

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0654517

תא/מק/3253 - עזריאלי טאון



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

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0654517 תא/מק/3253 עזריאלי טאון		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 23/11/2022	פרוטוקול 22-0030 ב	החלטה 13
תאריך 28/06/2023	פרוטוקול 23-0011 ב	החלטה 10
תאריך 25/12/2024	פרוטוקול 24-0025 ב	החלטה 3
תאריך 22/01/2025	פרוטוקול 25-0002 ב	החלטה 1
תאריך 24/12/2025	פרוטוקול 25-0024 ב	החלטה 4
תאריך 06/05/2026	פרוטוקול 26-0008 ב	החלטה 7
מנהל האגף	מנהל העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדרי	יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה
טל. 052-1111111		תאריך: 09-09-2024



6/9/20
22

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000945059/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת בלב המע"ר (מרכז עסקים ראשי) באזור הזרוע הצפונית בין נתיבי איילון לדרך בגין, לצד מערכת להסעת המונים, בסמיכות תחנת רכבת השלום, תחנות אוטובוסים רבות ובתחום השפעת המטרו. אלו יוצרים את אחד האתרים המקושרים ביותר תחבורתית בארץ.

התוכנית מאחדת את מגרש גזית ומגרש עזריאלי צפון, ומציעה רח"ק (רצפה חלקי קרקע) של 12.8. התוכנית כוללת תא שטח בייעוד ציבורי בעבור שטח פתוח ומגוון בייעוד כיכר עירונית, מרחב ציבורי פתוח ורציף להולכי רגל, ושטחים תת-קרקעיים המבוססים על מערכת מרתפים אחודה, חניונים משותפים ותשתיות רצופות. על פי החלטת ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מיום 28.4.2026 (סעיף 4) שטח המגרש לצורך חישוב הרח"ק יחושב בהפחתת 1,019 מ"ר = 12,257 מ"ר.

הבינוי המוצע כולל מגדל תעסוקה עד 65 קומות ותוספת זכויות לתוכניות חלות בהיקף של 20,764 מ"ר כולל תוספת לשטחים ציבוריים בנויים, הכוללים 1,752 מ"ר הקצאה לצרכי ציבור ו- 1,426 מ"ר תועלת ציבורית, ובנוסף שטחים תת-קרקעיים בהיקף של 15% משטח זה, שהם 477 מ"ר. כל זאת בנוסף לזכויות הבנייה ולמבנים המותרים והקיימים מתוקף התוכניות החלות. שטחים למגורים יהיו ללא שינוי מתוכנית תא/מק/3251. התוכנית הראשית (תא/3250) כוללת את שימושים הבאים: תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים ציבוריים.

קומות הכניסה של כל המבנים יהיו בשימוש מסחרי ו/או ציבורי עם כלל החזיתות הפונות לשטחים הפרטיים הפתוחים לציבור. תקבע זיקת הנאה למעבר ושהייה בכל שטח התוכנית הלא מבונה, שיהיה פתוח כל שעות היום וכל ימות השנה, 24/7, ויחבר בין הגדה המזרחית של איילון דרך גשר הר ברכה לבין המע"ר הצפוני. תיקבע זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור לגג מגדל המכונה מגדל E כולל הגעה אליו במעלית, בשעות פעילות של הבניין תוכנית זו מוגשת מכח תוכנית המתאר תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תא/מק/3253 - עזריאלי טאון

מספר התכנית 507-0654517

1.2 שטח התכנית 16.394 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 180733

קואורדינאטה Y 665065

1.5.2 תיאור מקום

השטח של עזריאלי צפון + מגרש גזית

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	דרך בגין	146ב	
תל אביב-יפו	דרך בגין	148	
תל אביב-יפו	דרך בגין	146א	
תל אביב-יפו	דרך בגין	146ג	
תל אביב-יפו	דרך בגין	146	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	413, 437-444	34, 284, 369, 383, 385

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תמא/23/א/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
<u>תא/5000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
<u>507-0535294</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0535294 תא/4241 שירותים ציבוריים. הוראות תכנית 507-0535294 תחולנה על תכנית זו.	8200	9921		15/04/2019
<u>תא/ע/1</u>	החלפה		5264	1594		15/01/2004
<u>תא/2791</u>	החלפה		5104	3688		21/08/2002
<u>תא/2774</u>	החלפה		5441	4302		27/09/2005
<u>תא/3440</u>	החלפה	איחוד דירות	5526	4150		10/05/2006
<u>תא/ח</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
<u>תא/3250</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/3250 ממשיכות לחול.	5990	5459		25/08/2009
<u>507-0568147</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/3251 ממשיכות לחול.	11001	2389		27/12/2022

הערה לטבלה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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				משה צור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה צור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		4	06/07/2026	יצחק שפיגל	11: 18 02/09/2026	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	לא
בינוי	רקע	1: 500		14/07/2026	משה צור	17: 51 14/07/2026	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 250		14/07/2026	עירד שרייבר	17: 00 14/07/2026	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250		30/11/2022	ליטל סמוק פביאן	13: 21 04/12/2022	נספח פיתוח	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	01/12/2022	חובב אלגביש	13: 16 04/12/2022	נספח ניקוז	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	14	01/12/2022	חובב אלגביש	13: 18 04/12/2022	מסמך ניהול נגר	לא
תשתיות	מנחה	1: 250		29/11/2022	שי נהרי	13: 14 04/12/2022	נספח תשתיות	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 1	140	12/12/2022	רן קליק	11: 46 04/08/2026	נספח סביבתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500		29/11/2022	יהונתן גוון	11: 37 04/08/2026	נספח עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	30	28/11/2022	יהונתן גוון	11: 38 04/08/2026	סקר עצים- חוברת A4	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		18/06/2026	משה צור	17: 06 18/06/2026	מצב מאושר	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	דוא"ל
	פרטי			קבוצת עזריאלי בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	132	03-6081695	sharonv@azrieli.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב-יפו	נמל תל אביב	36	03-5450517	zina@mz-a.com
אדריכל	יועץ נופי	ליטל סמוק פביאן		תמא - תכנון מרחבי אורבני	תל אביב-יפו	אחוות בית	3	03-6514302	lital@temaland.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	4610059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	irad@dgsh.co.il
	יועץ	חובב אלגביש		לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	hovav@lavi-natif.co.il
	יועץ תשתיות	שי נהרי	12254	סלע נהרי מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	האשלג	22	04-8402073	shai.n@selanahari.co.il
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען	תל אביב-יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	ran@yozmot-sviva.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

				יפו	הסביבה והקהילה בע"מ				
yehonatan@trees.co.il		27	העבודה	ראש העין	אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	24876938	יהונתן גונן	סוקר עצים	
office@dnts.co.il	03-9523332	4	פאול גרונינגר	ראשון לציון	שלסינגר מדידות	1234	נתן שלסינגר	מודד	מודד מוסמך
is@estate.co.il	03-6142323	1	בן גוריון דוד	בני ברק	צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ	364	יצחק שפיגל	שמאי	



מנהל תכנון ומבנה
43



מנהל תכנון ומבנה
43

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
מלונאות	ככל שיותר שימוש מלונאות היקף השטחים לא יהיה יותר מ 20,300 מ"ר מתוך משטחי התעסוקה ובהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי. יותרו שימושי אכסון תיירותי, מלונות, מלונות ואכסניות. לא יותרו שימושי אכסון מלונאי מיוחד (דירות נופש).
שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים	מעונות יום, משחקיה, מועדון דיירים, חדרי כושר, אולמות ומתקני ספורט, מלתחות, בריכת שחיה, חדרי אוכל, כספות, מחסנים וכיוצא באלה.
שימוש מסחר	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה. כגון: מסעדות, בתי קפה, אטלזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק.
שימוש תעסוקה	משרדים - שימושים מותרים בשימוש תעסוקה יהיו בהתאם לשימושים של תעסוקה 1, בתוכנית תא/5000, כגון: משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, (למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2) מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, משרדי תעשייה עתירת ידע, שרותי תוכנה.
שימושי בידור, בילוי ופנאי	אולמות לכנסים, לשמחות, לאירועים ולבידור, אולמות תצוגה, גלריות לאומנות, מועדוני בריאות, כושר וספורט, בתי קולנוע, תאטרון, מועדוני ריקודים, מרכזי מבקרים, תצפית.
שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים/עירוניים בנויים	יותרו שימושים ציבוריים: א. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, בתי חולים. ב. שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים. ג. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת זכויות בנייה לשימושים עבור אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בחלק מתחום התוכנית, בהסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה.

2. שינוי ייעודי קרקע: מדרך ועירוני מעורב ל: עירוני מעורב, דרך מוצעת וכיכר עירונית.

3. קביעת שימושים עיקריים ושטחי שרות.

4. קביעת שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגבהים.

5. קביעת קווי בניין, גובה קומות, תכסית והוראות לתוכנית העיצוב.

6. קביעת זיקות הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל.

7. קביעת הוראות גמישות לגבי גובה קומות

8. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני וקביעת קווי בניין

9. קביעת שטחים המיועדים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי.

10. קביעת הסדר תנועה וחניה.

11. ביטול דרך שירות

12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	100A, 100B, 100C
ככר עירונית	800
דרך מאושרת	100D
דרך מוצעת	100E

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	800
בלוק עץ/עצים לשימור	עירוני מעורב	100A
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	800
דרך /מסילה לביטול	עירוני מעורב	100A
זכות מעבר למעבר רגלי	עירוני מעורב	100B
חניה	דרך מאושרת	100D
חניה	דרך מוצעת	100E
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	100D
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	100E
מגרש המחולק לתאי שטח	עירוני מעורב	100A, 100B, 100C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	100D
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	100E
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	100A, 100B, 100C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,118	19.02
דרך מאושרת עם חניה פרטית	1,019	6.22
מרכז עסקים ראשי	3,222	19.65
עירוני מעורב	9,035	55.11
סה"כ	16,394	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	857.09	5.24
דרך מוצעת	175.39	1.07
ככר עירונית	3,118.87	19.05
עירוני מעורב	12,219.59	74.64
סה"כ	16,370.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	פריסת השימושים תהיה בהתאם להוראות המפורטות להלן וכן בהתאמה להוראות הבינוי המפורטות בסעיף 4.1.2 (א), תוכנית זו אינה משנה את השימושים המותרים במבנים A B C D על פי תכנית תא/מק/3251. א. מעל הקרקע: 1. תעסוקה (לרבות משרדים ומלונאות בכפוף לסעיף 4.1.2 א 5), מגורים, מסחר. 2. שימושים ציבוריים 3. שימושים בעלי אופי ציבורי 4. שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים 5. שימושי בידור, בילוי ופנאי (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה) 6. שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, ושטחים הנחוצים לתפקוד הבניין 2. קומת הקרקע אשר פונה לשטחים עם זיקת הנאה למעבר הציבור ולמדרכות הגובלות, או שימוש אחר פתוח לציבור, תשמש עבור מסחר, שימושים ציבוריים ומבואות, ותכלול חזית מסחרית, בהתאם לסעיף 4.1.2 א 3. 3. בכל קומות הבניין יותרו גם מסעדות, בתי קפה, גלריות לאומנות, מרכזי מבקרים, תצפית, מסחר שימושים ציבוריים וכולי. 4. יותרו בריכות שחיה פרטיות וציבוריות בכל המפלסים ובכל הבניינים, על פי התקנות. קירוי מונה הדפסה 43 5. הבריכות הציבוריות יחושב לפי התקנות. מיקום סופי יקבע בתוכנית עיצוב. 6. מלתחות וחניית אופניים. ב. מתחת לקרקע בכל תחום התוכנית: 1. חניה, פריקה וטעינה, שטחים טכניים, מחסנים ושרותי רכב. 2. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע; למעט מגורים וחדרי מלון. לא יותרו שימושים ציבוריים בתת הקרקע מלבד שטחי התפעול עבור השימושים הציבוריים בהתאם לסעיף 4.1.2 ב ב. 3. שימושים נלווים לשטחים המפורטים מעל הקרקע. 4. חניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים), מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות וכדומה. 5. תשתיות כגון חדרי טרנספורמציה. 6. תנאי להיתר בניה לשימושים עיקריים בתת הקרקע יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ולהכנת תשתיות נדרשות. 7. לעת הוצאת היתר בניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק ובהתאם לאמור בתוכנית 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, ו/או שימושי תרבות פנאי, ספורט, מועדונים וכדומה, לטובת כלל הציבור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשטחי החניה והשירות



הנדרשים בתפקוד הבניין.	
הוראות	4.1.2
א בינוי תכנית זו אינה משנה את הוראות הבינוי והשימושים המותרים לפי תכנית תא/מק/3251, לבניינים הקיימים, המכונים A ו B+D. בניין C : תכנית זו מאפשרת הרחבה של שתי קומות הראשונות של מגדל מעל המסד, על פי קונטור קומות המסד הקיימות. כל יתר ההוראות יהיו בהתאם לתוכנית תא/מק/3251. תכנית זו מאפשרת בינוי של שני מבנים חדשים: מגדל עד 65 קומות שיקרא מבנה E. 1. גובה: א. מבנה E מגדל עד 65 קומות בגובה כולל עד 270 מטרים מעל פני הים. ב. גובה קומות טיפוסיות עד 4.5 מטר (גובה כל קומה בשטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתוכנית לגבי גובה הקומה) ג. יתאפשר שילוב חללים כפולים במסגרת תכנית עיצוב, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. ד. גובה קומות מסחר עד 9 מטר, מספר קומות מסחריות בגובה מעל 4.5 מטר לא יעלה על קומה אחת בבניין. ה. גובה קומה טכנית עד 12 מטר, מספר קומות טכניות בגובה מעל 4.5 מטר לא יעלה על קומה אחת בבניין. ו. גובה מרתף עליון עד 7 מטר. ז. לא תותר חריגה מהגובה המרבי המצוין לעיל כולל מתקנים טכניים. ח. קומות המסד של המבנים יתוכננו בהתאמה ביניהם ולמתחם מידטאון מדרום ויותר קומות גבוהות בקרקע, לובי במפלס כפול וכדומה, באישור מהנדס העיר בשלב תוכנית העיצוב. ט. לא תתאפשר בליטה של מערכות מעבר למעטפת הבניין (כולל ארובות) למעט מתקן ניקוי בזמן פעולה. 2. קו בניין: א. קווי הבניין יהיה כמתואר בתשריט. ב. קו בניין למרתפים יהיה עד גבול המגרש 100. יותר שטח פנוי מבניה על ותת קרקעי, לשטח חלחול, כמפורט בתכנית הפיתוח. ג. תנאי להיתר יהיה הגשת דוח לניהול מי נגר במסגרת תכנית עיצוב, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. ד. מרחק מינימאלי בין בניינים יהיה 10 מטר, ככל הניתן ובהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי, ולהנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. ה. תכסית מירבית של הבינוי מעל הקרקע של 60% משטח המגרש. 3. חזית מסחרית: א. 80% משטח החזית של כל מבנה תהיה חזית מסחרית, ולפחות 10 מ' עומק לתוך המבנה ככל הניתן ובהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי, ולהנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. חזית מסחרית פעילה תכלול מסחר ושטחים ציבוריים. ג. השימושים המסחריים העיקריים יהיו עבור מסעדות ובתי קפה; ניתן יהיה לקבוע שימושים מסחריים נוספים התורמים לפעילות השטחים הפרטיים הפתוחים לציבור. ד. שטח המסחר ושילוב המבואות בתוך החזית המסחרית ייקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב. ה. יתוכננו אלמנטים למניעת מטרדים מחזית מסחרית לרבות מינדוף שיעלה לגג עליון ומפרדי שומנים.	



4. גגות המבנים הנמוכים : גגות המבנים הנמוכים יפותחו כחזית חמישית ויותר בהם שימושים מסחריים וציבוריים. 5. מלונאות : א. שימוש מלונאי יקבע בכפוף לאישור משרד התיירות ובהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. הנחיות תכנון ואופי השימוש יקבעו בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו לעת הוצאת ההיתר ובהתאם לאמור בתוכנית העיצוב. שטח מקסימאלי למלונאות יהיה עד 20,300 מ"ר מתוך שטח התעסוקה. ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות. ג. ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011. ד. אופן שילוב שימוש המלונאי, היקף השטחים, מיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יהיה לשיקול דעת ובאישור הועדה מקומית במסגרת תוכנית העיצוב ו/או ההיתר, בכפוף לסעיף א לעיל. ה. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב. ו. השימוש המלונאי, ככל שיבנה, יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים השונים בתוך הקומות או ביניהם. לכל השטחים המלונאים יהיה מונה אחד לחשמל גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מכל יתר השימושים.	
הנחיות מיוחדות שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים : זכויות בנייה א. היקף השטחים הציבוריים הבנויים על פי המפורט בטבלה 5 ב. לשימושים הציבוריים יתווספו שטחים עבור, תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא בזה הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע כמפורט בטבלה 5. ג. לשטחים ציבוריים/עירוניים הבנויים לשימושים ציבוריים המתווספים בתוכנית זו יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. ד. יותר להמיר שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך . ה. היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בתוכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). ו. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה). ז. לשטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים ניתן יהיה להוסיף עוד 13,276 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.	ב
הנחיות מיוחדות שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים (המשך) :	ג

הוראות בינוי

א. השטחים הציבוריים הבנויים והחניות ויתר השטחים המוצמדות להם ייבנו במסגרת היתרי הבניה.

ב. השימושים בשטחים הציבוריים הבנויים יהיו מתוך רשימת השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים/עירוניים בנויים בסעיף 1.9 ויקבעו סופית בעת הכנת תוכנית העיצוב. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתוכנית העיצוב.

ג. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתוכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים, ככל הניתן ולהנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו. היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתוכנית ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב. היקף זה יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.

ד. מיקום השטחים הציבוריים שייבנו יקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שייקבע בתוכנית העיצוב וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב. שטחי הציבור ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה.

ה. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות, למעט דרכי מילוט) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

ו. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ 4.5 מטרים ברוטו רצפה עד רצפה. למרות האמור לעיל, במידה ויוחלט שהשטחים ימוקמו במגדל C אז גובה הקומות הנוספות יהיו לפי המצב הקיים במגדל C. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מטרים. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתוכנית לנושא גובה הקומה.

ז. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתוכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. במידה ויוחלט שהשטחים הציבוריים ימוקמו במגדל C אז תיבחן הפרדת המערכות בהתאם למצב הקיים במגדל C

ח. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, 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, וכיוצא בזה. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.

ט. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. במידה ויוחלט שהשטחים הציבוריים ימוקמו במגדל C ייבחן הנושא בהתאם למצב הקיים במגדל C

י. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתחים ו/או אוורור בהתאם לתוכנית העיצוב.

יא. תוכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.

יב. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים ושטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי, ככל הניתן ולהנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

יג. 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 תוכנית העיצוב)

יד. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. במסגרת תוכנית העיצוב/היתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקום הורדת והעלאת הנוסעים באישור מהנדס העיר.

טו. לא תתאפשר הקמת בריכה או בריכות מים באופן ישיר מעל קומת השטחים הציבוריים הבנויים.



4.2	ככר עירונית
4.2.1	שימושים
	1. גינון, מגרשי משחקים, פרגולות ומצללות, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקני מים כגון: בריכה אקולוגית ו/או מזרקה, ספסלים, ריהוט רחוב, ברזיות ושטחי פנאי, תאורה ותשתיות. 2. שירותים ציבוריים 3. לא יותרו למקס חדרי שנאים ביעוד זה. 4. מעברים לרכב מעל ותחת הקרקע יתאפשרו לפי החלטת מהנדס העיר במסגרת תכנית עיצוב. אם יאושרו מעברים אלה הם יתוכננו כחלק מפיתוח השטח הפתוח, באופן רציף לו כך שיפגעו באופן מינימלי באיכות השטח הפתוח לרווחת ושימוש הציבור. 5. תשתיות בתת הקרקע. 6. שימושים מסחרים הכוללים עסקי מזון וכן שימושים ציבוריים כגון תחנת מידע לתיירים וכדומה. 7. השימושים בכיכר העירונית תא שטח 800 יקבעו בהתאם ליעוד קרקע ולחווית דעת סביבתית כנדרש.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת ויקושר אל מפלסי המדרכות ההיקפיים. 2. יתווספו שטחים לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ולהנחת דעתו של מהנדס העיר. שטחים אלו הינם מעבר לשטחים הכוללים מעל הקרקע כפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב. 3. הוראות וזכויות הבניה יהיו לפי טבלה 5.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, נטיעות ומעבר תשתיות תת קרקעיות ובכפוף להוראות תכנית תא/3250. כמו כן תותר הרחבת מרתפים לצורכי חניה בלבד כהמשך למרתפי החניה בתחום המגרש ביעוד עירוני מעורב בהתאם להסדר נכסי עם העירייה.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת

שימושים	4.4.1
שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, נטיעות ומעבר תשתיות תת קרקעיות ובכפוף להוראות תכנית תא/3250. כמו כן תותר הרחבת מרתפים לצורכי חניה בלבד כהמשך למרתפי החניה בתחום המגרש ביעוד עירוני מעורב בהתאם להסדר נכסי עם העירייה.	
הוראות	4.4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	מרפסות- בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
עירוני מעורב	תעסוקה	100A, 100B, 100C		96271 (1)	32093							
עירוני מעורב	מגורים	100A, 100B, 100C		13968	10267				210			
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	100A, 100B, 100C		4291 (2)		50 (3)	1669 (4)					
עירוני מעורב	<סך הכל>	100A, 100B, 100C	12257 (5)	114530 (6)	42360 (6)	4966	80000 (7)	60		270 (8)		9 (9)
ככר עירונית	מסחר	800	3118	50								500 (10)

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:

- השימוש תעסוקה בשורה הראשונה כולל כל יתר השימושים המותרים לפי סעיף 4.1.1 למעט מגורים.
- שימוש - מבנים ומוסדות ציבור - המוגדר בטבלה מתייחס לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים/עירוניים בנויים.
- שטחי המגורים בטבלה הינם בהתאם לשטחים המאושרים בתוכנית תא/מק/3251 ולפי מצב הבנוי הקיים.
- קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.
- לא ניתן להעביר זכויות בניה מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- יותר עד 6 קומות מתחת לקרקע.
- ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שרות.
- יותר להמיר שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהפך.
- בשטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהפך.
- שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו את כלל השימושים בתא השטח, שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- יותר הסבת שטח שרות בתת הקרקע לטובת שטח לשימושים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לסעיף 4.1.1 ב 7 לעיל.
- ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע בכפוף לשימושים המותרים בתת הקרקע ולתוכנית המתאר. כל זאת במסגרת היקף השטחים המותר בתוכנית.
- מגרש 100, בשטח כולל של 13,276 מ"ר, מורכב מ- 5 תאי שטח: 100A, 100B, 100C ביעוד עירוני מעורב ו- 100D, 100E ביעוד דרך לפי סעיף 16.3 לתוכנית הראשית תא/ 3250.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תתאפשר המרה של שטחי תעסוקה לשטחי מסחר בהיקף שלא יעלה על 15% מסך שטחי התעסוקה הכוללים. השטחים עבור תעסוקה כוללים 1,945 מ"ר ברוטו (1585 מ"ר עיקרי + 360 מ"ר שירות) המהווים כיום משרדים בבעלות העירייה.

(2) היקף השטחים ציבוריים/עירוניים בנויים בתוכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות) ומהווה את סה"כ זכויות עבור שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים עיליים המותרים מתכניות בתוקף. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי ציבוריים/עירוניים בנויים המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימוש העיקרי של המבנה. תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

(3) על פי הקבוע בתוכנית תא/מק/3251, עבור שימוש סחיר.

(4) 1192 מ"ר על פי הקבוע בתוכנית תא/מק/3251, ובנוסף 477 מ"ר שטחי שירות תת קרקעים מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע, עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, שטחים טכנים, אצירה ופינוי אשפה וכדומה הדרושים להפעלתם של השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים שמעל הקרקע, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה, וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תוכנית העיצוב ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע ובנוסף לשטחי החניה.

(5) תאי שטח 100A, 100B, 100C מהווים חלק אינטגרלי ממגרש 100 בהתאם להוראות סעיף 16.3 לתוכנית הראשית תא/ 3250.

(6) שטח כולל עיקרי + שרות במגרש 100 הינו 156,890 מ"ר.

(7) כולל הזכויות עבור החניה מתחת לתאי שטח 100D ו- 100E.

(8) מעל פני הים.

(9) על פי סעיף מרפסות בתוכנית תא/מק/3251.

(10) שטחים עבור מצללות בהתאם לסעיף 4.2.2 א 2, עד רח"ק 1 בהתאמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1

דרכים תנועה ו/או חניה

עבור תוספת שטחי הבניה מכח תכנית זו ייקבע תקן החניה להלן:

א. תקן חניה לרכב פרטי:

1. תקן החניה:

תקני החניה לכלי רכב יהיו מקסימאליים; למשרדים/תעסוקה 1:350 או התקן התקף בעת הוצאת ההיתר, הנמוך מביניהם; למסחר תקן אפס;

לשטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימושים הציבוריים לפי התקן לעת הוצאת ההיתר ולפי השימוש שייקבע עבור השטח הציבורי בפועל, וזאת בכפוף לתאום מול מה"ע.

שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שימשו לחניה. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר בנייה ויהיה מינימאלי. ככל שימומש שימוש מלונאי התקן יהיה 1:15 ועד 10% מהם יהיו בהצמדה.

2. תותר הקמת מתקני חניה אוטומטים/חצי אוטומטים.

3. החניות עבור המשרדים והתעסוקה ינוהלו כחניונים ציבוריים עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג-1983 על תיקוניהן, יהיו פתוחים 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע ולא תתאפשר הצמדת חניות.

4. בכל החניות תוכן תשתית לטעינת רכב חשמלי תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-30% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.

התקן יקבע בהתאם למדיניות העירונית לתכנון בר קיימא בעת הגשת הבקשה להיתר, המחמיר מבינם.

5. במסגרת תוכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית ככל הניתן, בשלב תוכנית עיצוב אדריכלי להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישור הועדה המקומית. תותר תוספת מקומות חניה מעבר לתקן עבור רכב שיתופי.

ב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר בנייה ויהיה מינימאלי, קרי ניתן לספק יותר מקומות חנייה. סידור ומספר מקומות החניה לאופניים יקבע בעת תוכנית העיצוב.

ג. כניסה לחניה כלי רכב יהיו בהתאם לנספח התנועה ויקבעו בשלב תכנית העיצוב.

ד. יותר חיבור בין מרתפי עזריאלי צפון הקיימים לבין מרתפי מגדל E.

ה. הרמפה הצפונית של מגרש גזית הקיימת תבוטל, ותהפוך לשטח פיתוח בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור הרחב.

ו. לתוכנית המוצעת שתי חלופות תנועה לכניסת רכבים לחניונים התת קרקעיים, כמוצג בנספח התנועה.

חלופה 1: תנועה עילית המתחברת לרמפה אל החניונים התת קרקעיים.

חלופה 2: פורטל תת קרקעי המתחבר לחניונים.

החלופה הנבחרת למתן היתר תקבע בשלב תוכנית עיצוב אדריכלי להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישור הועדה המקומית.

ז. פריקה, טעינה ופינוי אשפה: הגישה למשאיות גבוהות תתאפשר רק מדרך השרות המזרחית, בהתאם לגובה 3.8 מטרים הקיים.
ח. בכל חלופה שלא תיבחר, כאמור בסעיף קטן ו' לעיל, תישמר גישה (גם למכליות דלק) מדרך מנחם בגין לדרך השירות, במקטע הצפוני לתחום התוכנית.

6.2 עיצוב אדריכלי

- א. תוכנית עיצוב אדריכלי תפרט בין השאר:
 1. תכסית מירבית של 60% משטח המגרש.
 2. בינוי מוצע, מרחק בין בניינים, מס' קומות, מיקום שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים, זיקות הנאה, החתכים והחזיתות העקרוניים, שימושים וחומרי גמר.
 3. אופי השטחים הפתוחים, מתקני תאורה, אשפה, גדרות, עצים כולל שטחי ריצוף בין מבנה למדרכה המתואמים עם המדרכות הסמוכות, זיקות הנאה.
 4. יקבעו גבהים של מפלסי 0.00 סופיים.
 5. הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על-פי דרישות מה"ע/או הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. התוכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנים, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכדומה.
 6. ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתוכנית זו. תתאפשר הצמדה רצופה של המבואות הציבוריים בקומת הקרקע.
 7. יוצגו חזיתות פעילות עם שימושים מסחריים וקשר בין הבינוי של שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים וקומות הקרקע של מבני התעסוקה ושילוב המבואות לכל השימושים.
 8. מיקום שילוב סבכות להכנסת אוורור יקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי.
 9. מיקום הכנות בתי גידול לנטיעות עצים בהתאם להנחיות סעיף 6.6 יד.
 10. עומק בתי הגידול לנטיעות לא יפחת מ 1.5 מטר. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף.
 11. פירוט השפעות סביבתיות לרבות: נטיעות ועומק גידול, פתחי אוורור לחניונים, פליטת אגוז גנרטור, נידוף מסחר ותעסוקה, ניהול מי נגר (בכפוף לחקירה סביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים), מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, וכדומה.
- ב. תוכנית עיצוב אדריכלי תקבע ותפרט את החלופה הנבחרת לכניסה לחניונים התת קרקעיים מבין שתי החלופות המוצעות בתוכנית.
 - חלופה 1: תנועה עילית המתחברת לרמפה המסומנת.
 - חלופה 2: פורטל חיבור תת קרקעי לחניונים.

6.3 זכות מעבר

- א. זיקת הנאה למעבר רגלי בשטח התוכנית:
 1. כל השטחים הלא מבונוים בתחום התוכנית במפלס הפיתוח, כולל הרצועה בדופן הצפונית של המגרש, יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ללא גידור וללא בניה ותירשם בהם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת כלל הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
 2. כל השטח הפנוי בקומת הקרקע יקבע כזיקת הנאה איכותית ורציפה למעבר ושהייה של הולכי רגל ורוכבי אופנים.
 3. מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו בתוך המבנה או במקרה הצורך בלבד במקום מוצנע





בפיתוח באופן שלא מהווה מכשול או קטיעה לרצף של המרחב הפתוח ובאישור אדריכל העיר ולא יובאו במניין זיקות ההנאה. מיקומן והיקפן הסופי של זיקות ההנאה יקבע בתוכנית העיצוב בהתאם לשיקול דעת הבלעדי של הועדה המקומית. 4. בשטחים הפתוחים יותר להציב כיסאות ושולחנות, יותרו אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, גינות וכל אלמנט עיצובי אחר. מיקום סופי יקבע בעת בשלב אישור הועדה לתוכנית העיצוב האדריכלי, תוך הבטחת רוחב מעבר להולכי רגל מינימלי שלא יפחת מ-4 מטרים 5. שילוב סבכות להכנסת אוורור יקבעו לעת אישור הועדה המקומית לתוכנית העיצוב ולשיקול דעתה, ועל כל מקרה לא יופנו לשטחי הציבור הבנויים. לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גרטר בתחום זיקת הנאה. 6. בתחום זיקת הנאה תותר הקמת מתקן לרכבי אופניים; מיקומם ומספרם יקבעו לעת אישור הועדה המקומית לתוכנית העיצוב ולשיקול דעתה. 7. השטח המסומן לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל יפותח כשטח פתוח לטובת הציבור עם פיתוח גנני ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל. 8. שימושים במרחב המסומן לזיקת הנאה יקבעו בתוכנית העיצוב והיו פתוחים לציבור כל ימות השנה וכל שעות היום, עשרים וארבע שעות ביממה ושבעה ימים בשבוע. ב. תירשם זיקת הנאה תת קרקעית במתחם למעבר ברכב עד לחניות עבור השטחים העירוניים הבנויים, התחום הסופי יקבע בתוכנית עיצוב על פי החלופה שתיבחר. ג. ציר ירוק עירוני: יובטח מעבר ברוחב של 7 מטר, כמסומן בתשריט, עבור מעבר הולכי רגל ורכבי אופניים. ד. תתאפשר גישה לשהייה ומעבר לציבור הרחב לגג מגדל E, בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר. היקף השטח הסופי, מיקומו ותצורתו יקבעו לעת אישור הועדה המקומית לתוכנית העיצוב ולשיקול דעתה. תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר לטובת הציבור לשטח כולל ההגעה אליו במעלות, בשעות פעילות של הבניין.	
--	--

6.4 בניה ירוקה	6.4
א. בניה ירוקה: 1. תקינה לבנייה ירוקה - על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. 2. תקינה ליעילות אנרגטית - על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. ככל שהיזם יבחר לבצע דירוג LEED, היעילות האנרגטית של הבניין תיבחן לפי תקן ASHRAE 90.1-2010 המינימלי הנדרש בדירוג המוגדר בסעיף 1, על פני ת"י 5282. יש להבטיח שתכנון מעטפת המבנה ימנע מייצור סינוור ובוהק. כתנאי להיתר הבניה יבוצע סקר סינוור ויוטמעו מסקנותיו בתכנון המבנה. ב. ניהול מים: חסכון במים שפירים יעשה על ידי מאגר מים ייעודי לאיסוף מי מזגנים לצורכי שימוש חוזר בתחום הפרויקט. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ואפשרות לשימוש חוזר בנקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות	

בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

ג. סקר אנרגיה :

בהמשך לסקר אנרגיה המצורף לתוכנית, ייושמו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן :
שילוב מערכות אלקטרו מכאניות לחיסכון מירבי.
יש לרכז מערכות טכניות כך שיוותר שטח מירבי לגג ירוק ומערכות פוטו-וולטאיות ו/או תרמו סולריות על גרעינים.

על המבנה לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף שלא יפחת מ-156 MWh בשנה. שלב תכנית העיצוב יכלול עדכון לסקר האנרגיה. במידה ושטח המעטפת והגג יקטנו, יבוצע חישוב מחדש בהתאם למדיניות ולמתודולוגיה העירונית התקפה לאותה עת.
יתוכן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.
סככות פאנלים סולאריים : על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

ד. רוחות והצללות :

תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית בשלב תוכנית העיצוב אשר תתואם עם הנחיות תוכנית זו ותיבחן את השפעת התוכנית בהקשר ההצללות והרוחות במגרשים בנויים ולאורך צירי ההליכה, ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה ובהתאם מסמך ההנחיות התקף של העירייה לעניין זה. חוות הדעת זו תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

איכות הסביבה

6.5

א. איכות אויר :

- יש לבצע מודל זיהום אוויר ופיזור מזהמים ולתכנן שימושים ופתחים בהתאם לתוצאות המודל.
1. תיידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים (תקנות למניעת מפגעים- איכות אויר התשנ"ב 1992, חוק למניעת מפגעים התשכ"א 1961).
 2. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק : כיסוי המשאות היוצאות עמוסות מן האתר, הרטבת דרכי גישה בלתי סלולות וכדומה.
 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית אוורור לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. תוכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכות האוורור, מערכות ההסקה ומערכות החירום (כגון גנרטור) ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל). דרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.
 4. פתחי אוורור החניונים התת קרקעיים לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, חלונות, פתחים באזורים בהם צפויה שהיית אנשים, מבני ציבור. פתחי אוורור החניונים ימוקמו במרחק של 5 מטר לפחות מאזורי שהייה ממושכים, כגון : חלונות, מרפסות, דלתות ומשבילי הולכי רגל.
 5. ככלל לא יהיו פליטות רציפות, אלא בעת חירום בלבד.
 6. נדרש לבנות פיר ארובה פנימי לצורכי מתן מענה לסך הכל שטחי המסחר במבנה . תהיה הפרדת פירים בין מסחר ותעסוקה. לכל עסק רלוונטי תהיה אפשרות להתחבר לארובה זו. פיר לארובה יאפשר בעתיד להפעיל במקום מסעדות או בתי קפה המצריכים הוצאת ארובה בשטחי

המסחר.

7. בשל מיקומה של התוכנית בסמיכות לנתיבי איילון לא יאושרו שימושים רגישים. ככל שיידרשו שימושים רגישים נדרש לבצע לשלב תכנית העיצוב מודל פיזור מזהמים על מנת לקבוע את מיקומם של השימושים הרגישים בתוכנית.

8. מיקום יניקת אויר צח תעשה מרום המבנה ולא יופנה לכיוון כביש איילון.

ב. חומרים רעילים ומסוכנים :

1. אחסנה, טיפול ונקיטת האמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת בלבד.

2. לעת אכלוס המבנים יידרש היתר רעלים לבריכות ולכל שימוש אחר שיידרש. החומרים המסוכנים יאוכסנו בתוך מאצרות תקניות בנפח 110% מנפח החומ"ס.

ג. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין :

פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

עודפי הקרקע במידה ויהיו, יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

תנאי לקבלת טופס אכלוס או תעודת גמר יהיה הצגת אישורים על טיפול בכמויות עודפי העפר ופסולת הבניין שהוצהרו והצגת אישורים לאגף שפ"ע על טיפול בכמויות.

ד. זיהום קרקע

נדרשת הפרדת היתרים באופן הבא : (1) היתר פינוי התשתיות התת קרקעיות של תחנת הדלק שהושבתה וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה להשלמת החקירה הסביבתית ושחרור האתר (טיפול ושיקום הקרקע), אלו יהיו (2) תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לקומות מעל הקרקע. במבנה הקיים נדרשת חקירת גזי קרקע ומי תהום לצורך בחינת מיגון המבנה בפני גזי קרקע. יש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה ורשות המים למתווה החקירה הסביבתית.

ה. אקוסטיקה

מערכות אלקטרו-מכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.

יש לבצע חיזוי רעש ולהכין חו"ד אקוסטית בשלב אישור התכנית ובהתייחס לשימושים רגישים ככל ויקבעו. בנוסף חו"ד אקוסטית תתייחס למערכות מכניות בבניין, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה. במסמך יוצג חיזוי רעש בין היתר מתנועת כלי רכב בכבישים הסמוכים בהתבסס על נפחי תנועה מעודכנים ובהתאם לכללים המקובלים באותה עת. תנאי להיתר יהיה הצגת פתרונות להפחתת רעש, על פי הצורך, מהכבישים בסביבה. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.

תנאי להיתר בניה יהיה עריכת חו"ד אקוסטית לבחינת רעש ממערכות וכבישים ככל שיידרש בהתאם לשימושים המוצעים.

המלצות הדו"ח האקוסטי הסביבתי והאמצעים האקוסטיים המפורטים ייקבעו בשלב התכנון המפורט והוצאת היתר בנייה.

ו. קרינה

יש לבצע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל, קווי החשמל ואישור ממונה על הקרינה

לחדר שנאים. הסימולציה תכלול את קו המתח המוטמן, את הקו האדום של הרכבת הקלה ואת חדרי טרפו קיימים בעזריאלי טאון. הסימולציה תועבר לבדיקת ממונה קרינה ברשות לאיכות הסביבה.

ז. מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבנייה
יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ח כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

איכות הסביבה

6.6

ח. רוחות והצללות:

תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית בשלב תוכנית העיצוב אשר תתואם עם הנחיות תוכנית זו ותיבחן את השפעת התוכנית בהקשר ההצללות והרוחות במגרשים בנויים ולאורך צירי ההליכה, ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה ובהתאם מסמך ההנחיות התקף של העירייה לעניין זה. חוות הדעת זו תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

ט. אסבסט:

תנאי להיתר יהיה ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר מוסמך ובהתאם לצורך פינוי ההריסות על פי הנוהל המקובל בחוק על ידי קבלן מוסמך ולאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

י. פסולת:

1. כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

2. היתר בניה מותנה באיתור שטח מתאים בתוכניות מפורטות להצבת חדרי אשפה/ מתחמי אשפה בגודל מתאים ותשתית מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדר האשפה/מתחם האשפה יתוכננו באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים. הצבת המתקנים תבוצע במיקום המאושר על ידי אגף התברואה של עיריית תל אביב-יפו.

יא. ביוב:

1. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. במידת הצורך, יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית.
2. יוקפד על הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במתחם התוכנית ומחוצה לו ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
3. פתרונות הביוב יאושרו על ידי מי אביבים.

יב. מיתון אי חום עירוני:

1. ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התוכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.
2. בריצוף מעברי רגל ומדרכות, יעשה שימוש בחומרים אשר תואמים את ההנחיות למניעת איי חום עירוני, כגון ריצוף אבן בגוונים בהירים.

יג. בינוי ו/או פיתוח:



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1. כחלק מתוכנית השתילה ופיתוח הצמחייה בתוכנית, ייבחרו צמחים חסכוניים במים. התכנון יכלול שימוש בצמחייה מקומית והימנעות מצמחייה פולשת.
2. מדרכות ושבילי הולכי הרגל יוצללו באמצעות עצים בוגרים או אמצעים אחרים לשיפור האקלים. יושם דגש על תכנון המאפשר נפח בית שורשים מספק בהתאם להנחיית עיריית תל אביב על מנת לאפשר את גדילתו המיטבית. יוגש נספח הבוחן חתכי שתילה מפורטים ועמידה בנפח בית שורשים מינימלי בתיאום עם העירייה כתנאי להוצאת היתרים.
3. נטיעות, גינון, ניקוז: יושם דגש על פיתוח השבילים המקשרים בין השטחים הציבוריים הפתוחים והשטח הפתוח ליצירת סביבה מוצלת ונעימה לטובת הולכי הרגל.
4. בשטחים בתחום הדרכים, אשר מתחתם תותר הקמת מרתפי חניה, יובטח עומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים לבית גידול לעצים בוגרים ובהתאם לתוכנית העיצוב והפיתוח.
5. כתנאי להיתר ישולבו בפיתוח הנופי הפתרונות למיתון רוחות והצללה כפי שיאושרו בנספח האקלים לתוכנית זו ובין השאר נטיעת עצים בוגרים בהתאם לדרישות למיתון רוחות.

יד. עצים ובתי גידול

1. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התוכנית.
2. צל ונטיעות במרחב הציבורי:
 - כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי "אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
 - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
 3. מספר העצים החדשים יחושב משטח הפיתוח והבניה החדשים (עקב פיתוח ומרתפים קיימים בתחום המבנים הקיימים בעזריאלי טאון). השטח הפנוי לנטיעות לא יכלול מבנה, מיסעות, סבכות אוורור, רחבות כיבוי אש וכל שטח טכני/תפעולי אחר. עומק נטיעה מינימלי יהיה 1.5 מ' לכל הפחות.

6.7

ניהול מי נגר

- א. ניהול נגר:
 - בתחום מגרש 100, לא יתאפשר שטח פנוי לחלחול כלל, במגרש זה יינתנו פתרונות ניהול נגר כדוגמת איגום, שיהוי וגגות כחולים.
 - תכסית:
 - באתר מרתפים קיימים בשטח של כמעט 100% מהמגרש. האזור שמחוץ למרתפים ישמש ככל שניתן לחלחול (מתחת לרמפת הכניסה לחניה), כל השאר המים יטופלו בהשהיה ופינוי למערכת התיעול העירונית.
 - חזית חמישית:
 - יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה.
 - יש להציג פתרונות לניהול מי נגר והחדרת מים בכפוף לחקירת הקרקע, דו"ח הידרולוגי, ולאישור רשות המים והמשרד להגנת הסביבה, אלו יאושרו על ידי הועדה המקומית לעת הוצאת

	היתר הבניה.
6.8	הנחיות מיוחדות
	עוגנים : תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה הגשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
6.9	תחזוקה
	א. השטחים המיועדים לזיקת הנאה לשימוש ומעבר הציבור יפותחו ברצף עם המדרכות העירוניות הגובלות בתחום התוכנית. תחזוקת השטחים הפתוחים תתואם מול עיריית תל אביב לעת הוצאת היתר הבניה, וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הועדה המקומית. ב. תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול והחזקה לשטחים בשימוש משותף, אשר תהיה אחראית לניהולם ותחזוקתם של השטחים בשימוש משותף.
6.10	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. 3. לא תתאפשר בליטה של מערכות מעבר למעטפת הבניין (כולל ארובות) למעט מתקן ניקוי בזמן פעולה.
6.11	רישום שטחים ציבוריים
	רישום שטחים ציבוריים בתוכנית כדלקמן : השטחים ציבוריים/עירוניים הבנויים במגרש 100 והשטחים המוצמדים להם, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ואת השטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.
6.12	איחוד וחלוקה
	האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק.
6.13	תנאים בהליך הרישום
	תנאים לפתיחת בקשה להיתר : א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי

הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.2 ואישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת הטיפול והשיקום של שטח תחנת הדלק

ב. הבטחת ביצוע ותחזוקה של כלל השטחים הפרטיים הפתוחים לציבור בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר

ג. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה הינו הבטחת רישום השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בבעלות העירייה

ד. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים בתחום מגרש 100 והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה.

ה. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה הינו הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.

תנאים למתן להיתר :

א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטרים ומעלה מעל פני השטח יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. עגורנים ומנופים שגובהם עולה על 60 מטרים מעל פני השטח יש לסמן בסימוני יום ולילה לפי תקן ישראלי מס' 5139.

ב. התחייבות לפיה במהלך הבניה ולאחריה, לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת הרכבת הקלה ולמתקניה. התחייבות לפיה מבנה המוקם מכוח תוכנית זו לא יפגע בהקמת הרכבת הקלה ותפעולה, בין אם המבנים יבנו טרם הקמת הרכבת הקלה ובין אם יבנו לאחר ביצוע הרכבת הקלה ומתקניה.

ג. תנאי למימוש שטחי מלונאות יקבע בכפוף לאישור משרד התיירות ובהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית, ועמידה בהוראות תמא/ 12/ 1. הנחיות תכנון ואופי השימוש יקבע, באישור מהנדס.

ד. הבטחת גישה לציבור הרחב לגג מגדל E בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר ובהתאם להוראות תכנית עיצוב, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

ה. תנאים להליך הרישוי בהתאם ובאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב והמשרד להגנת הסביבה בהתאם לסעיפים 6.5, 6.6

1. הצגת פתרונות לניהול מי נגר

2. הנחיות למניעת מטרדים בזמן העבודות

3. חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת רעש לכל מקורות רעש בתוכנית ומחוצה לה המשפיעים על התוכנית. כגון: רעש מתחבורה, מתקנים טכניים, מסחר וכד'

4. סקר אסבסט על יד סוקר מורשה ופינוי ככל שקיים על ידי קבלן מורשה לפינוי אסבסט

5. ביצוע סימולצית שטף מגנטי הכוללת את כל מתקני החשמל בתחום התוכנית ומקורות חשמל סמוכים ואישור ממנה על החשמל לחדרי שנאים

6. פינוי קרקע מזוהמת וטיפול גזי קרקע ככל שנדרש ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ו. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.

ז. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.

ח. תנאי להיתר בניה לשימושים עיקריים בתת הקרקע יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ולהכנת תשתיות נדרשות.



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.14
תנאים לאכלוס: א. הקמה בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים/ העירוניים הבנויים בתחום מגרש 100. ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים/ העירוניים הבנויים והשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בבעלות העירייה. ג. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור. ד. השלמת ביצוע פיתוח ותחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים לציבור, בהתאם לנספח הבינוי, לרבות פיתוח המרחב הכולל את המעברים להולכי רגל בין שטח המגרש לסביבתו העירונית. מונה הדפסה 43 ה. תעודת שקילה ואישור פינוי אסבסט וקרקע מזוהמת (ככל שידרש) ופסולת בניין לאתרים מורשים. ו. אישור יועץ אקוסטי לביצוע בהתאם לחו"ד שתאושר בשלב ההיתר. ז. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתפעול מלא בתוך הבניין לאיתור קרינה ממתקני שנאים, מרכזי הולכה, ו/או תמסורת חשמל במבנה ובסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ח. אישור יועץ איכות אוויר על התקנת גלאי CO וגלאי גזי קרקע ככל שנדרש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ט. אישור התקנת מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שידרש. י. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה ככל שיתוכננו לאחראי חומ"ס ברשות לאיכות הסביבה. יא. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum. מונה הדפסה 43 יב. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. יג. תנאי למתן אכלוס יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לגבי השטחים המיועדים להיות שטחים עם זיקות הנאה, כמפורט בסעיף 6.3 על תתי סעיפיו, כולל רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור הרחב בגג מגדל E, בהתאם לאמור בסעיף 6.3 ד, מיקומם יקבע במסגרת תכנית עיצוב, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.	

סטיה ניכרת	6.15
א. לא ניתן יהיה לנייד זכויות המוגדרות בתוכנית זו כתת קרקעיות עיקריות אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתוכנית. ב. שינוי במרחק מינימאלי בין מבנים ובתכסית הכוללת של הבניינים תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.	

ביצוע התכנית	7.
--------------	----

שלבי ביצוע	7.1
------------	-----

מימוש התכנית	7.2
--------------	-----

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43