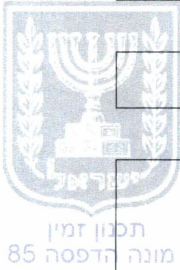


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0126417

תא/4140 - רוקח אבן גבירול



מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון-מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 507-0126417
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.2.22 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0126417 תא/4140 מתחם רוקח אבן גבירול		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
14/09/2016	16-0021	2 החלטה
27/09/2017	17-0021	6 החלטה
06/06/2018	18-0010	9 החלטה
25/09/2019	19-0017	8 החלטה
17/11/2021	21-0023	5 החלטה
09/03/2022	22-0008	9 החלטה
אפשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה מס'	
22/01/2018	857	ישיבה מס'
27/01/2020	882	ישיבה מס'
13/12/2021	1366	ישיבה מס'
21/02/2022	1370	ישיבה מס'
מנהל האגף	מנהלס העיר	דובר ספיר, עו"ד
אהוד כרמלי, אדר	אהוד כרמלי, אדר	יו"ר ועדת המשנה
תאריך	תאריך	תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מערך שטחי ציבור בנויים ופתוחים לאורך נחל הירקון עד לשפך הירקון, על פי מתווה תמ"מ 2/5 (פרק 4 תכליות ושימושים סעיף 22 בהוראות התכנית), ובהתאם לתכנית האב למתחם אבן גבירול-רוקח-הירקון, שאושרה בועדה המקומית והמחוזית.

המרחב מפותח כמרכז עירוני ציבורי, שיהווה חוליה מקשרת בין מרכז העיר מדרום, חצי האי הירקוני ממערב, והרובעים החדשים המפותחים מצפון במסגרת תכנית שדה דב ו-3700. התכנית מתווה רצועת שטח ציבורי פתוח (להלן- שצ"פ) לאורך נחל הירקון, רצועת מבני ציבור לאורך רחוב אבן גבירול, מרכז תחבורה בצומת רוקח ואבן גבירול, תחנת משנה לחשמל (תחמ"ש), איזור לתשתיות עירוניות ומבנה תעסוקה בחזית רדינג.

לאורך נחל הירקון ועד לשפך לים, מפותח שטח ציבורי פתוח עירוני, ליצירת רצף לפארק הירקון מדרום ולפארק החופי המתוכנן מצפון, עם חיבורים בגשרים לחצי האי הירקוני. בתחום השצ"פ, יתוכנן אזור של פארק שיאזכר את פעילות ייצור החשמל בתחנת הכח רדינג ויושמשו המיכלים, שאצרו דלק, כמבנים ומתקנים לרווחת הציבור.

מבני הציבור מפותחים כדופן לרחוב אבן גבירול, עם חזית מסחרית וקולונדה היוצרת המשכיות בין הרחוב הותיק בעיר המרכזית, לחלקו החדש בצפון. תקבע גם דופן פעילה לכיוון הפארק. ממזרח לאבן גבירול, מוצע איזור תשתיות ושירותים עירוני, אליו יועתק מבנה כיבוי האש, המפונה על מנת לאפשר את המשכו צפונה של רחוב אבן גבירול. כמו כן, יוסדרו באיזור התשתיות והשירותים העירוני גבולות של מכון השאיבה לביוב, וייעד שטח למגרש לשירותים עירוניים. בצומת רוקח ואבן גבירול, מוצע מרכז תחבורה (מתח"ם) במבנה סגור הכולל מסוף אוטובוסים, על פי פרוגרמה של משרד התחבורה. למרכז תוצמד תחנת הרכבת הקלה של הקו הירוק ושירותים תחבורתיים נוספים. המתח"ם יתרום לנגישות לאתר בתחבורה ציבורית וישרת גם את מתחמי הפנאי האחרים בסביבה - חצי האי הירקוני ופארק הירקון. בצמוד למתח"ם תשולב תחמ"ש סגורה, שתחליף את תחמ"ש רמת אביב הפתוחה.

התכנית מתווה את המשך אבן גבירול צפונה בתאום עם תכנית שדה דב, ואת צומת רוקח-אבן גבירול. כמו כן, התכנית מסדירה כבישי גישה במתחם, את הכניסה לתחנת הכח רדינג ומעגנת רדינג ודרכי גישה לחניונים ציבוריים, בקומות חניה תת קרקעיות מתחת למבני הציבור, שיהיו מקושרים ביניהם וישמשו את כלל באי המתחם ואת מבקרי חצי האי הירקוני ונמל תל אביב.

התכנית מסדירה העתקת תשתיות קיימות ותשתיות חדשות - תיעול, ניקוז, מים, ביוב וחשמל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/4140 - רוקח אבן גבירול

מספר התכנית 507-0126417

1.2 שטח התכנית 381.782 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

179500

קואורדינאטה X

667500

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בחלקו הצפוני של רחוב אבן גבירול, ממזרח לרצועת שפך הירקון, מדרום לתחנת הכח רידינג ומצפון לשדרות רוקח ישראל.

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	אבן גבירול		
תל אביב-יפו	עגנון ש"י		
תל אביב-יפו	שד' רוקח		

כוכב הצפון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק	25, 29, 31-56, 99-123, 126-135, 141, 319, 323	22, 125, 142-149, 157, 316, 325
6635	מוסדר	חלק	16-48, 57-62, 72-83, 87-102, 106-124, 139, 144-146, 224-255, 285, 291, 293	3-4, 49-50, 125, 137-138, 140, 220, 286, 296-297
6798	מוסדר	חלק		58
6900	מוסדר	חלק		23, 25

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



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/10/א/1	פירוט		1912			19/04/1973
תמא/23/א/4	פירוט		6121	4338		12/08/2010
תמא/1	פירוט		8688	3740		12/02/2020
תמא/10/א/3	פירוט		7271	7162		24/05/2016
תתל/71/ב	כפיפות	שינוי מיקום מתקן הנדסי על פי סעיף 6.8.9 בהוראות תת"ל 71/ב. צמצום רצועת מתע"ן בסמוך לתחנת רוקח על פי סעיף 6.8.2 בהוראות תת"ל 71/ב.	7510	6144		23/05/2017
תתל/71/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/71/ג. הוראות תכנית תתל/71/ג תחולנה על תכנית זו.	7597	214		02/10/2017
תממ/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
תממ/5/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5/2. הוראות תכנית תממ/5/2 תחולנה על תכנית זו.	5731	340		30/10/2007
507-0271700	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0271700 ממשיכות לחול.	7304	8757		18/07/2016
תא/1111	החלפה	ביטול התכנית בתחום הקו הכחול	1515			27/03/1969
תא/2289	החלפה	ביטול התכנית	3523			28/01/1988
תא/2848	החלפה	ביטול התכנית	5691	3514		12/07/2007
תא/3248	החלפה	ביטול התכנית	5973	4685		06/07/2009
תא/628	החלפה	ביטול התכנית בתחום הקו הכחול.	1061	558		02/01/1964
תא/ל	שינוי	שינוי יעוד מגרשים ציבוריים, פתוחים ליעוד למבני ציבור, מרכז תחבורה ושרותים עירוניים.	278			19/02/1953
תא/ל/4	החלפה	ביטול התכנית בתחום הקו הכחול.	6566	3677		20/03/2013

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תא/ 5000	שינוי	שינוי במספר הקומות המותר בתכנית	7407	1792		22/12/2016
תא/ 2186	החלפה	ביטול התכנית	2874			16/12/1982
תא/ ח	שינוי	הוראות תכנית זו יגברו במקרה של סתירה.	4978	2239		16/04/2001



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות								
התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		דנה קהת				מחייב	הוראות התכנית
לא			דנה קהת		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09:12 31/03/2022	דנה קהת	13/04/2021		1:1250	רקע	מצב מאושר
לא	קו כחול על רקע תכנית	14:58 13/05/2021	דנה קהת	06/05/2021	1	1:5000	רקע	תשריט על גבי תכנית
	ארציות ומחוזיות							מתאר ארציות
לא	נספח בינוי	09:53 31/03/2022	דנה קהת	11/05/2021		1:1000	מנחה	ומחוזיות
לא	נספח מגבלות בניה	09:25 31/03/2022	דנה קהת	18/04/2021	1	1:5000	רקע	בינוי
לא	נספח משולב לתחבורה, בינוי ונוף גליונות 1-4	13:49 31/03/2022	ליאור לווינגר	31/03/2022		1:1250	מחייב	קומפליציה
לא	נספח תנועה וחניה	15:00 13/05/2021	אורן צמיר	20/04/2021		1:1250	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	תסקיר השפעה על הסביבה	16:50 27/12/2018	רון לשם	25/12/2018	238		מנחה	תנועה
לא	נספחים לתסקיר השפעה על הסביבה	16:51 27/12/2018	רון לשם	25/12/2018	223		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה *
לא	תיק תשריטים לתסקיר השפעה על הסביבה	16:52 27/12/2018	רון לשם	25/12/2018	10		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה *
לא	נספח תשתיות גליונות 1-2	10:36 13/04/2021	אורן גבעון	07/03/2021		1:1000	מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה *
לא	נספח מים	10:37 13/04/2021	אורן גבעון	07/02/2021		1:1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב	11:30 28/04/2021	אורן גבעון	28/04/2021	9	1:1	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב	10:41 13/04/2021	אורן גבעון	07/02/2021		1:1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז	10:42 13/04/2021	אורן גבעון	07/02/2021		1:1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח הידרולוגיה וניהול מי נגר. נספח משולב.	11:31 28/04/2021	ירון גלר	28/04/2021	40	1:1	מנחה	ניקוז
לא	נספח אנרגיה	10:47 23/09/2020	אהרון בר דב	01/09/2020		1:1	מנחה	ניקוז
לא								חשמל

מורה הדפסה 85
תכנון זמין

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 מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב	תל אביב- יפו	גוריון	68	03-5217414		brender_o@mail.tel- aviv.gov.il

תכנון זמין

מונה הדפסה 85

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב	תל אביב- יפו	גוריון	68	03-5217414	03-5216819	brender_o@mail.tel- aviv.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ישנה קרקע בבבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דנה קהת	111938	מנספלי קהת אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	7	03-5612277	03-5611221	architects@m ansfeld- kehat.co.il
יועץ נוף	אדריכל	ליאור לווינגר	106595	סטודיו אורבנוף אדרי נוף בע"מ	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111		leor@nof.co.i l

תכנון זמין

מונה הדפסה 85

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
lebel@lebel.co.il	03-6916647	03-6952418	32	נחלת יצחק	תל אביב-יפו	י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ		אורן גבעון	יועץ תשתיות	אינ'י
gellerm@netvision.net.il	03-7414906	03-7414873	12	פרלוק משה	תל אביב-יפו	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים		ירון גלר	יועץ	יועץ הידרולוגיה
arie@medva.co.il		03-6485993	3	הברזל	תל אביב-יפו	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	368	אריה פישמן	מודד	
matan@mata-neng.co.il	03-5625918	03-5625919	20	בית הלל	תל אביב-יפו	מ.ת.ג. הנדסת תנועה והחכמה בע"מ	22462	אורן צמיר	יועץ תחבורה	אינ'י
aharonb@bar-doveng.com	03-6436901	073-2486900	11	עמל	ראש העין	בר-דב הנדסה ונייהול בע"מ	83508	אהרון בר דב	יועץ	יועץ חשמל, אינ'י
shmulik@esd-env.com		09-7733160	6	היצירה	נתניה	פיתוח סביבה וקיימות בע"מ		שמוליק ליפשיץ	יועץ	פיתוח סביבה וקיימות
shl@shl.co.il	02-6427103	02-6427729	34	הנסקה	ירושלים	לשם שפר איכות סביבה בע"מ		רון לשם	יועץ סביבתי	ד"ר
office@landscape.org.il	04-8382536	04-8380407	7	כלניות	חיפה	גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבה בע"מ	35779	גיל הר גיל	סוקר עצים	אדריכל נוף

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 השטח שבין נחל הירקון ושפך הנחל לבין המשך רחוב אבן גבירול צפונית לשדרות רוקח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת יעודי קרקע למבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, תעסוקה, מכון ביוב, תחנת כיבוי אש, מבנה שירותים עירוני, שטחים פתוחים, דרכים וחניונים.
קביעת השימושים המותרים בכל יעוד.

קביעת זכויות הבניה.

קביעת הוראות בניה:

-הנחיות בינוי,

-הנחיות לעיצוב אדריכלי,

-קביעת גובה בניינים, ע"פ תכנית צ'- עד 10 קומות,

-קביעת מרווחי בניה וקווי בניין,

-קביעת זיקות הנאה למעבר הציבור וכיכרות עירוניות.

תכנון מערך התנועה והתחבורה - המשך רחוב אבן גבירול צפונה, דרך גישה למבני הציבור והפארק ומרכז תחבורה בצומת אבן גבירול ושדרות רוקח, ע"י התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים מאושרות קביעת חניונים תת קרקעיים.

קביעת הוראות לפיתוח השטח.

קביעת הוראות לשימוש מחדש במיכלי הדלק בתחום השצ"פ.

קביעת אזור לפארק בו ישולבו אלמנטים לאיזכור הפעילות לייצור החשמל במקום, בסביבת מיכלי הדלק כחלק מהשצ"פ.

קביעת הנחיות סביבתיות.

קביעת הנחיות לניקוז, לניהול נגר ואיגום מים.

הסדרת העתקת תשתיות מים, ביוב וחשמל.

קביעת הנחיות לנושא מבנים להריסה ומבנים לשימוש מחדש.

קביעת הוראות לאספקת אנרגיה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	501
מתקנים הנדסיים	802, 801, 301
מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401, 303, 302, 103, 102
שטח ציבורי פתוח	609 - 607, 604 - 601
מרכז תחבורה	200
דרך מאושרת	704, 703, 701, 700
דרך מוצעת	712 - 705, 702
שטח לתכנון בעתיד	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חרום והצלה ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	303
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	609, 608, 601
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	303, 302
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	701
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	303, 302, 102
דרך / מסילה לביטול	מרכז תחבורה	200
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	301
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	607, 604 - 602
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	501
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	103, 102
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	609, 601
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	602, 601
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח לתכנון בעתיד	900
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	702
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	302, 103, 102
זיקת הנאה למעבר רגלי	מרכז תחבורה	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מתקנים הנדסיים	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	501
חזית מסחרית	שטח לתכנון בעתיד	900
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	302, 103, 102
חזית מסחרית	מרכז תחבורה	200
חזית מסחרית	מתקנים הנדסיים	301
חזית מסחרית	תעסוקה	501
מבנה להריסה	שטח לתכנון בעתיד	900
מבנה להריסה	דרך מאושרת	700
מבנה להריסה	דרך מוצעת	710, 705, 702
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 103
מבנה להריסה	מרכז תחבורה	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	608, 601
מבנה להריסה	תעסוקה	501
סטיו	שטח לתכנון בעתיד	900
סטיו	דרך מאושרת	701, 700
סטיו	דרך מוצעת	709, 702
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	302, 103
סטיו	מתקנים הנדסיים	301
סטיו	תעסוקה	501
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	608
רצועת מתע"י	שטח לתכנון בעתיד	900
רצועת מתע"י	דרך מאושרת	704, 701, 700
רצועת מתע"י	דרך מוצעת	711, 709, 706, 702
רצועת מתע"י	מבנים ומוסדות ציבור	102
רצועת מתע"י	מרכז תחבורה	200
רצועת מתע"י	מתקנים הנדסיים	802, 801, 301
רצועת מתע"י	שטח ציבורי פתוח	607, 604 - 602
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	700
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	712, 705
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	403
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	609, 608, 601
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה	501
תחום הסביבה החופית	שטח לתכנון בעתיד	900
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	705
תחום הסביבה החופית	מבנים ומוסדות ציבור	103
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	609, 608, 602, 601
תחום חוף ים	שטח ציבורי פתוח	609, 608, 601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר ציבורי פתוח מיחד (פרק)	87,297.51	22.87
דרך מאושרת	149,801.47	39.24
מבני ציבור	21,214.53	5.56
מבנים ומוסדות ציבור	10,536.47	2.76
מגרשים מיוחדים	3,505.29	0.92
מפעל ביוב	20,672.47	5.42
פיתוח חוף הים אזור משנה א (מסחר ובידור)	6,523.62	1.71
פרוזדורים לשרותים	1,676.02	0.44
פרטי פתוח	900.25	0.24
שטח בנין ציבורי מיוחד	6,012.58	1.58
שטח ציבורי פתוח	73,641.49	19.29
סה"כ	381,781.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	10,155.5	2.66
דרך מאושרת	97,624.78	25.57
דרך מוצעת	50,058.98	13.11
מבנים ומוסדות ציבור	61,971.75	16.23
מרכז תחבורה	24,218.17	6.34
מתקנים הנדסיים	26,343.01	6.90
שטח ציבורי פתוח	105,506.34	27.64
תעסוקה	5,903.17	1.55
סה"כ	381,781.7	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1

שימושים

תאי שטח 102-103, מבני ציבור כלל עירוניים לשימושי תרבות, פנאי, חינוך, ספורט, קהילה, נופש, אולמות כנסים, מתקני ספורט ולוגיסטיקה.

תא שטח 302, שימושים עירוניים: שטחי אחסון ותפעול מתקן קצה לאיסוף אשפה פניאומטי, משרדים עירוניים, מרכז מבקרים ולוגיסטיקה.

תאי שטח 401-403, שימושי ציבור של תרבות, ספורט, פנאי ונופש.

תא שטח 303, מיועד להקמת מבנה לתחנת כיבוי אש ומבנה למשרדים ממשלתיים. ובנוסף, יותר שימושים נלווים, התואמים את שימושו העיקרי של המבנה וכן מתקנים הנדסיים להשנאה וכל תשתית נדרשת אחרת.

בקומת הקרקע: מסחר, כגון: בתי קפה מסעדות, מזנונים, חנויות וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.

כיכרות ושטחים פתוחים לשימוש הציבור.

בתת הקרקע יותרו: חניה, אחסון, מתקני תשתית. בתא שטח 303 יותר בנוסף מתקנים הנדסיים ולוגיסטיקה.

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- חזיתות לכוון רחוב אבן גבירול, השדרה הפנימית ושטחים ירוקים, וכן לכיוון הרחוב מצפון למגרש 303, תוגדרנה על ידי חזיתות מבונות. חזיתות אלו תהינה שקופות ו/או בעלות פתחים באופן שייקבע בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ולפחות 70% מהן.
- תחויב חזית פעילה לאורך רח' אבן גבירול שתכלול שטחי מסחר על פי השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1.
- לאורך החזית לכיוון אבן גבירול תתאפשר הקמת סטיו (קולונדה).
- במקרה והבניין יתוכנן בנסיגה מקו הבניין, השטח בין המבנה לרחובות/מגרשים הגובלים יהיה פתוח לציבור ולא מגודר.
- לא תותרנה גדרות או חומות אטומות בכל חזיתות המגרש.
- לפחות 50% משטח גגות המבנה יתוכננו להשהיית מי נגר.
- מפלס הכניסה למבנים והכניסות למרתפים לא יהיה נמוך מהמפלס שנקבע בתמ"מ 5 שינוי 2, כמגבלת בניה בפשט ההצפה של נחל הירקון.
- בתאי השטח 401-403, מיכלי הדלק - מפלס תחתית המיכלים נמוך מהמפלס שנקבע בתמ"מ 5 שינוי 2, ועל כן יקבעו, בתכנית הפיתוח, אמצעים למניעת ההצפה, בהתאם לשימוש שיקבע והנחיות הבטיחות.
- המפלסים הסופיים בכפוף להוראות אלו יקבעו בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי, בהתאם לנתונים עדכניים הנוגעים לרום פשט ההצפה. מפלסים סופיים לרום הבינוי יקבעו לאחר התייעצות עם רשות הניקוז.

ב

בינוי ו/או פיתוח

בתאי שטח 401-403 מיכלי הדלק

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

תותר הסרה או פתיחה של קירות או גגות המיכלים- בהתאם לשימושים שיקבעו בעת קידום תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.

בניה מעל פני הקרקע תהיה מינימלית עבור כניסות וירידה לתת הקרקע, פתחי אוורור והחדרת אור.

לא תתאפשר בניה לגובה מעל המיכלים. תתאפשר חלוקה פנימית בתכנית המיכל וחלוקה למפלסים.

ג

בינוי ו/או פיתוח

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

-- כיכר עירונית --

במקומות שסומנו בתשריט יפותחו כיכרות עירוניות, שמתוכן תתאפשרנה כניסות ראשיות למבנים. מיקום הכיכר וצורתה יהיו גמישים. גודלן יהיה לכל הפחות כשטח המסומן בתשריט. ניתן היה לשנות את צורת הכיכר העירונית או מיקומה בעת קידום תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בסמכות הועדה המקומית. בתחום ככרות אלו יתאפשר איסוף מי נגר- ע"פ נספח הניקוז.

ד

חניה

החניה במגרש תהיה תת- קרקעית בלבד, יותרו עד שלוש קומות מרתף. החניונים יקושרו אלו לאלו מתחת לפני הקרקע. מעל פני הקרקע תותר חנית נכים וחניה לפריקה וטעינה. במגרש 303 תותר חנית רכבי חירום והצלה. מיקום הכניסות לחניונים, המסומן בנספח התנועה והחניה, הוא מנחה בלבד, ויקבע בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983. הכניסה והשימוש בחניונים יתאפשרו גם מעבר ומחוץ לשעות הפעילות של מבנה הציבור.

ה

תשתיות

בתת הקרקע ניתן לשלב מתקנים הנדסיים להשנאה וכל תשתית נדרשת אחרת.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים. שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש. שימושים ציבוריים למטרות תרבות. מתקני שירות קטנים, כגון מבני תפעול וביתני שומר.

יתאפשר שימוש זמני לטובת המסוף האוטובוסים הקיים עד חמש שנים מיום אישור התכנית.

4.2

שטח ציבורי פתוח

תאי שטח 608-609, המסומנים בתשריט כ "שטחים פתוחים" עם סימון "עיצוב מיוחד", מיועדים לאפשר שימוש מחדש במיכלי הדלק הקיימים ובמתקנים נוספים באתר דלק 4, אשר הוגדרו בתיק התיעוד כאזור לתכנון מיוחד.

יותר מתקנים ומבנים במתחם ויותר מבני שירות ומתקנים הנדסיים לצורך השמשת ותפעול המיכלים והמתקנים הקיימים.

כמו כן יותרו השימושים הבאים:

א. גנים ציבוריים, חורשות ושדרות.

ב. מגרשי ספורט ומשחק.

ג. מתקני ספורט ונופש.

ד. קיוסקים, בתי קפה ומסעדות.

ה. בתי שימוש ציבוריים ומחסני גינון.

ו. קווי תשתית ומתקני תשתית.

ז. שבילים ורחבות להולכי רגל ורוכבי אופנים.

ח. חניות אופנים.

ט. דרכים לא סלולות לצורך תחזוקה או נגישות.

י. אזורי השהיית נגר בהתאם לנספח הנופי.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

פיתוח השטח הציבורי ייעשה על פי העקרונות המותווים בנספח המשולב לתחבורה, בינוי ונוף (להלן: "הנספח המשולב") המצורף לתכנית זו.

תותר הקמת מבני הסעדה קטנים - כגון קיוסקים, יותרו עד 5 מתקנים. כל מתקן ידרש בהקמת שירותים ציבוריים. המרחק בין כל מתקן יהיה 100 מ' לכל הפחות. לא תותר בנית מרתפים מתחת לשצ"פ.

לא יותרו בשצ"פ בנית מתקני וקווי שירות או תשתית, למעט קווי תשתיות קיימים, העתקות זמניות לצורך ביצוע בשלבים, העתקות הנדרשות לצורך התחברות לקווים קיימים, פתרונות ניקוז למתחם על פי "נספח משולב להידרולוגיה וניהול מי נגר" ומתקנים מוטמנים, מקומיים וקטנים, לצורך שירות לשטח הפתוח עצמו. קווי תשתית יהיו בתת"ק בלבד.

תנאי לביצוע יהיה תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ונופי, באישור הועדה המקומית על פי המפורט בסעיף 6.8.

ב

בינוי ו/או פיתוח

סימון מהתשריט: עיצוב מיוחד

- במרחב הפתוח בסביבת מיכלי הדלק יתאפשר שימוש מחדש במבנים הקיימים ובמתקנים קיימים במטרה לאזכר את פעילות ייצור החשמל באתר.
- הפיתוח סביב המיכלים ישתלב בפיתוח הכולל של השצ"פ.
- הפיתוח יהיה בהתאם ל"נספח המשולב".
- תותר הסרה ו/או פתיחת פתחים בקירות וגגות המבנים.

4.2

שטח ציבורי פתוח

- הצמדה של מבנים ומתקנים למיכלים הקיימים תהיה מינימלית.
- תתאפשר גישה חופשית לציבור לשטחים מסביב ובין המיכלים. לא תותר הקמת גדרות או קירות סביב המיכלים.
- הפיתוח במקום יהיה חלק מהפיתוח הכולל של השצ"פ.

ג

מבנים קיימים

כל המבנים הקיימים יהרסו ויפונו, מלבד מבנים ומתקנים בתחום המסומן ב"נספח המשולב" כ: "תחום חיפוש לבחינת אלמנטים תעשייתיים לשימוש מחדש".

ד

פיתוח סביבתי

--נטיעות --

נטיעת עצים תהיה בבתי גידול המספקים נפח קרקע של לפחות 8-10 קוב עבור כל עץ, ויספקו אזורי צל ע"פ מדיניות הצל העירונית.

-- סוגי צמחיה --

הצמחיה תהיה באופי המתאים לתנאי הסביבה הקיימת והמתוכננת כגון, צמחיית נחלים, צמחייה מליחה וצמחיית חוף. הצמחיה תהיה עמידה לקרבה לים, מתואמת עם צמחיית תכנית השצ"פ וחסכונית במים.

--פיתוח לאורך הרחובות הגובלים --

תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תציג נטיעות עצי צל ברחובות הגובלים.

--הצללה--

ישולבו מתקנים להצללה.

יותקנו אלמנטי הצללה קלים מעל מתקני משחקים.

ה

פיתוח סביבתי

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

השטח המסומן בסימן "הנחיות מיוחדות" לאורך נחל הירקון הוא "רצועה לשימור משאבי טבע ונוף" על פי תמ"מ 5 שינוי 2. לא תותר כל בניה בתחום 25 מ' מהנחל.

ו

תשתיות

סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות עילי

השטח המסומן בתשריט בסימן "גבול מסדרון תשתיות עילי" ברצועה לאורך השדירה הפנימית, ישמש להעתקה זמנית של קו חשמל 161 הקיים בתוואי עילי לתחום המסומן בתשריט, ולמשך זמן פעילותו של תחמ"ש רמת אביב הקיים, ועד להעתקת התחמ"ש למיקומו הסופי, במגרש שמועד לכך בתכנית (תא שטח 801).

גם בשלב הביניים, הקו יעמוד במגבלות על פי הנחית המשרד להגנת הסביבה. המגבלה תחול על רצועה של 20 מ' בלבד מציר הקו לשני הצדדים.

עם הפעלת התחמ"ש בתא שטח 801 יחויב פירוק קו החשמל הזמני ויפוגו המגבלות על שטח זה. קו החשמל יבוטל עד חצי שנה ממועד מהפעלת הקו החדש.

ז

בינוי ו/או פיתוח

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב



4.2

שטח ציבורי פתוח

בתא שטח 601 - תשמר רצועה למעבר כלי רכב, שתאפשר גישה למתקני חברת חשמל ולמעגנת רדינג, עבור רכב חירום, תפעול, גישה לנכים והסעות.

פיתוח הרצועה החתך וחומרי הגמר, ישתלבו באופי הפיתוח של השצ"פ באזור בו הוא עובר.

בתא שטח 602 - תשמר רצועה ברוחב מינימלי של 7.5 מ' למעבר כלי רכב בתת הקרקע, שתאפשר מעבר בין החניונים התת-קרקעיים במגרשים הגובלים.

סימון מיקום המעבר בתשריט אינו מחייב, ומיקומו הסופי יקבע בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.

4.3

מרכז תחבורה

4.3.1

שימושים

המגרש מיועד להקמת מרכז תחבורה, המשולב בשימושים נוספים המפורטים להלן: אמצעי תחבורה שונים, ובכללם מסוף אוטובוסים, תחנת רכבת קלה, מוניות, וקווי שירות, שאטלים וחניה ציבורית לרכב וכלים דו גלגליים. שימושים לוגיסטיים, משרדים ומסחר, שהינם חלק ממרכז התחבורה. מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן.

בתת הקרקע חניה ציבורית, אחסון ולוגיסטיקה, תשתיות ומתקנים הנדסיים.

4.3.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

- מיקום הכניסות והגישות למבנה יתוכננו בזיקה למערכות תנועת הולכי הרגל המותוות בתכנית.
- הכניסה לקומת הקרקע של המבנה תהיה במפלס הרחוב.
- החזיתות לכיוון רחוב אבן גבירול (ממזרח), ורחוב רוקח (מדרום) תוגדרנה על ידי חזיתות מבונות, ללא גדרות או חומות אטומות. חזיתות אלו תהינה שקופות ו/או בעלות פתחים באופן שייקבע בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ולפחות 70% מהן.
- בקומת הקרקע חזית מסחרית לאורך הרחובות.
- לאורך החזית לכיוון אבן גבירול תתאפשר הקמת סטיו.
- במקרה והבניין יתוכנן בנסיגה מקו הבניין, השטח בין המבנה לרחובות/מגרשים הגובלים יהיה פתוח לציבור ולא מגודר.
- לפחות 50% משטח גגות המבנה יתוכננו להשהיית מי נגר.

- התכנון לביצוע של מבנה מרכז התחבורה, יתואם עם תכנון לביצוע מבנה התחמ"ש הצמוד. הקמת מבנה מרכז התחבורה, לא תפגע באפשרות להקים את מבנה התחמ"ש.

- המסוף יכלול בתוכו את כל האמצעים למניעת זיהום במבנה ומחוצה לו.

ב

דרכים וחניות

הכניסות לכלי רכב ציבוריים ופרטיים יהיו מהדרך מצפון למגרש בלבד. המיקום, המסומן בנספח התנועה והחניה, הוא מנחה בלבד, והמיקום המדויק יקבע בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.

תותר חניה ציבורית כמשמעה בתקנות במפלסים מעל מרכז התחבורה וכן חניה תת-קרקעית. יותרו עד 3 קומות תת קרקעיות.

4.3

מרכז תחבורה

במידה ולא תוקם חניה תת קרקעית תותר חנית נכים, פריקה וטעינה מעל פני הקרקע.

ג

מבנים קיימים

מבנה בית הלוויות ומתקנים נוספים הקיימים במגרשים יהרסו ויפונו בהתאם לחוק.

4.4

תעסוקה

4.4.1

שימושים

משרדים, מסחר וחניה.

בתת קרקע חניה, מתקנים טכניים והנדסיים, אחסון ולוגיסטיקה.

4.4.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- חזיתות המבנה לכיוון הרחובות הגובלים תוגדרנה על ידי חזיתות מבונות ללא גדרות.
- בקומת הקרקע חזית מסחרית לאורך הרחובות.
- לאורך החזית לכיוון אבן גבירול תתאפשר הקמת סטיו.
- יתאפשרו שימושים מסחריים בקומה שמעל קומת הקרקע ובקומת הגג.
- במקרה והבניין יתוכנן בנסיגה מקו הבניין, השטח בין המבנה לרחובות/מגרשים הגובלים יהיה פתוח לציבור ולא מגודר.

גובה המבנה עד 10 קומות בחלקו הדרומי ומבנה רב קומות בגובה עד 30 קומות בקצה הצפוני של

ב

חניה

החניה במגרש תהיה תת-קרקעית בלבד, עד שלושה מפלסים.
לא תותרנה חניות על פני הקרקע שאינן בתוך מבנה, פרט למקומות חניה לנכים על פי התקן.

4.5

מתקנים הנדסיים

4.5.1

שימושים

(א) תא שטח 301 מיעד למכון שאיבה לביוב, מבנים ומתקנים עבור מכון הביוב.
בקומת הקרקע, בחזיתות המבנים הפונות אל אבן גבירול, מסחר: בתי קפה מסעדות, מזנונים, חנויות וכד'.
מרכז מבקרים.

(ב) תא שטח 801 מיועד למבנה תחמ"ש סגורה.
(ג) תא שטח 802 מיעד להקמת חדר טכני עבור הרכבת הקלה בהתאם להוראות תת"ל 71 ב'.

כיכרות ושטחים פתוחים לשימוש הציבור.
מנהרת תשתיות תת קרקעית למעבר תשתיות.

4.5.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

--בתא שטח 301 מכון שאיבה לביוב--
- מיקום הכניסות והגישות למבנה יתוכננו בזיקה למערכות תנועת הולכי הרגל המותוות בתכנית

4.5

מתקנים הנדסיים

הנ"ל.

- הכניסה לקומות הקרקע של המבנים תהיה במפלס הרחוב. תתאפשר הגבהת מפלס ה-0.00 של המבנים במעטפת המגרש במטרה למנוע הצפות של המגרש.

- החזיתות לכוון רחוב אבן גבירול (ממערב), רחוב ש"י עגנון (מדרום): תוגדרנה על ידי חזיתות מבונות, ככל הניתן, ללא גדרות או חומות אטומות. במידה ויעשה שימוש בגדרות הן תתואמנה בתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.

- בקומת הקרקע חזית מסחרית לאורך הרחובות.

- לאורך החזית לכיוון אבן גבירול תתאפשר הקמת סטיו.

במקרה והבניין יתוכנן בנסיגה מקו הבניין, השטח בין המבנה לרחובות/מגרשים הגובלים יהיה פתוח לציבור ולא מגודר.

ב

בינוי ו/או פיתוח

--בתא שטח 801 תחמ"ש--

- החזיתות לכוון רחוב אבן גבירול ולכיוון כביש הגישה מצפון תוגדרנה על ידי חזיתות מבונות, ללא גדרות או חומות. החזיתות תשתלבנה בתכנון מרכז התחבורה ליצירת חזית אחידה והמשכית.

- החזיתות לכיוון מרכז התחבורה ממערב ומדרום: תהינה בקיר הנושק לקיר מרכז התחבורה.

- תכנון לביצוע של מבנה התחמ"ש, יבוצע בתאום עם תכנון עם תכנון לביצוע של מבנה מרכז התחבורה הצמוד. הקמת מבנה התחמ"ש לא תפגע באפשרות להקים את מרכז התחבורה.

- תשתיות חשמל יתאפשרו בתת הקרקע.

- לא תותר הקמת עוגנים בתחום רצועת הרכבת הקלה, אלא בכפוף לתיאום עם נת"ע.

- מבנה התחמ"ש יתואם עם חברת נת"ע.

ג

קווי בנין

קווי הבנין הדרומי, המזרחי והמערבי בתא שטח 801 - תחמ"ש (לכיוון מרכז התחבורה) יהיו 0. שאר קווי הבנין כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.

ד

תנועה

כניסה לרכב שירות לתא שטח 801 - תחמ"ש תהיה ממגרש מרכז התחבורה או מדרך הגישה אליו, ותתואם עם התכנון והנגישות למרכז התחבורה. דרך הגישה לתחמ"ש תשאר פתוחה ונגישה בכל זמן.

ה

סביבה ונוף

--למגרש 801 תחמ"ש--

מטרדים סביבתיים ומגבלות לא יחרגו מחוץ לתחומי המגרש, ובכל אופן לא ישפיעו על שימושי קרקע שכנים.

4.6

דרך מאושרת

4.6.1

שימושים

דרכים חניה, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופנים, ריהוט רחוב, נטיעות. קווי ומתקני תשתית ומתקני דרך.

בכל ייעודי הדרך תותר הקמת מנהרת תשתיות תת קרקעית למעבר תשתיות.

4.6.2

הוראות

4.6	דרך מאושרת
א	דרכים תכנון הדרכים על פי נספח התנועה, המצורף לתכנית זו. נספח התנועה יהיה מנחה בלבד. שינויים בכבישי גישה, המאושרים על ידי אגף התנועה, לא יהוו סטייה מהותית.
ב	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כניסת רכבים לתת הקרקע מרחוב אבן גבירול. הפיתוח הגינון והשיקום הנופי בצדי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים. בהתאם יתוכננו רצועות נטיעות המשכיות ונתיבים לאופנים.

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים דרכים חניה, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופנים, ריהוט רחוב, נטיעות. קווי ומתקני תשתית ומתקני דרך. בכל ייעודי הדרך תותר הקמת מנהרת תשתיות תת קרקעית למעבר תשתיות.
4.7.2	הוראות
א	דרכים תכנון הדרכים על פי נספח התנועה, המצורף לתכנית זו. נספח התנועה יהיה מנחה בלבד. שינויים במיקום גישות לחניונים המאושרים על ידי הועדה המקומית, לא יהוו סטייה מהותית. לא תותר כניסת רכבים לתת הקרקע מתחום רחוב אבן גבירול.
ב	בינוי ו/או פיתוח הפיתוח הגינון והשיקום הנופי בצדי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים. בהתאם יתוכננו רצועות נטיעות המשכיות ונתיבים לאופנים.

4.8	שטח לתכנון בעתיד
4.8.1	שימושים תא שטח זה מיועד לשימוש עתידי. יעוד הקרקע, השימושים והוראות הבינוי יקבעו בתכנית מפורטת נפרדת.
4.8.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (שטח) % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
					מספר	קומות			מספר	קומות	מספר	קומות				
מונה תכ																
מונה תכ																

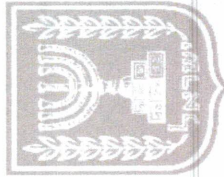
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתחייסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:
קווי הבנין יהיו על פי התשריט ונספח הבנין.
לעת מותן היתר הבניה ניתן יהיה להעביר שטחים משטחי שירותי לטווחי שירותי בהיקף של עד 10%.

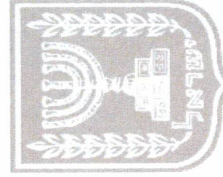
תכנית המבנה כוללת בליטות וגזוזטראות, אך לא כוללת מצללות (פרגולות) וסככות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תתאפשר תוספת של 10% עבור שטחי מסחר.
- (2) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, עבור השימושים על פי סעיף 4.1.1.
- (3) תכנית מרתפים 85% ב 3 קומות לכל השימושים בתת השטח.
- (4) שטח הבניה מיועד למפלסים פנימיים בתוך מיכלי הדלק. תתאפשר תוספת של 10% עבור שטחי מסחר.
- (5) במפלסים פנימיים בתוך מיכלי הדלק.
- (6) גובה עפ"י הקיים.
- (7) תותר חלוקה למפלסים פנימיים בתוך המיכלים.
- (8) יותרו שימושים נלווים בשטח שיהווה עד 10% מסך הזכויות במגרש, ובנוסף תוספת של 10% לשטחי מסחר.
- (9) ניתן יהיה להמיר עד 15% לשימושים מסחריים.
- (10) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, עבור השימושים על פי סעיף 4.3.1.
- (11) בחזיתות המבנים הפונים אל אבן גבירול יותרו שימושים נלווים בשטח של 5% מסך הזכויות במגרש.
- (12) תכנית מרתפים 100% ב 3 קומות לכל השימושים בתת השטח.
- (13) מתוכם עד 7000 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים מסחריים.
- (14) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, עבור השימושים על פי סעיף 4.4.1.
- (15) מסד בגובה 10 קומות ועוד מבנה רב קומות של עד 30 קומות בחלק הצפוני של המגרש.
- (16) גודל מרבי לכל מבנה עד 100 מ"ר. עד 250 מ"ר ולא יותר מ-100 מ"ר למבנה אחד בעבור שימוש קיוסקים בתי קפה ומסעדות.



תכנון זמין
מנהל הדפסה 85



תכנון זמין
מנהל הדפסה 85

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח
סימון בתשריט: סטיו**

בחזיתות לאורך רחוב אבן גבירול, וכפי שמסומן בתשריט, תתאפשר הקמת סטיו (קולונדה).
עיצוב הסטיו יהיה המשכי, ובאופי הסטיו הקיים לאורך רחוב אבן גבירול מדרום, וייתחס גם להמשכו העתידי צפונה.
רוחב הסטיו לא יפחת מ-5 מטרים.
גובה הסטיו לא יפחת מ-5 מטרים.
הסטיו יהיה המשכי ככל הניתן, לאורך כל החזית הפונה לרחוב אבן גבירול.
כל תכנון אחר יידרש לתת מענה לרצף הליכה מוצל לאורך הרחוב.
סטיה מהנחיה זו תתאפשר במקומות נקודתיים בלבד, ובהיקף שלא יעלה על 20% בכל מגרש.

6.2**בינוי ו/או פיתוח
סימון בתשריט: חזית מסחרית**

בחזיתות לאורך הרחובות ולאורך הציר הירוק (תא שטח 602), וכפי שמסומן בתשריט, תפותח חזית מסחרית בקומת הקרקע עם שימושים כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים ושימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.

6.3**בינוי ו/או פיתוח
סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי**

השטח המסומן כשטח "זיקת הנאה למעבר רגלי" יהיה פתוח וזמין לשימוש לשהייה ולמעבר הולכי רגל ולרוכבי אופניים בכל שעות היממה.
המפלסים המתוכננים יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים וישלימו את מרחב הולכי הרגל.
בתאי שטח 103 ו 900 יתוכננו שתי רצועות ברוחב 15 מטר לפחות, שיאפשרו מעבר פתוח להולכי רגל מרחוב אבן גבירול לשדרה הפנימית. הצורה ומיקום הרצועות במגרש יהיו גמישים. פיתוח השטח יכלול ריהוט רחוב ונטיעות.
פיתוח השטח ועיצובו יוצגו בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.

6.4**קווי בנין**

קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
קווי הבנין למרתפים יקבעו בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי, בה יוצגו אזורי הגינון והנטיעות.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים להגשת היתר בניה-

1. תנאי להיתר בניה ראשון, תאום הנדסי לתשתיות ותכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, באישור הועדה המקומית המתייחסת, לשלבי ביצוע להעתקת תשתיות, נפח צפוי של פינויים והריסות, כולל הסדרי תנועה. התוכנית תבחן האפשרות להקמת מנהרת תשתיות רב מערכתית.

2. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, על פי המפורט בסעיף 6.8. במגרשים 401, 402, 403, 601, 608, 609 ידרש בנוסף לאישור הועדה המקומית, אישור הועדה המחוזית והולחוף.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

במגרשים 709 (דרך מוצעת) ו 200 (מרכז תחבורה) ידרש בנוסף תיאום עם חברת החשמל בנושאים הבאים:

קביעת שטח פנוי עבור מנוף במיקום שיאפשר הכנסת שנאים לתחנה.
קביעת פתחים עבור יציאות חרום ע"פ הנחיות הבטיחות- כולל סמיכות לעמדת כבאית.
יתואם שטח התארגנות לצורך הקמת התחנה בסמיכות למגרש, עבור תקופת ההקמה.

3. העתקת התשתיות הקיימות במגרשים בתאום ובאישור הועדה המקומית, על פי נספח התשתיות המצורף לתכנית זו. תיאום התשתיות יהיה כולל לתחום השפעת המבנה.

4. במגרשים להם חזית לרחוב אבן גבירול:

- תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם נת"ע.

- יש לתאם לו"ז לביצוע העבודות עם נת"ע.

- לא תותר הקמת עוגנים בתחום רצועת הרק"ל, אלא בכפוף לתיאום עם נת"ע.

5. השלמת סקר קרקע למיכלים וסביבתם ואישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

6. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור בשטחים המיועדים לכך בתשריט.

7. הגשת תכנית טיפול בעודפי עפר אשר כוללת התייחסות להסדרי תנועה.

8. התייעצות עם רשות הניקוז לנושא רום הבינוי.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים נוספים להיתר בניה לתאי השטח-

6.6.1 תנאים להיתר בניה לתאי שטח 102, 103, 302, 401-403, מבנים ומוסדות ציבור:

1. לכל מבנה עם מתקן השנאה תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חוות דעת לשטף קרינה אלקטרו מגנטי של השנאי על סביבתו.

2. תנאי להיתר בניה לכל אחד ממבני הציבור יהיה נספח אנרגיה שיציג פוטנציאל צריכת האנרגיה ואת מקורות האספקה לרבות מיקסום את מקורות האנרגיה העצמיים של המבנה, לרבות היכולת הקונסטרוקטיבית להתקין פנאלים סולאריים על גגות המבנים ובחזיתות ויעול אנרגטי - הכל על פי הנחיות עירוניות לתכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי.

3. בנוסף תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 401-403 (מיכלי דלק) יהיה סקר קרקע מלא למיכלים ולסביבתם.

6.6.2 תנאי להיתר בניה/הרשאה לתא שטח 200 - מסוף התחבורה:

1. היתר הבניה למרכז התחבורה יהיה משולב לכל השימושים בו, בתיאום עם משרד התחבורה ויאפשר את מימוש הפרוגרמה הנדרשת למסוף התחבורה.

2. היתר הבנייה יחייב עמידה בתקנים לטיפול בזיהום אוויר, באישור המשרד להגנ"ס.

3. אישור משרד התחבורה.

6.6.3 תנאים להיתר בניה לתא שטח 501 - תעסוקה:

חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לענין זיהום האויר למבנה רב הקומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

וסמיכותו לארובת רדינג.

6.6.4 תנאים להיתר בניה לתא שטח 301 - תחנת שאיבה לביוב:

1. הכנת חוות דעת סביבתית, שתכלול פרשה טכנית. חוות הדעת תכלול מודל ריחות ובדיקות אקוסטיות למתקנים והמערכות המתוכננים. חוות הדעת תוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית תל אביב והועדה המקצועית למים וביוב.
2. תאום ואישור משרד הבריאות.

3. לעת התכנון המפורט, וככל וימצא כי עלולות להיות חריגות מסף הריח באזור שימושים רגישים, יש לנקוט באמצעים הבאים: הרחקת הפליטה מרצפטורים הרגישים, שיפור טכנולוגיית הטיפול בריח (BAT) ושינויים במערכת האוורור.

6.6.5 תנאים להיתר בניה לתא שטח 801 - תחמ"ש:

1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית, לאישור המשרד להג"ס.
2. תיאום עם נת"ע, ובכלל זה גם תאום לוי"ז לביצוע עבודות עם נת"ע.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים להיתר בנושא קרקעות מזוהמות-

תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה בתאי השטח 103, 302 (מבנים ומוסדות ציבור), תא שטח 702 (דרך מוצעת) ובתא שטח 900 (שטח לתכנון בעתיד) הינו עדכון הסקר ההיסטורי ותכניות הדיגום. ביצוע הדיגום יבוצע בהתאם לממצאי הסקר.

בשטחים בהם ימצא זיהום קרקע המחייב טיפול בקרקע, תנאי להיתר יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.

בשטחים בהם ימצאו גזי קרקע ברמה המחייבת מיגון, על היתר הבניה יהיה לכלול תכנית מיגון בפני גזי קרקע חתומה על ידי מהנדס / יועץ איטום.

תנאי להגשת היתר הריסה/חפירה/בניה בכל יתר תאי השטח יהיה עדכון תכנית סקר גז קרקע וביצוע הדיגומים בפועל. בשטחים בהם ימצאו גזי קרקע ברמה המחייבת מיגון, על היתר הבניה יהיה לכלול תכנית מיגון בפני גזי קרקע חתומה על ידי מהנדס / יועץ איטום.

6.8

עיצוב אדריכלי

תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי-

התכנית תערך ע"ג מפת רקע שבה מוצגים המבנה והפיתוח על רקע התכנון האדריכלי והנופי של המתחם כולו, העדכניים לעת הגשת התכנית.

תתאפשר תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל מגרש בנפרד, בתנאי הצגת תכנית רקע הכוללת מגרשים גובלים. תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לא תאפשר סטייה מהוראות התוכנית.

התכנית תהייה בקנה מידה 1:250, ובמידה וידרש פירוט בקנ"מ 1:100 ובה יוצגו:

- א. תכנית כל הקומות לרבות קומת כניסה וקומת גג.
- ב. במגרשים להם חזית לרחוב אבן גבירול, התיחסות להמשכיות החזית האופיינית של אבן

גבירול.

ג. במגרשים להם חזית לרחוב אבן גבירול, התייחסות לתכניות העדכניות של תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה באבן גבירול.

ד. מיקום ועיצוב כיכרות וצירי הליכה להולכי רגל ואופניים.

ה. פיתוח הרחובות ו/או הצירים הגובלים.

ו. התייחסות לחזית החמישית ולאפשרות לגגות ירוקים, ו/או הצבת תאים פוטוולטאיים.

ז. פתרונות לנושאי ניקוז וניהול נגר.

ח. עצים לכריתה לרבות סימונם ומידע כולל עליהם.

ט. הדמיות וסימולציות.

התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר :

-כניסות למתחם,

-גבהים ומפלסים, גם התייחסות לרום הצפה,

-חומרי בנייה וחומרי גמר,

-חזיתות ופתחים,

-התייחסות לחזית חמישית, ולאפשרות לגגות ירוקים,

-הוראות מחייבות בנושאי סביבה ובנייה ירוקה על פי תקן, והיבטי קיימות וייצור אנרגיה,

-הנחיות נופיות, תכנית נטיעות והשקיה, פתרונות הצללה,

-פרוט מתקנים ותשתיות במתחם,

-פרוט מפלסי הקרקע,

-פתרונות תפעול, פינוי אשפה, חדרים טכניים וכד',

פתרונות לניקוז, ניהול נגר עילי ומניעת הצפות, כולל התייחסות להשהיית מי נגר על גגות

וחצרות,

-פרוט האמצעים לשיקום נופי.

במגרשים בהם מותרת חניה, תוצג תכנית חניה מפורטת על פי נספח התנועה המצורף לתכנית זו

בה יפורטו :

א. דרכים קיימות.

ב. כניסות למתחם ולחניה תוך התייחסות למעברי הולכי רגל, כולל רמפות כניסה לחניונים התת

קרקעיים.

ג. מערך עקרוני של קומות החניה.

ד. חנית אופנים ורכב דו גלגלי.

ה. תשתיות מלאה לטעינת רכב חשמלי.

בנוסף, תכלול התכנית נספח קיימות ואנרגיה שיציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה

בת קיימא על פי הנחיות הועדה המקומית, ואישורו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם

לתקן ישראלי מס' 5281 לבניה ירוקה ותקן 5282 לעילות אנרגטית והנחיות ומדיניות הועדה מונה הדפסה 85

התקפות לאותה עת. נושאי הקיימות יוטמעו במבנים ובפיתוח.

נספח אנרגיה יציג את צריכת האנרגיה המתוכננת למתחם ואת מקורות האנרגיה ויכוון

למקסימום שימוש באנרגיות מתחדשות.

תאי שטח 601, 608, 609-

עבור תאי שטח 601, 608, 609 תוגש תכנית עיצוב מאוחדת אשר ממנה ניתן יהיה לגזור תכניות



6.8

עיצוב אדריכלי

נפרדות להיתרים לפי תאי השטח, לצורך ביצוע בשלבים.

התכנית תהייה בקנה מידה 1:250 ופירוט ע"פ הצורך בקנ"מ 1:100 ותכלול את איפיון האזורים השונים בתחום השצ"פ והתייחסות לנושאים הבאים:

א. מבנים ואלמנטים לשימוש מחדש (התחום המסומן ב"נספח המשולב" כ-"חוות המיכלים תחום לבחינת אלמנטים היסטוריים לשימוש מחדש").

ב. אזורי השהייה ושימור של נגר עילי.

ג. אזורים בעלי ערכי טבע מתוכננים והגדרת אזורי חיץ לשמירה עליהם.

ד. אזורי שהייה ופעילות.

ה. שיקום גדת הנחל.

ו. עיצוב רחבות אזורי התכנסות.

ז. כיכרות וצירים כולל התייחסות ל תוואי שבילים להולכי רגל ואופניים.

ח. דרכי גישה לרכבי שירות ובטיחות.

ט. מדרכות סובבות.

י. חיבור למתחמים הציבוריים השונים בקרבת מקום: חצי האי הירקוני, השצ"פ הקיים, טיילת החוף מצפון, מבנה תחנת הכח ההיסטורית וכד'.

יא. בחינת הצורך בגשרים נוספים לשטח חצי האי הירקוני.

יב. מיקום כניסות לחניה תת-קרקעית אם ישנן.

- תכנית העיצוב תכלול הוראות מפורטות בדבר:

א. שיקום גדת הנחל.

ב. צמחיה ונטיעות.

ג. ניהול מי נגר.

ד. מפלסי הקרקע.

ה. חומרי גמר.

ו. ריהוט רחוב.

ז. פתרונות הצללה.

ח. גדרות, מעקות וקירות תומכים.

ט. אזורים מותרים לשימושים זמניים.

י. מתקני חניה לאופניים.

יא. מתקני תשתית.

6.9

מבנים קיימים

כל המבנים הקיימים בתחום הקו הכחול- המסומנים להריסה- יפונו, ובכללם מבני בית הלוויית ומבנה תחנת כיבוי.

יפונו מבנים זמניים ומתקנים.

6.10

הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יירשמו על שם עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

6.10

הפקעות ו/או רישום

תא שטח 303 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יופקע וירשם על שם מדינת ישראל על פי כל דין.

תא שטח 200 ביעוד מרכז תחבורה יופקע וירשם על שם מדינת ישראל על פי כל דין.

6.11

פיתוח סביבתי

-- פיתוח --

צירי ההליכה ורחבות הכניסה למבנים ירוצפו תוך שילוב ריהוט רחוב, פינות ישיבה, תאורה וגינון, ובמידת הצורך מזרקות, פיסול והצללה.
תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תציג נטיעות עצי צל ברחובות הגובלים ובשטחים הפתוחים. נטיעת עצים תהיה בבתי גידול המספקים נפח קרקע של לפחות 8-10 קוב עבור כל עץ.
הנטיעות יתוכננו כך שיצרו צל רציף בהתאם למסמך המדיניות והגנה על עצים במרחב העירוני דצמבר 2015 ועל פי הנחיות עיריית תל-אביב.

-- צמחיה --

- סוגי צמחיה: הצמחיה תהיה באופי המתאים לתנאי הסביבה הקיימת והמתוכננת כגון, צמחיית נחלים, צמחייה מליחה וצמחיית חוף. הצמחיה תהיה עמידה לקרבה לים, ומתואמת עם צמחיית תכנית השצ"פ.

- גינון על גג מבנים תת-קרקעיים (מרתפים):

שטח הקרקע, שמעל גג (תקרה) מבנים תת-קרקעיים, ובכלל זה בחניונים, יתוכנן ברצף תכנוני אחד עם יתר המגרש. יש להבטיח 10 מ"ק לכל עץ, ומינימום 1.50 מטר עומק לבתי הגידול. יתואם במסגרת תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.

--הצללה--

ישולבו מתקנים להצללה.

מיקומם והיקף השטח המוצל יקבעו בתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.

6.12

שמירה על עצים בוגרים

טיפול בעצים בוגרים בתחום התכנית על פי "נספח עצים בוגרים" המצורף לתכנית זאת.

--הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור--

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

שמירה על עצים בוגרים

6.12

בכתב מפקיד היערות.

--הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה--

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

2. תבוצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לאיכלוס למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

--הוראות בנוגע לעצים לכריתה--

יבחנו בתוכנית העיצוב האדריכלי על פי המפורט בסעיף 6.8.

חניה

6.13

- יבוצע חיבור בין החניונים התת קרקעיים בתאי שטח 102,103,200 מתחת לפני הקרקע, ליצירת רצף בין החניונים הציבוריים במבני הציבור ובמתחם התחבורה.

- תקן חניה לרכב יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה ויהיה תקן מרבי. כל החניות תהיינה חניות ציבוריות ועד 3 קומות מרתף בכל מגרש.

- תותר הרחבת שטחי חנייה ציבורית מתחת לדרכים, ככל שאינה מונעת הקמת מנהרת תשתיות.

- במפלס הקרקע, תותר הסדרת חניות לאופניים ורכב דו-גלגלי. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יתוגבר מעבר לתקן התקף, וייקבע בתיאום עם משרד התחבורה ויהיה תקן מינימלי.

- במרתפים תותר הסדרת חניות, חנית אופניים ורכב דו-גלגלי, על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

- בחניונים תתוכנן תשתיות מלאה לטעינה לכלי רכב חשמליים, כולל טעינת אוטובוסים חשמליים. במסוף התחבורה, יתכננו תשתיות לטעינת אוטובוסים חשמליים, בכלל זה שנאים ולוחות חשמל ייעודיים להזנת עמדות הטעינה לרכב.

בחניונים בתת הקרקע תותר הקמת מתקני אגירת אנרגיה.

-לא יותר אוורור חניונים כלפי שטחים ומעברים בשימוש הולכי רגל.

תשתיות

6.14

כל תשתיות החשמל (למעט עמודי תאורה) מים ביוב, ניקוז, גז תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), ארונות חשמל, ארונות חלוקה וכו' תהיינה תת קרקעיות או לחלופין בגומחות בקירות המבנים.

-תשתיות לצרכי המגרש-

תשתיות תהיינה בתחום המגרשים בלבד.

במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. מתקני אוורור, גמלי מים, ברזי כיבוי, אשפה, טרנספורמציה וכולי, יתוכננו, כחלק ממעטפת המבנה ולא כאלמנטים בודדים ונפרדים במגרש.

--תשתיות עירוניות--

כל קווי ומתקני תשתיות, לרבות קווי חשמל מתח על ועליון, יועברו בתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

6.14

תשתיות

העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. יותר מעבר תשתיות עירוניות בתחום זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, לשם חיבורן למבנה.

הנחת תשתיות והעתקת תשתיות תהיה בהתאם לתכנון הנדסי מפורט, המבוסס על נספח התשתיות, המצורף לתכנית זו.

6.15

תשתיות

--פינוי פסולת פניאומטי ומחזור--

במידה ויוחלט על פינוי פסולת פניאומטי בתחום התכנית יחולו ההנחיות הבאות :

1. תוקם רשת צנרת ותשתית (להלן: "המערכת") המתאימה לפינוי אשפה בשיטה פניאומטית.
2. בכל המגרשים יחולו חובת התחברות, הוראות תפעול ותחזוקה שוטפת.
3. ביצוע המערכת יותנה בהכנת תכנית לתיאום הנדסי בשטח התכנית באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו, כולל ביצוע המרכז לאיסוף אשפה אם יידרש.
4. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים וכד') והן במגרשי הבניה.
5. במגרשי הבניה, המערכת לפינוי אשפה בשיטה הפניאומטית תאפשר ותחייב את ההתחברות למערכת הפניאומטית שבשטחים הציבוריים והמתקן ההנדסי לפינוי האשפה.
6. תתאפשר גישה תפעולית לחדרי המגופים והתשתיות בשטח המגרש הפרטי בכל עת.
7. למתקני טיפול בפסולת, ינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אוויר.
8. במגרש 302 יוקם מתקן קצה לאיסוף אשפה בהתאם להנחיות בתכנון המפורט לתשתיות. הנחיות לגבי מתקני אגירה במגרשים ינתנו בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.
9. הוראות הקמת ותפעול המערכת במגרשים לבניה, והחובה להתאמתה באופן מלא למערכת בשטחים הציבוריים, יעוגנו בתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ו/או בבקשות להיתרי הבניה.
10. תנאים להגשת בקשה להיתר :

10.1 אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטית בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי, בשיטה מתאימה לתפעול המערכת בשטחים הציבוריים.

10.2 הצגת תכניות לחדרי אשפה, חדר מיחזור, חדר מגופים ותוואי צנרת, לאישור תחנת התברואה במכון הרישוי. במבני המגורים/מסחר/משרדים יוקצה בנוסף, חדר לאחסון פסולת ברת מיחזור, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.

--תשתיות אנרגיה וגז טבעי --

א. תתאפשר הקמת מתקני אנרגיה בטכנולוגיות מתקדמות להשגת יעילות אנרגטית מרבית ושימוש, בעדיפות ראשונה, באנרגיה ממקורות מתחדשים.

ב. בשלב הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, יוכן סקר אנרגיה בהתאם לדרישות של עיריית תל אביב יפו בנושא.

ג. גז טבעי :

1. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי ניתן להתיר בתכנית עבודה ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן :

1.1 בתחום מערכות תשתיות ודרכים.

1.2 בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות : כיכר עירונית, שטח פרטי פתוח, חניונים

פרטיים וציבוריים, מדרכות ושבילים.

6.15

תשתיות

2. לא יינתן היתר בנייה לשימושים רגישים כגון מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
3. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי, בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז.
- ד. התכנית תאפשר הקמת מתקני ארגיה מתחדשת בטכנולוגיה פוטו-וולטאית על הגגות ועל קירות המבנים.

6.16

תשתיות

--מגבלות בניה--

- 6.17.1 קו חשמל 161 וולט ברחוב אבן גבירול - ישמר מרחק של 10 מ' מציר קו החשמל למבנים.
- 6.17.2 קו איגודן - ישמר מרחק של 6.5 מ' לפחות מכל צד של ציר קו איגודן. בתחום זה נדרשת עבודה בתנאים מיוחדים.
- הנחיות ותנאים לתכנון:
- א. אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן, אלא יש להשתמש בשיטות דיפון אחרות, כדוגמת "TOP DOWN".
- ב. יש להציג לאיגודן תכנון מפורט של ביסוס המבנה ותימוך מרתפים.
- ג. מרחק קו בניין מקו איגודן יהיה לכל הפחות 10 מטר.
- באם מעוניינים להשפיל ולסלק מי תהום למערכת הביוב, בין אם דרך המערכות העירוניות ובין אם ישירות למערכות איגודן, על היזם להגיש בקשה מיוחדת לאיגודן בצירוף אנליזות וכל מסמך נוסף שיידרש, ובמידה והבקשה תימצא מתאימה לפי שיקולי איגודן, על היזם לחתום על הסכם התחייבות לעמידה בקריטריונים הנדרשים לרבות התקנת אמצעי מדידה וניטור ותשלום אגרת סילוק.
- 6.17.3 מכון שאיבה לביוב - ישמר מרחק של 50 מ' ממתקן הריחות לשימושים רגישים.
- הכל על פי המסומן בנספח מגבלות הבניה.

6.17

ניהול מי נגר

ניקוז וטיפול בנגר עילי יהיה על פי נספח הניקוז והתשריט המצורפים לתכנית זו.

על פי תמ"מ 5 שינוי 2, השטח חשוף לסכנת הצפה של נחל הירקון וחלות עליו מגבלות בניה על פי תכנית זו.

- מפלס הכניסה למבנים והכניסות למרתפים לא יהיה נמוך מהמפלס שנקבע בתמ"מ 5 שינוי 2, כמגבלת בניה בפשט ההצפה של נחל הירקון:
- בתאי שטח 102, 103 - 4.50 מ' מעל פני הים.
- תא שטח 200 - 4.50 מ' מעל פני הים.
- תא שטח 301 - 5.00 מ' מעל פני הים.
- בתאי שטח 302 - 5.00 מ' מעל פני הים.
- תא שטח 303 - 5.00 מ' מעל פני הים.
- בתאי השטח 401-403, מיכלי הדלק - מפלס תחתית המיכלים נמוך מהמפלס שנקבע בתמ"מ 5

6.17

ניהול מי נגר

שינוי 2, ועל כן יקבעו, בתכנית הפיתוח, אמצעים למניעת ההצפה, בהתאם לשימוש שיקבע והנחיות הבטיחות.
תא שטח 801 - 4.50 מ' מעל פני הים.

המפלסים הסופיים, בכפוף להוראות אלו, יקבעו בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי, בהתאם לנתונים עדכניים הנוגעים לרום פשט ההצפה. מפלסים סופיים לרום הבינוי יקבעו לאחר התייעצות עם רשות הניקוז.

במידה וכניסות למרתפים יהיו נמוכות מהמפלס המינימלי שנקבע בתמ"מ 5 שינוי 2, יש לדאוג לבניית מחסומי מים אטומים בכניסה לחניונים ומערכת פניאומטית אוטומטית הסוגרת על כניסות אלו.

מתחת לכיכרות ושטחים פתוחים, בתחום המגרשים למבני ציבור, ישולבו מיכלי אגירה למים, בהתאם להנחיות בנספחי הניקוז וההידרולוגיה המצורפים לתכנית זו.
גגות המבנים יהיו חלק מפתרונות ניהול הנגר בתכנית.

במקומות בהם סומן אזור השהייה, בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו, יהיה נפח השהיה מתחת לריצוף, שימולא במילוי פורוזיבי בנפח של כ- 300 מ"ק. עובי השכבה 1.5 מ'.
אם אזור ההשהיה הוא מעל מרתף, תקרת המרתף תהיה אטומה ובעלת שיפוע אל נקודת המוצא, כפי שסומנה בנספח.

תשמר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי בשיעור של לפחות 15% בכל מגרש לצורך חלחול ונטיעות, מלבד בתאי שטח 401-403, 801.

6.18

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 25934/0 "תל אביב, הגוש הגדול (שם לא רשמי)" י"פ: 4857 עמ" 2707 מיום: 23/02/2000, 4421/0 "תל אביב, שדה דב, אתר תת-ימי" י"פ: 3949 עמ" 992 מיום: 28/11/1991, 912/0 "תל אביב, אל-שונה" י"פ: 4071 עמ" 904 מיום: 31/12/1992, 913/0 "תל אביב, שדה דב" י"פ: 4071 עמ" 905 מיום: 31/12/1992 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת משמעותן פגיעה בקרקע.

6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת



6.18

עתיקות

במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.19

חומרי חפירה ומילוי

ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרש להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.20

פסולת בניין

1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה על ידי הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית תל אביב.
2. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. על פי הערכה זו, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מיחזור פסולת בניין.

6.21

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.22

אקוסטיקה

מניעת רעש:

- רעש מתחבורה -

1. כתנאי להיתר בנייה בתאי שטח 101-102 תוגש חו"ד אקוסטית אשר תבחן את מפלסי הרעש החזויים במבני הציבור כתוצאה ממערכת הכבישים הסמוכה, ממרכז התחבורה ותנועת אוטובוסים ורכבים פרטיים בדרכי הגישה המובילות אליו.
2. שימושים רגישים לרעש, לרבות חינוך, יעמדו בקריטריון 35dB(A) בתוך חדר/כיתה.

-רעש ממערכות מכאניות -

1. מערכות אוורור של חניונים תת-קרקעיים:

א. תכנית מערכת האוורור של החניונים תכלול תכנון אמצעים אקוסטיים למניעת רעש ממפוחי אוורור, העובר דרך תעלות ופירים, בתוך החניון ומחוצה לו.

ב. יש להרחיק ככל שניתן את פתחי יניקת ופליטת האוורור של החניונים משימושים רגישים לרעש ומשטחי שהיה ומעבר.

ג. מומלץ כי מפלס הרעש המרבי מפעילות מפוחים לא יעלה על 70dB(A) בתוך החניון ו- 65dB(A) במרחק 1 מ' מפתחי האוורור הסמוכים לשטחי שהיה ומעברים.

2. מערכות מיזוג האוויר, קירור ואוורור:

א. על מנת להפחית רעש ממערכות איורור, מיזוג אוויר וקירור בתוך חדרי מגורים בבניינים הסמוכים כך שמפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ואף פחות מכך, יש לנקוט באמצעים המתאימים בהתאם לתכנית אקוסטית שתבוצע בשלב היתרי הבנייה והתכנון המפורט.

ב. האמצעים האקוסטיים האפשריים כוללים בחירת ציוד שקט, בניית חדרי מכונות יעודים ומעטפות אקוסטיות סגורות המתוכננים מבחינה אקוסטית כולל אמצעי השתקה, שימוש

6.22

אקוסטיקה

בקירות מיסוכים מסביב הציוד ומשתיקי קול ביניקה ובפליטת אוויר וכו'.
ג. מומלץ למנוע קו ראייה ממתקני מערכות המיזוג כלפי מבנים סמוכים.
ד. מפלס הרעש מהמערכות יוגבל על פי המפורט להלן:

(א) בשעות היום ל- 55 dB(A) בחזית חדרי בית מלון/דירות מגורים ו- 50 dB(A) בחזית מבנה ציבורים הרגיש לרעש (לרבות חינוך),

(ב) בשעות הלילה ל- 45 dB(A) בחזית דירות מגורים/חדר בית מלון.

ה. מפלסי רעש הנ"ל נקבעו בהנחה, שחזית מבנה מנחיתה 5 dB(A) במעבר הרעש מן החוץ אל הפנים.

ו. במידה ובמדידות הרעש בפועל יימצאו חריגות ממפלסי הרעש המותרים על פי התקנות, יש לנקוט באמצעים נוספים להפחתת הרעש עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי.

3. דחסיני אשפה:

(א) דחסיני האשפה ימוקמו במרתף, בעדיפות בתוך חדר יעודי הניתן לסגירה עם תריס גלילה ללא קו ראייה לשימושי מגורים או מלונאות סמוכים, כך שיווצר צל אקוסטי להנחתת רעש של 20 dB(A) לפחות.

(ב) במידה ובמדידות רעש יימצאו חריגות ממפלסי הרעש המותרים על פי התקנות, מומלץ כי ינקטו אמצעים נוספים להפחתת הרעש או להגביל את שעות הפעילות לשעות היום בלבד.

4. גנראטורים להספקת חשמל במצבי חירום:

מומלץ כי גנראטורים יותקנו בחדרי גנראטורים, תוך שימוש באמצעים אקוסטיים יעילים דוגמת משתיקי קול לצינורות פליטת גזים ולפתחי יניקה ופליטת אוויר, דלתות מבודדות וכו', עפ"י תכנית אקוסטית שתוגש בשלב היתר הבנייה.

מומלץ כי בשעת פעולת הגנראטורים רמת הרעש לא תעלה על 70 dB(A) במרחק 1 מ' מחוץ לפתחי האוורור ו- 45 dB(A) בחזיתות דירות מגורים/חדרי בית מלון סמוכים.

5. מרכז תחבורה:

(א) בתכנון המתחמים, המבנים והמערכות המכאניות ינקטו כלל האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרדי רעש לשימושים שכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים במרכז תחבורה ומסחר ע"מ לעמוד בדרישות התקנות (1990), (1992).

(ב) כתנאי להיתר בנייה תוגש חו"ד אקוסטית אשר תכלול הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים.

- אזורי פריקה וטעינה -

1. רעשים אופייניים מאזורי פריקה וטעינה כוללים תנועת משאיות, זמזמים לנסיעה אחורה, דפיקות, נפילת ארגזים, דיבור אנשים וכו', ועלולים להפריע לשימושי מגורים שכנים, במיוחד בשעות המנוחה ובלילה. מפלסי הרעש האופייניים באזורי פריקה וטעינה עלולים להגיע עד 65 - 75 dB(A) במרחק 7 מ'.

2. על מנת למנוע מטרדי רעש בלתי סבירים לשימושים רגישים סמוכים, מומלץ כי פעולות הפריקה/טעינה יבוצעו בשעות היום בלבד, בין 00:22 - 07:00, או על פי מדיניות עת"א לנושא ניהול תנועה, הגדרת שעות פעילות.

6.23

סקר סייסמי

1. התכנית חלה באיזור החשוד בפוטנציאל להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה. תכנון



6.23

סקר סייסמי

מבנים יתייחס להיבטים קונסטרוקטיביים וסייסמיים. בהתאם לסוג הקרקע וקבוצת החשיבות של המבנים, יקבע הצורך בביצוע סקר תגובת אתר פרטני.

2. בשטח התכנית קיים פוטנציאל להתנזלות קרקע בעת רעידת אדמה.

בשלב היתרי הבניה, יקבע הפוטנציאל להתנזלות והאמצעים למזעור הסיכון במסגרת תכנון המבנים.

3. שטח התכנית נמצא בתחום המוגדר כמועד להצפה בעת אירוע צונאמי.

יש להתאים את תכנון המבנים וחוזקם להתמודדות עם פגיעת גל צונאמי בשלב ההיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	תאפשר הארכת תקופה השימוש הזמני לטובת מסוף האוטובוסים ב 3 שנים נוספות בסמכות הוועדה המקומית.	

7.2 מימוש התכנית