

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 507-0336123

מתחם הגר"א תא/4378

מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

א"י לוי
מנהל אגף תכנון ולבניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל-אביב - יפו

אישור תכנית תא/מק/4378 מס' 507-0336123
מתחם הגר"א הרכבת

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבתה מס' 19-0010 ביום 12.8.19 החלטה 4

ליאור שפירא
מ"מ יו"ר הועדה המקומית
לתיכנון ולבניה

מנהל האגף

ממונה מחוז ת"א



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בתא שטח התחום ע"י רחוב הרכבת מצפון, רחוב הגר"א מדרום, רחוב בני ברק ממזרח ורחוב סולומון ממערב. שטח התכנית הינו כ-11 דונם.

בתחום התכנית קיימים היום מבנים בשימוש משרדים, מלאכה ותעשייה. חלקם במצב פיזי רעוע, חלקם נטושים והם אינם תואמים את רוח תכנית המתאר תא/5000.

מטרת התכנית הינה לאפשר פיתוח והתחדשות האזור ע"י יצירת שלושה מתחמים בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, ע"י ציפוף שטחי תעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר, יצירת שינוי ופיתוח למרחב שכונת נווה שאנן.

שלושת המתחמים מייצרים שדרה אורבנית, המתפקדת כיחידה אחת וכוללת חמישה מבנים כאשר שלושה ממוקמים בדופן הפונה לרחוב הרכבת ושניים ממוקמים בדופן הפונה לרחוב הגר"א, ומאגדים יחד תחתיהם חניון משותף בעל כניסות ויציאות משותפות לכל התאים בתוספת זיקת הנאה.

דופן המבנים שפונה לרחוב הרכבת מאופיין בייעוד מטרופוליני תעסוקתי המשלב מגורים ותעסוקה ואילו הדופן של המבנים שפונים לרחוב הגר"א מאופיין בבנייה אינטנסיבית עם מגורים שפונה אל רחבת שטחי שצ"פ ושפ"פ מרכזית שפתוחה ונגישה לכלל הציבור שמטרתה לקדם ולפתח את השכונה.

חזיתות מסחריות בכל תחום התכנית, הפונות אל הרחובות הסובבים ואל השצ"פ המרכזי, לשימוש הדיירים, המועסקים במתחם וכלל הציבור, כמו גם להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל. בתחום התכנית, יוקצו בכל מגרש שטחים ציבוריים בנויים, בהיקפים במפורט בהמשך.

התכנית מגדירה מתחמי איחוד וחלוקה וכוללת טבלאות איחוד וחלוקה.

התכנית המוצעת הינה תכנית הכוללת הוראות מפורטות למתחמי הבנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מתחם הגר"א תא/4378

מספר התכנית 507-0336123

1.2 שטח התכנית 11.416 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

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

קואורדינטה X 179453

קואורדינטה Y 663170

1.5.2 תיאור מקום

רח' הרכבת ממזרח

רחוב סלומון מצפון

רח' הגר"א ממערב

רח' בני ברק מדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

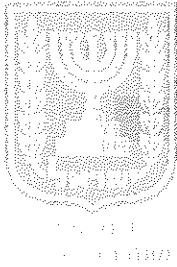
תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	בני ברק	35	
תל אביב-יפו	בני ברק	33	
תל אביב-יפו	הגר"א	3	
תל אביב-יפו	הגר"א	9	
תל אביב-יפו	הגר"א	17	א
תל אביב-יפו	הגר"א	11	
תל אביב-יפו	הגר"א	17	
תל אביב-יפו	הגר"א	13	
תל אביב-יפו	הגר"א	5	
תל אביב-יפו	הגר"א	7	
תל אביב-יפו	הגר"א	1	
תל אביב-יפו	הגר"א	15	
תל אביב-יפו	הרכבת	38	
תל אביב-יפו	הרכבת	36	
תל אביב-יפו	הרכבת	48	
תל אביב-יפו	הרכבת	46	
תל אביב-יפו	הרכבת	40	
תל אביב-יפו	הרכבת	50	
תל אביב-יפו	הרכבת	44	
תל אביב-יפו	הרכבת	42	
תל אביב-יפו	סלומון	24	
תל אביב-יפו	סלומון	26	
תל אביב-יפו	סלומון	28	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6894	מוסדר	חלק	1-9, 12, 15-19, 58	53



הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

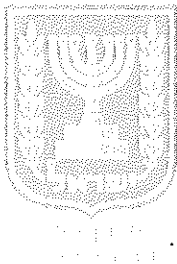
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

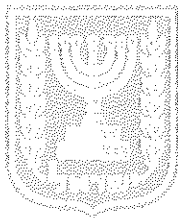
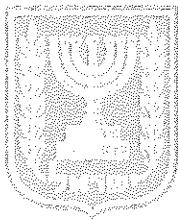
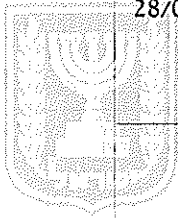
לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ ע / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית תא/ ע / 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
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
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757	18/07/2016
תא/ 44	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ 44 בתחום הקו הכחול.	0		
תא/ ג / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג / 1 ממשיכות לחול.	5705	3996	20/08/2007
תא/ 1043 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית תא/ 1043 / א ממשיכות לחול.	5040	782	20/12/2001

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 287	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ 287 בתחום הקו הכחול.	216	473	28/02/1952
תא/ 661	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ 661 בתחום הקו הכחול.	0		
תא/ F	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ F בתחום הקו הכחול.	0		



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			גדי בר אוריין רמי וימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	10:15 05/08/2019	גדי בר אוריין רמי וימר		1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא			גדי בר אוריין רמי וימר	06/01/2019			מנחה	בינוי
לא		16:03 12/08/2019	ליאור לווינגר	10/05/2018			מנחה	בינוי ופיתוח
לא		16:03 12/08/2019	עירד שרייבר	22/04/2018	1		מנחה	תנועה
לא		16:11 12/08/2019	יורם לבל	10/05/2018	1	1:250	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית מים וביוב	16:12 12/08/2019	יורם לבל	01/05/2018	5		מנחה	ביוב וניקוז
לא		16:12 12/08/2019	יורם לבל	12/06/2018	1	1:250	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית ניקוז	16:13 12/08/2019	יורם לבל	01/06/2018	13		מנחה	ביוב וניקוז
לא		11:49 25/08/2019	ירון לחט	23/01/2019	75		רקע	טבלאות הקצאה
לא		16:09 12/08/2019	יפתח ריטוב	01/04/2018	116		מנחה	חות דעת סביבתית
לא		16:05 12/08/2019	דורון לג	10/05/2018	8	1:500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		15:02 10/04/2018	גדעון בר אוריין	10/11/2015		1:500	מחייב	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, עיריית תל אביב - יפו		עיריית תל אביב - יפו	תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-7244400	03-5216072	
פרטי	וידאו ש.ב. בע"מ	ברודקאסט	ברודקאסט	וידאו ש.ב. בע"מ	תל אביב-יפו	(1)		03-6530530		
פרטי	תאי השקעות וסחר בע"מ		תאי השקעות וסחר בע"מ	רמת גן	תע"ש	1		03-7415565	03-7415545	Tay@tay-invest.co.il
פרטי	גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ		גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ	תל אביב-יפו	הגר"א	15		03-6360606	03-6872334	info@grapholit.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרכבת 44 ת"א.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	וידאו ש.ב. בע"מ ברודקאסט		ברודקאסט	תל אביב-יפו	(1)		03-6530530		
פרטי	וסחר בע"מ תאי השקעות		תאי השקעות וסחר בע"מ	רמת גן	תע"ש	1	03-7415565	03-7415545	Tay@tay-invest.co.il
פרטי	גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ		גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ	תל אביב-יפו	הגר"א	15	03-6360606	03-6872334	info@grapholit.com

(1) כתובת: הרכבת 44 תל אביב.

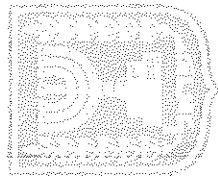
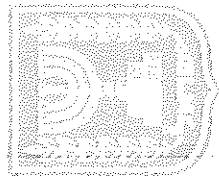
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי קרקע פרטיים שונים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדי בר אוריין רמי וימר	11518/374 59	רמי וימר אדריכלים בע"מ / בר אוריין אדריכלים	תל אביב-יפו	(1)	22	03-6494907		Rami@wimmer-architect.co.il
מודד	מודד	טל אלקלעי	1017	טליו מיפוי קדסטרי ומדידות הנדסיות בע"מ	רמת השרון	זרובבל	36	03-5403956	03-5495636	tal_al@netvision.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	12244	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	irad@dgsh.co.il
אדריכל נוף	יועץ נוף	ליאור לווינגר	106595	סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב-יפו	בן שמן	6	03-7369111	03-7369111	leor@nof.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	יפתח ריטוב	32758377	"דרך פוריה בע"מ"	תל אביב-יפו	שד' בן ציון	5	03-5255508		office@viaporia.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	"י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ"	תל אביב-יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418		
שמאי מקרקעין	שמאי	ירון להט	1535	דנוס ושות' שמאי מקרקעין בע"מ	תל אביב-יפו	חא באייר	10	03-7528322	03-7528324	office@danco.co.il
אגרונום	אגרונום	דורון לג		"דורון לג ייעוץ סקרי עצים"	גבעת חיים אחוד	(2)		04-6369061		lang.doron@gmail.com

(1) כתובת: "רמי וימר אדריכלים בע"מ - ראול וולברג 22 תל אביב - יפו, 03-6494907
"בר אוריין אדריכלים" - בלפור 44 תל אביב - יפו 074-7884400 office@barorian.co.il
(2) כתובת: ת.ד. 266.



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
משרדים	כל שימוש שנכלל בהגדרת תעסוקה עפ"י תא/5000.
מתחמים	נקבעו 3 מתחמים. להלן פירוט המתחמים ומספרי המבנים כמסומן בנספח הבינוי: מתחם בני ברק - תא שטח 100A ו- שפ"פ 100B : בניינים 1 ו-2. מתחם הגר"א - תא שטח 101A ו- שפ"פ 101B : בניין 3. מתחם סולומון - תא שטח 102 : בניינים 4 ו-5.

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**

התחדשות עירונית בשכונת נווה שאנן באזור בייעוד מע"ר מטרופוליני והקמת 3 מתחמים חדשים הכוללים בניית 5 מבנים בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים בנויים. התכנית מגדירה מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור למעבר הולכי רגל והרחבת הדרכים ברחובות המקיפים את המתחם, תוך מתן מענה לתשתיות נדרשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעוד קרקע משולב לתאי השטח למגורים ומשרדים.
- קביעת הוראות ליעוד דרכים חדשות, שצ"פ ושפ"פ בתחום התכנית.
- קביעת זכויות בניה לשימושים השונים, כאשר 30% מסך השטחים יהיו לשימושי המגורים ו-70% מסך השטחים יהיו לשימושי משרדים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים.
- קביעת ממוצע שטח ליחיד למגורים וסה"כ יחידות דיור לכלל הפרויקט.
- קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות בין המתחמים השונים בתחום התכנית מעל ובתת הקרקע.
- קביעת מתחמי איחוד וחלוקה לכל מתחם בנפרד, טבלאות איזון (לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה) ולוח הקצאה למתחמי התכנון.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת שלביות בניה
- קביעת הוראות לשטחים ציבוריים בנויים.

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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	201, 200
שטח פרטי פתוח	100B, 101B
דרך מאושרת	500
דרך מוצעת	404 - 400
מגורים ומשרדים	100A, 101A, 102

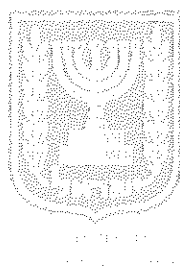
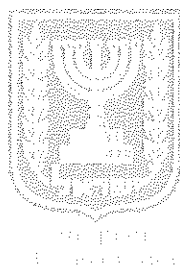
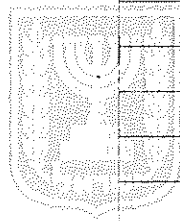
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	500
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומשרדים	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	403
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	404, 402, 400
גבול מגבלות בניה	מגורים ומשרדים	100A, 101A, 102
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	100B, 101B
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	201, 200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומשרדים	100A, 101A, 102
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	100B, 101B
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	100A, 101A, 102
מבנה להריסה	דרך מאושרת	500
מבנה להריסה	דרך מוצעת	404 - 400
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	100A, 101A, 102
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	100B, 101B
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201, 200
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ומשרדים	100A, 101A, 102
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	100B, 101B
קו בנין עילי	מגורים ומשרדים	100A, 101A, 102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	404 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומשרדים	100A, 101A, 102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	100B, 101B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201, 200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	303	2.65
דרך מוצעת	114	1
תעסוקה	10,999	96.35
סה"כ	11,416	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	240.3	2.10
דרך מוצעת	1,730.38	15.16
מגורים ומשרדים	7,411.49	64.92
שטח פרטי פתוח	1,079.01	9.45
שטח ציבורי פתוח	955.64	8.37
סה"כ	11,416.82	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומשרדים
4.1.1	שימושים
	כל השימושים המותרים למגורים, מסחר ותעסוקה. קביעת השימושים תיעשה על פי תאי השטח ובהתאם לשימושים המעורבים הקיימים בכל תא שטח. בכל שלושת המתחמים תיקבע קומת קרקע פעילה לשימושי מסחר והשטחים הנלווים לו. שימושי מסחר יכללו: מסחר קמעונאי, בתי אוכל והסעדה, שירותים אישיים, שירותי בריאות וספורט, אולמות תצוגה, בנקים תרבות ופנאי (לרבות שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי כגון בנקים ומרפאות). שימושי מגורים הכוללים דירות מגורים לסוגיהן, דיור מוגן ושטחי שירות עבור המגורים (כגון לובי, מחסנים וכיו"ב). שימושי תעסוקה ומלונאות והשטחים הנלווים לו. שימושים ציבוריים בנויים יהיו קהילה, בריאות, רווחה, דת, חינוך ומשרדים עירוניים. מתוך השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים יותרו עד 10% שטחים לטובת שימוש מסחרי המשרת במישרין את השימושי הציבורי. שימושי מרתפים בתאי השטח יהיו לטובת חניונים, (פריקה וטעינה תיעשה בתת הקרקע), מתקנים טכניים, מחסנים תת קרקעיים, מסחר וכו' בהתאם להוראות תכנית ע"1. שימוש עיקרי בתת הקרקע מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה. שימושי גג עליון (מעל קומת הקרקע והקומות הטיפוסיות) בתאי השטח: על גבי הגג העליון יותרו מיקומם של מתקנים ומערכות טכניות, ח. יציאה לגג, ח. מכוניות למעליות, ח. מכוניות למיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור וארובות לסך כל שטחי המסחר, אנטנות, מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש עפ"י דין.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. מתחם בני ברק - תא שטח 100A ועל פי נספח הבינוי ייבנו שני מבנים מבנה מס' 1 ומבנה מס' 2: 1. מבנה למגורים (מבנה מס' 1) - בדופן הפונה לרחוב הגר"א: בבניין זה יותרו שימושי מגורים בקומות 1-18, כאשר בקומות 1-2 יותרו שימושי תעסוקה. קומת הקרקע תיקבע כקומת קרקע פעילה לשימושי מסחר. 2. מגדל למסחר ולתעסוקה (מבנה מס' 2) - בדופן הפונה לרחוב הרכבת: בבניין זה יותרו שימושי תעסוקה בקומות 2-34, קומת הקרקע תיקבע כקומת קרקע פעילה לשימושי מסחר. בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ימוקמו השטחים הציבוריים הבנויים כאשר בין מבנים 1 ו-2 ימוקם מבנה לובי כניסה עצמאי לשטח הציבורי הבנוי. השטחים הציבוריים הבנויים יהיו בכניסה נפרדת וככל הניתן עם מערכות הפעלה נפרדות, לא יותר מעבר תשתיות אופקיות של השימושים האחרים בתחום השטחים הציבוריים הבנויים. ב. מתחם הגר"א - תא שטח 101A ועל פי נספח הבינוי ייבנה מבנה אחד: 3. מגדל למגורים מסחר ותעסוקה (מבנה מס' 3) - בדופן הפונה לרחוב הרכבת: בבניין זה יותרו שימושי תעסוקה בקומות 2-34 ומגורים בקומות 18-34. קומת הקרקע תיקבע כקומת קרקע פעילה לשימושי מסחר. שימושים נלווים (שטחי שירות) לתעסוקה ומגורים יותרו בכל קומות הבניין. בקומת הקרקע והראשונה ימוקמו השטחים הציבוריים הבנויים, כאשר בין מבנים 3 ו-4 ימוקם מבנה לובי כניסה עצמאי לשטח הציבורי הבנוי אליו תתאפשר כניסה מכיוון צפון (רח' הרכבת) ומכיוון דרום (רח' הגר"א). השטחים הציבוריים הבנויים יהיו ככל הניתן עם מערכות הפעלה נפרדות. לא יותר מעבר תשתיות אופקיות של השימושים האחרים בתחום

4.1	מגורים ומשרדים
	השטחים הציבוריים הבנויים. ג. מתחם סלומון בתא שטח 102 ועל פי נספח הבינוי ייבנו 2 מבנים מבנה מס' 4 ומבנה מס' 5 : 4. מגדל למסחר ולתעסוקה (מבנה מס' 4) - בדופן הפונה לרחוב הרכבת : בבניין זה יותרו שימושי תעסוקה בקומות 2-23. קומת הקרקע תיקבע כקומת קרקע פעילה לשימושי מסחר. בקומת הקרקע והראשונה ימוקמו השטחים הציבוריים הבנויים, כאשר בין מבנים 3 ו-4 ימוקם מבנה לובי כניסה עצמאי לשטח הציבורי הבנוי אליו תתאפשר כניסה מכיוון צפון (רח' הרכבת) ומכיוון דרום (רח' הגר"א). השטחים הציבוריים הבנויים יהיו ככל הניתן עם מערכות הפעלה נפרדות. לא יותר מעבר תשתיות אופקיות של השימושים האחרים בתחום השטחים הציבוריים הבנויים. 5. מבנה למגורים (מבנה מס' 5) - בדופן הפונה לרחוב הגר"א : בבניין זה יותרו שימושי מגורים בקומות 1-14, כאשר בקומות 1-2 יותרו שימושי תעסוקה. קומת הקרקע תיקבע כקומת קרקע פעילה לשימושי מסחר.
ב	הערות לטבלת הזכויות 1. יותר ניווד שטחים עיקריים ושירות (עיליים בלבד) בכל תא שטח - משימוש המגורים לשימושי תעסוקה ומסחר ומשימוש התעסוקה לשימוש המסחר בכל תא שטח. 2. בכל תא שטח יותר ניווד שטחים מעיקרי לשירות כל עוד סך שטחי הבנייה העל קרקעיים לא יעלה על המותר בתכנית זו.
ג	קווי בנין קווי הבנין - בכל תחום התכנית קווי 0 לרחובות הגובלים. כל היתר על פי המסומן בתשריט.
ד	הוראות בינוי הוראות בינוי 1. גובה המבנים : אפיון גבהי הקומות על פי השימושים : גובה קומה מסחרית/לובי - 6 מ'. גובה קומת מגורים - 3.5 מ'. גובה קומת ציבורית/משרדים - 3.80 מ'. גובה קומה טכנית לא יעלה על 4 מ'. גובה קומת המרתף העליון לא תעלה על 7 מ' בנק' הגבוהה ביותר. גובה קומת הגג העליון לשימושים טכניים - עד 6 מ'. א. מתחם בני ברק בתא שטח 100A ועל פי נספח הבינוי ייבנו 2 מבנים : - מבנה למגורים (מבנה מס' 1) - בדופן הפונה לרחוב הגר"א : גובה הבניין לא יעלה על 73 מ' מעל הכניסה הקובעת ויותר בו עד ק+18 קומות טיפוסיות. - מבנה למסחר ולתעסוקה (מבנה מס' 2) - בדופן הפונה לרחוב הרכבת : גובה הבנין לא יעלה על 140 מ' מעל הכניסה הקובעת ויותר בו עד ק+34 קומות טיפוסיות.

4.1

מגורים ומשרדים

ב.מתחם הגר"א - בתא שטח 101A ועל פי נספח הבינוי ייבנה מגדל אחד : - מבנה למגורים מסחר ותעסוקה (מגדל מס' 3) - בדופן הפונה לרחוב הרכבת : גובה הבניין לא יעלה על 143 מ' מעל הכניסה הקובעת ויותר בו עד ק+34 קומות טיפוסיות. בנוסף, תותר הקמת קומה טכנית במעבר בין קומת התעסוקה למגורים. ג.מתחם סלומון - בתא שטח 102 ועל פי נספח הבינוי ייבנו 2 מבנים : -מבנה למסחר ותעסוקה (מבנה מס' 4) - בדופן הפונה לרחוב הרכבת : גובה הבנין לא יעלה על 100 מ' מעל הכניסה הקובעת ויותר בו עד ק+23 קומות טיפוסיות. -מבנה למגורים (מבנה מס' 5) - בדופן הפונה לרחוב הגר"א : גובה הבנין לא יעלה על 62 מ' מעל הכניסה הקובעת ויותר בו עד ק+14 קומות טיפוסיות. ד.חישוב גובה המבנים האבסולוטי ייעשה ממפלס קומת הקרקע ועד תקרת הגג העליון (תקרת קומת הגג הטכני) ובנוסף מעקה בטיחות תקני. 2.זיקת הנאה בין המבנים יוקצו בקומת הקרקע שטחי מעבר להולכי רגל, בחלקם מקורים, ותירשם לגביהם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. שינוי במיקום זיקת ההנאה אינו מהווה שינוי לתכנית זו. 3.מרפסות : - מגורים : תותר בניית מרפסת בשטח של 12 מ"ר עבור כל יח' מגורים. - משרדים : שטחי המרפסות יהיו מתוך סך השטחים המותרים בתכנית 4.צפיפות : מגורים : -תמחיל יח"ד מוצע 371 יחידות דיור למגורים -20% מסך יחידות הדיור תהיינה קטנות. - השטח העיקרי הממוצע ליחידת מגורים לא ייפחת מ-70 מ"ר. גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ- 50 מ"ר עיקרי. תמחיל מפורט יקבע לעת אישור תכנית העיצוב בוועדה המקומית. דיור מוגן : - השטח העיקרי הממוצע ליחידת דיור מוגן לא ייפחת מ-30 מ"ר. באם יבוקש דיור מוגן, ימוקם במבנה נפרד ללא שילוב יחידות דיור מגורים רגילות נוספות. ניתן להגדיל את צפיפות יחידות הדיור המוגן בתא השטח בו יבוקש שימוש זה בהתאם לתקנים הקבועים לאישור הוועדה המקומית בעת ייקבע התמחיל בשלב בתכנית העיצוב האדריכלי. - יותר ניוד יח' דיור מתא שטח אחד למשנהו גם בין מתחמים שונים בהסכמת הבעלים כל עוד סך שטחי הבנייה העל קרקעיים בכל תא שטח לא יעלה על המותר בתכנית זו. - יותר שינויים במס' היחיד שנקבע לכל תא שטח בנפרד ובלבד שסה"כ יח"ד לא יישתנה. 5.מרתפים : - הוראות בינוי המרתפים בהתאם לתכנית ע'1 למעט מרתף עליון שבו יותר עד גובה שלא יעלה על 7 מ' נטו בנקודה הגבוהה ביותר. - מתחת לפני הקרקע יותר עד 7 קומות מרתף בשימושים כמתואר בסעי' 4.1.2. - לא יותר ניוד שטחי המרתף 6.מרתפי החנייה : מרתפי החנייה יתוכננו כיחידה תפעולית אחת תוך מתן זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפלסים רציף. גובה מילוי האדמה מעל קומת המרתף 1.5 מ'. 7.שלביות הבנייה - מרתפי החנייה : קומת המרתף העליונה מאגדת בתוכה את הכניסות והיציאות התפעוליות של החניון וניתן לבצעה	
--	--

4.1	מגורים ומשרדים
	בשלבם לפי תאי השטח ובתנאי שיישמו זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפלסים רציף. כניסה ויציאה לחניון התת קרקעי תתבצענה באמצעות שתי רמפות: א.רמפה תפעולית במתחם בני ברק 100A: רמפה תפעולית זו תשמש את כל המתחם כולו ותיבנה כאשר מתחם זה ימומש - כמסומן בנספח הבינוי (רמפה 1), במידה והרמפה התפעולית בתא שטח 100A לא תמומש בשלב הראשון: פתרון פינוי אשפה תת קרקעי, יהיה בהתאם לדרישות אגף התברואה העירוני, בוועדה המקומית. ב.רמפה שאינה תפעולית המיועדת לרכב פרטי במתחם סלומון 102 ו/או הגר"א 101A - הראשון מביניהם שייבנה: כמסומן בנספח הבינוי (רמפה 2). במידה ובניית מתחם הגר"א (101A) תקדים את בניית מתחם סלומון (102) תיבנה הרמפה בתחום מתחם הגר"א (101A), הרמפה תהיה מקורה ובתנאי שיישמו זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפלסים רציף. לעת מימוש הרמפה במתחם סלומון (102) תבוטל הרמפה שנבנתה במתחם הגר"א (101A) 8.גגות -במבנים 2, 3 ו-4 תכסית קומת הגג העליון תהיה עד 75%. -במבנים 1 ו-5 תכסית קומת הגג העליון תהיה עד 65%, במידה ולא ניתן לממש את כל זכויות הבניה בקומה זו ניתן להגדיל את התכסית ל-75%.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	נטיעות, גינון, שטחי נוי, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מעבר לרכב חירום, מעקות, קירות תומכים, ריהוט רחוב, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, מצללות וכד'. מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. השטח הציבורי הפתוח, ביחד עם השטח הפרטי הפתוח, יהווה שטח מרכזי פתוח ונגיש לציבור כמתואר בנספח הבינוי ויפותח ברצף כיחידה אחת תוך התייחסות לשטחי המרחב הציבורי הסמוכים לתכנית. ב. שטח המצללות יהיה בנוסף לשטחים המותרים.
ב	הוראות בינוי א.בתאי שטח 200 ו-201 לא תותר כל בניה על קרקעית, למעט: גינון, ריהוט חוץ, פרגולות, מעברים ושבילים מרוצפים. ב.לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים ולא יאושרו ספסלי ישיבה מעל וליד מתקני חשמל/חדרי שנאים.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	נטיעות, גינון, שטחי נוי, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מעבר לרכב חירום, מעקות, קירות תומכים, ריהוט רחוב, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, מצללות וכד'. חניון תת קרקעי, מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.

4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. השטח הפרטי הפתוח תרשם לגביו זיקת הנאה לטובת הציבור, ויהווה שטח פתוח ונגיש לציבור ויפותח ברצף עם השטח הציבורי הפתוח ושטחי זיקת הנאה לטובת הציבור בכל תא שטח. ב. זכויות בנייה למצללות תהיינה בנוסף לשטחים המותרים ולא ייגדל מ- 1/3 מסך השטח הפתוח המותר. ג. השפ"פ (השטח הפרטי הפתוח) יהיה חלק ממגרש המגורים, המסחר והתעסוקה לצורך חישוב זכויות הבנייה. ד. גובה מילוי האדמה מעל קומת המרתף - 1.5 מ'. ה. בתי גידול לעצים בוגרים בתחום השפ"פ לא יפחתו מ: 12-14 קוב. ו. עומק בית הגידול באזורי נטיעות לא יפחת מ-1.5 מ'. ז. הוראות בתי הגידול יחולו גם על שטחים בזיקת הנאה לציבור (בין מבנה 4 ל- 5) המפותחים כיחידה אחת עם שטחי השפ"פ וה- שפ"פ.
ב	מרתפים מתחת לכל שטח השפ"פ תותר בניה תת קרקעית. ראה סעיף שימושים 4.1.1 - שימושי מרתף על פי ע"1. שימוש עיקרי בתת הקרקע מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה. פתחי אוורור חניונים תת קרקעיים לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, לשפ"פ ולשצ"פ ולאזורים בהם צפויה שהיית אנשים, ויאוררו בפירים לגגות המבנים.
ג	הוראות פיתוח בתאי שטח 100B ו- 101B לא תותר כל בניה על קרקעית, למעט: גינון, ריהוט חוץ, פרגולות, מעברים ושבילים מרוצפים.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	רוחב זכות הדרך כמתואר בתשריט.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4.5.2	הוראות

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע .5

[illegible]

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה 158326	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
הכניסה לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		86607	21477	1500	48742							
			371		1280							428		200	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	מגורים ומשרדים
												519		201	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערה ברמת הטבלה:

ייתרונ שטחי מרפסות למוגורים בנוסף לשטחים האמורים בטבלה זו של 4,452 מ"ר. שטחי מרפסות למשרדים יהיו מתוך סך השטחים המותרים בטבלה זו.

תותר הבלטת מרפסות מקווי הבניין שלא תעלה על 1.60 מ' מלבד רח' הגר"א שבו תותר הבלטה שלא תעלה על 1.20 מ'.

- קווי בניין - כמתואר בתשריט.

בתא שטח 102 יותר בינוי מחבר מלווה רחוב ביו 4-5 בגובה של עד 3 קומות מעל קומת הקרקע. כמסומן בתשריט. שנינו זה לא יהווה שינוי בסך השטחים המותרים.

יותר ממידיים ואז ממידיים למגורים, משרדים, מסחר ולשטחים הציבוריים הבנויים.

ככל ובשלב ההיתר ייבחו פתרון של ממ"ק בשימוש המגורים כי אז יתווספו 8 מ"ר שטח עיקרי למגורים לכל יחידות הדיור.

- תתאפשר המרת שטחי תעסוקה לשטחים לשימוש מלונאות.

אופן חישוב זכויות הבניה לשטחי תת הקרקע בשפ"פ: $0.85 \times 15\%$ (גודל המגרש * חלחול) = 7^* מרתפי תניה

אחוזי הבנייה הכללים לתאי שטח 100A ו-101A כוללים את תאי שטח 101B ו-100B (שטחי שפ"פ)

בת-שטח 100A בניין מס' 1 וברתה שטח 102 בניין מס' 5 : יותרו שימוש העסקה בקומות 1-2. כל זאת בתנאי הקמת גרעין וכניסה נפרדת לשמישים אלו. בשני קומות העסקה תותר הבלטה של

הבינו מעבר לקוי בניין לכיוון רח' ברק רח' סולמונו בהתאמה, שלא תעלה על 2.20 מ', זאת בתנאי שגובה קומת הקרקע לא יפחת מ-6 מ' ברוטו. העיצוב הסופי יאושר בתכנית העיצוב.

שטחים עיקריים בתת הקרקע - בכל תא שטח נידד שטחים מעיקרי לשירות כל עוד סד שטחי הבנייה התת קרקעיים לא יעלה על המותר בתכנית זו

הערוך לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חישוב גובה אבסולוטי כמתואר בסעי' 4.1(ד) ס"ק 1.

(2) הוראות בינוי המרתפים בהתאם לתכנית ע"1.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית לכלל התכנית. תכנית זו תפרט את המפלסים השונים, חומרי הגמר, הגישות להולכי הרגל ולרכב, סידורי אצירה ופינוי האשפה העל קרקעיים, פרטי הפיתוח, נטיעת עצים בוגרים, תכנון מרתפי החנייה, פתרונות ניקוז, ריהוט חוץ, מיקום מתקני אוורור המרתפים, השטחים המסחריים ופירי הארובות, קירוי קל לרמפת הירידה למרתפים וכל פרט אחר שידרש ע"י מהנדס העיר. תכנית העיצוב תקבע את הבינוי המוצע בכל תא שטח, שלביותו, הסדרת כניסות ויציאות, דרכי הגישה והרמפות וכל זאת בהתאמה למימוש המתחם הראשון.	6.2 תנאים למתן היתרי בניה 1. אישור תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכלל התכנית בוועדה המקומית, כמפורט בסעי' 6.1. 2. הבטחת ביצוע השפי"פ. 3. במידה וישולב שימוש מלונאי, על חשבון השימושים האחרים בתכנית, תנאי להיתר הבניה יהיה עמידה בתנאים הפיזיים של משרד התיירות על פי תמ"א 12 / 1. 4. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מה"ע, או מי מטעמו. 5. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור המסומנות בתשריט, הבטחת רישום השצי"פ ע"ש עיריית תל אביב וכמו כן הבטחת רישום השטח המיועד למבנה לצרכי ציבור, ע"ש עיריית תל אביב. 6. סקר היסטורי וממצאיו (phase 1) שנערך ע"י LDD ב- 06/12/2017 יועבר למשרד להגנת הסביבה לבדיקתו ואישורו את המתווה המוצע לביצוע סקר גז קרקע אקטיבי וסקר קרקע לפי דרישה טרם תחילת עבודות ביצוע המבנים. כמו כן, ביצוע הריסת המבנים יהיה ללא רצפות המבנים הקיימים. במידה ובמהלך דיגום גז הקרקע ודיגום הקרקע יימצא זיהום קרקע ו/או מים, יהיה צורך לפנות את הקרקע המזוהמת ו/או לטפל בקרקע/מים מזוהמים, טרם תחילת עבודות ביצוע המבנים. 7. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. 8. ביצוע סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך ואישור המשרד להגנת הסביבה לפירוקו. 9. תנאי אישור הבקשה להיתר הינו נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתאום עם רשות המים. 10. מימוש השטחים הציבוריים הבנויים: א. הבטחת פינוי כל השטחים הציבוריים בכל מתחם שבתחום התכנית. ב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בכל מתחם בבעלות העירייה. ג. הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בכל מתחם והבטחת רישומו בבעלות העירייה.
6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס א. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בכל תא שטח. ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בכל תא שטח. ג. רישום בפועל בבעלות העירייה ומסירת החזקה של השטחים הציבוריים הבנויים לידי העירייה בכל תא שטח. ד. פינוי בפועל של השטחים הציבוריים בכל תא שטח.	

6.4	חניה
	1. החניון בשלב הסופי ישמש את כלל המשתמשים, ללא הפרדות בין החניונים לפי המתחמים שהוגדרו. 2. החניה, לרבות חניה תפעולית, תהיה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה, למעט תקן חניה מופחת לתעסוקה ביחס של 1:240. 3. החניה תהיה תת קרקעית בלבד, לרבות החניה התפעולית. 4. שלביות הבניה - מרתפי החניה: קומת המרתף העליונה מאגדת בתוכה את הכניסות והיציאות התפעוליות של החניון וניתן לבצע בשלבים לפי תאי השטח ובתנאי שיישמו זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפלסים רציף. כניסה ויציאה לחניון התת קרקעי תבצענה באמצעות שתי רמפות שתהיינה מרוחקות משימושים רגילים. שלביות ביצוע הרמפות והתנאים למימושן יהיו כמפורט בסעיף 4.1 (ד) ס"ק 7. 5. החניה עבור השטחים הציבוריים הבנויים יהיו לפי תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ומוקמו קרוב ככל הניתן לשטחים הציבוריים הבנויים. 6. פתחי אוורור בחניונים לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שפ"פ ושצ"פ באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים, מבני ציבור מתוכננים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אווריר לשימושים רגילים של המבנים. אוורור החניונים יהיה בפירים לגגות העליונים של המבנים. 7. החניונים יכללו מלתחות לרוכבי אופניים.
6.5	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	קבלת אישורי מנהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון להגבלות גובה המבנים כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח.
6.6	הריסות ופינויים
	1. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התכנית - מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תכנית זו תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה שבתחומו נמצאים מבנים אלו. 2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הועדה המחוזית. 3. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזר אותם. פירוק האסבסט ייעשה רק לאחר הגשת סקר אסבסט שנעשה ע"י סוקר אסבסט מוסמך ושאושר ע"י משרד להגנת הסביבה של עיריית תל אביב - יפו. טיפול בחומרי אסבסט במידה והם קיימים, ייעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א 2011. 4. כל תא שטח מתחייב לפנות את השטחים הציבוריים שבהם הוא מחזיק ותנאי להיתר יהיה הבטחת פינויים ותנאי לאכלוס יהיה פינוי בפועל בתא שטח זה. 5. תנאי להריסת כל המבנים והסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה להיבטי זיהומי קרקע ואיטום לרבות טיפול במי תהום וסקר אסבסט.
6.7	זיקת הנאה
	1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע, וכן בשטחים הפתוחים במרווח בין הבניה העתידית לגבולות המגרשים והכל על פי המסומן בתשריט. מיקומה וצורתה הסופיים של זיקת הנאה לטובת הציבור יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם.

זיקת הנאה 2. עיריית תל אביב-יפו תהא רשאית לתחזק במקום בעלי הזכויות את השטחים הפתוחים. 3. שינוי בגבולות ובתוואי זיקת ההנאה לא יהוו שינוי לתכנית זו ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקת הנאה יישמר. 4. בין המגרשים השונים תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בקומות המרתף, בהתאם למסומן בתשריט. תובטח כניסת רכבים ממפלס הרחובות הסובבים העיליים דרך מגרש 100A, מגרש A101 ומגרש 102. הכניסה ממגרש 100A תאפשר מעבר רכב פרטי, תפעולי ורכב פינוי אשפה. 5. תותר הצבת שולחנות וכסאות לשימוש שטחי המסחר בתחום זיקת ההנאה.	6.7
שמירה על עצים בוגרים 1. עצים מיוחדים, גדולים ובעלי ערך גבוה לשימור ישולבו בבינוי ככל שניתן. 2. עצים להעתקה יועתקו במידת האפשר, לשטחי השצ"פ בגבול התוכנית. 3. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה: עץ מס' 1: יועתק ברפסודה אל השצ"פ הקרוב אליו במידה והמתחמים בני ברק והגר"א יוממשו לפני מתחם סלומון. יש להכין את העץ להעתקה כחצי שנה לפני העתקתו. 4. כריתה והעתקת עצים תתבצע לאחר קבלת היתר בניה ואישור מפקיד היערות ובליווי אגרונום מומחה. 5. העצים החדשים בשצ"פ יתוכננו בהתאם לנוכחותו של עץ מס' 1. 6. כל עבודה בקרבת עצים מחייבת מפרט. כל זאת בתיאום ובהנחיית מהנדס העיר ואגף שפ"ע של העירייה.	6.8
איכות הסביבה 1. תנאי למתן היתר בניה, יהיה מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אויר, מערכות אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת האווריר בפרט כולל התייחסות לארובות, לסה"כ שטחי המסחר, קרינה וכו' אשר יועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה. א. הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס לעניין רמות הרעש הצפויות מהמערכות המכניות של המבנים, הפחתת רעש כבישים מהדרכים הקיימות והמתוכננות, רעש ממבני ציבור (ככל שמתוכננים) ולמבני ציבור. יידרש מיגון אקוסטי לדירות מגורים, חדרי מלון ודיוור מוגן הפונים לרח' הרכבת כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבלים עם חלונות סגורים במגורים/מלונאות ו-35 דציבלים בדיוור מוגן. ב. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו. המיגון האקוסטי שיידרש יתבצע על חשבון מבקש ההיתר. ג. הגשת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו, ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. דו"ח הצללות ונספח מיקרו אקלים שבנספח הסביבתי יועברו בשלב היתרי הבניה לבדיקת אדריכל העיר. ד. הצגת פתרון מערכות האוורור בבניין, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. לא יותר מיקום פתחי האוורור של הבניין והחניון לכיוון מעברים ציבוריים, שפ"פ, ושצ"פ באזור בו צפויה שהייה של אנשים, מבני ציבור, ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנה. ה. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בניה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שהיו באותה העת.	6.9

6.9

איכות הסביבה

2.רעש 2.1. רעש דרכים האמצעים האקוסטיים המפורטים למיגון דירתי, במידה ויידרשו, ייקבעו בשלב התכנון המפורט והוצאת היתרי בנייה, עפ"י התכנית העדכנית. בבדיקה זו יחושבו מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות ונתוני תנועה הכוללים נפח כניסה ויציאה לחניונים ומהם החוצה בשעת שיא. בדיקה זו תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה. 2.2. מערכות מכאניות לקראת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות, מיקומן והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן - 1990. 3. הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות בנייה כולל מפעילות צמ"ח 3.1. אבק להלן אמצעים לצמצום השפעות שליליות על איכות האוויר בעת הביצוע: א. כיסוי המשאות היוצאות עמוסות מן האתר. ב. הרטבת דרכי גישה בלתי סלולות. במידה ודרכים אלה נשארות בלתי סלולות לזמן רב ניתן לפזר עליהן חומר מייצב המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. ג. קידוחים לשם הכנת פיצוצים, במידה ויתקיימו, יש לבצע ככל הניתן באמצעות מכונות קידוח מצוידות בשואב אבק. 3.2. רעש א. מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן, 1990 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בנייה), התשל"ט 1979. ב. המשאות הכבדות יעברו, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התכנית. ג. בשלב התכנון המפורט ייבחן הצורך באמצעים נוספים, בהפעלת מיקרופיילר וברייקר, כגון שימוש במסכים ניידים או צמצום שעות הפעילות של כלים אלו. 3.3. שטחי התארגנות גריסה באתר תבוצע בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט ובו יוצגו נתוני הפסולת מעודכנים שיועברו לאגף שפ"ע. 3.4. איכות אוויר תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב - יפו. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, אופן ומיקום פתחי אוורור ופירי פליטת מזהמים מהחניון, פתרון לסה"כ שטחי המסחר (פירים לארובות, מערכות נידוף), בתי אוכל, מערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו כן מיקום כניסת אוויר צח. דרישות המחלקה לאיכות הסביבה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.	
---	--

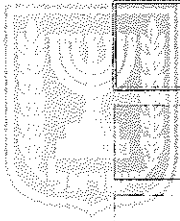
6.10

תשתיות

1. במסגרת הבקשה להיתר הבניה יערך תאום מול מהנדס העיר בנוגע לדרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או תאורה, הבטחת אספקה סדירה במשך כל הזמן וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות	
---	--

תשתיות	6.10
התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. לא יבוטל תוואי תשתיות קיים או מאושר, לפני שבוצעה בפועל תשתית חלופית מתאימה, המבטיחה אספקה סדירה לשימושים השונים הקיימים בתחום התכנית ובאישור מהנדס העיר. 4. תשתית השטחים הציבוריים הבנויים תהיה עצמאית בכל תא שטח, ככל הניתן.	
רישום שטחים ציבוריים	6.11
השטחים הציבוריים וכן שטחי הציבור הבנויים בתחום מגרש מגורים ומשרדים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. שטחי הציבור הבנויים בתחום המגרש למגורים ומשרדים והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו והוצאותיו. בעת רישום הבית המשותף יירשמו בבעלות ע"ש העירייה ללא תמורה שטחי הציבור הבנויים בתחום המגרש למגורים ומשרדים והחניות הצמודות להן כיחידה נפרדת וזאת ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו והוצאותיו.	
ניהול מי נגר	6.12
יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כחדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. שטח זה מיועד לנטיעות ולהחדרת מי נגר ויהיה פנוי מכל בניה מעל ובתת הקרקע. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול או קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור רשות המים במסגרת היתר הבנייה.	
בניה ירוקה	6.13
תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינוייו ותיקוניו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.	
שימושים חורגים	6.14
השימושים הקיימים יותרו עד 3 שנים מיום אישור בתכנית.	
היטל השבחה	6.15
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
טבלאות איזון והקצאה	6.16
1. איחוד וחלוקת החלקות בתחום כל אחד מהמתחמים מבוצע בטבלה נפרדת בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. 2. אי התאמה בשטחים המדוירים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו, לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965. 3. השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וכן שטחי הציבור הבנויים בתחום תאי שטח 100A, 101A ו- 102 יירשמו בבעלות עיריית תל אביב ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה שהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא. עד לרישום האיחוד והחלוקה יוחזרו שטחים אלה לעירייה ללא תמורה לתקופה של 99 שנים שמתחדשים	

6.16	טבלאות איזון והקצאה
	מאליה לתקופה נוספת.



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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות בבניה במרתפי החנייה בכל תאי השטח: סעי' 4.1.2 (ד') ס"ק 7: הוראות בינוי - שלביות הבנייה במרתפי החנייה.	

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

יותר מימוש כל תא שטח בנפרד.

