

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0768606

תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי - "חברת חשמל לישראל"



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
תל-אביב
תל אביב-יפו
תכנית מפורטת



אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0768606 תא/מק/4784 מרחב קרמניצקי-חח"י		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
04/12/2019	19-0020	8 החלטה
30/12/2020	20-0025	20 החלטה
16/08/2023	23-0015	6 החלטה
10/04/2024	24-0005	4 החלטה
מנהל האגף	מנהל העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד רמל, אדריכל	יו"ר הועדה יו"ר ועדת המשנה
		תאריך

ליאור שפירא, עו"ד
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה

02-01-2025

אלי לוי
מנהל אגף תכנון העירייה



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.ipplan.gov.il/SV4/1/5001015511/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית הינה תוכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית, על פי הוראות תוכנית תא/33255' להתחדשות איזור התעסוקה ביצרון.
התוכנית באה לפרט את הרעיון התכנוני שנקבע בתוכנית תא/33255' על ידי עיגון תוספת הזכויות שקבעה התוכנית הראשית למתחם חברת החשמל, קביעת הוראות בינוי והנחיות ליישום.
התוכנית מציעה עירוב שימושים שיאפשר ניצול השטחים בשעות היום השונות, פיתוח מסחר לאורך הרחובות הגובלים ויצירת קומת קרקע פעילה על ידי הגדרת שטחים פתוחים לרווחת הציבור והגדלת השטח למבני ציבור. בנוסף, התוכנית מבטיחה את שימור מבנה המשרדים על רחוב קרמניצקי. התוכנית תואמת את הוראות תוכנית המתאר העירונית תא/5000.
התוכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי - "חברת חשמל לישראל"	

מספר התכנית	507-0768606
-------------	-------------

שטח התכנית	21.489 דונם
------------	-------------

סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (13), א62 (א) (19), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (ג)

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 180845

קואורדינאטה Y 663888

1.5.2 תיאור מקום

צפון : גוש 7095 חלקה 62 (מתחם אפקור)

דרום : רחוב קרמניצקי 5,7

מזרח : שדרות ההשכלה 13,15

מערב : רחוב וולטר מוזס 2,4,6,8

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	מוזס ולטר	2	
תל אביב-יפו	מוזס ולטר	8	
תל אביב-יפו	מוזס ולטר	6	
תל אביב-יפו	מוזס ולטר	4	
תל אביב-יפו	קרמניצקי	7	
תל אביב-יפו	קרמניצקי	5	
תל אביב-יפו	שד' ההשכלה	15	
תל אביב-יפו	שד' ההשכלה	13	

ביצרון ורמת ישראל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7095	מוסדר	חלק	11, 40, 49-50	

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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
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/ 3255 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3255 / ב ממשיכות לחול.	6061	1840		08/02/2010
תמא/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	0			22/08/1976
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362		26/08/1976
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
507-0271700	כפיפות	תא/מק/צ' תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757		18/07/2016
תא/ 3440	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3440 ממשיכות לחול.	5526	4150		10/05/2006
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594		15/01/2004

20/08/2007		3996	5705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>תא/ ג/ 1</u>
16/04/2001		2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תא/ ח</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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				עדי אסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדי אסיף		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 1	168	01/04/2024	תמי הירש	08: 47 19/11/2024	נספח סביבתי	לא
ביוב וניקוז	רקע	1: 1	8	31/01/2021	דוד ילוז	09: 29 18/11/2024	נספח ביוב - חוברת	לא
ביוב וניקוז	רקע	1: 1	12	13/02/2021	דוד ילוז	09: 30 18/11/2024	נספח ניקוז - חוברת	לא
ביוב וניקוז	רקע	1: 500	1	30/10/2024	דוד ילוז	10: 53 30/10/2024	נספח ביוב - תוכנית	לא
ביוב וניקוז	רקע	1: 500	1	30/10/2024	דוד ילוז	10: 58 30/10/2024	נספח ביוב וניקוז עבור המשך רחוב קרמניצקי	לא
ביוב וניקוז	רקע	1: 500	2	30/10/2024	דוד ילוז	10: 54 30/10/2024	נספח ניקוז - תוכנית	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	01/03/2021	עדי אסיף	09: 01 19/11/2024	נספח בינוי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		06/05/2024	משה קדרון	12: 10 23/05/2024		לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	29/08/2024	שחר צור	16: 35 29/10/2024	נספח נוף	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות	רקע	1: 250	33	15/12/2019	רקפת הדר גבאי	08: 50 19/11/2024	סקר עצים כולל טבלת עצים	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500	1	17/09/2024	אייל קראוס	13: 50 19/09/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/08/2024	בן חיים רם	10: 54 28/08/2024		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	תל אביב-יפו	פילון	5	03-7247259	

תכנון זמין
מונה הדפסה 76

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, אלי לוי		עיריית תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-7241429	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	עדי אסיף	20910134	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב-יפו	אחוות בית	3	03-5660770	adi@ygaa.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	שחר צור	11626640	סטודיו צור - נוף/אדריכלות/עירוניות	תל אביב-יפו	אבן גבירול	17	03-7743969	shachar@zurarchitects.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	65	02-5328814	ekroads@ekroads.co.il
אגרונומית	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי		רקפת הדר גבאי	צור הדסה	הקנמון	9	054-9107292	dryy@zahav.net.il
יועצת סביבה	יועץ סביבתי	תמי הירש	35781	תמי הירש אדריכלים	תל אביב-יפו	נחלת יצחק	28	03-5411455	tami@tamihirsh.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 76

hmdy@hmdy.co.il	04-8203210	65	דרך בר יהודה	נשר	ה.מ.ד.י הנדסה	44294	דוד ילוז	יועץ תשתיות	מהנדס תחום מים, ביוב וניקוז
rami@ram.org.il	03-9612637	10	הכשרת הישוב	ראשון לציון	רם מדידות	723	בן חיים רם	מודד	מודד מוסמך
Kidron_m@mail.tel- aviv.gov.il	03-7241430	69	אבן גבירול	תל אביב- יפו	עיריית תל אביב-יפו	1953	משה קדרון	שמאי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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
חזית מסחרית	חזית מבנה במפלס הקרקע הכוללת שימושים מסחריים או שימושים בעלי אופי ציבורי ומשמשת כחזית פעילה הפונה למרחב ציבורי פתוח
מבנה ההאנגר ההיקפי	שני מבני בטון מאורכים מצידו הצפוני והדרומי של ההאנגר המקיפים את חלקו המרכזי ושטחן כ- 1425 מ"ר
מבנה A	מבנה הגובל בתא שטח 401 ממזרח וברחוב וולטר מוזס ממערב
מבנה B	מבנה הגובל בתא שטח 401 מצפון ובשדרות ההשכלה ממזרח
מבנה C	מבנה הגובל ברחוב קרמניצקי מדרום וברחוב וולטר מוזס ממערב
מבנה D	מבנה לשימור הגובל ברחוב קרמניצקי מדרום ובשדרות ההשכלה ממזרח
מבנה E- האנגר	מבנה קיים במגרש. חלקו הארי של המבנה המיועד לשימוש מחדש ממוקם במגרש הציבורי (תא שטח 401) וחלקו המיועד להריסה ממוקם במגרש למגורים, מסחר ותעסוקה (תא שטח 201)
קו בניין	תחום מפלס קומת הקרקע
קו בניין עילי	תחום מבנה מעל קומת הקרקע
תכנית	שטח מיתאר המבנים במגרש כולל בליטות ומרפסות אך לא כולל מצללות וסככות (היטלו האנכי של המבנה, לא כולל מצללות וסככות)

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**

המשך פיתוח מרחב התעסוקה 'ביצרון' באמצעות תכנון מפורט של "מרחב קרמניצקי- חברת חשמל לישראל", בין הרחובות קרמניצקי, שדרות ההשכלה וולטר מוזס וזאת באמצעות מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על פי תוכנית מאושרת מספר 3255ב', בהתאמה לתוכנית תא/5000 תוך :

- קביעת המתחם כאזור מוטה הולכי רגל באמצעות שטחים פתוחים בזיקת הנאה לרווחת הציבור לרבות כיכר עירונית לאורך רחוב וולטר מוזס, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.
- קביעת הוראות בינוי למרחב על ידי קביעת תאי שטח, בנין לשימור, יעודי קרקע, מספר קומות וקביעת תמהיל יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי סעיף 62א (א) (1).
- מימוש זכויות בנייה המוקנות למגרש על פי תוכנית מאושרת מספר 3255ב'.
- קביעת בניין המשרדים ההיסטורי של חברת החשמל לאורך רחוב קרמניצקי לשימור.
- קביעת הוראות בינוי על ידי :
 - קביעת יעודי קרקע ותאי שטח
 - קביעת השימושים בתחום התוכנית
 - קביעת מספר קומות
 - קביעת קווי בניין

ה. קביעת גודל יחידת דיור ממוצע בשטח של 83 מ"ר עיקרי. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש)

- ו. קביעת מינימום 20% יחידות דיור קטנות בשטח של 50-70 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ככל שיבנה
- ז. קביעת הוראות פיתוח וכן זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל תחום התוכנית
- ח. קביעת תחום הריסת מבנה ההאנגר הקיים (מבנה המסומן באות E)
- ט. קביעת הוראות לבנייה ירוקה
- י. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ומתן אישור אכלוס



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מאושרת	701 - 703
מגורים מסחר ותעסוקה	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	201
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	201
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	201
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	201
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	701 - 703
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701 - 703
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	3,088	14.37
מגרש מיוחד	18,280	85.07
שטח ציבורי פתוח	121	0.56
סה"כ	21,489	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,090.02	14.40
מבנים ומוסדות ציבור	4,790.78	22.32
מגורים מסחר ותעסוקה	13,459.65	62.72
שטח ציבורי פתוח	120.73	0.56
סה"כ	21,461.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1

שימושים

1. שימושים על קרקעיים:

א. מגורים

ב. משרדים

ג. תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת, לרבות שטחים לרווחת העובדים. בכפוף לאישור תכנון זמין מונה הדפסה 76

הרשות לאיכות הסביבה וקבלת היתר רעלים על פי הצורך.

ד. מסחר יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.

ה. מסחר קמעונאי ומסחר סיטונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות.

ו. מלונאות.

ז. מתקני ספורט מקורים או מתקנים פתוחים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו.

ח. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, הצללה, מתקני ספורט משחק וכדומה.

ט. דרכים וחניות ובכלל זה מעבר כלי רכב והולכי רגל, מסעות, מדרכות, תשתיות עיליות, ריהוט רחוב ונטיעות.

י. בשטחי המסחר יתאפשרו שימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את כלל הציבור כגון שירותי בריאות וחינוך פרטיים.

יא. לא יותרו שימושים מטרדים בבתי מגורים כגון אולמות שמחה, מועדונים וכדומה.

יב. בנוסף לשימושים מסחריים, יותרו בחזית המסחרית שירותים בתחום הפרט ו/או מקצועות

חופשיים. לדוגמא- סניפי בנקים לשירות הציבור (דלפקי שירות) שירותי חברות ביטוח (דלפקי שירות) מונה הדפסה 76

שירותים פיננסיים, שירותי בריאות, מרפאות וקופות חולים וכדומה.

2. שימושים תת קרקעיים:

א. אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, תאטראות, בתי קולנוע, מכוני כושר ובריכות שחה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו.

ב. מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס ובתי קירור וייצור מזון בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו וקבלת היתר רעלים על פי הצורך, בכל מקרה לא יותרו מוסכים לפחחות וצבע.

ג. אולמות ושטחים לאחסנה, מכירה והשכרת כלי רכב בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

ד. חניות, מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, העלאה והורדת נוסעים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים טכניים וכיוצא בזה.

ה. תשתיות תת קרקעיות.

ו. שימושים על פי תוכנית ע-1.

4.1.2

הוראות

בינוי

א

1. גובה:

א. מבנה A: בן 38 קומות + קומת גג טכני מעל קומת קרקע, סך הכל 40 קומות.

ב. מבנה B: בן 9 קומות מעל קומת קרקע, סך הכל 10 קומות.

ג. מבנה C: בן 38 קומות + קומת גג טכני מעל קומת קרקע, סך הכל 40 קומות.

ד. מבנה D: ללא שינוי בגובה הקיים ולא תותר תוספת קומות.

ה. גובה הבניין האבסולוטי יכלול ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון ואם אין, מעל מעקה הגג.

2. גובה קומות :

א. גובה קומת תעסוקה לא יעלה על 4 מטרים ברוטו רצפה-רצפה.

ב. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.8 מטרים ברוטו רצפה-רצפה.

ג. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מטרים ברוטו רצפה-רצפה.

ד. גובה הקומה הסופי יקבע במסמך העיצוב ובהתאם למדיניות ובכל מקרה לא יחרוג מגבהים אלו או מהוראות תוכנית זו.

ה. מפלסים מקורבים של הכניסות הקובעות לבניינים מסומנים בנספח הבינוי. מפלסי הכניסות הסופיים יקבעו בתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.

3. תכסית :

א. תכסית כלל המבנים לא תעלה על 60%.

ב. תכסית כלל המבנים בתת הקרקע לא תעלה על 85%.

4. צפיפות :

א. שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיור בכל שטח התוכנית יהיה 83 מ"ר. ככל שיותר מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש).

תמהיל יחידות הדיור יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-50 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי.

ב. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יחידות דיור קטנות (70-50 מ"ר שטח כולל, לרבות מרחב מוגן דירתי ככל שיבנה).

5. מלונאות :

א. שטחי המלונאות בתוכנית לא יעלו על 15% מסך שטחי התעסוקה. מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

ב. במידה ושימושי המלונאות יתוכננו בבניין אחד הכולל שימושים נוספים תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.

ג. שטחי המלונאות, ככל שיבנו, יהיו בחטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בה. תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.

ד. במידה ויבוצע מודל זיהום אוויר יש להתייחס לכלל השימושים הרגישים : מגורים, מלונאות, שטחי ציבור וחינוך.

6. עיצוב גג טכני וחזית חמישית :

א. הסתרה של המערכות הטכניות.

ב. הגגות הנצפים יטופלו כחזית חמישית.

ג. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.

7. לכל שטחי המסחר המתוכננים במבנים יש לתכנן פיר לארובה ולכלול בגובה האבסולוטי של הבניין ארובה בגובה 2 מטרים מעל גג עליון או מעל מעקה הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

8. מהנדס העיר רשאי לדרוש מבנה שירותים ציבוריים לטובת הציבור הרחב בשטח של 30 מ"ר. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה, זכויות הבנייה לשירותים הציבוריים והמסחר מתוך סך השימושים הנלווים המאושרים בתוכנית המתאר. תכנון תאי השירותים יהיה בהתאם למדיניות התקפה.

9. מבנה המגורים המסומן באות A יתייחס לגובה מבנה ההאנגר ההיקפי על בסיס הבינוי המנחה המוצג בנספח הבינוי ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

חניה

ב

1. תקן החנייה יהיה על פי התקן המצוין בנספח התנועה או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה-הנמוך מבניהם.
2. החנייה תהיה תת קרקעית בלבד כולל פריקה וטעינה לכל השימושים, חנייה תפעולית ופינוי אשפה.

זכות מעבר

ג

סימון מהתשריט: **זכות מעבר למעבר רגלי**

1. כל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל ויסומנו בזיקת הנאה לכלל הציבור עד לקירות המבנים ובהתאם לסעיף 6.14.
2. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי.
3. גישת הולכי רגל אל המתחם תהיה מכל הרחובות הסובבים, ותעשה במפלס הרחוב כמפורט בסעיף 6.14.

זכות מעבר

ד

תקבע זיקת מעבר לציבור לכלי רכב לטובת חיבור עתידי לחניון הציבורי בתא שטח 401. מיקומה הסופי יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.

שימור

ה

סימון מהתשריט: **בלוק מבנה לשימור**

1. המבנה ישומר בהתאם למבנה המקורי ובתיאום עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו.
2. לא תותר הריסתו של המבנה לשימור.
3. חלה חובת תיק תיעוד.
4. המבנה לשימור ישופץ וישומר על ידי מבקש ההיתר בתא שטח 201, על חשבונו ובהתאם לתיק תיעוד מאושר ולהנחיות מחלקת השימור לעת הוצאת היתר בנייה לרבות איטום נגד חדירת גזי קרקע וניטור תוך מבני, בכפוף לבדיקות הסביבתיות במתחם וככול שיידרש על ידי הרשות לאיכות הסביבה.
5. לא יותרו שינויים בצורתו החיצונית של המבנה. עם זאת, יותרו שינויים פנימיים בתוך המבנה כל עוד השינויים הפנימיים לא ישנו את צורתו החיצונית של המבנה המקורי.
6. יש לנקות את החזיתות באופן מוחלט מכל אלמנט לא אדריכלי כגון כבלי חשמל, ביוב, מזגנים וכולי.
7. לא תותר תוספת שטחי בנייה למבנה זה, למעט שטחי הבנייה הנדרשים לצורך התאמתו לדרישות החוק והתקנות (הסדרי נגישות, בטיחות וכדומה).
8. כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם הבניין המוגדר לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב-יפו.
9. במבנה יותרו שימושים למסחר ו/או לתעסוקה.

10. החנייה מתחת למבנים לשימור הינה אופציונאלית ובכפוף לחוות דעת מחלקת השימור ומהנדס העיר לגבי אי פגיעה במבנים לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי.
11. יתאפשר חיבור בין שטחים ציבוריים במגדל התעסוקה (המסומן באות C) למבנה לשימור (המסומן באות D) בתאום המחלקה לשימור מבנים בעירייה.
12. לא תותר הריסת הגדרות אלא בתיאום ואישור מחלקת שימור בעירייה.

פיתוח ונוף

1. השטח הפתוח בין המבנים יבנה ללא גדרות ומחסומים וברצף פיתוח עם המדרכות הסובבות, ללא הפרשי מפלסים שלא לצורך.
2. חצרות המשק, חדרי האשפה והתפעול של המגרש יהיו כולם בתת הקרקע.

תחזוקה

- כלל המבנים בתוכנית לרבות בנייני המגורים והמבנה לשימור (המסומן באות D) ינוהלו ויתוחזקו על ידי חברת ניהול.

מסחר**סימון מהתשריט : חזית מסחרית**

1. לאורך רחוב וולטר מוזס ורחוב קרמניצקי תוקם חזית מסחרית. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
2. אורך דופן החזית המסחרית לא יפחת מ-70% מסך אורך חזית המבנים הפונים לרחוב וולטר מוזס ורחוב קרמניצקי ועומק דופן החזית המסחרית לא יפחת מ-4 מטרים (עומק החנות).
3. החזית המסחרית תתוכנן כחזית פעילה פתוחה ו/או שקופה.
4. חזית השטחים המסחריים לאורך הרחובות קרמניצקי ווולטר מוזס תלווה בקולונדה או בגגונים להגנה מפני גשם או שמש. במידה ותוקמנה קולונדות, פרטיהן יהיו אחידים ורציפים וייקבעו סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
5. מסחר יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.

הנחיות מיוחדות**סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות**

1. תחום זה מוגדר כהנחיות מיוחדות לטובת גמישות בממשק בין מבנה ההאגגר (מבנה המסומן באות E) לבין תא שטח 201. בתחום זה יותרו חיזוקים להאגגר במידת הצורך.
2. תותר הריסת חלקי מבנה ההאגגר (המסומן באות E) המסומנים להריסה בתשריט וזאת תוך הבטחת יציבות יתר חלקי המבנה ואפשרות השמשתם בתחום המגרש הציבורי, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור**4.2.1 שימושים**

השימושים בהתאם לתוכנית 507-0271700 (תא/מק/צ').

4.2.2 הוראות**בינוי**

הוראות הבינוי בהתאם לתוכנית 507-0271700 (תא/מק/צ'). בנוסף יחולו ההוראות הבאות:

1. שימוש מחדש במבנה ההאגגר הקיים:
- א. בעת השימוש מחדש במבנה הקיים תותר חריגה מהתכנית המקסימלית ומקווי הבניין בתוכנית תא/מק/צ' סעיפים 4.1.2 סעיף קטן ג' ו- 4.1.2 סעיף קטן ד'.

ב. שימוש מחדש במבנה יעשה ככל הניתן תוך יצירת חזית פעילה לכיוון תא שטח 201 מדרום ואל שדרות ההשכלה ממזרח.

ג. תנאי להריסת מבנה ההאנגר הקיים: אישור תוכנית עיצוב בסמכות הוועדה המקומית.

ד. בשטח המסומן כ"הוראות מיוחדות" בתשריט התוכנית, יתאפשר פירוק חלק ממבנה ההאנגר הקיים, וזאת תוך תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו.

ה. תותר בנייה בקו 0 אל תחום ההנחיות המיוחדות בתא שטח 201. תותר פתיחת מעברים בין אם דלת או מעבר פתוח בין תא השטח הציבורי לפרטי.

2. בנייה חדשה:

כל ההוראות שיחולו על המגרש יהיו בהתאם להוראות תוכנית 507-0271700 (תא/מק/צ').

3. מסחר:

ניתן יהיה להקים חזית מסחרית בהתאם לשטחי המסחר הקבועים בתוכנית צ', כלפי הרחבה הפנימית, או כפי שייקבע בתוכנית העיצוב למגרש זה.

4. השימוש והבנייה במגרש הציבורי יחייבו:

א. חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו לגבי מצאי השטחים הציבוריים בשכונת רמת ישראל, שכונת ביצרון וא.ת. ביצרון.

ב. הכנת תוכנית עיצוב כנדרש בתוכנית צ' באישור הוועדה המקומית.

4.3 דרך מאושרת

4.3.1 שימושים

דרכים לרבות מסעות, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב, נטיעות ובתי גידול, חנייה, מעבר תשתיות עירוניות ודרכי גישה למגרשים.

4.3.2 הוראות

א בינוי

1. תכנון הרחובות הראשיים יכלול שבילים לרוכבי אופניים, כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.
2. בחתכי הרחובות, ישמר רוחבו הכולל של השטח המיועד לגינון, מדרכות ושבילי אופניים כמפורט בנספח התנועה ובנספח הבינוי, באישור מהנדס העיר ובהתייעצות עם רשות התמרון המוסמכת כחוק. בכל מקרה רוחב שביל אופניים חד סטרי לא יפחת מ- 1.5 מטרים לכל כיוון ודו סטרי לא יפחת מ- 2.5 מטרים. רוחב מדרכות לא יפחת מ- 3 מטרים.
3. כל התשתיות בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיות ובאופן שמתיר רצועת בית גידול לנטיעות של עצי הרחוב כמפורט בנספח הפיתוח הנופי. תיאום התשתיות יכלול תשתית נטיעה לעצי רחוב.

4.4 שטח ציבורי פתוח

4.4.1 שימושים

1. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מצללות וסככות, ספסלים, נטיעות, שטחים פתוחים להשהיה של מי נגר וכיוצא בזה.
2. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
3. יותר מעבר תשתיות בתת הקרקע המשרתות את הציבור.
4. שטחים פתוחים לקליטה ו/או השהייה של מי הנגר.

4.4.2 הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. פיתוח שטחים פתוחים יהיה על פי תוכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.
2. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. לרבות צל, תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות, ריהוט גן ומתקני משחק.
3. בית גידול לעצים במדרכות יהיה בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו המעודכן.
4. בהתאם למצוין בתשריט הנוף, יינטעו בתחום הפרויקט עצי צל גדולים (שתיל עץ גודל 10 עם פוטנציאל ממדים של לפחות 12 עד 15 מטרים גובה בבגרות) במרווחים של 7-10 מטרים באופן שייצור רצף צמרות בבגרותם של העצים. העצים יינטעו בבתי גידול איכותיים (ראה נספח מנחה לתשריט סביבה ונוף בנושא בתי גידול לעצים), בעלי נפח אדמה מספק בהתאם לסטנדרטים החדשים של עיריית תל אביב-יפו לנטיעת עצים בסביבת ריצופים קשים.
5. בנטיעת עצים מעל תקרה בנויה (מרתפים, גג ירוק) יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטרים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום ושיפועים). ראה פרט עקרוני מספר 03 בנספח מנחה לתשריט סביבה ונוף בנושא בתי גידול לעצים).
6. יש לשמור על רציפות מעבר הולכי הרגל בשטח המדרכה בכניסה לחניונים במגרש, כניסת כלי רכב לחנייה במגרש תהיה דרך אבן עליה לרכב.
7. כל פרטי הפיתוח בשטחים הציבוריים ובשטחים שבתחזוקת העירייה יהיו בסטנדרט עיריית תל אביב-יפו.
8. יש לבצע הפרדה במערכות ההשקיה בין השטחים שבתחזוקת העירייה והשטחים שבתחזוקת הפרטית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	201	מבנה A	13482	21262	9451			60	(1) 256	(2) 163	40	(3)	(4)	(4)	(4)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	201	מבנה B	13482	3818	1697			60	(1) 46	(2) 44	10	(3)	(4)	(4)	(4)	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	201	מבנים C ו-D	13482	(6) 42954	17181			60		(2) 162	40	(3)	(4)	(4)	(4)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	201	מבנה A	13482	1042	417			60			(7)	(3)				
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	201	מבנה B	13482	475	190			60			(7)	(3)				
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	201	מבנה C	13482	817	326			60			(7)	(3)				
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	201	מבנה D	13482	1128	451			60			(7)	(3)				
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	201		13482	71496	29713	(8) 67410		60				(3)				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	מבנה E	4798	(9)	(9)	(9)		(10) 60		(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	
שטח ציבורי פתוח		601		121													
דרך מאושרת		701		1750													
דרך מאושרת		702		653													
דרך מאושרת		703		685													

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

ייעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	201	מבנה A	3072 (5)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	201	מבנה B	552 (5)
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	201	מבנים C ו-D	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	201	מבנה A	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	201	מבנה B	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	201	מבנה C	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	201	מבנה D	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	201		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	מבנה E	
שטח ציבורי פתוח		601		
דרך מאושרת		701		
דרך מאושרת		702		
דרך מאושרת		703		

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:

א. תותר המרה של שטחי תעסוקה למסחר עד למקסימום של 6978 מ"ר.

ב. במגרש 201 תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים במידה ויוקם מרחב מוגן קומתי ובלבד שסך השטחים העל קרקעיים לא ישתנה.

ג. תותר העברה של עד 10% ממספר יחידות הדיור בין מבנה A למבנה B בכפוף להוראות הבינוי בתוכנית זו.

ד. שטחי ההאנגר (המסומן באות E) הבנויים בתא שטח 201 יהיו בנוסף לזכויות בטבלה זו ככל שיעשה שימוש מחדש במבנה.

ה. קווי בניין C לכיוון רחוב קרמניצקי יתיישרו לבניין D ובכל מקרה יתואמו במסגרת תוכנית עיצוב, בתיאום עם מחלקת שימור בעירייה.

ו. תותר המרה של 10% מהשטחים (בכל תא שטח) בין השטחים העיקריים לשטחי השירות כל עוד סך השטחים מעל הקרקע אינו משתנה.

ז. תותר העברת שטחי מסחר בין המבנים בכפוף להוראות הבינוי בתוכנית זו.

ח. ככל שיותקן מיוגן קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש).

ט. תכסית תא שטח 201 הינה 60% מכלל שטח המגרש.

י. ניתן להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניוד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

יא. מהנדס העיר רשאי לדרוש מבנה שירותים ציבוריים לטובת הציבור הרחב בשטח של 30 מ"ר. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה, זכויות הבנייה לשירותים הציבוריים והמסחר מתוך סך השימושים

הנלווים המאושרים בתוכנית המתאר. תכנון תאי השירותים יהיה בהתאם למדיניות התקפה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל יחידת דיור בהתאם לסעיף 4.1 (א) סעיף קטן 4:

א. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יחידות דיור קטנות (50-70 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ככל שיבנה)

ב. שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיור בכל שטח התוכנית 83 מ"ר.

(2) גובה המבנה ומספר הקומות המצוינים בטבלה הנם גבהים מקסימליים. גובה המבנה המצוין בטבלה כולל קומה טכנית גבוהה ואנטנה בגג המבנה.

(3) מספר הקומות בתת הקרקע לפי תוכנית תא/ע/1.

(4) מבנה A:

קו הבניין העילי יתחיל מגובה 6 מטרים

לכיוון וולטר מוזס: קו בניין 4, קו בניין עילי 0

לכיוון מתחם אמקור: קו בניין 0, קו בניין עילי 0

לכיוון תא שטח 401: קו בניין 15, קו בניין עילי 8

לכיוון רחוב קרמניצקי: קו בניין וקו בניין עילי בהתאם למבנה ההאנגר (המסומן באות E) כמסומן בתשריט

לכיוון שדרות ההשכלה: כמסומן בתשריט

מידות קווי הבניין הן בקירוב, מיקומם הסופי של קווי הבניין המתייחסים למבנים הקיימים באתר (מבנה ההאנגר המסומן באות E והמבנה לשימור המסומן באות D) ייקבעו בהתאם למדידה בפועל לעת

הכנת תוכנית העיצוב

מבנה B:

קו הבניין העילי יתחיל מעל גג קומת הקרקע

לכיוון שדרות ההשכלה: קו בניין 10, קו בניין עילי 10

לכיוון תא שטח 401: קו בניין 11, קו בניין עילי 7

לכיוון המבנה לשימור המסומן באות D: קו בניין וקו בניין עילי ימדדו מקו קומת המסד של המבנה לשימור

מידות קווי הבניין הן בקירוב, מיקומם הסופי של קווי הבניין המתייחסים למבנים הקיימים באתר (מבנה ההאנגר המסומן באות E והמבנה לשימור המסומן באות D) ייקבעו בהתאם למדידה בפועל לעת

הכנת תוכנית העיצוב

יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט

מבנה C:

קו הבניין העילי יתחיל מעל גג קומת הקרקע

לכיוון וולטר מוזס: קו בניין 4, קו בניין עילי 0

לכיוון רחוב קרמניצקי: קו בניין וקו בניין עילי בהתאם למבנה לשימור ולקומת המסד של המבנה לשימור בהתאמה כמסומן בתשריט

מידות קווי הבניין הן בקירוב, מיקומם הסופי של קווי הבניין המתייחסים למבנים הקיימים באתר (מבנה ההאנגר המסומן באות E והמבנה לשימור המסומן באות D) ייקבעו בהתאם למדידה בפועל לעת

הכנת תוכנית העיצוב

יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.

(5) שטח ממוצע למרפסת 12 מ"ר עיקרי.

(6) שטחי המבנה לשימור (המסומן באות D) יופחתו מהשטח אשר הוקצה לתעסוקה בכפוף למדידה מפורטת של המבנה לעת הוצאת ההיתר.

(7) מיקום שטחי המסחר בהתאם לסעיף 4.1 בתוכנית זו.

(8) שטחי בניה בתת הקרקע על פי תוכנית תא/3255/ב (500% משטח המגרש), השימושים על פי תוכנית תא/ע/1.

(9) במקרה של בנייה חדשה בהתאם לתוכנית 507-0271700 תא/מק/צ', במקרה של שימוש מחדש במבנה ההאנגר (המסומן באות E) בהתאם לסעיף 4.2.2 א' סעיף קטן 1 בתוכנית זו.

(10) בעת שימוש מחדש במבנה הקיים תותר חריגה מהתכנית המקסימלית ומקווי הבניין בתוכנית תא/מק/צ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.3 להלן.
2. הבטחת רישום זיקת הנאה כאמור בסעיף 6.14 להלן.
3. הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל אביב-יפו.
4. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים למהנדס העיר או מי מטעמו לנושא איכות הסביבה ובנייה ירוקה כאמור בסעיף בנייה ירוקה 6.9.
5. תנאי להריסת חלקו המערבי של ההאנגר (כמסומן בתשריט)- הריסתו באופן שיאפשר המשך שימוש בחלקו המזרחי אשר תבוצע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. זיהום קרקע- קידוחי קרקע יבוצעו בהתאם לתוכנית קידוחים שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. המשרד ימליץ על דרכי הטיפול בקרקע לאחר קבלת תוצאות הקידוחים. ככל שיידרש ביצוע איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע הוא יעשה מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ויעד השפלת מי תהום יעשו מול רשות המים. דיגומים ופינוי תחנת הדלק יעשו על פי הנחיות ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
7. אקוסטיקה- בשלב הכנת בקשה להיתר מרתפים, תוגש חוות דעת האקוסטית לנושא מניעת רעש בשלב ההקמה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו. יינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה: הקמת גדר זמנית מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקות ככל הניתן מבתי מגורים וציבור הרגילים לרעש ועל פי הנחיות של יועץ האקוסטיקה.
8. תנאי להגשת היתר הינו מדידה מפורטת של המבנה לשימור ממנו יגזרו שטחי התעסוקה.
9. הבטחת אחזקת זיקות ההנאה והשטחים הפתוחים על ידי התחייבות בעל ההיתר להקמת חברת ניהול ותחזוקה למתחם שלא על חשבון בעלי הדירות והתחייבות להכללת ההסכם בתקנון הבית המשותף, או בכל דרך חוקית אחרת שתקבע בתיאום עם הרשות המקומית.
10. תנאי להיתר בנייה הינו עריכת תיק תיעוד מלא וסקר נופי ואישורם על ידי מחלקת שימור בעירייה.

6.2

פיתוח ונוף

1. פיתוח כלל השטחים הפתוחים הציבוריים בתוכנית ובכללם תחום זיקת ההנאה יכולול תכנון וביצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. לרבות תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות, ריהוט גן, מתקני משחק שיהיו בעלי תו תקן ישראלי 5281 1498 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע. טרם מתן היתר פיתוח תאושר תוכנית פיתוח מפורטת על ידי הוועדה המקומית.
2. בכל מפגש של מבנה עם שטח פתוח או זיקת הנאה יש להקפיד על גישה ישירה בהיבט המפלסי ובכלל, כלומר התאמה בין גובה פני ריצוף בקומת הקרקע של בניין לגובה פני ריצוף חיצוני.
3. כל מגרש יפותח ברצף עם סביבתו, ללא גדרות, מפרדות ומחסומים.
4. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים אשר יצלו על לפחות 50% משטחם בתוך 10-15 שנים, לפי המסומן בנספח הנוף.
5. יש לשמור על רציפות של צל במדרכות בכל שטח התוכנית על ידי שימוש בעצים סוככניים רחבי עלים.
6. עצים חדשים יהיו בגודל 10 לפחות.

7. יינתנו שטחים להשהיית מי נגר ברמת התוכנית ומתן פתרונות ברמת אגן הניקוז, בהתאם להמלצות בדוח ההידרולוגיה אשר יוכן לעת הכנת תוכנית העיצוב.
8. מתקנים וארונות תשתיות ימוקמו בשטח המתחם במקומות מוצנעים בתוך המבנים.
9. פתחי האוורור של אוויר יוצא ימוקמו בגובה, בגג הבניין. לא יותקנו פתחי אוורור הפונים למעברי הולכי רגל.
10. לא יותקנו סבכות אוורור מרתפים/חניונים או אוורור תחנות טרנספורמציה במעברי הולכי רגל.

11. בתי גידול לעצים :

- (1) נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים.
- (2) לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטרים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים ובנפח שלא יפחת מ-22 קוב מעל המרתפים.
- (3) יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- (4) עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
- א. בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים במרחב.
- ב. העצים שיינטעו בתחום התוכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- ג. גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף העץ הקבוע יהיה 4.5 מטרים לפחות.
- ד. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.

עיצוב אדריכלי

6.3

מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יפרט את הנושאים הבאים :

- קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניינים, מרתפים, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנים.
- קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים.
- קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר הציבור.
- קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במדרכות הקיימות שבתחום התוכנית וכן לכל המעברים והכיכרות בתוך המרחב. כולל ניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות לרבות בתי גידול ואמצעי הצללה.
- קביעת מפלסי הכניסה הקובעת למבנים ומפלסי הפיתוח בתחום התוכנית.
- קביעת השימושים לכל מבנה, כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הקרקע. רוב החזיתות בקומת הקרקע יהיו חזיתות פעילות, אשר ישמשו למסחר ולכניסות ללובאים, כפי שייקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- קביעת שלביות ביצוע למבנים, קביעת מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור, למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות במפלסי הפיתוח ובתת-הקרקע.
- קביעת שלביות ביצוע למבנים, לשטחים הציבוריים ולזיקות ההנאה הכלולים בתוכנית על מנת להבטיח את פיתוחם הרציף.
- התייחסות לעיצוב החזית החמישית של כלל המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גגות המבנים. גובה הקומות הטכניות ייקבע על פי חתך המערכות הטכניות אשר יוצג במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה של המערכות. יתרת שטחי הגגות אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית



החמישית.

10. קביעת תמהיל דיור.

11. התייחסות למבנה לשימור, לרבות אופן שילובו במגרש והשימושים המתאפשרים בו.

12. מיקום מתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, במרתפי

החנייה, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התוכנית.

13. קביעת ופירוט פתרונות בהתייחס לניהול מי נגר בהתאם להוראות תוכנית מתאר ארצית

34/ב 4, ע'1 ותוכנית המתאר.

14. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה וכניסות לחניונים, אוורור מרתפים ומיקום מערכות טכניות לפינוי.

15. קביעת פתרונות לפינוי אשפה במתחם.

16. הבטחת ביצוע בית גידול נפחיים לעצים בוגרים בתחום התוכנית, בהתאם למפורט בסעיף

6.12 ופירוט הוראות בדבר ניקוז, חלחול מי גשם ושימוש במי מזגנים.

17. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות.

18. הקמת בתי אוכל מחייבת בתכנון פיר/פירים לארובה/ארובות, תכנון ומיקום מפרידי שומן בתת הקרקע.

19. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות

מוסד התכנון והתקנים המקובלים. בהתאם, תכלול תוכנית העיצוב האדריכלי התייחסות

לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית,

משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים ומי נגר, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה,

ניהול אנרגיה כיוצא בזה. הכל בהתאם להנחיות הוועדה המקומית והנחיות מהנדס העיר

התקפות בעת הכנת התוכנית.

20. קביעת הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבנייה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המהווה חלק ממסמכי התוכנית.

21. קביעת הנחיות בתוכנית לניהול אתר שתאושר על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד

להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

22. העיצוב האדריכלי יכלול את המאפיינים אשר מופו וזוהו בהנחיות תכנון בר-קיימא (בנייה

ירוקה) ובמסמכי התוכנית, את פלטפורמת שיתוף מסמכי התכנון השונים ואת הפתרונות

והרכיבים אשר מספקים את המענה בתחום שימור ערכי הטבע, חיסכון במים ואנרגיה, ניהול מים, ניהול פסולת בנייה.

23. קביעה והצגת עקרונות ופתרונות סכמתיים לאוורור הדירות, הצגת כיווני רוח ובהתאם מסקנות לאוורור בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מטרים מהפרויקט,

יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

24. קביעה והצגת פתרונות תרמיים ראשוניים למעטפת המבנים.

25. קביעת הוראות ביחס לסקר האנרגיה בנושאים הבאים - התייעלות אנרגטית בשטחים

הפתוחים והבנויים, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה) וכן, תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.

26. תוכנית עיצוב אדריכלי תכלול סקר מתקנים וארונות תשתיות הנמצאים במדרכות בסביבה

הקרובה אשר ישולבו במקום מוצנע בתוך המתחם.

27. הטמעתן של מסקנות דו"ח הצללות ומשטר רוחות, שאושר על ידי אחראי תכנון בר קיימא

בעיריית תל אביב-יפו, ועיגון בהיתרי הבנייה.

6.4 עיצוב אדריכלי

-המשך סעיף 6.3-

28. עריכת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, זיהום קרקע, מערכות אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת האוויר בפרט, כולל התייחסות לארובות, קרינה וכולי אשר יועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה. דו"ח אקוסטי שיתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור. יידרש מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים. בכפוף לסעיף 6.10.

39. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו לגבי אוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור בכפוף לסעיף 6.10.

30. בדיקות סביבתיות-

א. עריכת דו"ח אקוסטי אשר יתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור ובכפוף לחוות דעת אקוסטית בנספח הסביבתי.

ב. יידרש מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים ובכפוף לחוות דעת אקוסטית בנספח הסביבתי.

ג. הכנת דו"ח בנושא איכות אוויר הכולל התייחסות למתקני אנרגיה של גז, מערכות אוורור למסעדות וחניונים ועוד.

ד. יוכן סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך לבדיקת גגות האסבסט במבנים המיועדים להריסה.

ה. דו"ח חיזוי קרינה יוכן לחישוב רמות הקרינה החזויות ומתן פתרונות.

ו. תוגש חוות דעת הידרולוגית בשלב העיצוב האדריכלי / היתר לצורך הצגת פתרון לבנייה משמרת מים וטיפול במי תהום, ככל שיוכח שלא ניתן להחדיר נגר למי תהום על פי התוצאות שיתקבלו במסגרת החקירה הסביבתית שתבצע באתר.

31. תנאי לאישור תוכנית העיצוב יהיה הכנת תיק תיעוד מקדים למבנה המסומן באות D ולמבנה ההאנגר המסומן באות E.

32. במסגרת תוכנית העיצוב תשמר גישת הולכי רגל לשטח הציבורי מכיוון הכיכר העירונית (בין המבנים) ובנוסף תבחן גישה נוספת מכיוון רחוב וולטר מוזס.

33. הריסת מבנה ההאנגר הקיים בתא שטח 401 תחויב בתוכנית עיצוב אדריכלי.

34. יובטח מעבר בין מתחם אמקור (חלקה 62) ולבין תא שטח 201 בחלקו הצפוני.

35. במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי יוחלט על הצורך במעבר ישיר מרחוב וולטר מוזס למגרש הציבורי הקבוע בתחום התוכנית. מעבר זה יהווה חלק מהחזית הפעילה/המסחרית הפונה לרחוב זה. במידה וצורך זה יעלה, יבטיח המעבר נגישות למגרש הציבורי בכל ימות השנה ובכל שעות היממה ובכל מקרה לא יפחת מ-3 מטרים. מעבר זה ייקבע כזיקת הנאה למעבר במסגרת תוכנית העיצוב.

36. מיקום דוכן מפעל הפיס בתחום התוכנית יתואם במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי.

37. עבור תא השטח הציבורי תוגש תוכנית עיצוב בנפרד.

38. הוראות עיצוב אדריכלי עבור המגרש הציבורי בהתאם לתוכנית 507-0271700 תא/מק/צ'.

39. תקבע זיקת מעבר לציבור לכלי רכב לטובת חיבור עתידי לחניון הציבורי בתא שטח 401 כך שלא תדרש רמפה עצמאית למגרש הציבורי. מיקומה הסופי יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.

6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על חלקה הדרומי של התוכנית חלות הגבלות גובה כפי שנקבעו בתוכנית מתאר ארצית 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן תוכנית המתאר הארצית) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.

2. תוכנית המתאר הארצית על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי תוכנית המתאר הארצית.

3. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה בחלקו הדרומי של המבנה הינו 180 + מטר מעל פני הים. לא תאושר חריגה מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.
4. יש לידע את מבקש היתר הבנייה מתוקף תוכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מבנים ומתקני העזר לבנייה בתחום התוכנית.
5. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
6. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
7. אין לתת הקלות בגובה בתחום התוכנית.

**תשתיות****6.6**

כל התשתיות בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיות ובאופן שמתירות בתי גידול לנטיעות של עצי הרחוב.

דרכים תנועה ו/או חניה**6.7**

1. נספח התנועה יהיה מחייב לעניין מיקום הכניסה לחניון.
2. תקן החנייה יהיה על פי התקן המצוין בנספח התנועה או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה- הנמוך מביניהם.
3. כל שטחי האשפה, פריקה וטעינה בתחום התוכנית יהיו תת-קרקעיים.
4. כל היציאות והכניסות לחניונים לרוכבי, להולכי רגל, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום תכנית המבנים ובתחום קווי הבניין.

ניהול מי נגר**6.8**

1. התוכנית נמצאת באזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום.
2. מי הנגר העילי יטופלו בהתאם לקבוע בתוכנית מתאר ארצית 34/ב/4 על שינוייה ובאישור רשות המים.
3. תכנית הבנייה בתת הקרקע לא תעלה על 85%.

בניה ירוקה**6.9**

1. בקשות להיתרי בנייה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה לרבות:
 - שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכדומה), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו והרשות לאיכות הסביבה בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
3. כל פתרון פיזי שיוצע ויומלץ לא ימנה בסך השטחים המותרים לבנייה.
4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר - יהיה עמידה בתקן ישראלי 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
5. התוכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית בכפוף להוראות תוכנית 3255'ב' לפי העניין תוך התייחסות לנושאים הבאים:
 - אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה. מסמכי ההגשה יכללו הדמיות וסימולציות בנושאים אלו על פי דרישות מהנדס



העיר ו/או הוועדה המקומית. 6. מבנים עם מעטפת זכוכית יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר להפחתת קרינה וסנוור ולהפחתת המטרדים של אי החום האורבני.	
איכות הסביבה 6.10 1. התוכנית תעמוד בדרישות סביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה, לרבות היבטים סביבתיים כגון רעש, איכות אוויר, קרינה, בדיקות קרקע וגזי קרקע, מי תהום, הנחיות למניעת מטרדי רעש ואבק בשלב הבנייה, פסולת בנייה והתארגנות באתר הבנייה. 2. רעש ממערכות מכאניות- בעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות לרבות: מערכות מיזוג אוויר, מערכות אוורור חניונים, מנדוף מטבחים, מערכות קירור וכדומה; מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתוכנית והשפעת המבנים הסובבים על התוכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכולי) כדי להפחית את הרעש. מערכות מכניות במבנים, במרתפים, בקומות המסחר, במגורים ובגגות יתוכננו עם האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרדי הרעש לשימושים השכנים. הכל עפי הנחיות של יועץ אקוסטי ע"מ לעמוד בדרישות התקנות (1990), (1992). בשלב הוצאת היתר לבנייה תוגש חו"ד אקוסטית מיועץ אקוסטיקה כנספח לבקשה להיתר כולל הנחיות ופתרונות למניעת מטרד רעש מכל מקורת הרעש הפוטנציאליים המתוכננים והקיימים בסביבה. הנספח ייבדק על ידי הרשות לאיכות הסביבה בעירייה. 3. מניעת רעש ואבק בשלב עבודות ההקמה- מפלסי הרעש אשר יוצרו על ידי הציוד המכאני, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), התשל"ט - 1979. מפלס הרעש המרבי המותר הנו 80 דציבל והוא יימדד במרחק של 15 מטרים מהציוד שיופעל במהירות המרבית לפי הוראות היצרן. על מנת לצמצם ככל האפשר את מידת המטרדים הצפויים מפעילות ציוד הבנייה יש להקפיד על ביצוע העבודה בתקופה קצרה ככל שניתן. בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה מכל הציוד הפועל בו זמנית באתר הבנייה לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, בתוספת 20 דציבל, כפי שנמדד ב- 1 מטר מחוץ לחלונות של המבנים הסמוכים, דהיינו 70 דציבל מחוץ לחדר מגורים במבנה ב', כאשר משך הרעש עולה על 9 שעות ביום. בעת הריסת המבנים הישנים והמתקנים ובעת פינוי פסולת הבניין תהיה הקפדה על הרטבת האזור כדי למנוע מטרדי אבק. משאיות יכוסו בברזנט לפני היציאה מהמתחם. מערבלי בטון לא יורשו לשפוך את פסולת הבטון בשטח ויישטפו במפעל הבטון ולא באזור הבנייה או על הכבישים. באתר ההתארגנות יוצבו מכולות אשפה לאצירה על פי סוגי הפסולת. מתקן שירותים כימיים ומשרד יוצבו באזור אתר ההתארגנות. 4. איכות אוויר- א. כלל פליטות המזהמים יופנו אל גג המבנה תוך כדי תכנון פירים מתאימים לכלל המערכות הטכניות של המבנה (אשפה, גרטור, מסעדות, בתי קפה ואוורור חניונים), הכנת תשתית והכנה לשילוב פירים נפרדים למסחר ולתעסוקה המתוכננים במקום. ניתן יהיה לפטור שימושים מהתקנתם של פירים עבור שימושי תעסוקה בלבד, בכפוף להתחייבות, מלווה בתצהיר מאושר על ידי עורך דין, כי במבנה לא ישולבו עסקים אשר פעילותם מהווה פוטנציאל לפליטות מזהמים. ניתן יהיה להגביל את הצהרה זו לשימושי התעסוקה בלבד, במקרה בו יתוכננו פירים לשימושי המסחר. ב. פליטת גרטור החירום תהיה על גג המבנה בגובה 2 מטר מעליו. ג. פליטת החניון התת קרקעי תהיה על גג המבנה.	

ד. תנאי להיתר הבנייה יהיה הצגת מסמך בו מוצגים כלל מקורות פליטת מזהמי האוויר במבנה והאמצעים המתוכננים למניעת מפגעים כתוצאה מהם.

5. תנאי להקמת מתקן להפקת אנרגיה חשמלית/טרמית/קירור מגז טבעי יהיה על פי מדיניות משרד האנרגיה והמשרד להגנת הסביבה למתקנים אלה באזורי המגורים.

א. עריכתו של נספח סביבתי מפורט ובדיקתו ברשות לאיכות הסביבה.

ב. מתן אמצעים והמלצות לשלב היתר הבנייה לרבות קביעת מרחקים משימושים רגישים.

ג. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו כי הקמת המתקן אינה מהווה פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים ברמה אשר אינה קבילה.

ד. אוורור שטחי מסחר מעבדות וכולי בארובות פנימיות נפרדות לשימושים השונים ועד מעל גג הבניין.

6. רוחות- בשלב העיצוב האדריכלי, במבנים מעל גובה של 45 מטרים / מעל 15 קומות, יש לצרף סכמת רוחות. יש להציג את יישום המסקנות בתוכנית העיצוב האדריכלי. בשלב היתרי הבנייה יבוצעו כל הבדיקות הנדרשות בהתאם לנספח הרוחות ויוצגו שילוב האמצעים למיתון הרוח.

7. בשלב היתרי הבנייה, שטחי התארגנות ימוקמו בתחום המגרש ובתאום עם הרשות לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיות תקן ישראלי 5281 5281.

8. גריסה באתר תבוצע בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.

9. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים ואשר יועבר לאגף שיפור פני העיר בעירייה.

איכות הסביבה

6.11

-המשך סעיף 6.10-

10. ניהול מי הנגר ומי המזגנים יבוצעו בתחום המגרש, מי מזגנים יופנו לטובת מערכות המבנה והשטחים הפתוחים.

11. הבטחת יעד אנרגטי-

א. למבני מגורים - דירוג אנרגטי B לכל הדירות

ב. למבני הציבור - מוכנות לאיפוס אנרגטי = ZE ready, יעילות 75% יחסית לחוק התכנון והבנייה

ג. למערכות התשתיות - שיפור של 50% אנרגיה יחסית למצב קיים

שמירה על עצים בוגרים

6.12

בסקר עצים שנערך לתוכנית זוהה עץ יחיד שהוגדר לשימור. עץ זה יוטמע בתכנון. הנחיות מפורטות לטיפול בעצים הקיימים יהיו על פי נספח עצים בוגרים ועל פי המסמך "הנחיות לעבודה בקרבת עצים" של פקיד היערות הארצי. לאלו יצורפו הדגשים הבאים:

1. גבהי פיתוח בקרבת העץ - תוך הטמעת העצים הקיימים בתכנון החדש יש לשמור בצורה קפדנית על גובה הקרקע המקורי סביב גזע העץ. בכל מקרה אין לחשוף מחד גיסא את מערכת השורשים, ומאידך גיסא, לא לכסות בקרקע את צוואר הגזע. מהלכים כאלו עשויים להיות קטלניים לעץ.

2. הכנת מפרט שימור עץ במידה וקיים צורך להקטין (באופן מינימלי) את נוף העץ או את מערכת שורשיו לצורך עבודות פיתוח בקרבת העץ (ועל פי המרחקים המותרים במסמך ההנחיות), יוכן לכל עץ מפרט שימור קפדני על ידי אגרונום מומחה לעצים.

רישום שטחים ציבוריים

6.13

1. השטחים הציבוריים בתחום תא שטח 401 המיועדים למבנה ציבור לרבות חנייות שיקבעו בהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה 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. סעיף זה אינו חל על מבנה ההאנגר (המסומן באות E), הוראות בדבר מבנה זה הן כמפורט בסעיף 4.2.2.	
2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים בתחום התוכנית ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.	

6.14	זכות מעבר
	1. צורה סופית של זיקת ההנאה תקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי. תתאפשר גמישות של עד 10% בשטח זיקת ההנאה אשר ייקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי. 2. בשטחים אלו תותר הצבת כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך וכן תותר סגירת חורף. 3. יותר שילוב סבכות להכנסת אוורור למרתפים בתחום המסומן בזיקת הנאה, המיקום יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. 4. בתחום המסומן בזיקת הנאה תותר הקמת מתקן לרכבי אופניים בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו. 5. השטח הקבוע לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח ציבורי פתוח לטובת הפיתוח הגנני ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, יתוכנן בהתאם לנספח נופי של תוכנית תא/3255' ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 6. תקבע זיקת מעבר לציבור לכלי רכב לטובת חיבור עתידי לחניון הציבורי בתא שטח 401. מיקומה הסופי יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.

6.15	תנאים למתן תעודת גמר
	1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור, בלשכת המקרקעין. 2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התוכנית בבעלות העירייה. 3. תנאי לאכלוס מבני התעסוקה המסומנים באותיות C ו-D יהיה שימור מבנה D בפועל בהתאם להנחיות מחלקת שימור. 4. הצגת היתר רעלים לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה ככל שיתוכננו בריכות שחיה, בתי קירור, בתי דפוס וכולי. 5. השלמת חתימה על הסכם תחזוקת זיקות ההנאה והשטחים הפתוחים.

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

6.17	הריסות ופינויים
	1. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה של מבנה ההאנגר הקיים (המסומן באות E) יהיה הכנת תוכנית עיצוב. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה של מבנה ההאנגר הקיים (המסומן באות E) יהיה תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין שימוש מחדש בהאנגר. 3. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה חלקית בחלקו המערבי של מבנה ההאנגר (המסומן באות E) יהיה חוות דעת הנדסית מטעם קונסטרוקטור. 4. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך.

6.18	סטיה ניכרת
	1. תוספת למספר יחידות דיור למגורים בתא שטח 201, המוקצות בטבלה 5 במסמך זה, תהווה סטייה ניכרת. 2. חריגה משטח יחידות דיור שנקבע כמצוין בטבלת זכויות והוראות בנייה יהווה סטייה ניכרת.

3. חריגה מקווי הבניין במפלס הקרקע כמסומן בתשריט מצב מוצע בתוכנית זו תהווה סטייה ניכרת.
4. חריגה מגובה מבנה המגורים המסומן באות B כמצוין בהערות לטבלת זכויות והוראות הבנייה תהווה סטייה ניכרת.

6.19 איחוד וחלוקה

1. איחוד וחלוקה מחדש יבוצע על פי 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לקבלת היתר אכלוס של מבני המגורים A ו-B.	השלמת מעטפת מבנה התעסוקה C.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי