



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 85

תכנית מס' 507-0242644

הרחבת מרכז עזריאלי - תא/ 4348

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 85

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית 507-0242644 תא/4348 ידיעות אחרונות עזריאלי

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך	21/06/2017	פרוטוקול	17-0014	החלטה	2
תאריך	06/12/2017	פרוטוקול	17-0025	החלטה	7

אפשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך	23/10/2017	ישיבה מס'	1270
תאריך	11/12/2017	ישיבה מס'	1274

דודן ספיר, עו"ד
ג'סגן ראש העירייה

מנהל האגף	מנהל העיר	יו"ר ועדת המשנה
אנלי אראל	עודד גבולי, אדרי	תאריך
19/5/18		

פ.מ.

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 507-0242644
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.10.17 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנון זמין
מונה הדפסה 85

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הקמת מבנה למסחר, תעסוקה ומגורים במתחם ידיעות אחרונות וחיבורו למרכז עזריאלי הקיים.

המדיניות התכנונית לגבי המתחם וסביבתו :

התאמה למדיניות תכנית המתאר לחיזוק אזור המע"ר ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך מתן עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים הסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

מצב תכנוני מוצע :

במגרש ידיעות אחרונות :

מימוש הזכויות המאושרות לשטחי מסחר תעסוקה ומגורים על פי תכנית תא/2599.

ביטול מבנה החנייה העילי המוצע בתכנית תא/2599, בשטח של 19,000 מ"ר והמרת שטחים אלה לשימושים המותרים בתכנית זו.

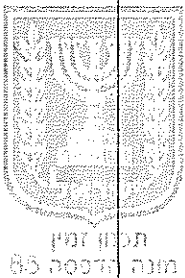
הוספת שטחי בניה לשימושים המאושרים והוספת שימוש לדירור מוגן.

במרכז עזריאלי :

שיפור וחיזוק המרחב הציבורי ושינוי בינוי כדי לאפשר חזית מסחרית.

שטחים מאושרים במגרש ידיעות על פי תא/ 2599 : 41,275 מ"ר עיקרי ו 44,400 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע. בתכנית זו מוצעים 143,235 מ"ר שטחים כוללים ובנוסף שטחים ציבוריים בנויים.

שטח הבניה המוצעים בתכנית הינם עבור תא שטח 100 בלבד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת מרכז עזריאלי - תא/ 4348

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

507-0242644

מספר התכנית

41.265 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות לא

של תכנית מפורטת

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 לא

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

קואורדינטה X

180565

קואורדינטה Y

664796

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דרך בגין	132	
תל אביב-יפו	דרך בגין	136	
תל אביב-יפו	דרך בגין	138	
תל אביב-יפו	דרך בגין	134	

שכונה

זרוע המעי"ר הצפוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7106	מוסדר	חלק	81, 83	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

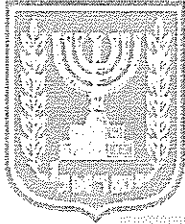
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

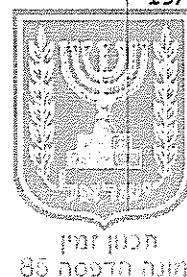
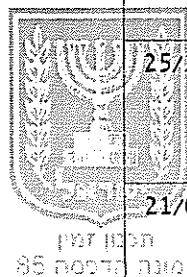
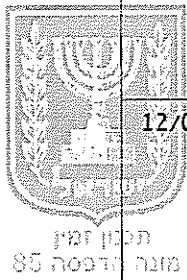
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 85תכנון זמין
מונה הדפסה 85תכנון זמין
מונה הדפסה 85

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

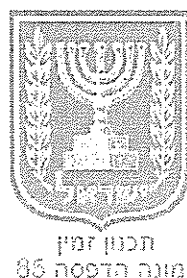
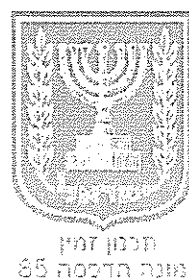
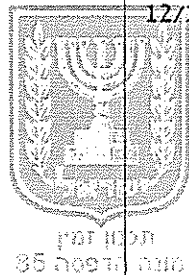
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/23/א/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תתל/18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811	15/12/2014
תממ/5/1	כפיפות	התכנית תהיה כפופה להוראות תממ/5/1 על שינוייה.	5258	1396	25/12/2003
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
תא/2774	שינוי	הערה 1	5441	4302	27/09/2005
תא/ע/1	שינוי	הערה 1	5264	1594	15/01/2004
תא/1985	שינוי	הערה 2	3631		12/03/1989
תא/2043	שינוי	הערה 2	2654		28/08/1980
תא/2401	שינוי	הערה 1	4265	923	04/12/1994
תא/2401/א	שינוי	הערה 2	4524	3611	22/05/1997
תא/2401/ג	שינוי	הערה 1 ביטול סעיף 10.3.8 בתכנית תא/2401 ג' המתנה חזית מסחרית על רחוב בגין בביצוע קו הרכבת הקלה.	5379	2010	15/03/2005



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 2599	שינוי	הערה 1 יבוטל מבנה החניה העילי; תבוטל הכניסה מרחוב מנחם בגין בתא שטח 100; ביטול סעיף 14.6 המתייחס לדרך השירות המזרחית; ביטול סעיף 10.8.2; ביטול ההתייחסות בסעיף 10.6 לגבי מיקום מגורים/ מלונאות מעל קומה 25	5748	872	12/12/2007
תא/ G	שינוי	הערה 2	1097		11/06/1964
תא/ ד/ 2651	שינוי	הערה 2	4557	5149	13/08/1997
תא/ מק/ 3639	שינוי		5757	1272	31/12/2007

הערה לטבלה:

- (1) על תכנית זו יחולו הוראות התכניות הנ"ל בכפוף לשינויים הכלולים בתכנית זו.
 (2) תכנית זו משנה את התכנית המאושרת כפי ששונתה בתכנית תא/2599.
 (3) תכנית זו תהיה כפופה לתת"ל 33 בהפקדה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה חתומה	07/02/2018	יצחק שפיגל	08/01/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	31/01/2018	משה צור	31/01/2018	1	1:500	מנחה	בינוי
לא	נספח הפיתוח הינו מחייב לעניין נטיעת שורת העצים	22/11/2017	פרייפלד בסט אורנה	19/11/2017	1	1:250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	בתא שטח 100							
לא	חוות דעת סביבתית	24/01/2017	רון לשם	24/01/2017	161	1:1	רקע	חוות דעת סביבתית *
לא	נספח תנועה	29/11/2017	אבירם אגאי	26/11/2017	1	1:500	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות	12/01/2017	משה צור	12/01/2017	1	1:250	רקע	תשתיות
לא	מצב מאושר	22/08/2016	משה צור	22/08/2016	1	1:1250	רקע	מצב מאושר

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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



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
פרטי				קבוצת עזריאלי בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	132	03-6081695	03-6081696	



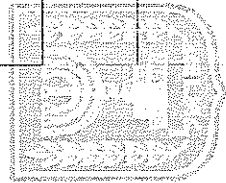
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת עזריאלי בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	132	03-6081695	03-6081696	



1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5216084	
בעלים				קבוצת עזריאלי בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	132	03-6081695	03-6081696	
חוכר				קנית השלום השקעות בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	132	03-6081695	03-6081696	



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
zina@mz-a.com		03-5450517	36	נמל תל אביב	תל אביב- יפו	משה צור אדריכלים בוני ערים	21141	משה צור	עורך ראשי	
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433	03-7554444	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	דגש הנדסה	36538	אבירם אגאי	יועץ תחבורה	
orna@temalaland.com	03-5609446	03-5609430	40	ליליבלום	תל אביב- יפו	ת.מ.א תכנון מרחב אורבני	88787	פרייפלד בסט אורנה	יועץ	אדריכלית
shl@shl.co.il		02-6427729	34	הנטקה	ירושלים	א.ש.ל. איכות סביבה לאקוסטיקה בע"מ		רון לשם	יועץ סביבתי	ד"ר
medva@medva.co.il	03-6487272	03-6485999	3	הברזל	תל אביב- יפו	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	368	אריה פישמן	מודד	מודד מוסמך
is@estate.co.il		03-6142323	1	בן גוריון דוד	בני ברק	צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ	364	יצחק שפיגל	שמאי	שמאי



המשרד
התכנון
רשמי

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
התכנית הראשית בתא שטח 100	תא/ 2599 "מגרש ידיעות אחרונות"
התכנית הראשית בתא שטח 101	תא/ 2401, תא/ 2401 גי "מרכז השלום"
מבנה נמוך	חלק מהבניה החדשה, בנוסף למגדל. מתפרס על 2 תאי השטח (100 ו-101) ומקשר את הבניה החדשה עם הבניה הקיימת בתא שטח 101.
מרפסת	חלק חיצון של בניין אשר רצפתו קשורה לרצפת פנים הבניין וביניהם דלת מעבר ולא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות.
תא שטח 100	מגרש ידיעות אחרונות, עליו חלות עיקרי הוראות התוכנית לצורך הקמת המגדל
תא שטח 101	מגרש מרכז עזריאלי, עליו חלות הוראות לפיתוח המרחב הציבורי

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**

תא שטח 100- מגרש ידיעות אחרונות :

תוספות זכויות בניה, גובה ושימושים למצב המאושר לצורך הקמת מגדל לשימושים מעורבים, הכולל עד 90 קומות, תוך התחברות לקניין הקיים בקומות התחתונות וקומות המרתף.

תאי שטח 100 - מגרש ידיעות אחרונות ו- 101- מגרש מרכז עזריאלי :

שיפור וחיזוק המרחב הציבורי ויצירת חזיתות מסחריות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תא שטח 100- מגרש ידיעות אחרונות :

א. הקמת מגדל בן 90 קומות בעירוב שימושים הכולל מסחר, תעסוקה, מגורים , דיור מוגן ומלונאות בגובה כולל של 350 מ' מעל פני הים.

ב. קביעת שטחים ציבוריים בנויים וקביעת הוראות המאפשרות את ביסוס הקירוי העתידי של נתיבי איילון, שטחי הציבור הקבועים בתוכנית הינם תוספת לשטחי הבניה הסחירים.

ג. שיפור וחיזוק המרחב הציבורי באמצעות הגדלת היקף ורוחב המדרכות, הגדלת מספר המעברים הציבוריים, במפלסים שונים, וקביעת הוראות לפיתוח ועיצוב המרחב הציבורי.

ד. שינוי קווי בנין, קביעת הוראות בינוי, קביעת זיקות הנאה לצרכי ציבור וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

ה. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בחלק מתחום התוכנית.

ו. ביטול מבנה חניה עילי.

תא שטח 101- מגרש מרכז עזריאלי:

- א. הרחבת המדרכה ע"י יצירת זיקת הנאה לציבור על חשבון המגרש
- ב. שינוי בינוי לצורך יצירת חזית מסחרית בתא שטח 101 (מגרש מרכז עזריאלי)

כל תחום התכנית:

א. קביעת שינויים בכניסות ויציאות למתחם וקביעת תנאים לפיתוח השטח.

ב. קביעת גשרים להולכי רגל והסדרת מעברי הולכי רגל בין אמצעי תחבורה שונים (רק"ל ורכבת ישראל).

ג. קביעת שביל עירוני לאורך נתיבי איילון.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	101, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	עירוני מעורב	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	101, 100
חזית מסחרית	עירוני מעורב	101, 100
מבנה להריסה	עירוני מעורב	100
קו בנין עילי	עירוני מעורב	101, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח מרכז עסקים ראשי	41,265	100
סה"כ	41,265	100

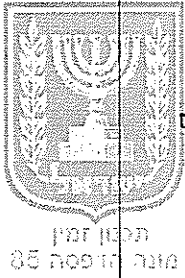
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	41,197.31	100
סה"כ	41,197.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	תא שטח 100 : א. במרתפים יותרו שימושים על פי ע-1 והתכניות הראשיות ושימושי מסחר. ב. מעל הקרקע יותרו שימושים כגון: מסחר, תעסוקה (משרדים/מלונאות בהתאם לתמ"א 1/12), בנקים, שרותים אישים, שירותי אוכל, בתי אוכל ומשקה, מועדון כושר וספא, בריכת שחיה, מרפאות, מעבדות, בידור, אולמות כנסים, מגורים ודיור מוגן. ג. השימוש למגורים יתאפשר רק מעל הקומה העשירית ע"פ מדיניות הועדה המקומית למע"ר ובכפוף לבדיקות הסביבתיות הקבועות בתוכנית. ד. השימוש לדיור המוגן, ככל שיבנה, ימוקם מעל קומות התעסוקה. יותר שינוי במיקומו לעת הוצאת היתר הבניה, באישור המשרד להגני"ס לעניין איכות האוויר. ה. שימושים ציבוריים כמפורט בסעיף 4.1.2 ד' שטחי ציבור. ו. יותרו שימושים תומכי רכיבה לחניית רכב דו גלגלי, כמו כן שימושים תומכי רכיבת אופניים במפלס הרחוב כחלק מהקיוסקים שהתכנית מאפשרת. השימוש יתאפשר מתוך סך השטחים למסחר בכל הקומות. ז. לא ניתן למקם מחסנים על קרקעיים לטובת המגורים ו/או דיור מוגן. ח. תתאפשר הקמת מנחת מסוקים אזורי על גג המגדל. תא שטח 101 : יותרו שימושים על פי התכנית הראשית ובנוסף יותרו שימושים תומכי רכיבה לחניית רכב דו גלגלי. במרתפים יותרו שימושי מסחר מתחת לשטחי המסחר שיתווספו במסגרת הבניה החדשה במבנה הנמוך.
4.1.2	הוראות
א	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה תא שטח 100 : 1. גובה בניה מרבי בתחום המגרש לא יעלה על 350 מ' מעל פני הים, כולל עגורנים קבועים, קומות טכניות, מתקנים, תרנים ואלמנטים אדריכליים, ראה סעיף 6.2 2. מספר הקומות יהיה עד 90 קומות (כולל עד 10 קומות טכניות ו/או גלריות/קומות ביניים). 3. קומת המרתף העליונה תהיה בגובה של עד 7.5 מטר ברוטו, באישור מהנדס העיר ניתן להגביה לצורך עומק גנני, הנדסי, לתפקוד הבניין וכד'. 4. יבחן שילוב חללים כפולים באישור מהנדס העיר שיפורטו במסמך עיצוב אדריכלי. 5. גובה מירבי של קומה טיפוסית במגדל יקבע ל-4.2 מ' ברוטו. ניתן לחלק את גובה המגדל המירבי ליותר קומות טיפוסיות תוך שמירה על החלוקה הקבועה בתוכנית בין קומות המסד למגדל, כל עוד הגובה המירבי לא יעלה על האמור בסעיף 1 לעיל. 6. יותר מבנה נמוך עד 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. גובה המבנה הנמוך ייקבע במסמך עיצוב אדריכלי ויבדק מול גובה המבנה הנמוך במרכז עזריאלי הקיים ובמגרש אגד הסמוך מצפון. תא שטח 101 : ללא שינוי.

4.1	עירוני מעורב
ב	קווי בנין בתא שטח 100: 1. קו בניין מזרחי: בקומת הכניסה ועד לגובה של 8 מטר מקומת הכניסה: קו בניין 24 מטר עבור המבנה הנמוך; החל מגובה של 8 מטר מעל קומת הכניסה: קו בניין 10 מטר; ללא עמודים בתחום 5 המטרים הצמודים למבנה. 2. קו בניין צפוני: א. בקומת הכניסה ועד לגובה של חמש הקומות הראשונות: קו בניין 8 מטר; החל מחמש הקומות הראשונות: קו בניין 5 מטר; ללא עמודים בקומת הקרקע. ב. ככל שיידרש, קו הבניין הצפוני יגדל, בהתאם למסקנות חוות הדעת על השפעת הרוחות שתוגש במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח. 3. קו בניין מערבי (מנחם בגין, מתייחס גם לבניה החדשה בתא שטח 101): א. לפחות 9 מ', 6 מ' ו 12 מ' כפי שמופיע בתשריט. במקום שמסומן קו בניין 6 מ' נקודתי, רוחב המדרכה הכולל לא יקטן מ-8 מ'. 4. קו בניין דרומי: 0 מ'. ניתן יהיה לבנות את המבנה הנמוך וקומות המרתף ברצף עם תא שטח 101, כמסומן בנספח בינוי. תיקבע זיקת הנאה הדדית למעבר בקומות המחוברות בין שני תאי השטח, על פי הצורך. 5. במסמך עיצוב אדריכלי ניתן לאשר חריגה מקו הבניין עבור חוספת גגון, פרגולה וכל אמצעי לעצירת/הקטנת רוחות, להצללה, להפחתת רעשים ולנוחות הולכי הרגל כולל בתחום זיקת ההנאה. מיקומם של אלה ייקבע במסמך עיצוב אדריכלי כתנאי להיתר בנייה ובלבד, שלא יפגע המעבר חופשי בתחום זיקת ההנאה לציבור במרווחים הקדמיים. 6. קו בניין למרתפים יהיה עד גבולות המגרש. קו בניין תת קרקעי לכיוון איילון יאפשר את התנאים למימוש רצועת ביסוס ותשתיות עבור קירוי עתידי של איילון כמפורט בסעיף 6.10
ג	הוראות בינוי תא שטח 100: 1. תכסית הבניה העל קרקעית במגרש תהיה עד 75% משטח המגרש. 2. התכסית הממוצעת במגדל לא תעלה על 2,025 מ"ר. במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח ניתן יהיה לאשר חריגה, אם יוכח כי קיים צורך לשם עיצוב אדריכלי ייחודי ללא חריגה מקווי הבניין שנקבעו. 3. גג המבנה הנמוך יפותח כחזית חמישית, בה תותר פעילות לדיירי המתחם, לפחות 400 מ"ר יפותחו כשטחים פתוחים. מיקום השטח יקבע במסמך עיצוב אדריכלי. בתחום זה יותר למקם אלמנטים להצללה ולמיתון רוחות. כמו כן יותר למקם אלמנטים להפחתת רעשים ככל שאלו לא יחרגו מהגובה הכולל של קומות המסד ויעוצבו באופן שהולם את הנראות הכוללת של החזית החמישית, כפי שייקבע במסמך עיצוב אדריכלי. 4. התפעול והבידוק יוסדרו בתחום קווי הבניין, בשטח הבנוי. שטח מרפסות



4.1

עירוני מעורב

בתא שטח 100 :

5. תותר תוספת שטחים עיקריים מעבר לשטחים המוצעים, בהיקף של עד 4,000 מ"ר עבור מרפסות מקורות, למגורים, דיור מוגן, מלונאות ומשרדים.

6. שטחים אלו ייועדו למרפסות בלבד, ולא ניתן להעבירם לשימוש אחר.

7. המרפסות לא יחרגו מתכנית הקומה המרבית ויכללו בקונטור המגדל.

8. תיאסר סגירתן של מרפסות אלה, ותירשם הערה על כך.

חזית מסחרית :

9. החזית המסחרית, כמסומן בתשריט בתאי שטח 100 ו-101, תכלול שימושי מסחר וכן את

הכניסות לקניון, הכניסות לתחנת הרק"ל והכניסה למבנה הציבור, ככל שזו תעשה מהחזית הראשית ממבואה נפרדת מיתר השימושים במגדל. הסימון הוא עירוני וייקבע במסמך העיצוב האדריכלי ופיתוח בהתאם לבינוי.

10. יש ליצור חזית מסחרית רציפה ונגישה בתחום הכיכר הציבורית בתא שטח 100. קומת הקרקע של הבניה החדשה בדופן הפונה לרחוב מוזס ולאילוון, תכלול לפחות 70% חזית מסחרית (כהגדרתה בסעיף 9 למעלה) הפונה לרחוב. על אף זאת, במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח באישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לשנות את אורך החזית המסחרית הסופי. גאומטריה, אורך וחלוקת החזית המסחרית תיקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.

11. השימושים המסחריים העיקריים בתחום הכיכר הציבורית יהיו עבור מסעדות, קיוסקים ובתי קפה, אולם בסמכות מהנדס העיר לקבוע סוגי מסחר נוספים התורמים לפעילות הכיכר העירונית.

12. במבנה הנמוך החדש (גם במבנה הנמוך החדש בתא שטח 101) תחויב חזית מסחרית / כניסה לרק"ל בקומת הקרקע הפונה לרחוב.

13. בתא שטח 101, יותרו שימושי מסחר בהיקף בניה מצומצם בחזית דרך מנחם בגין וגבעת התחמושת, על ידי בניית מבני מסחר לשימוש מסחרי לרבות "קיוסק", בית קפה, חנות נוחות וכד', וזאת מתוך סך זכויות הבניה הקיימות במגרש, בהתאם לתכנון אשר יאושר לפיתוח המרחב הציבורי במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח. שטחים אלו ימוקמו מחוץ לשטחים שהוגדרו כשטחי זיקת הנאה בתחום המגרש. בתי הקפה הם אופציונאליים ויבחנו לאחר הסדרת המרחב הציבורי והסדרי התנועה.

עיצוב המגדל :

14. צורת המגדל הינה מנחה, עיצובו יקבע במסמך עיצוב אדריכלי, הפרמטרים המנחים שיקבעו את עיצוב המגדל: השתלבותו עם המתחם הקיים, המפגש עם מפלס הרחוב, אפשרויות ההתחברות של המבנה לגשרים עתידיים (מעברי הולכי רגל ותחנות רכבת) ועיצובו בסטנדרטים אוניברסליים.

כיכר עירונית :

15. שטח הכיכר לא יפחת מ-600 מ"ר. צורת הכיכר תקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.

16. יותר קירוי קבוע/המשך קומה מפולשת מעל לכיכר בשטח שלא יעלה על 20% משטח הכיכר.

17. הכיכר תכלול אזכור ל"בית ידיעות אחרונות", שייקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.

הנחיות מיוחדות

שטחי ציבור :

1. שימושים ציבוריים: דת, חברה, קהילה, חינוך, ספורט, תרבות, רווחה, כניסה לתחנת רכבת,

4.1

עירוני מעורב

משרדי עירייה וממשלה, וכן חצרות ייעודיות בהתאם לאופי השימוש הציבורי.

2. שטחי הציבור יהיו ככל האפשר עם כניסה נפרדת.

3. יוקצו 4,025 מ"ר (עיקרי + שרות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל, בהתאם לחלוקה המפורטת בטבלת האיחוד וחלוקה. יותר ביטול של אחת משתי הקומות הציבוריות, ככל שתאושר ע"י הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית. מתוך השטח הנ"ל, לפחות 2,415 מ"ר יהיו שטחים עיקריים, ככל שיחס שטח שירות לשטח עיקרי יהיה שונה מ 60:40, יותאם השטח העיקרי כך שסך שטחי הציבור הבנויים (עיקרי + שירות) יהיה 4,025 מ"ר.

השטח האמור לעיל מתייחס לחלופת תכנון על פיה שטח קומה ממוצע כולל (עיקרי + שירות) הינו 2,025 מ"ר. במידה ושטח הקומה הכולל יגדל לעומת השטח הנ"ל בשיעור של עד 5%, יגדל השטח הכולל שיוקצה לעת"א באותו שיעור. במידה ושטח הקומה יגדל מעבר לכך, יגדל השטח הכולל שיוקצה לעת"א ב 5% בלבד. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.

4. ככל ששטח קומה טיפוסית יקטן יש להבטיח את היקף שטחי הציבור מתוך קומה נוספת צמודה.

5. השימושים מתוך רשימת השימושים האמורים לעיל יקבעו לעת הכנת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח. בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי תותר החלפה בין השימושים האמורים בסעיף זה מעת לעת עפ"י צרכי העיר עפ"י דין.

6. השימוש הציבורי ומיקומו יקבע בתיאום היחידה הסביבתית לנושא איכות האוויר.

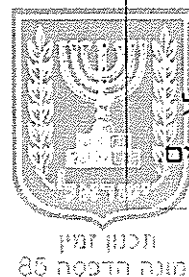
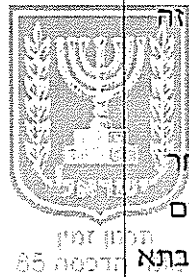
7. במידה וידרשו גני ילדים, חצרות גני הילדים ימוקמו על גג הבנייה הנמוכה או במקום אחר אשר יאושר במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח, שטחים אלו יהיו מעבר לשטחים המותרים בתכנית זו. תותר בניית חלק משטחי הציבור ו/או חלק מהשטחים הפתוחים של הדיור המוגן בתא שטח 101, במסגרת הבניה החדשה.

8. ככל שלא ניתן יהיה לכלול את מלוא זכויות הבניה בפרויקט בהתאם לסעיף 6.2 א, היקף שטחי הציבור המינימליים יעמוד על שטח של קומה טיפוסית. בהתאם ליחס בין השטחים הסחירים לשטחים הציבוריים תצורף לקומה זו קומה חלקית, או תיקבע תועלת ציבורית חלופית בהתאם למנגנון הקבוע בתוכנית זו.

תמהיל יח"ד והשכרת דירות :

1. שטח ממוצע של יח"ד לא יעלה על 100 מ"ר "פלדלת", מתוכן ייקבעו 20% דירות קטנות. נוכח אופיו של הפרויקט יותרו עד 10 יח"ד בשטח כולל של 2,500 מ"ר מתוך סך השטחים למגורים, באישור הוועדה המקומית.

2. יותר להשכיר היקף בלתי מוגבל של יח"ד למשך זמן בלתי מוגבל. ככל ששטחן הממוצע של יח"ד יעמוד על ממוצע עיקרי שלא יעלה על 65 מ"ר, לפחות 10% מתוכן יושכרו למשך 10 שנים.



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

ב. ניתן להעביר עד 5,000 כוללים בשימוש תעסוקה ומסחר, מתא שטח 100 לתא שטח 101, למבנה הנמוך החדש. מעל ומתחת לקרקע, בכפוף לבחינה עיצובית לשימושים המבוקשים.

ד. ניתן להעביר שטחים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ו. שטחי המלונאות יהיו מתוך ועל חשבון שטחי תעסוקה.

ממגורים - לדור מוגן ומלוכאות.

מדיור מוגן וממגורים - לתעסוקה.

ממסחר - לתעסוקה.

מתעסקה - למלונאות.

שטחי חניה תת קרקעיים- למסחר, לתעסוקה ולאחסנה בתת הקרקע.
 בכל מקרה, השטח העיקרי לתעסוקה לא יפחת מ 22,000 מ"ר.
 במידה וימומש דיוור מוגן, שטחי מגורים ודיוור מוגן לא יעלו על 35% מהשטחים הכוללים ובתנאי שהתעסוקה לא תפחת מ 48,000 מ"ר שטחים עיקריים.

המרת זכויות הבניה בין השימושים השונים תיקבע לעת הכנת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח, אולם ניתן להותיר גמישות מסוימת לשלבי הרישוי ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית ולאחר שהוצגה בפניה המלצת מהנדס העיר לנושא זה.

ת. זכויות הבניה למועדון כושר, ספא וברכת שחיה, ככל שמדובר בשימוש רק לבעלי הדירות במתחם, יחושבו מתוך שטחי הבניה למגורים, אולם ככל שמדובר בשימוש המאפשר גישה לציבור הרחב במסגרת תשלום ואו מינוי, יחושבו זכויות הבניה כנגזרות מהשימוש למלונאות, מסחר או תעסוקה בהתאמה.

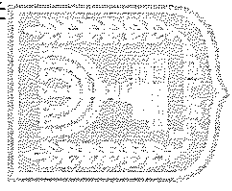
ט. ניתן להוסיף עד 500 מ"ר שטחי שרות מעבר לזכויות המפורטות בטבלה 5, עבור קירי מתקן לרכב דו גלגלי בגובה מעל 1.2 מ', למטרה זו בלבד.

י. כמו כן ניתן להוסיף שטחי שרות מעבר לזכויות המפורטות בטבלה 5 עבור גגון, פרוולה וכל אמצעי לעצירת/הקטנת רוחות, להצלה, להפחתת רעשים ולנוחות הולכי הרגל, עד 300 מ"ר.

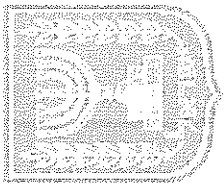
יא. ככל שנפח הבניה לא יאפשר את מלוא זכויות הבניה בהתאם לסעיף 6.2 א, הועדה המקומית תאשר את התמהיל בין השימושים השונים כך שהיחס בין שטחי מגורים ודיוור מוגן לשימושים סחירים אחרים (מלונאות, תעסוקה, מסחר) לא יעלה על 35%

הערות לטבלה זכויות והוראות בניה – מעב מוצע:

- (1) מתייחס לכל תא שטח 100.
- (2) מתייחס לשימושים תעסוקה, דיוור מוגן, מגורים ומסחר.
- (3) מתייחס לכל תא שטח 100.
- היקף הבניה בתת הקרקע הינו נגזרת של תכנית הבניה המקסימלית, בהתאם לסעיף 6.7 להלן, 91% כפול 7 קומות מרתף.
- (4) 350 מי מעל פני הים. כפי שמפורט בסעיף 4.1.2 א'.
- (5) ניתן להוסיף קומת מרתף נוספת ושטחים נוספים לשם מתן פתרונות חניה לרכב דו גלגלי בהתאם לסעיף 6.1.
- (6) יתווספו שטחים עיקריים לטובת מרפסות בהיקף של עד 4,000 מ"ר על פי סעיף 4.1.2 ג' שטח מרפסות עבור כל השימושים.
- (7) מספר משוער של יחידות דיוור מוגן.
- (8) שטח עיקרי מירבי. ניתן להמיר לתעסוקה.
- (9) מספר יחיד מירבי - 292.
- (10) שטחים עיקריים לשימוש מסחר בתת הקרקע.
- בנוסף ניתן להעביר שטחים עיקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מותחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (11) שטחי ציבור על פי בסעיף 4.1.2 ד' שטחי ציבור.



תאריך: 05.05.2025



תאריך: 05.05.2025

6. הוראות נוספות .6

6.1

דרכים תנועה ו/או חניה

א. ביטול מבנה חניה עילית המאושר בתכנית תא/ 2599.

ב. כניסות ויציאות לרכבים בתא שטח 100, יהיו מרחוב מוזס ומדרך השרות המזרחית; פתרון התנועה בכניסה וביציאה מרחוב מוזס אל הפרויקט המוצג בנספח התנועה הוא מנחה בלבד, ויקבע לקראת תכנון מפורט ובאישור אגף התנועה.

ג. רמפת הכניסה לחניון בתא שטח 100 תמוקם באופן שלא יפגע ברצף מעבר הולכי רגל ואופניים לאורך דפנות הפרויקט מצפון לדרום וממזרח למערב.

ד. תירשם זיקת הנאה הדדית עילית ותת קרקעית בין תא שטח 100 לתא שטח 101 עבור מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב. בהתאם לתכנון מפלסי החניונים, מיקום המעברים בין תחנת הרק"ל לרכבת ומיקום החצרות התפעוליות ייקבעו ע"י הועדה המקומית. זאת בתיאום אגף התנועה בעירייה ותוך התייחסות להיבטי תפעול של המתחם, בטיחות הולכי רגל ורוכבי האופניים ואבטחה.

ה. פתרונות התפעול לבנייה החדשה בתא שטח 100 יהיו בתת הקרקע. ניתן יהיה לתת פתרון של פריקה וטעינה וכד' בתא שטח 101, מרכז עזריאלי, בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי פיתוח, ובתנאי שימצא תחליף לחניות אופניים ואופנועים המתוכננות בשטח זה.

ו. כניסה מדרך מנחם בגין בתא שטח 101:

בכניסה לחניון שבמפלס הרחוב בדרך מנחם בגין תותר כניסת רכב תפעולי ורכב פרטי.

לעת הקמת כניסת כלי רכב נוספת למתחם מהשיקוע בדרך בגין והפעלת הקו האדום, תבוטל הכניסה והיציאה של רכב פרטי מדרך מנחם בגין במפלס הרחוב.

ז. הסדרי התנועה, לרבות הפנייה שמאלה מהמגרש ברחוב מוזס לכיוון מערב, ייקבעו ע"י רשות התמרון תוך התייעצות עם אגף התנועה בעיריית תל אביב.

ח. לעת הקמת הטיילת המזרחית יעשה תיאום הנדסי מול חברת נתיבי איילון כדי להבטיח שעבודות הביצוע לא יפגעו בתפקוד הדרך.

ט. יערך תיאום הנדסי עם נתיבי איילון לעת הצבת עוגנים זמניים נוספים ככל שידרשו.

י. תקן חניה מירבי:

תקן החניה המוצע בתוכנית מתייחס לתא שטח 100 בלבד

כלי רכב:

(1) למגורים : 1:1

(2) ליתר השימושים : תקן החניה יהיה ע"פ תקן חניה תקף לעת הוצאת היתרי בניה.

(3) לא יותר להצמיד לשטחים לשימושי תעסוקה מעבר ל 10% ממקומות החניה.

(4) מקומות החניה לשטחים הציבוריים המבונים יהיו לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

מקומות חניה אלו ימוקמו באחת מקומות החניה העליונות ככל הניתן, בכפוף לשיקולים תכנוניים, הנדסיים ותפעוליים. תותר המרת שטחי חניה אלו לשטחים לחנייה ציבורית לאופניים, לצורך הגדלת היצע מקומות החניה לאופניים, בשיקול דעת הוועדה המקומית.

רכב דו גלגלי ואופניים:

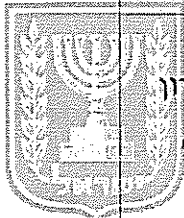
(1) תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה 1,000 מקומות חניה, מתוכם כ- 400 ימוקמו בקומת

הקרקע (לא בתחום זיקת ההנאה שברחובות הסובבים ולא בתחום הכיכר הציבורית) וישמשו את כלל הציבור.

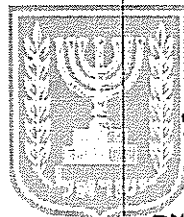
(2) ניתן להוסיף קומת מרתף נוספת (כולל שטחים נוספים) מעבר לקומות החניה לטובת כלי

רכב עבור שטחי חניה לרכב דו גלגלי אשר תמוקם במפלס העליון מבין מפלסי החניה התת

קרקעיים ובסמוך למעלית ככל הניתן, ו/או פתרונות מתקני חניה אוטומטיים.



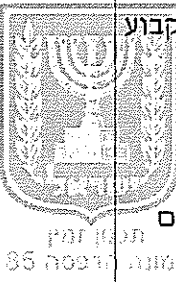
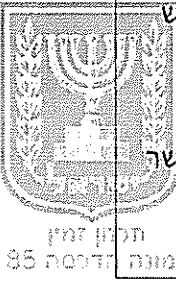
תכנון זמין
מונה הדפסה 85

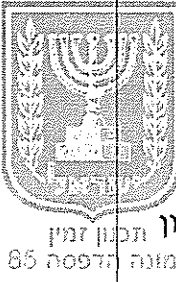


תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

דרכים תנועה ו/או חניה	6.1
(3) יותר בניית מתקן חניה עילי עבור רכב דו גלגלי. (4) הועדה המקומית תקבע אם למקם מתקני חניה לאופניים בתחום זכות הדרך, ובאיזה היקף. מקומות החניה לאופניים במתקנים אלו יהיו בנוסף למקומות החניה הנדרשים לפי התקן הקבוע בסעיף 1 לעיל. חניון אופניים : מתוך היקף חניות אופניים אשר נועדו לשרת את כלל משתמשי המתחם לרבות באי הרק"ל ורכבת ישראל, ייקבעו לפחות 200 מקומות חניית אופניים אשר יוצבו ב'כלובים' ו/או מתקנים אוטומטיים לחניה מאובטחת ו/או ארוכת טווח. במסמך העיצוב האדריכלי יסומנו מרחקי ההליכה מתחנת הרק"ל ותחנת הרכבת כדי לייצר היצע מספק של חניות אופניים ברמת שירות גבוהה במרחק שלא עולה על 150 מ' מהכניסה לתחנת הרק"ל. לעניין זה מובהר כי מקומות חניה נוספים עבור תחנת רכבת ישראל ייקבעו בתכניות הרכבת ובתכניות עתידיות נוספות במרחב. (1) בנוסף לתקן החניה הנדרש עבור הפרויקט, יבנו 400 מקומות חניה לאופניים אשר ישמשו כחניון מסחרי תת קרקעי. מיקום הגישה לחניון האופניים יקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח. (2) תותר המרת שטחי ציבור עיליים לשטחי ציבור תת קרקעיים עבור תוספת חניות ציבוריות לאופניים מעבר למספר מקומות החניה לאופניים הקבוע בתכנית. (3) החניות לאופניים ימוקמו ככל הניתן בסמיכות לתחנות הרק"ל והרכבת. (4) מתקני אופניים - תותר הצבה מוגבלת של מתקני אופניים לאורך דרך בגין בתחום המגרש בפיזור נרחב, ובתנאי שמרחב הולכי הרגל לא יפגע. יא. לא תותר חניה לרכב פרטי בקומת הקרקע למעט לרכב תפעולי ורכב נכים. עיקר מקומות החניה לכלי רכב דו גלגליים יהיה בתת הקרקע, במפלסים העליונים. אין לאפשר שימושים תומכי רכיבה במפלס הפיתוח, למעט בשטח השרות של חצר המשק ולמעט כאמור בסעיף 4.1.1 ו'	 

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.2
א. ככל שלא ניתן יהיה לממש את מלא זכויות הבניה במסגרת הגובה המרבי שיאושר ע"י רת"א ו/או משרד הביטחון בתא שטח 100, לא יותר לנייד את הזכויות למגרש אחר בתחום התוכנית או מחוצה לו. ב. תנאי להוצאת היתר בניה המתיר בניה לגובה העולה על 60 מטרים מעל פני מפלס הכניסה (היינו, היתר הבניה הראשון למבנה ככל שגובהו עולה על 60 מטרים או היתר בניה המתיר את הגבהת המבנה מעל לגובה האמור) הנו אישור רשות התעופה האזרחית. ג. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מטרים מעל פני מפלס הכניסה הנו אישור רשות התעופה האזרחית. ד. משרד הביטחון : (1) בניה לגובה של מעל 200 מ' מעל פני הים מותנה באישור משרד הביטחון לתכנית. (2) נידרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L 810 בקצוות המנוגדים של המבנה, אלכסוני, או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). (3) גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה, לרבות מנופים ועגורנים. (4) במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר להקמת עגורן או מנוף זמני לשלב הבניה, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.	

זיקת הנאה

6.3

א. השטחים הלא מבונים בקומת הקרקע בתא שטח 100, ישמשו למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ותירשם זיקת הנאה לטובת הציבור. לא תותר הצבת גדרות מחסומים וכל אלמנט בנוי אחר, לרבות אלמנט אומנות מבלי שניתן לכך אישור מה"ע. שטחים אלו יפותחו בהתאם לנספח בינוי ופיתוח ולמסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח. בשטחים אלו יותר להציב כיסאות ושולחנות עבור המסחר כל עוד לא יפגעו המעבר להולכי רגל והסדרי התנועה וכן תותר סגירת חורף בתחום שיקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח ועל פי כל דין.

ב. רוחב המעברים בהיקף תא שטח 100 לא יפחת מ- 8 מ' בגבול הצפוני והמערבי (בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 ב').

גבול המזרחי (טיילת איילון) יובטח "מעבר נקי" ברוחב מינימאלי של 5 מ', כולל שביל אופניים, אליו יצורף שטח עבור אמצעי בטיחות, ביטחון, והצללה בהתאם לפרטים שייקבעו במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.

רוחב המעבר להולכי רגל בקומת הקרקע מדג' השרות המזרחית עד לבניין לא יפחת מ-5 מ', כפי שמפורט בנספח בינוי ופיתוח. תחום זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל בגבול עם נתיבי איילון הינו עד למעקה בקצה הקונזולה הקיימת.

ג. מיקומם הסופי של השטחים לזיקת הנאה יקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.

ד. שטחים אלו יכללו כיכר ציבורית בפינת הרחובות מנחם בגין/מוזס, בגבולות המגרש, בגודל שלא יפחת מ- 600 מ"ר בפרופורציות של כ- 20 מ' על 30 מ' אשר צורתה, מיקומה, קירוי חלקי ושטחה הסופי יקבעו במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח. הכיכר הציבורית תאפשר עומק גנני של 1.5 מ' בתחום של 20% משטחה לנטיעות.

ה. מעבר החציה בין הכניסה המזרחית מכיוון תחנת רכבת "השלום" לבין טיילת האיילון יבטיח המשכיות ורציפות, ככל הניתן, של מעבר הולכי הרגל, ללא חציית רמפה לכלי רכב. הרמפה תמוקם לפני או אחרי מעברי החציה.

ו. לא יותרו מתקני תשתית, פתחי תריסי אוורור ופתרונות טכניים חדשים למיניהם בתחום זיקת ההנאה והכיכר הציבורית בתא שטח 100, למעט מערכות שיידרשו לצורך תפעול הרק"ל. שילוב סבכות להכנסת אוורור בתחום זיקת ההנאה (ולא בתחום הכיכר הציבורית) יבחן בשלב מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.

ז. דרך בגין ורחוב גבעת התחמושת:

(1) המדרכות הציבוריות (בזכות הדרך) יורחבו ב-8 מ' נוספים בתחום המגרשים הסחירים, וזאת על חשבון דרך השירות, חניות, ערוגות וכו'.

(2) הרוחב הסופי של המדרכות / זיקות ההנאה בתחום המגרש ייקבע על ידי הוועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב, וזאת בהתאם למגבלות מרחביות, פיזיות והנדסיות.

(3) בכל מקרה, רוחב המדרכה בזכות הדרך ובזיקת ההנאה יחדיו לא יפחת מ-8 מ', ורוחב הרצועה הנקיייה מכל מכשול עבור הולכי רגל לא יפחת מ-5 מ'.

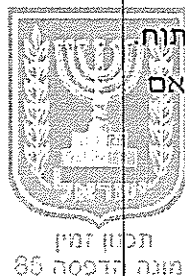
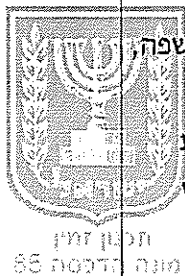
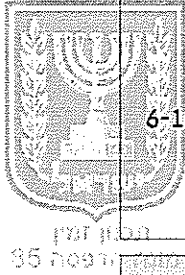
ח. מעברי הולכי הרגל ושבילי האופניים:

יובטחו באמצעות זיקת הנאה למעבר שתירשם לטובת הציבור, כפי שיפורט במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.

תקבע זיקת הנאה לרוכבי אופניים בתחום הרמפה המסומנת בנספח הבינוי, בפינה המזרחית של רחוב גבעת התחמושת. התחום הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב וזאת בתנאי שהרמפה לא תפגע בתנועת כלי רכב והולכי רגל.

מטרת הרמפה היא לאפשר מעבר של רוכבי אופניים מעל דרך מנחם בגין כהמשך ל"טיילת

6.3	זיקת הנאה
	האופניים" לכיוון גשר עתידי מערבה או למתחם "שפע טל" ט. מעברי הולכי רגל יסומנו ויפותחו גם בתחום שבין הבניינים הקיימים בקומת הקרקע ויפורטו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח. י. לעת שינוי מערך התנועה במפלס קומת הקרקע, יבחן מעבר הולכי רגל נוסף ברוחב של 6-10 מטר מתחת הרק"ל ותחנת רכבת ישראל ולא דרך המרכז המסחרי. המעבר העתידי יסומן במסמך העיצוב האדריכלי.
6.4	עיצוב אדריכלי
	אישור מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית עבור תאי שטח 100, 101 שתכלול בין היתר: א. תכנית פיתוח תא שטח 101, כולל טיפול במרחב הציבורי והרחבת זיקות ההנאה כמפורט בסעיף זיקת הנאה. ב. מיקום וצורת המגדל והבניה החדשה, גבהים סופיים של מבנים, כניסות למבנים, סימון שטחים מקורים, מדרכות, חזית מסחרית וכו'. ג. עקרונות לעירוב השימושים כולל תמהיל יח"ד ופרישתן, שילוב ופרישת שטחי מסחר ושטחים לוגיסטיים וכו'. ד. תכנון קומות התניון כולל כניסות ויציאות, חישוב ותאום שטחי חניה, הסדרי פינוי אשפה, פתרון העלאת והורדת נוסעים. ה. הצגה ותיאום של הסדרי פריקה וטעינה הכוללים גודל חצר משק, שעות פעילות, כמות מקומות חניה עבור רכב תפעולי לאישור אגף התנועה. פיצול שטחי הפריקה והטעינה למפלס הקרקע ולמפלס קומת המרתף יאושר בתנאי שהשטחים התפעוליים בקומת הקרקע אינם פוגעים בחזות הבניין ובחניית הרכב הדו גלגלי. ו. תכנון שטחים פתוחים כולל הסדרי ניקוזים, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות ופרטיות, אמצעי הצללה, שטחי חניית רכב דו-גלגלי, ריצוף קומת הקרקע וסוגי צמחייה במבנים במגמה ליצור רצף בין פנים המבנים לחוץ. לאורך רח' מוזס ישמר עומק גנני של 1.5 מ' לנטיעות בהתאם למיקום העצים במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח. פירוט נטיעות עצי צל בהיקף תא שטח 100, וככל הניתן גם בהיקף תא שטח 101. כמסומן בנספח הפיתוח; תחויב תשתית רציפה ורחבה לשורשים ויקבעו מרווחי נטיעות ליצירת רצף צל. ז. קביעת גובה קומה והגובה הסופי של המבנים, בהתאם למדיניות מהנדס העיר. ח. מיקום ופרוגרמה של שטחים הציבוריים הבנויים. השימוש הציבורי שיעשה בשטחי הציבור במתחם יתואם עם היחידה לתכנון אסטרטגי טרם אישור מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח. ט. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. י. מנדוף עבור השטחים המסחריים יהיה דרך גגות מבנה הנמוך או פתרון אחר מוסכם ומאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה ובכל מקרה לא בפיתוח השטח ברחובות הסובבים. יא. הסדרי התנועה לביצוע תחנת שאול המלך, יוצגו כחלק ממסמך תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. יב. הצגת החיבור לתחנת הרכבת השלום יג. האגף החדש של הקניון יתוכנן עם פתיחות כלפי הרחוב (חלונות, מרפסות וכו' בהיקף מינימאלי שיקבע). יד. גשרים ומעברי הולכי רגל ע"פ המפורט בתוכנית זו



6.4	עיצוב אדריכלי
	טו. תקבע שפת שילוט ותאורה ברורה, לשיפור ההתמצאות במתחם המהווה קישור בין מגוון אמצעי תחבורה ציבורית. טז. מסמך אקלימי, רוחות ואקוסטיקה יוגש ויבחן במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יז. מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יתואם עם משרד התחבורה וזאת טרם אישורו ע"י הועדה המקומית. במסגרת תיאום זה משרד התחבורה יבחן את הצורך לקיים התייעצויות נוספות עם גופי התחבורה הרלוונטיים המושפעים מהתכנון המוצע, ביניהם רכבת ישראל, נת"ע ונתיבי איילון ו/או אחרים, כדי לגבש את עמדתו המקצועית. חו"ד משרד התחבורה תימסר תוך 40 יום מיום קבלת הצעת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח. יח. מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יועבר לקבלת התייחסות חב' נתיבי איילון טרם אישורו ע"י הועדה המקומית, וחב' נתיבי איילון תעביר את התייחסותה לוועדה המקומית ולמשרד התחבורה תוך 21 יום מיום קבלת המסמכים. יט. במקרה של חילוקי דעות בין חוות דעת שיתקבלו על ידי רכבת ישראל, נת"ע, משרד התחבורה וכן כל גוף ציבורי אחר, תכריע רשות הרישוי בדבר בהתאם לסמכותה ועל פי כל דין. כ. טרם אישור מסמך העיצוב האדריכלי והפיתוח על ידי הועדה המקומית יעביר מהנדס העיר למתכננת המחוז דיווח, לצורך הצגת ממצאי הבדיקה בנושא הצורך להרחיב את המעבר הקיים בין המרכז המסחרי לתחנת הרכבת ו/או לשנות את מיקום עמדות הכרטיס, וכן הצגת הפתרונות המרחביים שאושרו לנושא המעברים הציבוריים בין תחנת הרכבת לתחנת הרק"ל וטיילת האיילון. חו"ד מתכננת המחוז תעמוד לנגד עיני הועדה המקומית בבואה לאשר את מסמך העיצוב.
6.5	בניה ירוקה
	תא שטח 100 : תנאי למתן היתר בנייה על פי תכנית זו יהיה עמידה בתקן ישראלי 5281, הנחיות הועדה המקומית ומה"ע לנושא זה בעת הוצאת היתר.
6.6	תחזוקה
	א. השטחים המיועדים לזיקת הנאה לשימוש ומעבר הציבור יפותחו ברצף עם השטחים הציבוריים, והחזקתם תתואם מול עיריית תל אביב בתכנית העיצוב עפ"י המדיניות העירונית התקפה. ב. תירשם הערה לפי סעיף 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ותחזוקה לשטחים המשותפים, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת של השטחים המשותפים. ג. הבטחת תחזוקת שטחי המגורים במגדל תהיה בהתאם להחלטת הועדה המקומית בנושא.
6.7	ניהול מי נגר
	א. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש עד 9% משטח המגרש, בכפוף להטמעת פתרון לשיהוי ומיתון נגר עילי, על פי המלצות המופיעות בנספח הידרולוגי-שימור ומיתון מי נגר עילי, מתאריך אוגוסט 2016 בצרופות התכנית, באמצעות הפניית מי הנגר העילי אל גג המבנה הנמוך. ב. ראה סעיף 6.9 ו' לנושא קרקע מזהמת.
6.8	איכות הסביבה
	א. איכות אוויר (1) איוורור חניונים

פתחי כניסת האוויר הצח לחניונים, ימוקמו הרחק ככל האפשר מאזורים עם ריכוזי מזהמי אוויר גבוהים.

פתחי פליטת האוויר מהחניונים ימוקמו במרחק מינימלי של 10 מטר בין פתחי הפליטה לחלונות לפתיחה, ומרחק מינימלי של 4 מטר מפתחי הפליטה לאזורי שהייה רציפה/מעבר של אורחי המתחם.

בשלב היתר הבנייה, תוכנית האיוורור יוגשו לעירייה ויבדקו על ידי הרשות לאיכות סביבה בעיריית תל אביב.

(2) איוורור מטבחים

בתי עסק הכוללים מטבחים יחויבו בהתקנת מנדפים ומערכות לניטרול ריחות שיפלטו מגג הבניין המסחרי, דרך פירי הוצאת אוויר יעודיים, הרחק מהדירות המתוכננות. פתחי הוצאת האוויר על גג מבנה הנמוך, ימוקמו הרחק ככל האפשר מחזית דירות הדיור המוגן. מומלץ כי מיקום הפתחים יהיה במורד הרוח באופן שלא יהווה מטרד לדיירי הבניין.

ב. רעש

(1) רעש כבישים

תנאי להוצאת היתר בניה לדיור מוגן ולמגורים: ביצוע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות של קומות הדיור המוגן ושל קומות המגורים ויישום האמצעים האקוסטיים שידרשו בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית.

בבדיקה זו יחושבו מפלסי הרעש החזויים בחזיתות ובקומות השונות בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנה, תכניות הכבישים, ונתוני תנועה מעודכנים.

(2) מערכות מכאניות

בעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות לרבות: מערכות מיזוג אוויר, מערכות אוורור חניונים, מנדוף מטבחים, מערכות קירור וכד'; מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן - 1990. בכדי להימנע ממפגעי רעש, המערכות המכאניות שיוצבו על גג המבנה המקשר בין מתחם עזריאלי הישן למגדל המתוכנן ימוקמו הרחק ככל הניתן מהמגדל המתוכנן.

(3) מניעת מפגעי רעש מעירוב שימושים

כדי לצמצם את מטרדי הרעש הפוטנציאליים בשטח התכנית כתוצאה מעירוב שימושים יש לנקוט באמצעים הבאים:

הרחקת מערכות מכאניות מגג המבנה הנמוך מקרבת מהקומה הציבורית ומחזית הדיור המוגן וטיפול אקוסטי במידת הצורך.

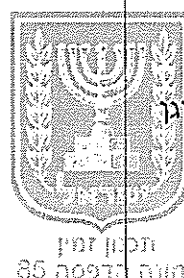
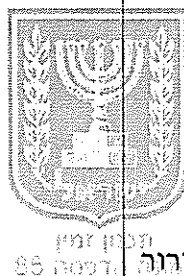
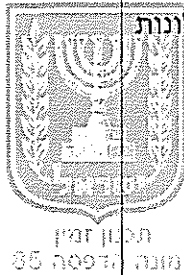
הפרדה בין כניסות הלובי למתחמי המגורים לבין כניסות הלובי למבנה הציבורי, המשרדים וקומות המסחר.

יצירת הפרדה בין פעילות העסקים במקום (פריקת סחורות, מיקום מחסנים) לבין אגפי המגורים בבניין.

אזורי הפריקה והטעינה של קומות המסחר במבנה יתוכננו באזור מקורה, ככל שניתן.

התקנת אמצעי מיגון אקוסטיים לדירות הדיור המוגן, ככל שידרשו.

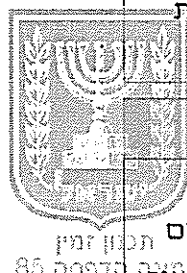
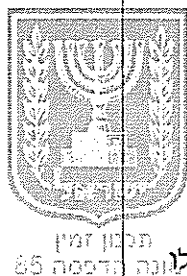
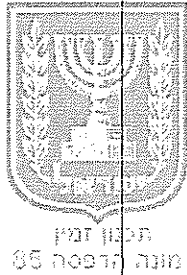
ג. רוחות



6.8	איכות הסביבה
	כחלק מהתכנון המפורט של פיתוח התכנית, יש לתכנן אמצעים למיתון רוחות (כגון עצים, פרגולות וכד') בחזית הצפונית של המגדל המתוכנן. בשלב תכנון מפורט לביצוע, תבוצע בדיקת עוצמות רוח במתחם התכנית, ויועברו המלצות בהתאם לשילוב אמצעים למיתון הרוח. תכנון האמצעים יבוצע ע"י אדריכלי התכנית ומתכנני הפיתוח, בליווי היועצים הסביבתיים. ד. קרינה תחמ"ש חברת חשמל לא יתוכננו אזורים מאוכלסים ושימושים אשר במסגרתם מתקיימת שהייה ממושכת בקומות המרתף 3-2-1, שבתא שטח 101, ובמפלס הקרקע בקרבת חדר התחמ"ש של חברת החשמל- כפי שמוצג בדו"ח הקרינה מתאריך 15-8-30 הנמצא בצרופות התכנית וסימון סכימתי בנספח התשתיות. לא יתוכנן אזור שהייה ממושכת בסמוך למיקום עליית כבלי החשמל לכיוון רחוב מנחם בגין- במערב שטח התוכנית. כתנאי לאישור מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח, יוגש מסמך חיזוי קרינה מעודכן שיכלול את כל מתקני החשמל שצפויים לפעול במקום, לרבות שנאים נוספים וכבלי הזנה. המסמך יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב, ומסקנותיו יוטמעו בהיתר הבנייה. ה. גזי קרקע שטח האתר נמצא בתשריט המתווה הסביבתי לגזי קרקע במחוז תל אביב, ולכן, תחול חובת מיגון חללים תת קרקעיים מפני מזהמים בגזי קרקע. תנאי להיתר בנייה, יהיה הגשת תוכנית מיגון מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה על פי מפרט-מיגון מפני חדירת גז רדון, אלא אם יוכח בבדיקות בשטח כי לא נדרש. תוכנית המיגון תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. תנאי לאכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית/מהנדס העיר/מכון בקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס

6.9	איכות הסביבה
	א. קרקע מזהמת (1) תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה פינוי הקרקע המזהמת עפ"י הפירוט המופיע בסקר הקרקע שנערך במקום. לאחר פינוי הקרקע יבוצע דיגום מוודא לוודא פינוי הקרקע המזהמת. 1. במידה ותוצאות הדיגום יקבעו כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייבות טיפול בקרקעות מזהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, עד סיום הטיפול בקרקע. 2. תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית. 3. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל: 4. שימושים עיקריים בתת הקרקע 1, כולו או חלקו, יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל. (2) תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה השלמת הקידוחים. הקידוחים יבוצעו לאחר הריסת המבנה ולפני הריסת רצפת המרתף. המשך החפירה, כמו גם עבודות הבנייה, יתבצעו בכפוף לתוצאות הסקר ויותנו באישור המשרד להגנת הסביבה.

6.9	איכות הסביבה
	(3) במידה ויתגלו זיהום במי התהום יהיה צורך בהכנת תכנית לטיפול במי התהום המזהמים כתנאי להוצאת היתר בניה. (4) בהתאם לממצאים תינתן חו"ד רשות המים לנושא החדרת מי נגר עילי. ז. הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות בנייה (1) אבק להלן אמצעים לצמצום השפעות שליליות על איכות האוויר בעת הביצוע: כיסוי המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר. הרטבת דרכי גישה בלתי סלולות. במידה ודרכים אלה נשארות בלתי סלולות לזמן רב ניתן לפזר עליהן חומר מייצב המאפשר ע"י המשרד להגנת הסביבה. קידוחים לשם הכנת פיצוצים, במידה ויבוצעו, ניתן לבצע באמצעות מכונות קידוח מצוידות בשואב אבק. בשלב התכנון המפורט, בעת שתיקבע תכנית ההריסה, החפירה והדיפון, יוכן דוח הבוחן את השפעת התכנית על פיזור האבק בסמוך לשימושי קרקע רגישים, שיוטמע בהיתר הבניה ויהיה תנאי לביצוע בשטח. (2) רעש מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990. הכניסה לאתר החפירה, תבוצע ככל הניתן מהחזית המערבית של התכנית, שהינה החזית המרוחקת ממבני מגורים. המשאיות הכבדות יעברו, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלונגה לשטח התכנית. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים מסביב לפרויקט. בשלב התכנון המפורט ייבחן הצורך באמצעים נוספים, בהפעלת מיקרופיילר וברייקר, כגון שימוש במסכים ניידים או צמצום שעות הפעילות של כלים אלו (3) שטחי התארגנות בשלב היתרי הבנייה, שטחי התארגנות ימוקמו בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה. גריסה באתר תבוצע בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים.



6.10	הנחיות מיוחדות
	א. עבודות בדופן איילון: (1) תחום מסדרון לתשתיות תת קרקעיות המסומן בתשריט בתא שטח 100, הנו התחום המרבי לתשתיות תת קרקעיות עבור קירוי עתידי של איילון. התחום הסופי יקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח. רצועה זו תבוצע בתוך תחום תא שטח 100, במפלס קומה 1- ובמקביל לנתיבי איילון, ללא כניסה לתחום הנתיבים או זכות הדרך. (2) בתחום זה תתאפשר בניית מרתפי חנייה בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר על מנת להבטיח את התנאים הפיזיים וההנדסיים לקירוי עתידי של איילון בתחום התכנית. בתחום זה ניתן יהיה לבצע ביסוס לקירוי איילון וכן תשתיות הנדסיות נלוות כגון מעברים וציאות מילוט.

הנחיות מיוחדות

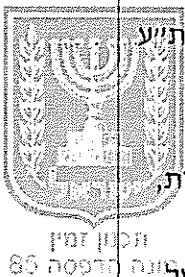
6.10

- (3) הבינוי יאפשר שילוב ארובה לפתרון אוורור לקירוי עתידי של איילון. גודל החדר יקבע בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.
- (4) היתר בניה ועבודות בתחום רצועת תשתיות זו יהיו בתיאום ואישור חברת נתיבי איילון.
- (5) עוגנים תת קרקעיים לכיוון רצועת איילון יבוצעו אך ורק עם עוגנים נשלפים זמניים
- ב. תחום איתור לגשרים בין המתחם לסביבה:
- (1) בנספח הבינוי של התוכנית מסומנים תחומי איתור לגשרים בין המתחם ל-"שפע טליה", תכנון זמין מונה הדפסה 85
- "צפון הקרייה", "תחנת רכבת השלום" והקירוי העתידי של איילון; מידות הגשרים, מיקומם הסופי, עיצובם ואופן התחברותם יקבעו במסמך העיצוב האדריכלי הרלוונטי בתיאום עם אדריכל העיר וזם תכנית זו, לעניין החיבור עם מרכז עזריאלי.
- במסמך העיצוב האדריכלי יסומן תחום החיפוש העתידי לגשרי הולכי הרגל והתכנית תאפשר התחברות עתידית, במיקומים שייקבעו בתיאום אדריכלי הפרויקט הגובל הרלוונטי. ככל שקיימת תכנית ואו מסמך עיצוב מאושר אלו, יקבלו ביטוי מרחבי בתכנית העיצוב של תכנית זו.
- (2) לצורך ביצוע החיבור בפועל יותר שינוי בכניסות למבנה ולפי הצורך ביטול חנויות ושינויים בבינוי בכל מפלס נדרש בהתאם למיקום הגשרים.
- (3) רוחב מינימאלי למעבר הולכי רגל בגשרים, יהיה 8 מ'.
- (4) בנוסף לחיבור דרך הבניינים, יותרו מדרגות ומעליות במפלס הרחוב מעבר לתחום זיקת ההנאה או בתחום זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.
- (5) הוספת גשרים להולכי רגל מעבר לתחומי האיתור שסומנו לא יהיו סטייה לתכנית.
- ג. תת"ל 33 - מסילה רביעית באיילון. תכנית בשלבי תכנון:
- (1) כל עבודות התימוך והביסוס לא יחרגו מגבולות המגרש.
- (2) כל עבודות העוגנים התת קרקעיים לכיוון רצועת האיילון יבוצעו אך ורק עם עוגנים נשלפים זמניים. התנייה לגבי אופן הביסוס, סוג העוגנים וזמניותם תכלל בהוראות התוכנית.
- (3) המיגון האקוסטי למבנה המתוכנן יכלול את השפעות הרכבת.
- (4) המיגון האקוסטי יעשה ע"פ תוכניות מאושרות ובתהליכי אישור, לרבות תת"ל 33, במועד הוצאת היתר הבנייה.
- ד. רכבת ישראל:
- (1) תובטח הקמת עמדות ביקורת כרטיסים לתחנת השלום של רכבת ישראל בתחום הבנוי של בניין עזריאלי.
- (2) ככל שלעת הכנת מסמך העיצוב האדריכלי והפיתוח ימצא כי יש צורך להגדיל את מס' הכניסות לתחנת הרכבת ואת המעבר הציבורי בסביבותיהן, יורחב אזור המעברים באזור זה ככל הניתן
- (3) התכנית תאפשר את הרחבת הגשר הקיים מתחנת הרכבת למרכז המסחרי הקיים, וכן ביצוע שינויים בעמדות הכרטוס הקיימות במרכז המסחרי, בתיאום עם רכבת ישראל.
- (4) לפחות אחד המעברים בין תחנת הרכבת לתחנת הרק"ל יהיה פתוח לציבור בכל שעות פעילות הרכבת והרק"ל ותירשם זיקת מעבר לציבור.
- ה. מעברים מתחנת הרכבת למרכז המסחרי ולרק"ל:

הנחיות מיוחדות	6.10
(1) יובטח פתרון נאות למעבר הולכי רגל מתחום הכיכר הציבורית לכניסה לתחנת הרק"ל וכן מעבר רצוף לכיוון תחנת רכבת השלום. 1. חלה חובה להקים שניים מתוך שלושה מעברים ציבוריים בין התחנות - קומת כניסה ו/או קומה תת קרקעית ו/או קומה עילית. מיקום המעברים ייקבע במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי והפיתוח ע"י הועדה המקומית, תוך היוועצות עם משרד התחבורה (המפקח על התעבורה של מחוז ת"א). 2. המעברים שייקבעו יהיו הקצרים, הנוחים והבטוחים ביותר, תוך יצירת דרגנועים רציפים ואפשרות להקמת פסי תנועה אופקיים כמקובל בשדות תעופה ובתחנות הסעת המונים, כדי לאפשר למשתמשים במעבר נוח ומהיר בין התחנות. (2) רוחב המעברים לא יפחת מ-8 מ', והם יהיו ללא מכשולים. (3) תנאי להוצאת היתר בניה על קרקעי בתא שטח 100, יהיה הבטחת המעבר הציבורי ואופן ביסוסו בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח. (4) מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יתואם עם רכבת ישראל באשר להיבטים הפיזיים (מיקום, גובה, רוחב) וההיבטים ההנדסיים של המעברים הציבוריים.	



הנחיות מיוחדות	6.11
ו. הוראות ועיצוב תחנת הרכבת הקלה- הרק"ל: (1) תחנת הרק"ל תשתלב עם המבנה הנמוך ועם עיצוב הפרויקט כולו. במסמך עיצוב אדריכלי יבחן כיוון ומיקום מהלכי היציאה מתחנת שאול המלך, שיהיו לשביעות רצון מהנדס העיר. (2) תינתן עדיפות לכניסה לתחנת הרק"ל משטח הכיכר הציבורית. (3) השטחים הנדרשים בקומות המרתפים ובקומת הקרקע (לפחות 750 מ"ר) עבור מרחב ציבורי למעבר שישמש גם את משתמשי תחנת הרכבת, יקבעו בתאום עם נת"ע ובאישור מהנדס העיר או נת"ע מי מטעמו. תירשם בהם זיקת הנאה להולכי רגל. (4) נושא התפעול והבידוק יוסדרו בתחום קווי הבניין בשטח המבונה. (5) יובטחו יציאות חרום בשטח המבונה באישור נת"ע ומהנדס העיר או מי מטעמו. (6) בתחום השטח המבונה מסביב לחלל המדרגות במפלס הרחוב, יובטח מעבר חופשי ברוחב מינימאלי של 6 מ'. במסמך העיצוב האדריכלי יקבעו המרחקים המינימליים בין מהלכי הדרגנועים מהרק"ל. (7) אבטחת הכניסות לתחנת הרק"ל תהיה בתחום המגרש הפרטי. היבטי תחזוקת אלמנטים של פרויקט הרק"ל שבתחום המגרש הפרטי יהיו באופן ובהתאם לסטנדרט הפיתוח, התחזוקה והתפעול השוטף של תחנת הרק"ל. (8) הסדרי האבטחה והתחזוקה של הכניסה לתחנת הרק"ל יהיו בכפוף להסכם שיעוגן בין נת"ע לזים (9) יובטח מעבר לציבור אל הכניסה לתחנת הרק"ל מתחת למפלס הקרקע, דרך המבנה המסחרי, באמצעות רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין, ובאופן שלא ייפגעו המטרות התפעול, השימושים והבטיחות של מערכת הסעת המונים, ולא ייגרמו מפגעים ומטרדים לשימושי הקרקע דרכם נקבעה זכות המעבר ולשימושי הקרקע הסמוכים בשעות הפעילות של הרק"ל. (10) הוראות להקמת התחנה, הכניסה והמתקנים ההנדסיים הנלווים לתחנה יהיו כקבוע בתמ"מ 1/5. (11) תנאי להיתר בניה יהיה חתימה על הסכם עם חברת נת"ע אשר יסדיר את ביצוע ותפעול התחנה.	

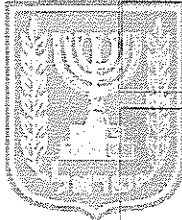


6.11	הנחיות מיוחדות
	(12) לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה אלא בתאום עם נתי"ע. (13) לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נתי"ע, בשלב תכניות ההיתר. (14) בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד, בכפוף לחתימה על הסכם עם חברת נתי"ע. (15) תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נתי"ע, לרבות תיאום לויז' להקמת הפרויקט, הסדרי תנועה ותיאום תכניות הפיתוח במפלס הרחוב הגובל בתוואי הרק"ל כולל קביעת אבן שפה ועיצוב. (16) במידה והמרתפים ייבנו לאחר תחנת הקו האדום : תנאי למתן היתר הבניה יהיה תיאום עם חברת נתי"ע והעברת חישוב התזוזות והעומסים הצפויים למנהרות הקו האדום, לאישור. (17) במידה והמרתפים ייבנו לפני תחנת הקו האדום : תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור חברת נתי"ע על קבלת תכניות as made , בנוסף יש לציין כי חברת נתי"ע תהיה רשאית להצמיד למבנה מדדים, בכל עת, כדי לעקוב ולהבטיח שמירה על יציבות המבנה בעת בניית המנהרות. (18) במידה והמרתפים ותחנת הקו האדום ייבנו באותו הזמן : תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נתי"ע לביצוע העבודות. בהיתר יובטח כי תכניות הביצוע יועברו לחברת נתי"ע, טרם ביצוע הפרויקט. (19) תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת תכנית למניעת שקיעות קרקע לחברת נתי"ע. (20) יש לתאם עם חברת נתי"ע כל פעילות השפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט. (21) כניסות חרום ומילוט יהיו מתופעלות על ידי הרק"ל ולא ע"י היזם. זאת במסגרת חוזה בין חברת נתי"ע לבין עזריאלי. ז. תחנת מטרו עתידית : מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יציג אפשרות למעברי הולכי רגל תת קרקעיים לכיוון נתיבי איילון באחד או יותר ממפלסי הבניה התת קרקעית. היתר הבניה יסמן את האפשרות למעברים האמורים ויותר שימוש במעברים לכלל השימושים האפשריים בבניה התת קרקעית עד שיימצא כי ניתן לבצע את המעבר כאמור עבור מסילות 5 ו-6. המעבר העתידי יתואם עם משרד התחבורה ורכבת ישראל ורישום זיקת ההנאה יעשה לעת מימוש הפעלת המסילות. ח. השלמת פיתוח המרחב הציבורי במפלס הרחוב ("המרחב הציבורי") : מסמך העיצוב האדריכלי יכלול את המרחב הציבורי במפלס הרחוב ומאפייני הפיתוח שלו. היתר הבניה הראשון יכלול את המרחב הציבורי האמור, והשלמת הבניה של השטח המסחרי העיקרי תהיה בד בבד עם השלמת פיתוח המרחב הציבורי.
6.12	הריסות ופינויים
	א. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית, המסומנים בצהוב בתשריט, מיועדים להריסה. ב. תנאי להוצאת היתר הריסה : מדידה ומיפוי של גגות האסבסט, במידה וקיים. הטיפול באסבסט יעשה על פי ההנחיות המשרד להגנת הסביבה.
6.13	פסולת בניין
	א. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970. ב. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את

6.13 פסולת בניין חומרי הבניה הקיימים ולמחזורם.	6.13
6.14 חומרי חפירה ומילוי בעת הגשת בקשה להיתר בניה יוגש מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם. הנחיותיו יוטמעו בהיתר.	6.14
6.15 רישום שטחים ציבוריים השטחים המיועדים בתכנית זו לשטחי ציבור ובכלל זה שטחי החניות הצמודות להם, יופרשו במסגרת הוראות תכנית החלוקה החדשה, בהתאם להוראות פרק ג סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, וירשמו על שם עיריית תל אביב יפו, בהתאם לקבוע בסעיף 125 לחוק התכנון והבנייה ובהתאם לדין.	6.15
6.16 תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר בניה על קרקעי בתא שטח 100 מכוח תכנית זו : א. אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח עבור תאי שטח 100, 101. ב. עמידה בתקן ישראלי 5281, הנחיות הועדה המקומית ומה"ע לנושא זה לעת הוצאת היתר. ג. הבטחת ביצוע של השיפורים המוצעים עבור תא שטח 101 כפי שיפורט במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח ובהתאם לשלבויות שתאושר ע"י מהנדס העיר. ד. הבטחת הקמת השטחים הציבוריים והבטחת רישומם ומסירת החזקה בהם לידי העירייה. (1) עד רחק 12.8 יש להבטיח הקמת 2,025 מ"ר ברוטו לשטח ציבור כפי שמפורט בסעיף 4.1.2 ד' שטחי ציבור. (2) להיתר עבור שטחים מעבר לרחק 12.8, הבטחת הקמת שטחי ציבור נוספים על פי הוראה בסעיף 4.1.2 ד' שטחי ציבור. ה. הקמת שימוש לדיוור מוגן מותנה בתיאום מול מנהל השירותים החברתיים בעירייה והיחידה לתכנון אסטרטגי את פרוגרמת הדיוור המוגן. ו. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור כנדרש בתכנית זו. ז. הבטחת ביצוע והתאמת מערכות ותשתיות בתחום המגרש לתשתיות עירוניות, על פי דרישות תאום הנדסי והנחיות מהנדס העיר. ח. הבטחת מיגון אקוסטי של השטחים הבנויים בכפוף לחוות דעת יועץ אקוסטי מוסמך, לרבות לנושא השפעות הרכבת הקיימת. ט. ביצוע סקר זיהומי קרקע, על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. במידה ויתגלו זיהום במי התהום יהיה צורך בהכנת תכנית לטיפול במי התהום המזהמים בהתאם לסעיף 6.9 ו'. י. הטמעת פתרונות הנדסיים בתחום החניון הקיים ובכללם תוספת מפוחים בדפנות החניון השונות לצורך סגירת החצרות האנגליות באמצעות סבכות דריכה. הפתרון התכנוני שייקבע יאפשר הליכה רציפה של הולכי רגל, ושבילים עבור רוכבי אופניים. יא. תיאום ואישור מול חברת נת"ע. יב. הקמת שימוש למלונאות מותנה בעמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות. יג. תאום עם מי אביבים. יד. תנאי להעברת שטחים בשימוש תעסוקה ומסחר מתא שטח 100 לתא שטח 101, למבנה הנמוך החדש, מעל ומתחת לקרקע, יהיה בחינה עיצובית לשימושים המבוקשים באישור מהנדס העיר. טו. יערך תיאום תכנוני-הנדסי בין רכבת ישראל לבין אדריכל ההיתר בכל הקשור למעברים,	6.16

6.16	תנאים למתן היתרי בניה
	מנהרות וגשרים בין תחום התוכנית לתחנת רכבת השלום. טז. יתר התנאים להיתר המפורטים בתוכנית זו בסעיפים 6.1 - 6.15. יח. אישור חח"י לכל בניה מעל התחמ"ש הקיים. יז. לעת ביצוע עבודות חפירה ומרתפי הפרויקט וכן בינוי המגדל בתא שטח 100 תישמר רצועה ברוחב מינימאלי של 2 מ' בתוך המגרש הפרטי וסה"כ 4 מ' כולל המדרכה, וככל שיהיה צורך בכך, תורחב רצועה זו בתחום המגרש הפרטי, כל זאת ככל שבינוי המגדל יבוצע במקביל להקמת התחנה של הקו האדום. בסמכות מהנדס העיר ניתן יהיה לאשר הצרה נקודתית ו/או לתקופה מוגבלת ככל שימצא כי קיימות מגבלות פיזיות / הנדסיות אשר אינן מאפשרות להותיר את הרוחב המירבי באותו שלב. יט. הצגת אפשרות להפעלת מסעדות ובתי קפה הפונים לכיכר הציבורית תוך יצירת פתרונות עקרוניים לפינוי אשפה, מטבח, אוורור וכדומה, בהתאם לסעיף 4.1.2 ג. 11. כ. תנאי להוצאת היתר בניה לשימוש מעבדות יהיה חו"ד היחידה הסביבתית בעירייה כי השימוש איננו מתנגש עם השימושים הרגישים המוצעים במבנה, קרי - מגורים, מבנה ציבור ודיר מוגן ו/או קביעת תנאים לשילוב השימוש במבנה המוצע על ידה. כא. תנאי להוצאת היתר בניה לגובה של מעל 200 מ' מעל פני הים מותנה באישור משרד הביטחון. כב. תנאי להוצאת היתר בניה לבנייה על קרקעית יהיה ביצוע מנהרת השיקוע של "דרך בגין" עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.
6.17	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי לאכלוס השטח המסחרי בתא שטח 100: ביצוע בפועל של השיפורים המוצעים במרחב הציבורי בתחום תא שטח 101 בהתאם לתכנית העיצוב אדריכלי ופיתוח מאושרת, כולל נטיעות. תנאים לאכלוס המגדל בתא שטח 100: א. הקמת שטחי הציבור בבניה החדשה, ברמת המעטפת, כאמור בסעיף 4.1.2 ד' שטחי ציבור ומסירת החזקה בהם לידי העירייה. ב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה. ג. רישום בפועל של זיקות ההנאה והמעבר לטובת הציבור. ד. אכלוס השטחים שיבנו על פי תכנית זו מעבר לשטחים המאושרים על פי תכנית קודמת (תא/ 2599), יהיה באחת משתי החלופות הבאות: (1) הקמת גשר מתחנת הרכבת אל תחום התוכנית ולכל הפחות מהמבנה עד לגבול המגרש. (2) הבטחת הקמת הגשר "בפעימה אחת" באישור רכבת ישראל תוך התייחסות להיבטים פיזיים, הנדסיים ותפעוליים של תחנת הרכבת נוכח החיבור הפיזי בין הפרויקט לתחנת הרכבת, ולהנחת דעת הוועדה המקומית.
6.18	סטיה ניכרת
	א. המרת שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות לשטחי מגורים ודיר מוגן, תהווה סטיה ניכרת, מבלי לגרוע מהוראת הערה ז' לטבלה 5. ב. סגירת המרפסות וצירופן לשטח העיקרי לשימוש אחר יהוו סטיה ניכרת. ג. הוספת שטחים עיקריים או שטחי שרות מעל הקרקע מעבר לשטחים הכוללים המותרים בתכנית זו, תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

6.19	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

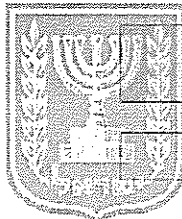


תכנון זמין
מונה הדפסה 85

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	א. ניתן יהיה לבנות את הפרויקט בשלבים, כאשר כל שלב בנייה יהווה שלמות אדריכלית אשר תאושר ע"י מהנדס העיר. ב. כל שלב בנייה ייתן פתרון לנגישות חניה ופריקה שתאושר ע"י אגף התנועה של עת"א. ג. לאורך ביצוע הפרויקט תשמר הגישה לתחנות האוטובוס ולמשתמשי תח"צ
2	תנאי להוצאת היתר בניה לבנייה על קרקעית	ביצוע מנהרת השיקוע של "דרך בגין" עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

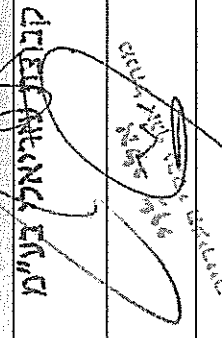
7.2 מימוש התכנית

בתוך כ- 15 שנים מאישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

טבלת הקצאה בהסכמות בעלים תכנית 507-0242644 (תא/4348)

מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין			
התמוז הבעלים מועד התמוז	ייעוד המגרש היוצא	מס' מורש התמורה (1)	שטח המגרש במ"ר	חלקים במגרש (בהחלקי חלקים) (2)	חלקים בהחלקי המגרש	ייעוד המגרש	החלקים בהחלקי המגרש	מס' תעודת זהות או מס' האזרח	שם הבעלים השונים	שטח החלקה הכולל בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר
24.1.18 	קבוצת עזריאלי בע"מ	עירוני מערב	113200/115615	100%	מרכז עסקים ראשי	מרכז עסקים	8364/8435	510960719	קבוצת עזריאלי בע"מ	8,435	8,435
		עירוני מערב	2415/115615		מרכז עסקים ראשי	מרכז עסקים	71/8435		עיריית תל אביב יפו	81	7106
										8,435	
											1
											סה"כ

הערות:

(1) חלקה כפופה לזיקת הנאה לטובת הציבור בדרך השרות המסומנת באות A ובקוים אלכסוניים בצבע אדום בשטח 511 מ"ר שתכלול בנוסף לשימוש דרך זכות להעברת תשתיות וזכות כניסה למסרת אחזקת התשתיות העירוניות.

הזכות מוגבלת לרצועה בצייד המורח של המגרש לאורך נתיבי אילון של כ- 6.5 מטר מגבול המגרש עם נתיבי אילון לפי תב"ע תא/2599.

(2) הקצאת זכויות לעיריית תל אביב יפו במגרש תמורה מס' 100 הינה הקצאה לשטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 2,415 מ"ר שטח עיקרי כמופיע בתקנון התוכנית. 2,415 מ"ר שטח עיקרי נקבע בהתנה שיש שטח שירות לשטח עיקרי הוא - 40:60. ככל שהחסר ישונה, יותאם השטח העיקרי כך ששטח הציבור הבנויים (עיקרי + שירות) יהיו 4,025 מ"ר, ובכפוף לאמור להלן לגבי תועלת ציבורית הלוואית.

ככל שתאושר ע"י הוועדה המקומית תועלת ציבורית כחלופה לשטחים ציבוריים בנויים, השטחים הציבוריים יהיו 1,208 מ"ר שטח עיקרי, ובמקרה כאמור יתוקנו החלקים במגרש היוצא באופן כדלקמן: קבוצת עזריאלי בע"מ: 114407/115615; עיריית תל אביב יפו: 1208/115615.

השטחים האמורים לעיל מתייחסים לחלופת תכנון על פיה שטח קומה מקסימלית כולל (עיקרי + שירות) הינו 2,025 מ"ר. במידה ושטח הקומה הכולל יגדל לעומת השטח הנ"ל בשיעור של עד 5%, יגדל השטח הכולל שיוקצה לעיריית תל אביב יפו באותו שיעור. במידה ושטח הקומה יגדל מעבר לכך, יגדל השטח הכולל שיוקצה לעיריית תל אביב יפו על ענף תועלת ציבורית חלופית. במגרש היוצא בהתאמה.

ככל שלא יותן יהיה לכולל את מלוא זכויות הבניה בפריקט בהתאם לסעיף 6.2 לתקנון התכנית, היקף שטחי הציבור המינימליים יעמוד על שטח של קומה טיפוסית אחת. בהתאם ליחס בין השטחים הסחירים לשטחים הציבוריים כמפורט לעיל תצורף לקומה זו קומה חלקית, ובכפוף לאמור לעיל לענף תועלת ציבורית חלופית.

שם השמאי
יצחק שפיגל

חתימת השמאי
ע"י שפיגל

מספר רישיון
364

תאריך
08.01.2018





מחזוריות: 02	טקס הועלה: 2018/03/28
עודכן: 20.3.18	תחום משני: תחומים ותצלומים

תצהיר שינויים בין גרסאות¹

אני החתום מטה משה צור (שם עורך התכנית), מספר זהות 5329487,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

א. אני ערכתי את תכנית מס' 507-0242644 (להלן "התכנית")

ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 85

וגרסת תשריט מס' 37.

ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 28.3.2018, התואמת לגרסת הוראות מס' 86 וגרסת

תשריט מס' 37, שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.

ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות התכנית		שינוי גרסת התקנון ללא שינוי בתוכן
2			
3			
4			
5			
6			
7			

ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.

ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מצהיר
מחזוריות: 02

חתימה

28/3/18

תאריך

שם המצהיר

שם המצהיר

¹ הגשת תצהיר זה מיתרת החתמה חוזרת של בעלי העניין בשל תיקונים בתכנית ובלבד שהגרסה המקוונת תוקנה והוגשה מקוון, הגרסה המודפסת תואמת לגרסה המקוונת (עיי' תיקון ידני או הדפסה מחדש) ולשכת התכנון פטרה את המגיש מהחתמה חוזרת בשל השינויים המוצהרים לעיל.
יש להזין את סריקת הטופס החתום כצרופה לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה'.

