (1185), כמסומן בתשריט. גובה הקירווי לא יעלה על 8 מטרים ברוטו. הקירווי והגובה הסופי יקבע בתכנית העיצוב ובהתאמה למבנים הקיימים והמתוכננים במרחב יצחק שדה.</p> <p>3. מגורים</p> <p>א. שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.</p> <p>ב. מספר יחידות דיור מקסימאליות עד 121 מתוכן עד 35 יחידות דיור בהישג יד.</p> <p>ג. חישוב זכויות כולל (עיקרי+שירות) למגורים ולדיור בהישג יד : השטח המותר בתכנית לשימוש מגורים יהיה עד 10665 מ"ר. מתוך השטח הכולל המותר למגורים מעל הקרקע יוקצו 1746 מ"ר בעבור דיור בר השגה. בנוסף יוקצו עוד 15% יחידות דיור מסך יחידות הדיור הנותרות יוקצו עבור דיור בר השגה.</p> <p>ד. שטח יחידת דיור ממוצע יהיה כ-68 מ"ר עיקרי.</p> <p>ה. שטחי הדירות יתוכננו בתמהיל שטחים מגוון הכולל לפחות 15% דירות קטנות מאד 45-65 מ"ר. לפחות 25% דירות קטנות 66-85 לפחות 25% דירות בינוניות 86-100 מ"ר לפחות 15% דירות גדולות 100-120 מ"ר</p> <p>תותר גמישות של עד 10% בתמהיל יחידות הדיור אשר יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>תמהיל יתר יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>תמהיל יחידות הדיור יחול גם על יחידות הדיור בהישג יד. למעט דירות גדולות ששטחן לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ו. פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגורים במגרש 100.</p> <p>ז. יחידות הדיור יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.</p> <p>4. דירות בהישג יד שיוקצו להשכרה :</p> <p>א. יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים.</p> <p>ב. מתוך סך השטחים למגורים יוקצו שטחים בהתאם לטבלה 5 לטובת יחידות דיור בהישג יד, לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור של לפחות 40% הנחה בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת.</p> <p>ג. דירות הדיור בהישג יד יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.</p>
ד	<p>הוראות בניו</p> <p>5. שטחי ציבור מבונים :</p> <p>א. בתא שטח A100 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של לפחות 2856 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה בסעי' 5 להלן.</p>



4.1

עירוני מעורב

יותר לתכנן רצף של השימוש הציבורי יחד עם שטחי הציבור הקיימים במגרש הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1) בתכנון רציף. הבינוי של הקומות הציבוריות ייעשה באופן שיאפשר חיבור עם הקומות הציבוריות במבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש 1A). כמו כן, גובה הקומות הציבוריות יהיה תואם בשני המגרשים.

ב. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.

ג. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 500מ"ר מעבר למפורט בטבלה 5 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. חצר הגג תתוכנן במפלס השטח הציבורי.

ד. שטחי החוף המוצמדים לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול.

ה. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החנייה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.

ו. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).

ז. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף המפורט בטבלה 5. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.

ח. שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו את כלל השימושים בתא השטח.

ט. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. בכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ"ר. כל שינוי מהוראה זו יאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים כמתואר בתכנית העיצוב ומיקומם הסופי ייקבע בתכנית העיצוב.

י. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.

יא. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.

יב. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.

יג. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.

יד. יתוכננו מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב



טו. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.

טז. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב וזאת כפוף להחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו.

יח. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אוויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/

4.1	עירוני מעורב
	<p>נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב וזאת כפוף להחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>יט. בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. ככל שלא ניתן מבחינה הנדסית למנוע העברת תשתיות (אנכיות בלבד) יימצא לכך פתרון בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>כ.לא תותר העברת פירים ותשתיות מכל סוג שהוא דרך חלל השטח הציבורי הבנוי. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב וזאת כפוף להחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>כא.חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>כב.תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p> <p>כג.יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, שיתוכננו במפלס קומת המרתף לחניה העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב וזאת כפוף להחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.</p> <p>כד.יש לקבוע מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי, במידה ולא ניתן לקבוע במפלס הרחוב ובקרבת הכניסה לשטח הציבורי יש לקבוע מקומות אלו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין של השטח הציבורי. מיקום ומספר מקומות העלאה והורדה יעשה בכפוף להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>כה.תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).</p> <p>כו.בתכנית העיצוב האדריכלי יש לערוך בדיקה לפי הנחיות ובתיאום הרשות לאיכות הסביבה למיקום השימושים הציבוריים בסמוך לציר תחבורה ראשי. יש למקם את השטח הציבורי בהתאם לבדיקה שתערך בכפוף להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. מלונאות:</p> <p>הנחיות מיוחדות לשימוש מלונאי, ככל שיקבע:</p> <p>א. שימוש מלונאי יקבע מסך שטחי התעסוקה לשיקול דעת הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>ג. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בנייה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים.</p> <p>ד. השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת</p>

4.1	עירוני מעורב
	<p>פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 לנושא זה.</p> <p>ה. אופן שילוב שימושי המלונאות, היקף השטחים, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית העיצוב, ובתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.</p> <p>7. מרפסות</p> <p>א. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בטבלה 5, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.ה. תכנון זמין הדפסה 63</p> <p>שטח של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטח הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.</p> <p>ב. שטח של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטח הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין.</p> <p>ג. תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בטבלה 5 עבור שטחי המרפסות, ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ד. ניתן לבחון במסגרת תכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתכנית למגורים ולמלונאות.</p> <p>ה. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.</p> <p>ו. שטחי מרפסות לשימושים בייעוד תעסוקה יהיו מתוך סך השימושים העיקריים.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>1. חזית מסחרית</p> <p>א. חזית מסחרית כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. חזית מסחרית תהיה בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי ליצירת דופן רחוב פעילה.</p> <p>ג. שטח המסחר לא יפחת מ- 700 מ"ר עיקרי.</p> <p>ד. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ- 70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מטרים. שטח המסחר ואורך החזית יקבעו סופית בתכנית העיצוב.</p> <p>ה. השטח שבין החזית המסחרית לגבול המגרש יפותח באופן שיהוו המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה למעבר ושהיה לציבור כמפורט בסעיף 6.2 - "זיקת הנאה".</p> <p>2. יותר חיבור של קומת המסחר אל המרתף מתוך החנות לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.</p> <p>3. לכל השטח המסחרי ינתנו פתרונות של פיר וארובה לטובת הקמה של בתי אוכל.</p> <p>4. רוב שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע למעט 1700 מ"ר אשר ניתן שימוקמו בקומות המסד או בקומות המגדל ובתנאי שלא יהוו מטריד לשימושים השונים ויופרדו מקומות המגורים</p> <p>5. מיקומם הסופי של שטחי המסחר, היקפם וכן אופן שילובם במבנה יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 63</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
1.	מעל הקרקע במפלס הפיתוח- פעילות ציבורית, נטיעות, גינון, שטחי נוי, שבילים, מעבר ושהיית

	שטח פרטי פתוח	4.2
	<p>להולכי רגל ורוכבי אופניים, מעבר לרכב חירום, ריהוט רחוב ומתקני משחק, אלמנטי מים, מצללות וכדומה וכל עבודות הפיתוח שתכליתן למלא את מטרת השטח כשטח פתוח. בפיתוח ישולבו בתי גידול לעצים, מתקנים לקשירת אופניים.</p> <p>2. בתת הקרקע- יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע ביעוד עירוני מעורב בסעיף 4.1.1</p>	
	הוראות	4.2.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 63</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 63</p>	<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> על שטח זה יחולו הוראות סעיף 6.9 בנושא פיתוח. שטח זה יפותח ככיכר גן פתוחה ותותר בו פעילות ציבורית באישור מהנדס העיר. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ברחבי המרחב ומכיוון רחוב ישראל טל. בכל תחום השטח הפרטי הפתוח תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל, רוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום בכל ימות השבוע ובל שעות היממה בהתאם לסעיף 6.2. מעל הקרקע לא יותר מעבר כלי רכב בשטח זה, למעט גישת רכב חרום ותחזוקה ומעבר רכבים כחלק מפתרון נגישות זמני, בכפוף להוראות סעיף 6.4. התכנון המוצע יאפשר שמירה של מעבר המשכי, חופשי ורציף, מבחינה תפקודית ועיצובית ללא גידור בין השטחים הפתוחים במגרשים לבין השטחים הציבוריים הגובלים. ישמר עומק נטיעות של 1.5 מטר לפחות בכל השטח הפרטי הפתוח ונפח מינימאלי של 24 מ"ק עבור בית גידול לעצים. עבודות הפיתוח יעשו בתיאום עם תכנית הפיתוח של השטח הפרטי הפתוח המרכזי במרחב יצחק שדה. התוכניות אשר יוגשו בעת הבקשה לקבלת היתר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי יכללו הצגה של בתי הגידול המתוכננים לכל אחד מהעצים המוצעים להינטע בשטח. בתת הקרקע- יותר מעבר רכבים וחניות בהתאם לתכנית התקפה תא/3319. מעבר לדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה המסומן בתשריט כתחום הנחיות מיוחדות, לא תותר בניה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי וחדרים טכניים. לא תותר הוצאת אויר מחניונים/דרך תת קרקעית, פליטת אגוזי גנרטור לתחום השטח הפרטי הפתוח. 	
	דרך מאושרת	4.3
	שימושים	4.3.1
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, כולל שבילי אופנים, מדרכות ונטיעות עצים, חניות תת קרקעיות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות.</p>	
	הוראות	4.3.2
	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.4
	שימושים	4.4.1
	<p>תא שטח 1 - רחוב אלנבי 82</p> <p>תא שטח 2 - לילינבלום 5</p> <p>ובתא שטח 3 - יהודה הלוי 8</p> <p>מבנים לשימור בהגבלות מחמירות על-פי תכנית השימור.</p> <p>השימושים המותרים הינם בהתאם לתכנית מאושרת.</p>	

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.4
הוראות	4.4.2
<p>בנין לשימור</p> <p>שימור המבנים יבוצע בהתאם להנחיות תכנית השימור או בתכנית המאושרת בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מחלקת השימור.</p> <p>זכויות בניה ניוד זכויות משימור:</p> <p>א. זכויות והוראות בניה במגרש מוסר אלנבי 82 המסומן בתכנית כתא שטח 1 הינן על פי הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 568.72 מ"ר עיקרי וניוד הזכויות למגרש המקבל בתא שטח 100.</p> <p>ב. זכויות והוראות בניה במגרש מוסר יהודה הלוי 8 המסומן בתכנית כתא שטח 3 הינן על פי הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 311.61 מ"ר עיקרי וניוד הזכויות למגרש המקבל בתא שטח 100.</p> <p>ג. זכויות והוראות בניה במגרש מוסר לילינבלום 5 המסומן התכנית כתא שטח 2 הינן על פי הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 238.45 מ"ר עיקרי וניוד הזכויות למגרש המקבל בתא שטח 100.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
					סה"כ שטחי בניה				גודל מגרש מוחלט			עירוני מעורב
			101 (1)		34129			6826	27303	2378	100A	תעסוקה
			20		8919			1784	7135	2378	100A	מגורים
					1746			349	1397	2378	100A	דיוור מיוחד
					(3) 2856	(2)		571	2285	2398	100A	מבנים ומוסדות ציבור
					(4)	(4)	(4)			1178	100B	שטח פרטי פתוח
5	43	(8) 180	121	(7) 60	(6) 62906	(5) 12256	3000	9530	38120	3556	100A	<סך הכל>
					(10)					(9) 646	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(12)					(11) 843	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(14)					(13) 772	3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הוראות טבלה 5:

- הזכויות ביעוד עירוני מעורב מתייחסות לכל מגרש 100 ששטחו 3356 מ"ר ומורכב מתאי שטח 100A ביעוד עירוני מעורב ו-100B ביעוד שטח פרטי פתוח. סך השטחים העל קרקעיים בתכנית הינו 47,650 מ"ר. שטחים אלה מורכבים מ-45,517 מ"ר היקף שטחים כולל מתוקף תכנית המתאר ובתוספת 2133 מ"ר באמצעות ניווד משימור (1600 מ"ר עיקרי 533 מ"ר שרות).
- קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ובתכנית הבינוי. במסגרת תכנית העיצוב תבחן הגדלה של קו הבניין הצפוני עד לקו בנין 0.
- היקף שטחי השירות לא יפחת מ-25% מהשטח העיקרי בכל שימוש.
- תותר המרה של שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בתוך כל שימוש ובתנאי שאין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית וכן לא יפחת השטח המיועד לדיוור בהישג יד.
- הועדה המקומית לפי שיקול דעתה רשאית להתיר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר, בכפוף לפרסום



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק ובהתאם לסעיף 4.1.2 ג (4) בהוראות אלו.

ו. לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ז. בזכויות הבניה בשטחים הציבוריים הבנויים תותר המרת שטחים על קרקעיים משרות לעיקרי ולהפך בתנאי שסך כל שטחי הבניה העל קרקעיים לא יעלה על המותר בתכנית זו.

ח. תתאפשר המרה של 2133 מ"ר משטחי התעסוקה כולם או חלקם עבור דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 4.1.2 ג (4) או לטובת שימוש בדיור בילוי ופנאי. ככל שיוחלט על מימוש דיור בהישג יד יתווספו 24

יחידות דיור לקבוע בטבלה זו. במידה ויוחלט לממש חלק משטחים אלו יקטן מספר יחידות הדיור בהתאמה ובלבד שהשטח הממוצע ליחידת דיור בתכנית לא יקטן מהקבוע בסעיף 4.1.2 ג (3)

ט שטחים עבור מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה בהיקף של עד 3400 מ"ר (עיקרי+שרות) ובכפוף לסעיף 4.1.2 ו'.

י שטחים עבור שימוש מלונאות יהיה מתוך שטחי התעסוקה ובהיקף של עד 6800 מ"ר עיקרי+שרות ובכפוף לסעיף 4.1.2 סעיף ה 6.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מספר מקסימאלי של יחידות דיור, 15% מתוך סך היחידות (שיקבעו בתכנית העיצוב) יוקצו לדיור בהישג יד, גודלן יקבע לפי האמור בסעיף 4.1.2 ג סעיפים 3-4.

(2) מתוך השטח הכולל בתת הקרקע יוקצו שטחי שרות עבור השימושים הציבוריים בתת הקרקע שלא יפחתו מ- 428 מ"ר עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם של השטחים הבנויים הציבוריים שמעל הקרקע וכן תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.

(3) מעבר לשטחים בטבלה תתאפשר הוספה של 500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.-.

(4) תותר בניה בתת הקרקע ביעוד שטח פרטי פתוח בתא שטח 100B זכויות הבניה בתת הקרקע בשטח פרטי פתוח נכללות בסך הכל זכויות הבניה בתת הקרקע במגרש 100.

(5) א. סך כל זכויות הבניה בתת הקרקע במגרש 100 כולל מתחת לשטח הפרטי הפתוח ובהתאם לסעיף 4.1.2. מספר מקומות החניה במרתפים יהיה על פי שטחי החניה התת קרקעית בתכנית הראשית תא/

3319 12,256 מ"ר. שטח מרתפי חניה כולל את כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות. לא יתווספו שטחים לחניה מעבר לכך. שטח זה יהיו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע כמופיע

בטבלה זו.

(6) שטחים עבור מרפסות בשימוש מגורים או אכסון מלונאי יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע לפי סעיף 4.1.2.

(7) תכסית מריבית ביחס למגרש 100.

(8) גובה אבסולוטי מעל פני הים ובכפוף לסעיף 6.5.

(9) אלנבי 82.

(10) אלנבי 82 זכויות לפי תכנית תקפה למעט הפחתה של 568.72 מ"ר עיקרי וניוד הזכויות למגרש המקבל בתא שטח 100.

(11) לילינבלום 5.

(12) לילינבלום 5 זכויות לפי תכנית תקפה למעט הפחתה של 238.45 מ"ר עיקרי וניוד הזכויות למגרש המקבל בתא שטח.

(13) יהודה הלוי 8.

(14) יהודה הלוי 8 זכויות לפי תכנית תקפה למעט הפחתה של 311.61 מ"ר עיקרי וניוד הזכויות למגרש המקבל בתא שטח 100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה במגרש 100 יהיה אישור של תכנית עיצוב אדריכלי על-ידי הוועדה המקומית.
2. תכנית העיצוב למגרש 100 תתייחס לעקרונות תכנית עיצוב ופיתוח מאושרת תעא 3319/ב המבטיחים רצף מעברים דרך השטח הפרטי הפתוח ולארבע הכניסות הראשיות להולכי רגל למרחב יצחק שדה ותתייחס בין היתר להיבטים הבאים:
 - א. קביעת השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים.
 - ב. הנחיות לעיצוב ופיתוח קומת הקרקע.
 - ג. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והנחיות להבטחת הפרדה ומניעת מטרדים בין שימושי המגורים לשאר השימושים, כולל הפרדת כניסות בין השימושים.
 - ד. קביעת שטחי המסחר ומיקומם הסופי.
 - ה. קביעת יחידות הדיור בהישג יד לרבות תמהיל היחידות, מיקומן ומספרן בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 4.1.2.
 - ו. קביעת גובה קומות סופי.
 - ז. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בקומת הקרקע.
 - ח. קביעת מיקום מערכות האוורור, מערכות טכניות והוצאת אוויר מחניונים. מערכות אלו לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי והשטח הפרטי הפתוח, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא בקרבת החלונות לפתיחה, מיקומם המדויק של מערכות אלו לרבות מרחקם מהחלונות יקבע בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.
 - ט. הצגת פתרונות לפליטת אגוזו גנרטור, נידוף מסחר, מיקום חדר טרפו ושמירת מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת.
 - י. קביעת מיקומם הסופי של השימושים הרגישים בכפוף לבדיקות בהנחיית הרשות לאיכות הסביבה ואישורה.
 - יא. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים בהתאם לסעיף 6.9.
 - יב. עדכון סקר העצים ואישורו על ידי האגרונום העירוני.
 - יג. נטיעת עצים בוגרים וקביעת בתי הגידול בתחום התכנית ובחזית לרחוב ישראל טל בתיאום עם אדריכל העיר.
 - יד. הנחיות לבניה ירוקה.
 - טו. מיקום סופי של זיקות ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
 - טז. מיקום בשטח המגרש למתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות חניה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.
 - יז. מיקום סופי של צוברי גז, תשתיות מים, ביוב וניקוז התת-קרקעיות, ופתחי אוויר.
 - יח. קביעת עיצוב המגדל.
 - יט. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
 - כ. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
 - כא. קומות המסד של המבנים יתוכננו בחומרים, גאומטריה ומפלסים שיתואמו עם המבנים במגרשים הסמוכים במרחב.
 - כב. במסגרת תכנית העיצוב יקבעו ויאושרו מיקום וממדיהם של העמודים הקונסטרוקטיביים לקומות המסד.
 - כג. פתרון למסתורי כביסה במגדל יבחן במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות אדריכל

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>העיר.</p> <p>כד. קביעת מעבר תשתיות עירוניות בתחום זיקת ההנאה בתת הקרקע בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>כה. קביעת מרפסות גג או גג מקורה לשטחים הציבוריים הבנויים בהתאם לשימוש שיקבע על פי השטחים הקבועים בטבלה 5.</p> <p>כו. חיזוי רעש תחבורה בחלקים השונים של המבנה לצורך קביעת המיגון האקוסטי.</p> <p>כז. קביעת אלמנטים אקוסטיים למערכות מכניות ושילובם כחזית חמישית.</p> <p>כח. נושאים נוספים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>3. נדרש להציג תכנית התארגנות אתר כולל התייחסות למעבר הולכי רגל בתחום שטח המגרש בעת הקמת הפרויקט בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>



6.2	זיקת הנאה
	<p>1. השטחים המסומנים כזיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה הינם כמסומן בתשריט</p> <p>2. זיקות הנאה ביעוד עירוני מעורב ובייעוד שטח פרטי פתוח יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום מקרקעין כרכוש משותף של הבתים המשותפים ותירשם בלשכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים אלה.</p> <p>3. פיתוח השטח במפלט הקרקע ייעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה ולזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ולמעבר לרכב חרום.</p> <p>4. בשטח המסומן לזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג למעט עמודים קונסטרוקטיביים של המבנים' פרגולות לקירוי רמפות הירידה למרתפי החניה ולמעט הבניה הנדרשת לתפקוד המבנה בתחום קווי הבניין המותרים.</p> <p>5. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר או הכנסת אוויר מהמרתפים, פליטת אגוזי גנרטור בשטחים המסומנים כזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל לטובת הציבור בכפוף לסעיף 6.9</p> <p>7. תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערה בגין זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.</p> <p>יישמר עומק נטיעות של 1.5 מ, בשטח זיקת ההנאה.</p> <p>8. בתחום זיקת ההנאה ברחוב ישראל טל תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מ'.</p>



6.3	דרכים וחניות
	<p>1. מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיה על פי שטחי החניה בתכנית הראשית תא/3319 הקובעת 12,256 מ"ר עבור שטחי מרתף חניה - שטח מרתפי חניה הכולל את כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות.</p> <p>2. שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע בטבלה 5. לא יתווספו שטחי חניה מעבר לכך. תקני החניה המוצעים הינם תקנים מקסימאליים</p> <p>3. מתוך שטחים אלה יחושב חניות אופניים ורכב דו-גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. מתוך שטחים אלה יחושב תקן חניה למגורים לפי 0.5 ליחידת דיור.</p> <p>5. תקן החניה לשימושים הציבוריים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.</p> <p>6. לא תותר הצמדה וסימון חניות לכל השימושים למעט למגורים.</p> <p>7. פריקה וטעינה יוסדרו בתחום המרתף.</p>



דרכים וחניות	6.3
<p>8. יוסדר אזור פריקה וטעינה של ציוד וסחורה לעסקים אשר יהיה בנפרד מאזור החניה של הדיירים.</p> <p>9. מיקום וכמות חניות האופניים במפלס הקרקע ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>10. נדרש לתכנן חניות עם עמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות העמדות תקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>11. בתחום המרתפים יחולו הוראות סעיף 13 מתכנית 3319 בכל הנוגע למרתפים וכניסות בשינויים המחויבים בהתאם לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית זו.</p>	
מרתפים	6.4
<p>1. תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח מגרש 100 עבור ניהול מי נגר, לחחול ונטיעות עצים בוגרים. לא תותר בניה מחוץ תכסית זו מעל ובתת הקרקע.</p> <p>2. שתי קומות המרתף העליונות יהיו בגובה עד 7 מטר. במסגרת תכנית העיצוב יקבע הגובה הסופי של המרתפים כך שיאפשרו שימושים עיקריים והמרה של שטחי חניה לשימושים עיקריים.</p> <p>3. בתחום זיקת ההנאה ברחוב ישראל טל יותר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע באמצעות זיקת הנאה בתחום המרתף העליון ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מטרים.</p> <p>בנסיגות כאמור תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות וינתן גם מעבר לתשתיות פרטיות המשרתות את המבנים, בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.5
<p>1. הגבלות בנייה בגין תמא/4-2 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה: א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4-2 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) על שינוייה, לרבות הגבלות גובה הבנייה בתחום המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה - להלן: "מגנל"ה"), ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה עבור מבנה וכל מערכותיו הינו 180 מטר מעל פני הים, כולל בליטת מתקן הניקוי במצב עבודה, רום עליון של מתקנים טכניים לרבות פיר ארובות, של תרנים/אנטנות, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכו'. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מטרים מעל פני מיפלס הכניסה הנו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בנייה למבנה שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני מיפלס הכניסה (הנו אישור רשות התעופה האזרחית).</p> <p>ד. מתקן ניקוי על גג המגדלים יהיה כפוף להגבלות הבניה לגובה במצב מקופל ובמצב עבודה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. משרד הביטחון: א. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L 864 - בפינות מנוגדות, לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>ב. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p> <p>ג. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן מעל גובה 90 מטר מעל פני הים יידרש לסימון בהתאם לת"י 5139.</p>	



6.6	סטיה ניכרת
	<p>כל המפורט להלן יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת) התשס"ב 2002:</p> <ol style="list-style-type: none"> שימוש אחר של שטח המרפסות וכן סגירת מרפסות. איחוד דירות. ניוד זכויות עיקריות או שרות מתת הקרקע אל מעל הקרקע. הפחתת השטח המיועד לדיור בהישג יד שימוש אחר של שטח המצללות או סככות הצל עבור השטחים הציבוריים הבנויים.
6.7	איחוד וחלוקה
	<p>איחוד וחלוקה מחדש, יבוצעו על פי לוח הקצאות בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ויירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה</p>
6.8	איכות הסביבה
	<ol style="list-style-type: none"> הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. בשלב היתרי הבניה יובטח כי הכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש ייעמדו בדרישות הקריטריון לרעש בזמן העבודות. במידת הצורך, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. בשלב היתרי הבניה תובטח עמידה בתקן DIN 4150 חלקים 2-3. במידת הצורך, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין: א. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר לפי דרישת הרשויות בעת הוצאת היתרי הבניה. ב. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות. א. איכות אוויר א. לא יהיו פירי פליטת אוויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפרטי הפתוח בו צפויה שהייה של בני אדם, מיקומם יאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה. ב. פתחי אוורור מהמרתפים ישולבו בקירות המלווים את הרמפות או בחזית הבניין כמפורט בסעיף א'. ג. לא יותרו פתחי האוורור בערוגות בתחום השטח הפרטי הפתוח. ד. על מיקום פתחי כניסת האוויר הצח לשימושי התעסוקה להיות רחוקים ככל הניתן ממקטעי הדרך. ה. נדרשת הפרדה בין פירי מסחר לבין פירי תעסוקה ככל שיידרש לתעסוקות השונות א. יש לפעול בהתאם לממצאים של סקר האסבסט שנערך בשטח התוכנית ולפנות את כל מופעי האסבסט שנמצאו בסקר. ב. אין להרוס מבנים שלא נסקרו. ג. רק לאחר קבלת אישור מסוקר אסבסט מוסמך על פינוי כל האסבסט מהמקום ניתן להתחיל בהריסת המבנים. 7. קרינה במידה ויתוכנן חדר טרנספורמציה בשטח הפרטי הפתוח הוא יוקם בתת הקרקע ולא יותקנו



איכות הסביבה	6.8
<p>בצמידות לו ומעליו ספסלי ישיבה.</p> <p>יש לבצע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.</p> <p>8. אקוסטיקה:</p> <p>לשלב היתרי הבנייה תוגש חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון:</p> <p>רעש</p> <p>תחבורה, מתקנים טכניים, אלמנטי מים, מבני ציבור וההשפעות ההדדיות בין השימושים וכו'.9.</p> <p>שפילת מי תהום:</p> <p>ככל שעומק חפירת המרתפים יגיע למפלס מי תהום, יש לקבל אישור רשות המים לשפילת מי תהום.</p> <p>10. אנרגיה</p> <p>א. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של 158 MWh.</p> <p>וזאת עפ"י מתודולוגיית העיריית לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת.</p> <p>ב. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה</p> <p>ג. תכנון מרכז האנרגיה יובא לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא</p>	
הוראות פיתוח	6.9
<p>1. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.</p> <p>2. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:</p> <p>א. בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט ושימוש בעצים כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.</p> <p>ב. עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התוכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.</p> <p>ג. גודל העצים יהיה 9 לפי הסטנדרט של משרד הבריאות.</p> <p>ד. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.</p> <p>ה. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).</p> <p>ו. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>3. גגות האגפים הנמוכים במבנים יפותחו ככל הניתן כגגות ירוקים.</p> <p>4. הפיתוח יהיה המשכי ורציף ללא גדרות ומחסומים.</p> <p>5. יצירת אזורים מוצללים על ידי אלמנטים ועצים בוגרים במרחב הציבורי בלפחות 40% משטח תא השטח הפנוי ממבנים.</p>	
תשתיות	6.10
<p>1. כל מערכות התשתית ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>2. יתאפשר פתרון אשפה פניאומטי או כל פתרון שיהיה מקובל על הרשות המקומית מחלקת אשפה בתיאום עם היזם בתחום הפרויקט המוצע.</p> <p>3. בהמשך לסקר אנרגיה המצורף לנספח זה, ייושמו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום</p>	

תשתיות	6.10
<p>אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן:</p> <p>א. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי יהיה הטמעת מסקנות הסקר האנרגטי בתכנון, ככל הניתן. התכנון יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד') וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>ב. במסגרת סקר האנרגיה, תיבחן הקמת מערכת פוטו וולטאית בגגות המבנים. אם אין היתכנות כלכלית או תפעולית למערכת פוטו וולטאית, יש לבחון שימושים נוספים בעלי תועלת ציבורית-סביבתית, כגון גג ירוק (גג מגוון) או גג כחול (גג סופח מי נגר). התכנון ייעשה בתיאום מחלקת תכנון בר קיימא, יחידת אדריכל העיר. חובה ליישם מערכת BIPV בחזיתות ו/או PV בהתקנה אופקית בשטח הגג העליון של המבנה הפנוי ממערכות (תותר סככה אופקית מעל למערכות) באופן שייתן מענה לייצור אנרגיה שנתי בהתאם להיקף שנקבע בסקר אנרגיה.</p> <p>ג. במידת הצורך יתוקף סקר האנרגיה בשלב תוכנית העיצוב ו/או ההיתר ויוגש למהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	

ניהול מי נגר	6.11
<p>1. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (הסתברות 1: 50 שנה).</p> <p>2. לפחות 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מבינוי. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה יוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.</p> <p>3. השהייה וחלחול: יש ליישם אמצעי חלחול/השהייה/החדרת מי נגר בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.</p>	

רישום שטחים ציבוריים	6.12
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור לרבות השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 100, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.</p>	

הריסות ופינויים	6.13
<p>1. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית - מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תכנית זו תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה שבתחומו נמצאים מבנים אלו.</p> <p>2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות הועדה המקומית בנושא זה, התקפות לעת קבלת היתר הבניה.</p> <p>3. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב וככל שבסביבת התכנית אין ולא מתוכננים מגורים, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזר אותם, בתחום המגרש עליו מבוקש היתר הבניה.</p> <p>5. טרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית יערך סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך ויועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק. פירוק האסבסט יעשה על ידי קבלן אסבסט</p>	

<p>6.13 הריסות ופינויים</p> <p>ויועבר לאתר מורשה.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 תחזוקה</p> <p>1. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים במגרש 100 (פרט לדרך הגישה התת קרקעית ההיקפית והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת, לרבות ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי, ביטחון שוטף וכיוצא בזה.</p> <p>2. תקנון הבית המשותף יכלול התייחסות לנושא התחזוקה. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 של חוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ותחזוקה לשטחים המשותפים ו/או חניון. יתכן שחלקים מסוימים מתוך השטחים המפורטים יתחזקו על ידי חברת הניהול מטעם החברה המנהלת בהתאם להסכם שיקבע מולה.</p> <p>3. השטחים במפלס הפיתוח במגרש 100 ביעוד שטח פרטי פתוח וכן דרך הגישה התת קרקעית ההיקפית יתחזקו על-ידי החברה המנהלת בהתאם למפורט בסעיף 12.1 בהוראות התכנית תא/3319.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה במגרש 100 :</p> <p>א. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש 100. על אף האמור לעיל, בשיקול דעת מהנדס העיר תתאפשר הגשת בקשה לחפירה ולדיפון וביסוס למגרש טרם אישור תכנית העיצוב בכפוף לאישור אדריכל העיר לתכנית החפירה ולהגשת תכנית העיצוב.</p> <p>ג. אישור רשות העתיקות.</p> <p>ד. אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות עבור השימוש המלונאי ככל שימומש.</p> <p>ה. אישור משרד הבריאות- ככל שידרש לשימושים שימומשו</p> <p>ו. הגשת כתבי התחייבות כמפורט :</p> <p>(1) הבטחת ביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ולמעבר הציבור במגרש 100 כפי שמאושר בתכנית העיצוב בהתאם לתנאים לשטח פרטי פתוח.</p> <p>(2) הבטחת רישום זיקות הנאה למעבר רגלי, למעבר ושהיית הציבור, רוכבי אופניים ולמעבר ברכב כמפורט בסעיף 6.2</p> <p>(3) הבטחת הקמת מנגנון אחזקה כפי שמפורט בסעיף 6.14.</p> <p>(4) הבטחת הקמת דירות בהישג יד.</p> <p>(5) הבטחת רישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, ככל שייקבע שימוש זה בתכנית העיצוב.</p> <p>(6) הבטחת רישום בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה החדדית למעבר לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית. התחייבות לרישום על כך הערה על פי תקנה 27.</p> <p>(7) הבטחת רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור ואשר תאפשר לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.</p> <p>(8) הבטחת תחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.</p> <p>(9) הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 100 והשטחים המוצמדים להם בבעלות העיריה.</p>	<p>6.15</p>



תנאים בהליך הרישוי	6.15
<p>(10) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העיריה.</p> <p>(11) הבטחת שימור של המבנים בהגבלות מחמירות בהתאם להוראות תכנית השימור והנחיות מחלקת השימור.</p> <p>ז. הצגת תכנית התארגנות אתר ותיאום עם צוות שדרת הקריה.</p> <p>ח. תיאום עם צוות תכנון שדרת הקריה בנוגע לתכנון הפיתוח, תיאום מפלסים וחיבורי תשתיות למגרש בחיבור למרחב הציבורי.</p> <p>ט. תיאום הנדסי</p> <p>י. תאום התכנון להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו ואישורו באשר ליישום והטמעת מונח הדפסה 63 תכנון זמין</p> <p>(1) סקר הסביבתי, סקר האנרגיה, סקר מיקרו אקלים, הנחיות סעיפי איכות סביבה 6.8 שבתקנון, המלצות אקלימיות ואקוסטיות והמלצות משלב תכנית העיצוב האדריכלי ובאשר לאוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור, פליטת אגוזו גנרטור, נידוף שטחי מסחר, מלונאות, תעסוקה.</p> <p>(2) ביצוע סקרים בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה בנושא קרקעות מזהמות ובמידה וסקר גז הקרקע קבע שיש למגן את המבנה- תנאי להיתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה. במידה וסקר הקרקע קבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחולו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור מהרשות לאיכות הסביבה, על הסיום הטיפול בקרקע.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הביטחון ורשות שדות התעופה.</p> <p>2. תנאים לתחילת עבודות במגרש 100 :</p> <p>א. הצגת תכנית התארגנות אתר, כולל התייחסות למעבר הולכי רגל בתחום שטח המגרש בעת הקמת הפרויקט וכן התייחסות למדרכות זמניות ברוחב 3 מטרים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. תיאום תכנית שדרת הקריה בנוגע לתכנון הפיתוח, תיאום מפלסים וחיבורי תשתיות למגרש בחיבור למרחב הציבורי</p> <p>ד. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל למבנים לשימור</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.16
<p>תנאים לאכלוס יהיו כדלקמן :</p> <p>1. ביצוע בפועל של כל התנאים להגשת בקשה להיתר בניה מסעיף 6.15.</p> <p>2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 100 בבעלות העיריה.</p> <p>3. הקמה בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 100.</p> <p>4. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>5. רישום שטחים בהתאם לסעיף 13 של תכנית תא/3319 בשינויים המתחייבים על תכנית זו ובין היתר יבוצע הרישום להלן :</p> <p>א. השטחים עם זיקת הנאה לציבור, יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ותירשם בלשכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים אלה.</p> <p>ב. השטח המיועד לשטח פרטי פתוח ירשם כרכוש משותף של הבתים המשותפים ותירשם</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.16
<p>בלשכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטח זה.</p> <p>ג. תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים בתכנית בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית ותירשם על כך הערה לפי תקנה 27.</p> <p>ד. רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון במידה שיוחלט על מימוש השימוש המלונאי.</p> <p>6. אישור משרד הבריאות בהתאם לשימושים שיתוכננו.</p> <p>7. אישור הרשות לאיכות הסביבה והיחידה לתכנון בר קיימא.</p> <p>8. אישור התקשרות עם חברת ניהול.</p> <p>9. חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.</p> <p>10. תעודות שקילה ואישור מחזור /הטמנה של פסולת בניין מאתרים מורשים.</p> <p>11. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שתאושר בשלב קבלת ההיתר.</p> <p>12. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה ממתקני שנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל, וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>13. אישור יועץ איכות אויר על התקנת גלאי CO, ככל שיידרש.</p> <p>14. אישור התקנת מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.</p> <p>15. הוועדה המקומית תהייה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש המוסר, על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.</p> <p>16. סיום עבודות השימור בכל המגרשים המוסרים עם המבנים לשימור בהגבלות מחמירות בהתאם להוראות תכנית השימור והנחיות מחלקת השימור ובאישורם.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

שוטף

