



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

תכנית מס' 507-0367482

תא/4206 - מגדל בין ערים

מחוז

מחוז

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' 507-0367482
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.6.18 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טענה אישור
התכנית נקבעה טענה אישור
י"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מנהל מינהל התכנון

תכנון זמין
מונה הדפסה 39צחי דוד
מנהל מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוכרזה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען חסר ספק מוצהר בזו כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואין ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו זכויות בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכוח הסכם כאמור. י"ר כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט עקרונית.

תאריך: 28/8/18

אשר מקרקעי ישראל
רשות מקרקעי ישראל
צחי דוד

אלי לוי
מנהל אגף נכסי העירייהתכנון זמין
מונה הדפסה 39

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0367482 תא/4206 מגדל בין ערים		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך 14/03/2018	פרוטוקול 18-0005	החלטה 12
תאריך 09/05/2018	פרוטוקול 18-0008	החלטה 5
אפשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 04/06/2018	ישיבה מס' 1287	
מנהל האגף	מהנדס העיר	דורון ספיר, עו"ד
אורלי אראל	עודד גבול, אדרי	יו"ר ועדת המשנה
תאריך 22/8/18		

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

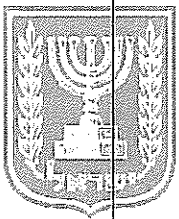
תכנית להקמת מגדל תעסוקה, מסחר ומלונאות בשילוב עם שטחים לבנייני ציבור במגרש המהווה חלק מהמע"ר של תל-אביב, גבעתיים ורמת גן.
כל זאת בהתאם לתפיסה של תכנית המתאר העירונית לאזור התעסוקה המטרופוליני שלאורך לנתיבי אילון



המכון לתכנון
והתמסורת



המכון לתכנון
והתמסורת



המכון לתכנון
והתמסורת

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תא/4206 - מגדל בין ערים

מספר התכנית 507-0367482

1.2 שטח התכנית 12.891 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

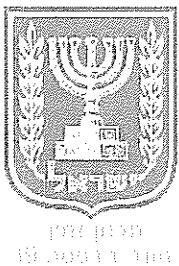
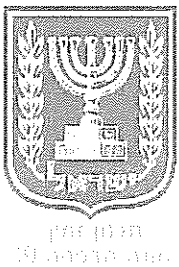
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

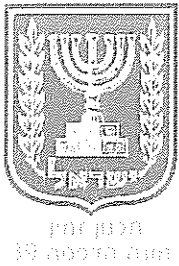
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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

קואורדינטה X 181225

קואורדינטה Y 665441

גבולות התכנית:

בצפון: רח' ז'בוטינסקי ר"ג

בדרום: רמפת מחלף הרכבת

במערב: רמפת מחלף הרכבת

במזרח: ר"ח בגין ר"ג

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מחלף הרכבת

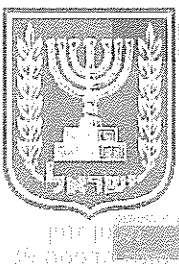
1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק		34, 36-37, 357, 411
7105	מוסדר	חלק		143, 145

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

גבעתיים, רמת גן

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 / 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/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תממ/ 5 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396	25/12/2003
תא/ 1205	החלפה		1912	1	19/04/1973
תא/ 2000	החלפה		3980	2353	05/03/1992
תא/ 3867	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3867. הוראות תכנית תא/ 3867 תחולנה על תכנית זו.	6734	3105	13/01/2014
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 5000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 5000 ממשיכות לחול.	7407	1792	22/12/2016



המנהל הכללי
מנהל המטה



המנהל הכללי
מנהל המטה



המנהל הכללי
מנהל המטה

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות								
התכנית								
כן			אמנון שוורץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמנון שוורץ		1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08/08/2018	אמנון שוורץ	08/08/2018	1	1:500	רקע	מצב מאושר
לא		08/08/2018	אמנון שוורץ	08/08/2018	1	1:500	מנוחה	בינוי
לא		08/08/2018	אלכסנדרה גוסובסקי	08/08/2018	1	1:500	מנוחה	דרכים תנועה וחניה
לא		12/08/2018	רון לשם	08/08/2018	35		מנוחה	איכות הסביבה
לא	פרשה טכנית	12/08/2018	יורם לבל	08/08/2018	6		מנוחה	ביוב
לא		12/08/2018	יורם לבל	08/08/2018	1	1:500	מנוחה	ביוב
לא	פרשה טכנית	12/08/2018	יורם לבל	08/08/2018	6		מנוחה	מים
לא		12/08/2018	יורם לבל	08/08/2018	1	1:250	מנוחה	מים
לא	פרשה טכנית	12/08/2018	יורם לבל	08/08/2018	14		מנוחה	ניקוז
לא		12/08/2018	יורם לבל	08/08/2018	1	1:250	מנוחה	ניקוז
לא		08/08/2018	רם אייזנברג	08/08/2018	1	1:250	מנוחה	פיתוח סביבתי
לא	התכנים	08/08/2018	רם אייזנברג	08/08/2018	1	1:200	מנוחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח עצים מאושר	12/08/2018	רם אייזנברג	08/08/2018	1	1:250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חתום ע"י העירייה, דמ"י	08/08/2018	שמואל פן	08/08/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5218218	03-5216820	levin_z@m ail tel- aviv.gov.il

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-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5218218	03-5216820	levin_z@mail.tel- aviv.gov.il

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-יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5216419	
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632068		

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	אמנון שורץ	5195	שורץ אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-5715443	03-7316885	office@milos are.co.il
אדריכל	עורך ראשי	גיא מילוסלבסקי	107291	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-5715443	03-7316885	office@milos are.co.il
מהנדס	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	Medva@med va.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי	76333	אמאב תחבורה (1995) בע"מ	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7543350	Sandra@ama v.net
מעצב סביבה	יועץ נופי	רם אייזנברג		רם אייזנברג עיצוב סביבה	חיפה	הלל	22 א	04-8679193	04-8679194	office@ramei senberg.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב-יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.c o.il
מהנדס	שמאי	שמואל פן	45955		תל אביב-יפו	מהר"ל	10	03-6097111	03-6097222	spenn@spenn co.il
דרי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנסקה (1)	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 3694.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון ומיתון
דפוס 19

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**

שינוי יעוד מ"אזור לתכנון בעתיד" ל"אזור עירוני מעורב", קביעת זכויות וחוראות בניה להקמת מגדל תעסוקה בן 100 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון ומיתון
דפוס 19

- שינוי ייעוד הקרקע מ: 'אזור לתכנון בעתיד' 'שצ"פ כלול בדרך' 'ושטח ללא ייעוד בתוקף ל: 'אזור עירוני מעורב' ייעוד משולב שצ"פ ודרך' ודרך מוצעת.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
- קביעת זכויות בניה כדלקמן:
- בתא שטח 101 יותרו 121,500 מ"ר שטחים עיקריים למשרדים ו/או מלון ומסחר, מתוכם 10,000 מ"ר שטחים עיקריים לבנייני ציבור ו- 2000 מ"ר עבור מסחר.
- קביעת הוראות בינוי כדלקמן:
- גובה הבניין יהיה עד 100 קומות מעל מפלס הקרקע ברח' בגין ר"ג, גובה אבסולוטי 400 מ' מעפה"י בכפוף לאישורים לגובה.
- קביעת קווי בניין כמצוין בתשריט.
- קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור, הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך רח' 'בגין' ר"ג ורמפת איילון, כמצוין בתשריט.
- חיבור המגדל למתחמים סמוכים על ידי גשרי הולכי רגל לכיוונים צפון ודרום ומעבר תת קרקעי (אופציונלי) לכיוון צפון.

תכנון ומיתון
דפוס 19**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	403 - 401
דרך מוצעת	305 - 301
דרך משולבת	405
עירוני מעורב	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	401 - 403
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	302, 305
זיקת הנאה	דרך מוצעת	301
זיקת הנאה	עירוני מעורב	101
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	402, 403
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	401 - 403
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	301, 302, 305
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	405
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	5,560	43.13
דרך מאושרת	6,271	48.65
שטח לטיפול נופי	1,060	8.22
סה"כ	12,891	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,048.72	31.18
דרך מוצעת	2,374.45	18.29
דרך משולבת	1,383.98	10.66
עירוני מעורב	5,176.01	39.87
סה"כ	12,983.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	1. בקומות שמעל הקרקע : מסחר, תעסוקה, אכסון מלונאי, שטחים למבני ציבור. קומות טכניות, שטחי שרות ומרחבים מוגנים כנדרש. 2. השימושים הציבוריים המותרים : חינוך, דת, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, רווחה ושימושי בריאות. שימוש לחינוך יותנה בהכנת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורו. 3. במרתפים : שימושים לפי תכנית ע 1 בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה לשימושים עיקריים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. זכויות הבניה יהיו ע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5. 2. תכנית הבניה העל קרקעית המירבית, לא תעלה על 60% משטח המגרש נטו (תא שטח 101) מתוכם, 50% לכל היותר עבור המגדל. א. גובה קומות : ב. גובה קומות קרקע מסחרית תהיה עד 6 מ' ברוטו. ג. גובה קומה טיפוסית 3.8 מ' ברוטו. ד. גובה קומות מלון 3.6 מ' ברוטו. ה. גובה קומה טכנית גבוהה/כפולה - 6.0 מ' ברוטו. 3. גגות האגפים שבסמוך למגדל ישמשו כשטחים פתוחים ומגוננים לטובת דיירי הבניין ואורחיו. 4. גינות הגג באגפים החיצוניים יפותחו כחזית חמישית, בהן תותר פעילות ציבור, מסחר ופנאי. 5. תותר הקמת פרגולות בשטח של 50% משטחי הגגות. שטחים אלו ייקבעו במסמך עיצוב אדריכלי ונופי שיאושר ע"י הוועדה המקומית. שטחי הפרגולות מתווספים לזכויות הבניה המתוארות בטבלה 5.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. מספר קומות : עד 100 קומות מעל מפלס הקרקע ברח' 'בגין' ר"ג, כולל שתי קומות כניסה בגובה קומה טיפוסית כפולה (ברחוב בגין וברחוב ז'בוטינסקי ב"ג), 2 קומות טכניות במרכז המגדל, 3 קומות טכניות בגג הבניין. 2. גובה מירבי : 400 מ' מעל פני הים. 3. שני האגפים בסמוך למגדל יהיו עד 6 קומות מעל רח' ז'בוטינסקי ב"ג, ולא יותר מגובה של 26 מ' מעל פני מפלס הכניסה מרחוב ז'בוטינסקי ב"ג. 4. זכויות בנייה שלא יכנסו במסגרת מגבלות הגובה, בהתאם לדרישות רת"א ומשרד הביטחון תבוטלנה.
ג	קווי בנין 1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
ד	מסחר 1. שטחי המסחר יהיו בהיקף מינימלי של 2,000 מ"ר שטחים עיקריים. המסחר יהיה בקומת הקרקע ככל הניתן. יתרת שטחי המסחר יהיו בקומות הראשונות שמעל קומת הקרקע. 2. בהיתרי הבניה לשימושים מסחריים יובטחו מערכות פליטת האויר ופינוי הריחות ויובטח כי

4.1	עירוני מעורב
	פליטת האוויר והריחות יהיו על פי ההנחיות היחידה לאיכות סביבה בעיריית תל אביב- יפו.
ה	מרתפים 1. מתחת לפני הקרקע יותרו עד 6 מרתפי חניה בגבולות המגרש. 2. גובה החניון העליון יאפשר גינון ומילוי אדמה בעומק של 1.5 מ' עבור בתי גידול לעצים.
ו	פיתוח סביבתי בשטח המגרש נטו יותרו לפחות 15% שטחים פנויים מבנייה על ותת קרקעית, שימוקמו ככל הניתן לאורך הרחובות ובהם ישולבו נטיעות עצי צל רציף.
ז	זיקת הנאה 1. בהתאם לסעיף 6.6
ח	הנחיות מיוחדות מבני ציבור א. יוקמו בקומות התחתונות של המגדל ו/או באגפי המסד. מיקומם המדויק, פרישתם וגובה החללים בקומות הציבוריות יאושרו ע"י הוועדה המקומית לעת אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי. ב. למבני הציבור תהיה כניסה נפרדת ממפלס הרחוב וכן מערכות תנועה אנכיות, עצמאיות. ג. ייאסר שימוש ציבורי רגיש לרעש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה. שטח המיועד לדרך לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורה, שילוט, צמחיה וריהוט רחוב. ב. שטח הדרך ישמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, מעבר תשתיות וניקוז גינון, תאורה ומתקני רחוב. ג. מעל דרך בגין ת"א ומעל הרמפה של מחלף הרכבת יוקמו גשרים להולכי רגל הן אל "תכנית 2000" (לכיוון צפון) והן אל "גבעתיים סיטי" (תב"ע גב/500/א כמצויין בה, לכיוון דרום) כמופיע בתנאים להיתר בניה שלהלן. ד. אין להעביר עומסים של ביסוס עמוק בתחום ההשפעה של המנהרות. ה. לעניין חלופה למעבר הולכי רגל מתחת לרחוב ז'בוטינסקי לאורך רחוב בגין ר"ג. תנאי לתכנון ולאישור מעבר זה יהיה אישור חברת נ.ת.ע לתכנון ולביצוע. ו. גשר מעל רמפת נתיבי איילון: הביסוס לגשר הנ"ל לא יהיה בתחום זכות הדרך של רמפת איילון.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה. שטח המיועד לדרך לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורה, שילוט, צמחיה וריהוט רחוב. תואי הדרך ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

4.3	דרך מוצעת
	ב. שטח הדרך ישמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, מעבר תשתיות וניקוז, גינון, תאורה ומתקני רחוב.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	האזור ישמש להשתייך מי נגר.
4.4.2	הוראות
א	ניהול מי נגר
	במסמך העיצוב האדריכלי והנופי ייקבעו הוראות מחייבות לניהול מי הנגר לרבות הוראה כי כל שינוי גאומטריה בשטח זה יכלול פתרון שווה ערך להשתייך מי נגר.



תכנון ופיתוח
מחלקת תכנון ופיתוח



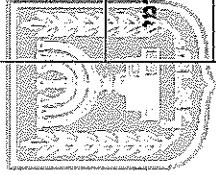
תכנון ופיתוח
מחלקת תכנון ופיתוח



תכנון ופיתוח
מחלקת תכנון ופיתוח

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

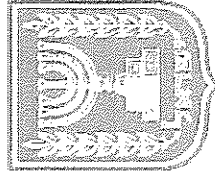
קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית (%) מתח שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מתחת הכניסה לקובעת	מעל הכניסה לקובעת			שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה לקובעת	מעל הכניסה לקובעת	עיקרי	
(6)	(6)	(6)	(6)	6	100	400	(5) 60	(4) 166500	(3) 26397			(1) 121500	(2) 45000	101
												5176		עירוני מעורב



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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכנן: 10,000 מ"ר - לבנייני ציבור לפחות 2,000 מ"ר - למסחר.
- (2) מתוכנן: 4,800 מ"ר - לבנייני ציבור.
- (3) 85% תכנית מרתף 6X קומות מרתף = 510%.
- (4) מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- (5) תותר הקמת פרגולות בשטח של 50% משטחי הגגות של אגפי המסד. שטחם יקבע במסמך עיצוב אדריכלי ונופי שתואשר ע"י הוועדה המקומית. שטחי הפרגולות מתווספים לזכויות הבנייה המתוארות בטבלה 5.
- (6) ע"פ המצוין בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. טרם הגשת בקשה להיתר בניה, אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הוועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.3.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו בכפוף להכנת מסמכים סביבתיים בהיבטי רוחות, רעש ואקוסטיקה, איכות אויר לחניונים, מסעדות וגנרטורים, בדיקות קרקע, קרקע ואיטום מרתפים במידה ויידרש, בדגש על השימושים הציבוריים שיבוקש להקים במגדל.
3. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב למניעת מפגעים סביבתיים בשלבי הבניה.
 - א. יש להגיש מסמך אקוסטי שיערוך בדיקות חיצוי רעש מהכבישים ומהרכבות, ויקבע את פרטי המיגון האקוסטי-דירתי הנדרשים לפרויקט.
 - ב. כמו כן, המסמך יפרט את האמצעים האקוסטיים הנדרשים להפחתת הרעש מהמערכות המכאניות בפרויקט- מיזוג האוויר, האורור מומלץ לחניונים, מנדפים במטבחים ומסעדות, מערכות קירור וכו'.
 - ג. טיפול במפגעי אבק ופסולת בניין.
 4. קרינה:
 - א. הגשת דו"ח קרינה של אומדני השדה המגנטי מחדר הטרנספורמציה, מלוחות החשמל וממקורות פוטנציאלים אחרים העשויים ליצור עוצמות שדה גבוהות.
 - ב. על שנאי הבניין ושאר מתקני החשמל להיות מרוחקים ממקום שהיית אדם ממושכת, ולעמוד בדרישות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.
 5. פסולת בניין- קבלת הצהרה בגין הכמויות שתיווצרנה מהקמת תוספת הבניה, וכן הצגת הסכם התקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בנין.
 6. מניעת מטרדים סביבתיים- תיכתבנה הוראות הדבר מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות. ההוראות תוטמענה בהיתר הבניה.
 7. אישור רשות הניקוז בהתאם לסעיף 9.1 בתמ"א 34 / ב / 3.
 8. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
 - א. הבטחת הקמה והבטחת רישום בבעלות העירייה של שטחי הציבור בתחום מגרש עירוני מעורב.
 9. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
 10. הבטחת מנגנון לתחזוקת השטחים בזיקת ההנאה.
 11. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1.
 - א. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחדות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
 - ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בעלות אחודה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לנושא זה.
 - ג. תירשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהייה מותנית באישור העירייה, כדי להבטיח שלא ימכרו יחידות מלון ספציפיות לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם אי לגורם ב'.
 12. תכנית מאושרת ע"י מהנדס יועץ איטום מוסמך לבניית מערכת סגירה ואיטום של המפלסים והפתחים שמתחת למפלס ההצפה של נחל איילון שלאורך רחוב בגין ברמת גן, כמצוין בנספח הניקוז. מסקנות התכנית יוטמעו בהיתר ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.
 13. שילוב הוראות בניה ירוקה בהיתר כאמור בסעיף 6.5.
 14. הצגת תכנית הנדסית נופית מפורטת לניהול נגר אשר תציג את מגוון הפתרונות הנדרשים

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	לחלוחל והשהיית נגר, לרבות שימוש בחזית חמישית. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. 15. אישור משרד הבריאות ותאגידי המים והביוב העירוני לתכנית מערכת אספקת המים ולמערכת הביוב. 16. אישור נתייע להיתר בניה המתייחס להרחבת תחום הדרך למעבר תת- קרקעי להולכי רגל מתחת לרחוב ז'בוטינסקי רמת-גן ותיאום לוי"ז לביצוע מול נתייע. 17. גשרי הולכי רגל : א. היתר הבנייה לקומות הציבוריות יכלול את גשר הולכי הרגל לכיוון דרום (לתחום גבעתיים) ב. תנאי לתחילת ביצוע המבנה יהיה הבטחת ביצוע גשר הולכי הרגל לכיוון צפון (מעל רחוב ז'בוטינסקי, רמת גן / מנחם בגין, תל אביב) במלואו. 18. תיאום עם חברת נתיבי איילון ובכלל זה תיאום התכנון לגשר מעל הרמפה של נתיבי איילון. 19. שימוש בעוגני קרקע החודרים לתחום הרמפות של נתיבי איילון בבניית המרתפים יתאפשר בכפוף לתיאום עם חברת נתיבי איילון וביצוע ניתור לתזוזות קרקע.
6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס
	1. קבלת אישור של כל היועצים הסביבתיים לתנאים בתחומם בהם נרשמו תנאים בהיתרי הבניה. ביצוע בפועל של מערכת סגירה ואיטום של מפלסים ופתחים מתחת למפלס ההצפה של האילון. 2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור. 3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה. 4. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי עירייה של שטחי הציבור בתחום מגרש העירוני מעורב. 5. הקמה בפועל של חב' אחזקה אשר תהיה אחראית, בין היתר, לתחזוקה ולתפעול מערכת הניקוז בשטח התכנית ושל מערכת הנגר העילי. 6. פיתוח בפועל של כלל השטחים הפתוחים והציבוריים במפלס הקרקע ובמפלסי הכניסות השונים, לרבות שטחי הגשרים וזיקות הנאה למעבר הציבור. 7. הגשת חווי"ד ליחידה הסביבתית תל אביב, שבה יוכח כי התכנון המוצע עומד בסף הקרינה שקבע המשרד להגנת הסביבה, התקף באותה עת. דו"ח הקרינה וחווי"ד יוגשו ע"י חברה בעלת כישורים וניסיון בקרינה אלקטרו מגנטית.
6.3	עיצוב פיתוח ובינוי
	אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הוועדה המקומית יהיה תנאי להגשת היתרי בניה. 1. אישורים לגבוה מרת"א ומשרד הבטחון יהיו תנאי להגשת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי. זכויות בניה שלא יתאמו את מסגרת מגבלות הגובה - יבוטלו. 2. מסמך עיצוב אדריכלי ונופי יכלול התייחסות לנושאים הבאים : א. בינוי, פיתוח ומיקום מעברי הולכי רגל לרבות גשרי הולכי רגל לסוגיהם ככל שיידרשו. ב. קביעת שלבי ביצוע אשר יכללו תנאים למתן היתר בניה הקושרים בין הפיתוח בפועל של תשתיות תחבורה וחניה, בהקשר לשלבויות פיתוח אמצעי התחבורה, קירוי האיילון ומתחם תא/2000. ג. בדיקת הדרישות המרחביות הבסיסיות בנושאים הבאים : קונסטרוקציה, מיזוג אוויר, כיבוי אש, חשמל, תקשורת והיבטים הנדסיים נוספים, וכן התאמת שטח המרחב הציבורי ושטח קומה טיפוסית לדרישות אלה.

6.3	עיצוב פיתוח ובינוי
	ד. בדיקה פרוגרמטית שתכלול: ניתוח כשלים אפשריים במבנה ובסביבותיו כגון: יחס מיטבי בין מעליות למ"ר, אנרגיה וגנרציה, תקשורת וכיבוי אש, ניתוח היקף שטחי רווחה במבנה, הקצאת מרחבי תפעול ואספקה בהתאם לשימושים המוצעים, ובדיקת הצורך ברחבת נחיתה למסוק חירום. 3. התכנית תקבע הוראות מחייבות לעניין: א. העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים ובייחוד שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים פתוחים ובשטחים שבזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים ורהוט רחוב. ב. הסדרי פריקה וטעינה, מעברים תת קרקעיים בין חניונים, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאת חרום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ג. חדרי אשפה: המשרד להגנת הסביבה מקדם מדיניות של הפרדת פסולת במקור לשני זרמים. בכדי להיערך לכך, יש להקים חדר אשפה בבניין, כך שיהיה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדר האשפה ילקח בחשבון בשטחי השירות. ד. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח והמדרכות והמעברים שבין המבנים. יפורטו מפלסי קומות המרתף ויוגדרו גבהים מחייבים ועקרונות עיצוב של גושי המבנים בתכנית. ה. מיקומן וצורתן הסופית של זיקות ההנאה ייקבעו במסמך עיצוב אדריכלי ונופי, ורישומן ייעשה בהתאמה. ו. בשלב זה יוצגו הפתרונות העקרוניים לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן ישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה באותה עת. ז. ההמלצות למיתון רוחות של יועץ הסביבה יבואו לידי ביטוי מפורט במסמך עיצוב אדריכלי ונופי. ח. הוראות לניהול מי נגר כאמור בסעיף 4.4. ט. ייקבעו הוראות לנטיעת עצי צל רציף ותסומן רצועת נטיעות ותחויב תשתית רציפה ורחבה עבור בתי הגידול.

6.4	חניה
	1. מספר מקומות החניה, יהיה עפ"י תקן מופחת של 1:250 עבור כלל השימושים. 2. יוקצו חניות לרכב דו גלגלי בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. 3. הסדרי הפריקה והטעינה ומיקום הפריקה והטעינה יהיו כולם בתת הקרקע. 4. גודלם של שטחי התפעול (כולל פינוי אשפה בתת הקרקע) יקבל עדיפות של שטחי החניה במפלס 1- ובמפלס 2-. 5. באישור מה"ע או מי מטעמו, ניתן יהיה להוסיף יציאה נוספת לרכב לרחוב ז'בוטינסקי. יציאה זו לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 6. הוראות נתי"ע: א. ביצוע המעבר להולכי רגל מתחת לרחוב ז'בוטינסקי יהיה רק לאחר סיום עבודות הקמת הקו האדום ושימוש באתר ההתארגנות ופיר גלי גיל ו. ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ואו תחנה אלא בתאום עם נתי"ע. ג. עוגנים בתחום זכות הדרך - בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נתי"ע ליום, תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים-פולימריים בלבד בעומק שלא

חניה	6.4
יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודא היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שלילפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נתי"ע.	
בניה ירוקה	6.5
1. תנאי למתן היתר הינו עמידה בתקן לבניה ירוקה התקף, עפ"י דרישות הוועדה המקומית. 2. בשלב מסמך עיצוב אדריכלי ונופי והיתרי הבנייה, ייקבעו המרכיבים הירוקים של הבניינים המתוכננים, בהתאם לתקן 5281.	
זיקת הנאה	6.6
1. תקבע זיקת הנאה לציבור בשטחים הפתוחים ובגשרי הולכי הרגל הניתנים להקמה מכוח התכנית אשר יכללו את חלופות שלביות הביצוע. כמו כן, יקבעו הוראות בדבר שעות הפתיחה של גשרי הולכי הרגל ובגשרים רלוונטיים בכל שעות היממה. 2. תירשם זיקת הנאה למעבר רכב במרתף 1- בין רמפת מחלף הרכבת לבין רח' בגין ר"ג כמופיע בנספח התנועה. הגבולות הסופיים של מעבר זה יהיו עפ"י תכנית הבקשה להיתר. 3. ככל שגינת גג תהווה גישה יחידה לגשרים, תירשם בה ובדרכי הגישה אליה, זיקת הנאה למעבר לציבור. 4. שטח מינימום לזיקת הנאה לציבור יהיה לא פחות מ-25% משטח המגרש וללא שטחי הגשרים.	
הוראות פיתוח	6.7
רוחבן המינימלי של רצועת הולכי הרגל, שביל האופניים ורצועת הנסיעות, לא יפחת מ 7 מ'	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
רשות המים 1. יש לקבל אישור להתפלת מי תהום על-פי כל דין. 2. ביצוע בניית משמרת מים בהתאם לאמור בתמ"א 34 / ב' / 4. מי גשמים ומערכות הביוב 1. תמנע האפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות התיעול.	
פסולת בניין	6.9
א. פסולת הבניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. ב. כתנאי למתן היתר יש להציג הערכת מהנדס של כמויות פסולת הבניין וחווה התקשרות עם אתר פסולת מוסדר התואם את נתוני הצהרת המהנדס לעניין כמויות צפויות של פסולת בנין. ג. תנאי להיתר בניה הכולל עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט יהיה בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"ק, יהיה הצגת נספח לטיפול חומרי חפירה ומילוי. ד. יש לפעול בהתאם להנחיות "תכנית האב לפסולת בנין" אשר אושרה ע"י הוועדה מחוזית, או עפ"י הנחיות מנהל התכנון, המאוחר מביניהם.	

6.10	עתיקות
א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היום במימונו כפי שנקבע ועל פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היום ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית וואו המחוזית לפי סמכות שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה וואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	

6.11	רישום שטחים ציבוריים
1. השטחים בתחום איחוד וחלוקה, המיועדים לדרך קיימת, דרך מוצעת וכן שטחי הציבור בתחום המגרש ביעוד עירוני מעורב יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה. 2. בשטחים שאינם בתחום האיחוד וחלוקה: שטחים ציבוריים יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין. 3. בעת רישום הבית המשותף יירשמו בבעלות העירייה שטחי הציבור בתחום המגרש ביעוד עירוני מעורב, והחניות הצמודות להם, כיחידה נפרדת.	

6.12	איחוד וחלוקה
איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח הקצאות בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ויירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.	

6.13	הוצאות הכנת תוכנית
1. הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטח ההוראות התכנית הראשית.