

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0337626

תא/מק/4487 - מתחם שניצלר



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית



אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0337626 תא/מק/4487 מתחם שניצלר		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 14/09/2022	פרוטוקול 122-0026	החלטה 7
תאריך 12/07/2023	פרוטוקול 123-0012	החלטה 12
תאריך 22/01/2025	פרוטוקול 125-0002	החלטה 6
תאריך 05/02/2025	פרוטוקול 125-0003	החלטה 10
תאריך 24/12/2025	פרוטוקול 125-0024	החלטה 15
מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדרי	יניר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
א.א.	ז.ק.ל.מ.	ליאור שפירא, עו"ד
תאריך אישור/ועדת המשנה לתכנון ובניה		

אלי לוי
מנהל אגף נכס העירייה

07-06-2026



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.ipan.gov.il/SV4/1/5000368819/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית שבנדון ממוקמת במתחם הרחובות שניצלר, סלמה, אליפלט והמשכו של רחוב פראנצויז. שטח התוכנית הינו כ-7 דונם.

תוכנית התחדשות של מרחב תעשייה ומלאכה. במרחב התכנון מבנים נמוכים וצפופים, בחלקם ארעיים, המאכלסים מוסכים, פחחים וכדומה. בפינה הדרום מערבית ממוקמת תחנת תדלוק, אשר תפונה. התוכנית כוללת פינוי המבנים הקיימים אשר תופסים את מירב השטח הסחיר.

הבינוי המוצע משלב בניה מרקמית מגדירת דופן לרחובות אליפלט, סלמה ופרנצויז. הבינוי כולל שני מגדלים בגובה של עד 29 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בפינת הרחובות שלמה ואליפלט בסמוך ליציאה העתידית מתחנת המטרו. מגדל מגורים על רחוב סלמה ומגדל תעסוקה על רחוב אליפלט. העמדת המבנים הינה סביב מערך שטחים פתוחים הכולל כיכר עירונית מסחרית בפינת הרחובות סלמה ואליפלט, וכן שטח פתוח מגוון הפונה לרחוב שניצלר. התוכנית כוללת הקמת שטחי ציבור מבונים איכותיים בהיקף של כ-6000 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4487 - מתחם שניצלר
------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית	507-0337626
-------------	-------------

שטח התכנית	7.113 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (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

קואורדינאטה X 177907

קואורדינאטה Y 662523

מתחם הרחובות שניצלר, שלמה, אליפלט ופראנצויז.

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אליפלט	ב5	
תל אביב-יפו	אליפלט	7	
תל אביב-יפו	אליפלט	5	
תל אביב-יפו	אליפלט	א5	
תל אביב-יפו	אליפלט	9	
תל אביב-יפו	אליפלט	3	
תל אביב-יפו	אליפלט	א3	
תל אביב-יפו	אליפלט	ב3	
תל אביב-יפו	אליפלט	1	
תל אביב-יפו	דרך שלמה	33	
תל אביב-יפו	דרך שלמה	29	
תל אביב-יפו	דרך שלמה	27	
תל אביב-יפו	דרך שלמה	31	
תל אביב-יפו	פראנצויז		
תל אביב-יפו	שניצלר	11	
תל אביב-יפו	שניצלר	א5	
תל אביב-יפו	שניצלר	9	
תל אביב-יפו	שניצלר	1	
תל אביב-יפו	שניצלר	3	
תל אביב-יפו	שניצלר	5	
תל אביב-יפו	שניצלר	7	
תל אביב-יפו	שניצלר	א3	

צפון יפו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	44-46, 53-58	47-50, 52, 120-121

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 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/10/ד/10</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	6189	2086		17/01/2011
<u>תמא/10/ד/10/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	7271	7162		24/05/2016
<u>תמא/10/ד/12</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/12. הוראות תכנית תמא/10/ד/12 תחולנה על תכנית זו.	6881	8194		17/09/2014
<u>תמא/12/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>תמא/16/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/16/4. הוראות תכנית תמא/16/4 תחולנה על תכנית זו.	6324	810		22/11/2011
<u>תמא/18</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	0			22/08/1976
<u>תמא/18/4/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4/1. הוראות תכנית תמא/18/4/1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תמא/23</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23. הוראות תכנית תמא/23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848		31/07/1986

				תחולנה על תכנית זו.		
15/10/1998		74	4687	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א. הוראות תכנית תמא/ 23/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 /א
16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
14/09/2009		5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 5
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
18/12/1984			3137		החלפה	מ
21/04/1994		2974	4208		החלפה	תא/ ג
20/08/2007		3996	5705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול. לא תתאפשר תוספת זכויות בניה, יחידות דיור, קומות ותכסית מעבר לקבוע בטבלת הזכויות בסעיף 5 בתכנית זו.	שינוי	תא/ ג/ 1
16/04/2001		2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ח
20/03/2013		3677	6566	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ל/ 4. הוראות תכנית תא/ ל/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ל/ 4
01/11/1990		313	3810		החלפה	תא/ מ/ 1
03/07/1997		4366	4540		החלפה	תא/ מק/ 2710

29/03/1998			4632		ללא שינוי	<u>תא/מק/ 2754</u>
28/11/1985			3275		שינוי	<u>תא/ ע</u>
15/01/2004		1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תא/ ע/ 1</u>
25/02/1943		162	1252	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ B ממשיכות לחול.	החלפה	<u>תא/ B</u>
10/12/1981		574	2770		החלפה	<u>תא/ 1680</u>
27/01/2004		1748	5268		ללא שינוי	<u>תא/ 3365</u>
16/02/2006		1898	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3380. הוראות תכנית תא/ 3380 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תא/ 3380</u>
10/05/2006		4150	5526		החלפה	<u>תא/ 3440</u>
05/06/2014		5903	6813	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3954. הוראות תכנית תא/ 3954 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	<u>תא/ 3954</u>
02/12/1965		612	1240		החלפה	<u>תא/ 936</u>
26/03/1942			1180		החלפה	<u>R/ 6</u>
18/07/2016		8757	7304	תכנית זו הינה תא/מק/צ' - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>507-0271700</u>
13/03/2022		4214	10263	תכנית זו הינה תכנית תא/ 4715 "ביארות" - תוכנית שימור לבתי הבאר בתל אביב - יפו	ללא שינוי	<u>507-0584706</u>
22/12/2016		1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תא/ 5000</u>
11/02/1997			4490		החלפה	<u>תא/מק/ 2691</u>
09/11/2008		277	5864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 3647. הוראות תכנית תא/ מק/ 3647 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תא/מק/ 3647</u>

11/09/1975			2142	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1367 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תא/ 1367</u>
13/08/1997		5149	4557	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2496. הוראות תכנית תא/ 2496 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תא/ 2496</u>
03/11/1968		274	1487	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 397 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תא/ 397</u>
27/03/2016		4616	7234	תכנית זו הינה תכנית למסגרות חינוכיות לגיל הרך תא/ 4053. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -507 0177683. הוראות תכנית 507-0177683 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>507-0177683</u>
08/04/2019		9854	8195	תכנית זו הינה תא/מק/4658 תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -507 0501155. הוראות תכנית 507-0501155 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>507-0501155</u>
15/04/2019		9921	8200	הינה תכנית -תא/4241 שירותים ציבוריים ומבנים זמניים	ללא שינוי	<u>507-0535294</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

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				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	04/02/2026	אבנר ישר	12: 33 04/02/2026	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	07/07/2024	אבירם אגאי	16: 14 04/02/2026	נספח תנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			23/01/2022	שבתאי גונן	10: 33 14/03/2022	חוברת סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		02/02/2026	שבתאי גונן	16: 54 04/02/2026	תשריט סקר עצים	לא
ביוב	מנחה		5	14/02/2022	יורם לבל	10: 18 14/03/2022	נספח מים וביוב	לא
ביוב	רקע	1: 250		15/02/2026	יורם לבל	14: 14 15/02/2026	תשריט נספח ביוב	לא
ניקוז	מנחה		17	14/02/2022	יורם לבל	10: 19 14/03/2022	נספח ניקוז	לא
ניקוז	רקע	1: 250		15/02/2026	יורם לבל	14: 23 15/02/2026	תשריט נספח ניקוז	לא
מים	רקע	1: 250		15/02/2026	יורם לבל	14: 15 15/02/2026	תשריט נספח מים	לא
איכות הסביבה	מנחה		141	12/02/2026	רון לשם	12: 14 12/02/2026	חוות דעת סביבתית	לא
נספח סביבה	רקע		50	02/07/2024	שמוליק ליפשיץ	10: 56 15/02/2026	סקר אנרגיה	לא
איכות הסביבה	רקע		18	03/07/2024	אלעד לבנון	16: 49 04/02/2026		לא
סקר איכות קרקעות	מנחה		27	22/05/2019	רון לשם	13: 25 22/05/2019	סקר קרקע היסטורי ותכנית קידוחים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		22	19/02/2026	לייה נחשון	16: 19 23/03/2026	מסמך עקרונות	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	23/03/2026	לייה נחשון	16: 20 23/03/2026	טבלאות או"ח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/02/2026	אבנר ישר	17: 12 15/02/2026	בועה עת"א	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
מהנדס	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300	vaadamikomit_bniya@t el-aviv.gov.il
	פרטי			אקרו נכסים בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9718900	ziv@acrogrp.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			אקרו נכסים בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9718900	ziv@acrogrp.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220	mail@a-yashar.com
מהנדס	יועץ	אבירם אגאי	36538	ד.ג.ש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	dgsh@dgsh.co.il
	אגרונום	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799	gonen@trees.co.il
	יועץ תשתיות	יורם לבל		י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	lebel@lebel.co.il

הידרולוג	יועץ	אלעד לבנון		אתגר א.הנדסה בע"מ	טירת יהודה	(2)		03-9021130	info@etgar-eng.com
	יועץ	שמוליק ליפשיץ			נתניה	(3)			shmulik@esd-env.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	shl@shl.co.il
מהנדס	מודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה	ראשון לציון	לזרוב	25	03-9233115	yair2@013.net
שמאי	שמאי	לייח נחשון	4126266	קמיל, טרשנסקי, רפאל שמאות מקרקעין ושרותי נדלן	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961280	liya@ktap.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: ארגמן 8.

(3) כתובת: רחוב גיבורי ישראל 10 א' א.ת. פולג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

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
מלאכה	שימושים יצרניים הכוללים עיבוד חומרים בשיטות מסורתיות או/בטכנולוגיות חדשניות בתחומים מגוונים כגון עיבוד עץ, מתכות, פלסטיקה וכדומה.
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
מסחר 2	מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1, אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
תעסוקה 1	משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר.

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**

1. פיתוח והתחדשות עירונית על ידי יצירת מרחב פעיל הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים ומסחר, במרחב מערב פלורנטיין בתפר שבין תל אביב ליפו. זאת תוך מיצוי יתרונות המיקום שלו בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למערכות הסעת המונים.
2. פיתוח רחוב אליפלט ויצירת המשך לרחוב פראנצווי, באמצעות פינוי מבנים רעועים ומוזנחים בתחום הדרך והרחבת רחוב שניצלר.
3. פינוי של תחנת תדלוק פעילה בצומת הרחובות סלמה ושניצלר, המגבילה פיתוח, התחדשות עירונית ושימוש למגורים בסביבתה.
4. הגדרת מערכת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לרווחת הציבור לשהייה ולמעבר של הולכי רגל וקביעת שטחי ציבור מבוזנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התוכנית לפי פרק ג' סימן ז לחוק.
2. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה ומלאכה ודרך מוצעת למגורים, מסחר ותעסוקה. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה.
3. קביעת זכויות הבניה לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ולשימושים ציבוריים.
4. התווית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב, בהתאם לתכנון התנועתי העדכני לציר אליפלט, לרבות פינוי מבנים קיימים באזור המיועד להמשך רחוב פראנצווי על מנת לאפשר את סלילתו בתחום התוכנית והרחבת רחוב שניצלר.
5. קביעת גובה המבנים המותר לבנייה לעד 30 קומות מעל קומת הקרקע.
6. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין והנחיות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.

7. קביעת מספר יחידות דיור מרבי (210 יחידות דיור), בשטח ממוצע של 72 מ"ר (עיקרי), ומתוכן 40 יחידות דיור בהישג יד.

8. קביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לשהייה ולמעבר הציבור.

9. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

10. קביעת הוראות בנושאי איכות סביבה, בניה ירוקה ותכנון בר קיימא.



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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	202 - 200
דרך מוצעת	301 ,300
מגורים מסחר ותעסוקה	101
מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	100
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	202
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	100
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	202
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	101
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	100
זכות מעבר	דרך מאושרת	202
זכות מעבר	מגורים מסחר ותעסוקה	101
זכות מעבר	מסחר ותעסוקה	100
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	101
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	100
להריסה	דרך מאושרת	201 ,200
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
להריסה	מסחר ותעסוקה	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	202 - 200
מבנה להריסה	דרך מוצעת	301 ,300
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	100
קו בנין עילי	דרך מאושרת	202
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	301 ,300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה	2,555	35.33

14.02	1,014	דרך מאושרת
48.38	3,499	דרך מוצעת
2.27	164	שביל הולכי רגל
100	7,232	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.46	685.73	דרך מאושרת
3.23	234.23	דרך מוצעת
62.11	4,500.72	מגורים מסחר ותעסוקה
25.20	1,825.93	מסחר ותעסוקה
100	7,246.6	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים מסחר ותעסוקה****4.1.1****שימושים**

בקומת הקרקע:

שימושים שאינם למגורים ובעלי אופי יצרני וציבורי: מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1 ושימושי מלאכה זעירה, אומנות, תרבות, בילוי וחיי לילה, מוסדות ציבור וכן שטחי שירות, לובי כניסה, חללים טכניים, חללים משותפים. כל השימושים בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה למניעת מטרדיות

מעל קומת הקרקע:

כל השימושים המותרים בקומת הקרקע וכן מגורים מלונאות, שטחים לרווחת דיירים, לרבות מועדון דיירים, בריכה, ספא, חדר כושר ומתקנים טכניים. שימושי מסחר 2 בהיקף של עד 25% מכלל השימושים בכל הקומות העל קרקעיות לרבות קומת הקרקע. כל זאת בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

בתת הקרקע:

כל השימושים המותרים מעל הקרקע, למעט: יחידות דיור ומלונאות, כשימושים עצמאיים ונלווים. בנוסף: חניה, שרותים תומכי רכיבת אופניים (כגון מלתחות ותאי אחסון), שטחי תפעול, אחסנה מסחרית, לוגיסטיקה, ייצור אנרגיה, מלאכה זעירה, תעשייה זעירה וכד'. בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה למניעת מטרדיות.

4.1.2**הוראות****א****בינוי**

1. הבינוי כולל שילוב בנייה נמוכה, מלווה דופן, בגובה של עד 6 קומות מעל קומת הקרקע, לאורך הרחובות אליפלט, שניצלר ופראנצויז, ובנייה לגובה. בקומת הקרקע תשמר חזית רחוב פעילה. העמדת המבנים תהיה כמתואר בנספח הבינוי המנחה.
2. בקומת הקרקע תותר הקמת קומת יציע כהגדרתה בחוק התו"ב. קומה זו לא תיחשב במספר הקומות אך השטחים עברה יכללו במניין השטחים המותרים.
3. לאורך רחוב שלמה תישמר זיקת הנאה לשהייה ולמעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-5 מטרים מגבול המגרש.
4. הכניסות לשימושי המסחר ואל שימושי התעסוקה והמגורים יהיו ממפלס הרחוב.
5. הכניסה ללובי מגורים תהיה מהרחובות הראשיים ובנוסף ניתן לאפשר כניסות נוספות.
6. עבור שטחי הציבור המבונים - חובה לשלב ארובה המחוברת לקומות התחתונות, בגובה שלא יפחת מ-2 מטרים מעל מפלס הגג העליון.

7. צפיפויות ותמהיל יחיד:

א. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 210 יחידות.

ב. גודל ממוצע ליחידת דיור 68-70 מ"ר עיקרי. תמהיל שטחי הדירות:

שטחי הדירות מתייחסים לשטח הדירה עיקרי+ממ"ד, או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון חוץ דירתי:

לפחות 15% קטנות בשטח של 45-65 מ"ר.

לפחות 20% בינוניות בשטח של 66-85 מ"ר.



לפחות 20% בינוניות-גדולות בשטח של 86-105 מ"ר לפחות 15% גדולות בשטח של 106-120 מ"ר. התמהיל הסופי ייקבע בתכנית העיצוב באישור מהנדס העיר או גורם מטעמו ויהיה מגוון ובאופן שמשקף דירות קטנות, בינוניות וגדולות בהתאם לממוצע. ג. 40 דירות מסך יח"ד יהיו דירות בהישג יד בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס ובמחיר המופחת ב 40% ממחיר השוק וזאת בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב (על תיקוניו) ד. סה"כ השטחים העל קרקעיים לטובת דב"י הינם 3,963 מ"ר כמצוין בטבלה 5. תמהיל שטחי הדירות ומיקומן יקבע בתכנית העיצוב ויהיה מגוון ובאופן שמשקף דירות קטנות, בינוניות וגדולות בהתאם לממוצע.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. מספר הקומות המירבי יהיה 30 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית). גובה מירבי לבניין יהיה 125 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת, כולל מתקנים טכניים, ארובת אוורור בגובה 2 מטרים מן הגג העליון או מעל מעקה הגג. 2. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 6 מטר, גובה קומת תעסוקה טיפוסית לא יעלה על 4.5 מטרים, גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.6 מטרים וגובה קומת גג לא יעלה על 6 מטרים. 3. גובהן הסופי של הקומות יקבע במסגרת תוכנית העיצוב.	ב
מסחר 1. 70% מחזיתות כל המבנים למגורים ותעסוקה יהיו בעלי חזית פעילה בעלת שימושים מגוונים. תמהיל השטחים של היחידות המסחריות יקבע בתוכנית העיצוב ויהיה לשיקול דעת הוועדה המקומית. 2. לשימושי המסחר יתוכנן פיר ארובה.	ג
מרתפים 1. גובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 6 מטרים נטו. 2. יותרו עד 6 קומות מרתף. 3. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש, לטובת שטח לחילחול ולנטיעות. 4. ככל ותידרש שפילת מי תהום לצורך חפירת המרתפים, תנאי להיתר חפירה יהיה אישור רשות המים לשפילת מי תהום.	ד
פיתוח ונוף 1. לפחות 15% משטח התוכנית יהיו שטחים פנויים מכל בניה על ותת קרקעית בהתאם להוראות פרק 6.8 2. מעל תקרת מרתף ישמר עומק קרקע שלא יפחת מ-1.5 מטרים לנטיעת עצים, בנפח שלא יפחת מ-22 מ"ק, לצורך מילוי גנני ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. לא יותקנו פתחי הוצאת אויר, פליטות אגוז גרטרור וכד' הפונים לשטחים למעבר ולשהיית הולכי רגל, שטח ציבורי פתוח או זיקת הנאה. 4. מתקנים טכניים ותשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי. במקרה הצורך בלבד, ובאישור אדריכל העיר, ימוקמו מתקנים טכניים ותשתית במקום מוצנע בפיתוח.	ה

הנחיות מיוחדות

שטחים ציבוריים מבונים

שימושים:

- א. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי עירייה.
- ב. שרותי חירום והצלה, שירותים עירוניים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, מתקני תשתית.
- ג. מוסדות ממשל, משפט, בתי חולים.
- ד. מגורים ציבוריים לסוגיהם: בתי אבות, מוסדות סיעודיים, מעונות דיור מוגן לקשישים, מגורים לאנשים עם מוגבלויות, מעונות סטודנטים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי.

זכויות בניה:

1. בתא שטח 101 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של לפחות 3,500 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה 5 להלן.
2. לשטחים הציבוריים יתווספו בקומת הקרקע חצרות בשטח של לפחות 250 מ"ר לטובת השימוש הציבורי וכמו כן יתאפשר שימוש בשטח הגג של הקומות הציבוריות לצורך חצרות ייעודיות לשימושים הציבוריים. שטחי החצרות לטובת השימוש הציבורי יהיו בנוסף לשטחים אשר יוקצו לשטחי הציבור הבנויים. כמו כן, ניתן יהיה להוסיף חצרות מבונות או מרפסות מקורות בנוסף לשטחים שיוקצו לשטחי הציבור הבנויים אשר יבואו במניין השטחים העיקריים המותרים במגרש.
3. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עד 1 רח"ק עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים, אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
4. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.
5. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).
6. שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו את כלל השימושים בתא השטח.

הוראות בינוי:

1. השטחים הציבוריים ייבנו ככל הניתן במבנה עצמאי נפרד.
2. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה עצמאי נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.
3. היקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.
4. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.
5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
6. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
7. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.
8. יתוכננו מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
9. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ' 4.5 ברטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד

תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.

10. החצרות המוצמדות לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות ויכללו קירוי, גדרות וסגירות ככל שידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג קומת מסד בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי.

11. שטחי החוף המוצמדים לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול.

12. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב וזאת כפוף להחלטת העיריה.

13. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.

14. בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. ככל שלא ניתן מבחינה הנדסית למנוע העברת תשתיות (אנכיות בלבד) יימצא לכך פתרון בתיאום ואישור הגורמים הרלוונטיים בעירייה (אגף נכסים ואגף מבני ציבור).

הנחיות מיוחדות

המשך סעיף 4.1.2(ו):

15. ככל הניתן בתכנון קומות המרתף יש לאפשר היתכנות לבניית מבנה הציבור העצמאי ללא תלות בשטחים הסחירים ובלוח הזמנים של הפרויקט. על כן יש לאפשר גמישות מרבית לתכנון מבנה הציבור מבחינה קונסטרוקטיבית לרבות מיקום עמודים, תקרות טרנספורמציה, עומס שימושי, מרחבים מוגנים, יסודות וכן פירים ומערכות תנועה. יש לתאם את הנושא עם אגף נכסים ואגף מבני ציבור במסגרת תכנית העיצוב וכתנאי לקבלת היתר בניה.

16. לא תותר העברת פירים ותשתיות מכל סוג שהוא דרך חלל השטח הציבורי הבנוי אלא באישור מראש של אגף מבני ציבור ואגף נכסים בעירייה.

17. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.

18. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.

19. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.

20. יש לקבוע מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי, במידה ולא ניתן לקבוע במפלס הרחוב ובקרבת הכניסה לשטח הציבורי יש לקבוע מקומות אלו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין של השטח הציבורי. מיקום ומס' מקומות העלאה והורדה יעשה בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים (אגף נכסים, אגף התנועה ואגף מבני ציבור)

21. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).

22. בתכנון קומות המרתף יש להבטיח את איכות התכנון עבור מחסנים ולוגיסטיקה עירונית, מבחינת גובה נדרש, רמפות גישה וכד'. תינתן לעירייה אפשרות להמרת שטחים על קרקעיים לתת קרקעיים לצרכים אלו.



הנחיות מיוחדות מרפסות:

1. שטח מרפסת לשימוש מגורים, שאיננה מרפסת גג, לא יעלה על 14 מ"ר. שטח הכולל של המרפסות לשימוש מגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור.
2. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל 1969, האוסרת את סגירת מרפסות.
3. עבור שטחי התעסוקה יותרו מרפסות עד היקף 24 מ"ר לקומה.

4.2 מסחר ותעסוקה

4.2.1 שימושים

קומת קרקע:

שימושי מסחר ושימושים בעלי אופי יצרני וציבורי בעלי חזית פעילה לרחוב כגון מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, תעסוקה 2 כגון מלאכה ותעשייה זעירה, אומנות, תרבות, בילוי וחיי לילה, מוסדות ציבור וכן שטחי שירות, לובי כניסה, חללים טכניים, חללים משותפים. תישמר חזית רחוב פעילה. כל השימושים בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה למניעת מטרדיות.

מעל קומת הקרקע:

כול השימושים המותרים בקומת הקרקע וכן משרדים ומלונאות.

בתת הקרקע:

כל השימושים המותרים מעל הקרקע, למעט יחידות דיור ומלונאות, כשימושים עצמאיים ונלווים.
בנוסף: חניה, שרותים תומכי רכיבת אופניים (כגון מלתחות ותאי אחסון), שטחי תפעול, אחסנה מסחרית, לוגיסטיקה, ייצור אנרגיה, מלאכה, תעשייה זעירה וכד'. בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה למניעת מטרדיות.

4.2.2 הוראות

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. מספר הקומות המירבי יהיה 30 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית). גובה מירבי לבניין יהיה 125 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת, כולל מתקנים טכניים וארובת אוורור בגובה 2 מטרים מן הגג העליון או מעל מעקה הגג.
2. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 6 מטרים, גובה קומת תעסוקה טיפוסית לא יעלה על 4.5 מטרים וגובה קומת גג לא יעלה על 6 מטרים.
3. גובהן הסופי של הקומות יקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

בינוי

1. הבינוי יכלול שילוב בנייה נמוכה, מלווה דופן, בגובה עד 6 קומות מעל קומת הקרקע, לאורך הרחובות אליפלט, שלמה ופראנצווי, ובנייה לגובה. בקומת הקרקע תישמר חזית רחוב פעילה. העמדת המבנים כמתואר בנספח הבינוי המנחה.



2. לאורך רחוב שלמה תישמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-5 מטרים מגבול המגרש.

3. הכניסות לשימושי המסחר ולשימושי התעסוקה יהיו ממפלס הרחוב.

4. הכניסות ללובאים תהינה מן הרחובות הראשיים. בנוסף ניתן לאפשר כניסות נוספות.

5. מרפסות:

א. עבור שטחי התעסוקה יותרו מרפסות בהיקף עד היקף 24 מ"ר לקומה.

ב. עבור שטחי המלונאות יותרו מרפסות בהיקף עד היקף 4-6 מ"ר לחדר מלון.

6. מלונאות:

מימוש השימוש המלונאי יהיה לשיקול דעת הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו, ובהתאם לתנאים הבאים:

א. תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.

ב. לכל השטחים המלונאים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.

ג. המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.

ד. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) (תשע"ב 2011) (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.

ה. השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.

ו. מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תוכנית העיצוב.



ג

מרתפים

1. גובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 6 מטרים נטו.
2. יותרו עד 6 קומות מרתף.
3. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש, לטובת שטח לחילחול ונטיעות.
4. ככל ותידרש שפילת מי תהום לצורך חפירת המרתפים, תנאי להיתר חפירה יהיה אישור רשות המים לשפילת מי תהום.

ד

פיתוח ונוף

1. לפחות 15% משטח התוכנית יהיו שטחים פנויים מכל בניה על ותת קרקעית בהתאם להוראות פרק 6.8.
2. מעל תקרת מרתף ישמר עומק קרקע שלא יפחת מ-1.5 מטרים לנטיעת עצים, בנפח שלא יפחת מ-22 מ"ק, לצורך מילוי גנני ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. לא יותקנו פתחי הוצאת אויר, פליטות אגוז גרטרור וכדומה הפונים לשטחים למעבר ולשהיית הולכי רגל, שצ"פים או זיקת הנאה.
4. מתקנים טכניים ותשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי. במקרה הצורך בלבד, ובאישור אדריכל העיר, ימוקמו מתקנים טכניים ותשתית במקום מוצנע בפיתוח.

ה

מסחר

1. 70% מחזיתות כל המבנים למגורים ותעסוקה יהיו בעלי חזית פעילה בעלת שימושים מגוונים. תמהיל השטחים של היחידות המסחריות יקבע בתוכנית העיצוב ויהיה לשיקול דעת הוועדה המקומית.
2. לשימושי המסחר יתוכננו פיר וארובה.



ו	הנחיות מיוחדות שטחי ציבור: 1. בתא שטח 100 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של לפחות 2,500 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה בסעי' 5 להלן. 2. שאר ההוראות לשטחי הציבור לפי המפורט בסעיפים 4.1.2(ו) ו-4.1.2(ז) בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.3.2	הוראות
א	דרכים 1. רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט התוכנית. 2. ככל שיתוכננו חדרי שנאים בתת הקרקע לא יוצב ריהוט רחוב ליד ו/או מעל חדרי השנאים.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.4.2	הוראות
א	דרכים ככל שיתוכננו חדרי שנאים בתת הקרקע לא יוצב ריהוט רחוב ליד ו/או מעל חדרי השנאים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בניה (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	100	2134	18306	6509			24815				(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	100	2134	1850	650			(2) 2500				(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	100	2134	20156	7159	8850		36165		125	30 (3)	6	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	101	4181	15120	5766		500	(4) 21386	(5) 210			(1)	(1)	(1)	(1)	(6) 2520
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	101	4181	540	160			700				(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	101	4181	2595	905			(2) 3500				(1)	(1)	(1)	(1)	250
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	101	4181	18255	6831	500	17850	43436	210	125	30 (3)	6	(1)	(1)	(1)	(6) 2520
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>		6315	(7) 38411	(8) 13990	500	(9) 26700	79601	210	125	30 (3)	6	(1)	(1)	(1)	(6) 2520

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- לא יתאפשר ניווד שטחים, שירות ועיקרי, מתת הקרקע אל על הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת להוראות תכנית זו.
- זכויות הבניה מעל קומת הקרקע בטבלה זו הן מקסימאליות ולא תתאפשר תוספת זכויות מכוח תוכניות אחרות.
- ההוראות בעניין קווי הבניין ומספר הקומות המפורטים בתכנית זו מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.
- ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים. לא ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים.
- במידה ויחסרו שטחי שירות לשימושי המגורים, תדרש המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות משימוש מגורים בלבד.

- ו. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ניתן להמיר שטחים בין השימושים הסחירים השונים אך לא תורשה המרת שטחים משימושים שונים למגורים. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת להוראות תכנית זו.
- ז. ניתן להמיר שטחים לשימושי מלונאות ובלבד שהיקף שימושי התעסוקה והמסחר לא יפחת מ-50% מסך כל השימושים העל קרקעיים בפרויקט.
- ח. יותרו ממ"קים לכלל השימושים. ככל שיותקן פתרון מיוון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת עד 8 מ"ר או המרת שטח השרות שנותר לאחר תכנון המרחב המוגן החוץ דירתי (הקטן מביניהם) לשטח עיקרי למגורים.
- ט. ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בשימושים ציבוריים לשטחים עיקריים לשימוש ציבורי ולהיפך בשלב תכנית העיצוב.
- י. תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים תת קרקעיים בלבד, ללא שינוי בהיקף השטחים התת קרקעיים המותרים בתוכנית. זאת, על פי שיקול דעת הועדה המקומית ובאישור היחידה העירונית לאיכות הסביבה.
- יא. עבור שימושי המגורים חושבו שטחי המרפסות לפי 12 מ"ר ליחידת דיור בממוצע. שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור. עבור שימושי תעסוקה יותרו מרפסות בהיקף של עד 24 מ"ר לקומה.
- יב. עבור שימושי מלונאות יחושבו שטחי המרפסות לפי 4-6 מ"ר לחדר מלון. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהיו סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- יג. ניתן להעביר שטחי מסחר (עיקרי ושרות) שלא נוצלו בתא שטח 101 לשטחים בשימוש תעסוקה בתא שטח 100.
- יד. ניתן להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.
- טו. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עד 6000 מ"ר עבור מצללות, סככות צל או קירוי.
- טז. לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע בתא שטח 100 ו-101 יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא בזה הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע ויהיו בהיקף של עד 900 מ"ר מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב, שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.
- יז. שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- יח. תא שטח 200 ביעוד דרך מאושרת בשטח של 174 מ"ר. תא שטח 201 ביעוד דרך מאושרת בשטח של 442 מ"ר. תא שטח 202 ביעוד דרך מאושרת בגודל של 67 מ"ר. תא שטח 300 ביעוד דרך מוצעת בשטח של 165 מ"ר ותא שטח 301 ביעוד דרך מוצעת בשטח של 69 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) בשטחי הציבור המבונים בתאי שטח 100 ו-101 יותרו: (א) המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך; (ב) שימוש סחיר, נלווה לשימוש הציבורי, בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים.
- (3) מספר הקומות המירבי יהיה 30 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית).
- (4) מתוכם 3,963 מ"ר לדיור בהישג יד.
- (5) מתוכם 40 לדיור בהישג יד.
- (6) ממוצע של 12 מ"ר עבור כל יחידת דיור.
- (7) סך כל השטחים העיקריים בתוכנית.
- (8) סך כל שטחי השירות העל קרקעיים בתוכנית.
- (9) סך כל שטחי השירות התת קרקעיים בתוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

- תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כוללת למתחם ואישורה על ידי הוועדה המקומית, אשר תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:
1. בינוי ופיתוח במפלס בקרקע, מיקום מבואות, יחס לרחובות סמוכים ומעברים.
 2. מיקום מערכות טכניות, פתרונות אשפה, מיקום פתרונות אוורור החניונים מיקום ופתרונות אקוסטיים למערכות מכניות, מיקום פליטת אגוז גנטור, נידוף שטחי מסחר, מיקום חדרי טראפו ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
 3. מיקום כניסות למבנים ולחניונים, גישות להולכי רגל ורכב מיקום חניות אופניים.
 4. הצגת שטחי המסחר כולל סגירות חורף שטחי תפעול וכדומה.
 5. תאום מלא לשטחים הציבוריים הבנויים.
 6. קביעת מפלסי פיתוח.
 7. מיקום שטחי החילחול, נטיעות, פיתוח שטח וכיוצא בזה.
 8. קביעת הוראות לבנייה ירוקה, פירוט חזיתות, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדומה.
 9. קביעת אמצעים אדריכליים לפתרון חריגות מהקריטריונים של משטר הרוחות.
 10. תמהיל שטחי יחידות הדיור הסופי ותמהיל שטחי יחידות הדב"י ומיקומן - בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 11. שימושי מלונאות, מיקומם, עיצובם והצרכים הטכניים עבורם - בהתאם להוראות תוכנית זו.
 12. קביעת השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים עבורם - בהתאם להוראות תוכנית זו.
 13. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו.

6.2**איחוד וחלוקה**

1. בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט יבוצע במסגרת תוכנית זו איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
2. החלוקה החדשה תירשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה ובהתאם ללוח ההקצאה ואיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

- האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
- ג. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות העירוניות שיתקבלו להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם אגף שפ"ע.

6.5

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

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

1. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבע בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנות ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.6

פיתוח ונוף

1. לפחות 15% משטח התוכנית יהיו שטחים פנויים מכל בניה - עילית ותת קרקעית, בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע וכן עבור נטיעת עצים. במניין שטח זה וככל הניתן לא יכללו מדרכות בהיקף המגרש או זיקות הנאה למעבר הולכי רגל.
2. בתי גידול לעצים במדרכות ציבוריות יהיו בהתאם לסטנדרט מעודכן של עיריית תל אביב-יפו.
3. בתי הגידול יהיו איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
3. עצים חדשים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.
4. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרת על ידי עיריית תל אביב-יפו.
5. שטחים המיועדים לגינון ונטיעות מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף על מנת לאפשר בית גידול שעומקו 1.5 מטרים ובנפח שלא יפחת מ-22 מ"ק, בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.
6. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין, למערכת השקיה ויש להכין בהם אוורור.

6.7

חניה

1. תותר הקמת מרתף משותף לכל המגרשים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה וללא תלות בגבולות תאי השטח ביעוד זה.
 2. כניסות למרתפים תהינה מרחוב שניצלר בלבד. יותרו שינויים לא מהותיים במיקום הכניסות לכלי רכב. מיקום סופי של הכניסות לאורך הרחובות יקבע במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי, כמפורט בסעיף 6.2.
 3. החניה תהיה בחניון תת קרקעי בלבד, לרבות חניה תפעולית ופנימי אשפה.
 4. תקני חניה לרכב פרטי:
- א. תקן החניה למגורים יהיה 0.8:1 או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הנמוך מביניהם. בדירות קטנות מ 50 מ"ר ברוטו יהיה תקן החניה 0.
- ב. תקן החניה לתעסוקה יהיה 1:240 או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הנמוך מביניהם.
- ג. תקן החניה למסחר יהיה 1:100 או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הנמוך מביניהם.
- ד. תקן החניה לשטחים ציבוריים יהיה 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הנמוך

מביניהם. 5. תקן החנייה לאופניים לא יפחת מהתקן התקף. 6. רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי.	מביניהם. 5. תקן החנייה לאופניים לא יפחת מהתקן התקף. 6. רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי.
איכות הסביבה 6.8 1. כל שטחי המסחר יחוברו לפיר וארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון. ואם אין, מעל מעקה הגג. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים אשר יאפשרו על ידי הרשות לאיכות הסביבה, ניתן יהיה ליישם במקום פיר וארובה. 2. אחסנת ציוד נלווה להסעדה, אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור. 3. יוקצה שטח להצבת דחסן קרטונים ואזור מחזור בקבוקים לחלק המסחרי. 4. במבנה ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים/מתחדשים. במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח יש להכין סקר אנרגיה על פי הנחיות אדריכל העיר. הסקר יכלול בחינה של פוטנציאל ייצור חשמל שנתי ממערכת פוטו וולטאית על שיעור ניכר של גג המבנה והחזיתות. הוראות התוכנית יחייבו התקנת אמצעי ייצור ל-50% מהפוטנציאל אשר יבחנו בתוכנית עיצוב ופיתוח. 5. אסבסט: תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר ככל שיימצא אסבסט יפונה על ידי קבלן מורשה. 6. לא תותר הפניית תריסי פליטת אויר מחניונים לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים. גרטר לשעת חרום: ימוקם על גגות המבנים בחופה אקוסטית וארובה. במידה וימוקם בתת הקרקע יש להקצות פיר פליטה עד גג הבניין לשחרור עשן הגרטר. 7. חלחול והחדרת מי נגר א. השהייה וחלחול: חובת התקנת אמצעים לחלחול ו/או השהייה אשר יתוכננו על פי העקרונות לחישוב נפחי הנגר המטופלים הנחיות עיריית תל אביב ותמ"א 1. ב. תכסית: 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. 8. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. 9. אקוסטיקה: חוות דעת אקוסטית תתייחס למניעת מטרדי רעש ממערכות מכניות, מסחר, בריכות שחייה ככל שיתוכננו, מיגון אקוסטי דירתי לרעש תחבורה, השפעת התעסוקה על המגורים, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה. 10. ככל ויידרש חדר שנאים יידרשו מרחקי הפרדה מאזורי השהייה, או פתרונות מיגון מתאימים. 11. תבוצע סימולצית שטף מגנטי ממתקני החשמל וידרש אישור המשרד לאיכות הסביבה לחדר שנאים. 12. חומרים מסוכנים: לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים	מביניהם. 5. תקן החנייה לאופניים לא יפחת מהתקן התקף. 6. רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי.

בכמות הנדרשת להיתר רעלים.

13. קרקע מזוהמת:

א. יש לעמוד בהנחיות סקר קרקע היסטורי שבוצע לפרויקט ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ב. לא תותר שום פעילות בשטח התוכנית עד לקבלת מכתב שחרור שטח מהמשרד להגנת הסביבה.

זכות מעבר**6.9**

1. תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בפוליון זיקת הנאה בתשריט התוכנית, וכן בכל השטחים הפתוחים במרווח בין הבנייה העתידית לגבולות המגרשים. שטח זיקת הנאה לא יפחת מ-2 דונם. מיקומה וצורתה הסופיים של זיקת ההנאה יקבעו בתוכנית 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.
2. במרווח בין גבול המגרש לקו הבניין תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע.
3. השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח בפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי.
4. כל השטחים בתחום המגרשים הסחירים בין גבול המגרש לחזית המבנים בפועל בקומות הקרקע, לרבות קולונדות ונסיגות, יירשמו כזיקת הנאה לטובת שהייה ומעבר של הציבור, ללא גדרות, ומחיצות כשהם פתוחים לשימוש הציבור 24 שעות ביממה, בכל ימות השנה. מיקומה וצורתה הסופיים של זיקת ההנאה יקבעו בתוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.
- בשטחי זיקות ההנאה יתאפשרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, תאורה וכן חניה בתת הקרקע.
5. לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוזי גרנטור בשטח זיקת הנאה.

ניהול מי נגר**6.10**

1. יש לטפל ב- 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח האתר בהסתברות של 1:50 שנה, בהתאם מדיניות מנהל התכנון ועיריית תל אביב למגרשים הקטנים מ-5 דונם.
2. כ-80% משטח הגג יתוכנן כגג סופח/גג ירוק לצורכי השחיית מי נגר.
3. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון, או חומרים אחרים שיאושרו על ידי העיריה.
4. יש להשאיר 15% משטח המגרשים הסחירים נקי מכל תכסית על מנת לאפשר חלחול מי נגר ככל הניתן.
5. לפחות 5% משטחי המגרשים הסחירים יהיו מגוננים, לא כולל ערוגות לנטיעות וכיוצא בזה. יתר השטחים ניתן שיהיה מרוצפים בריצוף מחלחל, ריצוף דק, ערוגות לנטיעות וכיוצא בזה.
6. בשטח התוכנית יתוכננו אמצעי השחיה/החדרה/חלחול מי נגר אשר יתוכננו על ידי הידרולוג. בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועיריית תל אביב.
7. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281. בבניינים יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה / דיסון כנדרש.

6.11

בניה ירוקה

1. תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בתיי 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 gold ברמת 5282 בדירוג אנרגטי B לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בתיי 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C בלפחות 95% מיחידות הדיור ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

6.12

תשתיות

1. בחזיתות המסחריות ישמר מקום להצנעת מערכות טכניות נדרשות. ככל שידרש, יוקצו שטחים תת קרקעיים להעתקת שנאים.
2. ככל ויהיה צורך להקצות שטחים עבור העתקת חדרי טרפו משטחים ציבוריים, תתאפשר העתקתם למגרשים הפרטיים.
3. לאורך המדרכות שהוגדרו בזיקות הנאה להולכי רגל, יוגדרו גם זיקות הנאה למעבר תשתיות. בתחום זה ישמר עומק קרקע של 2.5 מטרים מעל כל בינוי תת קרקעי עבור התשתיות.

6.13

שימושים חורגים

- כל שימוש במבנה או בקרקע שהיה מותר ערב אישורה של תכנית זו וכן כל בניין בהיתר הקיים ערב אישורה של תכנית זו, ואשר חורגים מהוראות התכנית, יראו אותם כשימוש מותר וזאת עד למתן היתר בניה ראשון על-פי התכנית החדשה.

6.14

תנאים בהליך הרישוי

- תנאים להגשת בקשה להיתר
1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית.
 2. הבטחת הקמת יחידות לדיור בהישג יד ורישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) (תשע"ב-2011).
 3. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 100 ו-101 בבעלות העירייה.
 4. הבטחת רישום זיקות ההנאה כאמור בסעיף 4.1.2 סעיף קטן ה'.
 5. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
 6. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית.
 7. תכנון ואישור תשתיות מים, ביוב וניקוז על ידי הגורמים הרלוונטיים. המערכות יתוכננו כך שלא תהיה חדירת מי ביוב למערכת הניקוז וחדירת מי גשמים למערכת הביוב.
 8. איכות הסביבה:
- א. חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתוכנית והמשפיעים עליה כגון: מערכות מכניות, רעש תחבורה, בריכות שחיה, מסחר, השפעות הדדיות בין השימושים השונים, הנחיות למניעת מטרדים מעבודות הבנייה.
 - ב. סימולציית שטף מגנטי מכל מקורות החשמל ואישור הממונה על הקרינה לחדר שנאים.
 - ג. הנחיות למניעת מטרדי איכות אויר ורעש במהלך עבודות ההריסה/בניה כולל התייחסות לכלי צמ"ח.
 - ד. פתרונות נידוף/פליטה למסחר, מטבחי מלון, ככל שיתוכננו, גנרטור לחרום, הוצאת אויר מחניונים.
 - ה. סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך לשטחים להריסה ושיפוץ בתחום התוכנית שיועבר

למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק, ופינוי על ידי קבלן מורשה, לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
ו. זיהום קרקע: ביצוע בדיקות קרקע וגזי קרקע בכפוף לתנאים לאישור המשרד להגנת הסביבה לסקר היסטורי.

תנאי להיתר בניה

1. תנאי להיתר בניה הינו הגשת תשריט לצרכי רישום לפי פרק ד' לחוק, לחלקות הכלולות בבקשה להיתר הבניה, ערוך על ידי מודד מוסמך.
2. בתאי השטח בהם מסומנת זיקת הנאה- הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור הכלולות בבקשה להיתר הבניה בלשכת רישום המקרקעין.
3. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.
4. עמידה בתקן לבניה ירוקה התקף לעת מתן היתר הבניה, קובץ ההנחיות לבניה ירוקה של עיריית תל אביב והנחיות אדריכל העיר.
5. תנאי להיתר בניה ותחילת עבודות בשטח התכנית הינו הפרדת היתרים עבור:
א. היתר לצורך ביצוע פעולות פינוי תחנת הדלק, הוצאת תשתיות מזוהמות וריקון, טיפול בקרקע המזוהמת ושיקום הקרקע, פינוי קרקע מזוהמת וביצוע פעולות חקירה נוספות לחקירת קרקע, גזי קרקע ומי תהום, ככל שיידרשו
ב. פתיחת בקשה להיתר חפירה, דיפון, בניה לאחר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ורשות המים על סיום הפעולות הנדרשות.

6. תנאי להיתר בניה הינו התחייבות מגיש הבקשה להריסת כל המבנים המסומנים להריסה בכל תחום בתכנית כולל השטחים הציבוריים.
7. תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המבנים.
8. תיאום מול נת"ע:
א. לא תותר התקנת עוגנים בתחום תחנת תחבורה ציבורית למטרו.
ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המתע"ן אלא בתחום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו, לרבות עבודות פיתוח, תשתיות או עוגנים.
ג. תנאי לביצוע עבודות קידוחים/דיגום קרקע בתחום המטרו הינו אישור הגורם המוסמך לעניין המטרו.
ד. תנאי להליך הרישוי במגרשים הגובלים לתוואי המטרו הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו.
ה. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הינו תואם ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו.
ו. תנאי למתן היתר יהיה הבטחה והוכחה חישובית לשביעות רצון נת"ע, ובהתאם להנחיות נת"ע שיופצו מעת לעת, שתכנון המבנה מעל/בצמוד לתוואי המטרו לא יצריך שום פעולה של חיזוק של המבנה נשוא פנייה זו עקב כריית המנהרות.
ח. תיאום עם חברת נת"ע באם תדרש פעילות להשפלת מי תהום, בפרויקט.

הריסות ופינויים

6.15

1. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית- מיועדים להריסה. המבנים יהרסו על ידי מבקש ההיתר כתנאי להיתר הבניה, לרבות כל המבנים בתחום הדרך של רחוב פראנציוז ואליפלט בתחום הקו הכחול של התוכנית.
2. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנות התכנון



והבניה. 3. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזר אותם. 4. טרם ביצוע כל עבודה באתר יש לבצע סקר אסבסט במבנים/סככות המיועדים להריסה על ידי סוקר אסבסט מוסמך שיועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק. פירוק ופינוי האסבסט יעשה על ידי קבלן אסבסט מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לאתרים מורשים בלבד.	
--	--

6.16	רישום שטחים ציבוריים
	1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים במגרשים 100 ו 101, 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. 2. העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לצורכי ציבור לתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.



6.17	תנאים למתן היתרי איכלוס
	1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור. 2. הקמה ורישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 100 ו- 101. 3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התוכנית בבעלות העירייה. 4. פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת קרקע. 5. גמר עבודות הפיתוח בהתאם לתוכנית עיצוב אדריכלית. 6. הקמה בפועל של יחידות בהישג יד. 7. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת אקוסטית שאושרה בשלב היתרי הבניה. 8. אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שנדרש, והעברת מדידות בפועל לאחר איכלוס לאחראי קרינה ברשות לאיכות הסביבה. 9. אישור ביצוע מיגון בפני גזי קרקע, ככל שיידרש, בהתאם לתוצאות דיגום קרקע. 10. הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט לאתר מורשה על-ידי המשרד להגנת הסביבה. 11. הצגת תעודות שקילה ואישור על כמויות מחזור (הוכחה למחזור או שימוש חוזר) ופינוי פסולת בניין מאתרים מורשים על ידי המשרד להגנת הסביבה לאגף רישוי ופיקוח בנייה. 12. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה, ככל שיתוכננו, לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הפרויקט ייעשה בהינף אחד.	

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.
--



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80