

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

תכנית מס' 507-0469478

תא/מק/4301 - מרחב תכנון "סינרמה"

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0469478 תא/מק/4301 סינרמה		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
04/08/2021	221-0018	החלטה 7
04/01/2023	222-0034	החלטה 8
18/01/2023	223-0001	החלטה 11
מנהל האגף	מנהל האגף	ליאור שפירא, גורד
אורלי אראל	אהוד כהן-אדלר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
תאריך	19-02-2025	

מנהל אגף תכנון העירייה
אלי לו

5.1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000475385/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה שינוי לתכנית תקפה מס' 3540 "מתחם הסינרמה" משנת 2012, וחלה על המגרשים מצפון ומדרום לרחוב יצחק שדה בין רחוב יגאל אלון במזרח ונתיבי איילון במערב.

התכנית נערכה לפי מדיניות עיריית תל-אביב-יפו הרואה באזור זה מוקד עירוני אינטנסיבי המבוסס על מערכת התחבורה הציבורית הקיימת והמתוכננת, לרבות תחנת הרכבת המתוכננת לקום בגשר יצחק שדה.

התכנית מגדירה שלושה מגרשים סחירים לשימושים מעורבים על פי עקרונות תכנית המתאר. יתרת שטח התכנית מיועד למגרש לצרכי ציבור, ולשיפורים והרחבות למרחב הציבורי: הרחבת מדרכות, התקנת שבילי אופניים, ופיתוח שדרה ירוקה לאורך רחוב אנילביץ'.

התכנית מאפשרת הקמתם של ארבעה מגדלים בגובה מרבי של 46 קומות שיאכלסו שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים על פי תמהיל שימושי מרכז העסקים הראשי שנקבע בתכנית המתאר של תל-אביב. היקף הבניה במגרש תואם את הנחיות תכנית המתאר ל"אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים".

במסגרת שטחי הבניה המיועדים למגורים, התכנית מקצה שטחים עבור 79 יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וכן 48 יחידות דיור עירוני

התכנית עוצבה באופן התואם את האפשרות לקרוי נתיבי אילון והפיכתם לשטח פתוח. המבנים מתוכננים להפנות למרחב הקרוי חזית מסחרית פעילה ולהתאים את מפלס הכניסה למפלס הקרוי כפי שיקבע.

התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית, תא/5000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תא/מק/4301 - מרחב תכנון "סינרמה"

מספר התכנית 507-0469478

1.2 שטח התכנית 35.501 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 19, 62 א (א) 2, 62 א (א) 3, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 9, 62 א (ג)

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

קואורדינאטה X 180437

קואורדינאטה Y 663525

1.5.2 תיאור מקום

תא השטח שבין מגדל טויוטה מצפון, רחוב יגאל אלון ממזרח, רחוב אנילביץ' מדרום וכביש מס' 20 ממערב.

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	אלון יגאל	59	
תל אביב-יפו	אלון יגאל	61	
תל אביב-יפו	אנילביץ מרדכי	57	
תל אביב-יפו	אנילביץ מרדכי	53	
תל אביב-יפו	יצחק שדה	45	
תל אביב-יפו	יצחק שדה	43	
תל אביב-יפו	נירים		
תל אביב-יפו	נתיבי איילון צפון	60	

ביצרון ורמת ישראל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7067	מוסדר	חלק		4
7096	מוסדר	חלק	57	53, 71, 92
7107	מוסדר	חלק		157
7108	מוסדר	חלק	1, 40	33, 39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תמא/12/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>תא/5000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
<u>507-0271700</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' ממשיכות לחול.	7304	8757		18/07/2016
<u>תא/ג/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול, למעט האפשרות לתוספת שטחי בניה, מספר יחידות דיור ותכסית.	5705	3996		20/08/2007
<u>תא/3440</u>	החלפה	תכנית תא/3440 "הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות" מבוטלת בתחום תכנית זו	5526	4150		10/05/2006
<u>תא/ח</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
<u>תא/ע/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004

25/03/2012		3229	6396	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3540 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תא/ 3540</u>
19/04/1973		1	1912	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1205 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תא/ 1205</u>
22/02/1951		677	143	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ K ממשיכות לחול.	החלפה	<u>תא/ K</u>



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נועם פרחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נועם פרחי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/02/2022	נועם פרחי	14: 55 23/02/2022	התרשים נערך על ידי מחלקת ייעודי קרקע, עיריית תל אביב יפו	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	01/03/2022	נועם פרחי	15: 05 06/03/2022	נספח בינוי. מחייב לנושא קווי בניין בלבד.	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	02/03/2022	חלי אלול צלניקר	15: 08 06/03/2022	נספח נוף מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	06/03/2022	אילן קליגר	11: 29 13/03/2022	נספח תנועה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 500	1	15/03/2022	אורן גבעון	14: 39 04/02/2025	נספח ניקוז - תנוחה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		17	21/01/2025	אורן גבעון	14: 38 04/02/2025	נספח ניקוז - הוראות	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 500	1	15/03/2022	אורן גבעון	14: 40 04/02/2025	נספח מים - תנוחה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 500	1	15/03/2022	אורן גבעון	14: 40 04/02/2025	נספח ביוב - תנוחה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		6	26/01/2021	אורן גבעון	14: 41 04/02/2025	נספח מים וביוב - הוראות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	02/02/2020	דורון לנג	09: 06 04/09/2020	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		21	02/02/2020	דורון לנג	09: 08 04/09/2020	סקר עצים	לא
איכות הסביבה	מנחה		60	29/10/2020	הילה אורן	10: 51 04/11/2020	נספח סביבתי מנחה	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		תל אביב	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	69	03-7247300	vaadamikomit_bniya@tel-aviv.gov.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	נועם פרחי	7634095	פרחי-צפריר אדר'	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142	info@fa-za.co.il
יועצת סביבה	יועץ	הילה אורן		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503643	hila@ethos-group.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	חלי אלול צלניקר	2361203	חלי אלול צלניקר - סטודיו לאדריכלות נוף	גבעתיים	שינקין	15	03-5474417	heli@studio-la.com
יועץ תשתיות מים וביוב	יועץ	אורן גבעון	105288	י.לבב מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	oren@lebel.co.il
הנדסאי נוף	אגרונום	דורון לנג		דורון לנג מומחה לטיפול	גבעת חיים אחוד	(1)		050-6906465	lang.doron@gmail.com

office@pgl.co.il	03-7914111	43	העליה השניה	אזור	בעצים PGL הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	12572	אילן קליגר	מהנדס	מהנדס תנועה
eyal@kav-medida.co.il	077-4518726	15	משכית	הרצליה	קו מדידה	984	אייל רבינוביץ	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת : ת.ד.266.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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
דיור בהישג יד	יחידות דיור לגביהן יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 לתקופה כוללת של עשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה והמדיניות העירונית
דיור עירוני	יחידות דיור עליהן יחולו הוראות והחלטות מועצת העיר תל אביב יפו בהתאם למדיניות הדיור העירוני
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר, כולל מרחב מוגן דירתי ככל שיוקם בדירה
מסד	חלקו התחתון של המבנה, הכולל את קומת הקרקע ואת 5 הקומות מעליה, אשר חלות עליו הוראות מיוחדות כמפורט בתכנית.
מסדרון תשתיות תת קרקעיות	תחום מגבלות בניה הממוקם סביב קו ביוב קיים לאורך רצועת האיילון, כמסומן בתשריט בסימול "הנחיות מיוחדות ב"
שטחי תעסוקה להשכרה עירונית	שטח המיועד לתעסוקה בבעלות עירונית אחודה, כולו או בחלוקה ליחידות, המיועדות להשכרה בתנאים כפי שייקבעו על ידי עיריית תל אביב יפו ויאושרו במועצת העיר.
שימושים בעלי אופי ציבורי	שטחים אלה מוקצים במטרה לממש יעדים עירוניים לפיתוח תחום העסקים ברי השגה.
	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה, הקהילה והספורט, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח כגון: גני ילדים פרטיים, מבנים לחוגים ומבנים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000.

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**

שיפור התכנון הקיים במרחב התכנון, בדגש על הנושאים הבאים:

- העצמת זכויות הבניה וקביעת שימושים מעורבים ומגוונים בהתאם למיקום הייחודי של מרחב התכנון ונגישותו, על פי תכנית המתאר העירונית תא/5000.
- שיפור המרחב הציבורי תוך יצירת המשכיות ורציפות של רחובות שדרות ומעברים דרך תחום התכנית ולקראת חציית גשר יצחק שדה באופן המאפשר רמת שירות גבוהה להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולמשתמשי תחבורה ציבורית.
- התאמת התכנון לקירוי האיילון המתוכנן.
- תיאום התכנון לתכניות המקודמות במרחב, לרבות תכנית המטרו, תכנית האב ליגאל אלון, מהיר לעיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מ"מגורים מסחר ותעסוקה" ל-"מגורים ותעסוקה" ו-"תעסוקה" ביחס לתכנית תא/3540.
- שינויים בתצורת המגרשים ביחס לתכנית תא/3540.

3. הגדלת זכויות הבניה מ-102,258 מ"ר בנוי על קרקעי במצב המאושר ל-206,770 מ"ר בנוי על קרקעי בתחום המגרשים הסחירים בתכנית.

4. מתוך סך יחידות הדיור בתכנית (482), קביעת 79 יחידות דיור בהישג יד, ו-48 יחידות דיור עירוני .

5. קביעת תאי שטח בייעוד "שפ"פ" (שטח פרטי פתוח) ו"דרך מוצעת" לטובת הרחבת מדרכות ושיפור המרחב הציבורי.

6. קביעת שטח ביעוד ציבורי פתוח ושטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

7. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

8. קביעת הוראות בנושאים הבאים :

א. הוראות בינוי ופיתוח

ב. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי

ג. תנאים למתן היתרי בניה

ד. הריסות ופינויים

ה. הפקעות ורישום

ו. זיקת הנאה



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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	103A
מבנים ומוסדות ציבור	301A
שטח ציבורי פתוח	202, 201
שטח פרטי פתוח	101B, 101C, 101D, 102B, 103B, 103C
דרך מאושרת	501
דרך מוצעת	504, 502
תחנת תחבורה ציבורית	503
מגורים ותעסוקה	101A, 102A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	103A
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	502
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ותעסוקה	102A
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	103A
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ותעסוקה	101A
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	103C
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	202, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	תחנת תחבורה ציבורית	503
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	103A
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	501
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	504, 502
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	301A
גבול מגבלות בניה	מגורים ותעסוקה	102A
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	103B, 103C
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	202, 201
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	103A
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	501
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	504
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח פרטי פתוח	103C
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	201
דרך /מסילה לביטול	מגורים ותעסוקה	102A
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	103B, 103C
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	103A
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	501
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	504, 502

101A	מגורים ותעסוקה	הנחיות מיוחדות
101B, 103C	שטח פרטי פתוח	הנחיות מיוחדות
202, 201	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
501	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות ב
504	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות ב
103C	שטח פרטי פתוח	הנחיות מיוחדות ב
201	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות ב
301A	מבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית
101A, 102A	מגורים ותעסוקה	חזית מסחרית
103A	תעסוקה	חזית מסחרית
101A, 102A	מגורים ותעסוקה	מגרש המחולק לתאי שטח
101B, 101C, 101D, 102B, 103B, 103C	שטח פרטי פתוח	מגרש המחולק לתאי שטח
103A	תעסוקה	מגרש המחולק לתאי שטח
501	דרך מאושרת	קו ביוב מאסף
504	דרך מוצעת	קו ביוב מאסף
103C	שטח פרטי פתוח	קו ביוב מאסף
201	שטח ציבורי פתוח	קו ביוב מאסף

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	12,196	34.35
דרך מוצעת	1,385	3.90
מגורים מסחר ותעסוקה	14,068	39.63
שטח פרטי פתוח	2,093	5.90
שטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור	2,094	5.90
שטח ציבורי פתוח	3,665	10.32
סה"כ	35,501	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,634.43	35.59
דרך מוצעת	342.55	0.96
מבנים ומוסדות ציבור	2,369.14	6.67
מגורים ותעסוקה	8,648.08	24.36
שטח פרטי פתוח	4,408.07	12.42
שטח ציבורי פתוח	3,560.05	10.03
תחנת תחבורה ציבורית	440.96	1.24
תעסוקה	3,097.56	8.73
סה"כ	35,500.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ותעסוקה

4.1.1

שימושים

1. משרדים, בכללם משרדי תעשייה עתירת ידע ושטחי תעסוקה להשכרה עירונית כהגדרתה בסעיף 1.9.
2. מלונאות.
3. מסחר ושירותי הסעדה. לא תותר הקמת בתי קירור ויצור מזון.
4. שימושי ספורט כגון מכוני כושר, בריכות שחייה וכדומה.
5. מגורים, כולל דיור בהישג יד ודיור עירוני.
6. שימושים לצרכי ציבור: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותי חירום והצלה, שירותים ומשרדים עירוניים, שירותי מנהל וחירום עירוניים, מתקני תשתית, וכן שימושי דיור הקבועים בסעיף 188 לחוק (מעונות חוסים וכו'). לא תותר בניית גני ילדים ומעונות יום בתת הקרקע.
7. שימושים בעלי אופי ציבורי, כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל.
8. מתקנים טכניים והנדסיים עבור כלל השימושים במגרש.
9. בתת הקרקע בלבד יותרו השימושים הבאים:

א. לוגיסטיקה, אנרגיה ומחזור עירוניים או פרטיים. החלטה על שימושים אלו תהיה בהתאם לשיקול דעת ולהחלטת הוועדה המקומית, במסגרת תכנית עיצוב ובכפוף לפרסום על פי סעיף 149 לחוק.

ב. חניה, אחסנה.

- ג. מוסכים למעט מוסכי צביעה, מסגרות, בתי דפוס ומלאכות למיניהן. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף להכנת התשתיות הנדרשות, לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב יפו.
- ד. שימושי בידור ופנאי כגון בתי קולנוע, אולמות, תיאטראות, מועדונים, פאבים וכדומה. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב יפו.

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. פריסת השימושים במגרש

א. שימושי מגורים לרבות דיור בהישג יד ודיור עירוני, דיור מוגן וכיוצא בזה, וכן שימושי מלונאות, ישולבו מגובה מינימלי של 40 מטר מעל פני הקרקע או פחות בכפוף להרצת מודל פיזור מזהמים לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי לקביעת מיקומם ובאישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו.

ב. שימושים לצרכי ציבור ישולבו על פי הוראות סעיף 2 להלן.

ג. שטחי מסחר ו/או משרדים מקבלי קהל ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל, ישולבו בקומת הקרקע להבטחת חזית פעילה ורציפה. ניתן לשלב שימושים אלו גם ביתר קומות המבנים וכן מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שתובטח עמידה בהוראות תכנית זו לנושא חזית מסחרית ולנושא איכות הסביבה.

ד. ניתן יהיה לשלב שטחי תעסוקה בכל קומות המבנה מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ה. תובטח הפרדה של כניסות מגורים, תעסוקה ומסחר.

ו. תובטח הפרדה בין מתקני הפסולת של המגורים ממתקני הפסולת של שימושי המסחר והתעסוקה.

ז. אחסנה וחניה - יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד.

2. שטחים ציבוריים בנויים

- א. בתאי שטח 101 ו-102 ישולבו שטחים בנויים לצרכי ציבור על פי המפורט בטבלה 5.
- ב. השימושים לצרכי ציבור ייקבעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. שימושים רגישים כמבני חינוך או שימושי דיור הקבועים בסעיף 188 לחוק (דיור מוגן, מעונות חוסים וכו') יותרו רק באישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו, ובכפוף להרצת מודל פיזור מזהמים לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.
- ג. במקרה של שילוב שימושים כגון גני ילדים ו/או מעונות יום, יוצמדו להם חצרות במימדים ובאפיון כפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. ניתן יהיה להקים את החצרות בקומת הקרקע או על גגות המסד.
- ד. הכניסות והמבואות לשטחים לצרכי ציבור תהיינה נפרדות מהשימושים הסחירים, ויבטיחו גישה ישירה וחופשית מהרחוב לשימושים אלו.
- ה. יותרו שימושים סחירים הנלווים לשימוש לצרכי ציבור בהיקף של עד 5% מהשטח לצרכי ציבור.
- ו. השטחים לצרכי ציבור ישולבו בקומת הקרקע ו/או בקומות שמעליה, ויהיו ככל הניתן רציפים ורגולריים. שילוב שטחים בנויים לצרכי ציבור בתת הקרקע יותנה באישור מהנדס העיר בלבד.
- ז. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים
- ח. גובה הקומות בהן משולבים שימושים ציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.
- ט. שטחים לצרכי ציבור לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרידים, כגון כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירת ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולאריים, תחנות השנאה, צוברי גז וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי.
- י. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.
- יא. תובטח התקנת מקומות חניה לשימושים הציבוריים כמפורט בסעיף 6.12 "חניה", במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשירות הציבורי. כמו כן, יותקנו מקומות חניה לאופניים על פי התקן.
- יב. השטחים לצרכי ציבור ימוקמו באופן המבטיח הצמדתם לשטחי חזית ואפשרות לפתיחת חלונות, מרפסות ופתחי אוורור, כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
- יג. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית ניתן יהיה לקבוע באישור מהנדס העיר זיקת הנאה למעבר בין קומות השטחים הציבוריים הבנויים שיתוכננו במגרש 101 לבין הבינוי במגרש הציבורי 301. במידה ותקבע זיקת הנאה, ניתן יהיה לפתוח פתחים ומעברים בין המגרש הציבורי למגרש הסחיר הצמוד.

3. מרפסות

- א. לכל יחידת דיור תותר הקמת מרפסת מקורה פתוחה.
- ב. שטח המרפסת יהיה עד 12 מטר רבוע במוצע ליחידת דיור, ולא יותר מ-14 מטר רבוע.
- ג. לא תותר סגירת מרפסות.
4. דיור בהישג יד
- א. 15 יחידות דיור מסך כל יחידות הדיור במגרש 101, ו-64 יחידות דיור מסך כל יחידות הדיור במגרש 102 יוקצו עבור דירות בהישג יד.
- ב. שטח הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידת דיור בכל



	מגרש. ג. על אף האמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, תותר גמישות במספר יחידות דיור אלה ובשטח הממוצע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ובלבד שסך שטחי הבניה עבור יחידות הדיור בהישג יד לא יפחת ממכפלת השטח הממוצע ליחידת דיור במגרש ב-15 במגרש 101, וב-64 במגרש 102. המשך בסעיף 4.1.2. סעיף קטן ב'.
ב	בינוי ו/או פיתוח המשך מסעיף 4.1.2 סעיף קטן א' : 5. דיור עירוני א. 48 יחידות דיור מסך כל יחידות הדיור במגרש 101 יוקצו עבור דיור עירוני ב. שטח הממוצע של יחידות אלה לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידת דיור במגרש. ג. על אף האמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, תותר גמישות במספר יחידות דיור אלה ובשטח הממוצע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ובלבד שסך שטחי הבניה עבור יחידות דיור אלה לא יפחת ממכפלת השטח הממוצע ליחידת דיור במגרש ב-48. 6. דירות קטנות : 20% מסך יחידות הדיור בתוכנית תהיינה דירות קטנות כהגדרתן בתוכנית זו. 7. יובטח מעבר חופשי של כלי רכב מרחוב יגאל אלון, דרך מגרש 101 אל המגרש הציבורי 301. בכל תחום מעבר זה תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין מגרש 101 ומגרש 301. רוחב המעבר והזיקה לא יפחתו מ-6.0 מ'. 8. ככל שיוקמו בשטחי המגורים מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים ביחידות הדיור, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מ"ר. תמהיל יחידות הדיור הסופי (כולל מרכיב דיור בהישג יד ודיור עירוני) ייקבע במסגרת תכנית / תכנית העיצוב האדריכלי. 9. השטח המסומן תחת "הנחיות מיוחדות" בתא השטח 101A מיועד לשמש כאתר התארגנות עבור המטרו. לא ינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תוכנית תקפה בתחום שטח ההתארגנות בהתאם להוראות תוכנית לתשתית לאומית 101 ב'.
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים 1. משרדים, בכללם משרדי תעשיה עתירת ידע ושטחי תעסוקה להשכרה עירונית כהגדרתה בסעיף 1.9. 2. מלונאות. 3. מסחר ושירותי הסעדה. לא תותר הקמת בתי קירור ויצור מזון. 4. שימושי ספורט כגון מכוני כושר, בריכות שחייה וכדומה. 5. שימושים בעלי אופי ציבורי, כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל. 6. מתקנים טכניים והנדסיים עבור כלל השימושים במגרש. 7. בתת הקרקע בלבד יותרו השימושים הבאים : א. לוגיסטיקה, אנרגיה ומחזור עירוניים או פרטיים. החלטה על שימושים אלו תהיה בהתאם לשיקול דעת ולהחלטת הוועדה המקומית, במסגרת תכנית עיצוב ובכפוף לפרסום על פי סעיף 149



	לחוק. ב. חניה, אחסנה. ג. מוסכים למעט מוסכי צביעה, מסגרות, בתי דפוס ומלאכות למיניהן. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף להכנת התשתיות הנדרשות, לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב יפו. ד. שימושי בידור ופנאי כגון בתי קולנוע, אולמות, תיאטראות, מועדונים, פאבים וכדומה. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב יפו.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. פריסת השימושים במגרש: א. שטחי מסחר ו/או משרדים מקבלי קהל ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל, ישולבו בקומת הקרקע להבטחת חזית פעילה ורציפה. ניתן לשלב שימושים אלו גם ביתר קומות המבנים וכן מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שתובטח עמידה בהוראות תכנית זו לנושא חזית מסחרית ולנושא איכות הסביבה. ב. ניתן יהיה לשלב שטחי תעסוקה בכל קומות המבנה מעל מפלס הכניסה הקובעת. ג. אחסנה וחניה - יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד. ד. מיקום שימושים רגישים ייקבע בכפוף לביצוע בדיקות איכות אויר בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. 2. התאמה לקירוי האיילון - עיצוב קומת הקרקע והפיתוח במגרש, לרבות הפניית הכניסות, מפלסים, נסיגות וכו' יותאמו לתכנון קירוי האיילון וייקבעו במדויק בתכנית העיצוב האדריכלי. יותרו שינויים במיקום ובמימדי החזיתות המסחריות והנסיגות באישור מהנדס העיר.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים 1. בכל תאי השטח: שטחים פתוחים לרווחת הציבור, לרבות מדרכות, שבילי אופניים, רחבות עירוניות, גינות ונטיעות וכו'. 2. בתאי השטח 101D, 103B ו-103C בלבד יותרו כל השימושים המותרים במרתפי המגרשים הפרטיים על פי הוראות תכנית זו, למעט חדרי השנאה. ביתר תאי השטח ביעוד שטח פרטי פתוח לא יותרו שימושים אלו. 3. בתא שטח 103B מעל לקרקע יותרו כל השימושים המותרים ביעוד "תעסוקה" במסגרת הקישור העילי על פי הוראות סעיף 6.1 "הוראות בינוי" בתכנית זו. 4. בתא שטח 103C: תחנת שאיבה למי קיץ.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. הפיתוח בתחומי השטחים הפרטיים הפתוחים יבוצע כהמשך ישיר של המרחב הציבורי ברחובות, ויהיה פתוח ונגיש לציבור ללא גדרות, למעבר ושהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע. 2. הפיתוח יבוצע במפלס הרחובות, ללא רמפות, מדרגות או הפרשי מפלסים שלא לצורך. 3. הפיתוח יכלול שטחים מגוננים ומרוצפים, פרגולות ומתקני הצללה, ריהוט רחוב וכו'. 4. בכל תחום השטח הפרטי הפתוח תירשם זיקת הנאה להולכי רגל. 5. מתחת לתאי השטח 103B, 103C ו-101D בלבד תותר הקמת מרתפים כחלק רציף ממרתף המגרש הפרטי, תחת המגבלות הבאות: א. המרתפים יעמדו בהוראות תכנית זו לנושא מרתפים ולנושא ניהול מי נגר. ב. בחלקים המגוננים כפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי, יובטחו התנאים לבתי גידול

- לעצים מעל תקרת המרתף על פי הוראות תכנית זו.
6. בתא שטח 101C על כל בינוי ועבודה בתחום תוואי המטרו יחולו מגבלות בניה בהתאם לתכנית לתשתית לאומית 101 ב'.
7. כל מתקן אשר חופף עם תחום תכנית לתשתית לאומית 101 ב' יבוצע בתיאום עם חברת נתיבי תחבורה עירוניים.
8. השטח המסומן תחת "הנחיות מיוחדות" בתא השטח 101B מיועד לשמש כאתר התארגנות עבור המטרו. לא ינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תוכנית תקפה בתחום שטח ההתארגנות בהתאם להוראות תוכנית לתשתית לאומית 101 ב'.



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	1. שטחים פתוחים לרווחת הציבור, לרבות גינות, כיכרות, שבילי הליכה וכו'. 2. בתאי שטח הגובלים ברצועת האיילון: אלמנטים קונסטרוקטיביים לביסוס גשרים ו/או קירוי מעל לרצועת האיילון, וכן כל התשתיות והמתקנים ההנדסיים הנדרשים לטובת הקירוי לרבות יציאות מילוט, מתקני אוורור וכדומה. 3. תחנת שאיבה למי קיץ. 4. בתא שטח 202: מתקן קומפקטי לטיהור שפכים 5. כל מתקן אשר חופף עם תחום תכנית לתשתית לאומית 101 ב' יבוצע בתיאום עם חברת נתיבי תחבורה עירוניים. 6. במגרש 201 תותר חציית כלי רכב לטובת כניסת רכב למגרשים הסחירים 102 ו-103 דרך רצועת השצ"פ (שטח ציבורי פתוח).
4.4.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. פיתוח ועיצוב השטח הציבורי הפתוח, לרבות מפלסי הפיתוח, ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי בתיאום עם תכנית קירוי האיילון, ככל שתאושר ובהתאם להנחיות העירייה. 2. תותר הקמת מצללות ו/או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר בשטח בניה של 1 רח"ק.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	1. כל השימושים המותרים על פי דין. 2. מעברים תת קרקעיים בין מרתפי המגרשים. 3. תחנות מטרו על כל הרכיבים הדרושים להפעלתן.
4.5.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. הוראות פיתוח לרחובות א. לאורך כל מדרכה ינטעו עצי צל בוגרים. ב. רוחב המדרכות לא יפחת מהמצוין בנספח הנוף. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מטר, וברחובות יגאל אלון ויצחק שדה 2.0 מ'. עצים, מתקני תשתית, מיכלי מיחזור וריהוט רחוב יותקנו מחוץ לרצועת ההליכה. ג. תובטח תנועת אופניים רציפה, נוחה ובטוחה המופרדת מהתנועה המנועית ומתנועת הולכי הרגל. ד. ברצועות החניה לאורך רחוב אנילביץ' ישולבו מקומות חניה לרכב דו גלגלי.



ה. כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.

2. התאמה לתכנית קירוי האיילון - התכנון המפורט לרחוב יצחק שדה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תוך תיאום עם התכנית לקירוי האיילון.

3. תחנות מטר - כניסות ויציאות לתחנת מטר, ככל ויוקמו לפי תכנון עתידי, יבטיחו רצועת הליכה פנויה ורציפה, ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

4.6 דרך מוצעת

4.6.1 שימושים

כאמור בסעיף השימושים עבור ייעוד "דרך מאושרת".

4.6.2 הוראות

א פיתוח ונוף

כאמור בהוראות הפיתוח עבור ייעוד "דרך מאושרת".

4.7 מבנים ומוסדות ציבור

4.7.1 שימושים

1. כל השימושים למטרות חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול, וכן מעונות סטודנטים ודיור מוגן בהתאם להוראות תכנית צ'.

2. יותר שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, באישור הוועדה המקומית ולאחר מתן חוות דעת מהנדס העיר.

3. יותר עירוב שימושים ציבוריים כנאמר בסעיף קטן 1. אופן שילוב ועירוב השימושים מבחינת היבטי הפיתוח, העיצוב והבינוי, יוצג לאישור מהנדס העיר.

4. תותר הוספת שימוש מסחרי.

5. מתוך השימושים המותרים המפורטים לעיל, שימושים רגישים כמבני חינוך, דיור מוגן, מעונות סטודנטים או בתי אבות וכדומה יותרו רק באישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו, ובכפוף להרצת מודל פיזור מזהמים לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.

6. מתקן קומפקטי לטיהור שפכים.

4.7.2 הוראות

א בינוי ו/או פיתוח

1. על המגרש יחולו הוראות תכנית תא/מק/צ'.

2. עיצוב קומת הקרקע והפיתוח במגרש, לרבות הפניית הכניסות, מפלסים, נסיגות וכו' יותאמו לתכנון קירוי האיילון וייקבעו במדויק בתכנית העיצוב האדריכלי.

3. ניתן יהיה להקים את המבנה בקיר משותף עם המבנה במגרש 101 בהסכמת הבעלים. במידה ולא תושג הסכמה, קו הבניין לכיוון מזרח יהיה 6 מטר.

4. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית ניתן יהיה לקבוע באישור מהנדס העיר זיקת הנאה למעבר בין קומות השטחים הציבוריים הבנויים שיתוכננו במגרש 101 לבין הבינוי במגרש הציבורי 301. במידה ותקבע זיקת הנאה, ניתן יהיה לפתוח פתחים ומעברים בין המגרש הציבורי למגרש הסחיר הצמוד.

5. לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במגרש המשמש למוסדות חינוך.

6. תותר הקמת מצללות ו/או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר בשטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

בניה של 1 רח"ק. 7. הסדרי תנועה ונגישות ייבחנו בהתאם לשימוש שייבחר למגרש בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. 8. יובטח מעבר חופשי של כלי רכב מרחוב יגאל אלון, דרך מגרש 101 אל המגרש הציבורי 301. בכל תחום מעבר זה תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין מגרש 101 ומגרש 301. רוחב המעבר והזיקה לא יפחתו מ-6.0 מ'.	
תחנת תחבורה ציבורית	4.8
שימושים	4.8.1
1. כאמור בסעיף השימושים עבור ייעוד "דרך מאושרת" 2. תחנת מטרו, וכל המתקנים והשימושים הנלווים לה	
הוראות	4.8.2
בינוי 1. בתא השטח תוקם יציאה מתחנת המטרו, בהתאם לתכנית לתשתית לאומית 101/ב	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מ"ר שטח בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
	60	165 (3)	46 (4)	5		21880 (2)		10200	30590	5488 (1)	101A	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
							1440	480	1440		101A	מסחר	מגורים ותעסוקה
						113 (5)		560	1690		101A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
2892					241 (6)			6025	19260		101A	מגורים	מגורים ותעסוקה
	85 (7)	142 (3)	37 (4)	5		20890 (2)		9450	28360	5255 (1)	102A	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
							1440	480	1440		102A	מסחר	מגורים ותעסוקה
						113 (5)		560	1690		102A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
2892					241 (8)			6025	19260		102A	מגורים	מגורים ותעסוקה
	60	165 (3)	42 (4)	5		22070 (2)		17000	51020	5411 (1)	103A	תעסוקה	תעסוקה
							930	310	930		103A	מסחר	תעסוקה
			7 (4)	5		9360		2370	7110	2369	301A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							710	240	710		301A	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
				5		12500 (9)					501	סך הכל <	דרך מאושרת

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 מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. הנתונים המופיעים בטבלה מתייחסים למגרשים במלואם, כולל תאי שטח בייעוד שפ"פ (שטח פרטי פתוח).

ב. ניתן יהיה להמיר שטחי בניה (עיקרי ושירות) בין השימושים מסחר ותעסוקה בכל מגרש בהיקף שלא יעלה על 1,500 מ"ר.

ג. בנוסף להערה ב' לעיל, במסגרת סד שטחי השירות הקבועים לכלל השימושים בכל תא שטח סחיר בפני עצמו, ניתן יהיה להמיר עד 10% שטחי שירות בין השימושים השונים במגרש ובלבד שסך שטחי

הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על המפורט בטבלה, ובלבד שסך שטחי הבניה למגורים מעל למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 25% מסך זכויות הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת. אפשרות המרה זו איננה תקפה לשימושי מלונאות.

ד. במידה ובתכנון המפורט יחסרו שטחי שירות לתכנון מיטבי, ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים ככל שיידרש. לא ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים.

ה. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. לא יותר נייד שטחים עיקריים תת קרקעיים אל מעל לקרקע, ופעולה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

ו. קווי הבניין מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט. מתחת לקרקע ניתן יהיה להקים מרתפים על פי הוראות תכנית זו.

ז. זכויות הבניה המפורטות עבור ייעוד "דרך מאושרת" הן לטובת מעברים תת קרקעיים בין המגרשים. ניתן להעביר שטחים אלו בין כל מגרשי זכות הדרך, מאושרת ומוצעת.

ח. התכנית המפורטת בטבלה זו הנה תכנית על קרקעית בלבד, ומחושבת משטח המגרש המלא, כולל שטחים ביעוד שטח פרטי פתוח. תכנית המרתפים בכל המגרשים לא תעלה על האמור בהוראות סעיף "ניהול מי נגר" בפרק 6 לתכנית זו.

ט. ככל שיוקמו בשטחי המגורים מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) ביחידות הדיור, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מטרים רבועים. תמהיל יחידות הדיור הסופי (כולל מרכיב דיור בהישג יד ודיור עירוני) ייקבע במסגרת תכנית / תכנית העיצוב האדריכלי.

י. שטחי המרפסות המפורטים בטבלה הנם עבור מרפסות ליחידות דיור בלבד, וחושבו לפי 12 מ"ר ליחידת דיור בממוצע. שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו. ככל שיוקמו מרפסות עבור שימושים אחרים, אלו יחושבו מתוך סך זכויות הבניה המפורטים בטבלה.

יא. השימושים המותרים במסגרת שטחי השירות המפורטים בטבלה זו ייקבעו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, וכפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

יב. עבור שטחי בניה למבנים ולמוסדות ציבור המשובלים במגרשים הסחירים: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים וההפך.

יג. ניתן יהיה להמיר עד 5% משטחי התעסוקה (עיקרי ושירות) למלונאות.

יד. במגרשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטח ציבורי פתוח" ניתן יהיה להוסיף 1 רח"ק נוסף עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר.

טו. ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בתת-הקרקע לשטחים עיקריים בתת-הקרקע עבור שימושי אנרגיה, לוגיסטיקה ומיחזור, עירוניים או פרטיים, בהתאם לשיקול דעתה והחלטתה של הוועדה המקומית, בהתאם להוראות פרק 4 לתכנית זו.

טז. מתוך השטחים המפורטים לשימוש "מבנים ומוסדות ציבור" בתאי שטח 101A ו-102A ניתן יהיה להמיר עד 5% לטובת שימושים סחירים הנלווים לשימוש לצרכי ציבור.

יז. ניתן יהיה להמיר שטחי שירות המשמשים לחניה בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע לטובת השימושים המופיעים בסעיף 4.1.1 (9) (א) לעיל, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

יח. שטחי הבניה המשמשים למסחר מעל למפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו ממחצית מהזכויות המפורטות בטבלה.

יט. במגרשים בייעוד מגורים ותעסוקה ניתן יהיה להמיר את זכויות הבניה, לרבות שטחים עיקריים ושירות, משימוש מגורים לשימוש תעסוקה ו/או מסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המגרש כולו, לרבות תאי שטח בייעוד שפ"פ (שטח פרטי פתוח).

(2) עבור כלל השימושים במגרש, לרבות תאי שטח בייעוד שפ"פ בהם מותרת הקמת מרתפים בתת הקרקע.

(3) בכל מקרה, גובה המבנה מעל פני הים לא יעלה על המפורט בסעיף 6.21 - גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה.

(4) כולל קומת קרקע בגובה כפול וקומה טכנית על הגג.

(5) עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב.

(6) מספר יחידות הדיור כולל 15 יחידות דיור בהישג יד, וכן 48 יחידות דיור עירוני, ובכפוף לסעיפים 4.1.2 (א) (4) וסעיף (ב) (5).

(7) תכנית זו הנה מרבית. היה ובמסגרת תכנית העיצוב יוחלט על הקמת מגדל אחד בלבד במגרש, תיקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. כל חריגה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.

(8) מספר יחידות הדיור כולל 64 יחידות דיור בהישג יד ובכפוף לסעיף 4.1.2 (א) (4).

(9) שטחים לטובת מעברים בין מרתפי החניה במגרשים 101, 102, 103.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

1. מאפייני בינוי במגרשים הסחירים - כללי
 - א. הבינוי במגרשים הסחירים יכלול מסד בן 6 קומות כולל קומת קרקע, ומעליו מגדלים. מספר הקומות במגדלים יהיה כמפורט בטבלה 5.
 - ב. קומות המסד יבנו בתכסית רחבה יותר מהמגדלים מעליו. חזיתות המסד יוצמדו לקווי הבניין לרחובות ההיקפיים לאורך 70% לפחות מאורך החזית. הפחתה מאחוז ההיצמדות לקו הבניין תתאפשר באישור מהנדס העיר.
 - ג. מעל למסד יוקמו מגדלים כמסומן בנספח הבינוי. בקומות המגדלים אין חובת הצמדה לקווי הבניין.
 - ד. המרווח בין המגדלים לא יפחת מ-15 מטר.
2. גובה קומות
 - א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר ויכול שיכלול יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות.
 - ב. גובה הקומה הראשונה במגדלים מעל למסד לא יעלה על 6.0 מטר ברוטו לטובת גובה האדמה הגננית על גג המסד.
 - ג. גובה קומה טיפוסית הכוללת שימושי תעסוקה לא יעלה על 4.0 מטר ברוטו.
 - ד. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.5 מטר ברוטו.
 - ה. גובה קומת הגג במגדל לא יעלה על 6.0 מטר ברוטו.
3. קומת הגג ועיצוב החזית החמישית
 - א. בייעוד מגורים ותעסוקה תותר הקמת דירות גג בקומות הגג.
 - ב. תכסית הבניה בקומת הגג לא תעלה על 70% מתכסית הקומה שמתחתיה.
 - ג. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של 3 מטר לפחות מקו החזית כלפי הרחובות ההיקפיים. אין חובת נסיגה מקווי חזית צידיים ואחוריים.
 - ד. תותר התקנת מתקנים טכניים בקומת הגג של המגדלים ומעליה, ובלבד שישתלבו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה ויוסותרו מכיוון הרחובות מהמבנים ההיקפיים, ובכפוף לחוות דעת אקוסטית.
 - ה. תותר התקנת מתקנים טכניים על גגות המסד כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל. המתקנים יוסותרו באופן מלא גם מקומות המגדל מעליהם ובכפוף לחו"ד אקוסטית.
 - ו. כל שטחי גגות המסד שלא יישמשו למתקנים טכניים יפותחו כגגות ירוקים מגוננים לטובת החזית החמישית. ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחי גגות המסד כחצרות משותפות לדיירים ולמשתמשים בבניין, או כחצרות המשוויכות לשטחים הבנויים לצרכי ציבור.
 - ה. תותר הקמת פרגולות בנויות מבטון בקומת הגג. תותר הקמת הפרגולות עד לקו החזית של המבנה.
4. מרפסות: לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין.
5. קישור עילי בין מגרשים 102 ו-103
 - א. ניתן יהיה להקים רצף בנוי בין מגרשים 102 ו-103 מעל תא שטח 103B, ובלבד שישמר מרווח אנכי פנוי בגובה 9 מטר לפחות מפני הריצוף ברחוב.
 - ב. גובה הבניה מעל לרחוב לא יחרוג מגובה המסד במגרש 102.



- ג. זכויות הבניה עבור השטחים המבונים מעל לשפ"פ (שטח פרטי פתוח) לצורך יצירת רצף הבינוי יהיו מתוך זכויות הבניה למגרש 103 כמפורט בטבלה 5.
6. לא יופנו מחסנים, שטחים טכניים ושטחי תפעול כלפי חזיתות קדמיות הפונות לרחובות ההיקפיים.
7. רמפות הירידה לחניונים תהיינה מקורות בתחום תכנית הבינוי.



6.2

בינוי

המשך מסעיף 6.1 :

8. שימוש למלונאות :

א. השימוש המלונאי יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מטעם היחידה לתכנון אסטרטגי.

ב. במידה ויותקנו שימושי מלונאות במבנים, יתקיימו התנאים הבאים :

1. תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.

2. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.

3. המבנה המלונאי יהווה חטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בו. תירשם הערה לפי

תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין למניעת

פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.

4. השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שייקבע מעת לעת על ידי

משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.

5. מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת

הכנת תכנית העיצוב.

6.3

בינוי

סימון בתשריט : חזית מסחרית

1. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית ישולבו שימושי מסחר ו/או משרדים בקומת הקרקע, לאורך 70% מחזית המבנה לפחות. הכניסות לשטחים המסחריים תהיינה מכיוון הרחוב, ונפרדות מהכניסות לשימושים האחרים במבנה. לפחות 50% מאורך החזית המסחרית תהיה מזוגגת.

2. לפחות 40% מתכנית קומת הקרקע תשמש לטובת יצירת חזית פעילה באמצעות שטחי מסחר ו/או משרדים מקבלי קהל ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי. תותר חריגה מהוראה זו באישור מהנדס העיר.

3. בקומה המסחרית תותר הקמת יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה. שטחי היציע יחושבו מתוך סך שטחי הבניה במגרש כמפורט בטבלה 5.

4. החזית המסחרית תקורה לטובת הגנה על המשתמשים. הקירוי יהיה באמצעות קירוי קל זיזי (גגון) או באמצעות נסיגה בקומת הקרקע, עם או בלי עמודים (קולונדה) במישור החזית. בתכנית העיצוב האדריכלי ייקבע פרט אחד לנושא זה.

5. יותר חיבור אנכי באמצעות מדרגות, מעליות וחללים כפולים בין השטחים הבנויים למסחר מעל למפלס הכניסה ומתחת למפלס הכניסה כחלק רציף של החנויות, לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.

6. שילוב סגירות חורף ייבחן בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. ככל שיאושרו תובטח רצועת הליכה פנויה ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ'.

6.4

פיתוח ונוף

1. הוראות פיתוח - כללי

1.1. כל השטחים הפתוחים שאינם מבונוים בתחום המגרשים הסחירים, לרבות בתחום תאי השטח בייעוד שטח פרטי פתוח, יפותחו כהמשך רציף של המרחב הציבורי, באופן המבטיח תנועה חופשית ושהיה של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות וככל הניתן ללא מדרגות או הפרשי מפלסים. בשטחים אלו תירשם זיקת הנאה לשהייה ולמעבר הציבור.

1.2. כל פרטי הפיתוח ברחובות ובשטחי זיקות ההנאה יהיו לפי סטנדרט עיריית תל אביב יפו.
1.3. תובטח רציפות המדרכה מול הכניסות לחניונים במגרשים. הכניסה לרכב למדרכה תהיה באמצעות אבן עליה לרכב.

1.4. כל המתקנים וארונות התשתיות המשרתים את המתחם בהם ארונות תשתיות, חיבורי מים (גמל מים), ארונות השקיה, ברזי כיבוי אש וכדומה ימוקמו במקום מוצנע מתאים, בתכסית המבנים, ובכל מקרה לא בשטח המדרכות או על תוואי הולכי רגל.

2. צל ונטיעות

2.1. תכנון הנוף בתחום התכנית יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה, ויבוצע תוך התחשבות בכיווני אותם צירים, בהתאם למסמך מדיניות "הנחיות צל במרחב הציבורי" ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.

2.2. נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר.

2.3. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקיה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של איוורור וניקוז. כמו כן יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים.

2.4. לכל עץ המתוכנן מעל מרתף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע שלא יפחת מ-25 קוב. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואיוורור טובים עבור העצים בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב.

2.5. יש לשמור ככל הניתן על רציפות בין בתי הגידול מעל מרתפים.

2.6. בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע (שיפור פני העיר) ובמשרדי אדריכל העיר.

2.7. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:

2.7.1. בתחום התכנית יינטעו מגוון גדול של עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט.

2.7.2. עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

2.7. מספר העצים ובתי הגידול לעצים במגרשים הפרטיים יהיה בהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית תל אביב יפו לנטיעות עצים במגרשים פרטיים.

6.5

עיצוב אדריכלי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר מתוקף תכנית זו יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית/יות עיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 (או קנה מידה אחר לפי הנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו).
2. באישור מהנדס העיר, תותר הכנת תכניות עיצוב נפרדות למגרשים הסחירים.
3. תכנית/יות העיצוב תכלולנה התייחסות לנושאים הבאים:

3.1. בינוי: מספר המבנים במגרש ואופן העמדתם, מרווחים בין המבנים, מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, גובה מבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חזיתות מסחריות, קולונדות, מרפסות, קירוי יזי, חומרי גמר, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול.

3.2. קביעת השימושים הציבוריים המשולבים במגרשים הסחירים, וכן קביעת החצרות לשימושים אלו ככל ונדרשות, מיקומן ומימדיהן. שימושים רגישים יקבעו בכפוף לבדיקות איכות אויר ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

3.3. מיקום השימושים במגרש ובמבנים: במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ניתן יהיה לשנות את פריסת השימושים במגרש ובמבנה (כל מגרש בפני עצמו) ביחס למוצג במסמכי תכנית זו אם שוכנעה הוועדה המקומית כי יש בכך משום תועלת למימוש התכנית, ו/או לתפקוד השטח ומבלי לפגוע במטרות התכנית. שינויים אלו לא יחשבו שינוי לתכנית זו, ובלבד שלא תהיה חריגה מזכויות הבניה והוראות הבינוי ואיכות הסביבה של התכנית.

3.4. פיתוח ועיצוב המרחב הציבורי: כלל הרחובות הרלוונטיים (גובלים ופנימיים) לתחום שיוגדר עבור תכנית העיצוב האדריכלי, השטחים הציבוריים הפתוחים, מעברים, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים, מפלסי פיתוח ברחובות ובשטחים הפתוחים, מפלסי כניסה למבנים ומפלסי פיתוח עקרוניים במגרשים, פיתוח שפה עיצובית למרחב הציבורי, לרבות התייחסות למתקני הצללה, גינון ונטיעות, חומרי גמר, ריהוט גן, מתקנים טכניים וכו'.

3.5. עבודות פיתוח ונוף: בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים ושימור עצים קיימים, עבודות תשתית, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים ו/או זיקות הנאה, פתרונות להחדרת והשהיית מי נגר עילי, סידורי תנועה וחנייה עקרוניים, שבילי אופניים, מתקני משחק וכדומה.

3.6. קירוי איילון: התאמה לתכנית קירוי האיילון, לרבות הפניות חזיתות פעילות בקומת הקרקע כלפי רצועת האיילון, תיאום מפלסי הפיתוח ופתרונות ביסוס ותשתיות.

3.7. מטרו: תכנית עיצוב אדריכלי הכוללת את מגרשים 101 ו/או 102 תציג תיאום עם תכנון המטרו, לרבות האפשרות לשילוב הכניסות והיציאות מהתחנה במרחב הציבורי וכדומה.

3.8. עיצוב חזיתות: שפה עיצובית לחזיתות המבנים, חומרי גמר, פרטים עקרוניים, מתקנים טכניים וכו'.

3.9. אשפה: פתרונות לאצירת אשפה במגרשים ומנגנון הפינוי.

3.10. שלביות: שלבי פיתוח הנוף ביחס לשלביות הבינוי והשטחים הציבוריים הכלולים בתכנית וכל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

3.11. סידורי תנועה וחנייה במגרשים הסחירים: פתרונות עבור רכב פרטי בתת-הקרקע, כלי רכב דו-גלגליים, הסדרי פינוי אשפה, פריקה וטעינה. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכבי חירום. חיבורים תת קרקעיים בין מגרשים, מיקומן הסופי של רמפות כניסה/יציאה במגרשי המגורים ומספרן. אופן הקצאת חניות במסגרת תמהיל יחידות הדיור בהתאם לסעיף 6.12 "חניה". בעת תכנון הסדרי התנועה במגרש 101, יוצגו פתרונות למיקום עמדות הבקרה ותחילת שיפוע הרמפה מיגאל אלון על מנת למנוע גלישת תור אל הצומת, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

3.12. תשתיות: קווי ביוב וניקוז, חשמל, תקשורת, וכל עבודות התשתית הדרושות לביצוע התכנית.

3.13. זיקות הנאה, מעברים ושטחים פתוחים לציבור: קביעת מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה במגרשים הפרטיים, למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות במפלסי הפיתוח ובתת-הקרקע. במסגרת תכנית/יות העיצוב ניתן יהיה לקבוע זיקות הנאה נוספות מעבר לאלו המסומנות בתשריט, זאת, במידה וייקבעו שטחי מסחר ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל, ובהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.7 "זיקת הנאה".

3.14. איכות הסביבה: ביצוע מודל פיזור מזהמים לקביעת מיקום השימושים הרגישים, כגון מגורים, דיור מוגן, שימושי חינוך וכיוצא בזה, הצגת פתרונות אוורור מהמרתפים, מיקום חדר שנאים ומרחק ממקומות שהית אנשים, פתרונות אוורור ופליטה לגרטורים ובתי אוכל, פתרונות אקוסטיים למניעת מטרדים ממערכות טכניות.

ראו המשך בסעיף 6.6

6.6 עיצוב אדריכלי

המשך מסעיף 6.5

3.15. חזית חמישית: התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גגות הבנייה.

3.16. נושאים סביבתיים ובנייה ירוקה: תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי (על ותת קרקעי), ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת ומחזור אשפה, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית והנחיות מהנדס העיר התקפות לעת הכנת התכנית, ובהתאם לתקן הישראלי התקף. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבנייה בהתאם לחוות דעת סביבתית המצורפת לתכנית וכן עמידה התנאים המפורטים בסעיף 6.8 "בניה ירוקה".

3.17. היבטים אנרגטיים: התכנית תכלול נספח בנייה ותכנון בני קיימא/סקר אנרגטי על פי הנחיות אדריכל העיר וכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה), התייעלות אנרגטית, מיחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי, ותשתית וטעינת רכבים חשמליים.

3.18. עצים ונטיעות: תכנית העיצוב האדריכלי תכלול תכנית נטיעות מפורטת על פי הוראות תכנית זו, הכוללת הצגת רציפות בתי הגידול במגרשים הציבוריים והסחירים.

3.19. תמהיל יחידות דיור: תמהיל יחידות הדיור הסופי (כולל מרכיב דיור בהישג יד ודיור עירוני) ייקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלי, בתיאום ואישור היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית תל אביב-יפו.

3.20. מספרן ומיקומן של יחידות הדיור בהישג יד ויחידות הדיור העירוני על פי הוראות תכנית זו.

3.21. תכנית העיצוב תבטיח כי יותקנו מעליות המתאימות למעבר אופניים בין מפלסי חניות האופניים ומפלס הרחוב.

3.22. ניהול מי נגר: תכנית העיצוב תציג פתרונות הנדסיים לניקוז, חילחול והשהיית מי נגר בהתאם להוראות סעיף 6.10 "ניהול מי נגר" לתכנית זו. התכנית תבטיח מניעת הצפת המרתפים במקרה של הצפת אגן האיילון, לרבות הצגת מפלסי פיתוח, מפלסי כניסה ופתחי אוורור מרתפים בתיאום ואישור רשות הניקוז.

4. תנאי לאישור תכנית עיצוב במגרשים הגובלים בתחום תכנית לתשתית לאומית 101 ב' יהיה תיאום עם חברת נתיבי תחבורה עירוניים או מי מטעמה.

6.7 זכות מעבר

1. כל השטחים בתחום המגרשים הסחירים (כולל כל תאי השטח ביעוד "שטח פרטי פתוח") בין גבול המגרש לחזית המבנים בפועל בקומות הקרקע, לרבות קולונדות ונסיגות, יירשמו כזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ולשהייה של הולכי רגל ורכבי אופניים, כשהם פתוחים לשימוש הציבור 24 שעות ביממה, בכל ימות השנה. המימדים והמיקום הסופיים של השטחים בזיקת



הנאה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. 2. בשטחי זיקות ההנאה יתאפשרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה. 3. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקות ההנאה מתחת למפלס הפיתוח. תוואי התשתיות ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. בתוואי זה יובטח העומק הפנוי הנדרש עבור התשתיות. 4. במקרה בו תוקם ירידה משותפת למרתף חניה עבור שני מגרשים או יותר, תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשטח הדרוש לירידה ולתמרון כלי רכב בין המגרשים. 5. ככל שייקבע צורך בחיבורים בין השטחים המבונים לצרכי ציבור במגרש 101 לבין מגרש 301, על הקרקע ובקומות המבנים, תיקבע זיקת הנאה למעבר בין המגרשים בכל שטחי המעברים הנדרשים.	
---	--

6.8 בניה ירוקה	
1. תנאי לאישור תכנית עיצוב: 1.1. הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא על פי הנחיות הועדה המקומית או/אדריכל העיר, הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי, התייעלות אנרגטית, ניהול מים, נטיעות, הצללה במרחב הציבורי, מיחזור אשפה, מיחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו-גלגלי ותשתיות לטעינת רכבים חשמליים. הנספח יכלול גם חוות דעת והתייחסות לנושא מחזור מי מזגנים לתעסוקה / מסחר. 1.2. עמידה בתקן התקף לבנייה ירוקה ובדרישות מדיניות הועדה המקומית בנושאי תכנון בר קיימא. 1.3. ביצוע סקירת היבטי אנרגיה שתכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה סולארית, חימום מים ותכנון תשתיות לטעינת לרכב חשמלי, ויישום מסקנות סקירה זו בתיאום עם משרד אדריכל העיר, המח' לתכנון בר קיימא ואנרגיה.	

6.9 מרתפים	
1. במגרשים הסחירים (101A, 102A, 103A) וכן בתאי השטח 103C, 103B ו-101D ניתן יהיה להקים מרתפים מעבר לקווי הבניין העיליים המסומנים בתשריט ועד לגבולות המגרש, ובלבד שתכנית המרתף לא תעלה על האמור בסעיף 6.10 "ניהול מי נגר". בשאר תאי השטח בייעוד שטח פרטי פתוח לא תותר הקמת מרתפים, למעט לטובת חיבורים תת קרקעיים בין המגרשים כמפורט בסעיף קטן 4 בהמשך. 2. לא תותר הקמת עוגני קרקע לכיוון כביש מס' 20. 3. נטיעות עצים בחלקים המגוננים הממוקמים מעל לתקרת המרתף יעמדו בהוראות סעיף 6.4 "הוראות פיתוח" בתכנית זו. 4. ניתן יהיה להקים מעברים תת קרקעיים בין מרתפי המגרשים 101, 102, 103 ו-301 מתחת לזכות הדרך, בכל קומות המרתף. במקרה זה, ניתן יהיה לבטל את כניסת הרכבים לאחד המגרשים. אפשרות זו תיבחן לעת תכנית העיצוב ותתאפשר באישור הועדה המקומית. על אף האמור בסעיף 1, תותר הקמת המעברים גם מתחת למגרשים בייעוד שטח פרטי פתוח. 5. לא תותר הפניית פתחי אוורור לשטחים ציבוריים. 6. ניתן יהיה להקים במרתפים מחסנים עבור יחידות הדיר, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור בממוצע. 7. גובה קומות המרתף ייקבע בעת תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לשימושים שייבחרו. 8. לא תותר הקמת עוגני קרקע ליעוד "תחנת תחבורה ציבורית" לפי תכנית לתשתית לאומית 101 ב'. 9. הקמת עוגני קרקע לתחום תוכנית לתשתית לאומית 101 ב' תתבצע בכפוף לתיאום ואישור	

חברת נתיבי תחבורה עירוניים או מי מטעמה.

6.10

ניהול מי נגר

- יש להשאיר 15% משטח כל מגרש נקי מכל תכסית מעל ומתחת לקרקע לצורך חלחול, ניהול מי נגר, נטיעות והשארת עתודת קרקע לצרכים עתידיים.
- תכנון ואסטרטגיה לניהול מי נגר ייבחנו בתיאום עם יחידת התיעול וכן עם מחלקת תכנון בר קיימא ביחידת אדריכל היער, ולאור תכנית האב העירונית לניקוז.
- סוגיות ויסות, השהיית וחילחול מי נגר ייבחנו ברמת אגן הניקוז ויכללו סל פתרונות מגוון המשלב פתרונות מבוססי טבע כגון ביופילטר, swale, גינות נגר וכדומה.
- תכנון המגרשים הפרטיים יכלול תכנון שיפועים באופן שיעודד חילחול והשהייה בתחום המגרש.

6.11

תנועה

- הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה, וייקבעו סופית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- גישת רכב למגרש 301, לרבות רכבי תפעול וחירום, תיעשה דרך מגרש 101. לצורך כך, בקשות להיתרי בניה במגרש 101 יציגו פתרונות מעבר לרכב מעל הקרקע ובמרתף. בכל השטחים הדרושים למעבר כלי הרכב, בכל המפלסים, תירשם זיקת מעבר לרכב.
- תוקם כניסת רכב משותפת אחת בלבד למגרשים 102 ו-103. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית. הכניסה והרמפה יותקנו במגרש הראשון לגביו תוגש בקשה להיתר בניה. הבקשה להיתר בניה במגרש הראשון שימומש תכלול הצגת פתרונות מעבר לרכב הן לצרכי חניה והן לצרכי תפעול בין המגרשים בתחום המרתף. בכל השטחים הדרושים למעבר כלי הרכב, בכל המפלסים, תירשם זיקת מעבר לרכב בין המגרשים.

6.12

חניה

- מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן הארצי התקף, או על פי התקן המפורט מטה, הנמוך מביניהם. התקנים יהיו תקנים מרביים:
 - מגורים (לא כולל מגורים מיוחדים כמפורט מטה): 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור
 - בהתאם לתמהיל שייקבע בשלב תכנית העיצוב, תקן החניה ליחידות דיור ששטחן קטן מ-50 מ"ר: 0 מקומות חניה ליחידת דיור
 - יחידות דיור בהישג יד ויחידות דיור עירוני: 0 מקומות חניה ליחידת דיור
 - משרדים: מקום חניה לכל 350 מ"ר עיקרי.
 - מסחר ו/או צרכי ציבור: מקום חניה לכל 100 מ"ר עיקרי.
- לעת תכנית העיצוב ובהתאם לתמהיל היחידות הדיור אשר ייקבע במסגרתה, ייבחנו תקני החניה.
- בכל תכנית עיצוב אדריכלי שתקודם מכוח תכנית זו, יחול סעיף 1 לעיל.
- יותקנו מקומות חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי על פי התקנים התקפים בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה. מקומות החניה לאופניים ירוכזו ככל הניתן בקומת המרתף העליונה.
- כל מקומות החניה שאינם עבור השימושים: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, יהיו לא מוצמדים ולא מסומנים, והשימוש בהם יתבצע בכפוף למדיניות העירייה.
- בחניות הבניינים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.
- בתכנית העיצוב תיבחן האפשרות להתקנת חניית אופניים ציבורית בסמוך ליציאה מתחנת המטרו

6.13

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאים כלליים להגשת בקשות להיתרי בניה, למעט הגשת בקשות להיתרי הריסה:
 - א. אישור תכנית / תכניות עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כאמור בסעיף "עיצוב אדריכלי" לתכנית זו.
 - ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון מתוקף תכנית זו יהיה הפקדת תכנית הקובעת שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ-2 דונם באזור בו קיים מחסור בקרקע לשטח ציבורי פתוח.
 - ג. קבלת היתר הריסה ביחס לכל כל המבנים והמתקנים הקיימים בתחום המגרש.
 - ד. הבטחת רישום זיקת ההנאה לטובת הציבור בתחום המגרש על פי סעיף "זיקת הנאה" לתכנית זו.
 - ה. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בתחום המגרש.
 - ו. הכנת מסמך סביבתי מפורט שיכלול התייחסות לנושאים הבאים: איכות אוויר וריחות, אקוסטיקה, חומרים מסוכנים, פסולת, קרינה, שפכים, אסבסט, ניקוז ושימור נגר ונושאים נוספים במידת הצורך בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה תל אביב-יפו ואישורו.
 - ז. תנאי להיתר הריסה/חפירה/בניה בכל שטח התכנית יהיה ביצוע תכנית הדיגום לקרקעות מזהמות שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 - ח. תנאי לקבלת ההיתר הנ"ל יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה / הרשות לאיכות הסביבה תל אביב-יפו על סיום חקירת הקרקע.
 - ט. אישור הרשות לאיכות הסביבה לפתרונות אוורור המרתפים, פליטת אגוזי גרטורים ונידוף שטחי מסחר בבנין.
 - י. קבלת אישור מחלקת התברואה של עיריית תל אביב לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי הדרישות העירוניות.
 - יא. ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום ההיתר, ואישור הסקר על ידי המשרד להגנת הסביבה. 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.
 - יב. אישור תכניות לניהול אתר על ידי אדריכל העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
 - יג. אישור רשות המים והתאגיד העירוני לענין פתרון ניקוז ושימור נגר עילי בהתאם למסקנות סקירת הקרקעות המזהמות.
 - יד. הצגת הסכם התקשרות חתום עם אתר טיפול ו/או סילוק פסולת בניין המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, המבטיח מיחזור או שימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין המשווערת.
 - טו. במגרשים הכוללים זיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור, אשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, תנאי להיתר יהיה הבטחת חתימת הסכם תחזוקת שטחים בין היזם לבין עיריית תל אביב - יפו.
 - טז. עמידה בת"י (תקן ישראלי) 5281 לבנייה ירוקה או בתקן התקף, וכן בדרישות מדיניות הוועדה המקומית בנושאי תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה.
 - יז. הצגת פתרונות אקוסטיים בכפוף לחוות דעת אקוסטית, לרבות מיגון אקוסטי מרעש מתחבורה, תשתית מטר ומערכות מכאניות בתחום התכנית ומחוצה לה.
 - יח. הצגת הנחיות למניעת רעש ואיכות אוויר (אבק) בזמן עבודות, כולל התייחסות לכלי צמ"ח (ציוד מכני הנדסי) ותכנית לניהול סביבתי של אתר הבניה.
 - יט. התייחסות הידרולוג לצורך בשפילת מי תהום, נושאי חלחול ונגר עילי. יבוצע בתיאום עם



רשות המים ומשרד הבריאות. כ. עמידה במדיניות העירונית לניקוז ושמירה על מי נגר ככל וקיימות, לרבות התייחסות לנושאים הבאים: 1. איגום, השהיה וויסות הנגר בשטחים הפתוחים 2. מזעור השטח הכולל בעל תכנית אטומה 3. הקמת מתקני החדרה למי נגר 4. וויסות או צמצום הנגר על ידי איגום ו/או אגירה זמניים בלבד באזורי קרקעות מזהמות בהם לא תותר החדרת נגר אל הקרקע 5. מניעת הצפת דרכים 6. הנחיות לאזורי שקעים מוחלטים 7. הנחיות לוויסות ולהשהיית מי נגר עילי מעל גגות חניונים תת קרקעיים 8. התייחסות למפלסי בינוי מינימאליים למניעת כניסת מי נגר לתחום המבנה 9. התייחסות לניקוז ואיטום מרתפים וחניונים. - כא. ככל ויתוכנו בריכות שחיה ציבוריות - אישור משרד הבריאות.	
--	--



6.14	תנאים בהליך הרישוי
	המשך מסעיף 6.13 2. תנאים להיתרי בניה במגרשים יחודיים: א. במגרשים 101 ו-102: הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בבעלות העירייה. ב. במגרשים הכוללים דיור בהישג יד או דיור עירוני: הבטחת הקמתן של יחידות הדיור בהישג יד ויחידות הדיור העירוני על פי הוראות תכנית זו. ג. במגרש 101: הצגת פתרונות למעבר רכב למגרש 301, וכן התחייבות לרישום זיקת הנאה בכל השטחים הנדרשים למעברים אלו, מעל ו/או מתחת לקרקע. ד. במגרשים 102 או 103 (הראשון שימומש): הצגת פתרונות למעבר רכב למגרש הסמוך, וכן התחייבות לרישום זיקת הנאה בכל השטחים הנדרשים למעברים אלו, מעל ו/או מתחת לקרקע. ה. במגרשים הממוקמים בתחום רדיוס מגן ג': נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים על פי תקנות בריאות העם תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה התשנ"ה 1995 ובתיאום עם רשות המים. ו. במגרשים הגובלים בתחנת מטרו: 1. בקשות להיתר שיוגשו טרם שלב ההפעלה של קו המטרו יכללו אלמנטים של בידוד אקוסטי חוץ / פנים של 35 dbA לפחות, בהתאם להנחיות מפורטות שינתנו על ידי חברת "נתיבי תחבורה עירוניים". 2. בקשות להיתר שיוגשו לאחר שלב ההפעלה של קו המטרו לא תהיינה מחויבות לכולל אלמנטים של בידוד אקוסטי. 3. תנאים להגשת בקשה להיתרי בניה במגרשים הגובלים ברצועת האיילון: א. תיאום ואישור חברת נתיבי איילון לנושא התאמה לתכנית קירוי האיילון ב. חתימת הסכם בין היזם ועיריית תל אביב לנושא אופן הקמתם, רישומם ואחזקתם של התשתיות והמתקנים ההנדסיים שיוקמו בתחום ההנחיות המיוחדות לטובת פרויקט קירוי האיילון. 4. מגרשים הגובלים בתחום תכנית לתשתית לאומית 101 ב': תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת נתיבי תחבורה עירוניים או מי מטעמה וקבלת אישורה.



6.15

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. מילוי כל התנאים בסעיפים 6.13-6.14 : תנאים למתן היתרי בנייה (תנאי להגשת בקשה להיתר)
2. ככל וקיימים שטחים ציבוריים בנויים בתחום המגרש - רישומם בפועל ומסירת החזקה בהם לידי העירייה.
3. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בתחום המגרש.
4. במגרשים הכוללים יחידות דיור בהישג יד : הקמתן בפועל של יחידות הדיור בהישג יד.
5. במגרש הכולל יחידות דיור עירוני : הקמתן בפועל של יחידות הדיור העירוני, והבטחת רישומן.
6. הצגת תעודת שקילה ואישור פינוי אסבסט מתחם המגרש לאתר מורשה.
7. אישור יועץ אקוסטיקה על ביצוע האמצעים הנדרשים בהתאם לחוות דעת בשלב קבלת ההיתר.
8. קרינה וחדרי שנאים : היתר סוג והיתר הפעלה מהמשרד להגנת הסביבה לאישור ביצוע מיגון קרינה ככל שיידרש.
9. הצגת תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל, ואישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.
9. אישור התקנת גלאי CO במרתפים, בהתאם לנדרש.
10. אישור מיגון ואיטום מבנים מפני זיהום קרקע, ככל שיידרש.

6.16

הריסות ופינויים

1. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה, יפונה ויהרס בין אם סומן להריסה בתשריט או לא.
2. הריסת מבנים תיעשה רק לאחר שיבוצע סקר אסבסט, בהתאם להוראות תכנית זו, וקבלת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

6.17

הנחיות מיוחדות
סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות

1. תחום הנחיות מיוחדות ברוחב של 7 מטר הינו התחום שיוקצה לטובת קירוי האיילון. הנחיה זו איננה מותנית במצב אישורה של תכנית הקירוי.
2. על הקרקע בתחום זה ניתן יהיה לבצע ביסוס לקירוי וכן תשתיות הנדסיות נלוות אשר קשורות לנושאי בטיחות, יציאות מילוט, איכות סביבה וכדומה. בנוסף, בתחום זה יובטח במפלס קומת הקרקע מעבר, אשר ישמש לשביל אופניים, טיילת, גינות, פרגולות להצללה וכדומה בזיקת הנאה לציבור ובהתאם לתכניות תכנית המתאר.
3. יש להבטיח אפשרות גישה לכלי רכב (כולל כלי רכב הנדסיים כבדים) לצורך עבודות הנוגעות למערכת קירוי האיילון.
4. תת הקרקע: מעבר תשתיות לביסוס וכן תשתיות הנדסיות נלוות ומתקנים הנדסיים.

6.18

איכות הסביבה

1. הוראות לשילוב שימושי מסחר
 - א. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.

- ב. אזורי פריקה וטעינה יוקמו בתת הקרקע בלבד. ניתן יהיה להקים אזורי פריקה וטעינה במפלס הקרקע במתחמים סגורים ומבונים שאינם פונים לשימושים רגישים או לרחוב, באישור מהנדס העיר.
- ג. בקשות להיתרי בניה למבנים הכוללים שימושי הסעדה יציגו פתרונות למיקום מפרידי שומן, לרבות הצגת דרך גישה לרכב תפעולי לתחזוקתם. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד.
2. יותר שילוב שימושים עיקריים בתת הקרקע בכפוף לבדיקות גזי קרקע ואישור המשרד להגנת הסביבה.
3. אקוסטיקה
- בקשה להיתר בניה תכלול מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו. המסמך יכלול התייחסות להיבטים הבאים לכל הפחות:
- א. שילוב אלמנטים בעלי כושר הנחתה אקוסטית גבוהה במעטפת המבנים בהתאם לחיזוי רעש מציר איילון (כבישים ומסילות).
- ב. השקטת מערכות מכניות וחניונים על מנת לעמוד בתקני הרעש- הן בתוך המבנים והן בסביבתם.
- ג. מניעת מפלסי רעש מטרדיים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שצ"פים (שטחים ציבוריים פתוחים) וכו'- הן ממבנים מתוכננים והן משימושים גובלים.
- ד. מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההקמה.
- ה. מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח הפרויקט.
4. פליטות מזהמים וריחות
- א. יש לשלב בתכנון המבנים פירי ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי מזון אל ארובה בגובה 2 מטרים מעל למפלס הגג העליון.
- ב. תובטח הפרדת מערכת האוורור של שטחי המסחר משטחי התעסוקה
5. טיפול בפסולת בניין
- א. כחלק מהיתר הבנייה יש להציג חישוב כמויות הפסולת הצפויה (על פי מפתח כמויות מקובל) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.
- ב. פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עימו עשה הסכם פינוי.
- ג. מתן טופס 4 / תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.
- ד. יש לשקול גריסת פסולת במתחם ככל שניתן להבטיח שגריסת הפסולת מתחם לא תייצר מפגעי אבק ורעש במתחם ומחוצה לו.
- ה. יש להעביר את מירב הפסולת הנוצרת במתחם לגריסה ושימוש חוזר. העדיפות הראשונה היא שימוש בחומר הגרוס בשטח התכנית, העדיפות השניה הינה אתרים מחוץ לשטח התכנית.
6. חשמל ואנרגיה: במבנים בתחום התכנית ייעשה שימוש אר ורק במקורות אנרגיה מגז, חשמל ו/או מקורות אנרגיה בלתי מתכלים.



1. בתחום התכנית עובר תוואי קו ביוב. סביב הקו, במרחק 5 מטרים מכל צד יוגדר מסדרון תשתיות ת"ק (תת קרקעי) כמסומן בתשריט "הנחיות מיוחדות ב'". בתחום המסדרון יחולו המגבלות הבאות:

א. לא תותר כל בניה, מעל ומתחת לקרקע,

ב. כל עבודת פיתוח תותנה בתיאום עם חברת "איגודן"

ג. תובטח אפשרות גישה חופשית לחברת "איגודן" לטובת תחזוקת הקו הקיים, החלפתו או התקנת קו חדש במקביל לו.

ד. בתחום השפ"פ (שטח פרטי פתוח) אין להקים גדר פרטית שתנתק את מסדרון התשתיות מהשטחים הציבוריים, אלא יש לשמור על רצף פתוח עם השטחים הציבוריים והדרכים.

2. במידה ותוגש בקשה לתיק מידע מכח תכנית זו במהלך 5 שנים ממועד אישור התכנית, תהיה רשאית חברת מי אביבים או מי מטעמה או רשות המים המקומית המוסמכת לפעול לביצוע כל התשתיות המותרות מכח תכנית זו, וכן לבצע פעולות שיקום והחזרת המצב לקדמותו בתוואי העבודות בלבד, מבלי צורך בפיתוח חתך הרחוב במלואו, והכל בתאום עם מהנדס העיר.

3. לא תותר החדרת מי גשמים אל מערכת הביוב, וחדירת מערכת הביוב אל מערכות הניקוז.

4. יש לתאם עם חברת נתיבי תחבורה עירוניים כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ותבוצע.

5. כל העתקת תשתיות בתחום תכנית לתשתית לאומית 101 ב' תבוצע בתיאום ואישור חברת נתיבי תחבורה עירוניים.

חשמל

6.20

1. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשים ביעודי הבניה השונים לרבות "מגורים ותעסוקה" ו-"תעסוקה", ובתאום עם חברת החשמל. לא תותר הקמת תחנות שנאים בתחום המגרש הציבורי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, למעט אלה המשמשות את המגרש המוצע.

2. במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת תחנת שנאים כתחנה תת-קרקעית בלבד, באופן המשולב בפיתוח וכפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

2. בניית חדרי חשמל ושנאים תיעשה אך ורק כחללים המשולבים במבנים ו/או במרתפים.

3. הקמת חדרי חשמל ושנאים תיעשה בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת.

5. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים ביעודים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדרי השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.

6. קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.21

הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2 / 4 - נמל התעופה בן גוריון

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2 / 4, תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.

התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. בהתאם לתמ"א, גובה הבניה כולל מתקני עזר לא יעלה על 180 מ' מעל פני הים.

2. הגובה המרבי המותר לבנייה עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה.

3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה

מפני מכשולי טיסה.	
5. הגובה האבסולוטי של המבנים יכלול ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון ואם אין ארובה, מעל מעקה הגג.	



6.22	רישום שטחים ציבוריים
	1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים למבנים ולמוסדות ציבור במגרשים 101, 102, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רשם המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא. 2. העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

6.23	סטיה ניכרת
	1. תותר הקמת מרפסות בהתאם לשטחים המפורטים בטבלה 5 לעיל. כל שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטיה ניכרת מתוכנית זו. 2. תכסית על ותת-קרקעית בכלל המגרשים הסחירים ובכל מגרש סחיר בפני עצמו, לא תעלה על 85%. שטח המגרשים יחושב כולל תאי שטח בייעוד שטח פרטי פתוח.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

שלביות הביצוע תקבע במסגרת תכנית עיצוב לכלל התכנית או במסגרת תכניות עיצוב נפרדות למגרשים הסחירים.
--

