

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0592873

תא/מק/4679 מרחב סונול-חכמי והרצל 53

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מפורטת

מאושרת
סמכות מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0592873 תא/מק/4679 מרחב סונול חכמי והרצל 53		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 03/11/2021	פרוטוקול 21-0022ב	החלטה 8
תאריך 06/07/2022	פרוטוקול 22-0021ב	החלטה 7
מנהל האגף	דורון ספיר, עו"ד	ראש ועדת התכנון
אורלי אראל	מהנדס העיר	ראש עיריית תל-אביב-יפו
	אהוד כהן אדר	תאריך 14-11-2022

אלי לוי
מנהל אגף עכס העירייה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית מתאר מפורטת, בסמכות וועדה מקומית, ומהווה חלק מהתחדשות מרחב שבח.

מטרת התכנית פיתוח מרחב שבח כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, על ידי תוספת זכויות לתעסוקה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.

התכנית קובעת תוספת מגדל בשימוש למשרדים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, פיתוח המרחב הציבורי בסמוך למגדל סונול הקיים, הרחבת רחוב יגיע כפיים ודוד חכמי וניוד זכויות ממבנה לשימור ברחוב הרצל 53 כתועלת ציבורית, בהתאם להוראות תכנית המתאר.

המבנים במתחם 3 ברחוב הרצל 53 נקבעו כמבנים לשימור בתכנית תא/3847 שטחי ציבור בפלורנטין (507-0214189) וחלות עליהם הוראות תכנית השימור תא/2650 ב. יעוד הקרקע שנקבע בתכנית תא/3847 הוא שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. תוכנית זו אינה כוללת כל שינוי למתחם לשימור מהקבוע בתוכנית תא/3847 ותכנית השימור 2650/ב. המבנים לשימור מצויים בשלבי תיאום ביצוע עבודות שימור עם מחלקת השימור.

היקף הזכויות המנוידות ממתחם לשימור 1,211.55 מ"ר ובהתאם לנספח ה' של תכנית השימור תא/2650 ב' והוראות תוכנית תא/3847.

המבנים ברחוב הרצל 53 מהווים מגרש מוסר, יחס ההמרה נקבע לפי שווי של 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 3.58 מ"ר לתעסוקה במגרש המקבל תא שטח A101.

היקף השטחים להעברה מרחוב הרצל 53 הינו:

יתרת שטחים 4,775.76 מ"ר

תמריצים התלויים בשווי קרקע: 74.35 מ"ר

תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע: 1,026.54 מ"ר

סה"כ 5,876.65 מ"ר

מתוך היקף השטחים להעברה 5,253 מ"ר בבעלות פרטית והיתרה בבעלות עירונית בהתאם להסכם חתום מתאריך 16.3.21. בתוכנית זו מבוקש לנייד 1,211.55 מ"ר מיתרת הזכויות בבעלות פרטית בלבד.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמגרש המוסר הינם 1,211.55 מ"ר מתוך יתרת השטחים כמפורט בתחשיב זכויות מתאריך 23.02.21 ולפי שומה מתאריך 31.01.21 בה נקבע כי שווי מ"ר עיקרי למגורים הינו 24,700 ש"ח/מ"ר.

הסבר זכויות מוצעות במרחב סונול חכמי:

שטח המגרש הכולל לחישוב זכויות (מגרש 101): 6,984 מ"ר

סך כל הזכויות במגרש 101: 89,395 מ"ר ברוטו שטחים כוללים מעל הקרקע לשימושי תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים.

מגרש 101 מחולק לשני תאי שטח לבניה 101A ו- B101:

בתא שטח A101 ששטחו של 2,296 מ"ר יוקם מגדל חדש בהיקף שטחים כולל של 62,775 מ"ר.

מתוכם 3,731 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע עבור שטחים ציבוריים בנויים.

בתא שטח B101 ששטחו של 4,258 מ"ר ממוקם מגדל סונול הקיים הכולל 26,620 מ"ר על פי היתר מספר 26/01/2003 4-240299.

הזכויות המנוידות משימור (תועלת ציבורית):

4,337 מ"ר מסה"כ השטחים העיקריים ו-1,445 מ"ר מסה"כ שטחי השירות הינם במסגרת ניוד זכויות משימור ממגרש בהרצל 53 לפי שווי מ"ר 6,900 ש"ח/מ"ר בהתאם לשומה מיום 9.9.2020.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תא/מק/4679 מרחב סונול-חכמי והרצל 53

מספר התכנית 507-0592873

1.2 שטח התכנית 10.735 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (2), 62 א (4), 62 א (א) (5)

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

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 179650

קואורדינאטה Y 663450

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מוסר הרצל 53 : גוש 8987 , חלקה 2-3, 30 (מבנה לשימור).

מגרש מקבל - רחוב דוד חכמי בדרום, חלקה 25 בגוש 6950 במזרח, רחוב 1185 בצפון, ורחוב מנחם בגין במערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דרך בגין	52	
תל אביב-יפו	הרצל	53	
תל אביב-יפו	חכמי דוד	17	
תל אביב-יפו	חכמי דוד	1	
תל אביב-יפו	חכמי דוד	19	

שכונה מרחב שבח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6950	מוסדר	חלק	16-17, 34	
7077	מוסדר	חלק	61	62
8987	מוסדר	חלק	2-3, 30	

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	פרק	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תא/ 2148 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2148 / א ממשיכות לחול.	5187	2502		22/05/2003
תא/ 3319	החלפה	תכנית תא/ 3319 לא תחול בתחום תכנית זו.	5463	617		28/11/2005
תא/ 44	החלפה	תכנית תא/ 44 לא תחול בתחום תכנית זו.	1142			20/11/1941
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול. למעט הזכויות בגין תכנית תא/ע/1 אשר יבוטלו.	5264	1594		15/01/2004
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תא/ 1043 / א	החלפה	תכנית תא/ 1043 / א לא תחול בתחום תכנית זו.	5040	782		20/12/2001
תא/ 2148	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2148 ממשיכות לחול.	4695	377		05/11/1998
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		4 תחולנה על תכנית זו.				
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	0			
תתל/ 71 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 ב. הוראות תכנית תתל/ 71 ב תחולנה על תכנית זו.	7510	6144		23/05/2017
תממ/ 1 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1 / 5. הוראות תכנית תממ/ 1 / 5 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396		25/12/2003
תא/ 1658	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1658 ממשיכות לחול.	0			
תא/ 2650 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 ב. הוראות תכנית תא/ 2650 ב תחולנה על תכנית זו.	7001	3966		08/03/2015
תא/ 3319 1	החלפה	תכנית תא/ 3319 לא תחול בתחום תכנית זו.	6693	1254		14/11/2013
תא/ ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג ממשיכות לחול. למעט הזכויות בגין תכנית תא/ ג אשר יבוטלו.	4208	2974		21/04/1994
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול. למעט הזכויות בגין תכנית תא/ ג אשר יבוטלו.	4978	2239		16/04/2001
507-0214189	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0214189 (תא/ 3847) ממשיכות לחול.	8407	14157		25/08/2019

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחילה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רחל יונגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			רחל יונגמן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		01/09/2020	ברני גטיו	12: 24 28/09/2022	מצב מאושר_ (1/09/2020) CUT	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	17/10/2021	רחל יונגמן	16: 18 16/01/2022	נספח בינוי_ (17/10/2021)	לא
תנועה	מנחה	1: 250		27/07/2021	עירד שרייבר	16: 18 16/01/2022	נספח תנועה_ (27/07/2021)	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		11/10/2021	ליאור לווינגר	16: 19 16/01/2022	נספח פיתוח_ (11/10/2021)	לא
תשתיות	מנחה			17/01/2021	ארז גלבו	16: 22 16/01/2022	נספח ניהול מי נגר - חוברת_ (17/01/2021)	לא
תשתיות	מנחה	1: 250		17/01/2021	ארז גלבו	16: 23 16/01/2022	נספח ניהול מי נגר - תכנית_ (17/01/2021)	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה			27/05/2020	רונית טורק	16: 25 16/01/2022	נספח מיקרו אקלים - הצללות ושדה זרימת רוח_ (27/05/2021)	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			18/10/2021	רפאל קונפורטי	14: 23 15/02/2022	טבלת הקצאה ואיזון לתכנית_ (18/10/2021)	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה			30/05/2021	אלוויס אדיר	16: 27 16/01/2022	סקר עצים - חוברת_ (30/05/2021)	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		30/05/2021	אלוויס אדיר	16: 29 16/01/2022	סקר עצים - תכנית_ (30/05/2021)	לא
תשתיות	מנחה	1: 500		23/01/2020	יאיר קורנברג	16: 30 16/01/2022	נספח תשתיות_ (23/1/2020)	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	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		בנייני רובינשטיין בע"מ	תל אביב- יפו		52	03-6254444	03-6254455	info@arubi.co.il
	פרטי	(1)		מכשירי תנועה בע"מ	תל אביב- יפו		74	03-6841300	03-5621291	shlomom@ael-group.co.il
	פרטי	(2)		"תגבור" מאגר כח אדם מקצועי זמני בע"מ	רמת גן		14	03-5761200	03-5762111	orit@tigbur.co.il
	פרטי	יעקוב קוטלר			תל אביב- יפו	פיינשטיין	10	050-5531240		bauhaus@netvision.net.il
	פרטי	עמוס ויינברגר			תל אביב- יפו	וילנא	5	050-5667451		bauhaus@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: דרך בגין.
(2) כתובת: דרך אבא הלל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בנייני רובינשטיין בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	52	03-6254444	03-6254455	info@arubi.co.il

תכנית מס': 507-0592873 - שם התכנית: תא/מק/4679 מרחב סונול-חכמי והרצל 53

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
shlomom@ael-group.co.il	03-5621291	03-6841300	74	(1)	תל אביב-יפו	מכשירי תנועה בע"מ			פרטי
orit@tigbur.co.il	03-5762111	03-5761200	14	(2)	רמת גן	"תגבור" מאגר כח אדם מקצועי זמני בע"מ			פרטי

(1) כתובת: דרך בגין.

(2) כתובת: דרך אבא הלל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
	03-7247278	03-5218218	68	שד' בן גוריון	תל אביב-יפו	עיריית תל אביב				בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	רחל יונגמן			יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000		renanas@m-y-s.com
אגרונום	אלווס אדיר			אדיר יועץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.net
מודד	ברני גטניו	570		דטהמפ מערכות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7516356	03-7541012	lilah@datamap.com
יועץ תשתיות	ארז גלבווע	107047		גלבווע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021		office@s-gilboa.co.il

מועד הפקה: 15:21 24/10/2022 - עמוד 9 מתוך 31 - מונה תדפיס הוראות: 49

תכנית מס': 507-0592873 - שם התכנית: תא/מק/4679 מרחב סונול-חכמי והרצל 53

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק	בנימינה- גבעת עדה	סמ הדגנית גבעת עדה	3	077-5288085		turkronit@gmail.com
	יועץ	ליאור לווינגר	106595	סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111		leor@nof.co.il
	שמאי	רפאל קונפורטי	411		תל אביב- יפו	שילה	2	03-6952020	03-6952035	koni@krs-realestate.com
	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		office@sbk-eng.co.il
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2			irad@dgsh.co.il

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
בניין סונול	המבנה הקיים בתא שטח B101.
מגרש 101	מגרש הכולל את חלקות 16-17, 34 בגוש 6950 וחלקה 62 בגוש 7077 ומחולק לתאי שטח A101 B101 C101 D101.
מגרש מוסר	חלקות 2-3, 30 בגוש 8987 המסומנות בתכנית כתא שטח 801 ובו מתחם לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב הרצל 53 שהוגדר לשימור בתכנית תא/3847.
מגרש מקבל	תא שטח A101.
מלונאות	שימוש אכסון תיירותי (כגון: מלונות, מלונות ואכסניות). לא יותרו שימושי אכסון מלונאי מיוחד (דירות נופש).
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבה, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה כגון: מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק.
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 כגון: קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.
שימושים נלווים	שימושים שנדרשים במישרין כדי לשרת את השימוש העיקרי ולאפשר את תפקודו התקין והמלא כגון בתי קפה, מסעדות, מזנונים, חדר כשר וספורט, פעוטון, חדרי יצירה ומוסיקה, חדרי הרצאות, חדרי בקרה ותחזוקת המבנה, מועדון דיירים, מועדון עובדים, מלתחות, חדרי אופניים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את השימוש העיקרי.
שימושים ציבוריים	חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, דת, בריאות ורווחה, שירותים ציבוריים, משרדים עירוניים, שירותי מנהל וחירום עירוניים.
שירותים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי אירגונים שלא למטרות רווח, כגון: מבנים לחוגים ומבנים לפעילות אירגונים מהמגזר השלישי.
תכנית השימור	תכנית תא/2650 ב'.
תכנית מאושרת למגדל סונול הקיים	תכנית תא/2418 א' מתוקפה נבנה מגדל סונול הקיים.
תכסית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין
תעסוקה 1	משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה כגון: מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת רכב, משרדי תעשייה עתירת ידע, שירותי תוכנה.
תעסוקה 2	עסקים אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים כגון: מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון) וכן כל מה שמותר בתעסוקה

מונח	הגדרת מונח
1.	

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

א. חיזוק המע"ר המטרופוליני והתחדשות עירונית במרחב שבח תוך מתן תוספת זכויות בניה לשימושים עבור אזור תעסוקה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 ולמדיניות מרחב שבח.
ב. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור ממגרש מוסר ברחוב הרצל 53 למגרש המקבל בתא שטח 101A.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי קרקע ושינוי יעוד מאזור תעסוקה ושטח ציבורי פתוח לאזור תעסוקה, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ודרך מוצעת.
- קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך שסך השטחים הכוללים מעל הקרקע לא יעלו על השטחים הכוללים הקבועים בתוכנית.
- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ממגרש המוסר ברחוב הרצל 53 אל המגרש המקבל בתא שטח A101.
- מחיקת 1211.55 מ"ר עיקרי במגרש מוסר.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965.
- קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני קביעת קווי בניין, גובה קומות והוראות לתכנית העיצוב.
- קביעת גובה בנייה אבסולוטי עד 180 מטר מעל פני הים.
- קביעת שטחי בניה והוראות בניה לשטחים בתת הקרקע.
- קביעת הוראות להרחבת דרכים.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בתא שטח A101 וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת תקן חניה והסדרי תנועה.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- קביעת הוראות בינוי לתת הקרקע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	101A, 101B
שטח ציבורי פתוח	202, 201
שטח פרטי פתוח	101C, 101D
דרך מוצעת	301
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	101A
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	101A
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	101B
בלוק תחנת תדלוק	תעסוקה	101B
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	101C
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	201
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	101B
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	101C, 101D
זיקת הנאה	תעסוקה	101A, 101B
חזית מסחרית	תעסוקה	101A, 101B
להריסה	דרך מוצעת	301
להריסה	שטח פרטי פתוח	101C
להריסה	שטח ציבורי פתוח	202, 201
להריסה	תעסוקה	101A, 101B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	101C, 101D
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	101A, 101B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,403.44	13.06
שצ"פ	1,937	18.02
תעסוקה	1,737	16.16
תעסוקה כולל שפ"פ	5,672	52.77

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	10,749.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	424.47	3.95
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,403.44	13.07
שטח פרטי פתוח	429.37	4
שטח ציבורי פתוח	1,933.87	18.01
תעסוקה	6,544.18	60.96
סה"כ	10,735.34	100



תכנון זמין
מינהל תדפיסה 49



תכנון זמין
מינהל תדפיסה 49



תכנון זמין
מינהל תדפיסה 49

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	א. עבור תא שטח A101: 1. תעסוקה 1, משרדים, מלונאות (בכפוף לסעיף 6.2), שימושים בעלי אופי ציבורי. יותר שימוש למסחר 1 בהיקף של עד 5% מהיקף השימושי התעסוקה המותרים. 2. שימושים נלווים המשרתים את השימוש העיקרי הנחוצים לתפקוד הבניין בהיקף של עד 5%. 3. שימושים ציבוריים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי. 4. שימושים בקומת הקרקע: מסחר, מבואות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי. 5. בקומות מרתף: א. יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט חדרי מלון ובנוסף תעסוקה 2 ומסחר 2 ומקלט ציבורי. ב. חניה, לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים. ג. אחסנה לשטחי התעסוקה והמסחר לרבות למלונאות. ד. מלתחות, חדרי אשפה וכדומה. ה. תשתיות. ו. יותרו שימושים עיקריים כגון שימושים לוגיסטיים ואחסנה, שטחים תפעוליים וכדומה. ב. עבור תא שטח B101: 1. תעסוקה 1, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי. יותר שימוש למסחר 1 בהיקף של עד 5% מהיקף השימושי התעסוקה המותרים. 2. שימושים נלווים המשרתים את השימוש העיקרי הנחוצים לתפקוד הבניין בהיקף של עד 5%. 3. בקומות מרתף: א. יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע ובנוסף תעסוקה 2 ומסחר 2 ומקלט ציבורי. ב. חניה, לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים. ג. אחסנה. ד. מלתחות, חדרי אשפה וכדומה. ה. תשתיות. ו. יותרו שימושים עיקריים כגון שימושים לוגיסטיים ואחסנה, שטחים תפעוליים וכדומה. 4. שימושים הקיימים במגרש על פי היתר לרבות תחנת תדלוק. ג. עבור תאי שטח A101 ו-B101 בנוסף לשימושים שלעיל: בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים הכוללים בתחום התכנית יותרו שימושי מסחר 2, בידור ופנאי, לרבות אולם מופעים, ברים, דיסקוטקים, קולנוע, אולמות שמחה, מוזיאון וכדומה. פעילות זו תותר במפלס הקרקע, קומה ראשונה, קומה שניה וגם בתת הקרקע ותקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת התשתיות הנדרשות.
4.1.2	הוראות
א	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

4.1	תעסוקה
ב	גובה ומספר קומות : א. עבור תא שטח B101 על-פי תכנית מאושרת והבנוי על פי היתר שמספרו 240299-4 מיום 26-01-2003. ב. עבור תא שטח A101 : 1. מספר הקומות מעל 40 קומות כפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית ולהוראות גובה קומות. גובה המבנה יכלול מתקניים טכניים וארובות מנדוף, כמפורט בסעיף 6.8 ובהתאם להנחיות רשות התעופה האזרחית. 2. גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מטר ברוטו. 3. תותר קומת כניסה גבוהה עד 6 מטר ברוטו.
ג	קווי בנין א. עבור תא שטח B101 על פי הבנוי על פי היתר שמספרו 240299-4 מיום 26-01-2003 ומתוקף תכנית מאושרת למגדל סונול הקיים. ב. עבור תא שטח A101 : קווי בנין מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט, בנספח הבינוי וכמפורט להלן : צפוני 3.5 מ' דרומי קו בנין 0 מערבי 2 מ' מזרחי 3 מ' בתכנית העיצוב יש לבחון כי נשמר רוחב מדרכה ברוחב 8 מ' לכל אורך המשך רחוב יגיע כפיים ובחיבור עם רחוב 1185 בקו הבניין המזרחי והפינה הצפון מזרחית. ג. קווי בנין למרתפים יהיו לפחות 85% משטח של תאי שטח A101 ו-C101 כמסומן בתשריט, בנספח הבינוי וכמפורט להלן : צפוני 3.5 מ', דרומי קו בנין 0, מערבי 2 מ', מזרחי קו בנין 0.
ד	בינוי ו/או פיתוח עבור תא שטח B101 ו D101 על-פי תכנית מאושרת למגדל סונול הקיים : א. שינויים בפיתוח, בהתאם למפורט בהוראות לתכנית עיצוב אדריכלי, סעיף 6.1. ב. יותרו עד שני ביתנים מסחריים בני קומה אחת בהם יותר שימושים של מסחר 1 בתכנית של עד 90 מ"ר סך הכל לשניהם ביחד. שטח זה יכלול פונקציות נלוות הנדרשות להפעלת הביתן. לא ניתן יהיה להצמיד את שטח הביתנים לבנין סונול הקיים. פיתרון חלופי לאיורור המרתפים הקיים ישולב במסגרת הביתנים המסחריים. תכנון הביתנים המסחריים ופיתרון האיורור יתוכננו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.
	הנחיות מיוחדות א. סימון מהתשריט : חזית מסחרית 1. בתכנית עיצוב יקבע המיקום הסופי של המסחר ושל המבואות. שטח המסחר בקומת קרקע לא יפחת מ- 600 מ"ר עיקרי, החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ- 70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5.0 מ'. למרות האמור לעיל בסעיף זה, שטח המסחר, עומקו ואורך החזית יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב. יותר חיבור של קומת המסחר לקומת המרתף מתוך החנות לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.

תעסוקה

4.1

2. לכל שטח מסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל. יש לבנות פיר ארובה פנימי וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג של הקומה העליונה במגדל לצורך מתן מענה לבתי אוכל/שטחי מסחר שיקומו במסגרת המבנה. תיידרש הפרדת פירים בין מסחר לתעסוקה 1.
3. השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר ושהייה חופשי לציבור כמפורט בסעיף 6.12 להלן.
4. אזור פריקה וטעינה וחדרי אשפה יהיו מוסתרים ובהפרעה מינימלית למרחב הציבורי. מיקומם הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב
5. במסגרת המבנה יוקצה שטח לאחסנת מחזור (כגון מחזור קרטונים, בקבוקים וזכוכית) ולא תותר אחסנה למחזור מחוצה לו.

ב. שטח מרפסות :

- יותר מרפסות מתוך השטחים העיקריים המותרים מעל הקרקע. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

ג. הוראות לשטחים ציבוריים בנויים :

- שימושים ציבוריים יהיו בכפוף לשמירת מרחקי הפרדה בהתאם לתמ"א 18 על שינויה. עבור השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 101A: ייבנו 3,731 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע.
- היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, תותר גמישות של עד 5% בזכויות הבניה לצורכי ציבור בהתאם לתכנית הקומה בה יוקמו שטחי הציבור הבנויים, וזאת לטובת בניית קומות שלמות בשימוש בלעדי לצורכי ציבור.
1. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שייקבע בתכנית העיצוב.
 2. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.
 3. היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימוש המתוכנן לשטחים הציבוריים.
 4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
 5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובלט כלפי המרחב הציבורי הסובב, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
 6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים. ככל שתהיה מניעה הנדסית כלשהי להפרדה זו יידרש אישור העירייה לכך.
 7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.
 8. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, באופן שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, 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, והכל בהתאם לתכנון שיאושר בתכנית העיצוב.
 9. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4.1	תעסוקה
	לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. על אף האמור בסעיף זה, בנוגע לקומות טכניות בלבד תותר הקמת קומות אלו לשירות השימושים הסחירים, לצורך העברה אופקית של מערכות תשתית כך שלא יעברו בשטח הציבורי וזאת בכפוף לאישור העירייה. 10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות ו/או פתחים ו/או אוורור, הכל בהתאם לתכנית העיצוב. 11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים. 12. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי. ככל שתהיה מניעה הנדסית כלשהי להפרדה זו יידרש אישור העירייה לכך. 13. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, בקומות המרתף כך שיהיו בסמוך לגישה לשטח הציבורי והכל כפוף להסכמת העירייה.
ה	הנחיות מיוחדות 14. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים והסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי. 15. יש לקבוע שטח בתת הקרקע שייתן מענה תפעולי עבור השטח הציבורי לשימוש פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה, וזאת בנוסף לשטח הציבורי הבנוי הקבוע בתכנית, והכל במידת הצורך. 16. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב. 17. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים או כל פתרון אחר שיאושר בתוכנית העיצוב. 18. תכנית העיצוב תקבע במידת הצורך הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי הפיתוח הסמוכים לשטחים הציבוריים. 19. לשם תכנון מיטבי של השטחים הציבוריים, מהנדס העיר, בכפוף לחוות דעת אגף הנכסים ואגף מבני ציבור מוסמך לסטות מהוראות הבינוי לשטחים הציבוריים הבנויים.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים עבור תאי שטח 201 ו-202: א. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, פרגולות, מצללות, פינות ישיבה, גינון ונטיעות עצים וכיוצא בזה. ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג. מתקני משחק, שימושי ספורט. ד. מתקני תשתית ציבוריים.

4.2	שטח ציבורי פתוח
	ה. שירותים ציבוריים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. פיתוח שטח ציבורי פתוח יהיה על-פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול מצללות. ג. מתקני תשתית ציבוריים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע ובכל מקרה לא יפגעו בתפקוד המרחב הציבורי ולא יעלו על 2% משטח המגרש. ד. אם ידרשו חדרי שנאים בתחום התכנית, הם יבנו בתת הקרקע ובלבד שלא יותרו ספסלים מעל/בסמוך או לחילופין יבוצע כל פתרון מיגון המקובל על הרשות לאיכות הסביבה. ה. כל האלמנטים הבנויים בתחום תאי שטח 201 ו- 202, יהרסו כפי שמסומן בתשריט. המגרשים יועברו לבעלות והחזקת עיריית תל אביב-יפו נקיים מכל חפץ ובהתאם לסעיף 6.9 "רישום שטחים ציבוריים" כמפורט להלן.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	עבור תאי שטח D101 ו- C101 : מעל הקרקע במפלס הפיתוח : מעבר ושהייה של הולכי רגל ורוכבי אופניים. א. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, פרגולות, מצללות, פינות ישיבה, גינון ונטיעות עצים וכיוצא בזה. ב. מדרכות ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג. מצללות ד. עבור תא שטח D101 : 1. בתת הקרקע - כל השימושים המותרים בתת הקרקע בתא שטח 101B כמפורט בסעיף 4.1.1 (ב). 2. מעל הקרקע ביתן מסחרי בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ג.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. פיתוח שטח פרטי פתוח יהיה על-פי תכנית העיצוב והפיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית. השטח הפרטי הפתוח יפותח כחלק רציף והמשכי למפלסי הפיתוח בתחום השטח הציבורי הפתוח, זיקות ההנאה והמדרכות. לא תותר הצבת גדרות או כל מחסום. ב. תירשם זיקת הנאה בכל השטחים הפרטיים הפתוחים למעבר ושהייה לציבור. ג. מתקני תשתית ימוקמו בתת הקרקע. ד. בתא שטח D101 תותר הצבת שולחנות וכסאות לטובת בית אוכל כמפרט בסעיף 6.12 ג. ה. כל האלמנטים הבנויים בפיתוח והשטחים המרוצפים, בתאי שטח C101 ו- D101, יהרסו כמסומן בתשריט. ו. עבור תא שטח C101 : 1. שטח זה ייועד לחלחול ולא ייבנו חניונים תחתיו. 2. יותר מעבר תשתית בין תאי השטח A101 ו B101 אשר ימוקם לפחות 2 מטרים מתחת לפני הקרקע ובכל מקרה לא יפגע בתפקוד המרחב הציבורי ולא יעבור בתאי השטח הסמוכים 201 ו- 202 בייעוד שצ"פ.



4.3	שטח פרטי פתוח
	3. תתאפשר גישה ישירה להולכי רגל מתא שטח זה למבנה הציבור ברחוב דוד חכמי 12 ולשצ"פ בתא שטח 201. ז. עבור תא שטח 101D : 1. הסתרת פיר הפליטה הקיים מהחניון יוסדר בתוך הביתן מסחרי מעל הקרקע ויתואם במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
4.4.2	הוראות
4.5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.5.1	שימושים
	ביחס למגרש המוסר : בהתאם לתוכניות המאושרות.
4.5.2	הוראות
א	בנין לשימור סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור
ב	זכויות בניה מאושרות מגרש מוסר זכויות והוראות הבניה במגרש מוסר הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 1211.55 מ"ר עיקרי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (מתא % שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד- ימני	ציד- שמאלי	אחורי	קדמי
תעסוקה	תעסוקה	101A	2296	(1) 48344	(2) 10000	(3) 16072	(4) 60			156	(5) 42	7	(6)	(6)	(6)	(6)
תעסוקה	מסחר	101A		(7) 700	(2)	(3)										
תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	101A		(8) 2870	(8) 861	(3)										
תעסוקה		101B	4258	(9) 19463	(9) 7157	(9) 270	(9) 21400									
שטח פרטי פתוח		101C	133													
שטח פרטי פתוח		101D	297	(10)		(11)										
תעסוקה	<סך הכל>		6984 (12)	71377 (13)	18018 (14)	(9) 270	37472 (15)									
שטח ציבורי פתוח		201	1803	(16)												
שטח ציבורי פתוח		202	134	(16)												
דרך מוצעת		301	425		(17)											
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	<סך הכל>	801		(17)												

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

הערה ברמת הטבלה:

- הזכויות בייעוד תעסוקה מתייחסות לכל מגרש 101, ששטחו סך הכל 6,984 מ"ר (A101, B101) בייעוד תעסוקה ו-C101, D101 בייעוד שטח פרטי פתוח).
- במסגרת תכנית עצוב אדריכלי, תהיה רשאית הועדה המקומית להתייר סטייה של עד 5% בזכויות הבניה לצורך ציבור בהתאם לתכנית הקומה בה יוקמו שטחי הציבור הבנויים וזאת לטובת בניית קומות שלמות בשימוש בלעדי לצורכי ציבור. השטחים יתווספו/ יופחתו בהתאמה מזכויות הבניה לתעסוקה.
- ניתן להעביר שטחים מתא שטח A101 לתא שטח B101 ו-D101 משימוש תעסוקה בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר, מתוכם עד 90 מ"ר לשני ביתנים מסחריים ברחבת מגדל סונול הקיים והיתרה להרחבת

המסחר בקומת הקרקע, במסגרת היטל הבניין בצידו המזרחי. המיקום הסופי יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.
ד. לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטחים אלו היקף שטחים הנובעים מניוד זכויות ממגרש מוסר הינו בהיקף 4337 מ"ר עיקרי.
- (2) שטחי השירות מתייחסים לכל תא שטח A101 פרט לשטחים ציבוריים בנויים. מתוך שטחים אלו היקף שטחים הנובעים מניוד זכויות מהמגרש המוסר הינו בהיקף 1445 מ"ר שטח שירות.
- (3) מתוך שטחי השירות בתת הקרקע, יותרו שטחי שירות תת קרקעיים עבור השימושים הציבוריים הבנויים בהיקף של 15% מהשטחים העיליים של השטחים הציבוריים הבנויים. לעת אישור תכנית העיצוב תותר המרה של שטחי שירות המותרים עבור שימושי תעסוקה בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- (4) התכנית מחושבת משטח מגרש 101 בכללותו אשר גודלו 6984 מ"ר.
- (5) קומות קרקע גבוהה+39 קומות+2 קומות מתקנים טכניים.
- (6) בתא שטח A101 קווי הבניין על פי המסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 4.1. (ב') (ב') בתא שטח B101 על פי המצב המאושר מתוקף תכנית תקפה ועל פי היתר בנייה מס' 240299-4 מיום 26-01-2003.
- (7) ניתן להקטין או להגדיל את השטח המסחרי בתא שטח A101 על חשבון שטחי התעסוקה בהיקף שלא יעלה על 100 מ"ר.
- (8) בזכויות הבנייה בשטחים הציבוריים הבנויים תותר המרת שטחים על קרקעיים משירות לעיקרי ולהיפך בתנאי שסך כל שטחי הבניה העל קרקעיים לא יעלה על המותר בתכנית זו..
- (9) השטח הבנוי בפועל על קרקעי ובתת הקרקע עפ"י היתר מס' 240299-4 מיום 26-01-2003.
- (10) השטח מעל הקרקע בתא שטח D 101 לביתן מסחרי הינו מתוך השטחים לתעסוקה כאמור בסעיף ג' של הערה ברמת הטבלה.
- (11) השטח התת קרקעי בתא שטח D101 הינו מתוך השטח התת קרקעי בתא שטח B101.
- (12) כל תאי שטח של מגרש 101.
- (13) זכויות הבניה כוללות שטחים נלווים ושטח לשני ביתנים מסחריים כהגדרתם בסעיף 4.1.2 (ג).
- (14) בזכויות הבנייה בשטחים הציבוריים הבנויים תותר המרת שטחים על קרקעיים משירות לעיקרי ולהיפך בתנאי שסך כל שטחי הבניה העל קרקעיים לא יעלה על המותר בתכנית זו.
- (15) סך הכל שטחי בשירות בתת הקרקע של כל תאי שטח של מגרש 101.
- (16) זכויות הבניה למצללות בשטח הציבורי הפתוח יהיו עד 1,937 מ"ר.
- (17) זכויות ו/או הוראות הבניה במגרש המוסר אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות, למעט, הפחתה של 1211.55 מ"ר.

6. הוראות נוספות .6

6.1 עיצוב אדריכלי

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופתוח אדריכלי לכל תחום התכנית באישור הוועדה המקומית אשר תכלול הוראות על פי דרישת מה"ע ועל פי הפירוט הבא:
 1. העמדת המבנה, פריסת השימושים השונים ובכלל שטחים ציבוריים בנויים, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים ורהוט רחוב.
 2. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי איורור, יציאת חרום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 3. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח של המדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, יפורטו מפלסי קומות המרתף, ויוגדרו גבהים מחייבים ועקרונות עיצוב של המבנים. תכנית הפיתוח תציג פתרון כולל לכל השטחים הפתוחים בתחום התכנית כולל ברחבת מגדל סונול הקיים במקום הפיתוח הקיים המסומן להריסה.
 4. סימון זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל בתחום התכנית ומיקומן הסופי.
 5. קביעת מיקומם הסופי של הביתנים המסחריים ועיצובם כולל התייחסות לפתרון איורור למרתפים הקיימים בתא שטח B101
 6. נטיעת עצים בעומק אדמה גננית של 1.5 מטר לפחות ובהתאם לסעיפים 6.5 (ו) ו- 6.7.
 7. יוגדרו שטחי שירות לפעילות עסקית בתת הקרקע ככל הניתן ובאופן שלא יפגעו במרחב הציבורי וזיקות הנאה. שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד כגון: אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנה של שמן משומש, הצבת מפריד שומנים, אחסנת ציוד נלווה לבית האוכל.
 8. קביעת השימוש לשטחים ציבוריים בנויים ומיקומם, לרבות שילוב שימושים רגישים, ייעשה בכפוף לביצוע מודל פיזור מזהמים והצגת תוצאות מודל איכות האוויר ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו ולהוראות תמ"א 1/4/18.
 9. הצגת מודל איכות אוויר ובהתאם פתרון איכות אויר: יוצגו פירי נידוף לשטחי מסחר וגנרטור לגג המבנה.
 10. השארת לפחות 15% משטח תאי שטח A101 ו-C101 יחד, פנוי לחלחול, השעיית נגר ונטיעת עצים בוגרים בכפוף להנחיות רשות המים ובהתייחס לחקירה הסביבתית.
 11. הצגת הפתרונות העקרוניים לגבי בנייה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה באותה עת.
 12. המלצות למיתון רוחות יבואו לידי ביטוי עפ"י תוצאות בדיקת הרוחות.
 13. חדר שנאים ימוקם בריחוק ממקומות שהיית אנשים.
 14. תכניות מרתפים יפרטו מערכת האורור. לא יותר איורור מרתפים לכיוון שפ"פים, שצ"פים, זיקות הנאה ומדרכות.
 15. תיאום אלמנטים למניעת מטרדים משטחי מסחר - ארובות מנדוף העולה לגובה 2 מ' מעל הגג של הקומה העליונה במגדל ובור מפריד שומנים.
 16. יסומנו חניות אופניים בפיתוח.
 17. תינתן התייחסות לשמירה על מפלסי הפיתוח למעבר והמשכיות בין שצ"פים ושפ"פים והסביבה הקיימת.
 18. הסתרת השטחים התפעולים של הפריקה והטעינה במפלס הקרקע והצגת פתרון הממוזער הפרעה לרחוב דוד חכמי בתחום הכניסה לחניה.

עיצוב אדריכלי	6.1
19. עריכת סקר אנרגיה והטמעת מסקנותיו בתכנון, לרבות בנושאים הבאים: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה. 20. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנמ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם. 21. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאווור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז. 22. קביעת המרכיבים הירוקים של הבניין המתוכנן בהתאם לתקן 5281. 23. תיאום אלמנטים אדריכליים ואלמנטים של הצללה אופקיים שיהיו כלולים בתכנית הבנייה שבטבלה בסעיף 5. 24. נושאים נוספים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.	
הנחיות מיוחדות	6.2
א. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו. ב. מלונאות: 1. שימוש מלונאי יקבע במסגרת תכנית העיצוב לשיקול דעת הועדה המקומית בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה. 3. תירשם הערה בלשכת רשם המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין (ניהול ורישום תשע"ב 2011) למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון. 4. היקף השטחים, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור ועדה מקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב, בכפוף לסעיף א לעיל. 5. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.	
חניה	6.3
א. החניה עבור תא שטח 101B ו-101D על פי תכנית מאושרת והבנוי בפועל עפ"י היתר מס' 26-01-2003-4-240299. ב. עבור תא שטח 101A:	



6.3	חניה	
	1. תקן החניה א. תקן החניה לתוספת השטחים על פי תכנית זו יהיה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה או תקן 350: 1 לתעסוקה - הנמוך מבניהם. לא תותר הצמדה וסימון של חניות לתעסוקה. ב. תקן החניה לשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח A101 ייקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. הסדרי הפריקה והטעינה ומיקום הפריקה והטעינה ופינוי אשפה יתאפשרו הן במפלס הקרקע והן בתת הקרקע, בתחום הבנוי. לחילופין, ניתן לאפשר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי פריקה וטעינה על רחוב דוד חכמי במקום בתחום המבנה, באישור אגף התנועה. בתכנית העיצוב יושם דגש על הסתרת השטחים התפעולים במפלס הקרקע ויוצג פתרון הממוזער הפרעה לרחוב דוד חכמי בתחום הכניסה לחניה. 3. גובה שתי קומות המרתף העליונות יהיו עד 7 מ' לקומה. גובה יתר קומות המרתף עד 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות, שירותים לוגיסטיים, שטחים תפעוליים, אחסנה וכדומה). בסמכות הוועדה המקומית לאשר קומות גבוהות יותר והסבת חניות לשימושים עיקריים. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הוועדה המקומית, הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומות המרתף, והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור. 4. חניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן.	
6.4	מרתפים	
	א. עבור תא שטח 101B על-פי הבנוי בפועל מתוקף תכנית מאושרת למגדל סונול הקיים. ב. עבור תא שטח 101A: 1. יותרו עד 7 קומות מרתף. 2. תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח תאי שטח A101 ו-C101 יחד עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים בהתאמה לתמ"א 1/א ולמדיניות העירונית ובכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ולהנחיות רשות המים. לא תינתן אפשרות להגדיל את תכסית המרתפים.	
6.5	איכות הסביבה	
	א. המלצות בדיקת רוחות על פי הנספח הסביבתי: במפגש של רחוב 1185 עם המשך רחוב יגיע כפיים תתוכנן פרגולה במקרה של שימוש של שהיית אנשים. ב. בינוי ופיתוח 1. יש לבנות פיר ארובה פנימי לצורך מתן מענה לבתי אוכל לג הבניין וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג של הקומה העליונה במגדל. 2. פינוי אשפה ומערכות סניטריות לטובת שטחי המסחר, כולל מפריד שומנים, יהיו נפרדות. ג. בניה ירוקה במסגרת תכנית העיצוב אדריכלי, יוצגו, פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא.	

איכות הסביבה

6.5

1. פתרונות אלו יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות באותה עת.

2. על המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

3. על המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ד. אנרגיה

לצורך מתן אפשרות להתקנת מערכת פוטו וולטאית:

1. יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן.
2. תותר הקמת פרגולה של לוחות סולאריים מעל גג עליון בכפוף לסעיף 4.1.2.4 אבמידה ותוקם מערכת סולארית, היא תהא חלק מהרכוש המשותף בבניין.

ה. מים

1. חסכון במים:

א. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-10% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.

ב. במגדל המוצע יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינות / או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה / דיסון כנדרש.

2. ניהול נגר: שטח התכנית מצוי באזור גיאוגרפי בעל רגישות גבוהה להחדרת מי נגר.

א. התקנת אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מק לכל דונם בתחום תאי השטח 101A ו-101C או על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

ב. יש להשאיר 15% משטח תאי שטח 101A ו-101C יחד, נקי מכל בניה מעל ובתת הקרקע חופף לטובת חלחול, השהיית מי נגר ונטיעות עצים וימוקם בהמשך לשטח הציבורי או לשטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ו. עצים

1. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינות נטו מעל שכבות איטום וניקוז).

א. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

ב. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:

1. בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת

הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים

בפרויקט כולל מצע גידול בנפח מספיק לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות

ולהשהיית מי נגר עילי.

2. עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט

החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ 10 4 צול בגובה מטר

מהקרקע.

איכות הסביבה 6.5 4. גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף עץ הרחוב הקבוע בסביבת ריצופים קשים יהיה 4.5 מ' לפחות. 5. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות. 6. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה). 7. מיני העצים שיינטעו בתחום התכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.	
איחוד וחלוקה 6.6 א. תאי השטח במגרש 101 יהוו מגרש תכנוני אחד ולא תותר חלוקתם למגרשים נפרדים. ב. האיחוד וחלוקה מחדש, יבוצעו על פי לוח הקצאות בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, ויירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.	
שמירה על עצים בוגרים 6.7 א. יש לנטוע 2 שורות עצים בצד צפון (לרחוב 1185) ובצד מזרח לתא שטח A101. ב. התייחסות לעצים בוגרים בתחום התכנית תהיה בהתאם לסקר עצים בוגרים המהווה חלק מתכנית זו ובכפוף לאישור פקיד היערות. ג. שמירה על עצים בוגרים והנחיות לעצים חדשים: ד. על העצים הבוגרים בתשריט בסימון של עץ לשימור תחול המדיניות העירונית בנושא עצים של עיריית תל אביב. ה. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. ו. יש לתכנן עצים בוגרים חדשים עם בית גידול כנדרש. ז. בית גידול לעצים יהיה בעומק מינימלי של 1.5 מטרים ובגודל של 24 מ"ק לכל עץ. שילוב בתי גידול ראויים לעצים מעל חניון קיים יבחנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. ח. בעת הכנת תכנית העיצוב יש להראות את אחוז הצל מהעצים הקיימים והמתוכננים. ט. עצים אשר מתוכנן לשתול לאורך המדרכות, ישתלו בתעלת גידול בהתאם לפרט של עיריית תל אביב. י. במסגרת תכנית העיצוב יש להציג חלופה נופית שוות ערך לעצים בעלי ערכיות גבוהה.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 6.8 א. הגבלות בניה בגין תמ"א/2-4 -תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה: 1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2-4 -תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) על שינוייה, לרבות הגבלות גובה בנייה בתחום המנגל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה) - להלן "מנגל"ה), ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א 2. הגובה המירבי המותר לבניה עבור מבנה וכל מערכותיו הינו 180 מ' מעל פני הים, כולל בליטת מתקן הניקוי במצב עבודה, רום עליון של מתקנים טכניים לרבות פיר ארובות של תרנים /אנטנות, עגרונים ומנופים במהלך הבניה וכ"ו. תנאי להקמת עגרונים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני מיפס הכניסה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 3. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני מיפס הכניסה הינו	

6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	אישור רשות התעופה האזרחית. 4. מתקן ניקוי על גג המגדלים יהיה כפוף להגבלות הבניה לגובה במצב מקופל ובמצב עבודה. 5. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ב. הוראות משהב"ט 1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לאגף טרום חה"א. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר. 2. על אף כל האמור בכל מקום אחר בתכנית זו, גובה הבניה לא יעלה על 124 מ' מעל פני הים, לאורך ישר הנוצר בין נ.צ. 180000/664455 ונ.צ. 179300/662849 ובמסדרון של 9.2 מ' מהישר האמור, כמסומן בשני קוים שחורים וביניהם קוים אלכסוניים אדומים בתשריט. הגבלה זו כוללת תרנים, חדרי שירות וכל ציוד אחר המוצב על הגג בניין. נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית רשאי לבטל הגבלה זו כולה או מקצתה בכל עת.

6.9	רישום שטחים ציבוריים
	השטח בתחום האיחוד וחלוקה: א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, דרכים, שטח ציבורי פתוח וכן השטחים הציבוריים בתחום תא שטח A101, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או/ שיעבוד מסוג שהוא. ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור, ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאים להגשת בקשה להיתרי בניה: א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.1. ב. הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם בתחום תא שטח A101, והבטחת רישומם בבעלות העירייה. ג. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. ד. הבטחה לרישום זיקות ההנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור. ה. הבטחת מנגנון לתחזוקת השטחים בזיקת ההנאה. ו. אישור רשות המים. ז. אישור רשות תעופה אזרחית. ח. הבטחה לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. ט. אישור תאום הנדסי. י. אישור מחלקת תנועה, בין השאר לפתרון פריקה וטעינה לשטחי המסחר. יא. אישור מחלקת תברואה לפתרונות אשפה אישור אדריכל העיר תיאום התכנון עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה ותכנון בר קיימא ליישום המלצות אקלימיות ואקוסטיות והטמעת ההמלצות משלב תכנית העיצוב האדריכלי בהיתר. יב. מסמך סביבתי לשלב היתר בניה בנושאי: איכות אוויר, אקוסטיקה, זיהום קרקע, קרינה

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

לרבות הנחיות למזעור מטרדי רעש, אבק, כלי צמ"ח בעת עבודות ההריסה ובנייה.
 ג. הגשת פרשה טכנית לאיטום החניונים מפני חדירת גזי קרקע, ככל שיידרש, ולאורור החניונים הכוללת גלאי גזי קרקע וקצב תחלופת האוויר, בהתאם להנחיות המשרד להגני"ס.
 עמידה בתקן לבנייה ירוקה התקף, על פי דרישות הוועדה המקומית.
 קביעת המרכיבים הירוקים של הבניין המתוכנן בהתאם לתקן 5281.
 קבלת אישור שלב א' לתקן בניה ירוקה ממכון תעודה מורשה.
 יד. אישור רשות המים לדו"ח שפילת מי תהום ככל שנדרש.
 אישור המשרד להגנת הסביבה וממצאי החקירה הסביבתית והשארות 15% שטחי חלחול בכפוף לאישור רשות המים.
 טו. טופס הערכת כמויות פסולת בניין והתקשרות עם אתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 טז. סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך שיועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה, אגף לאבק מזיק, לקבלת היתר פירוק שיוצג למכון הרישוי.
 יז. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 יח. תכנית חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת:
 1. יישום מסקנות סקר האנרגיה
 2. ביצוע הכנות תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי בחניון הפרויקט, עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.

6.11

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאים לאיכלוס:
 א. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור, ופינוי בפועל של כל האלמנטים הבנויים הקיימים המסומנים להריסה.
 ב. חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור
 ג. הקמה ומסירת השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 101A לידי העירייה.
 ד. רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 101A ושל השטחים הציבוריים ע"ש העירייה במסגרת הליך איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים או הבטחת רישום שטחים אלו ע"ש העירייה כנגד מתן ערבות וזאת בהתאם לשיקול דעת מה"ע.
 ה. ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח הסביבתי שאושרה על ידי הוועדה המקומית.
 ו. אישור הרשות לאיכות הסביבה.
 ז. אישור היחידה לתכנון בר קיימא.
 ח. אישור מכון התעדה שלב ב' לעמידה בתקן 5281 בניה ירוקה.
 ט. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת היתר.
 י. אישור ביצוע מיגון קרינה לחדרי טרפו, ככל שנדרש.
 יא. אישור התקנת גלאי CO ואו גזי קרקע במרתפים, בהתאם לנדרש.
 יב. דוח ביצוע איטום מרתפים חתום ע"י מהנדס האיטום כולל תיעוד התהליך באמצעות מלל ותמונות, ככל שיידרש.
 ג. אישור פינוי קרקע מזוהמת, ככל שיידרש, לאתר מורשה.
 יד. אישור שלב ב' ממעבדה מוסמכת על עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4.

6.11	תנאים למתן היתרי איכלוס
	טו. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 80% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 49

6.12	זיקת הנאה
	א. עבור תא שטח 101B, 101D על-פי המסומן בתשריט. ב. עבור תאי שטח 101A, 101C על פי המסומן בתשריט. ג. כל השטחים הלא מבונים יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ויפותחו בהמשך ובאופן רציף למדרכות, שצ"פים ושפ"פים. בשטחי זיקות ההנאה אלו יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל, ישיבה לצורך בתי אוכל שחזיתותיהם פונים אליהם ובתנאי שישאר מעבר חופשי לציבור ברוחב של 2 מ' לפחות. רוחב סופי למעבר ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. 1. השטחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית בציבור יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, רמפות חנייה ומכשולים אחרים. לא יותרו מחסומים מכל סוג. 2. יותר מעבר רכב חירום בלבד. 3. תותר הקמת ביתן מסחרי כמוגדר בסעיף 4.1.2 ג'. 4. מיקום סופי של זיקות ההנאה, ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי. 5. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין. 6. בשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי תתאפשר הקמת בתי גידול לעצים בוגרים. 7. לא יותרו פתחים להוצאת אויר מהמרתפים בשטחים עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, למעט לפתח האיוורור הקיים בתא שטח D101 שישולב בפיתוח במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. 8. ריצוף המדרכות ברחובות הגובלים, בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יהיה בהתאם לפרט עירוני והמשכי למדרכות שבתחום זכות הדרך. 9. באזורים עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי שמשמשים כמדרכה בהיקף הפרויקט או פונים לשטח ביעוד דרך לא יותרו פתחים להכנסת אויר למעט פתחים קיימים בתא שטח 101B. 10. כל המתקנים, האדניות הקיימות, האלמנטים הבנויים בפיתוח, השטחים המרוצפים, חומרי הגמר והצמחייה בתא שטח 201, B101, C101, D101, יהרסו כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 49

6.13	סטיה ניכרת
	א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 נקבעו עבור מגרש 101 בכללותו וכוללים את השטחים הקיימים בפועל ועל פי היתר 4-240299 מיום 26-01-2003 של מגדל סונול הקיים בתא שטח B10 1, חריגה משטחים אלה מהווים סטיה ניכרת מתכנית. ב. העברת זכויות המוגדרות מתת הקרקע (עיקרי או שרות) אל מעל הקרקע, ייחשב סטייה ניכרת לתכנית.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 49

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.



תכנית זמן
מונה תדפיס 49



תכנית זמן
מונה תדפיס 49



תכנית זמן
מונה תדפיס 49