



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0174052

עמק ברכה צפון - תא/4007

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0174052 תא/4007 התחדשות עירונית עמק ברכה איילון		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך 27/01/2016	פרוטוקול 0003-16	החלטה 6
אפשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 08/01/2018	ישיבה מס' 1276	
מנהל האגף	מהנדס העיר	דורון ספיר, ע"י
אורלי אראל	נודד גבולי, אדרי	יו"ר ועדת המשינה
תאריך	תאריך	תאריך

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 507-0174052	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 16.1.18 לאשר את התכנית	
☒	התכנית לא נקבעה טענה אישור ש
☒	התכנית נקבעה טענה אישור ש
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
מנהל מינהל התכנון יו"ר מחוז תל-אביב	

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית עמק ברכה - צפון הינה תכנית פינוי בינוי של מגרשי תעשייה בא.ת. נחלת יצחק. התכנית מבוססת על מדיניות עיריית תל-אביב-יפו הרואה באזור זה עתודה לפיתוח שטחי מע"ר אינטנסיביים. התכנית קובעת כי מגרשי התעשייה הכלולים בה יפונו, יאוחדו ויחולקו מחדש למגרש אחד לשימושים מעורבים על פי עקרונות תכנית המתאר. יתרת שטח התכנית תיועד להרחבת רחוב יגאל אלון ועמק ברכה לרחבות, כיכרות ושטחים פתוחים.

התכנית מאפשרת לבנות במגרש מבנה בן 48 קומות המאכלס שימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות ומגורים על פי תמחיל שימושי המע"ר שנקבע בתכנית המתאר של תל-אביב (בהכנה).

היקף הבניה במגרש תואם את הנחיות תכנית המתאר ל"אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים". התכנית עוצבה באופן התואם את האפשרות לקרוי נתיבי אילון והפיכתם לשטח פתוח. המבנה מתוכנן להפנות למרחב הקרוי חזית מסחרית פעילה המלווה קולונדה ולהתאים את מפלס המסחר למפלס הקרוי כפי שיקבע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית עמק ברכה צפון - תא/4007

מספר התכנית 507-0174052

1.2 שטח התכנית 6.465 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי כן

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 180907

קואורדינטה Y 664969

1.5.2 תיאור מקום תא השטח הממוקם בין רחוב יגאל אלון במזרח, נתיבי איילון במערב, מתחם ברוריה בצפון, ורחוב עמק ברכה בדרום.

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	אלון יגאל	143	
תל אביב-יפו	אלון יגאל	141	
תל אביב-יפו	אלון יגאל	147	
תל אביב-יפו	אלון יגאל	145	
תל אביב-יפו	יקנעם	6	
תל אביב-יפו	יקנעם	5	
תל אביב-יפו	יקנעם	3	
תל אביב-יפו	יקנעם	א6	
תל אביב-יפו	יקנעם	4	
תל אביב-יפו	עמק ברכה	9	
תל אביב-יפו	עמק ברכה	5	
תל אביב-יפו	עמק ברכה	7	

שכונה איזור התעסוקה נחלת יצחק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7110	מוסדר	חלק	21, 23-25, 34, 37, 162-165, 271-273, 321-322	20, 27-28, 160-161, 283

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

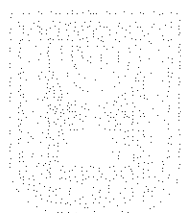
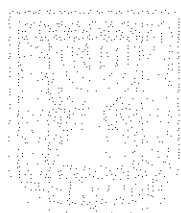
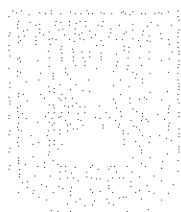
לא רלוונטי

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	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות		6137	154	21/09/2010
תא/ 1205	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 1205 בתחומה.	1912	1	19/04/1973
תא/ ג/ 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ג/1 בתחומה	5705	3996	20/08/2007
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/ 1043 / א	כפיפות	בנוסף על האמור בתכנית זו, יחולו בתחומה גם הוראות תכנית 1043 א' לעניין השימושים המותרים בשימוש תעסוקה.	5040	782	20/12/2001
תא/ 618	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 618 בתחומה.	1772		04/11/1971
תא/ מק/ 2657 / ב	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית תא/מק/2657 בתחומה.	5789	2521	26/03/2008

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			דורון צפיר			כן	
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1	דורון צפיר			תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		11	06/03/2017	דליה אביב	08/05/2018	מסמך מלווה לטבלאות איזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		4	06/03/2017	דליה אביב	08/05/2018	נספח טבלאות איזון והקצאה	לא
בינוי	מחייב	1: 500	1	06/02/2017	דורון צפיר	08/05/2018	מחייב בנושא קוי בנין-חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	13/04/2017	הני שאמי	08/05/2018	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/02/2017	ברני גטניו	08/05/2018	חתום להפקדה	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית, - -		הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	שד' בן ציון	68	03-5217156	03-5216815	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5216815	03-5217156	
בעלים	כמפורט בטבלת האיוון וההקצאה	אחרים	-	תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	תל אביב - יפו	1	03-0000000	03-0000000	
בעלים				חברת נתיבי איילון בע"מ	תל אביב-יפו	על פרשת דרכים		03-6931209		liats@ayalonhw.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 507-0174052 - שם התכנית: עמק ברכה צפון - תא/4007

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון צפירי	23546	פראי צפירי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142	03-6142141	info@fa- za.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דליה אביב	000	דליה אביב (אביזמיל) שמאית מקרקעין	נתניה	חבצלת החוף	18	09-8655643	09-8850647	daliaav1@net vision.net.il
יועץ זיהום קרקע ומים	יועץ	עידו גוטמן		גיאופרוספקט בע"מ	ירושלים	אורוגואי	3 א	02-6789358	02-6781351	edo@geo- prospect.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	הני שאמי		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	4 - 6
עירוני מעורב	1A
שטח פרטי פתוח	1B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	1B
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	עירוני מעורב	1A
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	עירוני מעורב	1A
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	3
דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	1A
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	4, 5
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	1A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1B
חזית מסחרית	עירוני מעורב	1A
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	דרך מוצעת	4, 5
מבנה להריסה	עירוני מעורב	1A
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	1B
מגרש המחולק לתאי שטח	עירוני מעורב	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4 - 6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	1A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,725	26.68
שטח לתכנון בעתיד	1,587	24.55
שטח צבורי פתוח הכלול בדרך (שוליים לגישה)	426	6.59
תעשייה	2,727	42.18
סה"כ	6,465	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.02	1,365.86	דרך מאושרת
7.48	486.04	דרך מוצעת
65.69	4,268.4	עירוני מעורב
5.81	377.42	שטח פרטי פתוח
100	6,497.72	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	א. - מסחר, מלונאות ומשרדים - בתחום ה'מסד' כמפורט בסעיף 4.1.2-ב. - משרדים, מלונאות ומגורים - בתחום ה'מגדל' כמפורט בסעיף 4.1.2-ב. - חנויות ושטחי שירות - מרתפים. - שטחים ציבוריים בנויים: - שטחים אלה ישמשו לחינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי ורווחה. - מעבר תשתיות - כמפורט בסעיף 4.1.2-ד. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים בפרישת השימושים כמפורט לעיל מבלי לחרוג מהיקפי הבניה והוראות הבינוי של תכנית זו, אם שוכנעה כי יש בכך משום תועלת למימוש התכנית, ו/או לתפקוד השטח ומבלי לפגוע במטרות התכנית. ג. התקנת שטחי מלונאות תהיה ע"פ התקנים התקפים של משרד התיירות לעת היתר הבניה ובכפוף לתמ"א 1/12.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות יחידות דיור 1. מספר יח"ד למגורים לא יעלה על 112 יח"ד. 2. גודל יח"ד למגורים לא יפחת מ- 50 מ"ר עיקרי. 3. 20% לפחות מכלל יחידות הדיור תהינה דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר (שטח כולל: עיקרי ושירות, וללא קשר לשיטת המיגון שתיבחר, ממ"ד או ממ"ק). 4. 10% לפחות מכלל יחידות הדיור תהינה להשכרה. מלונאות 6. המלון יבנה על פי התקנים הפיסיים של משרד התיירות. 7. על התכנית חלה תמ"א/ 12 /1. 8. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות. כל היחידות תהינה בבעלות אחודה. 9. לא יותרו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. 10. שטחים לשימוש משותף במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.
ב	הוראות בינוי א. קומת קרקע וקולונדה: - גובה קומת הקרקע יהיה בגובה כפול, ולא יעלה על 8 מ'. ניתן להקים בקומת הקרקע יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות, מבלי שיחשב תוספת קומה. - תיקבע חזית מסחרית הפונה לרח' יגאל אלון, לדרך איילון ולרח' עמק ברכה. השטח למסחר לא

4.1	עירוני מעורב
ג	חניה

יפחת מ-750 מ"ר בקומת הקרקע.

- במקום המוגדר לכך בנספח הבינוי תבנה קומת הקרקע בנסיגה של 4 מ' לפחות מ'קו הבנין', ותשמש כקולונדה. ניתן יהיה לאשר שינויים במיקום הקולונדות ביחס למוצג בנספח הבינוי באישור מהנדס העיר.

- ככל שתבנה קולונדה בקומת הקרקע, גובהה לא יפחת מ-4 מ'.

- במרווח שבין חזית קומת הקרקע לקו המגרש יותר מעבר חופשי לציבור להולכי רגל.

ב. מסד :

- גובה המסד יהיה עד 6 קומות (כולל קומת קרקע בגובה כפול), בתוך התחום המוגדר בתשריט ע"י 'קו בנין'. גובה המסד לא יעלה על 35 מ' ממפלס הרחוב ועד גג המסד. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יתאפשר להוסיף קומה אחת למבנה המסד.

ג. מגדל :

- מעל המסד תותר בנית מגדל בתחום המיועד לכך בנספח הבינוי, על פי הוראות תכנית זו ועד לגובה המירבי כמפורט בסעיף 5.

- תכנית המגדל לא תעלה על 1,700 מ"ר.

ד. גגות :

- תכנית ג' על שינוייה לא תחול על תכנית זו.

- תותר בניה על הגג, לרבות מעקה בטיחות, חדרים ומתקנים טכניים עבור תפקוד הבנין, וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים.

- גובה הבניה על הגג לא יעלה על 5 מ'.

- שטח הבניה על הגג יהיה עד 65% משטח הקומה העליונה. תותר בניה בצמוד לקו החזית, ללא נסיגות.

- מתקנים טכניים יוסתרו באמצעות מעקה גג בגובה של עד 5 מ', או כל פתרון אחר שיאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי

ה. מרתפים :

- הקמת מרתפים מתחת לקרקע לצרכי חניה ושטחי שרות ע"פ הוראות תכנית תא/ע/1.

- תקרת המרתף העליונה : יש להשאיר 1.5 מ' עומק אדמה רצוף מעל המרתפים לצורך נטיעת עצים בשטחים הלא בנויים מעל הקרקע.

ו. הפרדה בין מגורים לשימושים אחרים :

- המבנה יתוכנן באופן שניתן יהיה לנהלו ולהפעילו לאורך זמן תוך הפרדה מירבית בין שימושי המגורים לשימושים אחרים.

- תבוצע הפרדה מירבית בין השימושים ע"י הפרדה של מבואות כניסה, מעליות ומערכות מבניות, חניונים ומתקני שרות וכיוב'.

ז. בתחום קומת המסד ו/או המגדל יוקצה שטח שלא יפחת מ-1,500 מ"ר עיקרי לשמוש של צרכי ציבור, בתאום עם עיריית תל אביב-יפו.

ט. לא תתאפשר הצבת עוגנים לתוך תחום כביש 20.

י. עמודי המגדלים הסמוכים לתוואי כביש 20 יתוכננו כך שיוכלו לשאת את עומס גשר קירוי האיילון. הכל בתאום עם מהנדס העיר וחברת נתיבי איילון.

יא. השטחים הציבוריים יבנו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של המגדל.

4.1	עירוני מעורב
	1. תקן החניה למסחר ולמשרדים יהיה 1:80 או התקן התקף לעת מתן היתר הבניה - הנמוך מביניהם. 2. יותקנו מקומות חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי כמפורט בנספח התנועה. 3. לפחות 60% ממקומות החניה שאינם עבור מגורים לא יוצמדו ולא יהיו עבורם סידורי מנויים וכיו"ב, ותתאפשר בהם חניה ציבורית (אפשרי גם בתשלום). 4. החניות עבור שימושים ציבוריים (ראה סעיף 4.1.1) יקבעו בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
ד	תשתיות בתחום "גבולות מסדרון לתשתיות ת"ק" כמסומן בתשריט התכנית אסורה בניה מעל ומתחת לפני הקרקע, על מנת להבטיח את התנאים הפיזיים וההנדסיים לקרוי האיילון בתחום התכנית. ניתן לבצע תשתיות עירוניות, לרבות אחזקת קווים ומתקנים של איגודן, פיתוח נופי/הרחבת מדרכה לשימוש כלל הציבור במפלס הקרקע.
ה	תנועה לא תהייה גישה ישירה מכביש 20 לתחום התכנית, בין אם זמנית ובין אם קבועה.
ו	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית חזית מסחרית: - המסחר בקומת קרקע יותקן לאורך החזית המסחרית כמצוין בתשריט. - לאורך החזית המסחרית תותר התקנת מבואות כניסה ומעברים להולכי רגל וכלי רכב כנדרש לתפקוד הבנין. - התקנת חזית מסחרית בדופן המערבית (לכיוון "נתיבי איילון" תהיה עפ"י הוראות בפרק 6 - הנחיות מיוחדות).
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. השטח הפרטי הפתוח יפותח כרחבה עירונית, פתוחה לציבור ותשתלב ככל הניתן במפלס הרחובות ההיקפיים. ב. בקומת המרתף יותרו שטחי שרות לחניה, מחסנים, שטחים טכניים.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי בתחום השפ"פ אסורה בניה על קרקעית. ניתן לבצע תשתיות עירוניות, גינה/כיכר/הרחבת מדרכה לשימוש כלל הציבור במפלס הקרקע. שטחים אלו יכללו שטחים מגוונים ואו מרוצפים, פרגולות ומתקני הצללה וכיו"ב.
ב	מרתפים מתחת לתחום השפ"פ ניתן להקים מרתפים על פי הוראות תכנית זו, כחלק רציף ממרתף המגרש.
ג	זיקת הנאה

4.2	שטח פרטי פתוח
	סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי בשטח זה תותר זכות מעבר הולכי רגל לכלל הציבור במפלס הרחוב כמפורט בסעיף 6.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	בתחום הדרך ניתן לבצע עבודות המותרות ב"דרך" עפ"י כל דין
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בתחום הדרך ניתן יהיה לבצע פיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב מתקנים ואביזרים לשרות הציבור וכיוב', ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
ב	תשתיות בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים לתשתיות וקווי תשתית הנדרשים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	בתחום הדרך ניתן לבצע עבודות המותרות ב"דרך" עפ"י כל דין
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בתחום הדרך ניתן יהיה לבצע פיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב מתקנים ואביזרים לשרות הציבור וכיוב', ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
ב	תשתיות בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים לתשתיות וקווי תשתית הנדרשים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קר בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
עירוני מעורב	תעסוקה	1A		(1) 30600		112					
עירוני מעורב	מגורים	1A		(2) 10500							
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	1A		1500							
עירוני מעורב	מסחר	1A		1650							
עירוני מעורב	<סך הכל>	1A	(3) 4622	44250	(4) 15206	1800	112	170 (5)	48 (6)	(7)	(7)
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	1B			(8)						

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

זכויות בניה שלא יהיו ניתן להקים כתוצאה ממגבלת גובה שתוטל על ידי משרד הביטחון ואו רשות תעופה אזרחית - יבוטלו.

השטח המסומן כ"עירוני מעורב" יכלול 41,100 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה ולמגורים, בחלוקה הבאה: לפחות 30,600 מ"ר ישמשו לתעסוקה, ולא יותר מ-10,500 מ"ר ישמשו למגורים. זאת, בנוסף לשטחים המשמשים למוסדות ציבור ולמסחר.

מגורים:

- תותר תוספת שטח ייעודי למרפסות בממוצע של 12 מ"ר ליחיד ועד 14 מ"ר. שטח זה יהיה ייעודי למטרת מרפסות וייאסר ניודו למטרה אחרת; סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

בניה מתחת לפני הקרקע:

- על התכנית תחול תכנית תא/ע/1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) - הערך מתייחס לשימושי תעסוקה ומלונאות.

- הערך הנו מינימאלי. ניתן להמיר שטחים משימוש מגורים לשימוש תעסוקה ומלונאות..

(2) - הערך הנו מקסימאלי. ניתן להמיר שטחים משימוש מגורים לשימוש תעסוקה.

(3) שטח מגרש 1 כולל השפייפ.

(4) שטחי שירות משותפים לתעסוקה/משרדים/מלונאות, מסחר, מנזרים ושטח לצרכי ציבור.

(5) לא כולל בניה על הגג.

(6) כולל קומת קרקע בנובה כפול, לא כולל בניה על הגג.

(7) כמסומן בתשריט.

(8) הבניה בקומות מרתף בתא שטח B1 תהיה המשך רציף לבניה בקומות מרתף בתא שטח 1A..

6. הוראות נוספות.

6.1	עיצוב אדריכלי
	1. תוכן תכנית עיצוב אדריכלי בכפוף להוראות תכנית זו - כתנאי להיתר הבניה, לאישורו של מהנדס העיר. 2. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות לכלל שטח התכנית בנושאים הבאים: א. הוראות בינוי ופיתוח ותנאים שיאפשרו בתי גידול לנטיעות כפי שיקבע בתכנית בינוי ועיצוב. ב. הוראות בדבר תקני חניה, מיקום כניסות לחניה, נגישות ותפעול, הכל בכפוף להוראות תכנית זו. ג. עקרונות לבניה ירוקה, ותנאים להגנה אקוסטית על מגורים בתכנית. ד. עקרונות לעיצוב חזיתות, חומרי גמר, פרטי גמר וכיוב. ה. עקרונות לפיתוח השטחים הפתוחים וסביבת הולכי הרגל. 3. תנאי להגשת תכנית העיצוב האדריכלי יהיה עריכת סקר איכות אוויר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב, לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, אשר תקבע תנאים למימוש מרכיב המגורים במסגרת התכנית, כמו גם לאיפיון ולמיקום השימושים הציבוריים הבנויים במסגרתה. אישור שימושים לבתי ספר וגני ילדים יותנו בממצאי הסקר.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה בתחום התכנית יהיו מותנים בתנאים הבאים. א. אישור תכנית בינוי ועיצוב ע"פ הוראות סעיף 6.1 ב. הבטחת ביצוע חלוקה חדשה ע"פ הוראות סעיף 6.4 ג. הכללתם של פתרונות סביבתיים כמפורט בתכנית זו. ד. תאום הנדסי עם איגודן לפני כל עבודה המבוצעת בתחום של 10 מטר מציר הקו. ה. תאום הבניה עם חברת נתיבי איילון: 1. התאום יכלול בין היתר התייחסות להיבטי תנועה, הסדרי תנועה זמניים בעת ביצוע העבודות, הצבת עוגנים בתחומי הדרכים הגובלות, קירוי האיילון, גישה מתחום האיילון, תחזוקה ועוד. 2. הבטחת מניעת ו/או צמצום נזקי רעש, הצפות, שיטפונות, השפלת מים, אלקטרומגנטיות ועוד. 3. שינוע משאיות בכביש 20 יעשה רק בתאום ובאישור חברת נתיבי איילון וזאת עפ"י המגבלות המקובלות. 4. מהלך ביצוע עבודות בניה לא תהא כל הפרעה לתנועה בכביש 20, וכן לא תתאפשר כניסה/יציאה מכביש 20. ו. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בכפוף לכל דין ועפ"י נוהלי מנהל התכנון ז. יש לקבל אישור רשות המים על פי דין במידה ותידרש השפלת מי תהום לצורך עבודות הבניה והביסוס. ח. אישור מסמך טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. ט. הריסת ופינוי כל המבנים הקיימים בתחום רצועות דרכים בתכנית י. הכנת סקר היסטורי ובמידת הצורך סקרי קרקע ומי תהום, על פי הוראות סעיף 6.10 סביבה ונוף, בניה משמרת מים. יא. קבלת אישור מנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית בעניין הסרת המגבלה הבטחונית. יב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
יג. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 1 בבעלות העירייה. יד. הבטחת רישום זיקת ההנאה לטובת הציבור. טו. ביצוע בפועל של העתקת עצים, עקירת עצים, הריסה ופינוי כל פסולת הבנייה שבתחום שטחים ציבוריים.	
הריסות ופינויים	6.3
כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה, יפונה ויהרס בין אם סומן להריסה בתשריט או לא.	
הפקעות ו/או רישום	6.4
א. התכנית כוללת חלוקה חדשה. רישום החלוקה החדשה בפנקס המקרקעין ייערך על פי סעיף 125 בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965. ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופרשו במסגרת הוראות התכנית החלוקה וטבלת ההקצאה מכוחה, רישום השטחים על שם עיריית תל אביב ותפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין. כמו כן, כתנאי למתן היתר בניה במגרש A1 יהיה רישום הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי המיועד לבנייה לציבור בתוך המבנה (לאחר שתאושר תכנית בינוי) בבעלות עיריית תל אביב בעת רישום הבית המשותף. ג. השטחים המיועדים לבניה לציבור בתוך המבנה שיבנה בתא שטח 1 (מגרש 1A) ירשמו בבעלות עיריית תל אביב בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף לאחר השלמת הבניה. עד להשלמת הבניה תירשם הערת אזהרה להבטחת ההתחייבות לבניית השטחים הציבוריים. לא תינתן תעודת גמר לבנין אלא אם הושלמה במקביל בניית השטחים הציבוריים. כמו כן תרשם הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי כאמור במגרש 1A בבעלות עיריית תל אביב בעת רישום הבית המשותף. לא תינתן תעודת גמר לבנין אלא אם הושלמה במקביל בניית השטחים הציבוריים שבמבנה, ולאחר השלמת הבניה ועד לרישום הבית המשותף יוחזרו השטחים לעירייה לתקופה של 999 שנה, על פי תשריט.	
רישום זיקת הנאה	6.5
א. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל, אופניים, וכלי רכב; ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין. ב. על השטחים המסומנים כזיקת הנאה למעבר תשתיות על ותת קרקעיות תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין. ג. תחום זיקת ההנאה כפי שמסומן בתשריט הנו עקרוני. במסגרת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ניתן יהיה לאשר שינויים במיקום הזיקה באישור הועדה המקומית.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.6
היתרי איכלוס בתחום התכנית יהיו מותנים בתנאים הבאים : א. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור. ב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית על שם העירייה. ג. הקמת השטחים הציבוריים ברמת מעטפת.	
תשתיות	6.7
קווי איגודן מסומנים בתשריט :	

6.7	תשתיות
- תוואי קו ביוב AY מסומן בתשריט כ"קו ביוב מאסף" - תוואי קו ביוב C מסומן בתשריט כ"קו ביוב" הוראות: א. תישמר רצועה פנויה לאחזקת קו איגודן, אשר תהיה לפחות 6.5 מטר מכל צד של הקו. ב. קווים ומתקנים של איגודן יהיו אך ורק בשטחים ציבוריים. ג. כניסות/גישות לשוחות ולמתקני איגודן, יהיו אך ורק במדרכה, בשצ"פ ו/או באיי תנועה, אך בשום אופן לא במיסעות כביש.	
6.8	חוות דעת סביבתית
א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית בהיבטי איכות אויר, בדיקות קרקע מזוהמת ורוחות. ב. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה עריכת חוות דעת אקוסטית שתכלול התייחסות לתחבורה מכביש 20 וכן למטרדים הנגרמים ממערכות המיזוג. ג. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. ד. במידה וסקר הקרקע קבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור מהיחידה הסביבתית, על סיום הטיפול בקרקע. ה. תכנית איטום נגד גזי קרקע תומצא בעת הכנת הבקשה להיתר בניה, לבדיקות הרשות לאיכות הסביבה. ו. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל. ז. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו(למעט מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל. ח. הטיפול בכל מפגעי הסביבה ככל שידרש ע"פ הוראות רשות מוסמכת (כולל טיפול בקרקע מזוהמת). ט. הטיפול בפסולת בנין בעת הבניה יהיה עפ"י הוראות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו והמשרד להגנת הסביבה. י. תנאי להיתר בניה למגורים או שב"צ רגיש, הינו הבטחת פינוי בית הדפוס בגוש 7093, חלק 303 והפסקת כל פעילות מטרדית במקום, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית תל אביב. יא. תנאי לאכלוס יהיה אישור על פינוי בית הדפוס ועל הפסקת פעילות מטרדית כאמור, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית תל אביב.	
6.9	איחוד וחלוקה
כל השטח המצוין לכך בתכנית, כמסומן בתשריט, הינו שטח לאיחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים. החלוקה החדשה בכפוף לטבלת האיזון המהווה חלק מתכנית זו.	
6.10	סביבה ונוף
בניה משמרת מים: א. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע ונקיטת פעולות לטיפול בזיהום במידה וימצא, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.	

סביבה ונוף	6.10
ב. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום ובמידת הצורך נקיטת פעולות למניעת התפשטותו על פי הנחיות רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.	
בניה ירוקה	6.11
בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בניה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר. הבניין יבנה על פי תקן בניה ירוקה והנחיות מהנדס העיר לעניין זה.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.12
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל מעל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, ההינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 3. מגבלות הגובה כפי שאושרו על ידי משרד הביטחון: - גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. - הבנין יסומן בסימון לילה על פי התקן לסימון מכשולי הטיסה 5139 ולפי הנחיות חיל האוויר. 4. הוראות להקמת עגורנים/מנופים כלהלן: - העגורנים יסומנו בהתאם לתקן הישראלי 5139. - חריגה מהגובה המאושר בתכנית לטובת הקמת עגורנים/מנופים תהיה באישור משרד הביטחון. 5. תנאי לביצוע עבודות בשטח - הודעה לחיל האוויר שבועיים לפני מועד ביצוע העבודות בהתאם למפורט באישור משרד הביטחון לתכנית מיום 16.2.2015.	
שימושים חורגים	6.13
- שימושים קיימים, שאושרו כדין ערב תחילתה של תכנית זו, למעט מבנים הקיימים בתחום רצועות דרכים בתכנית, יופסקו לא יאוחר משנתיים לאחר תחילת התכנית, או עד להוצאת היתר הבניה בתחום התכנית, לפי המוקדם מביניהם, אלא אם התקיים אחד מאלה: 1. אושרה תכנית מפורטת הכוללת רשימה של שימושים חורגים עפ"י סעיף 178 לחוק, או הקובעת הוראות לגבי שימושים חורגים התואמים את הייעוד העתידי עפ"י תכנית זו. 2. הוועדה מקומית תהא רשאית להאריך את תקופת השנתיים האמורה לתקופה של שנתיים נוספות לכל היותר, וזאת לאחר היוועצות עם מהנדס העיר. - האמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל לא יחול ככל שהוצא היתר בניה בתחום התכנית. - ככל שמדובר בהריסה ופינוי של השימושים הקיימים בתחום רצועות הדרכים בתכנית, כתנאי למתן היתר בניה של המבנה יחול האמור בסעיף 6.2-ט. להוראות התכנית.	
הנחיות מיוחדות	6.14
הוראות מיוחדות בעניין קרוי האילון פיתוח המגרש המשיק לתוואי האילון יעשה באופן שישתלב באפשרות עתידית של קרוי האילון ופיתוח מפלס הקרוי לרווחת העיר. לצורך כך ישמרו העקרונות הבאים: 1. קווי הבנין למערב יהיה מחייב. חזית המבנה המערבית תוצמד לקווי הבנין עד גג המסד לפחות,	

6.14	הנחיות מיוחדות
	כמפורט בהוראות התכנית. 2. לאורך החזית המערבית תותקן קולונדה שרוחבה לא יפחת מ-4 מ' כמסומן במסמכי התכנית. 3. הדופן הפנימית של הקולונדה תתוכנן באופן שיתאפשר בה שימוש מסחרי המופנה לקולונדה. 4. בתכנית העיצוב האדריכלי ובהיתר הבניה תובטח האפשרות להתקנת ארובת אוורור ותשתיות עירונית, דרך הבניין ועד לגגו וכן מעבר תעלה אופקית דרך מרתפי הבנין מתוואי הקרוי אל הארובה. שטח הארובה והתעלה לא יעלה על 20 מ"ר. 5. בין גבול המגרש לאילון ובין קווי הבניין המקביל לו לא יותר שימוש כלשהוא מעל ומתחת לפני הקרקע. השטח ישמר לשם פיתוח כחלק ממרחב הקרוי וישמש לתנועת הולכי רגל, כלי רכב, פיתוח נופי ונטיעות, מתקני תשתית ומערכות הנדסיות הנדרשות למימוש הקרוי ותפקודו. 6. על אף האמור יותר פיתוח נופי זמני של השטח באישור מיוחד של מהנדס העיר בתנאים שיקבע וכפוף להנחיותיו. 7. המבנה יתוכנן באופן שיתאפשר בו בעתיד שינויים שיבטיחו את התאמתו והשתלבותו במרחב הקרוי. בין היתר תובטח אפשרות להתאמת מפלס רצפת הקולונדה המערבית והשטח המסחרי המשיק לה למפלס הפיתוח העתידי של הקרוי. 8. בתכנית העיצוב האדריכלי יפורטו ההתאמות המתחייבות לביצוע בעת הקמת המבנה (כגון התקנת ארובה ותעלה כמפורט לעיל) וכן השינויים העתידיים שידרשו במבנה לשם התאמתו ושילובו בקרוי (כגון התאמת רצפת הקולונדה כמפורט לעיל). תכנית הבינוי והעיצוב תתנה את התנאים למימוש השינויים העתידיים. 9. על השטח שבין גבול המגרש המערבי לבין קווי הבניין תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל וכלי רכב, תשתיות על ותת קרקעיות. 10. מהנדס העיר יהיה רשאי להקל בדרישות המפורטות לעיל לעת הוצאת היתר בניה, משיקולים תכנוניים שירשמו ובלבד שישמרו מטרות התכנית ולא יסוכל הקרוי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

הזכויות המוקצות בתכנית יתכלו בתום 15 שנים מיום אישור התכנית. בסמכות ועדה מקומית לדון בהארכת מועדים להתכלות הזכויות.