

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0416008

תא/ מק/ 3900 - מרחב הסוללים

מאור
ממכות מקומית

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0416008 תא/מק/3900 מרחב הסוללים		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 20/02/2019	פרוטוקול 19-0003	החלטה 7
החלטת ועדת ערר מיום 24.2.20		
מנהל האגף אורלי אראל	מנהל העיר אהוד כרמלי, אדרי	דורון ספיר, עו"ד יו"ר ועדת המשנה
תאריך		

אילן לוי
מנהל גורם המעורבות

ל.ש.ח

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית מתאר מפורטת בסמכות ועדה מקומית, ע"פ הוראות תכנית תא/3255' להתחדשות איזור התעסוקה ביצרון.

מטרתה פירוט הרעיון התכנוני שנקבע בתכנית תא/3255' ע"י עיגון תוספת הזכויות שקבעה התכנית הראשית למתחם איווקו, קביעת הוראות בינוי והנחיות לישום.

התכנית מציעה עירוב שימושים שיאפשר ניצול השטחים בשעות היום השונות, פיתוח מסחר לאורך רחובות המרחב ויצירת קומת קרקע פעילה ע"י הגדלת שטחי המגורים ומספר יח"ד, הגדלת שטחים פתוחים לרווחת תושבי השכונה, צמצום שטחי התעסוקה והוספת שטחי מסחר. הוספת שטחים עבור שימושים ציבוריים אשר יוקמו בדופן שדרות ההשכלה במבנה עצמאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/ מק/ 3900 - מרחב הסוללים

מספר התכנית 507-0416008

1.2 שטח התכנית 23.668 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

180941 קואורדינאטה X

664230 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דרך השלום	12	
תל אביב-יפו	דרך השלום	14	
תל אביב-יפו	הסוללים	3	
תל אביב-יפו	הסוללים	א3	
תל אביב-יפו	הסוללים	1	

שכונה ביצרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק		109

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ ג/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 1. הוראות תכנית תא/ ג/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5705	3996	20/08/2007
תא/ 1043	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 ממשיכות לחול.	1514		20/03/1969
תא/ 1043 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 / א ממשיכות לחול.	5040	782	20/12/2001
תא/ 3255 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3255 / ב ממשיכות לחול.	6061	1840	08/02/2010
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			יוסי סיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	17: 16 30/04/2018	יוסי סיין	30/04/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי ופיתוח	15: 03 21/06/2020	יוסי סיין	30/04/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	16: 49 01/05/2018	עידד שרייבר	06/11/2016	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	17: 19 30/04/2018	יאיר קורנברג	14/01/2018	9	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז	17: 19 30/04/2018	יאיר קורנברג	14/01/2018	25	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - תשריט	17: 19 30/04/2018	יאיר קורנברג	22/01/2018		1: 500	מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	16: 23 01/06/2020	יוסי סיין	27/07/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

מגיש התכנית 1.8.1									
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס

	דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	yoramg@mivnegrup.co.il		03-9070122	7	תוצרת הארץ	תל אביב-יפו	מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ			פרטי	

מבנה נדל"ן
מונה חדפסה 36

זים 1.8.2									
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל

פרטי			מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ	תל אביב-יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070122		yoramg@mivnegrup.co.il
------	--	--	------------------------	-------------	------------	---	------------	--	------------------------

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל

בעלים			עיריית תל אביב יפו, אגף הנכסים	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	69	03-7241454		
חוכר			מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ	תל אביב-יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070122		yoramg@mivnegrup.co.il

מבנה נדפסה 36
מונה חדפסה 36

עורך התכנית ובעלי מקצוע									
1.8.4									

אדריכל	עורך ראשי	יוסי סיון	4055	יסקי מור סיון אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	
--------	-----------	-----------	------	------------------------	---------	---------------	---	------------	--

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

תכנון מפורט של "מרחב הסוללים" התחום ברחובות דרך השלום 12-14, רחוב הסוללים 1-3 ו-3א', רחוב תובל 9-11, ושד' ההשכלה 23-25 הכולל הקמת שני מגדלי תעסוקה ושני מגדלי מגורים עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע ומבנה ציבורי, על-ידי:

- (1) מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס' 3255ב', ובהתאמה לתכנית תא/5000.
- (2) קביעת הוראות בינוי למתחם על-ידי קביעת גובה המבנים, מס' קומות, גודל ממוצע ליח"ד, מיקום והוראות עבור המבנה לשימושים ציבוריים, הכל ע"פ הזכויות שנקבעו בתכנית הראשית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס' 3255ב'.
- (2) חלוקת שטחי הבנייה על-פי הוראות תכנית מאושרת מס' 3255ב', לפיה סך שטח המגורים 31,000 מ"ר עיקרי כולל מסחר, בתוספת 4,320 מ"ר למרפסות, שטח התעסוקה 47,270 מ"ר עיקרי כולל מסחר, בתוספת 3,300 מ"ר למרפסות ושטח למבנים ומוסדות ציבור 1,600 מ"ר עיקרי, שטחי שרות בהתאמה.
- (3) קביעת הוראות בינוי ע"י:

1. קביעת מספר קומות:

- א. שני מגדלי המגורים: גובה יחסי עד 135.0 מ' לא כולל גובה של אנטנה. מס' קומות עד 36 קומות.
- ב. מגדל התעסוקה המזרחי: גובה יחסי עד 130.0 מ' לא כולל גובה של אנטנה. מס' קומות עד 32 קומות.
- ג. מגדל התעסוקה המערבי: גובה יחסי עד 167.0 מ' לא כולל גובה של אנטנה. מס' קומות עד 40 קומות.
- ד. מבנה הציבור על שדרות ההשכלה: גובה יחסי עד 20.0 מ'. מס' קומות עד 4 קומות.

2. קביעת גודל ממוצע של יח"ד ל 82 מ"ר עיקרי, ע"י כך הוספת 110 יח"ד מ- 250 לסך שלא יעלה על 360 יח"ד.

3. קביעת מינימום 20% יח"ד קטנות בשטח עיקרי של עד 70 מ"ר.

4. קביעת קווי בנין.

5. קביעת זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	301
שטח פרטי פתוח	101B, 102B
דרך מאושרת	401
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	401
גבול מגבלות בניה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	102A
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	102B
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	101B, 102B
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
להריסה	דרך מאושרת	401
להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
להריסה	שטח פרטי פתוח	101B
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
קו בנין עילי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	101B, 102B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	4,339	18.33
מגרש מיוחד	16,253	68.67
שטח ציבורי פתוח	3,076	13
סה"כ	23,668	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ד מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,393.62	18.55
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	13,329.92	56.29
שטח פרטי פתוח	2,931.07	12.38
שטח ציבורי פתוח	3,025.91	12.78
סה"כ	23,680.52	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.1.1

שימושים

כמפורט בתכנית תא/ 3255 ב', י"ע 1043 א' :

א. בקומות מרתף :

עפ"י הוראות תכנית תא/ 3255 ב' י"ע 1. ובנוסף שימושים טכניים, חצר משק, חדרי דחסניות אשפה, חדרי אצירת אשפה, מרכז מיחזור, חדרים טכניים, מחסנים, משרדי ניהול וכד', חניות אופנים מלתחות ומקלחות.

ב. בקומת הכניסה :

תא שטח 101A : מבואות, מסחר לאורך רח' הסוללים, מועדון דיירים, חדר כושר. יותרו מחסנים לצרכי המסחר בלבד.

תא שטח A102 : עפ"י תכנית 1043 א' לרבות מלונאות ובנוסף לכך מבואות ושרותי קבלת קהל, מסחר ובתי אוכל, משרדי הנהלת הבנין, חדר דואר, חדרי אופניים והשירותים הנלווים להם, חדרים טכניים כגון : חדרי חשמל, חדרי אינסטלציה, חדרי מיזוג אוויר, חדרי מערכות חדרי בקרה וכיוב'.

ג. בקומות שמעל המסחר :

תא שטח 101A בקומות המגורים ובקומה שמעל המסחר : מגורים, מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחיה וכד'.

תא שטח A102 בקומות המשרדים ובקומה שמעל המסחר : עפ"י תכנית 1043 א' לרבות מלונאות ובנוסף לכך שרותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, שירותים נלווים כגון מזנונים, קפיטריה, שרותים נלווים למשרדים כגון ארכיב וכיוב', שרותים לרווחת העובדים ושרותים נלווים למלונאות.

ד. בקומות העליונות המיוחדות, כמוגדר בסעיף 4.1.2 א ס"ק ו' :

בריכות שחיה.

ה. בקומות הגג :

תא שטח 101A : מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחיה וכד', חדרי מכוונות ומתקנים טכניים, שטחים בנויים הצמודים לדירות במסגרת השטחים המותרים.

תא שטח A102 : מועדון חברים, חדר כושר, בריכת שחיה ושרותי הסעדה, ספא, מועדון בילוי וכיוצ"ב, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים ובתי אוכל, ספא, מועדון בילוי וכיוב'.

ו. השימושים המותרים בשטחים הציבוריים בתא שטח 101A ישמשו עפ"י השימושים ליעוד שטח לבנייני ציבור לחינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושרותים, לרבות מרפאות, טיפת חלב וספריות.

4.1.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

א. יותרו בקומת הכניסה גלריה ו/או יציע.

ב. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ', תותר קומת כניסה גבוהה בגובה מירבי של 6 מ'. במבני התעסוקה, תותר קומת כניסה גבוהה אשר ניתן להגדירה כשתי קומות שגובהן הכולל לא יעלה על 7 מ'.

ג. יותר חלל מוגבה באזורים מסוימים במבואות באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

ד. יותר חיבור של קומה אחת בין מגדלי התעסוקה, לא יתאפשר חיבור בינם לבניינים אחרים ולא בקומת הקרקע.

ה. יותרו אלמנטים אדריכליים ואלמנטים של הצללה אופקיים שאינם כלולים בתכנית, בכפוף

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.1

לאישור תכנית עיצוב אדריכלי. השטח המקורה מתחת לא ייחשב במנין שטחי הבניה.

ו. יותרו קומות מיוחדות הממוקמות בחלקו העליון של המגדל בהן יותר חלל דירה בגובה גבוה יותר, במסגרת גובה הבינוי המירבי המוצע, בהתאם למדיניות העירונית לנושא גובה קומות. במסגרת דירות אלה תתאפשר בניית בריכת שחייה פרטית. מספר הקומות המיוחדות לא יעלה על 5 קומות בכל מגדל.

ז. תותר הצמדת שטחים בנויים בגג לדירות במסגרת השטחים המותרים. כל הוראות ג'1 יחולו, למעט תוספת יח"ד ותוספת שטחים.

ח. מפלסי 0.00 מקורבים של הבניינים הינם כמסומן בתכנית הבינוי. גבהי מפלסי 0.00 סופיים מונה הדפסה 36 תכנון זמין

יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.

ט. תכנית בנייה מגרש 101 : עד 60% משטח כולל (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח 101A ושפ"פ תא שטח 101B).

תכנית בנייה מגרש 102 : עד 60% משטח כולל (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח 102A ושפ"פ תא שטח 102B).

י. תכנית מגדל מגורים תהיה עד 880 מ"ר כולל פירים ומרפסות. בתעסוקה יותרו שני מבנים בתכנית שלא תעלה על 2,600 מ"ר כולל פירים לכל גובה המבנים, לא כולל מרפסות, וכפי שיאושר בתכנית העיצוב האדריכלי. תכנית המבנה הציבורי תהיה עד 1,100 מ"ר.

יא. תתאפשר הצמדת גגות המסחר ליח"ד בקומה שמעל המסחר, שישמשו כחצרות עבורן. לא יותרו דירות גן ולא יוצמדו חצרות לדירות בקומת הקרקע.

יב. לא יותרו גדרות.

יג. אורך הדופן של החזית המסחרית לא יפחת מ 70% מסך אורך חזית המבנים הפונים לרחוב הסוללים ודרך השלום ועומק הדופן של החזית המסחרית לא יפחת מ-5 מ'.

יד. חזית השטחים המסחריים תלווה בקולונדה או בגגונים להגנה מפני גשם או שמש.

טו. יתאפשר קירוי במפלס הקרקע, הקירוי ייעשה בבנייה קלה בלבד, כגון סככות ואלמנטים של הצללה. השטח המקורה יהיה מעבר לזכויות.

טז. חישוב מרפסות למגדל מגורים לפי 12 מ"ר ליח"ד, ולמגדל תעסוקה לפי 50 מ"ר לקומה. חישוב שטח מרפסות במגדלי התעסוקה, במידה וייבנו, כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.

יז. הכניסות למגדלי המגורים יתאפשרו מרח' הסוללים ומהשטח הפתוח ממזרח למגרש.

יח. תותר הקמת קולונדה למגדלי התעסוקה בחזית הפונה לדרך השלום.

יט. יתוכננו פירים פנימיים לפליטת האויר מכל שטחי המסחר בכל אחד מבנייני המגורים והמשרדים בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג.

כ. בריכות שחיה על הגג תהיינה מקורות, ללא מערכות הגברה, ללא קיום אירועים עם מוזיקה. מותרת מערכת כריזה בלבד. תידרש הוצאת היתר רעלים בשלב האכלוס.

קווי בנין

א. כמסומן בתשריט מצב מוצע ובסעיף 5.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. מספר הקומות הינו כמופיע בנספח הבינוי ובסעיף 5.

ב. על תחום התכנית חלות הגבלות הבניה לגובה הנובעות מתקנות רשות התעופה האזרחית ומהוראות משרד הבטחון.

חניה

א. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
ב. החניה תהיה תת קרקעית בלבד כולל פריקה וטעינה לכל השימושים, חניה תפעולית ופינוי אשפה. ג. החניון הציבורי בתת הקרקע עד 250 מקומות חניה. תובטח גישה בכל שעות היממה. החניון ינוהל כמקובל בעירייה לתעריפים ולחניונים ציבוריים שבבעלותה. חניון זה יהיה פתוח לציבור ללא הצמדת מקומות חניה. ד. תנאים לתפעול החניון הציבורי ייקבעו בתיאום אגף הנכסים העירוני. ה. תקן חניה למבנה הציבורי יהיה לפי השימוש ולפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. חניות עבור המבנה הציבורי יהיו קרוב ככל הניתן לשטחי הציבור הבנויים.	
מרתפים א. יותרו עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרש. ב. פריקה וטעינה במסגרת המגרש תהיה תת קרקעית. ג. בשטחים המגוננים יהיה מילוי של אדמה גננית. עומק האדמה הגננית לא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ, למעט בשטחי השפ"פ מעל הירידה לחניון כפי שיסומן בנספח הבינוי. ד. תותר גמישות במיקום החניות בין המגרשים השונים עבור השימושים השונים. יותר חיבור של מרתפי החניה בין המגרשים השונים. ה. גובה קומת מרתף עליונה יהיה עד 6 מ' נטו כדי לאפשר כניסת משאית אשפה. ו. שימוש עיקרי בתת הקרקע מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.	ה
זיקת הנאה א. כאמור בסעיף 6.5.	ו
הנחיות מיוחדות א. יוקצה שטח יעודי על-פי המוצג בתכנית הבינוי, בסך 1.85 דונם לבניית 1,600 מ"ר שטח עיקרי במבנה נפרד למוסד ציבורי. ב. ניתן להוסיף שטח מרפסות למבנה הציבור, בשטח של עד 1,850 מ"ר. ג. המבנה יכלול מערכות תפעול נפרדות, מיקומו וצורתו הסופיים של שטח 1.85 דונם יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. ד. המבנה יהיה בתכנית של עד 1,100 מ"ר, והשארת שטחי חוץ. הפיתוח יהיה ע"פ השימוש במבנה הציבור ויוצג בתכנית העיצוב. ה. יתאפשר קירוי החצרות הצמודות, הקירוי יעשה בבנייה קלה בלבד, כגון סככות ואלמנטים של הצללה. ו. הבינוי וההעמדה לרבות המרחק בין המבנה הציבורי למבנה המגורים, ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.	ז
תחזוקה א. בנייני המגורים ינוהלו ויתוחזקו ע"י חברת ניהול.	ח
הוראות פיתוח א. השטח הפתוח בין המבנים יבנה ללא גדרות ומחסומים וברצף פיתוח עם המדרכות השפ"פים וזיקות ההנאה. ב. חצרות המשק, חדרי האשפה והתפעול של המגרש יהיו כולם בתת הקרקע. ג. על תא השטח 101B יחולו הוראות פיתוח השטח כמפורט ביעוד שפ"פ סעיף 4.2.2 ב.	ט



4.1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
י	תשתיות א. מעבר תשתיות יהיה ככל הניתן לאורך הרחובות הגובלים.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. פיתוח סביבתי יכלול ריהוט גן ורחוב, ספסלים ונטיעות וכיו"ב, סככות ואלמנטים של הצללה עד קו בניין 0.0 מ' על-פי תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. ב. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים. ג. חניה תת קרקעית. ד. מעבר תשתיות עירוניות למטרות התחברות המערכת העירונית עם מערכות הבניין.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר הקמת רחבות לכיבוי אש. תותר זכות מעבר לרכב כיבוי אש בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.
ב	בינוי ו/או פיתוח א. פיתוח השפ"פ יהיה על-פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנית תכלול מצללות ללא מגבלת שטח וקווי בניין, ספסלים, ריהוט רחוב וכל אלמנט עיצובי המשמש את באי הפארק. לא יותקנו ספסלי ישיבה מעל חדר טרנספורמציה. ב. יותרו מצללות עד גבולות המגרש, השטח המקורה יהיה בנוסף לשטחים המותרים. ג. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות או שינויי מפלס בין תחום השפ"פ לתחום המדרכה. השפ"פ יהיה פתוח לציבור ותרשם על כולו זיקת הנאה לטובת הציבור. בביצוע השפ"פ ישמר רצף מעברים להולכי רגל. ד. בשטח השפ"פ, מעל החניון התת קרקעי בשטחים המגוננים על-פי תכנית הפיתוח יהיה מילוי של אדמה גננית, עומק האדמה הגננית לא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ, למעט מעל הירידה לחניון כפי שיסומן בנספח הבינוי. ה. הנטיעות יהיו בהתאם לאופי המתחם בתיאום עם גורמי העירייה. ו. לא יותרו פירים לפליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפרטי הפתוח בו צפויה שהיית בני אדם. ז. יותר מעבר תשתיות עירוניות למטרות התחברות המערכת העירונית עם מערכות הבניין.
ג	קווי בנין א. כמסומן בתשריט מצב מוצע ובסעיף 5.
ד	תחזוקה א. תחזוקת השפ"פ תהיה באחריות ועל חשבון הבעלים ותעשה על פי הנורמות עקרוניות והנחיות העירייה, ככל שהשטח לא יטופל העירייה תהיה רשאית להיכנס בנעלי היזם בנושא התחזוקה ולגבות בגין זה כספים.
ה	מרתפים א. תותר בניית עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרש. ב. כאמור בסעיף 4.1.2 ה'.



שטח פרטי פתוח	4.2
ג. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס פני הרחוב. ד. תותר גמישות במיקום החניות בין המגרשים השונים עבור השימושים השונים. יותר חיבור של מרתפי החניה בין המגרשים השונים. ה. גובה קומת מרתף עליונה יהיה עד 6 מ' נטו כדי לאפשר כניסת רכבי תפעול ולוגיסטיקה.	
זיקת הנאה א. כאמור בסעיף 6.5.	ו
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
א. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מצללות וסככות, ספסלים ונטיעות וכיו"ב. ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג. יותר מעבר תשתיות בתת הקרקע המשרתות את הציבור.	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח א. פיתוח השצ"פ יהיה על-פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנית תכלול מצללות ללא מגבלת שטח וקווי בניין, ספסלים, ריהוט רחוב וכל אלמנט עיצובי. לא יותקנו ספסלי ישיבה מעל חדר טרנספורמציה. ב. יותרו מצללות עד גבולות המגרש, השטח המקורה יהיה בנוסף לשטחים המותרים. ג. הנטיעות יהיו בהתאם לאופי המתחם בתיאום עם גורמי העירייה. ד. לא יותרו פירים לפליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשטח הציבורי הפתוח בו צפויה שהיית בני אדם. ה. תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור תכנית עיצוב ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.	א
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
א. מיסעות, מדרכות, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב וכדומה.	
הוראות	4.4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

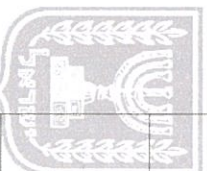


תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מעב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תא' שטח	שימוש	יעד
					מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת					
					שטחי סל"כ שטחי בניה	שורות	עיקרי						
 קו מתוכנן זמין מונה תדפסה 36											301		שטח ציבורי פתוח
											101B		שטח פרטי פתוח
	(1)	6				10410	10410			2087		102B	שטח פרטי פתוח
	(3)	6				4205	4205			843		401	שטח פרטי פתוח
													דרך מאושרת
	(11)	(10)	(9)	6	(8) 36	(7) 135	(6) 360	(5) 60		78800	37500		מגורים
 תכנון זמין מונה תדפסה 36													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
										2100			מסחר
										600	1500 (13)		תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים
													תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור
													מגורים

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסטה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמית	אחורי	צדית- שמאלית	צדית- ימנית	מזרחית לכניסה הקניסטה			מערבית לכניסה הקניסטה	מתחת לכניסה הקניסטה								
									סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					
תכנית מספר 102A	(25)	(11)	(24)	(23)	6	40	(7)	167	(16)	(16)	(16)	(16)	5828	מגדל מעברי	102A	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומסדות ציבור
								2240			640	1600 (13)	5828		102A	מסחר	מגורים תעסוקה ומסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע - חלק ב'

מכסות-בוסתן לשיטת העיר	בניין / מקום	חצי שטח	שימוש	יעד
(ל"ד)				
		301		שטח ציבורי פתוח
		101B		שטח פרטי פתוח
		102B		שטח פרטי פתוח
		401		דרך מאושרת
		101A	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים מוסדות ציבור
		101A	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים מוסדות ציבור
		101A	מבנים מוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים מוסדות ציבור
		102A	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים מוסדות ציבור
		102A	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים מוסדות ציבור
		102A	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים מוסדות ציבור
תכנון זמין				
מספר תדפיס 36				

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

גם בטבלה עצמה הוראת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורסנים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו הארבעים בטבלה מתווספים לכל תא שטח נפרד גם אם הוא מוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הסבלה:

א. תתאפשר הגדלת השטחים העיקריים על חשבון שטחי השרות וזאת במסגרת שטחי הבניה המותרים בתכנית 3255/ב' כמפורט בתכנית זו

ב. יותר נייד שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מותרות למפלס הכניסה הקובעת

ג. היקף המלונאות יהיה עד 10% משטחי התעסוקה

ד. קווי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע ובטבלה ז'.

הערות לסבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קור בניין תחתני 0 לשד'י ההשכלה.

(2) קו בנין תחתני 0 לשד' ההשכלה.

(3) קו בנין תחתני 0 לדרך השלום.

(4) שטח השירות למגורים מחושב לפי 40% מהשטח העיקרי, לשטח זה יתווספו שטחים עבור ממ"ד/ממ"ק.

(5) תכסית ב"יה עד 60% משטח מגרש 101 כולל (מגורים תעסקה ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח 101A + שטח/9 תא שטח 101B).

(6) מניימים 250 יחיד. גודל ממוצע לא יפחת מ 80 מ"ר ולא יעלה על 85 מ"ר.

(7) הערה: גובה יחסי זה לא כולל גובה של אנטה.

(8) מתוך 3 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים הכל מעל קומות מסד.

(9) קו בנן 0 לכוון רתא שטט 102A.

(10) קו בנין תחתית 0, קו בנין 4 לכיוון רח' תובל.

(11) קו בנין 0 לשפופ.

(12) קו בנין תחתית 0, קו בנין 6.5 וקו בנין עילי 4 לרח' הסוללים.

(13) יתאפשר נייד שטח בשימוש מסחר בין המגורשים בשטח שלא יעלה על 10% משטחי המסחר בתכנית כפי שמצויינים בטבלה.

(14) שטח השירות לתעסוקה ולמוסדות הציבור מחושב לפי 40% מהעיקר.

(15) מתוכן 3 קומות מעל קומות כניסה.

(16) עבור כל המבנים בתא השטח A 102.

(17) עבור כל המבנים בתא השטח A 102. שטח השירות לתעסוקה ולמוסדות הציבור מחושב לפי 40% מהעיקר.

(18) תכנית בנייה עד 60% משטח מגרש 102 כולו (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח A 102 + שפופ תא שטח B 102).

(19) מתוכן 29 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים הכל מעל קומות מסד.

(20) קו בנין תחתית 0, קו בנין 4 לשד' החשכלה.

(21) הערך מחושב לפי 50 מ"ר לקומה. ניתן לתכנן מרפסות בשטח גדול או קטן מ 50 מ"ר העברד זכויות בין הקומות מותנת באישור מר"ע או מי מסעמו.

(22) מתוכן 37 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים הכל מעל קומות מסד.

(23) קו בנין תחתית 0, קו בנין 9.5, קו בנין עילי 5 לדרך השלים.

(24) קו בנין 14.5 לתא שטח A101.

(25) קו בנין תחתית 0, קו בנין 6.5, קו בנין עילי 4 לרח' הסוללים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.2 לעיל. ב. הבטחת רישום זיקת הנאה כאמור בסעיף 6.5 להלן. ג. הטמעתן של מסקנות דו"ח הצללות ומשטר רוחות, שאושר ע"י אחראי תכנון בר קיימא בעיריית תל אביב-יפו, ועיגון בהיתרי הבניה. ד. עריכת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אויר, מערכות איוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת האויר בפרט כולל התייחסות לארובות, קרינה וכו' אשר יועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה. דו"ח אקוסטי שיתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור. יידרש מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים. על הדו"ח האקוסטי של מבנה המגורים הקרוב לבנייני צ'ק פוינט(חלקה 69) (הישן והחדש) לכלול חיזוי של מפלסי הרעש החזויים בחזית המבנה מהמערכות הטכניות שעל גגות צ'ק פוינט(חלקה 69). יש להתייעץ בנושא זה עם הרשות לאיכות הסביבה. ה. שלבי ביצוע כאמור בסעיף 7.1. ו. ביצוע סקר קרקע, בדיקות גזי קרקע יעשה מול המשרד להגנת הסביבה, ביצוע איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע יעשה מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ויעד שפילת מי תהום יעשה מול רשות המים. ז. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לגבי איוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי איוורור. פתחי האיוורור לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים. שפ"פ ושצ"פ באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים, מבנה ציבור מתוכנן ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגילים של המבנים. ח. מתן פתרונות למניעת פגיעה של ציפורים במבנים בהם קירות מסך. ט. אישור רת"א כאמור בסעיף בטיחות טיסה 6.7. י. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכו"ס ובנייה ירוקה כאמור בסעיף בנייה ירוקה 6.6. יא. תנאי למתן היתר הריסה ולתחילת עבודות בשטח יהיה הגשת תכנית ארגון אתר ואישורה במחלקת פיקוח על הבניה. תנאי למתן היתר הריסה לכל המבנים והסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה להיבטי זיהומי הקרקע ואסבסט. הריסת רצפות/משטחי כיסוי של האזורים המיועדים לבניה ופרוק תחנת הדלק יעשו לאחר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה. יב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. יג. הסדר נכסי עם העירייה. יד. תאום בעת ביצוע המרתפים עם מתחם צ'ק פוינט (חלקה 69), בשל מיקומם של מרתפי צ'ק פוינט (חלקה 69) מתחת לרח' תובל הגובל בתכנית זו מדרום. טו. תאום החילחול מול רשות המים לענין הטיהור והחדרת מי גשמים לפני הטיהור ואחריו.	
6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
א. תכנית העיצוב האדריכלי המהווה תנאי להוצאת היתרים מכוח תכנית זו תפרט בין היתר את הבינוי המוצע, מרחק בין בניינים, מס' קומות, מיקום שטחי ציבור, זיקות הנאה, החתכים והחזיתות העקרוניים, פריסת תכליות, שימושים וחומרי גמר, פרטים עקרוניים של חזיתות לכיוון הרחובות דרך השלום, הסוללים ושדרות ההשכלה. ב. התכנית תפרט את אופי השטחים הפתוחים, מתקני תאורה, אשפה, גדרות, עצים כולל שטחי ריצוף בין מבנה למדרכה המתואמים עם המדרכות הסמוכות, זיקות הנאה.	



6.2 עיצוב פיתוח ובינוי	6.2
ג. התכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על-פי דרישות מה"ע ו/או הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב. ד. תכנית העיצוב והפיתוח יוגשו כתכנית אחת לאישור הועדה המקומית. ה. ייתכנו שינויים קלים בגבולות, בשטח ובצורה של המגרשים, בהתאם לתכניות העיצוב האדריכלי וכתוצאה ממדידות סופיות בשטח.	
6.3 בינוי ו/או פיתוח	6.3
א. נספח הבינוי הינו מנחה, ומראה את עקרונות הבינוי. ב. הנספח מחייב בכל הנוגע לקווי בניין, גובה המבנים, מיקומם העקרוני והשטחים הפתוחים ביניהם. ג. שינויי תכנית הבינוי יאושרו בסמכות הועדה המקומית. שינויים לא מהותיים יאושרו ע"י מהנדס העיר.	
6.4 תנועה	6.4
א. נספח התנועה המצורף הינו מנחה. הנספח מחייב בכל הנוגע למיקום הרמפות לחניון. ב. יותר חיבור של מרתפי החניה בין המגרשים השונים. תותר גמישות במיקום החניות בין המגרשים השונים עבור השימושים השונים.	
6.5 זיקת הנאה	6.5
א. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית כפי שיקבע בתכנית העיצוב. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף בין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, רמפות חניה, ומכשולים אחרים. ב. בשטחי זיקת ההנאה למעבר רגלי, יותר מעבר רכב חירום בלבד. תתאפשר עד 10% גמישות בתחום זיקת ההנאה. ג. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר בין החניונים, במידת הצורך, ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונם. ד. בשטח זיקת ההנאה למעבר רגלי יובטחו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל. השטח יתוכנן בהתאם לנספח הנופי של תכנית תא/ 3255' ובכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו. באזורים בהם יתוכננו הנטיעות יידרשו בתי גידול בנפח שלא יפחת מ 22מ"ק ובעומק שלא יפחת מ 1.5 מ' נטו לעץ ממפלס הפיתוח הכללי, למעט בשטחי השפ"פ מעל הירידה לחניון כפי שישומן בנספח הבינוי, ובלבד שבתי הגידול לא יבלטו מעל פני יתר שטחי הפיתוח הצמוד. ה. יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות במטרה לחברן למערכות הבניין.	
6.6 בניה ירוקה	6.6
א. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו והרשות לאיכות הסביבה בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. ג. כל פתרון פיזי שיוצע ויומלץ לא ימנה בסך השטחים המותרים לבניה.	



6.6	בניה ירוקה
ד. התכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית בכפוף להוראות תכנית 33255' לפי העניין תוך התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו הדמיות וסימולציות בנושאים אלו על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6.7	מגבלות בניה לגובה
א. על תחום התכנית חלות הגבלות בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של נמל תעופה בן גוריון ושל שדה דב הוז בתל אביב, לרבות הגבלות בנייה לגובה וסכנת ציפורים לתעופה. ב. גובה הבנייה המירבי בתחום הגבלות הבנייה לגובה לרבות עבור חדרי שירות בגג, תרנים אנטנות וכיוצ"ב, וכן עבור עגורנים ו/או מנופים בשלב הבנייה הינו כפי שנקבע בתמ"א 2/4. ג. היתרי בנייה לרבות בקשות להקלה בתחום עליו חלות הגבלות בנייה מטעמי בטיחות טיסה, וכן עבור מבנים אשר גובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע חייבים באישור רשות התעופה האזרחית. ד. הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בניה כגון בטיחות טיסה, תותר לאחר קבלת עמדת רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6.8	הפקעות ו/או רישום
א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, דרכים, שצ"פ, מבנים וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח A101, יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין. (בהתאם להוראות הרישום וחלוקה ורישום החלוקה החדשה) כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא. ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.	

6.9	תנאים למתן היתרי איכלוס
א. כאמור בסעיף 7.1 שלבי ביצוע.	

6.10	היטל השבחה
א. היטל השבחה יגבה ע"י הוועדה המקומית כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1. ההתניות בסעיף זה מחייבות. 2. יותר לאחד 2 שלבים או יותר. 3. במידה והשלב הראשון המבוקש יכלול שטחי תעסוקה בלבד לא יהיו התניות למעט השלמת מבנה הציבור ומסירתו כתנאי לאכלוס שטחי התעסוקה.	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.2. פינוי של שדרות ההשכלה ופארק ההשכלה במזרח, מגרשים 301,401. פינוי שטח זיקת ההנאה ושטחי הציבור לאורך הרחובות המקיפים את המגרש הרלוונטי, הכל

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	4. היתר בנייה לכל אחד ממגדלי התעסוקה והמגורים יכול להיות שלב ביצוע נפרד, לשיקול דעתו של היזם. 5. לכל שלב ביצוע ניתן להוציא היתר בנייה למרתפים נשוא אותו שלב. 6. בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, ניתן להוציא היתר בניה למרתפים לכל תחום התכנית או חלקים ממנה. 7. בכל מקרה של מימוש התכנית בשלבים יש לאשר תכנית עיצוב בסמכות מהנדס העיר המציגה את התכנון לשלב הרלוונטי לכלל שטח התכנית.	כפי שיפורט בתחום הבקשה להיתר הרלוונטי.
2	היתר בנייה למגדל המגורים הראשון הכולל קומת מסד מלאה לאורך רחוב הסוללים	התנאים כאמור במספר שלב 1. פינוי השטח המיועד למבנה הציבורי. קומת מסד מלאה לאורך רחוב הסוללים. הבטחת ביצוע המבנה הציבורי והבטחת תפקוד עצמאי ונפרד של המבנה הציבורי כיחידה נפרדת, כולל מערכות ותשתיות הקשורות אליו למעט חדר טרנספורמציה. הבטחת פיתוח השטח הפתוח המיועד למבנה הציבורי (חצר) שבתא שטח A101, והשטח הפרטי הפתוח שמצפון לו שבתחום תא שטח 101B.
3	היתר איכלוס מגדל המגורים הראשון	השלמת ומסירת מבנה הציבור כולל פיתוח השטח הפתוח המיועד למבני הציבור.
4	היתר איכלוס למגדל המגורים השני	השלמת כל מרתפי החניה של התעסוקה, השלמת 75% משלד מבנה התעסוקה, השלמת 40% משטח המעטפת של מבנה התעסוקה, תיחום שטחי הפיתוח תוך שמירה על מעברים בטוחים להולכי רגל. התחייבות להשלמת כל מתחם התעסוקה תוך 14 חודשים מיום איכלוס מבנה המגורים השני ויעוגן בהסכם החכירה להבטחת אכלוס מבנה התעסוקה. לא יינתן טופס איכלוס לדירות הגג העליונות ללא קבלת טופס איכלוס למגדלי התעסוקה.
5	היתר בניה למגדל התעסוקה הראשון	התנאים כאמור במספר שלב 1. הבטחת פינוי וביצוע השטחים הפרטיים הפתוחים בתאי שטח 101B ו-102B. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים והשטחים המיועדים כזיקת הנאה לטובת הציבור, בתחום הבקשה להיתר, בפנקס רישום המקרקעין.
6	תעודת גמר למגדל המגורים השני	רישום בפועל של השטחים הציבוריים, ושל



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		השטח המוגדר כזיקת הנאה לטובת הציבור בתחום הבקשה להיתר, בפנקס רישום המקרקעין. עיכוב ברישום מסיבה התלויה בעירייה או בכח עליון, לא יעכב מתן תעודת גמר. פיתוח זמני של השטח הפרטי הפתוח בתאי שטח 101B ו- B102.
7	היתר איכלוס מגדל התעסוקה הראשון	השלמת פיתוח בפועל של השטח הפרטי הפתוח בתא שטח 101B ובתא שטח B102.
8	היתר איכלוס למגדל התעסוקה השני	רישום בפועל של השטחים הציבוריים ושל השטח המוגדר כזיקת הנאה לטובת הציבור בתחום הבקשה להיתר, בפנקס רישום המקרקעין.
9	תעודת גמר מגדל התעסוקה השני	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה כחוק. במידה ולא יוצא היתר בניה לאחר 10 שנים זכויות הבניה יחזרו לתכנית קודמת.



תא 3255/ב' 'הינם שטחים בקירוב ולכן שטחי השרות מתחת לכניסה הקובעת המחושבים על פיהם, הינם גם כן בקירוב.

שירות עבור מבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית תא/25533ב'.

(3) תכסית בנייה עד 60% משטח המגרש כולל השפ"פ האמודד לו.