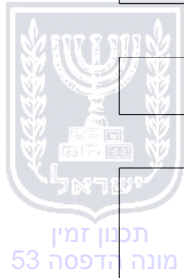


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0415315

מתחם יצחק שדה - מזא"ה תא/4555



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/01/2019

לאשר את התוכנית

14/04/2019



י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא מימוש הפיתוח וההתחדשות של מתחם יצחק שדה (הממוקם בין הרחובות יצחק שדה, מנחם בגין והמסגר) ושילובו ברצף הפעילות של מרכז העסקים המטרופוליני של תל אביב, כל זאת על-ידי:

א. התאמה לתכנית המתאר של תל-אביב - יפו - תא/5000, ולתכנית מס' תא/3319 על שינויה.
ב. שילוב שימושי מגורים, תעסוקה ומבני ציבור.
ג. ניצול מיטבי של אפשרויות הבינוי בגלל הסמיכות לתחנת הרכבת הקלה המהווה מפגש של שני קווי רק"ל - הקו האדום והקו הירוק.

ד. איחוד וחלוקה בהסכמה בתחום חלקה 53 וחלק מחלקה 60.
ה. מרחב מעונות עובדים א' מזא"ה 63,65:

(1) עידוד שימור ושיקום מקבצי מבנים (מתחמים) לשימור עפ"י תכנית השימור 2650 ב' וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, באמצעות שמירת הצביון הייחודי של המרקם האורבני במתחם.

(2) קביעת מרחב ב' כמתחם לשימור בהגבלות מחמירות ומתן אפשרות לתוספות מינוריות בהתאם להנחיות נספח הבינוי ומחלקת השימור.

(3) הבטחת מימוש השימור בפועל במבנים לשימור שברחוב מזא"ה 63 ו-65, באמצעות הבטחת המימון לביצוע דרישות השימור במבנים אלו.

(4) קביעת הדרכים למימוש זכויות הבניה מחוץ למרחב זה (במיקום חלופי במרחב יצחק שדה) ומחיקת זכויות בניה ברחוב מזא"ה 63 ו-65, כך שלא יוותרו זכויות בניה שאינן ממומשות בתכנית זו.



תכנון זמין
הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם יצחק שדה - מזא"ה תא/4555

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

507-0415315

מספר התכנית

23.467 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 179750

קואורדינאטה Y 663550

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה ב-2 מרחבים נפרדים זה מזה:

מרחב א' - מרחב יצחק שדה- בין הרחובות: יצחק שדה, המסגר, מס' 1185, מנחם בגין.

מרחב ב' - מרחב מעונות עובדים א' מזא"ה- ברח' מזא"ה 65-63.

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	דרך בגין	62	
תל אביב-יפו	המסגר	35	
תל אביב-יפו	יצחק שדה	6	
תל אביב-יפו	יצחק שדה	4	
תל אביב-יפו	מזא"ה	63	
תל אביב-יפו	מזא"ה	65	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6941	לא מוסדר	חלק	42	
7077	מוסדר	חלק	45-46, 50	53, 60

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
תממ/ 5 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. האמור מתייחס למרחב א'.	5258	1396	25/12/2003
תא/ 2650 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום חלקה 42 שבגוש 6941 בלבד, את הוראות תכנית השימור תא/ 2650 / ב. הוראות תא/ 2650 / ב' לא תחולנה על חלקה 42 בגוש 6941 בלבד. האמור מתייחס למרחב ב'.	7001	3966	08/03/2015
תא/ מק/ 3639	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3639 ממשיכות לחול. האמור מתייחס למרחב א'.	5757	1272	31/12/2007
תא/ 3319	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3319 ממשיכות לחול. האמור מתייחס למרחב א'.	5463	617	28/11/2005
תא/ 3319 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3319 / 1 ממשיכות לחול. האמור מתייחס למרחב א'.	6693	1254	14/11/2013
תא/ 44	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 44 ממשיכות לחול. האמור מתייחס למרחב ב'.	1142		20/11/1941
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. האמור מתייחס למרחב א'.	5264	1594	15/01/2004

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ ע	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו. האמור מתייחס למרחב ב'.	3275		28/11/1985
תתל/ 71/ ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71/ ב. האמור מתייחס למרחב א'.	7510	6144	23/05/2017
תמא/ 23/ א/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4. האמור מתייחס למרחב א'.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 4/ 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנלי"ה ומכשול דקיק ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620	25/05/1997
507-0487439	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0487439 (תא/מק/ 4620) ממשיכות לחול (האמור מתייחס למרחב א').	7814	8083	28/05/2018
תא/ G	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ G ממשיכות לחול. האמור מתייחס למרחב ב'.	1097		11/06/1964
תמא/ 12/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1.	6137	154	21/09/2010

הערה לטבלה:

- היחס לתכניות תא/2650 ב', 44, G (גיל) ותכנית ע' הינו למרחב ב' (מעונות מזא"ה) בלבד.

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				דני קייזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			דני קייזר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
תיעוד ושימור *	רקע		168	01/05/2015	אלה גורן	12: 18 27/05/2018	תיק תיעוד מזא"ה 65	לא
תיעוד ושימור *	רקע		222	01/05/2015	אלה גורן	12: 17 27/05/2018	תיק תיעוד מזא"ה 63	לא
דו"ח סביבה *	רקע	1: 1	197	02/12/2018	גילה שניידר	15: 41 15/07/2018		לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	27/01/2019	דני קייזר	18: 56 27/01/2019	נספח בינוי מנחה	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		31/07/2018	גדעון בר אוריין	13: 32 02/08/2018	נספח בינוי לשימור: נספח זה למרחב ב' הוא נספח מנחה למעט הנושאים הבאים לגביהם יחייב: קווי בנין, גובה הבניה, תיחום אזורים למיגון ואזור לא מבונה.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	1	09/05/2018	דני אלמליח	13: 42 22/01/2019	נספח סימון עצים למרחב א' מתחם יצחק שדה.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	5	14/05/2018	דני אלמליח	12: 39 22/05/2018	נספח עצים למרחב א' מתחם יצחק שדה. טבלה ודו"ח-מצורפת לתשריט סימון עצים.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 100	1	04/03/2018	דני אלמליח	13: 33 02/08/2018	נספח עצים למרחב ב' - נספח מנחה ויחייב לעניין סימון העצים. לנספח מצורף נספח מלל.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	4	01/12/2016	דני אלמליח	18: 34 08/03/2018	נספח עצים למרחב ב' . נספח מלל.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/01/2019	דני קייזר	12: 06 22/01/2019		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		28/01/2019	דני טרשנסקי	10: 36 29/01/2019		לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניקוז	מנחה	1: 500	1	15/07/2018	ארז גלבע	15: 37 24/01/2019	נספח ניקוז מנחה לחלקה 53	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	21	15/07/2018	ארז גלבע	11: 33 18/07/2018	נספח ניקוז וניהול נגר עילי מנחה לחלקה 53	לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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			אומנינט בע"מ	תל אביב-יפו	אבן גבירול	124	03-5244154		
	פרטי			מעונות עובדים במזא"ה	תל אביב-יפו	בלפור	44	03-5668001	03-5668002	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אומנינט בע"מ	תל אביב-יפו	אבן גבירול	124	03-5244154		
פרטי			בנייני רובינשטיין בע"מ	תל אביב-יפו	(1)	37	03-6254444	03-6254450	office@arubi.co.il
פרטי			מעונות עובדים במזא"ה	תל אביב-יפו	בלפור	44	03-5668001	03-5668002	

(1) כתובת: בית רובינשטיין דרך מנחם בגין 37 תל אביב קומה 29.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	דני קייזר		קייזר אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	ששת הימים	30	052-5218811		amichaif@kaiser-arch.com
אגרונום	אגרונום	דני אלמליח			פרדס חנה-כרכור	ירושלים	27	04-6371195		
אדריכל שימור תא שטח 1	יועץ	גדעון בר אוריין		בר אוריין אדריכלים	תל אביב-יפו	בלפור	44	074-7884400		office@barorian.co.il
אדריכלית	אדריכל	אלה גורן	43953		תל אביב-יפו	דרך ההגנה	130			goren.alla@gmail.com
שמאי	שמאי	דני טרשנסקי	379	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין	תל אביב-יפו	(1)	36	03-6350665	03-6961259	office@ktap.co.il
מהנדס- יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	ארז גלבוץ	10747		הרצליה	(2)	3	09-9504021	09-9585601	office@s-gilboa.co.il
יועצת סביבה	יועץ סביבתי	גילה שניידר		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	(3)	10	09-7733160	09-7733161	mail@esd-env.com

(1) כתובת: נמל תל אביב 36 א'.

(2) כתובת: 4673303.

(3) כתובת: רחוב גיבורי ישראל 10 א'.

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/3319 על שינוייה לרבות תא/1/3319
חלקה 45	חלקה זו מסומנת בתחום תאי שטח 102A, 102B
חלקה 46	חלקה זו מסומנת בתחום תאי שטח 103A, 103B, 103C
חלקה 50	חלקה זו מסומנת בתחום תאי שטח 101A, 101B
חלקה 53	בתחום חלק מחלקה זו מסומנים תאי שטח 100A ו-100B
מרחבי תכנון	"מרחב א'": " מרחב יצחק שדה" - מרחב הכולל את חלקות 45,46,50 וחלק מחלקה 53 וחלק מחלקה 60 שבגוש 7077. "מרחב ב'": " מרחב מעונות עובדים א' מזא"ה" - מרחב הכולל את חלקה 42 בגוש 6941, עליה בנויים שני הבנינים רח' מזא"ה 63 ורח' מזא"ה 65. נספח הבינוי לשימור למרחב ב' (מזא"ה 63,65) הכלול במסמכי תכנית זו.
תכנית השימור	תא/2650 ב' על נספחיה.

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**

- מימוש הפיתוח וההתחדשות בתחום מרחב יצחק שדה וקביעת ייעודי קרקע, הנחיות לבינוי לרבות תוספת גובה וזכויות בניה עבור שימושי תעסוקה, מסחר ומשרדים, מגורים ומבני ציבור על בסיס עקרונות תכנית תא/3319.
- קביעת הנחיות והוראות לשימור למתחם מעונות עובדים א' שברחוב מזא"ה 63 ו-65.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פיתוח מרחב יצחק שדה כחלק מפיתוח המבן שבין הרחובות יצחק שדה, המסגר, מס' 1185 ומנחם בגין על בסיס תכנית תא/3319 על שינוייה וקביעת כללים לשימור מרחב מעונות עובדים א' מזא"ה, כל זאת על ידי:

- מרחב א' (גוש 7077 חלקות 45,46,50,53 וחלק מחלקה 60) - מרחב יצחק שדה - קביעת שימושים, זכויות בניה, גובה והוראות בניה:
 - הגדלת היקף זכויות הבנייה לתעסוקה בחלקות מס' 45-46 ו-50 בהתאמה לעקרונות תא/3319 על שינוייה.
 - שינוי השימוש של זכויות הבניה לשימוש מגורים ומבני ציבור בחלקות 45-46 ו-50 שבגוש 7077 משימוש של מגורים ומבני ציבור לשימוש של תעסוקה ובהתאמה שינוי השימוש של זכויות הבניה לשימוש תעסוקה בחלקה 53 משימוש של תעסוקה למגורים, מבני ציבור ומשרדים ומסחר.
 - שינוי ייעוד וגודל תאי שטח בחלקה 53 מייעוד "תעסוקה" וייעוד "שפ"פ" לייעוד "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" ולייעוד "שפ"פ".
 - קביעת כמות יח"ד בחלקה 53, שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות עבור התכליות המותרות.
 - קביעת תנאים להוצאת היתר בניה לחלקה 53.
 - קביעת תנאים להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

- ז. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב, בחלק מחלקה 53 וחלק מחלקה 60 והבטחת רישום שטחי הציבור בתחומה.
- ח. תוספת שטחי ציבור בנויים בחלקה 53.
- ט. קביעת הוראות לנושא חלחול וצמצום תכסית הבינוי בתת הקרקע בתחום השפ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

2. מרחב ב' - 'מרחב מעונות עובדים א' מזא"ה' (רח' מזא"ה 63, 65):

- א. הגדרת המרחב כ"מתחם לשימור בהגבלות מחמירות" ומניעת האפשרות לתוספות בניה מעל ובין הבניינים, למעט התוספות שהותרו בנספח הבינוי לשימור שבתכנית זו.
- ב. מתן הנחיות לשימור ושיקום הבניינים ולמערך הגינות והשטחים הפתוחים במרחב זה, לרבות החומה הטמפלרית, הכל בהתאם להוראות נספח הבינוי לשימור של תכנית זו ולהנחיות מחלקת השימור לעת הוצאת היתרי בניה.
- ג. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במרחב ב' באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע בפועל של השימור בהיקף שווי זכויות הבניה עפ"י תכניות תקפות אשר נמחקות במסגרת תכנית זו.
- ד. הריסת תוספות בניה מאוחרות שנבנו מחוץ לקווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי לשימור.
- ה. מתן הוראות לתוספות בניה על קרקעות ותת קרקעות והנחיות לעניין שטחים עיקריים ושטחי שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
שטח פרטי פתוח	100B, 101B, 102B, 103B, 103C
דרך מאושרת	200
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100A
מסחר ותעסוקה	101A, 102A, 103A

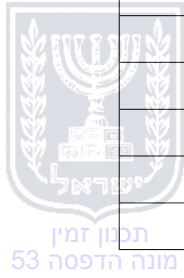
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מגורים	1
בלוק מבנה לשימור	מגורים	1
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	100B, 101B, 102B
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100A
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	101A, 102A, 103A
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	100B, 101B, 102B, 103B, 103C
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100A
להריסה	מגורים	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100A
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100A
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	101A, 102A, 103A
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	101B, 102B, 103B, 103C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	100B
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	100B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	738	3.15
מגורים (מזא"ה)	2,267	9.66
מסחר	8,604	36.66
שטח פרטי פתוח	11,858	50.53
סה"כ	23,467	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.16	739.8	דרך מאושרת
9.67	2,267.1	מגורים
13.26	3,108.41	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
24.29	5,695.25	מסחר ותעסוקה
49.63	11,637.67	שטח פרטי פתוח
100	23,448.24	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מעל פני הקרקע יותרו שימושי מגורים, תעסוקה - מסחר ומשרדים, מלונאות וכן שטחים בנויים עבור מבני ציבור עפ"י החלוקה להלן: 1) קומת קרקע: מסחר, לובי ושימושים נלווים לשימושי המגורים, משרדים, מלונאות ומבני הציבור. 2) קומות הבסיס (קומות 1-4): מבני ציבור - בהם יותרו שימושי חינוך, רווחה וקהילה, ספורט, תרבות ומשרדים עירוניים. תכנון השימושים יהיה כך שלא יהוו מטרד למגורים. שטחי משרדים ומלונאות, ימוקמו בקומות הבסיס בצידן המזרחי וככל הניתן בהיטל בניין המגורים. 3) קומת ההפרדה (קומה 5): בנוסף לשימושים שהוזכרו בסעיף קטן א. 2 לעיל, ניתן יהיה בנוסף לשימושים טכניים, יציאה לגג העליון של מבני הציבור, פעילות חוץ של מבנה הציבור וכיו"ב. 4) קומות עליונות (קומות 40-6): מגורים ושימושים הנלווים להם. 5) קומת הגג - יותרו שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים הנדסיים. ב. יתאפשר הקמת "גג ירוק" על גבי מבנה הבסיס בו תותקן אדמה גננית בעומק 1.5 מ' שיהווה חצר מגוננת לשטחים ציבוריים, חצר בית ספר, חצרות גני ילדים וכיו"ב שיעשו בו שימוש. הגובה הנדרש לאדמה גננית יותר בנוסף לגובה הקומות בסעיף 4.1.2 א'. ג. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בפריסת השימושים בין קומות הבניין כמפורט לעיל. ד. שימושים מתחת לקרקע - חניה, מחסנים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים, מקלחות ושירותים, חניית אופניים, מוסכים ושירותי רכב, מקלטים ושימושים נוספים לפי תכנית תא/ ע'1.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. גובה הבינוי: 1) קומת הקרקע: 6.00 מ' ברוטו מפני המדרכה לצד רחוב מנחם בגין. 2) קומות הבסיס 1-4: עד 4.5 מ' ברוטו. בתחום קומות הבסיס יותר גובה קומה כפול עבור שימושים שונים לרבות אולם ספורט, חצרות מקורות, אודיטוריום וכיו"ב או עפ"י תקנים עירוניים שיחולו בעת הוצאת היתר הבניה. סה"כ גובה קומות הקרקע והבסיס לא יעלה על 29.00 מ' מדוד מפני המדרכה לצד רחוב מ.בגין. 3) קומת הפרדה - עד 6.00 מ' ברוטו. 4) קומות עליונות (40-6): גובה קומה ברוטו מירבי 3.5 מ'. 5) קומת גג כפול: כ-6.00 מ'. 6) סה"כ גובה הבניין יהיה עד 155 מ' מדוד מפני המדרכה לצד רחוב מנחם בגין (180 מ' מעל פני הים). 7) גובה קומה סופי יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי. ב. שטחי הציבור הבנויים: 1) שטחי הציבור הבנויים יתפקדו כחלק ממערך הבינוי הכולל במתחם בכניסות ויציאות נפרדות. 2) לשטחים אלו יתוכננו מערכות נפרדות ככל הניתן ולא יעברו תשתיות אופקיות של כלל השימושים הנוספים באותו בניין בתחום השטחים הציבוריים. 3) מיקומם הסופי של השטחים הציבוריים יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
קווי בנין קווי בניין : כמסומן בתשריט התכנית.	ב
הערות לטבלת הזכויות יח"ד : בסמכות הוועדה המקומית ניתן יהיה להמיר עד 10% בין סוגי הדירות המפורטות בתמהיל שבהערות לטבלה 5.	ג
הנחיות מיוחדות מרפסות מגורים - יותר מ-12 מ"ר שטח עיקרי ממוצע עבור מרפסת לכל יח"ד אך לא יותר מ-14 מ"ר לכל יח"ד. שטחים אלו יהיו בנוסף למניין השטחים העיקריים המותרים הקבועים בטבלה 5.	ד
הנחיות מיוחדות חזית מסחרית : שטחי המסחר בקומת הקרקע יהיו ככל הניתן עם חזיתות פעילות בהיקף המבנה לצד הרחובות והשטחים הפתוחים. אורך החזית המסחרית לא יפחת מ-70% מאורך החזית המבונה בקומת הקרקע לכיוון רחוב 1180 והחזית המערבית למעט חזית הכניסה למבנה הציבורי ולובי המגורים.	ה
הנחיות מיוחדות א. שטח קומת מגורים לא יעלה על 800 מ"ר ברוטו (לא כולל מרפסות). ב. תותר תוספת גג / פרגולה בחלק מקומת ההפרדה לצורך הגנת המשתמשים בשטחים הציבוריים מפני נפילת עצמים מהקומות העליונות. שטחי בינוי (עיקרי ושירות) ככל שידרשו למטרה זו יהיו בנוסף למותר בתכנית זו (טבלה 5). ג. ככל שידרשו שטחים נוספים עבור קירוי גג מבנה הבסיס המשמש לשימושים ציבוריים, שטחים אלו יהיו בנוסף למניין השטחים המותרים בטבלה 5.	ו

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
ז	הנחיות מיוחדות באם תחליט עיריית תל אביב יפו על הקמת בית ספר או כל מוסד רגיש אחר, תוגש חו"ד סביבתית ליחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו שתכלול את השפעת הסביבה על מיקום ביה"ס כולל הרצת מודל זיהום אוויר לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה לביצוע סקר סביבתי מתחבורה וליווי אקוסטי באשר לתכנון מעטפת בית הספר והתכנון הפנימי של בית הספר על מנת לעמוד בדרישות החוק והתקנות ולמניעת מטרדים, ובדיקת השפעת ביה"ס על המגורים. הנחיות חו"ד יוטמעו בנספח העיצוב האדריכלי.
ח	הנחיות מיוחדות ברכות שחייה לא תמוקמנה מעל ומתחת לבית הספר או לקומות הציבוריות. מיקום של מתקנים טכניים וגורמים מטרדיים יהיו לשיקול דעת הועדה המקומית או רשות הרישוי לעת מתן היתר בניה.
ט	הנחיות מיוחדות מלונאות- ככל שימומשו שטחים עבור מלונאות, שטחי האכסון המלונאי יהיו בבעלות גורם אחד.
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים תאי שטח 101A, 102A, 103A שבחלקות מס' 45, 46 ו-50 - בבסיס המבנה (4 קומות מעל הקרקע)- שימושי מסחר ובידור, כולל מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, תרבות ובידור, אימון גופני, מועדונים, בנקים, מבואות (לובי), אולמות אירועים ותצוגה, שירותים אישיים, מרפאות, משרדי רופאים ומשרדים בעלי זיקה לקהל. במגדל (בשאר הקומות מעל בסיס המבנה) משרדים ותעסוקה, כגון: מקצועות חופשיים, מו"פ לתעשייה, משרדים ראשיים או הנהלות של חברות. מערכות טכניות. בתת הקרקע- חניה, מחסנים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים, מקלחות ושירותים, חניית אופניים, מוסכים ושירותי רכב, מקלטים ושימושים נוספים ושימושים נוספים לפי תא/ע'1. וכן יתאפשרו בקומת המרתף של הבניינים שימושים עבור בילוי ואירועים כגון אולם שמחות ומועדוני ריקודים ובלבד שלא יהיה יותר מעסק אחד בכל מבנה לצורך פעילות זו.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות תאי שטח 101A, 102A, 103A שבחלקות 45,46,50 שבגוש 7077

4.2

מסחר ותעסוקה

- א. זכויות בניה בהתאם למפורט בטבלה 5.
- ב. חלקה 50- מרפסות משרדים - ר' הערות לטבלה 5 להלן.
- ג. גובה ומספר קומות:
- (1) תאי שטח 102A, 103A שבחלקות 45-46 - יתווספו 5 קומות מעבר למאושר בתכנית הראשית ובסה"כ 34 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ומעל קומת גג טכני כפולה. גובה של עד 148 מ' ממפלס הכניסה (כולל מערכות) ו-169 מ' מעל פני הים.
- (2) חלקה 50 - יתווספו 7 קומות מעבר למאושר בתכנית הראשית ובסה"כ 32 קומות מעל קומת קרקע גבוהה וקומת גג טכני כפולה. גובה של עד 148 מ' ממפלס הכניסה (כולל מערכות) ו-168 מ' מעל פני הים. יותר גובה קומה ברוטו של עד 5.5 מ' עבור קומת המשרדים העליונה בחלקה 50.
- ד. תאי שטח 103A ו-102A שבחלקות 45-46 יותר חיבור 2 קומות המסד העליונות בין המגדלים ליצירת קומה בגובה כפול.
- ה. חזית מסחרית - תהא חובה חזית מסחרית לרחובות הגובלים וכן לכיוון השפ"פ הפנימי.

4.3

מגורים

שימושים

4.3.1

- סעיף זה מתייחס לחלקה 42 שבגוש 6941 שבתחום מרחב ב' (תא שטח 1):
- בתא שטח זה יותרו השימושים המותרים בתכניות תקפות בחלקה זו.

הוראות

4.3.2

הנחיות מיוחדות

א

- ההוראות להלן חלות על מרחב ב' שבייעוד "מגורים" בחלקה 42 שבגוש 6941 (תא שטח 1 בתשריט התכנית):
- א. שימור הבניינים ומערך הגינות והשטחים הפתוחים במרחב זה, לרבות החומה הטמפלרית, ייעשה בהתאם להוראות נספח הבינוי לשימור של תכנית זו, ולהנחיות מחלקת השימור לעת הוצאת היתרי בניה. דרכי הביצוע של עבודות השימור יהיו על פי נספח ג' של תכנית 2650 ב' (למעט הוראות מפורשות בתכנית זו אשר יגברו על נספח ג', לרבות סעיף 4 "הוראות לגבי מרפסות במבנה לשימור"). מיקום פתחים וצורתם הסופית וכן חומרי גמר, יקבעו בהיתר הבניה באישור מחלקת השימור.
- ב. לא יותרו תוספות בניה במרחב ב' מלבד תוספות הבינוי המפורטות בנספח הבינוי לשימור ובכללן סגירות המרפסות כמפורט בנספח הבינוי לשימור.
- ג. תוספות בניה מאוחרות שנבנו מחוץ לקווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי לשימור - יהרסו. על אף האמור, יותר המשך השימוש בתוספות בניה אלו שנבנו בהיתר וזאת עד לבניה בפועל מכח תכנית זו.
- ד. לאור הגדרת מרחב הגינות בין הבניינים כתחום לא מבונה לשימור, יחולו על החזיתות הפונות אל גינות אלו, הוראות מיוחדות כמפורט בנספח הבינוי לשימור.
- ה. תוספות בניה על קרקעיות:
- מזא"ה 63- תותר הרחבת חדרי המדרגות לצורך תוספת פירי מעליות בצמוד לחזית המערבית כמסומן בנספח הבינוי לשימור.
- ניתן יהיה להקים מעלית בהתאם לתכנית תא/ 2710 ובלבד שהבלטת המעלית לא תעלה על 2.5 מ' מקונטור הבניין הקיים. שטח

4.3

מגורים

המבואה למעלית יחשב במניין שטחי השירות.
מזא"ה 65- תותר הגדלת שטח שתי הקומות הקיימות לכיוון מזרח כמסומן בנספח הבינוי לשימור.

ו. תוספות בניה תת קרקעיות:

תותר תוספת שטח לשימוש מגורים בהיקף של עד 22 מ"ר ליחיד כמסומן בנספח הבינוי לשימור, שטחים אלו יותרו בחיבור

לדירה בקומת הקרקע ולא כיחידות דיור עצמאיות. לא יותרו חצרות אנגליות. אור ואוויר יהיו בהתאם לפתחים המסומנים ע"ג החזיתות. מימוש התוספות התת קרקעיות יהיה במשותף לכל היחידות יחד ובאותו המועד למעט יחידה אחת שנמצאת בחזית הדרומית במזא"ה 63 בה כבר מבוצע שטח מגורים תת קרקעי.

ז. התכנית מבטלת את כל זכויות הבניה מכח תכניות תקפות שלא ניתן לנצל במגרש זה עפ"י הנחיות נספח הבינוי לשימור של תכנית זו כך שלא תיוותרנה במגרש זכויות בניה (עיקרי ושירות מעל הקרקע ו/ או בתת הקרקע) לא מנוצלות במגרש.

ח. תותר הקמת מרתפים למיגון ומתקני חניה תת קרקעיים בהתאם למפורט בנספח הבינוי. מופע מתקני החניה מעל הקרקע יהיה על פי הוראות מחלקת השימור.

ט. בניית ממ"דים ושיפורי מיגון בשטחים על קרקעיים תוגבל לאזורים המסומנים בנספח הבינוי לשימור כ"תחום מיגון". בתחום זה ימוקמו פתרונות המיגון בתוך הבניינים. שטחי ממ"דים ופתרונות מיגון יחשבו במניין שטחי שירות.

י. תותר הקמת מקלט תת קרקעי כחלק ממתחם מתקן החניה, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

יא. תותר יציאה מהדירות בקומת הקרקע לגינות אך לא תותר הצמדתן לדירות.

יב. "תחום לא מבונה" - מיקום עפ"י המסומן בתשריט בנספח הבינוי לשימור. בתוך תחום זה לא תותר הקמת מבנה קבוע או ארעי אחר למעט לצורך תשתיות או גדרות הכל בכפוף לאישור מחלקת השימור.

יג. פתרונות חניה יהיו על פי התקנים התקפים בעת הוצאת ההיתר. הוועדה המקומית רשאית לפטור את המבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור.

יד. בכל מקרה של סתירה בין תקנון תכנית זו ונספח בינוי לשימור של תכנית זו, יגבר נספח הבינוי לשימור.

טו. ביצוע השימור במבנים לשימור ברחוב מאז"ה 63,65, יהיה בהתאם להוראות תכנית השימור.

4.4

שטח פרטי פתוח

4.4.1

שימושים

מעל הקרקע - שטחים מגוונים ומרוצפים, כיכר גן פתוחה, ומתקנים נלווים.
בתת הקרקע חניון תת קרקעי ומתקנים טכניים והנדסיים ועפ"י תכנית ע'1.

4.4.2

הוראות

א

איכות הסביבה

סביבה (מרחב א' חלקה 53):

א. במידה ויתוכנן חדר טרנספורמציה בשטח השפ"פ לא יותקנו בצמידות לו ומעליו ספסלי ישיבה.

ב. לא יהיו פירי פליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפרטי הפתוח בו צפויה שהייה מרוכזת

4.4

שטח פרטי פתוח

- של בני אדם.
- ג. ככל שיוקמו חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים, אלו יוקמו בתת הקרקע.
- ד. תכנית הצל הרציף בתחום השפ"פ לא תפחת מ-40%.

ב

הנחיות מיוחדות

בתחום מרכז השפ"פ (בתחום תאי שטח 100B, 101B, 102B) מסומן שטח כאזור להנחיות מיוחדות. תחום זה הינו שטח שבתחומו יאותר שטח בגודל של כ-3.7 דונם בו לא תותר בנייה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי.

4.5

דרך מאושרת

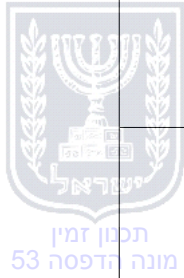
4.5.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לרבות חניה, מעבר כלי רכב והולכי רגל. תשתיות עירוניות.

4.5.2

הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	שרות								
מסחר ותעסוקה	מסחר ומשרדים	102A, 103A	חלקות 45,46	8439	56358	22543	32700		148 (1)	36 (2)	(3)	(4)	(4)	(4)	(4)
מסחר ותעסוקה	מסחר ומשרדים	101A	חלקה 50	4953	26534	10613	23180		148 (1)	34 (5)	(3)	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים מסחר ומוסדות ציבור	מגורים	100A	בחלקה 53	7070	18774	7509	(6) 26272	268	155 (1)	42 (7)	(3)	(8)	(8)	(8)	(8)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	100A	בחלקה 53	7070	8000	1500	(6)		155 (1)	42 (7)	(9)	(8)	(8)	(8)	(8)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומשרדים	100A	בחלקה 53	7070	1346	538	(6)		155 (1)	42 (7)	(3)	(8)	(8)	(8)	(8)
מגורים	מגורים	1	חלקה 42 גוש 6941	2267	1910	130	(10) 1500	20	(11)	3	5	(8)	(8)	(8)	(8)

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקבועים בטבלה לעיל עבור כל חלקה כוללים גם את תאי השטח שביעוד שפ"פ לכל חלקה.

ב. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים בקומות המגורים, תותר המרה של יתרת שטחי שירות העודפים שהיו מיועדים לממ"דים לשטח עיקרי לשימוש מגורים.

ג. חלקות 45-46 האמור בשורה זו מתייחס ל-2 תאי השטח A102-A103 יחד.

ד. תאי שטח 103C, 100B, B101, B102, B103 בייעוד שפ"פ שימושים והוראות עפ"י התכנית הראשית (תא/3319 ותא/3319 /1).

ה. שטחים בנויים עבור מבנים ומוסדות ציבור במגרש 100A - במקרים בהם נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך.

ו. שטחי הבניה במרחב ב' (מזא"ה) בתא שטח 1 - בנוסף למצויין בטבלה 5 לעיל מעל הקרקע יותרו 22 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד בקומת הקרקע בחיבור לדירות שמעליהן בלבד ובמיקום כמפורט בנספח



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

- הבינוי לשימור ברחוב מזא"ה (מרחב ב'). כמו כן, יותרו שטחי שירות למתקני חניה ומיגון המסומנים בנספח הבינוי לשימור ברחוב מזא"ה (מרחב ב').
- ז. חלקה 53 - תותר תוספת גג/ פרגולה בחלק מקומת ההפרדה לצורך הגנת המשתמשים בשטחים הציבוריים מפני נפילת עצמים מהקומות העליונות. שטחי בינוי (עיקרי ושירות) ככל שידרשו למטרה זו יהיו בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתכנית זו.
- ח. חלקה 53- ככל שיידרשו שטחים נוספים עבור חצרות מקורות על גג מבנה הבסיס המשמש לשימושים ציבוריים, יותרו עד 950 מ"ר שיהיו בנוסף לשטחים המותרים בתכנית זו.
- ט. גודל המגרש מתייחס לגודל החלקות הרשומות.
- י. חלקה 53 (תא שטח A100)- בנוסף לשטחים העיקריים המותרים מעל מפלס הכניסה יותרו 3,216 מ"ר שטחים עיקריים עבור מרפסות בלבד, עפ"י חישוב של 12 מ"ר בממוצע לכל יח"ד. ככל שתתוספנה יח"ד באמצעות הקלה יתווספו שטחים עבור מרפסות בהתאמה.
- יא. חלקה 53 (תא שטח 100A)- יח"ד :
- שטח דירה ממוצעת יהיה כ- 70 מ"ר שטח עיקרי.
- תמהיל יח"ד :
- 35% דירות קטנות שטח עיקרי מירבי 55מ"ר/יח"ד.
- 35% דירות בינוניות שטח עיקרי מירבי 75 מ"ר/ ליח"ד.
- 30% דירות גדולות.
- יב. חלקה 50 (תא שטח 101A)- מרפסות משרדים - יותרו שטחי מרפסות עבור משרדים ובלבד שסה"כ שטח המרפסות לא יעלה 270 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף למניין השטחים העיקריים המותרים הקבועים בטבלה 5 לעיל.
- יג. חלקה 53 (תא שטח 100A)- ניתן יהיה להמיר שטחי משרדים למלונאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה ממפלס הכניסה.
- (2) קרקע + 34 קומות + גג כפול.
- (3) לפי התכנית הראשית ותכנית ע"1.
- (4) כמסומן בתשריט עפ"י התכנית הראשית.
- (5) קרקע + 32 קומות + גג כפול.
- (6) 26,272 מ"ר מתחת קרקע- שטחים המיועדים יחד לכל השימושים בחלקה 53 (תאי שטח 100A ו-100B) מתחת למפלס הכניסה..
- (7) קרקע + 40 + גג כפול.
- (8) כמסומן בתשריט התכנית.
- (9) לפי התכנית הראשית וע"1.
- (10) מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתא שטח 1 (מרחב ב') בנוסף ל-1,500 מ"ר שטחי שירות יותרו בנוסף 176 מ"ר שטחים עיקריים..
- (11) עפ"י המסומן בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מרחב א' - יצחק שדה':

א. חלקות 45-46,50 (תאי שטח 101,102,103):

הכניסות והיציאות אל וממרתפי החניה וכמות השטחים למרתפי החניה, יהיו עפ"י המפורט בתכנית הראשית.

ב. חלק מחלקה 53 (מגרש 100A) בייעוד "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור":

תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

תקן החניה למבני הציבור יהיה עפ"י התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

תקן החניה לאופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הבקשה להיתר בניה.

ג. לעניין מרתפי חניה וחניות בתחום השפ"פ שבתחום חלקות 45-46,50,53 (תאי שטח, 100B, 101B, 102B ו-103B) ראה סעיף 6.13 להלן.

ד. חלקות 45-46 ו-50

1) ינתן פטור מתקן חניה עבור תוספת הזכויות לתעסוקה מכח תכנית זו ותכנית מס' 507-0487439.

2) 20% ממקומות החניה בתחומי תאי השטח הפרטיים יהיו לא מוצמדים (הוראה זו תהווה שינוי להוראה בתכנית 3319/1 סעיף 4.1.2 ד').

6.2**איחוד וחלוקה**

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי להגשת היתר בניה בחלקה 53 שבמרחב א':

1) הוצאת היתרי בניה להקמתם של המגדלים שבחלקות מס' 45,46,50.

2) הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, באישור הועדה המקומית. בתכנית יוצגו בין השאר, מיקום שטחי ציבור ותמהיל יח"ד.

3) אישור מה"ע או מי מטעמו לעניין הבטחת ביצוע השימור במבנים לשימור ברחוב מזא"ה 63,65 בהתאם להוראות תכנית השימור.

4) הבטחת הקמה ורישום שטחי הציבור הבנויים בבעלות העירייה בתחום חלקה 53.

5) הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל, כלי רכב ו/או אופניים.

6) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

7) יוכן דו"ח הצללות ומשטר רוחות כולל פתרונות למטרדי רוח אשר יועבר לבדיקת אדריכל העיר והמלצותיו יעוגנו בהיתרי הבניה.

8) תנאי להיתר בניה יהיה מסמך סביבתי:

א. מסמך הסביבתי יכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אויר (כולל הרצת מודל לנושא זיהום אויר מתחבורה), קרינה וכו' עפ"י הנחיות ולאישור הרשות לשמירת איכות הסביבה.

ב. ההנחיות לביצוע המודל לנושא זיהום אויר מתחבורה יאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ג. המסמך הסביבתי יכלול הגשת דו"ח קרינה של אומדני השדה המגנטי מחדרי

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

טרנספורמציה, מלוחות החשמל וממקורות פוטנציאלים אחרים העשויים ליצור עוצמות שדה גבוהות.

ד. בהתאם למסמך הסביבתי ייקבעו התכליות בחלקה 53 (תא שטח 100A) לרבות מיקום, מרחק ומיגונים להפחתה מרבית של השפעות רעש וזיהום אוויר.

ה. דו"ח אקוסטי יתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור וכן לרעש הצפוי משלבי העבודה השונים ויכלול את האמצעים הנדרשים לצורך עמידה בחוקים ובהוראות הרלוונטיים. יידרש מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים. מוסדות חינוך (בי"ס/גני ילדים)-מפלס הרעש לא יעלה על 35 דציבל בשעות שיא הרעש עם חלונות סגורים.

תהיה התייחסות אקוסטית לחצר המשחקים המתוכננת על גג מבנה הציבור ולחללים הציבוריים המתוכננים גם להפחתת רעש תחבורה וגם להפחתת רעש מהפעילות בהם ושהיית ציבור גדול בו זמנית.

(9) קרקעות מזוהמות:

א. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע סקר גז קרקע שאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. במידה וסקר גז הקרקע קבע שיש למגן את המבנה- תנאי להיתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.

ב. במידה וסקר הקרקע קבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחולו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור מהרשות לאיכות הסביבה, על הסיום הטיפולי בקרקע.

(10) אסבסט:

א. תנאי להיתר בניה יהיה כי על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (עפ"י סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום חלקה 53.

ב. אם קיים אסבסט-צמנט בתחום חלקה 53 יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ-50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכד').

ג. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א 2011.

ד. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הצגת אישור של הועדה לאבק מזיק לפינוי האסבסט מהמתחם והטמעת תנאי הועדה בהיתר הבניה.

11) תנאי להיתר בניה במגרש המגורים (תא שטח 100A) ל-5000 מ"ר אחרונים יותנה בהוצאת היתר למבנה לשימור שבתא שטח 1 שבמרחב ב' (מזא"ה 63,65).

12) תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לתכניות של מערכות האוורור ומיקום פליטות מזהמי האוויר מהחניונים.

13) פסולת בניה ועודפי עפר- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת היתר בניה בחלקה 53 שבמרחב א':

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

הרכבת הקלה (תת"ל 71ב'): :
 א. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המתע"ן (שבתחום תת"ל 71ב') ו/או תחנה (שבתחום תת"ל 71ב') אלא בתאום עם נת"ע.
 ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.
 ג. בתכנון המבנה והמרתפים יש להציג חישוב הנדסי המעיד שהביסוס לא יעביר עומסים לאזור ההשפעה של המנהרות. יש להגיש סקר הנדסי מקיף (ZONE OF INFLUENCE) לאישור נת"ע לעת הוצאת היתרי בניה.
 ד. לא יותר שימוש בעוגנים בתחום רצועת המתע"ן (שבתחום תת"ל 71ב').
 ה. לאחר גמר ביצוע עבודות הרק"ל, יותר שימוש בעוגנים בכפוף לביצוע בדיקה הנדסית להיתכנות לשימוש בעוגנים, ובכפוף להסכם עם חברת נת"ע.
 ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נת"ע.

2. תנאי להגשת היתר בניה במרחב ב':

א. הכנת תיק תיעוד למרחב מעונות עובדים א' ואישורו על ידי מחלקת השימור.
 ב. אישור סופי של מחלקת השימור לעיצוב הבניינים שבמתחם.
 ג. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.5

תנאים למתן היתרי איכלוס

א. תנאי למתן היתר איכלוס בחלקה 53 שבמרחב א':
 (1) איכלוס המגורים של הבניין בחלקה 53 מותנה בסיום הקמת שלד הבניינים בחלקות 50,45,46.
 (2) רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום חלקה 53.
 (3) רישום בפועל זיקות הנאה לטובת הציבור.
 (4) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
 (5) קרקעות מזהמות- תנאי למתן טופס איכלוס יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה, על סמך דו"ח פיקוח וביצוע, שיוגש על ידי מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.

ב. תנאי למתן תעודת גמר במרחב ב':

(1) סיום עבודות השימור במבנה לשימור עפ"י הנחיות מחלקת השימור.
 (2) במידת הצורך, השלמה ועדכון תיעוד המבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
 (3) גמר ביצוע עבודות שיקום ושימור של החומה הטמפלרית בגבול המגרש המערבי של מזא"ה.
 63.

6.6

זיקת הנאה

מרחב א' - 'יצחק שדה' חלקה 53- השטחים המסומנים כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" (פסים אלכסוניים ירוקים) יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

6.7

עיצוב אדריכלי

תנאי להוצאת היתר בניה לתא שטח 100A הכלול בחלקה 53 הוא אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי על-ידי הועדה המקומית. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול:

- הנחיות לעיצוב ופיתוח קומת הקרקע, הנחיות להבטחת הפרדה ומניעת מטרדים בין שימושי המגורים לשאר השימושים, גובה קומות, בחינת מיקום ופריסה עקרונית של השימושים הציבוריים, מערכות האוורור ואזורי הפליטות.
- מיקום חניות, מפרצי העלאה והורדה עבור שימושים ציבוריים, אם על פני הקרקע או בתת הקרקע, וכן מעברים אנכיים (מדרגות, מעליות).
- הנחיות לשטחי הציבור הבנויים לרבות בית הספר ואולם הספורט ככל שיוקם.
- הנחיות להפרדת שימושים - מבנה הציבור יתוכנן כיחידה עצמאית, מופרדת מבחינת השימושים, המערכות הטכניות, חדרי המדרגות, מעליות וכיו"ב משימושי המגורים.
- הוראות והתייחסויות נוספות יהיו עפ"י עקרונות נספח העיצוב שאושר לתכנית תא/3319 על שינוייה.
- הנחיות לבניה ירוקה.
- יש לבחון בכפוף למסמך הסביבתי (6.3 ס"ק 8) את מיקומם של האלמנטים בעלי השלכות סביבתיות ביחס לשימושי מגורים, מבנה ציבור (ביה"ס) ואולם ספורט ואת השפעתם של המערכות זו על זו.
- הנטיעות בתחום התכנית יהיו בהתאם ל"מסמך מדיניות נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" של הוועדה המחוזית מחודש דצמבר 2015.

6.8

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

6.9

רישום שטחים ציבוריים

מרחב א' יצחק שדה חלקה 53-

א. השטחים הציבוריים יירשמו על שם עיריית תל אביב יפו.

ב. תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 הקושרת בין הקמת מבנה המגורים להקמה בפועל של מבני המשרדים שבחלקות 45-46 ו-50.

6.10

איכות הסביבה

מרחב א'-יצחק שדה חלקה 53 :

א. המבנה יכלול פיר אוורור ונידוף שטחי המסחר עד לגג המבנה ובגובה שיקבע סופית לעת הוצאת היתר הבנייה.

ב. ככל שיוקם בית ספר במבנה, יוקצה בקומת הקרקע, חדר לניטור איכות האוויר מתחבורה. בחדר זה יותרו השימושים עבור מטרה זו לרבות ציוד מדידה ואביזרים נלווים.

ג. רעש- יוטמעו מסקנות הדו"ח בהיתר הבניה כאמור בסעיף 6.3 ס"ק 8.

ד. ככל שיוקם אולם ספורט במסגרת שטחי הציבור- תידרש חו"ד אקוסטית סביבתית, שתכלול את תכנון האמצעים האקוסטיים הנדרשים כך שלא ישמע רעש מחוץ לכותלי האולם מהפעילות השוטפת באולם ובעת הפעלת מערכות הגברה להשמעת מוזיקה ומערכות כריזה, כשהם מופעלים עם חלונות סגורים ולמתקנים הטכניים שעל גג המבנה.

ה. זיהום אוויר- תידרש הרצת מודל לפי הנחיות המשרד להגנה"ס לביצוע סקר סביבתי מתחבורה.

ו. חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע, בדיקות גזי קרקע, לצורך קביעת הנחיות לאיטום נגד חדירת גזי קרקע וזיהום מי תהום והחדרת מי נגר.

6.10

איכות הסביבה

ז. לעת הגשת היתר הבניה יוכן דו"ח הצללות ומיתון רוחות.

ח. שימושים עיקריים (להוציא מגורים) בתת הקרקע מותנים באישור המשרד להגנת הסביבה.

ט. ככל שיוקם בית הספר, תכנון ביה"ס יכלול ככל שניתן הרחקה/הפרדה של כיתות הלימוד ממקורות רעש וזיהום אוויר כך שאל מוקד הרעש/זיהום אוויר יופנו ככל שניתן מסדרונות ושימושים שאינם רגישים לרעש וזיהום אוויר.

י. אוורור חניונים- פתחי אוורור חניונים תת קרקעיים ככל שניתן לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שפ"פ ושצ"פ באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים, מבנה ציבור מתוכנן. פתחי האוורור לא ימוקמו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים.

יא. על שנאי הבניין (לרבות חדרי טרנספורמציה בשפ"פ ככל שיוקמו) להיות מרוחקים ממקום שהיית אדם ממושכת, ולעמוד בדרישות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.

יב. התכנון ישלב עקרונות בניה ירוקה עפ"י עקרונות ת"י 5281 ו/או הנחיות מהנדס העיר לעניין זה.

יג. טיפול בפסולת מוצקה לרבות תכנון חדרי אצירה יהיה עפ"י הנחיות אגף התברואה של עיריית תל אביב-יפו.

יד. פסולת בניה ועודפי עפר-

1) טיפול בעודפי עפר ובפסולת בתקופת הבניה יהיה בהתאם להנחיות עיריית תל אביב-יפו.

2) פסולת הבניין תפונה לאתר למחזור פסולת בניין מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

טו. תוגש תכנית למניעת מטרידי אבק וזיהום אוויר לשלב ההקמה.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

א. נספח עצים בוגרים לתכנית:

1) לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות מחייבות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה.

2) הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכניות.

ב. הוראות בנוגע לעצים לשימור ובכלל:

1) יש להיעזר בשירותי אגרונום מומחה בשימור העצים בכל שלבי התכנון והבצוע.

2) מרחב ב' - עץ ברוש 22 חייב בשימור מחמיר תוך מתן מענה לשימור הנוף והשורשים, חפירת פיר המעלית ומיקום כלונס בודד על פי התכנית שצורפה להוראות התכנית, המנעות מפגיעה נוספת במערכת השורשים וקיצור הדרגתי של אחד מענפי השלד. קיצור ענף השלד יהיה בשיעור המינימלי אך שיאפשר בניית פיר המעלית המתוכנן לבניין. ראה תכנית מצורפת לפתוח בקרבת העץ.

3) מרחב ב'- עצים 25,26,30 שהוגדרו היסטוריים יבחנו שוב למצבם הבריאותי וליציבותם לקראת תכנון מפורט ובצוע. על פי הממצאים יש להמליץ על שימורם בתנאים או לכריתה.

4) מרחב ב' - כנגד כל עץ אשר יוחלט לכרות תהיה חובת נטיעת עץ בוגר במקומו באישור מחלקת השימור.

6.12

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

בטיחות טיסה

א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר

6.12

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

ב. 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 4/2.

ג. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.

ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.13

ניהול מי נגר

א. שטח החלקות הכלולות בתכנית, אשר נמצא במרכז השפ"פ (כאמור בסעיף 2.3 לתקנון תכנית תא/3319) ישמש לחלחול מי נגר, למעט השטח שישמש כדרך תת-קרקעית על מערכותיה הטכניות. על השטח שישמש לחלחול כאמור, לא יחולו הוראות סעיף 4.1.2 (ד) לתכנית תא/1/3319. שטח החלקות הכלולות בתכנית, אשר ישמש לחלחול כאמור, ישמש לחלחול מי נגר עבור החלקות הנ"ל וגם לטובת כל המתחם.

ב. לא יבנו מקומות חניה בתחום מרכז השפ"פ בתחום החלקות הכלולות בתכנית זו.

6.14

עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ג. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו את עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית