

**מאוסרת**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 68

תכנית מס' 507-0168518

מתחם קסטיאל תא/4112

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון-מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
507-0168518 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5-11-16 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנון זמין
מונה הדפסה 68

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו
שם התכנית 507-0168518 תא/4112 אבולעפיה-אלפסי (מתחם קסטיאל)
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך 05/11/2018 ישיבה מס' 1294
מנהל האגף מונדס העיר
אורלי אראל
דורון ספיר, עו"ד
יו"ר ועדת המשנה
תאריך 30-05-2019
מ"מ יו"ר תכנון זמין

תכנון זמין
מונה הדפסה 68

מונהל העיר
עמותת תל-אביב - יפו
אורי אהוד כרמלי
מהנדס העיר
עיריית תל-אביב - יפו

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המתחם בן כ-5 דונם ממוקם באזור התעסוקה הדרומי של תל-אביב, בין הרחובות אבולעפיה ממזרח ומשה מאור ממערב, קבוץ גלויות בדרום ואלפסי בצפון, וכולל שימושים מעורבים של מסחר, מלאכה, משרדים, עסקים ומגורים.

התכנית המוצעת משנה את ייעודי הקרקע ממלאכה וממלאכה ב למתחם עם שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה/מלונאות, מגורים ושטחים בנויים ציבוריים. בלב המתחם מוצע שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור.

התכנית החדשה קובעת שני מגרשי בנייה הכוללים:

מגרש 1: מגרש המחולק לשפ"פ 1B ומגרש בניה 1A בו מוצע מבנה מגורים עם דופן של חזית מסחרית רציפה לרחובות אלפסי ואבולעפיה בבנין של 7 קומות. מבנה זה יכלול גם שטחים ציבוריים בנויים.

מגרש 2: מגרש המחולק לשפ"פ 2B ומגרש בניה 2A בו מוצע בניין למלונאות/תעסוקה בן 17 קומות, משולב במסחר, על רחוב קיבוץ גלויות פינת אבולעפיה.

התכנית מאפשרת המרה חלקית ממלונאות למגורים בשיעור של 25% מסך השטחים.

כמו כן קובעת התכנית זיקת הנאה לציבור, במרכז המתחם, לרווחת תושבי המקום והסביבה, והפקעה לאורך רחוב קיבוץ גלויות להרחבת הדרך.

התכנית מוגשת בהתאם לתמ"א 38 סעיף 23 בנוסח המשולב 2012 "תכנית מפורטת לחיזוק מבנים". זכויות

הבניה בתכנית זו והבינוי המחייב כוללות את תוספת הזכויות המתאפשרות מכוח תמ"א 38 סעיפים 11-14.

הבינוי בתכנית זו מתאים לאופי הסביבה לכן לא ניתן לחרוג מהגובה ממספר הקומות ומהנסיגות בקומות

העליונות אשר שינוי מהם מהווה סטייה ניכרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מתחם קסטיאל תא/4112

מספר התכנית 507-0168518

1.2 שטח התכנית 4.866 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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 לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**

קואורדינאטה X 178325

קואורדינאטה Y 662195

1.5.2 תיאור מקום המתחם ממוקם באזור התעסוקה הדרומי של תל-אביב, בין הרחובות אבולעפיה ממזרח ומשה מאור ממערב, קבוץ גלויות בדרום ואלפסי בצפון.**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	אבולעפיה	30	
תל אביב-יפו	אבולעפיה	24	
תל אביב-יפו	אבולעפיה	26	
תל אביב-יפו	אבולעפיה	28	
תל אביב-יפו	אלפסי	34	
תל אביב-יפו	אלפסי	36	
תל אביב-יפו	אלפסי	38	
תל אביב-יפו	מאור משה	1	
תל אביב-יפו	קבוץ גלויות	49	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7052	מוסדר	חלק	99-102	

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	0		22/08/1976
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
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 38	כפיפות	בתחום תכנית זו יחולו הוראות לחיזוק מבנים בהתאם לתקן הארצי. התכנית כוללת זכויות ותמריצים מתוקף תמ"א 38 סעיף 23 בנוסח המשולב 2012. לעת הוצאת היתר הבנייה לא יינתנו זכויות ותמריצים נוספים מתוקף תוספת בנייה לצורך חיזוק מבנים, מתוקף תמ"א 38 על שינוייה.	5397	2640	18/05/2005
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
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
מ	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מ' בתחומה.	3137		18/12/1984

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ג/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול.	5705	3996	20/08/2007
תא/ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ח. הוראות תכנית תא/ח תחולנה על תכנית זו.	4978	2239	16/04/2001
תא/ע/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/483	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/483 בתחומה.	1142		24/12/1964

1.7 מסמכי התכנית

גבול	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	מידת קנה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		סיגל סרוסי				מחייב	הוראות התכנית
לא			סיגל סרוסי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח לטבלת איזון וחלוקה	16:56 29/04/2018	גלית אציל לדור	15/03/2016	20		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
	לטבלה 1							
כן	טבלת איזון וחלוקה שלא בהסכמה למגרש 1	16:56 29/04/2018	גלית אציל לדור	20/11/2016	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
כן	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	16:57 29/04/2018	רלי טרייטמן	22/09/2016			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח תנועה מנחה.	18:16 24/04/2018	עירד שרייבר	18/07/2016	1		מנחה	תנועה
לא	נספח בינוי מנחה לנושא הבינוי והפיתוח ומחייב לעניין: קווי הבניין, מסי קומות, הגובה, נסגרות בקומות עליונות וקומות הגג.	18:15 24/04/2018	סיגל סרוסי	17/07/2016	1	1:250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח המראה מבנים להריסה ובניין לשמירה על רחוב אלפסי.	19:05 02/01/2017	סיגל סרוסי	13/07/2016		1:250	מחייב	הריסות ופינויים
לא	נספח עצים המראה עצים קיימים בתחום התכנית עם סקר אגרונום מצורף.	20:31 13/02/2018	סיגל סרוסי	13/02/2018	1	1:250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מצב מאושר	19:06 02/01/2017	סיגל סרוסי	14/07/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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 המנחים יגברו המנחים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Oved10@gmail.com	03-5253336	054-9467611	2	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו	ינקיטון יעדים ופרויקטים בע"מ			פרטי	
moshe@kastiel.com	03-6832132	054-5558888	10	שינדלר אוסקר	בת ים			משה קסטיאל	פרטי	
j@kastiel.com	03-6832132	03-6836334	20	הצדף	תל אביב-יפו			יהושע קסטיאל	פרטי	
Tchelet6@netvision.net.il	03-6814127	050-5296373	9	חכים אליהו	תל אביב-יפו			רובינה הורוביץ	פרטי	
ron@invest-pro.co.il	03-5253336	03-5254446	2	יבנה	תל אביב-יפו	אליפלד אחזקות בע"מ			פרטי	

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
anat@kastiel.com	03-6832132	03-6836334	20	הצדף	תל אביב-יפו			ענת קסטיאל	פרטי
Tchelet2@netvision.net	03-6814127	03-6429592	5	דרזנר יחיאל	תל אביב-יפו			עירן הורוביץ	פרטי
ron@invest-pro.co.il	03-5253336	03-5254446	2	יבנה	תל אביב-יפו			רוני פלד	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	סיגל סרוסי	42842		הרצליה	סמילנסקי משה	11	03-6205815	057-7979273	sigalser@zahav.net.il
שמאית	שמאי	גלית אציל לדור	657		עדינים	(1)		052-2908987	072-2766976	ro-ga@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	שאול חפץ	276	אחוד המודדים המוסמכים בארץ-ישראל	תל אביב-יפו	מזא"ה	1	03-6293212		echudmod@netvision.net.il
משפטנית ושמאית	שמאי	רלי טרייסטמן	382	טרייסטמן בע"מ	לוד	ערבה (2)	3	03-5372526	03-5372526	reli@traistman.co.il
מקרקעין	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	12244	דגש הנדסה ל.ר.	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 54.

(2) כתובת: הערבה 3 איירפורט-סיטי נמל תעופה לוד ת.ד. 1146.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מהנדס העיר	מהנדס העיר או מי מטעמו
מס' קומות	מס' הקומות מתייחס לכלל הקומות בבניין (מעל הקרקע) כולל קומת קרקע, קומת גג חלקית קומות טכניות וכיוצא בזה.

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**

א. פיתוח המרחב העירוני והציבורי, יצירת רצף אורבאני בין שכונת פלורנטין בצפון ומתחם בזק בדרום, באמצעות שינוי יעוד ממתחם של תעסוקה למתחם בעל שימושים מעורבים המורכב משני מגרשים: הצפוני בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה ובתוספת שטחי ציבור בנויים והדרומי בייעוד מסחר ותעסוקה ותיירות עם שטח פרטי פתוח וזיקת הנאה לציבור במרכזו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לגבי מגרש 1B+1A, ואיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק, לגבי מגרש 2B+2A.
- ב. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מלאכה, אזור מלאכה ב, חניה ודרך, לאזור מגורים מסחר ותעסוקה, אזור מסחר ותעסוקה ומלונאות, שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור ודרכים.
- ג. קביעת שימושים, הוראות בניה והנחיות לעיצוב אדריכלי למגורים, מלונאות/תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור תוך השארת המבנה הצפוני הקיים במגרש 1 וחלוקת השטח לשלושה מתחמים הכוללים:
 1. בצפון התכנית מבני מגורים בייעוד מסחר ותעסוקה בבנין של 7 קומות עם דופן של חזית מסחרית רציפה.
 2. בדרום התכנית על רחוב קיבוץ גלויות בניין בן 17 קומות, בייעוד מסחר ותעסוקה ומלונאות עם שימושים משולבים של מסחר בתי קולנוע ומלונאות בקומות התחתונות ותעסוקה/מלונאות ואפשרות המרת 25% משטחי המלונאות למגורים.
 3. במרכז התכנית פיתוח גן כשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לשימוש ומעבר רגלי לטובת תושבי העיר ולרווחת דיירי המקום.
 - ד. קביעת זכויות בניה למגורים, מלונאות, תעסוקה ומסחר.
 - ה. קביעת זכויות בניה לשטחים לצרכי ציבור במידה של מימוש מגורים בתא שטח 2A.
 - ו. קביעת 10% מכלל הדירות כדירות להשכרה בהתאם לכל דין.
 - ז. קביעת שטח עיקרי ממוצע ליחיד וקביעת מינימום שטח עיקרי ליחידת דיור.

ח. קביעת הוראות ומגבלות בניה בהתאם לתשריט ונספח בינוי.

ט. שינוי קווי בניין על פי התשריט.

י. קביעת מבנים להריסה.

יא. קביעת זיקת הנאה לשימוש ולמעבר לציבור כמסומן בתשריט.

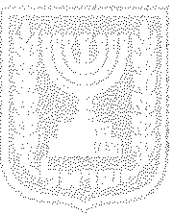
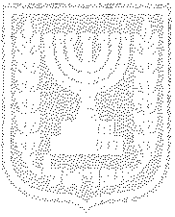
יב. הרחבת זכות הדרך ברחוב קיבוץ גלויות .

יג. קביעת הוראות ביחס למבנה קיים בגוש 7052 חלקה 99 ברחוב אלפסי יצחק 38-36-34 פינת אבולעפיה 24.

וקביעת ביטול חלק מהדרך שעולה עליו.

יד. התכנית מוגשת בהתאם לתמ"א 38 סעיף 23 בנוסח המשולב 2012 "תכנית מפורטת לחיזוק מבנים" . זכויות

הבניה בתכנית זו והבינוי המחייב כוללות את תוספת הזכויות המתאפשרות מכוח תמ"א 38 סעיפים 11-14 .



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

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	1B, 2B
דרך מאושרת	301, 300
דרך מוצעת	302
מגורים מסחר ותעסוקה	1A
מסחר תעסוקה ותיירות	2A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1A
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	1A
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	302
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותיירות	2A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1B, 2B
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1A
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	2A
מבנה להריסה	דרך מאושרת	301, 300
מבנה להריסה	דרך מוצעת	302
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1A
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	2A
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	1B, 2B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים מסחר ותעסוקה	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר תעסוקה ותיירות	2A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1B, 2B
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1A
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ותיירות	2A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	301, 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ותיירות	2A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1B, 2B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מלאכה	1,738	35.72
איזור מלאכה ב	2,453	50.41
דרך מוצעת	156	3.21

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
10.67	519	חניה
100	4,866	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.57	124.83	דרך מאושרת
2.62	127.58	דרך מוצעת
45.37	2,206.19	מגורים מסחר ותעסוקה
20.21	982.62	מסחר תעסוקה ותיירות
29.23	1,421.36	שטח פרטי פתוח
100	4,862.57	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	א. בקומת הקרקע חזית מסחרית חובה בהתאם לסעיף 4.1.1.ב. ובגלריה יותר מסחר. כמו כן יותרו בקומת הקרקע לובי כניסה שטחי שירות, ומבני ציבור. במסגרת השטחים למבני ציבור יותרו שימושים כלהלן: תרבות, רווחה, קהילה, חינוך ומשרדים עירוניים. ב. בקומת הקרקע חזית מסחרית חובה כלפי הרחוב והשפ"פ. זאת מלבד 30% מאורך החזיתות הללו, שיכולות לשמש למבואות ושטחי שירות. במידה והחזיתות הללו יכללו שימושים ציבוריים, הם יוכלו לבוא על חשבון החזיתות המסחריות. בסמכות מה"ע בעת הכנת תכנית העיצוב שעל פי סעיף 6.5, להקטין שטח החזית המסחרית במידה ונוכח לדעת שזו תפריע לתפקוד הבניין, ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר לשימושים אחרים ובתנאי ששטחים אלו יהיו בבעלות אחודה. ג. בקומה 1 יותרו אולמות תצוגה מסחר ומגורים. תותר גם תעסוקה בתנאי שהיא לא מטרדית ושימושים בעלי אופי ציבורי ומשרדי בכפוף לסעיף 4.1.1(ז) להלן. ד. במרתפים יותרו חניה ושימושים על פי תוכנית ע 1. ה. בשאר הקומות שמעל פני הקרקע יותרו מגורים בכפוף לשטחים המותרים בתכנית ולשאר הוראותיה. ו. התכליות המותרות במסגרת המגורים: מגורים, מבני ציבור, שימושים בעלי אופי ציבורי ומשרדים. ז. שימושים שאינם למגורים יופרדו לאגף נפרד או קומה שלמה ויהיו יחידה תכנונית אחת באישור מה"ע.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות 1. זכויות הבניה יהיו ע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5. 2. בקומת קרקע תותר בניית גלריה על פי תקנות חוק התכנון והבניה במסגרת השטחים המותרים בתכנית זו. 3. 10% מכלל הדירות במגרש 1 תהיינה להשכרה בהתאם לכל דין. 4. שטח המרפסות יהיה על פי המפורט בעמודה הרלוונטית בסעיף 5, בכפוף לנספח הבינוי. שטח המרפסות לא יחושב במניין השטחים העיקריים וגודל הדירות.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר בניה של 7 קומות סה"כ, בגובה מרבי של 28.80 מ' מדוד מפני המדרגה הסמוכה לכניסה לבניין מרחוב אבולעפיה. הבניין הקיים בגוש 7052 חלקה 99 ברחוב אלפסי יצחק 34,36,38 פינת אבולעפיה 24, לא ייהרס ותותר תוספת מעליו עפ"י נספח העיצוב שהינו מחייב לנושא מס' קומות, גובה ונסיגות. 2. גובה קומת הקרקע יהיה כגובה קומת הקרקע בבניין הקיים. (כ-6.5 מ') 3. גובה קומה 1 יהיה כגובה קומה 1 בבניין הקיים - (כ-4.5 מ'). 4. גובה הקומות העליונות (2-6) וקומת הגג החלקית) יהיה עפ"י מדיניות הועדה התקפה בעת הגשת ההיתר ולא יעלה על 3.30 ברוטו מרצפה לרצפה. 5. תכנון המרתפים ראו סעיפים 6.1 ו 6.5 - תתאפשר בניה של רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי גם מעבר לקו הבניין האחורי.

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
ג	אדריכלות 1. מרפסות- לבינוי המוצע בתכנית שכבת מרפסות העוטפת אותו בהיקפו כמוצג בנספח הבינוי. 2. לא תותר סגירת מרפסות. ניתן לשלב פתרון למסתורי כביסה בתוך המרפסות במידה ויידרש. 3. לא תותר הבלטות מרפסות מעבר לקו בניין רחוב משה מאור, רחוב אלפסי ורחוב אבולעפיה.
ד	קווי בנין קווי בניין יהיו כמופיע בתשריט ובהתאם להוראות כלהלן: 1. קווי בניין לתא שטח מס' 1A: למעבר (רחוב משה מאור) - קו של 0 מ' לצפון (רחוב אלפסי) - קו של 0 מ' למזרח (רחוב אבולעפיה) - קו של 0 מ' לדרום (לחזיתות הפנימיות ולתא שטח 1B) - לפי תשריט. 3. בקומה החמישית תהיה נסיגה של 3 מ' מקו הרחוב בהתאמה למסומן בנספח הבינוי. תותר הצמדות חלקית בפינת אלפסי משה מאור בהתאמה לנספח הבינוי. 4. קומת הגג העליונה תבנה בנסיגה של 4 מ' מחזית הקומה שמתחתיה כלפי הרחוב בכוון רחובות אלפסי, אבולעפיה ומשה מאור. 5. הנסיגות בקומות העליונות מחייבות על פי נספח הבינוי. כל חריגה מהן תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
4.2	מסחר תעסוקה ותיירות
4.2.1	שימושים א. בקומת הקרקע חזית מסחרית חובה בהתאם לסעיף 4.2.1.ב. בנוסף יותרו לובי מלון שרותי מלונאות, לובי כניסה, מבני ציבור ושטחי שירות. ב. בקומת הקרקע חזית מסחרית חובה כלפי הרחוב והשפ"פ. זאת מלבד עד 30% מאורך החזיתות הללו, שיכולים לשמש למבואות ושטחי שירות. במידה והחזיתות הללו יכללו שימושים ציבוריים, הם יוכלו לבוא על חשבון החזיתות המסחריות. בסמכות מה"ע בעת הכנת תכנית העיצוב שעל פי סעיף 6.5, להקטין שטח החזית המסחרית במידה ונוכח לדעת שזו מפריעה לתפקוד הבניין, ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר לשימושים אחרים ובתנאי ששטחים אלו יהיו בבעלות אחודה. ג. במרתפים יותרו חניה ושימושים על פי תוכנית ע 1. ד. בקומות 1 ו-2 יותרו בנוסף לתעסוקה/מלונאות גם שימושי מסחר גלריות ובתי קולנוע. ה. בשאר הקומות שמעל פני הקרקע יותרו תעסוקה/מלונאות בכפוף להוראות התכנית. ו. במידה והשימוש בקומות העליונות יהיה מלונאות, תותר המרה של 25% מסך השטחים העיקריים למגורים. ז. במידה ותהיה המרה של שטחים למגורים ייבנו 100 מ"ר שטחים עיקריים נוספים עבור שטחי ציבור כאמור בסעיף 4.1.1(א) שטחים אלו יהיו בקומת הקרקע או בקומה שמעליה.

4.2	מסחר תעסוקה ותיירות
4.2.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות 1. זכויות הבניה יהיו ע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5. 2. בקומת קרקע תותר בניית גלריה על פי תקנות חוק התכנון והבנייה במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית. 3. שטח המרפסות יהיה בכפוף לשטחי המרפסות המפורטים בסעיף 5. שטח המרפסות לא יחושב במניין השטחים העיקריים וגודל הדירות.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר בניה עד 17 קומות, בגובה מרבי של 65 מ' מדוד ממפלס המדרכה הסמוכה לכניסה הקובעת ועד פני המעקה העליון. 2. גובה קומת הקרקע יהיה כגובה הקומה הקיימת בתא שטח 1A - עד 6.5 מ'. 3. גובה קומה 1 יהיה כגובה הקומה הקיימת בתא שטח 1A - עד 4.5 מ'. 4. גובה הקומות העליונות (2-17) יהיה עפ"י השימושים בבניין ומדיניות הועדה התקפה בעת הגשת הבקשה להיתר. 5. תכנון המרתפים ורמפת הכניסה למרתף ראו סעיפים 6.1 ו 6.5.
ג	אדריכלות 1. מרפסות- לבינוי המוצע בתכנית שכבת מרפסות העוטפת אותו בהיקפו כמוצג בנספח הבינוי. 2. לא תותר סגירת מרפסות. ניתן לשלב פתרון למסתורי כביסה בתוך המרפסות במידה ויידרש. 3. לא תותר הבלטות מרפסות מעבר לקו הבניין לכיוון רחוב אבולעפיה וקיבוץ גלויות.
ד	קווי בנין קווי בניין יהיו כמופיע בתשריט ובהתאם להוראות כלהלן: 1. קווי בניין לתא שטח מסי 2A: לדרום (רחוב קיבוץ גלויות)- קו בניין של 0 מ'. למערב (תא שטח 2B)- קו בניין של 0 מ' לארבע הקומות הראשונות. נסיגה של 3.5 מ' בקומות מעל, בהתאמה למסומן בנספח הבינוי. לצפון (תא שטח 2B)- קו בניין של 0 מ' לארבע הקומות הראשונות. נסיגה של 3.5 מ' בקומות מעל, בהתאמה למסומן בנספח הבינוי. למזרח (רחוב אבולעפיה)- קו בניין של 0 מ'.
ה	זיקת הנאה לאורך רחוב אבולעפיה בתא שטח 2A תהיה קולונדה ברוחב 4-5 מ', או נסיגה של קו הבניין ב-2 מ' לצורך הרחבת המדרכה, ותירשם לגביו זיקת הנאה למעבר הציבור.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	שטחים מגוונים ונטועים לשימוש כגן ציבורי פתוח לציבור לבילוי ולנופש.

4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.2	הוראות
א	מרתפים 1. מתחת לפני הקרקע תותר בניית עד 5 קומות מרתף לצרכי חניה. כל ההוראות החלות על המרתפים יחולו על תאי שטח אלה. 2. במידה והמרתפים למגרשי בניה 1-2 יהיו משותפים, ייקבעו זיקות הנאה ומעבר בין המרתפים השונים.
ב	פיתוח סביבתי מפלס הקרקע יפותח לפי תכנית העצוב האדריכלי והפיתוח שע"פ ס' 6.5 א'. 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' מעל לתקרת המרתף העליון.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים כל השימושים המותרים בדרך על פי החוק לרבות חנייה, שבילי אופניים ונטיעות.
4.4.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי בתחום המדרכות יינטעו עצים בוגרים. לשם כך יוסדרו בתי גידול עם אדמת גן בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'. העצים יינטעו במפלסי הקרקע הסופיים ולא בעציצים גלויים.
ב	פיתוח תשתית יישמר עומק של 2 מ' להעברת תשתיות בתחום הדרך.
ג	מרתפים מתחת לדרך זו תותר בניית עד 4 קומות מרתף, שיהוו המשך למרתפי המגרשים הגובלים בהם, בכפוף להסכם עם אגף נכסים של העירייה, למעט המרתף העליון שימש להעברת תשתיות עירוניות וכבתי גידול לעצים. כל ההוראות החלות על המרתפים יחולו על תאי שטח אלה.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים כל השימושים המותרים בדרך על פי החוק לרבות חנייה, שבילי אופניים ונטיעות.
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מורכבות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעות (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				תאי שימוש	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד-ימני	מפלגת הכניסה לכניסה הקובעות	מעל הכניסה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות			עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
							שרות						עיקרי				
																	שרות
1300	(10) 0	(9) 0	(9) 0	(9) 0	(8) 6	(7) 7	(6) 28.8	(5) 102	(4) 500	(3)	3220	(2) 9200	(1) 2489	1A	מגורים מסחר ותעסוקה שטח פרטי	מגורים מסחר ותעסוקה שטח פרטי	מגורים
1050	(10) 0	(18) 0	(18) 0	(18) 0	(8) 6	(17) 17	65	(16) 28	(15) 500	(14)	3080	(13) 8800	(11) 996	2A	מסחר ותעסוקה שטח פרטי	מסחר ותעסוקה שטח פרטי	מסחר ותעסוקה שטח פרטי
									500%				(11) 519	2B	מסחר ותעסוקה שטח פרטי	מסחר ותעסוקה שטח פרטי	מסחר ותעסוקה שטח פרטי
									400%				(11) 126	301 ,300	דרר	דרר	דרר
									(19) 400				(11) 125	302	דרר	דרר	דרר
															מוצעת	מוצעת	מוצעת

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 המזריבים בתכנית זו

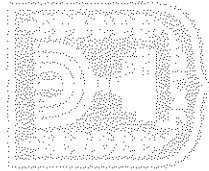
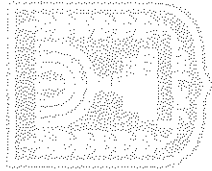
הערה בימות הטבלה:

- במגרש 1A, שביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, 400 מ"ר שטחים עיקריים מסך השטחים יועדו לשטחי ציבור.
- במגרש 2A יותר 3 חלופות: האחת תעסוקה ומסחר, השניה מלונאות ומסחר והשלישית מסחר מלונאות ומגורים. בהקמת מלון ומימוש מגורים, הזכויות יחפלו לכ- 6,500 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ומלונאות, 100 מ"ר עבור שטחי ציבור, וכ-2,200 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.
- התשריט הוא המסמך הקובע לצורת המגרשים.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המזריבים בתכנית זו כולל ג 1.
- המזריבים יהיו כפופים להוראות של תכנית ע"1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- התשריט הוא המסמך הקובע לגודלי המגרשים..
- הזכויות מתפלגות לכ- 1350 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, 400 מ"ר שטחים עיקריים ציבוריים וכ-7,450 מ"ר שטחים עיקריים למגורים..
- הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: על פי ע"1.

- (4) הערך מתיחס ל% מותא שטח מקסימום.
- (5) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: שטח ממוצע ליחידת דיוך לא יפחת מ-73 מ"ר עיקרי.
- (6) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (7) כולל 5 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע מסחרית..
- (8) שש קומות לכל היותר ממפלס הכניסה לחניון.
- (9) לשפ"פ 1B.
- (10) נסיגות בקומות העליונות יהיו על פי נספח הבינוי..
- (11) הנשריט הוא המסמך הקובע לגודלי מגרשים..
- (12) הערך מתיחס ל% מותא שטח, הערה: לחניונים.
- (13) במימוש ייעוד למלונאות, תותר המרת שטחים ממלונאות למגורים בשיעור של עד 25% מהשטחים העיקריים המותרים במגרש, בהתאם להוראות התכנית.
- (14) על פי ע"1.
- (15) הערך מתיחס ל% מותא שטח מקסימום.
- (16) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: במימוש למגורים, שטח ממוצע ליחידת דיוך לא יפחת מ-73 מ"ר שטח עיקרי. שטח דירה מיומלי לא יפחת מ-50 מ"ר..
- (17) כולל 15 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע מסחרית ..
- (18) לשפ"פ 2B.
- (19) הערך מתיחס ל% מותא שטח.



6. הוראות נוספות

6.1	מרתפים
	א. המרתפים יהיו כפופים להוראות של תכנית ע"1. ב. התכנון של המרתף, יקבע בתכנית הבינוי ו/או הפיתוח ראו סעיף 6.5. רמפת הכניסה למרתף, תהיה משותפת לכל תאי השטח בתכנית זו, ותהיה מרחוב משה מאור. יחד עם זאת, במידה והבניה ביעוד מסחר תעסוקה ותיירות תמומש לפני, ובנפרד, מהבניה ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה - תתאפשר רמפה נפרדת זמנית מרח'י אבולעפיה. הכניסה מרחוב אבולעפיה תבוטל עם הפעלת הכניסה מרחוב משה מאור. ג. רמפות הכניסה לרכב יתחילו אחרי תחום זיקת ההנאה. ד. החניה תוסדר בתת הקרקע ובתחום המגרשים ו/או המתחם. ה. במידה ויהיו מרתפי חניה משותפים, ייקבעו זיקות הנאה ומעבר בין המרתפים השונים. לשם כך ירשמו זיקות הנאה לרכב בשטחי המרתפים של כל המגרשים. ו. יש להשאיר 1.5 מ' עומק אדמה רצוף פנוי לנטיעת עצים.
6.2	איחוד וחלוקה
	א. כל הוראות הבניה של תכנית האיחוד והחלוקה החדשה יהיו כמפורט בתכנית זו. ב. הכנת תשריט לצרכי רישום ורישום בלשכת רישום המקרקעין יחול על מבקש ההיתר ועל אחריותו. ג. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי טבלת ההקצאות, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו בלשכת רשם המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגרשים שבתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על פי סעיף 6.5 ע"י הועדה המקומית, כולל כל השטחים הציבוריים והשטחים הפרטיים הפתוחים למעבר ושימוש הציבור. ב. הבטחת הקמתן של יחיד להשכרה בהתאם לכל דין. ג. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. ד. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין. ה. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור. ו. הצגת פתרונות אדריכליים לנושא בנייה ירוקה/איכות הסביבה ואישורם ע"י היחידה הסביבתית של עיריית תל-אביב יפו. ז. למגרש 2- רישום הערת אזהרה בדבר יעוד לחלק המלונאי של הפרוייקט על פי סעיף 6.6 לעיל. ח. למגרש 2- אישור משרד התיירות לתקנים הפיזיים של המלון. ט. הכנת תצ"ר ואישורו על ידי הרשות המוסמכת. י. אישור הרשות המוסמכת לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת. יא. אישור לדרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות תשתיות ביוב, תיעול, תאורה וחשמל המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. יב. הבטחת השלמת הפיתוח לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו והתחייבות לאחזקה שוטפת של השטחים הפתוחים. יג. הבטחת ביצוע בפועל של הסדרי התנועה והחנייה על פי תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.4
תנאי למתן היתר בניה לפי תכנית זו יהיה, חיזוק ומיגון המבנה בהתאם לתקן 413 ובהתאם להגדרות והנחיות תמ"א 38 על תיקוניה. (לרבות נספח 2 לתמ"א 38 תיקון 3).	
בינוי ו/או פיתוח	6.5
א. לתכנית תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח עפ"י הנחיות מה"ע התקפות לעת הוצאת ההיתר. ב. התכנית תכלול את כל המגרשים שבתחום התכנית ותכלול את כל השטחים הציבוריים והשטחים הפרטיים הפתוחים למעבר ולשימוש הציבור. ג. תכנית העיצוב תכלול בין היתר פתרונות לפינוי אשפה, פריקה וטעינה, כיבוי אש, והורדה והעלאת נוסעים. פינוי האשפה והפריקה והטעינה יהיו מהמרתף, כאשר בסמכות מה"ע להמליץ על פתרון שונה בהתאם לשיקולים עירוניים. ד. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. יש לתאם את גודל חדרי האשפה והתאמתם למכלי האצירה לזרמים השונים של הפסולת עם אגף התברואה של העירייה בכפוף למדיניות העירייה. תכנון חדרי האשפה כמפורט לעיל, יהוו תנאי לאישור תכנית העיצוב האדריכלית והיתר הבנייה. ה. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה בת קיימא עפ"י התקנות ועפ"י הנחיות מה"ע התקפות לעת הוצאת ההיתר. ו. התכנית תכלול סימון יחידות הדיור שתוקצנה לדיור להשכרה. ז. התכנית תקבע את מיקום שטחי הציבור במבנים. ח. במידה ותאי השטח ימומשו בנפרד, תכנית העיצוב תכלול שלביות ביצוע. ט. במסגרת התכנית יתווספו הנחיות לביצוע נטיעות רצף צל, לאורך הרחובות אבולעפיה ומשה מאור. י. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתר בניה.	
איכות הסביבה	6.6
א. יובטחו פתרונות ורטיקאליים למערכות האורור של הבניינים ובכלל זה אורור החניונים והמסעדות. פליטת האוויר תהיה במפלס הגג בתחום הבניינים. לא תותר פליטת אויר במפלסי הולכי הרגל ו/או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב. ב. אסבסט - כתנאי להיתר ייקבע, כי על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (על פי סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח נ 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט צמנט יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט צמנט קטן מ- 50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט צמנט - שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה). הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א - 2011.	
ניהול מי נגר	6.7
א. יש להבטיח כי-15% לפחות משטח התכנית יושאר כשטח חדיר למים, בהתאם לתמ"א 34ב' 4. ב. יעוד הקרקע "שטח פרטי פתוח" יבטיח קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. במידה ויש כוונה להחדיר מים במתקנים, יש לקבל אישור רשות המים על פי דין. ג. במידה ובתחום התכנית תידרש השפלת מי תהום, יש לפעול על פי דין.	

6.8 בניה ירוקה כל המבנים בתחום התכנית ייבנו על פי התקן הישראלי לבנייה ירוקה על עדכונים ונוהלי הוועדה המקומית תל אביב יפו.	6.8
6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה א. בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה. ב. בתכנון אוורור החניונים תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע. בעדיפות שניה יתוכננו מתקני האוורור במקום אחר אשר לא יהווה מטרד להולכי הרגל ויאושר על-ידי מהדס העיר. ג. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא יוצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבני מגורים שכנים. ד. בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי. ה. בכל המבנים בהם מתוכננת הקמתם של בתי אוכל או שימושים אחרים המחייבים שימוש במנדפים, יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה אל גג המבנה. הארובה תהיה מוגבהת בכ- 2 מטרים מעל לגג המבנה. ו. כתנאי לתכנית העיצוב העירוני בסעיף 6.5 להלן, על היזם להכין מסמך סביבתי שיבחן מטרדי רעש (לרבות תנועת משאיות) ואיכות אוויר מטחנת הקמח הנמצאת מעבר לרחוב אלפסי מצפון מערב לתכנית (במידה ותהיה קיימת). המסמך יוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב, שבמידת הצורך תטמיע תנאים בהיתר הבניה, לרבות הרחקת שימושים רגישים מהטחנה.	6.9
6.10 פסולת בניין א. תנאי להיתר בניה הוא קבלת הצהרה בגין הכמויות שתיווצרנה מהריסת המבנים ומהקמת המבנה החדש, וכן הצגת הסכם התקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בניין. מדיניות המשרד להגנת הסביבה אינה מאפשרת גריסת פסולת בניין באזור עירוני. עם זאת, ניתן יהיה לגרוס את פסולת הבניין במקום, לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה תל אביב, שתבחן האם נכנסו שימושים רגישים סמוכים שעלולים להיפגע מגריסת פסולת בניין במקום. ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. ג. עודפי קרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. ד. הצורך בהצבת מגרסה לטיפול בפסולת בניין יישקל בתיאום עם היחידה הסביבתית העירונית, בהתאם לשימושים הסמוכים לתנאים הסביבתיים באתר. מיקום המגרסה יתואם עם היחידה הסביבתית העירונית. ה. כ-20% לפחות מהפסולת הגרוסה תשמש לעבודות התשתית באתרי הבנייה. ו. פסולת אסבסט, אם תימצא באתר, תטופל באופן מיוחד לפי ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה.	6.10
6.11 הוראות בזמן בניה א. סביב אתרי ההתארגנות והעבודה תוקם גדר אטומה. ב. יש להרטיב את דרכי העפר ומשטחי הנסיעה שאינם מרובדים. ג. יש לכסות פתחים מהם נפלט עפר וכן את המשאיות המובילות עפר אל מחוץ לאתר העבודה. ד. הרעש המצטבר מאתר הבנייה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה.	6.11

6.11	הוראות בזמן בניה
	ה. רעש ממערכות מכניות המופעלות לצורך ביצוע העבודה לא יחרוג מהערכים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן-1990. ו. ביצוע פיצוצים ו/או הפעלת מגרסה באתר יותנו בהגשת מסמכים סביבתיים למניעת מפגעי רעש ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
6.12	תשתיות
	א. אספקת מים, חשמל, ביוב ניקוז וסילוק אשפה יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר. ב. קווי מערכות התשתית העוברים בשטח, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. ג. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים ופסולת בת מחזור, בתחום מגרשי המגורים, המסחר הדרכים והשפ"פ, יותקנו במקומות מוצגעים כשהם תת-קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות או שייבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי. ד. זכות מעבר, ביצוע ואחזקה לקווים אלה, הן בשטחים ציבוריים והן בשטחים פרטיים, מותנה בתנאי שלאחר הנחתם יוחזר השטח למצב הקודם לשביעות רצון מהנדס העיר.
6.13	תנועה
	א. תקן החנייה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה, תקן החנייה למגורים יהיה 0.8 מקומות חניה ליחיד ו-0 מקומות חנייה ליחיד קטנות. ב. לא תותר הצמדה של מקומות חניה, למעט למגורים. ג. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה. ד. תקן החניה לאופניים יהיה תקן מינימלי.
6.14	הנחיות מיוחדות
	הבטחת השימוש המלונאי במגרש 2 : 1. במידה ויוצא היתר לשימוש מלונאי לא ניתן יהיה לחלק את מבנה המלון והוא יכלול חיבור אחד לחשמל, מים, וגז. 2. שטחי מלונאות אלו יהיו ע"פ ההוראות והתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישורו. 3. לא ניתן יהיה לרשום יחידת אירוח לגורם מסוים. תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לנושא זה. 4. תירשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהיה מותנית באישור העיריה כדי להבטיח שלא ימכרו יחידות מלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א לגורם ב או לקבוצת גורמים. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.
6.15	עתיקות
	א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע כמתחייב מהוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978, בכלל זה ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), שימור עתיקות במידה ויתגלו. ב. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.16	תחזוקה
	על כל מגרש חלה חובת תחזוקה ע"י חברת ניהול ואחזקה לניהול הבנינים, החניה וכל המתקנים

6.16	תחזוקה
	המשותפים. חובת ניהול תירשם כהערת אזהרה בספרי המקרקעין.

6.17	זיקת הנאה
	א. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום והבטחת ביצוע פיתוח השטחים שבזיקת הנאה לציבור, שבתחום תא השטח הרלבנטי, ע"י מבקש ההיתר להנחת דעת מהנדס העיר. ב. זיקות ההנאה לטובת הציבור ירשמו בלשכת רישום המקרקעין.

6.18	סטיה ניכרת
	1. הקלות במספר הקומות, בנסיגות ובגובה המבנים יהוו סטיה ניכרת מתכנית זו, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה תשס"ב 2002. 2. זכויות הבניה הן מירביות. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לממשן במסגרת מגבלות הבינוי בתכנית יבוטלו.

6.19	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ולשטחים ציבוריים בנויים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינני גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. בעת רישום הבית המשותף יירשמו בבעלות ע"ש העירייה ללא תמורה השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם כיחידה נפרדת.

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

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	התכנית תמומש בתוך 15 שנה מיום אישורה.
--	---------------------------------------

טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

לתכנית מתאר מקומית ת"ת/4112 - מתחם קסטיאל (507-0168518)

[illegible]

* בהזמא לסוף 5 להוראות התכנית, לערייה וקצו שטחים במגרש A+B בהיקף של 400 מ"ר עיקרי למטרה ציבורית.

שם שמאי המקרקעין
נחלת אציל לדור

חתימת השמאי

מספר רשיון
657

27/08/2017

טופס 2 (תקנה 5)

תכנית 507-0168518

תא/4112

"מתחם קסטיאל"

מתחם מס' 2 לאיחוד וחלוקה

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

מצב יוצא					מצב נכנס					נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש	חלקים במגרש	שטח המגרש המוקצה	מס' מגרש התמורה	הייעוד בתי"ע	החלקים בפעילות	זווית מס' או מס' התאריך	שעבודים או זכויות אחרות הרושמים על החלקה	שם הבעלים הרושם	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה הרושם	חלקה	מס' מגרש	מס' חלוקה
		מסחר תעסוקה ותירות, שטח פרטי פתוח	40% 60%	1,515 מ"ר	A2 + B2	מלאכה א, דרך	1 51007310-9	517762	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוקב"מ "אג"מ"ב ב"ב 126/03.2012 ותקנות בעימ"ב ב"ב 126/03.2012 ותקנות אופנית על ליום	הורביץ רובינה	688 מ"ר	688 מ"ר	101	7052	1
		דרך	1	97	301				עיריית תל אביב יפו						
		דרך	1	125 מ"ר	302				עיריית תל אביב יפו						
				1,737 מ"ר							1,737 מ"ר	1,737 מ"ר			סח"ק

הערות: במגרש A2 במידה ותוחה חמורה של שטחים למגורים, 100 מ"ר שטחים עיקריים יהיו מועדים לשטחים ציבוריים ואלוים יתוספו שטחי שירות. שטחים אלו יקצו וירשמו בפעילות עיריית תל אביב לפו.

21/03/2018

382

רלי טריסטמן

