

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-1102870

תא/מק/5216 העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16

תל-אביב

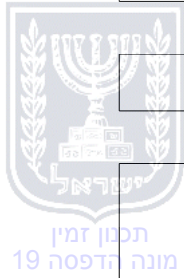
מחוז

מרחב תכנון מקומי 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

המבנה בביאליק 19 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור המאושרת 2650/ב'. מטרת התכנית היא הבטחת מימוש השימור בפועל על ידי קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה למגרש מקבל ברחוב לינקולן 16, בתחום אזור ההכרזה וזאת באמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע דרישות השימור במבנה ברחוב ביאליק 19

המבנה במגרש המוסר ברחוב ביאליק 19 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על-פי תכנית השימור תא/2650. התכנית אינה כוללת כל שינוי למבנה במגרש המוסר.

המבנה הקיים במגרש המקבל ברחוב לינקולן 16 הינו מבנה מסחרי בן קומה אחת המשמש למרכול, מסעדה ועמותות.

הבינוי המוצע יהווה מפרק מגשר בין הבינוי המרקמי באזור ההכרזה למגדלים השכנים. המבנה המוצע הינו מבנה משרדים בן 16 קומות, מעל מרתפים. כמו כן, התכנית מגדירה שביל להולכי הרגל, זאת על ידי קביעת זיקת הנאה לציבור בשטח שבין הרחובות לינקולן ולויד ג'ורג'.

התכנית כוללת ניווד זכויות ממגרש לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19, למגרש ברחוב לינקולן 16, כמפורט להלן:

מגרש מוסר (רחוב ביאליק 19, תא שטח 200):
במבנה לשימור בהגבלות מחמירות קיימים 1296.3 מטרים רבועים לפי תחשיב מתאריך ה-1.3.2023, מתוכם בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל 1,139.16 מטרים רבועים שטחים עיקריים ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 22.2.2023 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.8.2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650/ב'.

1 מטרים רבועים עיקרי במגרש המוסר שווים ל-5.52 מטרים רבועים עיקרי ביעוד תעסוקה במגרש המקבל. זכויות והוראות הבנייה במגרש המוסר הינן לפי הוראות התכניות הראשיות למעט מחיקה של 1,139.16 מטרים רבועים בגין ניווד הזכויות.

מגרש מקבל (רחוב לינקולן 16, תא שטח 100):
סך הזכויות הנוספות למגרש בתכנית הנוכחית:
שטח עיקרי עילי למשרדים: 6,285 מטרים רבועים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/5216 העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

507-1102870

מספר התכנית

5.679 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (9), א62 (ג)

לפי סעיף בחוק

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 178482

קואורדינאטה Y 664469

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מוסר: ביאליק 19, תל אביב-יפו.

מצפון: חלקות 41, 42, מדרום: חלקה 39, ממזרח: רחוב ביאליק, ממערב: חלקות 20, 21, 22.

מגרש מקבל: לינקולן 16, תל אביב-יפו.

מצפון: רחוב לינקולן, מדרום: רחוב לוי ג'ורג', ממזרח: רחוב סעדיה גאון, ממערב: חלקות 75, 76, 124.

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	ביאליק	19	
תל אביב-יפו	לוי ג'ורג'	7	
תל אביב-יפו	לוי ג'ורג'	5א	
תל אביב-יפו	לוי ג'ורג'	5	
תל אביב-יפו	לינקולן	16	
תל אביב-יפו	סעדיה גאון	9	
תל אביב-יפו	סעדיה גאון	11	

שכונה לב תל אביב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6913	מוסדר	חלק	40	
7103	מוסדר	חלק	146	

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



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/ 2650 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תכנית תא/ 2650 / ב תחולנה על תכנית זו.	7001	3966		08/03/2015
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/ 1277 / ב	שינוי	ביחס למגרש המקבל: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1277 / ב ממשיכות לחול.	4015	3486		11/06/1992
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004
תא/ ע	כפיפות	ביחס למגרש המוסר: תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו.	3275			28/11/1985
תא/ 44	כפיפות	ביחס למגרש המוסר: תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תא/ 44. הוראות תכנית תא/ 44 תחולנה על תכנית זו.	1142			20/11/1941
507-0965137	שינוי	ביחס למגרש המוסר: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 5064 ממשיכות לחול.	10738	10722		15/08/2022

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גדעון בר אוריין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			גדעון בר אוריין		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	31/05/2023	ברני גטניו	13: 41 17/07/2023	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	19/12/2023	גדעון בר אוריין	14: 30 19/12/2023	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	26/11/2023	יונתן חבצלת	14: 33 17/12/2023	נספח פיתוח נוף - תכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	31/07/2023	יונתן חבצלת	15: 16 31/07/2023	נספח פיתוח נוף - חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	19/12/2023	עירד שרייבר	14: 28 19/12/2023	נספח תנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		16	29/06/2023	יהונתן גונן	13: 56 17/07/2023	סקר עצים - מסמך	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	29/06/2023	יהונתן גונן	13: 57 17/07/2023	סקר עצים - תשריט	לא
תשתיות	מנחה		7	16/08/2023	רועי שקדי	11: 00 11/10/2023	נספח תשתיות מים וביוב - מסמך	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	05/10/2023	רועי שקדי	10: 50 11/10/2023	נספח תשתיות מים וביוב - תשריט	לא
תשתיות	מנחה		15	02/07/2023	רועי שקדי	15: 09 17/07/2023	נספח תשתיות ניקוז - מסמך	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	05/10/2023	רועי שקדי	10: 56 11/10/2023	נספח תשתיות ניקוז - תשריט	לא
איכות הסביבה	מנחה		65	14/06/2023	אסף טורק	15: 10 17/07/2023	מיקרו אקלים	לא
איכות הסביבה	מנחה		41	31/07/2023	אסף טורק	17: 12 31/07/2023	סקר אנרגיה	לא

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			מליסרון בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	073-2767184		Naomis@melisron.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מליסרון בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	073-2767184		Naomis@melisron.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון בר אוריין		בר אוריין אדריכלים	תל אביב-יפו	בלפור	44	0747884400		tlv@barorian.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	
אדריכל נוף	יועץ נופי	יונתן חבצלת		רם איזנברג עיצוב סביבה	חיפה	סירקין	21	04-8679193		office@reed.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		irad@dgsh.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	רועי שקדי		גלבוע מהנדסים	הרצליה	משכית (1)	3	09-9504021	09-9585601	roee@s-gilboa.co.il
יועץ איכות הסביבה ובניה ירוקה	יועץ סביבתי	אסף טורק		אנווירוניט בע"מ	.	(2)				office@environit.co.il
	אגרונום	יהונתן גונן		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	079-5599799		gonen@trees.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 12586.

(2) כתובת: הדגנים 3, גבעת עדה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
התכנית הראשית	תכנית 1277ב בתא שטח 100.
מגרש מוסר	מגרש ברחוב ביאליק 19, תל אביב, גוש : 6913 חלקה : 40, בו בנוי מבנה שנקבע לשימור בהגבלות מחמירות על-פי תכנית השימור תא/2650/ב. מסומן בתשריט כתא שטח 200.
מגרש מקבל	מגרש ברחוב לינקולן 16, תל אביב, גוש : 7103 חלקה : 146. מסומן בתשריט כתא שטח 100.
קומות טכניות	עד 2 קומות המשמשות למערכות טכניות וחדרי שירות הנדרשים לצורך תפעול המבנה.
קומות מיוחדות	עד 3 קומות מעליהן מיושמות מרפסות גג מגוננות, בגובה של 4.3 מ' ברוטו.
תכנית השימור	תכנית תא/2650/ב.

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**

מטרת התכנית לעודד שימור ושיפוץ מבנה לשימור תחת הגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19, על ידי ניווד זכויות בניה למגרש ברחוב לינקולן 16 לשימוש משרדים, וקביעת הוראות בינוי וזיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תא שטח 100

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בביאליק 19, למגרש בלינקולן 16.
- א. הוספה של 6,285 מ"ר עיקרי למשרדים למגרש המקבל.
- פירוט שטחי בניה על קרקעיים בהתאמה לתכנית הראשית ולניוד זכויות.
- פירוט שטחי בניה תת קרקעיים בהתאמה לתכנית הראשית ותכנית ע 1.
- קביעת הוראות בינוי.

- פירוט קווי בניין בהתאמה לתכנית הראשית.
- קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
- קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
- קביעת הוראות תנועה וחניה.

- קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא.

תא שטח 200

- מחיקת זכויות בניה במגרש עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות.
- א. מחיקת 1139.16 עיקרי מ"ר בייעוד מגורים מביאליק 19.
- הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בפועל במבנה ברחוב ביאליק 19 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	200, 100	בלוק מבנה לשימור
		בלוק עץ/עצים לכריתה
		בלוק עץ/עצים לשימור
		זיקת הנאה למעבר רגלי
		להריסה
		מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,118	19.69
מגרש מיוחד	4,561	80.31
סה"כ	5,679	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5,673.79	100
סה"כ	5,673.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1.1

שימושים

תא שטח 100 (מגרש מקבל):

מרתפים - שימושים המותרים בהתאם להוראות התכנית הראשית ובהתאם למותר בתכנית ע 1.
 מעל הקרקע - שימושי משרדים וכל השטחים הנלווים לצורך שימושים אלו וכן שימושים טכניים
 כמפורט בפרק הוראות בינוי ובהתאמה להוראות התכנית הראשית.

קומת גג - קומה לרווחת משתמשי המבנה לשימוש שאינו מטרדי ושימושים טכניים.
 בקומות טכניות ובמרתפים יותרו שימושים טכניים כגון חדר מכונות למעליות, מיזוג אוויר,
 מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי דין.

תא שטח 200 (מגרש מוסר):

השימושים המותרים הינם לפי תוכניות מאושרות.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

תא שטח 100 (מגרש מקבל):

1. גובה המבנים ומספר קומות על קרקעות:
 - 1.1 מספר הקומות במבנה יהיה 16 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת הגג).
 - 1.2 מספר קומות תת קרקעי: עד 6 קומות מרתף.

2. גובה הקומות:

- 2.1 גובה קומת הקרקע: עד 6 מטרים ברוטו.
- 2.2 גובה קומה טיפוסית למשרדים יהיה עד 3.80 מטרים ברוטו.
- 2.3 גובה קומות מיוחדות יהיה עד 4.30 מטרים ברוטו לצורך עומק שתילה וגינון במרפסות הגג מעל.
- 2.4 גובה קומות טכניות יהיה עד 5 מטרים ברוטו לקומה.
- 2.5 גובה קומת הגג עד 6 מטרים ברוטו מרצפת הקומה ועד קצה מעקה גג עליון.

3. קווי בניין, כלהלן:

3.1. קווי הבניין מעל הקרקע במבנה: כמופיע בתשריט מצב מוצע:

- קו בניין קדמי צפוני לרחוב לינקולן - קו בנין 0.
- קו בניין קדמי מזרחי לרחוב סעדיה גאון - 4 מטרים.
- קו בניין קדמי דרומי לרחוב לוי ג'ורג' - 4 מטרים.
- קו בניין צדי מערבי (בגבול חלקה 75) - 3 מטרים.
- קו בניין צדי מערבי (בגבול חלקות 76 ו 124) - 25 מטרים.

3.2. קווי הבניין לתת הקרקע: תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש, תוך שמירה ראויה על 15% שטחים פנויים כמפורט בסעיף 4 להלן.

4. פיתוח:

4.1. תותר הקמה של רחבות ומעברים להולכי רגל, גינון ונטיעות עצים, מתקני נופש ונוי, ריהוט גן ותאורה, מעקות וקירות תמך, מצללות, אלמנטים נופיים לקליטה והשהייה של מי נגר לרבות אלמנטי מים ובריכות נוי, וכדומה.

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

- 4.2. 15% משטח מגרש 100 בתוכנית יהיו שטחים פנויים מכל בניה על ותת קרקעית וחדירי מים, וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לצורך חלחול לתת הקרקע בתחומי התוכנית וכן עבור בתי גידול לנטיעת עצים.
- 4.3. לא יותקנו פתחי אוורור, הוצאת אוויר ממרתפים, פליטת אגוזי גנרטור במפלס הקרקע/פיתוח ובגינות הגג.
- 4.4. מתקנים טכניים ותשתית ימוקמו בתוך המבנה לרבות קומת הגג או במקרה הצורך בלבד במקום מוצנע בפיתוח ובאישור אדריכל העיר.
- 4.5. ידרשו בתי גידול רציפים לאורך הרחוב עם פרטי נטיעות שיתואמו עם אדריכל העיר והאגרונום העירוני לטובת נטיעות חדשות.
- 4.6. במסגרת תאום עם אדריכל העיר יושם דגש על השהיית מי נגר והתאמת הפיתוח לסכמת החלחול במגרש.

5. תכסית :

- 5.1 קביעת תכסית מקסימלית מעל הקרקע 60%.
- 5.2 תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% לטובת שטח חלחול ונטיעות.

6. אלמנטי הצללה :

- 6.1 יותרו אלמנטים אדריכליים להצללה מבטון או מחומרים קלים, לרבות בתחום זיקת ההנאה (מצללות) ועל החזית בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו. בהתאם לתקנות החוק.

תא שטח 200 (מגרש מוסר) :

7. שימור :

ניוד זכויות משימור :

- מחיקת 1,139.16 מטרים רבועים עיקרי במגרש עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתא שטח 200, וניוד הזכויות למגרש המקבל בתא שטח 100 בהתאם למפורט לעיל.

מרתפים

ב

תא שטח 100 (מגרש מקבל) :

1. קומות המרתף העליונות (הראשונה והשנייה) יתוכננו עד 6 מטרים לקומה. גובהן הסופי יקבע במסגרת תאום התכנית בבקשה להיתר הבנייה.
2. יותרו עד 6 קומות מרתף.
3. שטחים המיועדים לנטיעות עצים מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף החדשה על מנת לאפשר בית גידול שעומקו יהיה 1.5 מטר ככל האפשר בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.
4. יותרו מחסנים בכל קומות המרתף.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

 תכנית מאושרת	יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	<סך הכל>	100	4561	18855 (1)	6100	(2)	(2)	(2)	24955 (3)	60	69.1 (4)	16 (5)	6			(6)	(6)	(6)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת			200	1118	(7)	(7)			(7)									

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

הוראות טבלה 5:

(א) לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית תקפה 12,570 מ"ר + 6,285 מ"ר ניוד ממבנה לשימור - ביאליק 19.

(2) לפי ע 1 ותכנית 12/777.ב.

(3) סך השטחים העל קרקעיים.

(4) גובה המבנה כולל את כל הבניה על הגג לרבות מתקנים טכניים על הגג המצויין בטבלה, כל זאת בהתאם למספר הקומות וגובהן.

(5) ללא שינוי מהתכנית הראשית.

(6) כמופיע בתשריט מצב מוצע ועל פי סעיף 4.1.2 (א). סעיף קטן 3 בהוראות תכנית זו.

(7) זכויות והוראות הבנייה במגרש בתא שטח 200, הינן על-פי הוראות תכניות תקפות למעט מחיקה של 1,139.16 מטרים רבועים עיקרי.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תא שטח 100 :

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה :

1. הבטחת רישום זיקות ההנאה

2. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לנושאים הבאים :

2.1 תכנית פיתוח לרבות קביעת מפלסי פיתוח, העמדת המבנה, הצמדתו ויישורו לקו הבניין המזרחי לכיוון סעדיה גאון ל-4 מ', פיתוח השטחים בזיקת ההנאה ואופן התחברות לרחובות המקיפים, מיקום שטחי החלחול, נטיעות, פיתוח שטח.

2.2 פירוט חזיתות, חומרי בנין וחומרי גמר לפיתוח ולמעטפת המבנה, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדומה.

2.3 עיצוב המבנים גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.

2.4 מיקום מערכות טכניות, פתרונות אשפה, מיקום פתרונות אוורור החניונים, נידוף משרדים, פליטת אגוז גרטר, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, פתרונות אקוסטיים למערכת מכניות והשתלבותן בגגות.

2.5 מיקום כניסות למבנה ולחניון, גישות להולכי רגל ורכב מיקום חניות אופניים ודו גלגלי.

2.6 פינוי אשפה.

2.7 קביעת הוראות לבנייה ירוקה.

2.8 תאום עם אגף התנועה לנושאי גישת רכב וכו'.

ב. תנאי למתן היתר בנייה :

1. הצגת פתרונות לאצירת אשפה לרבות מחזור, אשר יערכו על פי התקנות (ההנחיות) כולל התייחסות למערכת פניאומטית במידה ותתוכנן עם הגופים הרלוונטיים ויאושרו במחלקת תברואה.

2. הבטחת שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז וחשמל בלבד, למעט השימוש בסולר לגרטר חרום.

3. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית.

4. תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז על ידי הגורמים הרלוונטיים.

5. אקוסטיקה : הכנת נספח אקוסטיקה תוך קביעת כלל האמצעים הדרושים למניעת מפגעים בשטח התכנית וסביבתה (אמצעים מיגון כגון אמצעי השתקה למערכות מכניות).

6. הכנת דו"ח קרינה. הדו"ח יפרט את ערכי הקרינה החזויים משנאים לוחות חשמל ומכבלי חשמל במבנה, ואת המגוונים הנדרשים מקרינה ככל שידרש.

7. הנחיות למניעת מטרדים במהלך עבודות ההריסה/בנייה כולל התייחסות לכלי ציוד מכני הנדסי לתיאום ואישור הרשות העירונית לאיכות סביבה.

8. פתרונות נידוף/פליטה לחדרי אוכל/הסעדה, ככל שיתוכננו, גרטר לחרום, הוצאת אוויר מחניונים.

9. תנאי לקבלת היתרי הריסה לכל המבנים והסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה וביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יכלול סקר הימצאות אסבסט, במקלטים, גגות, חדרי דודים וכדומה, בתחום התוכנית שיועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק, ופינוי על ידי קבלן מורשה, לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.



תנאים בהליך הרישוי	6.1
10. עצים לכריתה : 10.1 דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי. 10.2 התחייבות לפיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפי"ע בעירייה. ג. תנאי לתחילת עבודות : 1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ועמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. 2. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר. 3. ביצוע הנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע/גזי קרקע.	
תנאים למתן תעודת גמר	6.2
תא שטח 100 : 1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור בהתאם למסומן בבקשה להיתר. 2. הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור במבנה לשימור ברחוב ביאליק 19 (תא שטח 200) בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות ובהתאם להוראות תוכנית השימור כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות. 3. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר. 4. ביצוע מדידות קרינה בפועל מכל מקורות החשמל וביצוע מיגון קרינה ככל שידרש. 5. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט, ככל שימצא, לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה. 6. הצגת תעודות שקילה ואישור על כמויות מחזור (הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין) ופינוי פסולת בניין מאתרים לאגף רישוי ופיקוח על הבנייה. 7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות.	
בניה ירוקה	6.3
תא שטח 100 : 1.1 על המבנה בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Gold לפחות. 1.2 על המבנה בתחום התכנית לעמוד בדרישות התקן הישראלי לדירוג אנרגטי (ת"י 5282) ברמה של דירוג A לפחות. 1.3 על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות ובהנחיות לבנייה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת בקשה להיתר בניה. 2. בינוי 2.1 תכסית : 15% מכל מגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית, בחפיפה, ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגיטון ולנטיעת עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצות דו"ח הידרולוגי לבניה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים ככל	

6.3

בניה ירוקה

הניתן וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

2.2 חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות הנותר לאחר מיקומם של המערכות הטכניות הדרושות לתפקוד המבנה כגון למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). מפרטי הביצוע לגג כחול/ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

3. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

3.1 בכל החניות תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים על גבי קירות החניון או התקרה.

3.2 בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה כ-30% ממקומות החניה.

תכנון התשתיות והחניות יקבע סופית בהתאם למדיניות תקפה.

3.3 תשתיות לאגירת אנרגיה: תכנון חתום ע"י יועץ חשמל של תשתית לאגירת אנרגיה בהיקף התואם את ממצאי דו"ח ניהול האנרגיה.

4. ניהול אנרגיה

4.1 היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו: 76.14 מגה-וואט-שעה בשנה.

5. תכנון והתקנת מלתחות

יש לתכנן התקנת מלתחות בהתאם לתכנון המוצע.

6.4

איכות הסביבה

תא שטח 100:

1. קרינה: הצגת מיקום חדרי הטרופו ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.

ככל ותידרש הקמת ארובה לצורך שימוש נלווה למשרדים, תידרש עמידה בתנאי המחלקה לאיכות הסביבה.

2. פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לחוות דעת הידרולוגית, תוצאות החקירה הסביבתית ואישור רשות המים.

3. כל פסולת הבניין תפונה לאתר גריסה ומחזור ואישורים על כך יועברו לאגף שפ"ע.

4. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.

5. ככל שתידרש שפילת מי תהום לצורך חפירת המרתפים, יש לקבל אישור רשות המים.

6. עמידה בדרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה בכפוף לתכנית דיגומים/סקר היסטורי שאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

תא שטח 100:

1. התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים לשימור וכריתה.

2. עצים לשימור

2.1 על פי סקר עצים הכלול בנספחי תכנית זו, קיימים 2 עצים לשימור בתחום התכנית. מסקנות סקר העצים מחייבות.



שמידה על עדים בוגרים	6.5
2.2 בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח על פי נוהל פקיד היערות הארצי, על ידי הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום מומחה באישור פקיד היערות העירוני. 3. במקרה בו נדרש שינוי של עץ שהוגדר לשימור להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות. 4. עצים לכריתה: 4.1 בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי. 4.2 מבקש ההיתר יספק פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה. באישור פקיד היערות העירוני ניתן להסב את הפיצוי הנופי להשקעה בתשתית נטיעה במגרש ו/או במרחב הציבורי הגובל במגרש. 5. נטיעת עצים חדשים: 5.1 נטיעת העצים בתחום התכנית תהיה לפי מפתח של עץ אחד לפחות לכל 50 מ"ר פנוי מבניה. 5.2 בשלב ההיתר יש לבחור את סוג העצים בהתאם לפרק שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים בהנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו. 6. בתי גידול לעצים: 6.1 בתי הגידול יתוכננו בהתאם ל-מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו ו/או לסעיף 5 בהנחיות המרחביות פרק עצים ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה 13 של עיריית תל אביב -יפו.	
תנועה	6.6
תא שטח 100: 1. גישה לחניון תת קרקעי ולחדר איסוף האשפה במפלס הרחוב יהיו בצדו המזרחי של המגרש מרחוב סעדיה גאון בהתאם לנספח התנועה, כשמיקום הבניין הסופי והמרחק בין הרמפה לקו הבניין ברחוב סעדיה גאון יקבע במסגרת תכנית הפיתוח באישור מה"ע. 2. תקן החניה לרכב פרטי: 2.1 תקן החניה למשרדים יהיה 1: 350 או בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה, התקן הנמוך מבין השניים. התקן יהיה מקסימלי, וניתן לרדת ממנו. 2.2 תקני החניה יחושבו עבור השטחים העיקריים טרם ניווד הזכויות (12,570 מטרים רבועים). 2.3 תקן החניה עבור השטחים שנוידו יהיה תקן חניה 0 (6,285 מטרים רבועים). 3. תקן החניה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף, תקן החניה לאופניים יהיו בהתאם לתקן התקף או למדיניות העירייה התקפה בעת הוצאת היתר בנייה, הגבוה מבין השניים. מיקומן במגרש והגישה אליהן תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.	
זיקת הנאה	6.7
תא שטח 100: 1. סימון זיקת ההנאה בתשריט הינו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו ויתואמו בשלב היתר הבניה. 2. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל. 3. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים,	



6.7	זיקת הנאה
	שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות. 4. לא תותר הוצאת אוויר ממרתפים או פליטת אגוז גנרטור בשטח זיקת ההנאה. 5. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

שוטף.

