

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3706/א

שם תוכנית: "שכונת הרכבת"

0014 - ארגז - F
א3706

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: תל אביב-יפו
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף												
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו שם התכנית: תא / 3706 א "שכונת הרכבת" הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות): תאריך 7.11.2012 פרוטוקול 12-0027 ב' החלטה 3 " " " " אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תאריך 10.12.2012 ישיבה מס' 1124 " " " " <table border="1"> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מחנך העיר</td> <td>יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המסכנת</td> </tr> <tr> <td>א. ח. גל</td> <td>עודד גבולי</td> <td>דוד ספיר</td> </tr> <tr> <td></td> <td>אדר</td> <td>ד"ר מ. סגן ראש העיריה</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>תאריך: 11/3/13</td> </tr> </table>	מנהל האגף	מחנך העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המסכנת	א. ח. גל	עודד גבולי	דוד ספיר		אדר	ד"ר מ. סגן ראש העיריה			תאריך: 11/3/13
מנהל האגף	מחנך העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המסכנת											
א. ח. גל	עודד גבולי	דוד ספיר											
	אדר	ד"ר מ. סגן ראש העיריה											
		תאריך: 11/3/13											
	משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 6376/א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 11/3/13 לאשר את התכנית גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית												

דברי הסבר לתוכנית

אזור "שכונת הרכבת" מהווה אחת המובלעות הבלתי מתוכננות האחרונות באזור המרכזי של העיר. לאור הבעייתיות של ריבוי הבעלים בחלקת מושע גדולה, ריבוי פלישות וחוסר היכולת לממש תכניות מאושרות מקדמת הוועדה המקומית תכנית לפיתוח והתחדשות במתחם של כ-21 דונם. התכנית כוללת חיבור למערכת הרחובות בסביבתה, בשתי רצועות בינוי אורכיות ממזרח למערב, הכוללות בינוי של שלושה מגדלים בני עד 30 קומות ברצועה הצפונית של התכנית, בינוי מרקמי בן 8 קומות ברצועה הדרומית של המתחם ושטח ציבורי של שדרה רחבה מדרום לצפון בתוך התכנית. ~~השטח~~ דגש תכנוני על סביבת הולכי הרגל באמצעות חזיתות מסחריות, קולונדות, מדרכות רחבות ושדרה ציבורית ירוקה ורחבה בלב המתחם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

שם התוכנית "שכונת הרכבת"

מספר התוכנית

תכנית מס' תא/3706/א

1.2 שטח התוכנית

21,403 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

7

תאריך עדכון המהדורה

11/03/2013

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

סוג התוכנית

• תוכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

• כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

• תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

קואורדינטה X 179,753

קואורדינטה Y 663,391

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית:
בצפון: מתחם חסן ערפה (המשך רחוב 1276);
במזרח: רחוב המסגר; במערב: רחוב יגיע כפיים;
בדרום: רחוב ריב"ל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית תל-אביב-יפו
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב תל-אביב-יפו
שכונה "שכונת הרכבת"
רחוב המסגר 11-19 (אי זוגיים), רחוב ריב"ל 11-41 (אי זוגיים), רחוב פאול קור 1-35, רחוב 1244 1-33

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6950	מוסדר	חלק מהגוש	25	24
7067	מוסדר	חלק מהגוש		6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאשרות קודמות

מספר תוכנית מאשרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
44	ביטול	התכנית מבטלת את הוראות תכנית "44" בתחומה.	עיתון רשמי 1142.	20.11.1941
E	ביטול	התכנית מבטלת את הוראות תכנית "E" בתחומה.	עיתון רשמי 1114.	17.7.1941
1043	ביטול	התכנית מבטלת את הוראות תכנית "1043" בתחומה.	1514	20.3.1969
1386	ביטול	התכנית מבטלת את הוראות תכנית "1386" בתחומה.	1750	26.8.1971
1043 א'	ביטול	התכנית מבטלת את הוראות תכנית "1043 א'" בתחומה.	5040	20.12.2001
ג	ביטול	תכנית ג' על שינוייה לא תחול בתחום תחום תכנית זו.	4208	08.12.1991
ע'1	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ע-1 ממשיכות לחול.	5264	15.01.2004
תמ"א 2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית 2 / 4. הוראות תכנית מתאר ארצית 2 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4525	25.05.1997
תמ"א 1 / 12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית תמ"א 1 / 12. הוראות תמ"א 1 / 12 תחולנה על תכנית זו.	6137	21.9.2010
תמ"א 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית 18. הוראות תכנית מתאר ארצית 18 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.		22.8.1976
תמ"א 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית 34 / ב / 4. הוראות תכנית מתאר ארצית 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	16.08.2007
תמ"מ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר מחוזית 5. הוראות תמ"מ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	15.4.2010

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		23		11.3.13	אדר' סיגל סרוסי		
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 500		1	5.3.13	עירית תל אביב		
נספח הריסה	מנחה	1: 500		1	7.3.13	אדר' סיגל סרוסי		
נספח עצים	מנחה	1: 500			7.3.13	אדר' סיגל סרוסי		
נספח בינוי	מנחה	1: 500		1	7.3.13	אדר' סיגל סרוסי		
נספח תחבורה וחניה	מנחה	1: 500		1	7.3.13	דגש הנדסה		
נספח נופי	מנחה	1: 250		3	7.3.13	רם איזנברג עיצוב סביבה		
נספח תשתיות	מנחה	1: 250 1: 500	5	2	6.3.13	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ		

כל מסמכי התוכנית 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.

מאשרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית						
מקצוע / תואר	שם תאגיד / שם רשות מקומית					
מגיש התכנית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו					
מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
	שדרות בן גוריון 68, תל אביב					

1.8.2 יזם בפועל						
מקצוע / תואר	שם תאגיד / שם רשות מקומית					
לא רלוונטי	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו					
מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	שדרות בן גוריון 68, תל אביב					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע						
	שם פרטי ומשפחה					
	שם תאגיד/שם רשות מקומית					
בעלים	עיריית תל-אביב-יפו, פרטיים					
מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	אבן גבירול 69, תל אביב					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם משרד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלית	סיגל סרוסי	057697989	42842	"מקום - אדריכלים ומתכנני ערים"	בית הסופר קפלן 6 תל-אביב	03-6205815	054-4756928	057-7979273
	אדריכלית ומתכננת ערים	יוספה דברה	056571946	39490					
שמאי	מהנדס ושמאי	יצחק זרניצקי	7392434	195	יצחק זרניצקי הנדסה ושמאות מקרקעין	שדי ירושלים 28 ת"א-יפו	03-5184833	03-5184879	
יועץ סביבתי	ד"ר	רון לשם			לשם שפר איכות סביבה בע"מ	רחוב הנטקה 34 ת.ד. 3694 ירושלים	02-6427684	02-6427103	
מודד	מודד	לידור-יערי	573		לידור יערי	הבונים 12 רמת גן	03-6134875	03-7513160	
יועץ תנועה	מהנדס	עירד שרייבר			דגש הנדסה	בן גוריון 2 רמת-גן	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
אדריכל נוף	מעצב סביבה	רם איזנברג	057786311		רם איזנברג עיצוב סביבה	הלל 22 חיפה	04-8679193	04-8679194	office@rameisenberg.com
יועץ תשתיות	י.לבל הנדסים יועצים בע"מ	יורם לבל	7335276		י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ	רחוב נחלת יצחק 32 א' תל-אביב	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.co.il

מאשרת

מאוסרת

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מפלס הכניסה הקובעת	המפלס שבין 0 ל- +60 ס"מ מעל המדרכה הגובלת בחזית הקדמית של המגרש (ובאין מדרכה – הדרך), מדוד במרכז החזית הקדמית של המגרש. במגרשים להם מספר חזיתות קדמיות ייקבע מפלס הכניסה הקובעת לפי המפלס הגבוה מביניהם.
הועדה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.
מהנדס העיר	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה למרחב התכנון המקומי תל-אביב-יפו או מי שימונה מטעמו.
החוק	חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
שטחים לצרכי ציבור	שטחים לשימוש לצרכי ציבור ע"פ הגדרתם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
מסחר	לרבות בתי אוכל, מועדונים, שירותים אישיים וכו'.
מגרש בניה	מגרש הכולל תתי מגרשים A ו-B (לדוגמא מגרש 1 מחולק ל- 1A ו- 1B).

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. שיקום האזור והחייאתו ע"י הסדרת חלקת המושע, קביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות בניה והוראות בניה המתאימים למרכז עסקים ראשי, תוך מתן אפשרות ליישום גמיש של התכנית.
- ב. שימת דגש תכנוני על סביבת הולכי הרגל באמצעות חזיתות מסחריות, קולונדות, מעברים מקורים ושדרה רחבה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור תעסוקה ודרכים לעירוני מעורב, דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, ודרך משולבת.
- ב. ביטול התוויית דרכים שנקבעו בתכניות קודמות וקביעת מערכת דרכים חדשה.
- ג. קביעת שלושה מגרשי בנייה הניתנים למימוש עצמאי הכוללים מגדל בחלק הצפוני ומבני נמוך בחלק הדרומי.
- ד. קביעת שימושים, הוראות בניה והנחיות לעיצוב אדריכלי לתעסוקה, מסחר, ושטחי ציבור.
- ה. קביעת זכויות בניה לתעסוקה ומסחר בהיקף של 92,500 מ"ר ולשטחים לצרכי ציבור בהיקף של 1500 מ"ר.
- ו. קביעת תנאים להמרת משרדים למגורים/מלונאות.
- ז. קביעת שטח ממוצע ליחידת דיור יהיה 65 מ"ר עיקרי, ולפחות 20% מהדירות בתחום התכנית, בכל היתר שיוצא, יהיו קטנות (עד 80 מ"ר, כולל ממ"ד), כאשר גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-50 מ"ר שטח עיקרי.
- ח. קביעת הוראות לתפקוד משותף ע"י זיקות הנאה, מעברים מקורים ושטחים פתוחים משותפים.
- ט. קביעת הוראות לפיתוח שדרה ירוקה ציבורית בלב הפרויקט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	21,403 מ"ר
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים *	מ"ר	-----	עד- 20,625 מ"ר	20,625 מ"ר		
	מס' יחיד	-----	+ 317 יחיד	עד 317 יחיד		
מסחר *	מ"ר	מאושר 3,814-מ"ר (קיים 8,500 מ"ר)	עד 8,561 מ"ר	עד 12,375 מ"ר		15% מתוך השטח המיועד לתעסוקה.
תעסוקה *	מ"ר	31,778 מ"ר	+60,722 מ"ר	92,500 מ"ר		כולל עד 15% מסחר
מבני ציבור	מ"ר	-----	+ 1,500 מ"ר	1,500 מ"ר		
תיירות / מלונאות	חדרים	-----				ניתן להמיר למלונאות את כל השטח המיועד לתעסוקה. מספר החדרים ייגזר מהתקנים הפיזיים של משרד התיירות
	מ"ר	-----				
סך שטחי בניה (שטח בניה עיקרי)	מ"ר	31,778 מ"ר	62,222 מ"ר	94,000		83,800 מ"ר * תוספת למצב הקיים בפועל

* על פי סקר הארנונה קיימות כיום יחידות עסקים בשטח כולל של כ- 8500 מ"ר ויחידות מגורים בשטח כולל של כ- 1700 מ"ר, סך הכל כ-10,200 מ"ר בנויים בפועל.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים – זיקת הנאה למעבר ברגל	תאי שטח כפופים – זיקת הנאה למעבר ברכב
1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B1, 3B2	עירוני מעורב	1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B1, 3B2	למעט תאי שטח 200, 206, 207 ו-208 כל תאי השטח כפופים גם לזיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון התת קרקעי.
301, 300	שטח ציבורי פתוח		
3C	שטח פרטי פתוח	3C	
402, 401	דרך משולבת		
200, 202, 204, 207	דרך קיימת		
208B, 201, 203, 205, 206, 208,	דרך מוצעת		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת (*)	4,011	18.8	עירוני מעורב	12,199	57.0
דרך מוצעת (*)	1,493	7.0	שטח ציבורי פתוח	1,900	9.0
אזור תעסוקה (*)	15,900	74.3	פרטי פתוח	788	3.7
			דרך מאושרת	2,754	12.9
			דרך מוצעת	2,384	11.1
			דרך משולבת	1,377	6.4
סך הכל שטח	21,403	100.0	סך הכל שטח	21,403	100

מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
	התכנית מגדירה שלושה מתחמי בניה בייעוד עירוני מעורב, המסומנים במספרים 1-3. לכל מתחם שני תאי שטח בעלי הוראות בניה שונות. תאי השטח מסומנים באותיות A ו-B. הערה כללית: מספור הקומות בתכנית זו כולל את כל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת, כולל קומת הקרקע (המוגדרת בתכנית כקומה 1), קומת הגג, הקומות טכניות והקומות הרגילות (אך לא כולל גלריות), אלא אם צוין אחרת.
4.1.1	הוראות לתאי שטח מס' 1A, 2A, 3A, שייעודם עירוני מעורב:
4.1.1.1	שימושים
א.	במרתף העליון יותרו: שטחי שירות, מחסנים, חניה, פריקה וטעינה. בשאר המרתפים יותרו חניה ושטחי שירות.
ב.	בקומת הקרקע (קומה 1) יותרו: מסחר, לובי כניסה, שטחי רווחה, שטחים לצרכי ציבור שלא נדרשת להם חצר מגודרת ושטחי שירות. לא יותרו מחסנים בקומה זו.
ג.	בשאר הקומות שמעל פני הקרקע יותרו משרדים, מגורים, מלונאות בכפוף לשטחים המותרים בתכנית ולשאר הוראותיה.
ד.	שימושים לצרכי ציבור, על פי סעיף 188 בחוק התכנון והבניה, יותרו בכל הקומות באישור מהנדס העיר ובאישור הרשות לאיכות הסביבה של עת"א. לשטחים אלה יוצמדו שטחי חוץ כנדרש ע"פ תפקודם וע"פ הנחיות מהנדס העיר.
ה.	לא יותרו: מוסכים, בתי חולים.
	הוראות
4.1.1.2	זכויות בניה
א.	זכויות הבניה יהיו ע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5.
ב.	בקומת קרקע תותר בניית גלריה ששטחה לא יעלה על 40% משטח הקומה. שטח הגלריה כלול בשטחים העיקריים המותרים על פי הטבלה בסעיף 5.
4.1.1.3	גובה בניה
א.	תותר בניית מגדלים בגובה של עד 118 מ' מפני הים (93-96 מ' ממפלס הכניסה הקובעת)-25 קומות (כולל קומת קרקע, קומת גג וקומות טכניות). ניתן יהיה להגביה מגדלים אלו עד לגובה 145 מ' מעל פני הים (120 מ' ממפלס הכניסה הקובעת), ועד 30 קומות, גובה זה הינו מקסימאלי והוא כפוף למגבלות גובה הבניה ואישור משרד הביטחון לעת הוצאת ההיתר.
ב.	גובה קומת הקרקע (קומה 1) ברוטו לא יעלה על 6.5 מ' כולל תקרת הקומה.
ג.	גובה הבניין לא יעלה על 120 מ' מהכניסה הקובעת כולל מתקנים טכניים כל זאת בכפוף למגבלות גובה של משרד הביטחון והרשות לתעופה אזרחית ליום הוצאת ההיתר.
4.1.1.4	קווי בניין (כמופיע בנספח הבינוי ובהתאם להוראות כלהלן):
א.	קווי בניין לתא שטח 1A: לצפון - 0 מ'. למערב (רחוב יגיע כפיים) - 5 מ' בקומת קרקע, 0 מ' לקומות שמעליהן. למזרח (לכוון תא שטח 2A) - 18 מ'. לדרום (כוון תא שטח 201, המשך רחוב חכמי) - 1 מ' לשבע הקומות הראשונות. 4 מ' בקומות שמעל הקומה השביעית ובנסיגה של לפחות 3 מ' מהקומה שמתחת.
ב.	קווי בניין לתא שטח 2A: לצפון ולמערב - 0 מ'. למזרח (לכוון תא שטח 300) - 0 מ' לשבע הקומות הראשונות, 5 מ' לקומות שמעליהן. לדרום (כוון תאי שטח 204, 205) - 1 מ' לשבע הקומות הראשונות. 4 מ' בקומות שמעל הקומה השביעית ובנסיגה של לפחות 3 מ' מהקומה שמתחת.
ג.	קווי בניין לתא שטח 3A: לצפון - 0 מ'. למערב (כוון תא שטח 402) - 0 מ' לשבע הקומות הראשונות, 5 מ' לקומות שמעליהן. למזרח (רחוב המסגר) - 5 מ' בכל הקומות+קולונדה בעומק של 5 מ' בקומת הקרקע. (סך רוחב זכות המעבר להולכי רגל בקומת הקרקע הינו 10 מ', מעבר למדרכה בתחום הדרך). לדרום (לכוון תא שטח מס' 3C) - 1 מ' לשבע הקומות הראשונות. 4 מ' בקומות שמעל הקומה השביעית ובנסיגה של לפחות 3 מ' מהקומה שמתחת.

4.1.2 הוראות לתאי שטח מס', 1B, 2B, 3B-(3B1, 3B2), שייעודם עירוני מעורב:	4.1.2
שימושים	4.1.2.1
א. בקומת הקרקע, בגלריה ובמרתף העליון יותר מסחר. בקומת הקרקע לובי כניסה, שטחי רווחה לדיירי הבניין, מחסנים ושטחי שירות. לא יותרו מחסנים בקומת הקרקע ובקומת הגלריה בצמוד לחזיתות החיצוניות של הבניין.	
ב. בשאר המרתפים יותרו חניה ושטחי שירות.	
ג. מוסכים יותרו בתאי שטח מס' 1B ו- 2B בלבד, בקומת הקרקע ובמפלס המרתף העליון, בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה. אם יוקמו מוסכים הם ייבנו במרוכז ובצורה מוסתרת כלפי הרחובות והשדרה. הכניסה למוסכים תהיה מהרחוב הפנימי (המשך רחוב חכמי). בכל תא שטח לא תותר יותר מכניסה אחת למוסכים. לא תותר עבודת פחחות וצבע במוסכים.	
ד. בשאר הקומות שמעל פני הקרקע יותרו משרדים, מגורים ומלונאות בכפוף לשטחים המותרים בתכנית ולשאר הוראותיה.	
ה. שימושים לצרכי ציבור, על פי סעיף 188 בחוק התכנון והבניה, ושימושים בעלי אופי ציבורי יותרו בכל הקומות באישור מהנדס העיר ובאישור הרשות לאיכות הסביבה של עת"א. לשטחים אלה יוצמדו שטחי חוץ כנדרש ע"פ תפקודם וע"פ הנחיות מהנדס העיר.	
הוראות	
זכויות בנייה	4.1.2.2
א. זכויות הבניה יהיו ע"פ המפורט בטבלה בס' 5.	
ב. בקומת הקרקע תותר בניית גלריה ששטחה לא יעלה על 40% משטח הקומה. שטח הגלריה כלול בשטחים העיקריים המותרים על פי הטבלה בס' 5.	
גובה בנייה	4.1.2.3
א. תותר בנית מבנים בני 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית), בגובה מרבי של 34 מ' מדוד ממפלס הכניסה הקובעת ועד פני המעקה העליון.	
ב. גובה קומת הקרקע (קומה 1) לא יעלה על 6.5 מ' ברוטו כולל תקרת הקומה.	
קווי בניין (כמופיע בנספח הבינוי ובהתאם להוראות כלהלן):	4.1.2.4
א. קווי בניין (רחוב ריב"ל): 0 מ' בקומות 1-7 + קולונדה בעומק של 5 מ' בקומת הקרקע. (סך רוחב זכות המעבר להולכי רגל בקומת הקרקע הינו 5 מ', מעבר למדרכה בתחום הדרך). קומת הגג תבנה בנסיגה של 4 מ' מחזית הקומה (קו בנין 4 מ') שמתחתיה בכוון רחוב ריב"ל. למערב (רחוב יגיע כפיים): 0 מ' בכל הקומות + קולונדה בעומק של 5 מ' בקומת הקרקע. (סך רוחב זכות המעבר להולכי רגל בקומת הקרקע הינו 5 מ', מעבר למדרכה בתחום הדרך). לצפון – (כוון תא שטח מס' 203) - 1 מ' לקומות 1-7. 4 מ' בקומת הגג ובנסיגה של לפחות 3 מ' מקו חזית הבניין לכוון צפון. למזרח (כוון תא שטח 2B) - 0 מ'.	א. קווי בניין לתא שטח מס' 1B
ב. קווי בניין (רחוב ריב"ל) - 0 מ' בקומות 1-7 + קולונדה בעומק של 5 מ' בקומת הקרקע. (סך רוחב זכות המעבר להולכי רגל בקומת הקרקע הינו 5 מ', מעבר למדרכה בתחום הדרך). קומת הגג תבנה בנסיגה של 4 מ' מחזית הקומה (קו בנין 4 מ') שמתחתיה בכוון רחוב ריב"ל. למערב (כוון תא שטח 1B) - 0 מ'. לצפון (כוון תאי שטח מס' 204, 205) - 1 מ' לקומות 1-7. 4 מ' בקומת הגג ובנסיגה של 3 מ' לפחות מקו חזית הבניין לכוון צפון. למזרח (כוון תא שטח 301) - 0 מ' לשבע הקומות הראשונות. 5 מ' לקומות מעל.	ב. קווי בניין לתא שטח מס' 2B
ג. קווי בניין (רחוב ריב"ל) - 2 מ' בקומות 1-7 + קולונדה בעומק של 5 מ' בקומת הקרקע. קומת הגג תבנה בנסיגה של 4 מ' מחזית הקומה (קו בנין 6 מ') שמתחתיה בכוון רחוב ריב"ל. למערב (לכוון תא שטח מס' 402) - 0 מ' לשבע הקומות הראשונות. 5 מ' לקומות מעל. לצפון (כוון תאי שטח מס' 3C) - 1 מ'. (אין חיוב נסיגה בגג) למזרח (רחוב המסגר) - 10 מ' בקומת הקרקע (סך רוחב זכות המעבר להולכי רגל בקומת הקרקע הינו 10 מ', מעבר למדרכה שבתחום הדרך, קרי: 5 מ' קו בניין + קולונדה בעומק של 5 מ'), קו בניין 5 מ' בקומות 2-7 מ'. ונסיגה נוספת של 3 מ' לפחות (סה"כ 8 מ' מגבול תא השטח) בקומת הגג.	ג. קווי בניין לתא שטח מס' 3B (3B1, 3B2)

4.1.2.5	הוראות בניה נוספות לתאי שטח מס' 1B, 2B שייעודם עירוני מעורב:
	בתאי שטח מס' 1B ו- 2B תבנה חצר פנימית שרוחבה לא יפחת מ- 16 מ'. מעל 5 הקומות הראשונות רוחב החצר בין חזיתות נגדיות לא יפחת מ- 20 מ'. החצר תבנה במפלס קומה 2 (מעל קומת הקרקע) ותובטח בה אדמת גן בעומק של 1.2 מ' לפחות. הפיתוח בחצר הפנימית יכלול גינות, נטיעות עצים וריהוט רחוב וגן. החצר תשמש לרווחת דרי המבנים המקיפים אותה ותכניס אור טבעי ואוויר לחללים הפנימיים של המבנים. במידה ויוקם שטח לצרכי ציבור שנדרשת לו חצר מגודרת, ייקבע מיקומה ואופן הסגירה בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

4.1.3	הוראות כלליות למגרשים בייעוד עירוני מעורב:
א.	בכל מגרש ייבנו 500 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים לצרכי ציבור (סה"כ 1500 מ"ר), על פי פרוגרמה שתקבע ע"י מהנדס העיר סמוך למועד מימוש הבניה. מיקום השטחים לצרכי ציבור יאושר ע"י מהנדס העיר. שטחי השירות לשטחים לצרכי ציבור יכללו במסגרת שטחי השירות המותרים המפורטים בטבלה בסעיף 5 להלן. שטחים אלו ייבנו ע"י מבקש הבקשה להיתר ועל חשבון, לרבות שטחי החוץ הצמודים אליהם, ויירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו ללא תמורה על חשבון מבקש ההיתר כיחידה נפרדת. עד לרישום הבית המשותף יוחכרו שטחים אלה לעירייה ללא תמורה.
ב.	ניתן לרכז את השטחים לצרכי ציבור באחד או יותר מן המגרשים, בהסכמת בעלי המגרשים ובאישור מהנדס העיר ואגף הנכסים של עיריית תל-אביב-יפו.
ג.	תותר המרת שטחים ממשרדים למגורים עד לסה"כ 20,625 מ"ר מהשטחים העיקריים המותרים בתכנית. אם ייבנו מגורים בהיקף העולה על 16,500 מ"ר, אזי עבור כל 50 יח"ד נוספות או חלק מהן ייבנו לפחות 250 מ"ר שטחים עיקריים נוספים לשימושים לצרכי ציבור נוספים, בתוספת שטחי החוץ ושטחי השירות הנדרשים להם. שטחי הציבור הנוספים ייבנו על פי פרוגרמה שתקבע ע"י מהנדס העיר, מתוך השטחים המותרים לבניה במגרש ע"פ הטבלה בס' 5 ולא כתוספת להם. תותר המרת שטחים ממשרדים למלונאות.
ד.	במידה וייבנו מגורים, שטח ממוצע ליחידת דיור יהיה מ- 65 מ"ר עיקרי, ולפחות 20% מהדירות בתחום התכנית, בכל היתר שיוצא, יהיו קטנות (עד 80 מ"ר, כולל ממ"ד). גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-50 מ"ר.
ה.	תותר התפלגות שונה של שטחי המשרדים/מגורים/מלונאות בין המגרשים, בהסכמת בעלי המגרשים הנוגעים בדבר ובאישור מהנדס העיר ובלבד ששטח המגורים בתחום כל התכנית לא יעלה על 20,625 מ"ר שטחים עיקריים.
ו.	מתוך סך השטחים המותרים לבניה במגרש יותרו שטחי מסחר בהיקף של עד 15% מהשטחים העיקריים. שטחי המסחר יותרו בקומת הקרקע, בגלריית קומת הקרקע ובקומת המרתף העליון. לא יותר מסחר במרתף העליון של המגדלים (תאי שטח 1A, 2A, 3A).
ז.	ברחובות בכל היקף התכנית וכן לאורך השדרה והשפ"פ (כמסומן בתשריט) חלה חובה להקים בקומת הקרקע חזית מסחרית.
ח.	מתחת לפני הקרקע יותרו עד 6 מרתפים בגבולות תאי השטח.
ט.	לא יותר שימוש בזכויות רפלקטיביות בחזיתות המבנים.
י.	במידה ויומרו שטחים למלונאות, יהיו שטחים אלו ע"פ ההוראות והתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
יא.	זיקת הנאה למעבר רגלי: בתאי שטח מס' 1B, 2B, 3B, 1A, 2A, 3A, בתחום שבין קו חזית הבניין לקו הרחוב תרשם זיקת הנאה להולכי רגל. תחום זה לא יגודר ויפותח כמדרכה ברצף עם המדרכה הציבורית. מהנדס העיר רשאי להתיר הצבת שולחנות וכסאות בתנאי שישמר מעבר חופשי ורציף לציבור ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' (כולל רוחב המדרכה שבתחום זכות הדרך).
יב.	בקומות הקרקע בכוון רחוב המסגר, רחוב ריב"ל ויגיע כפיים תבנה קולונדה, שעומקה לא יפחת מ- 5 מ'. הקולונדה תהיה מתואמת לכל אורך הרחובות הכלולים בתכנית, מבחינת גובה, עומק, מידות העמודים, המרווח ביניהם וחומרי הגמר, ותפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הראשונה ע"פ הוראות ס' 6.9 ג'.
יג.	בתקופת הביניים שבין פינוי והריסת המבנים הקיימים ו/או תוך כדי פינויים, לבין התחלת הבניה ע"פ תכנית זו, ניתן יהיה להשתמש בשטחים שיתפנו, בכולם או בחלקם, לחניון כשימוש זמני בלבד.

4.2	דרך מוצעת דרך קיימת
	(הוראות לתאי שטח מס', 208,201,203,205,206,208B, שייעודם דרך מוצעת ולתאי שטח מס' 200,202,204,207 שייעודם דרך קיימת)
א.	תאי שטח מס' 201-205 מהווים את המשך רחוב חכמי בתחום התכנית: 1. מדרך זו יותרו כניסות לחניונים ולחצרות שרות של המבנים הסמוכים אליהם. 2. רוחב דרך ז' (תאי שטח 201-205) 16 מ', כאשר בתחומה יוסדרו משני צידי הדרך מדרכות ציבוריות שרוחבן לא יפחת מ- 2.5 מ' בכל צד. (סך רוחב המדרכה מדורג לא יפחת מ- 3.5 מ' ורוחב המדרכה מצפון לא יפחת מ- 5.5 מ' עם הכללת זיקות ההנאה להולכי הרגל בתחום תאי השטח ועד לקווי הבניין) 3. מתחת לדרך זו תותר בניית עד 6 קומות מרתף, שיהוו המשך למרתפי המגרשים בייעוד עירוני מעורב הגובלים בהם. כל ההוראות החלות על המרתפים יחולו על תאי שטח אלה. המרתפים יוחכרו לשימוש המגרשים הגובלים בכפוף לכל דין.
ב.	בתחום המדרכות יינטעו עצים בוגרים. לשם כך יוסדרו בתקרת המרתף העליון בתי גידול עם אדמת גן בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'. העצים יינטעו במפלסי הקרקע הסופיים ולא בעציצים גלויים.
ג.	ישמר עומק של 2 מ' להעברת תשתיות בתחום המדרכה הציבורית ברוחב של 1.5 מ' לפחות מקצה המדרכה.
ד.	יישמר עומק של 2 מ' להעברת תשתיות בתחום הדרך.

4.3	שטח ציבורי פתוח:
	(הוראות לתאי שטח מס' 300, 301)
א.	בתאי שטח אלה יינטעו עצים בעלי עלווה רחבה, בצפיפות גבוהה, אשר ישוו לשדרה מראה מיוער. העצים יינטעו לפי תכנית העצוב האדריכלי והפיתוח שע"פ ס' 6.9 ג'.
ב.	בתחום השדרה תותר הצבת מתקני משחקים וריהוט רחוב.
ג.	לא תותר הקמת מבנים אחרים מעל פני הקרקע, לרבות מבני תשתיות. כל מבני התשתית, המתקנים ההנדסיים ומבני השירות הנדרשים (דוגמת תחנות טרנספורמציה) ימוקמו בתחום המבנים הסמוכים לשדרה. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ד.	לא תותר כל בנייה מתחת לפני הקרקע, למעט מעבר תשתיות עירוניות, שימוקמו סמוך לדפנות השדרה ו/או מתחת לתחום הדרך המשולבת. יובטח מעבר תשתיות מצפון לדרום בתחום השצ"פ, לרבות דרך תא שטח 401. כן יותר מתחת לפני הקרקע מעבר כלי רכב, בכיוון מזרח – מערב, שמטרתו חיבור בין חניונים משני צידי השדרה המתפקדים כחניון אחד. המעבר יהיה ברוחב מרבי של 7 מ'. יותרו מעברים לחניונים בכל המפלסים שמתחת לפני הקרקע, ובלבד שכל המעברים דרך השדרה ימוקמו זה מעל זה, יותר מעבר אחד בלבד(מעבר נוסף לחיבור החניון יהיה מתחת לתא שטח 401), מיקום המעבר באישור מהנדס העיר. מעל המעבר, במפלס הקרקע, תשמר אדמת גן בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ', כדי להבטיח נטיעת עצים בוגרים. שטחים אלו יוחכרו בהתאם להסכם עם אגף הנכסים של עיריית תל-אביב-יפו.
ה.	בצמוד לחזיתות הבניינים, תותר הצבת שולחנות וכסאות, באישור מהנדס העיר ועל פי תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח שתאושר ע"פ סעיף 6.9 ג'.

4.4	דרך משולבת:
	הוראות לתאי שטח מס' 401, 402
א.	הדרך המשולבת תעבור בתוך השדרה ובצמוד אליה. מתוך תא שטח 402 תותר כניסה לחניונים ולחצרות השרות של המבנים שייבנו במגרש מס' 3; בתחום תא השטח, לכל אורך מגרש 3, תבוצע מדרכה/שביל הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ'. בתחום המדרכה/השביל יינטעו עצים בוגרים. הדרך המשולבת כולה תפותח כחלק מהשדרה, לפי תכנית העצוב האדריכלי והפיתוח שע"פ ס' 6.9 ג'.
ב.	מתחת לתאי שטח אלה תותר בניית עד 6 קומות מרתף. כל ההוראות החלות על המרתפים יחולו על תאי שטח אלה. המרתפים בתחומי תא שטח 401 יישמשו למעבר וחיבור בין החניונים שמשני צידי השדרה ויכולים לתפקד כחניון אחד. שטחים אלה יוחכרו בכפוף לכל דין.
ג.	מפלס הקרקע יפותח לפי תכנית העצוב האדריכלי והפיתוח שע"פ ס' 6.9 ג'. בתחום תא שטח זה תובטח נטיעת עצים בוגרים. העצים יינטעו במפלסי הקרקע הסופיים ולא בעציצים גלויים. לשם כך יובטחו בתי גידול מקומיים בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' במרתף העליון.

מאוסרת

4.5	שטח פרטי פתוח (שפ"פ):
	(הוראות לתא שטח מס' 3C)
א.	בתא שטח זה יתאפשר מעבר רגלי שיחבר את רחוב חכמי לרחוב המסגר ותרשם בו זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. תא השטח לא יגודר וישאר פתוח לציבור הרחב. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ב.	מתחת לתא שטח זה תותר בניית עד 6 קומות מרתף, כחלק מקומות המרתף של מגרש מס' 3. כל ההוראות החלות על המרתפים יחולו על תא שטח זה.
ג.	מפלס הקרקע יגוון, יינטע וירוצף לפי תכנית העצוב האדריכלי והפיתוח שע"פ ס' 6.9 ג'. בתחום תא שטח זה תובטח נטיעת עצים בוגרים. העצים יינטעו במפלסי הקרקע הסופיים ולא בעציצים גלויים. לשם כך יובטחו בתי גידול מקומיים בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' במרתף העליון.
ד.	תותר הצבת ריהוט רחוב וכן שולחנות וכסאות השייכים לחזית מסחרית צמודה, ובלבד שישמר מעבר חופשי לציבור בכוון מזרח-מערב, ברוחב שלא יפחת מ- 8 מ'.
ה.	לא תותר הקמת מבנים ומתקנים אחרים מעל פני הקרקע, לרבות מבני תשתיות. כל מבני התשתית, המתקנים ההנדסיים ומבני השירות הנדרשים (דוגמת תחנות טרנספורמציה, שירותים ציבוריים וכד') ימוקמו בתחום המבנים הסמוכים או מתחת לפני הקרקע. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	יח"ד (3)	אחוזי בניה עיקריים מעל הקרקע	שטחי בניה כוללים מעל הקרקע במ"ר	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר) (1)	מס' תא שטח	יעוד		
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה (מ"ר)						
								עיקרי	שרות					
כמפורט בפרק 4 לעיל	6	30	(6)120	18.3	עד 118 יח"ד	1,109	26,630	600%	----	6,900	19,730	כ- 1,779	1A	עירוני מעורב
	6	8	34			443	20,504	600%	(2)	5,210	15,294	כ- 3,453	1B	
	6	---	---			669	47,134	600%		12,110	34,524 + 500 מ"ר לצרכי ציבור	כ- 5,232	סה"כ למגרש 1	
	6	30	(6)120	23.8	עד 96 יח"ד	1,699	29,137	600%	-----	7,500	21,637	כ- 1,273	2A	עירוני מעורב
	6	8	34			397	11,823	600%	(2)	3,023	8,800	כ- 2,219	2B	
	6	---	---			871	40,960	600%		10,523	29,937 + 500 מ"ר לצרכי ציבור	כ- 3,492	סה"כ למגרש 2	
	6	30	120	18.2	עד 103 יח"ד	1,345	26,630	600%	----	6,900	19,730	כ- 1,467	3A	עירוני מעורב
	6	8	34			435	11,776	600%	(2)	2,967	8,809	כ- 2,024	(5)3B	
	6	---	---			-----	-----	600%	----	-----	-----	כ- 788	3C	שטח פרטי פתוח
	6	---	---			667	38,406	600%		9,867	28,039 + 500 מ"ר לצרכי ציבור	כ- 4,279	סה"כ למגרש 3	
	6	-----		---	---	-----	-----	600%	-----	---	---	כ- 1,377	401,402	דרך משולבת
	6	-----		---	---	-----	-----	600%	-----	---	---	כ- 5,138	205-201	דרך מוצעת/ קיימת
					19.8	עד 317	723 ממגרשי הבנייה	126,500			32,500	94,000 (4)		

1. התשריט הוא המסמך הקובע לגודלי המגרשים

2. תותר העברת שטחים עיקריים מהקומות שמעל הקרקע אל מתחת לקרקע.

3. תותר המרת שטחים ממשרדים למגורים עד לסה"כ 20,625 מ"ר מהשטחים העיקריים המותרים במגרש בהתאם להוראות. שטח ממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ-65 מ"ר שטח עיקרי.

4. כולל את השטחים הציבוריים של 1,500 מ"ר לכל מגרשי הבנייה (500 מ"ר לכל מגרש). ניתן לרכז את השטחים לצרכי ציבור באחד או יותר מהמגרשים, ראו סעיף 3.4.1.3.

5. תא שטח 3B פוצל בתשריט לתאי שטח 3B1, 3B2 מסיבה טכנית.

6. גובה הבניין לא יעלה על 120 מ' מהכניסה הקובעת כולל מתקנים טכניים, כל זאת בכפוף למגבלות גובה של משרד הביטחון והרשות לתעופה אזרחית ליום הוצאת ההיתר.

עמוד 17 מתוך 23

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

11/03/2013

אשרת

6. הוראות נוספות

6.1. מרתפים, חניה, פריקה וטעינה	
א.	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החישוב ייקח בחשבון את סך הזכויות בתכנית תוך הפחתה של 10,000 מ"ר לתעסוקה.
ב.	החניה תוסדר בתחום המגרשים, במפלסי תת הקרקע בלבד. לא תותר חניה על פני הקרקע.
ג.	פריקה, טעינה וחצרות משק יותרו במפלס המרתף העליון ובמפלס הקרקע, בתחום המבנים ובצורה מוסתרת מן הרחובות. אם תוסדר פריקה וטעינה במפלס הקרקע יובטח כי לא תהיה פגיעה לאורך החזיתות המסחריות כאמור בסעיף 4.1.3 ז' לעיל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח שתאושר.
ד.	יותר זיקות הנאה ומעבר בין המרתפים השונים. לשם כך ירשמו זיקות הנאה לרכב בשטחי המרתפים של כל המגרשים.
ה.	יותר לאחד חניונים (בכל מפלסי החניה) בין מגרשים גובלים, תוך תאום מפלסי החניונים.
ו.	גובה המרתף העליון לא יעלה על 5 מ' נטו מתקרת בטון.
ז.	תותר העברת שטחים עיקריים למסחר למפלס המרתף העליון בתאי שטח 3B,2B,1B ובלבד שסך שטחי המסחר לא יעלה על המותר בתכנית זו.
ח.	תותר העברת שטחים עיקריים למרתף העליון בתאי שטח 1B,2B להקמת מוסכים, באישור הרשות לאיכות הסביבה ומהנדס העיר.
ט.	לא יותרו גישות למגרשים לכלי רכב פרטיים מרחוב המסגר.
י.	תותר הצמדה של עד 35% ממספר מקומות החנייה המיועדים לתעסוקה ומסחר, ותיירשם על כך הערה אצל רשם המקרקעין על פי סעיף 27 לתקנות המקרקעין. החניון בחלקו הלא מוצמד ינוהל כחניון ציבורי על פי התקנות. בכל תא שטח יופרד החניון למגורים מיתר החניון.
יא.	היקף הבינוי התת-קרקעי לא יעלה על 85% מתחום התכנית.

6.2. איכות הסביבה

א.	טרם הגשת הבקשה להיתר בניה תיערך בדיקה לרמת זיהום הקרקע על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעירית תל-אביב-יפו. היה והקרקע תמצא תקינה, יבוצעו בכל מגרש פתרונות לאיסוף מי נגר עילי והחדרתם לקרקע. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים.
ב.	בכפוף לסעיף 6.2 א, יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). בתכנון דרכים ומדרכות שתחתיהן אין בינוי מרתפים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
ג.	יובטחו פתרונות ורטיקאליים למערכות האוורור של הבניינים ובכלל זה אוורור החניונים והמסעדות. פליטת האוויר תהיה במפלס הגג בתחום הבניינים. לא תותר פליטת אויר במפלסי הולכי הרגל ו/או במפלס החצר הפנימית ו/או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב. פתרונות האוורור יוצגו בתכנית העיצוב האדריכלי ויתואמו עם היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב - יפו.
ד.	כל המבנים בתחום התכנית ייבנו על פי התקן הישראלי לבנייה ירוקה על עדכונו ונוהלי הוועדה המקומית תל אביב יפו.
ה.	תנאי להיתר בניה יהיה התקנת מיגון אקוסטי דירתי, בהתייעצות עם הרשות לאיכות סביבה בעיריית תל אביב-יפו.

6.3. הכנת תכנית איחוד וחלוקה

א.	עם אישור תכנית זו תוכן תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים בסמכות הוועדה המקומית, לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.
ב.	תכנית איחוד וחלוקה תופקד בתוך שלוש שנים מיום אישור תכנית זו. הגשת תכנית איחוד וחלוקה תהיה באחריות הוועדה המקומית, ככל שלא תוגש בידי בעלי הקרקע.
ג.	תכנית האיחוד והחלוקה החדשה תכלול את תחום הקו הכחול של תכנית זו (תא/3706 א') בשלמותו ותקצה מגרשים חדשים על פי הוראות תכנית זו.
ד.	כל הוראות הבניה של תכנית האיחוד והחלוקה החדשה יהיו כמפורט בתכנית זו.
ה.	ניתן לשנות את הגבול בין תאי שטח גובלים בעלי ייעוד קרקע זהה בהתאם לתכנית האיחוד והחלוקה, בתנאי שלא יהיה שינוי בהעמדת המבנים ובקווי הבניין.

6.4. שימושים חורגים

א.	כל המבנים והסככות הקיימים בתחום תכנית זו ערב מתן תוקף לה הם מבנים חורגים לתכנית.
ב.	נושא השימושים החורגים ייקבע בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ס' 178 עד 180.

6.5. היטל השבחה

א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6. הפקעות

א.	השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית יירשמו על שם עיריית תל-אביב-יפו בלשכת רישום המקרקעין ללא תמורה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה אדם או חפץ ומשוחררים מכל שיעבוד וחזקה.
ב.	העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הנ"ל.

6.7. רישום זיקות הנאה

א.	בשטחים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה, תרשם על שם המבקש היתר בניה ועל חשבונו, זיקת הנאה לציבור הרחב להולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס הקרקע. בשטחים אלו יותר מעבר רכב חירום בלבד.
ב.	תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר בין החניונים ע"י המבקשים את ההיתר ועל חשבונם.

6.8. שלביות כניסת שימושים חדשים ויציאת שימושים קיימים מטרדיים

א.	הוועדה המקומית רשאית לתת לעסקים קיימים כדין ביום אישור התכנית היתר לשימוש חורג: לשימושים מטרדיים למשך 3 שנים, ולשימושים אחרים למשך 5 שנים, מיום אישור תכנית זו.
ב.	בסמכות הוועדה המקומית להאריך את תקופת השימוש החורג לתקופות של שנה בכל פעם, וזאת בתנאי שלא הוצא היתר בניה בקרבתו, או אם שוכנעה הוועדה המקומית לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה, שהשימוש הקיים אינו יוצר מטרדים לשימושים המוצעים במתחם.
ג.	תנאי לאיכלוס יהיה אישור הוועדה המקומית או מהנדס העיר, עפ"י הסמכות לפי העניין, לקבוע התניות מתאימות לשימוש חורג בתחום התכנית לרבות תקופת השימוש, לעסקים קיימים כדין וזאת לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.

6.9. תנאים למתן היתר בניה									
בנוסף לכל התנאים להיתר בניה אותם רשאת לדרוש הוועדה המקומית, תנאי להיתר בניה יהיה:									
א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה חדשה כאמור בסעיף 6.3 לעיל.									
ב. ניתן לבקש היתר בניה לכל תא שטח בנפרד, בתנאי שהיתר בניה מבוקש לתא שטח כלשהו יכלול את כל השטחים המיועדים לציבור הרחב הצמודים למגרש בו נמצא תא השטח, וכן לא תימנע בנייה בתחום תא שטח אחר בתכנית, כמפורט בטבלה שלהלן:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' תא שטח</th><th>השטחים לצרכי ציבור שייכללו בהיתר הבניה הראשון במגרש</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1A ו/או 1B</td><td>תאי שטח 201, 202, 203 ובנוסף 500 מ"ר בנויים לשימושים לצרכי ציבור</td></tr> <tr> <td>2A ו/או 2B</td><td>תאי שטח 204, 205, 300, 301, 401 ובנוסף 500 מ"ר בנויים לשימושים לצרכי ציבור</td></tr> <tr> <td>3A ו/או 3B</td><td>תאי שטח מס' 3C, 402 ובנוסף 500 מ"ר בנויים לשימושים לצרכי ציבור</td></tr> </tbody> </table>	מס' תא שטח	השטחים לצרכי ציבור שייכללו בהיתר הבניה הראשון במגרש	1A ו/או 1B	תאי שטח 201, 202, 203 ובנוסף 500 מ"ר בנויים לשימושים לצרכי ציבור	2A ו/או 2B	תאי שטח 204, 205, 300, 301, 401 ובנוסף 500 מ"ר בנויים לשימושים לצרכי ציבור	3A ו/או 3B	תאי שטח מס' 3C, 402 ובנוסף 500 מ"ר בנויים לשימושים לצרכי ציבור
מס' תא שטח	השטחים לצרכי ציבור שייכללו בהיתר הבניה הראשון במגרש								
1A ו/או 1B	תאי שטח 201, 202, 203 ובנוסף 500 מ"ר בנויים לשימושים לצרכי ציבור								
2A ו/או 2B	תאי שטח 204, 205, 300, 301, 401 ובנוסף 500 מ"ר בנויים לשימושים לצרכי ציבור								
3A ו/או 3B	תאי שטח מס' 3C, 402 ובנוסף 500 מ"ר בנויים לשימושים לצרכי ציבור								
ג. תנאי להגשת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית למתחם כולו, כולל כל השטחים הציבוריים והשטחים לצרכי ציבור. התכנית תקבע הוראות מחייבות לעניין: העמדה עקרונית של המבנים, מיקום ועיצוב שבילי אופניים רציפים ממזרח למערב ומצפון לדרום, פריסת השימושים השונים, כולל השטחים לצרכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל לעניין החצר הפנימית שבתאי שטח 1B ו- 2B), טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב לקולונדות, פיתוח, נטיעות וגינון השטחים הפתוחים והשטחים שבזיקת הנאה, ריצוף בשטחים הפתוחים וריהוט רחוב. התכנית תקבע הנחיות לתכנון להסדרי הפריקה, הטעינה ואיסוף האשפה(חדרי האשפה יהיו בגודל המתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור. שטחים יהווה חלק משטחי השירות), מעברים תת קרקעיים בין החניונים, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאות חירום טיפול אקוסטי בדרכי הגישה לחניונים וכו'), אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כולל לעניין שילוט וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר. ייקבעו הנחיות לעניין אופן הפעלת החניונים ושעות פתיחתם. הוראות אלה יחייבו את כל המגרשים. השדרה והדרך המשולבת יתוכננו ויפותחו כיחידה עיצובית אחת. אם תותר החדרת מי נגר, המפלס העליון של השדרה יהיה המקום הנמוך בתחום התכנית. כל ניקוז מי נגר מרזבים משטח התכנית יופנה ישירות לתת הקרקע של השדרה. כל חיפוי של השדרה יהיה מחומר חדיר למים. חומרי המילוי והניקוז התת קרקעי בתחום השדרה יתוכננו על ידי מהנדס קרקע בעל מומחיות בתחום, באופן שיקלטו את כל מי הנגר הצפויים בהסתברות של 1:20.									
ד. תנאי למתן היתר בניה למגרש או לתא שטח יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת ההיתר לתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.									
ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מה"ע לפתרון הנגר העילי ע"פ ההנחיה בסעיף 6.2 א' לעיל.									
ו. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום והבטחת ביצוע פיתוח השטחים שבזיקת הנאה לציבור ע"י מבקש ההיתר להנחת דעת מהנדס העיר.									
ז. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע פיתוח השטחים הציבוריים הכלולים בבקשה להיתר ע"י מבקש ההיתר להנחת דעת מהנדס העיר, ורישום על שם עיריית תל-אביב-יפו כמפורט בסעיף 4.1.3 א-ג.									
ח. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישורי רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.									
ט. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישורי רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.									
י. תנאי להיתר בניה לתא שטח בתחום תכנית שכונת הרכבת יהיה הריסת כל המבנים שבתחומם בשלמותם, קרי מבנים הבנויים בחלקם בתחום תכנית זו ובחלקם בתחום תכנית "יצחק שדה" יחרסו בהינף אחד.									

יא.	קרקעות מזוהמות : 1. כתנאי להיתר הריסה ו/או חפירה ו/או בניה, יש לבצע סקרי קרקע וגז קרקע פרטניים לכל עסק ועסק במתחם המיועד לבנייה. הסקרים יבוצעו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, ויכללו במידת הצורך ביצוע קידוחים ובדיקות קרקע בכל המתחם. 2. לא ייתן היתר הריסה ו/או חפירה ו/או בניה, אלא בכפוף לקבלת אישור בכתב מהמשרד להגנת הסביבה, על השלמת תהליך הטיפול בקרקע המזוהמת. 3. בהתאם לממצאי הסקרים, יותנה מתן היתרי הבנייה בטיפול בקרקע המזוהמת על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה / הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, וטיפול בזיהום מי התהום על פי הנחיות רשות המים. יותר לטפל במי התהום במקביל ליישום התכנית, ובלבד שתוגש ותאושר תכנית שיקום המאפשרת זאת. 4. רק בתום חקירת הקרקע, מי התהום והגשת תכניות הטיפול תיקבע רשות המים את עמדתה באשר לבנייה משמרת מים במתחם. 5. ככל שתידרש השפלת מים, יש לקבל לכך רישיון מאת חטיבת אסדרה ברשות המים.
יב.	תנאי להוצאת היתר הריסה, במידה ונמצא אסבסט: מדידה, מיפוי וטיפול באסבסט יעשה על פי ההנחיות המשרד להגנת הסביבה.
יג.	תנאים להוצאת בניה עבור שטחים המיועדים למלונאות יהיו כדלקמן: 1. השטחים המיועדים למלונאות יהיו בבעלות אחת. 2. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות. 3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. תותקנה מערכות מרכזיות לחימום וקרור הניתנות לוויסות בכל יחידה, כמקובל במלונות. 4. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית. 5. הבטחת השימוש למלון בלבד באגף המיועד למלונאות עלידי רישום הערות לפי תקנה 27 ולפי ס' 128 לתקנות המקרקעין אצל רשם המקרקעין בנוסח שיאושר על ידי מהנדס העיר.

6.10	הערה כללית לזכויות הבנייה
	זכויות הבנייה המפורטות בתכנית מהוות סף עליון. אם לא ניתן יהיה לממש את מלוא זכויות הבנייה במגבלות הגובה וקווי הבניין, תבוטל יתרת זכויות הבנייה.

6.11	חזית מסחרית
	בכל מקום בו סומנה בתשריט "חזית מסחרית" תיבנה במפלס הכניסה הקובעת חזית מסחרית הכוללת גם כניסות לשימושים האחרים. לא יותר שילוב מחסנים, שטחי שירות, מטבחים ומשרדים בחזית המסחרית לכיוון הרחוב.

6.12	תנאים למתן היתר אכלוס
א.	תנאי לאכלוס תא שטח יהיה השלמת בניה ופיתוח של כל השטחים לצרכי ציבור והציבוריים הקשורים אליו, כמפורט בסעיף 6.9 ב' לעיל להנחת דעת מהנדס העיר ורישומם בלשכת רשם המקרקעין.
ב.	השלמת ביצוע ורישום בפועל של השטחים שבזיקת הנאה שבתחום תא השטח.
ג.	העברה ללא תמורה של השטחים הבנויים לצרכי ציבור שבתחום תא השטח לעיריית תל אביב.
ד.	השלמת הפינויים בפועל מכל אדם מבנה וחפץ בכל אחד ממתחמי הבניה.
ה.	אישור הוועדה המקומית או מהנדס העיר, לקבוע התניות מתאימות לשימוש חורג בתחום התכנית כאמור בסעיף 6.8 ג' לעיל.

6.13	פינוי שטחים
א.	הוצאות פינוי השטחים הציבוריים יחולו על בעלי כל אחד מהמגרשים, כאשר כל בעלי מגרש ישאו בהוצאות הפינוי של אותו חלק מהמגרשים המיועדים לצרכי ציבור כמופיע בסעיף 6.9 ב'. אין באמור לעיל כדי למנוע מהוועדה המקומית מלפנות את השטחים הציבוריים ביוזמתה. במקרה זה תהיה זכאית הוועדה לשיפוי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי המגרש בו נמצא תא שטח המיועדים לצרכים ציבוריים.
ב.	כל העברת זכויות בחלות הרשומות, במבנים ובעסקים הקיימים תהיה מחייבת בהוצאת אישור מהוועדה המקומית ובמתן התחייבות ע"י הרוכש לביצוע הפינוי בעת הוצאת היתר הבניה.

ג.	הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע בעצמה את הפינויים מהשטחים המיועדים לצרכים ציבוריים בתחום התכנית ולנקוט לשם כך בהליכי הפקעה של שטחי הציבור אשר הוקצו לה במסגרת האיחוד והחלוקה מבלי שתעבור אליה החבות הכספית בגין פינויים של השטחים המיועדים לצרכים ציבוריים, אשר הבעלים במגרשים נושאי הזכויות חבים בה והמובטחת בחובת השיפוי אשר חלה עליהם כתנאי למימוש זכויות הבניה על ידם.
ד.	תידרש הגדרת ההריסות שיבוצעו, בכל אחד מההיתרים, שבתחום ובסביבת המגרש שלגביו הוגש ההיתר. אזור ההריסות יכלול תחום הפרויקט עצמו, דרכי הנגישות לאתר העבודה ותוואי נגישות לאחר אכלוסו.
ה.	הוועדה המקומית תוציא היתר בניה לבניין רק לאחר שהוכח לוועדה המקומית כי בוצעו או יבוצעו להנחת דעתה כל הפינויים בתחום המגרש ובתחום השטחים המיועדים לצרכים ציבוריים הקשורים אליו.
ו.	הוועדה המקומית רשאית להוציא היתר בניה למגרש אם יוכח לה כי הוצאתו דרושה לשם ביצוע פינוי או פינויים על פי כל דין, אשר אותם בעלים של המגרש חייבים לבצע את הפינוי או הפינויים ע"ס הוראות התכנית.
ז.	הוועדה המקומית על פי שיקול דעתה, תוכל לפרסם הודעה לפי סעיף 149 לחוק (בעיתונים בלבד) למתן היתר בניה ודחיית ביצוע הריסת הפינויים הבעייתיים לשלבי הבניה.

6.14 פינוי פסולת בניין ופינוי חומרי חפירה

א.	טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית, או לפי הנחיות מינהל התכנון, המאוחר מביניהם.
ב.	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פסולת הבניין תפונה על ידי מבקש היתר הבניה ועל חשבונו.
ג.	בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.
ד.	באם נפח חומרי החפירה יהיה גדול מ- 100,000 ממ"ק, יוכן לתכנית העיצוב האדריכלי נספח לטיפול בחומרי החפירה, בהתאם להנחיות העדכניות לאותה עת.

6.15 מגבלות בנייה

גבול מגבלות הבניה בתשריט מציין רדיוס של 80 מ"ר סביב תחנת הדלק. בתחום זה יוצא היתר על פי הוראות תמ"א 18/4 על שינוייה.
לא תותר בנייה או תוספת בנייה למוסדות ציבור, למגורים ולמלונאות שאינם עומדים במרחקים המינימליים הנדרשים (80/40 מ') בהתאם לאמור סעיף 15.1 בתמ"א 4/18.

6.16 עצים בוגרים

א.	הטיפול בעצים בוגרים המסומנים בנספח העצים לשימור או העתקה, יהיה על פי הנחיית פקיד היערות העירוני. העתקה תבצע לאחר הכנה מוקדמת של לפחות 6 חודשים, וכאשר העצים עם מערכת שורשים מפותחים ומוכנים להעתקה. לכל עץ המיועד לכריתה יינתן ערך חלופי.
ב.	במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

אין לתכנית שלבי ביצוע. כל מגרש ניתן למימוש עצמאי ובלתי תלוי, בכפוף לביצוע השטחים הציבוריים והשטחים לצרכי ציבור כאמור בסעיף 6.9 ב' לעיל.

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש בתוך 15 שנה מיום אישורה. אם לא יוצא כל היתר בניה מכוח תכנית זו בתוך 15 שנים, ממועד אישור התכנית, הזכויות בתכנית יתכלו. טרם פקיעת הזכויות יוכלו בעלי הזכויות בתחום התכנית ו/או הוועדה המקומית לפנות אל הועדה המחוזית בבקשה להארכת תקופה זו.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית תל-אביב יפו		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדר' סיגל סרוסי	חתימה: ס. נ. ס. אדר' י. כ. ל. ו. ת.	תאריך: 13.3.13
	תאגיד:	מס' רשיון 42842	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: לא רלוונטי יוזמת התכנית היא עיריית תל-אביב יפו		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית תל-אביב יפו		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: פרטיים שונים		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: