Check Point Threat Extraction secured this document
Get Original

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0251744

תא/4400 - מסחר ומגורים ברחוב אינשטיין דרום מערב

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מחוז **תל-אביב**

מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

מאושרת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית 507-0251744 תא/4400 רחוב אינשטיין 2, 4

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך 18/01/2017 פרוטוקול 17-0001ב החלטה 3

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך 26.2.2017 ישיבה מס' 1253

מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה
אורלי אראל	עודד גבולי, אדר'	תאריך 14.6.17

דורון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 507-0251744
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.2.17 26.2.17 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 44

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הקמת מתחם למסחר, תעסוקה ומגורים במגרש ממוקם על ציר איינשטיין פינת רחוב 2040.
התכנית משנה את תכנית תא/3374, וקובעת תוספת זכויות למסחר ומגורים עד לרח"ק המרבי 6, על פי תכנית המתאר תא/5000. בנוסף, מאפשרת התכנית תוספת גובה עד 25 קומות עם הסרת מגבלות שדה התעופה.
התכנית מציעה רחבה עירונית מוקפת בשתי קומות למסחר/משרדים ו-3 מבני מגורים ושטחים לצורכי ציבור מעליהן.
סה"כ 212 יח"ד, עד 19,504 מ"ר עיקרי למגורים ועד 8,000 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה. שטח ממוצע ליח"ד יהיה 80 מ"ר עיקרי.
בנוסף, 1000 מר' שטחים כוללים (עיקרי ושירות) בנויים ו- 400 מר' שטחים פתוחים לצורכי ציבור.
תמהיל המגורים יכלול דירות בגדלים שונים.

תכנון זמין
מונה תדפיס 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/4400 - מסחר ומגורים ברחוב אינשטיין דרום מערב
	מספר התכנית	507-0251744
1.2 שטח התכנית		7.684 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי** תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 179908

קואורדינאטה Y 668748

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	אינשטיין	4	
תל אביב-יפו	אינשטיין	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6885	מוסדר	חלק	6	5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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/ 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
תא/ 1111	החלפה		1515		27/03/1969
תא/ 3374	החלפה		5461	571	23/11/2005
תא/ ל	החלפה		0		19/02/1953
תא/ ל/ 2	החלפה		3527	819	01/02/1988
תא/ ע/ 1	שינוי	על התכנית יחולו הוראות התכנית הנ"ל, למעט השינויים הכלולים בתכנית זאת. תכנית ע/ 1 לא תחול לעניין התכסית המרבית	5264	1594	15/01/2004
תא/ במ/ 9/ 1111/ א/ 1	החלפה		4151	172	21/10/1993

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה צור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		משה צור		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	10/06/2015	משה צור	10/06/2015	חתום להפקדה	כן
בינוי	מנחה	1:500	1	02/08/2016	משה צור	02/08/2016	נספח בינוי-חתום להפקדה-חתום להפקדה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:500	1	26/05/2016	מאיה זוהר	29/05/2016	סביבה ונוף-חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	05/02/2017	אילן קליגר	13/03/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	26/11/2015	משה צור	26/11/2015	חתום להפקדה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1:100	10	01/12/2015	יהודה זיסר	31/01/2016	טבלת הקצאה-חתום להפקדה	לא

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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			גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	תל אביב-יפו	אלוני ניסים	10	03-7778111	03-6962519	
עו"ד	פרטי	משה שוב	3018		תל אביב-יפו	ויצמן	2	03-6942000	03-6932001	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	תל אביב-יפו	אלוני ניסים	10	03-7778111	03-6962519	
פרטי	משה שוב	3018		תל אביב-יפו	ויצמן	2	03-6942000	03-6932001	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עירייית ת"א- יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5217080	03-5216820	
בעלים			גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	תל אביב-יפו	אלוני ניסים	10	03-7778111	03-6962519	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	משה שוב	3018		תל אביב-יפו	ויצמן	2	03-6942000	03-6932001	

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	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב-יפו	תל אביב - יפו		03-5450517		zina@mz-a.com
יועץ נוף	יועץ נופי	מאיה זוהר			תל אביב-יפו	בלוך דוד	17	03-5661130		maya@mzarc.com
שמאות מקרקעין	שמאי	יהודה זיסר	413	יהודה זיסר	תל אביב-יפו	בקר אהרון	8	03-6952020	03-6952035	yehuda@krs-realestate.com
מודד מוסמך	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט ליברמן (מ.א) (2008) בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-9417011	03-9417013	
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אילן קליגר		פי ג"י אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914111	03-7914112	

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	תא/ 3374

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות למסחר ומגורים על פי תכנית המתאר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
2. סה"כ זכויות בניה על קרקעיות לא יעלו על 32,124 מ"ר (רח"ק 6), מתוכם 19,504 מ"ר עיקרי למגורים כ-200 יח"ד ו 8,000 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה.
3. קביעת היקף שטחי ציבור בסך של 1,000 מ"ר בנויים מתוך סה"כ הזכויות המותרות וכ-400 מ"ר חצר או מרפסת.
4. סך שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו 35,000 מ"ר.
5. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין וגובה מירבי עם שתי חלופות של 25 או 40 קומות בהתאם לחלופה שתתממש.
6. קביעת הסדרי תנועה, חניה, תפעול ופיתוח השטח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	7.684

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט	מתארי	הערות
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+42	42		מתוך סך כל יחידות הדיור
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+700	700		1000 מ"ר שטח כולל. + כ- 400 מ"ר חצר או מרפסת.
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+212	212		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+22,048	22,048		במצב המאושר: על פי התכנית הראשית הועדה המקומית רשאית להמיר משרדים למגורים. במצב המוצע: 19,504 עיקרי למגורים, ובנוסף 2544 מ"ר למרפסות.
מסחר (מ"ר)	מ"ר	3,000	+812.5	3,812.5		כולל 1,300 מ"ר בתת הקרקע מותר עד 6700 מ"ר מסחר מעל הקרקע בכפוף להערה (1) לטבלה 5.
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	10,385	-6,197.5	4,187.5		שטחים לשימוש תעסוקה הינם מתוך השטחים למסחר. 4187.5 מ"ר הינם הערכה בלבד.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

*** נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.**

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	*תאי שטח*
דרך מוצעת	830
עירוני מעורב	100
שטח ציבורי פתוח	673 - 671

סימון בתשריט	*יעוד*	*תאי שטח כפופים*
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	830
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	673 - 671

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב מסחר ומגורים	5,354	69.71
שצ"פ	2,326	30.29
סה"כ	**7,680**	**100**

מצב מוצע

יעוד	*מ"ר מחושב*	*אחוזים מחושב*
דרך מוצעת	83.31	1.08
עירוני מעורב	5,357.37	69.72
שטח ציבורי פתוח	2,243.65	29.20
סה"כ	**7,684.34**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 עירוני מעורב

4.1.1 שימושים

משרדים, מסחר, מגורים ושטחים למבנה ציבור, שטחים נלווים לכל אחד מהשימושים.

4.1.2 הוראות

א הוראות בינוי

1. קומת המרתף העליון תהיה בגובה עד 6 מטר נטו.
2. גובה בניה מרבי בתחום המגרש באישור רשות התעופה האזרחית.
3. חלופות בינוי:

חלופה א:

2 קומות מסחר וקומה ציבורית חלקית, מעליהם 3 מגדלים בגובה מרבי של 100 מ' מעל הכניסה הקובעת, ובסה"כ 25 קומות כולל קומות מסד.

חלופה ב:

2 קומות מסחר וקומה ציבורית חלקית ומעליהן 2 מבנים בגובה מרבי של עד 60 מ' מעל פני הים (כ- 13 קומות) והמבנה השלישי עד לגובה 160 מ' מעל הכניסה הקובעת, ובסה"כ 40 קומות כולל קומות המסד. במידה ועד להוצאת היתר הבניה הראשון יוסרו מגבלות הגובה, תבוטל חלופה ב'.

ב קווי בנין

1. קווי הבניין יהיו על פי התשריט.
2. המרחק המינימלי בין מבני המגורים מעל המבנה הנמוך יהיה 20 מ', כולל מרפסות.

ג הנחיות מיוחדות

תמהיל דירות:

סה"כ מוצע עד 212 יח"ד, שטח ממוצע לדירה 80 מ"ר עיקרי.

תמהיל של לפחות שליש דירות בגודל עד 65 מ"ר עיקרי ועד שליש דירות בשטח מעל 90 מ"ר עיקרי.

מרחב מוגן:

שטח ממוצע לדירה יהיה 80 מ"ר עיקרי כאמור למעלה; לצורך תמריץ הקמת ממ"קים במידה ולא התווסף ממ"ד ליח"ד אלא יבוצע ממ"ק, שטח ממוצע לדירה יהיה עד 92 מ"ר עיקרי ליח"ד. לצורך זה ניתן להמיר את הפרש השטח משטח שרות לשטח עיקרי ובתנאי שסך כל השטחים לא משתנה ולא יותר מ 12 מ"ר לדירה.

שטח מרפסות:

א. שטחים עבור מרפסות מקורות בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת בתחום המבנה מפורט בטבלה 5.

4.1	**עירוני מעורב**
	ב. עלה שטחן של מרפסות מקורות על המופיע בטלה 5 יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה. ג. ניוד זכויות שטחים עבור מרפסות למטרה אחרת וסגירת מרפסות או גג הינה אסורה ותיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית. ד. תירשם הערה אזהרה בטאבו האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה. גג המבנה הנמוך: א. הגג מעל 2 קומות המסחר יפותח כשטח ציבורי/משותף. ב. לא יוצמד שטח לדירות בקומה זו מעבר לקונטור המגדל. שטחי ציבור: יקבע שטח של 1,000 מ"ר ברוטו, מתוך סך השטחים המוצעים בתכנית (מתוך הרח"ק המותר) ועוד כ- 400 מ"ר שטחים פתוחים, אשר יכולים להיות גג או מרפסת מקורים (כמופיע בטבלה 5: שטח מרפסות). מיקום ותצורה הסופי של שטחי הציבור הבנויים ואת הקשר עם השטחים הציבוריים הסמוכים ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. שטחי הציבור יתוכננו עם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות. שטחים אלה ישמשו עפ"י השימושים ליעוד שטח לבנייני ציבור לחינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושרותים. במידה וידרשו גני ילדים, חצרות גני הילדים ימוקמו על גג המבנה מעל המסחר, או פתרון אחר באישור מהנדס העיר.

4.2	**שטח ציבורי פתוח**
4.2.1	**שימושים**
	פיתוח גנני, מגרשי משחקים, פרגולות, מתקני מים כגון: בריכה אקולוגית ו/או מזרקה, ספסלים ושטחי פנאי, כמו כן יותר מעבר תשתיות תת-קרקעי ומעבר לכלי רכב לתחזוקה. תותר מערכת תנועה אנכית כגון דרגנוע, מעליות, מדרגות וכד' וגשר עילי בין קומות המסחר.
4.2.2	**הוראות**

4.3	**דרך מוצעת**
4.3.1	**שימושים**
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, נטיעות ומעבר תשתיות.
4.3.2	**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)						מספר יח"ד	גובה מבנים מקסימלי (מטר)	מספר קומות								מרפסות לפי סעיף 5(ב)(1)(ג)
				מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				מעל מגרש כלפי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי - עיקרי	עיקרי - שרות	אחורי	צדדי		
מגורים בבנייה רבת קומות	מגורים	100	5354	26204	19504		300	4920		33700		212	100 (7)	25 (7)	6	3 (8)	1 (9)	0	0	400 (11)
מגורים בבנייה רבת קומות	מגורים	100	100	700 (10)																
מגורים בבנייה רבת קומות	מגורים	100	100	6700 (1)	1300 (2)															2544 (5)
																				(3)

מוגש לדיון בוועדה המחוזית

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

שטחי הבנייה עבור המפורטים בטבלה שלעיל כולל את כל שטחי הבנייה המירבית בתכנית זו

גם בטבלה עבור הבנייה הוותרת הוראה מפורטת על הוראה כללית

הערה בדבר הטבלה: בחישוב שטחי הבנייה לא נכללו שטחים המיועדים לחניה תת קרקעית.

הערה לטבלת שטחי הבנייה המירבית: הוצאת חלקי שטחים מהשטחים העיקריים לטובת שרות, יהווה שינוי לתכנית.

(1) מתוך 6700 מ"ר, 25% יהיו לשימוש מגורים, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 ב' לעיל.

(2) לא יותר מ 1,300 מ"ר שטחים עיקריים בתת הקרקע מעל מפלס הכניסה הקובעת.

(3) יותר שטחים נוספים לשרות, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 ג' לעיל.

(4) כולל שטח עיקרי ושרות המשרתים את המגורים.

(5) לא יותר מרפסות, בנוסף לאלו המוגדרות בסעיף 4.1.2 ד' לעיל.

(6) שטח מרווח הצמוד למבנה, בנוסף לשטח הקומות המירבי לפי 4.1.2 ג' לעיל.

(7) ניתן לבנות את המבנה המשרדי עד לגובה של 160 מ' מעל הכניסה הקובעת (40 קומות כולל) בהתאם לסעיף 4.1.2 א'.

(8) מותר לבנות עד 3-0 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

(9) מותר לבנות עד 1-0 קומות.

(10) יותרו שינויים בגודל יחידות הדיור.

(11) מתוך 400 יח"ד, לפחות 25% מיחידות הדיור יהיו בגודל מינימלי של 100 מ"ר.

(11) שטח עבור מרפסת, גג או חצר מקורים.

הנכון זמין
מונה הדפסה 44

הנכון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1 דרכים תנועה ו/או חניה

1. כניסה ויציאה לחניה מרחוב 2040.
2. תקן החניה למסחר ותעסוקה יהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 . תקן החניה ייקבע כתקן מירבי.
3. חניות אורחים יוקצו בנפרד, במסגרת החניות למסחר ותעסוקה.
4. 80% מהחניות למסחר ותעסוקה יירשמו בבעלות אחידה וינוהלו כחניון ציבורי.
5. לא תותר חנייה עילית. החנייה, לרבות חנייה תפעולית ופינוי אשפה, יוסדרו בתת הקרקע.
6. לא תותר גישה לרכב עבור שטחי המסחר והמשרדים מרחוב איזיק שטרן.
7. החניות למבני הציבור יהיו לפי התקן 1:60 או לפי התקן שיהיה בעת הוצאת היתר בניה.
8. תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.2012.
9. רוחב זכות הדרך ברחוב איינשטיין יהיה לכל הפחות 30 מ'.

6.2 איכות הסביבה

תכנית העיצוב האדריכלי תכלול חוות דעת לנושא איכות הסביבה:

1. חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.
2. הצגת פתרונות להפחתת רעש, על פי הצורך, מהכבישים בסביבה.
3. חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות וההצללה מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה בשלב תכנית עיצוב.
4. תכנון למערכות האוורור של הבניין. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, כולל ארובות בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). נושא אוורור חניונים יתוכנן בהתאם להנחיות יועץ איכות הסביבה, פתחי אוורור לא יופנו אל שטחים ציבוריים, כגון מדרכות, שצ"פ, שב"צ, תותר הכנסת אוויר במקומות אלו. בנוסף, לכיוון המגרש הדרומי (שטח למבנה ציבור) לא יופנו פתחי אוורור משטחי השרות של המסחר
5. תעשה הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
6. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

רעש:

א. הבניינים יתוכננו בהתאם לדרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין Ldn 60-65 , כמפורט בתמ"א 2/4 נספח א. 2 סעיף 5.

ב. השטחים הציבוריים ימוקמו בצידו המזרחי של המגרש ככל הניתן או לחלופין ינתן פיתרון אקוסטי בהתאם להנחיות.

מניעת מטרדים סביבתיים:

תנאי למתן היתר בניה יהיה להכניס הוראות בדבר מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות בנית.

אשפה:

יש להקים חדר אשפה בכל אחד מהבניינים , או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר

6.2 איכות הסביבה

מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. הפיתרון יפורט בתכנית עיצוב אדריכלי.

משמרת נגר עילי:

א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.

ג. בתכנון השבילים ומעברים להולכי רגל ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ד. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי חובה לצרף תכנית ניקוז אשר תפרט את הפיתוח הנדרש במרחב הציבורי בתחום התכנית, להשהיית נגר עילי וחלחולו לתת הקרקע בתחום התכנית ולחלופין העברתו למערכת קליטת הנגר בתחום השצ"פ הדרומי לתכנית, שימוש להשקיה והתחברות למערכת הניקוז העירונית של עודפי נגר. הכל בהתאם לתמ"א 34/ ב/4 ובהתאם להנחיות בתכנית אב לניקוז תל-אביב.

ה. תכנית הניקוז תפרט בייחוד הוראות בדברים הבאים: היקף תכסית פנויה בתחום התכנית לצורך השהייה וחלחול ובאופן ניצול השטחים הפתוחים ברמה השכונתית לצורך השקיה, השהייה ושימור מי נגר.

ו. גגות יתוכננו באופן שתתאפשר השהיה למי נגר.

6.3 בניה ירוקה

תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בתקן ישראלי 5281, הנחיות הועדה המקומית ומה"ע לנושא זה לעת הוצאת היתר.

6.4 עיצוב אדריכלי

1. תנאי להיתר בניה יהיה תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.
2. התכניות יוכנו בק"מ 1:250 על בסיס מפת מדידה.
3. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תפרט את הנושאים הבאים:

א. קביעת הוראות לגבי העמדת הבניינים, מרתפים, מרחקים בין בנינים וגבהים של חלקי המבנים.

ב. קביעת הוראות מחייבות לגבי גובה המבנים ומספר הקומות לפי מדיניות האגף.

ג. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים.

ד. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי.

ה. קביעה סופית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים.

ו. מיקום ופירוט סופי של חדרי האשפה

ז. פירוט מיקום סופי של שבילי האופניים.

ח. קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוננים, וציון הפרשי מפלסי הפיתוח, והמשכיות לשטחים השכנים הגובלים.

ט. התייחסות לנטיעות ומספרם.

י. תכנון קומות החניון כולל חישוב ותאום שטחי חניה, הסדרי פריקה וטעינה.

4. חלק ממסמכי תכנית העיצוב תהיה חו"ד סביבתית ובניה ירוקה שתכלול התייחסות מפורטת לכל נושאים הקשורים לקיימות, איכות סביבה, בניה ירוקה וכד'.

6.4	עיצוב אדריכלי
	5. מיקום ותכנון שטחי הציבור. 6. מיקום נטיעות כולל הבטחת תנאים לבתי גידול שיאפשרו נטיעת עצים. יש להשאיר 1.5 מ' עומק אדמה רצוף, לנטיעת עצים. לאורך הרחובות יינטעו עצי צל ליצירת צל רציף. 7. תכנית העיצוב תכלול פתרון להסתרת כביסה ולהסתרת מזגנים. 8. בחזית לרחוב אינשטיין יהיה המשך לפרט הגגון/פרגולה על פי תכנית העיצוב לרחוב אינשטיין. 9. לצרף תכנית ניקוז להשהיית נגר עילי כמפורט בסעיף איכות הסביבה - משמרת נגר עילי.

6.5	זיקת הנאה
	תיקבע זיקת הנאה במעבר מרחי איינשטיין לרחי אייזיק שטרן, מיקום ותצורה לצורך ייקבעו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.

6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	מגבלות תעופה: א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של שד"ת דוב הוז. עם הסרת מגבלות שדה התעופה ניתן יהיה להגיע לגובה המקסימלי על פי תכנית זו. ב. הגבהת מבנה מעבר לגובה 60 מ' מעל פני הים תעשה רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית. ג. תנאי להוצאת היתר בניה המתיר בניה לגובה העולה על 60 מטרים מעפ"י (היינו, היתר הבניה הראשון למבנה ככל שגובהו עולה על 60 מטרים מעפ"י או היתר בניה המתיר את הגבהת המבנה מעל לגובה האמור) הנו אישור רשות התעופה האזרחית. ד. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מטרים מעפ"י הנו אישור רשות התעופה האזרחית. ה. מיקום מבנה החורג מגובה 60 מ' מעפ"י לפי חלופה ב' בסעיף 4.1.2 א' יתואם עם רשות התעופה האזרחית, בהתאם להגבלות הבניה משד"ת דוב הוז שיהיו תקפות לעת הגשת הבקשה להיתר המבנה. משרד הביטחון: א. בניה לגובה של מעל 60 מ' מעפ"י מותנה באישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית ת"א. ב. תנאי למתן היתר הינו תיאום בכתב עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית ת"א. ג. נידרש סימון המבנים בסימון יום (צבע כתום-לבן) ולילה (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). ד. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה, לרבות מנופים ועגורנים. ה. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר להקמת עגורן או מנוף זמני לשלב הבנייה, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

6.7	תחזוקה
	השטחים הפתוחים מעל פני הקרקע יתופעלו ע"י העירייה. המעברים הפתוחים, והמרתפים שבשטח התכנית (גבול תחום האחריות ייקבע בהסכם) יתופעלו על ידי חברה ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח.

6.8 הנחיות מיוחדות

רכבת קלה:

א. הבקשה להיתר תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים-פולימריים בלבד, לתוך תחום רצועת המסילה, בעומק שלא יפחת מ- 5מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.

ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.

6.9 הסדרת שטח/ מקרקעין

1. איחוד וחלוקה:

א. האיחוד והחלוקה החדשה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 בהסכמת הבעלים וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

ב. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה, המצוינים בטבלת הקצאה, ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר. שינויים אלה לא יחשבו כשינוי לתכנית.

2. רישום השטחים הציבורים:

השטחים המיועדים למבנה ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, חניה ציבורית וכן שטחי הציבור בתחום מגרש המגורים והמסחר יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו 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.

6.10 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.

6.11 תנאים למתן היתרי בניה

א. אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

ב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים לבעלות העירייה.

ג. הבטחת הקמה והבטחת רישום בעלות העירייה על שטחי הציבור הבנויים בתחום מגרש המגורים והמסחר.

ד. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע.

ו. תנאי להוצאת היתר בניה לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הים יהיה אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית.

6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס

א. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה והקמתם ברמת מעטפת.

ב. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.

6.13 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	ניתן יהיה לבנות את הפרויקט בשלבים, כאשר כל שלב בנייה יהווה שלמות אדריכלית שתאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית השלביות תהיה חלק מתכנית הפיתוח ועיצוב אדריכלי. כל שלב בנייה ייתן פתרון לנגישות חניה ופריקה שתאושר ע"י אגף התנועה של עת"א.

7.2 מימוש התכנית

עד 15 שנים מאישור תכנית זו.

הזכויות שלא ניתן יהיה לנצלן עקב מגבלות הגובה תבוטלנה, אלא אם יוסרו המגבלות.

התכנית תתכלה בתוך 10 שנים ממתן תוקף אם לא יצא היתר לזכויות הבניה העל קרקעיות המותרות לאותה עת.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
25/07/2016
להפקיד את התכנית
05/10/2016
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית 507-0251744 10/06/2015 16:34:32 נספח זכויות בנים מאושרות

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 507-0251744

שם התוכנית: תא/4400 - מסחר ומגורים ברחוב אינשטיין 2-4

עורך התוכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

ע"פ תכניות מס':

יעוד	חלקה	מס' תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה (מ"ר)					גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)
				מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
אזור משולב מסחר ומגורים	6		5,354	13,385	4,100		21,400		60 מטר מעל פני הים	5	4	כמסומן בתשריט

תאריך: 2015-06-10 **חתימה:** _____