

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0629261

תא/מק/4920 - מתחם האטד

מחוז תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מפורטת

מאושרת
סמכות מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל-אביב - יפו

אישור תכנית שם התכנית 507-0629261 תא/מק/4920 מרחב האטד

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

תאריך 06/07/2022 פרוטוקול 22-0021 החלטה 13

תאריך 28/06/2023 פרוטוקול 23-0011 החלטה 9

מנהל העיר
פיאור שפירא, עו"ד
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
ד"ר הוסיף עדת המשנה

מנהל האגף
ממונה מחוז ת"א

28-05-2025

אלי לוי
מנהל אגף תכנון העירייה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית תחום על ידי רחוב יפו מדרום, רחוב פינס ממזרח, שביל האטד ממערב ופארק המסילה מצפון. שטח התכנית הינו כ-6 דונם. התכנית כלולה בתחום מדיניות מרחב המסילה תא/9111.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות עירונית לאורך דרך יפו ומרחב המסילה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ומסמך המדיניות למרחב המסילה, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת הסעת המונים - זאת על ידי קביעת הוראות לשימור מבנים טמפלרים וחומה היסטורית לאורך פארק המסילה (המהווה תועלת ציבורית) והריסת המבנים לאורך דרך יפו לצורך הקמת מגדל בן 40 קומות בעירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה.

התכנית קובעת מגרש המחולק לתאי שטח בייעוד שטח פרטי פתוח ומגורים, מסחר ותעסוקה. סה"כ זכויות הבניה הסחירות העל קרקעיות בתכנית הינו 45,543 מ"ר המהווים רח"ק של 12.8 ומחושבים מהחלקות הסחירות בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה מתוך שטחים אלה 34,157 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה, ו- 11,386 מ"ר למגורים המהווים 25% מסך השטחים הסחירים וכ-127 יחידות דיור. כמו כן, התכנית מקצה כהקצאה ציבורית שטחים לטובת הרחבת דרך יפו ורחוב פינס ומגרש ציבורי ביעוד למבני ציבור שיירשמו בבעלות עיריית תל אביב-יפו. זכויות הבניה לשימושים ציבוריים במגרש זה הינם 2,776 מ"ר המהווים רח"ק של 2.7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תא/מק/4920 - מתחם האטד

מספר התכנית 507-0629261

שטח התכנית 1.2 6.378 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) 62א (1), 62א (13), 62א (19), 62א (2), 62א (א) 62א (4), 62א (5), 62א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 178197

קואורדינאטה Y 663075

1.5.2 תיאור מקום

מתחם בין הרחובות שצ"פ המסילה מצפון, דרך יפו מדרום, פינס ממזרח ומתחם מגדל נחושתן ממערב.

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 יפו	1א	
תל אביב-יפו	דרך יפו	1	
תל אביב-יפו	פינס	46	
תל אביב-יפו	פינס	44	
תל אביב-יפו	פינס	48	
תל אביב-יפו	שביל האטד	11	
תל אביב-יפו	שביל האטד	6	
תל אביב-יפו	שביל האטד	9	
תל אביב-יפו	שביל האטד	10	
תל אביב-יפו	שביל האטד	7	
תל אביב-יפו	שביל האטד	2	
תל אביב-יפו	שביל האטד	8	
תל אביב-יפו	שביל האטד	4	
תל אביב-יפו	שביל האטד	13	

שכונה נווה צדק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7385	מוסדר	חלק	1-4, 6-8, 11	10, 12

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/12/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/2/4. הוראות תמ"א/2/4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תממ/5</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
<u>תא/ג</u>	החלפה		4208	2974		21/04/1994
<u>תא/ח</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
<u>תא/ע/1</u>	החלפה		5264	1594		15/01/2004
<u>תא/1200</u>	החלפה		2123	1832		03/07/1975
<u>תא/3440</u>	החלפה		5526	4150		10/05/2006
<u>507-0271700</u>	שינוי	תכנית צ' - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0271700 ממשיכות לחול.	7304	8757		18/07/2016
<u>תא/5000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/04/2022	ברני גטניו	13: 48 12/04/2022	מצב מאושר	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	10/12/2024	אבנר ישר	18: 01 10/12/2024	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	06/06/2022	אבירם אגאי	15: 01 07/06/2022	נספח תנועה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	02/06/2022	מאיה זוהר	15: 10 07/06/2022	נספח נופי	לא
תשתיות	מנחה		1	06/06/2022	אמנון יושע	16: 36 07/06/2022	תשתיות מים וביו	לא
תשתיות	מנחה		4	06/06/2022	אמנון יושע	11: 53 08/06/2022	נספח תשתיות מים וביו	לא
ניקוז	מנחה		24	30/10/2022	יוני אלישר כספית	11: 42 29/11/2022	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 200	1	30/10/2022	יוני אלישר כספית	11: 42 29/11/2022	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
איכות הסביבה	מנחה		171	31/05/2022	רון לשם	15: 12 07/06/2022	חוות דעת סביבתית	לא
איכות הסביבה	מנחה		43	09/10/2022	שמוליק ליפשיץ	11: 04 29/11/2022	סקר אנרגיה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	30/05/2022	דורון לנג	15: 14 07/06/2022	מדידת סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		7	26/05/2022	דורון לנג	15: 16 07/06/2022	סקר עצים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		3	17/08/2023	אסף לוי	08: 53 21/04/2025	טבלאות הקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		41	17/08/2023	אסף לוי	15: 14 20/04/2025	נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה	לא
תיעוד/סקר שימור	מחייב		2	15/09/2020	אייל זיו	12: 46 27/02/2022	תכנית טופוגרפית שימור מבנים - מצב קיים ומוצע	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		77	01/12/2008	דורון פנחס	18: 00 22/11/2020	נספח שימור	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
	פרטי			תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ	רעננה	התדהר	14	054-8099087	Lilach.m@tidhar.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ	רעננה	התדהר	14	054-8099087	Lilach.m@tidhar.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב-יפו	טשרניחובסקי	18	03-6203220	mail@a-yashar.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	aviram@dgsh.co.il
הידרולוג	יועץ	יוני אלישר כספית		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754	office@hydrology.co.il
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

info@mzarc.com	03-5661130	15	שד' רוטשילד	תל אביב- יפו	בע"מ מאזא ארכיטקטורה בע"מ		מאיה זוהר	יועץ	
a.arch@eyalziv.com	03-6822296	14	בית אשל	תל אביב- יפו	איל זיו אדריכלים	104602	אייל זיו	אדריכל	
	074-7870000	4	יד חרוצים	תל אביב- יפו	אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ	02788	אמנון יושע	יועץ תשתיות	
assaf@levyap.com	077-4504511	8	הגלבוע	רעננה	אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ	1019	אסף לוי	שמאי	
mail@esd-env.com	03-5661130		(1)	נתניה	פיתוח סביבה וקיימות בע"מ		שמוליק ליפשיץ	יועץ סביבתי	
lang.doron@gmail.com			(2)	גבעת חיים אחוד		9999	דורון לנג	אגרונום	
shl@shl.co.il	02-6427684	34	הנטקה	ירושלים	לשם שפר איכ"ס בע"מ		רון לשם	יועץ סביבתי	
eran@arcodarchitects.com	03-6473128	23 א	מיזאן	תל אביב- יפו	ארכוד אדריכלים בע"מ		דורון פנחס	יועץ	אדריכל

(1) כתובת: גיבורי ישראל 10 נתניה.

(2) כתובת: קיבוץ גבעת חיים איחוד ת.ד. 266.

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
מבנים לשימור	ארבעה מבנים לשימור לפי תכנית זו. נמצאים בתחום התכנית בחלקה הצפוני, כולל גדרות לאורך שביל האטד, כולל חומה היסטורית הקיימת בגבול הצפוני, כולם מסומנים בתשריט לשימור. המבנים ממוקמים בגוש 7385 בחלקות 1-4.
מגרש	תא שטח בתחום התכנית אשר מהווה מגרש היכול להיות מורכב ממספר תתי תא שטח. כך לדוגמא מגרש 100 בתכנית מורכב מתתי תאי השטח 100A, 100B ו-100C.
מרחב נחושטן	מרחב הסמוך לתכנית ממערב הנמצא בגוש חלקה 7384/2 בכתובת דרך אילת 61. המרחב מכיל את "מגדל נווה צדק" ומספר מבנים טמפלרים לשימור, ביניהם "בית החרושת של האחים וגנר".
פארק המסילה/שצ"פ המסילה	שטח הממוקם בגבולה הצפוני של התוכנית. השטח המלווה את תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה אשר עוברת בתת הקרקע. הוא מפותח כפארק ליניארי מגוון ופתוח לציבור, להולכי רגל ורוכבי אופניים.
קומות מסד שימוש למגורים	קומת הקרקע ושלושת הקומות שמעליה. דירות מגורים לסוגיהן וכן שימושים נלווים כגון לובאים, שטחים לרווחת הדיירים וכיו"ב.
שימוש למסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה. כדוגמת מסעדות, בתי קפה לרבות ברים ואו פאבים, אטלזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק. לרבות שימושי בידור, בילוי ופנאי.
שימוש למסחר 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. שימושים אלה יותרו בתת הקרקע בלבד. כדוגמת קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.
שימוש למשרדים	משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים. כדוגמת משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח.
שימוש לתעסוקה 1	משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, כדוגמת מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, משרדי תעשייה עתירת ידע, שרותי תוכנה וכיו"ב. למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.
שימוש לתעסוקה 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. דוגמת מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון. שימושי תעסוקה 2 יותרו בתת הקרקע בלבד.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה

התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מימוש הפיתוח וההתחדשות העירונית לאורך מרחב המסילה באמצעות קביעת מגרש בעירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה, שטח פרטי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור; שיפור המרחב הציבורי על ידי הרחבת הדרכים הסובבות. כל זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 והמדיניות העירונית, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת להסעת המונים.

קביעת ארבעה מבנים טמפלריים כמבנים לשימור בהגבלות מחמירות כולל גדרות ואלמנטים מבניים נוספים בסביבתם, וכן הוראות לשימור המבנים הללו במסגרת התכנית. זאת בנוסף לשמירה על התוואי ההיסטורי של שביל האטד והחומה ההיסטורית לאורך שצ"פ המסילה הגובל בתכנית מצפון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.
- שינוי יעוד הקרקע מ"שטח לתכנון בעתיד" לייעודים "מגורים, מסחר ותעסוקה", שפ"פ, דרך מוצעת, דרך משולבת ו"מבנים ומוסדות ציבור".
- קביעת מבנים לשימור והוראות שימור בתחום התכנית.
- קביעת הוראות למבנים ומוסדות ציבור וקביעת הנחיות לגביהם.
- קביעת זכויות בניה והוראות בינוי לייעודים השונים.
- קביעת שימושים ראשיים על קרקעיים למסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. קביעת שימושים נוספים עד 25% מסך הזכויות העל קרקעיות למגורים וכן שימושי מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 בתת הקרקע.
- קביעת הגובה המותר לבניה בתחום התכנית לקומות המסד, הבינוי ככלל ולמגדל עד 40 קומות.
- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות להריסת מבנים.
- קביעת הוראות לאיכות סביבה ובנייה ירוקה.
- קביעת הוראות לשטחי הבניה התת קרקעיים ותקני החניה בתחום התכנית.
- קביעת זיקת הנאה למעבר רכב ותשתיות.
- קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח פרטי פתוח	100C
דרך מאושרת	600
דרך מוצעת	700
דרך משולבת	800
מגורים מסחר ותעסוקה	100A, 100B

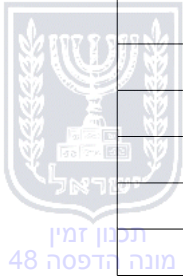
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	100B
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	100A, 100B
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	700
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	100B
זכות מעבר	דרך מוצעת	700
זכות מעבר	דרך משולבת	800
זכות מעבר	מגורים מסחר ותעסוקה	100A, 100B
זכות מעבר	שטח פרטי פתוח	100C
להריסה	דרך מאושרת	600
להריסה	דרך מוצעת	700
להריסה	דרך משולבת	800
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100A
להריסה	שטח פרטי פתוח	100C
לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	100B
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	700
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים מסחר ותעסוקה	100A, 100B
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	100C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	100A, 100B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	100C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	568.38	8.91
שטח לתכנון עתידי	5,811.29	91.09
סה"כ	6,379.67	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.62	549.86	דרך מאושרת
8.52	543.57	דרך מוצעת
7.20	459.23	דרך משולבת
16.12	1,028.43	מבנים ומוסדות ציבור
55.86	3,563.88	מגורים מסחר ותעסוקה
3.68	234.7	שטח פרטי פתוח
100	6,379.67	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1

שימושים

1. בעל הקרקע:
 א. בקומת הקרקע-
 מסחר 1, לרבות מסחר קמעונאי, שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, לרבות לובאים לשימושים השונים.
 ב. קומות מסד-
 כל השימושים המותרים בקומת הקרקע וכן שימושי תעסוקה 1 ומשרדים.
 שימושי מלונאות לרבות שימושים נלווים בהתאם לסעיף 4.1.2 (ו) מלונאות.
 ג. בקומות המגדל-
 כל השימושים המותרים בקומות המסד וכן שימושי מגורים ושימושים נלווים למגורים.
 ד. מבנים לשימור-
 כל השימושים המותרים בקומת הקרקע וכן שימושי תעסוקה 1 ומשרדים.
 שימושי מלונאות לרבות שימושים נלווים בהתאם לסעיף 4.1.2 (ו) מלונאות. לא יותרו מגורים החל מממועד השלמת שימור המבנים לפי תכנית זו.

2. תת הקרקע:

א. כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט יחידות דיור וחדרי מלון.
 ב. שימושי תעסוקה 2 ומסחר 2 באישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת התשתיות הנדרשות.
 ג. מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חניות, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, תשתיות חדרים ומתקנים טכניים.

3. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, הצללות וכדומה.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

1. תא שטח 100B כולל ארבעה מבנים קיימים לשימור ובינוי תת קרקעי עבור חניון, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. לא תותר כל בניה חדשה בתחום תא שטח זה או הריסתם של המבנים המוגדרים לשימור בתחום תא השטח.

ב. תותר בניית שש קומות מרתף תת קרקעיות בהתאם לקו הבניין התת קרקעי המסומן בתשריט ובכפוף לאישור מחלקת השימור.

ג. לא תותר בניית תת קרקעית בין המבנים לשימור, שטח זה יישאר פנוי וישמש לחלחול.

2. בתא שטח 100A תותר הקמת מגדל בגובה שלא יעלה על 40 קומות כולל קומת הכניסה והקומה הטכנית על גג המבנה, כאשר ארבע הקומות התחתונות מהוות קומות מסד (לפי הגדרתן בסעיף 1.9 לעיל). בהתאם להוראות הבאות:

א. קומות המסד יבנו כבינוי מרקמי מלווה רחוב לאורך רחוב דרך יפו ורחוב פינס, וזאת על מנת לשמר על האופי הרציף המאפיין את הרחובות הסמוכים. תותר הקמה של עד ארבע קומות מסד בגובה מירבי שלא יעלה על 19.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. מספר קומות המסד לכל אחד מהרחובות וגובהן יבחן במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לגובה המרבי של המבנה הציבורי בתא

שטח 200 ולחתכי הרחובות הסובבים.
 ב. לדרך אילת לא תותר נסיגה בין קומת הקרקע לקומת המסד.
 ג. לא תותר בניית פתחים בחזית המערבית של קומות המסד, זאת על מנת לאפשר השקה בקו 0 למבנה הציבור בתא שטח 200.

ד. תכסיות:

1. תכסית הבינוי העל קרקעית לא תעלה על 70% ותיספר מסך השטחים של מגרש 100 (תתי תאי שטח 100A, 100B, 100C).
2. תכסית קומת מגדל מקסימלית (כולל שטחי מרפסות וגרעין) לא יעלה על 1,200 מ"ר ברוטו.
3. מרפסות ישולבו בעיצוב החזית ולא יבלטו מעבר לקו הבניין.

ה. גובה קומות:

1. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' ממפלס רחוב אילת.
2. גובה קומות המסד לא יעלה על 4.5 מ' לקומה.
3. גובה קומה טיפוסית במגדל לא יעלה על 3.8 מ'.
4. קומות בגובה שאינו טיפוסי יבחנו במסגרת תכנית עיצוב ויתאפשרו רק במסגרת הגובה המרבי שקבוע למסד ולמגדל. מספרן של הקומות המיוחדות לא יעלה על 5 קומות, לרבות כל קומות המסד.
5. גובה הבניין הכולל לא יעלה על 161 מ' ממפלס הכניסה הקובעת

3. הוראות בינוי לתת הקרקע:

- א. תותר בניית שש קומות מרתף תת קרקעיות בהתאם לקו הבניין התת קרקעי המסומן בתשריט.
- ב. גובה קומת המרתף העליונה לא יפחת מ-4.5 מ' כך שיתאפשרו שימושים עיקריים לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1.
- ג. תכסית הבינוי התת קרקעית לא תעלה על 80% ותיספר מסך השטחים של תא שטח 100 (תתי תאי שטח 100A, 100B, 100C).

ב

קווי בנין

קווי הבניין העל קרקעיים הינם לפי המסומן בתשריט התכנית:

תא שטח 100:

100A -

מדרום (לכיוון דרך יפו) - לקומות המסד 0 מ', לקומות המגדל 8 מ'.
 מצפון (לאורך סמטת האטד) - לקומות המסד 0 מ', לקומות המגדל 2 מ'.
 ממזרח (לכיוון רחוב פינס) - לקומות המסד 2 מ', לקומות המגדל 4 מ'.
 ממערב (לכיוון תא שטח 200) לקומות המסד 0 מ', לקומות המגדל 0 מ'.
 100B -

קווי הבניין העל קרקעיים יהיו בהתאם לקונטור המבנים לשימור ובתיאום עם מחלקת השימור

בעירייה.

קווי הבניין למרתפים, בכלל זה קירות הדיפון, יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובתנאי שימור מרחק שלא יפחת מ-2 מ' מהמבנים לשימור לרבות מרתפים קיימים לשימור.

ג

פיתוח ונוף

1. הפיתוח במגרש 100B, סביבת המבנים לשימור, תבוצע תוך התייחסות ושמירת מפלסי הגינות



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

המקוריות, הגדרות ההיסטוריות לאורך שביל האטד ולפרצלציה המנדטורית, כל זאת בתיאום עם מחלקת השימור. שטח זה יירשם כזיקת הנאה ויישאר פתוח ונגיש בכל שעות הימה לקהל הרחב. בנוסף יעשה הפיתוח נקודתי של אזור החלקלקה, לאחר ביצוע תמיכה בחלקו הצפוני של המגרש, תוך התייחסות ותיאום עם "שצ"פ המסילה" הסמוך מצפון. ישומרו העצים הקיימים, שהוגדרו לשימור. הנחיות נוספות לפיתוח שטח ראה בסעיף 6.1 שימור.

2. הפיתוח במגרש 100A יהיה המשכי לרחובות הסובבים, ללא הפרשי גובה, מעקות, גדרות וכיו"ב. בתחום זיקת ההנאה במגרש זה לא תותר הקמת מערכות, מתקנים ותשתיות על קרקעיות. תותר הקמת מערכות, מתקנים ותשתיות על קרקעיות ובתנאי שיוטמעו בתחום הבינוי.

3. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.



ד

שימור

1. המבנים לשימור, כולל הגדרות והחומה הצפונית לכיוון פארק המסילה, מיועדים לשימור בהגבלות מחמירות. הוראות נוספות בפרק 6.1.
2. מנדוף השטחים המסחריים במבנים לשימור יהיה בהתאם להנחיות צוות השימור בעיריית תל אביב ובאישור הרשות לאיכות הסביבה.
3. לא תותר תוספת שטחי בניה בתחום תא שטח 100B.

ה

מגבלות בניה לגובה

גובה אבסולוטי:

מגבלת הגובה תואמת את מגבלת הגובה של רת"א העומדת על 180 מ' ממפלס פני הים. ראה סעיף 6.8. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון, או מעל מעקה הגג.

ו

הנחיות מיוחדות

מגורים

1. סך יחידות הדיור יהיה עד 127. יותרו שטחי מגורים על קרקעיים בסך של 11,404 מ"ר ברוטו.
2. שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיור הינו 65 מ"ר. תותר סטייה של עד 5%.
3. שטח ברוטו ממוצע ליחידות הדיור לא יעלה על 90 מ"ר.
4. לפחות 20% מכלל היחידות יהיו יחידות קטנות של כ-50 מ"ר עיקרי ממוצע. תותר סטייה של עד 5%.
5. תמהיל יחידות ייקבע בתכנית העיצוב.
5. יומלץ על פתרון מיגון של מרחבים מוגנים קומתיים בלבד בכפוף להנחיות פיקוד העורף.

מלונאות

1. לעת הוצאת היתר הבנייה תתאפשר המרה של שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת, לפי חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית.
2. השימוש המלונאי, ככל שיוקם, יעמוד בתנאים ובתקני משרד התיירות כפי שיקבעו מעת לעת ובכפוף לאישורו.
3. ככל שיאושר שימוש מלונאי הכניסה אליו תהיה נפרדת משאר השימושים, חדרי המלון יהיו בקומות נפרדות משאר השימושים כגון מגורים ותעסוקה, ככל הניתן מערכות התנועה והמערכות הטכניות יתוכננו בנפרד. מיקום ופריסת השימוש המלונאי והמערכות הכרוכות בו ידונו בשלב תכנית העיצוב.
4. ככל שיותר שימוש מלונאי תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)

תשע"ב 2011 בדבר השימוש, בעלות אחודה של שטחי המלון ואיסור על מכירת יחידות מלונאיות בנפרד.

מסחר

תא שטח 100A, בנייה חדשה :

1. בקומת הקרקע תובטח חזית מסחרית/פעילה בהיקף שלא יפחת מ-70% מאורך החזיתות. שטח המסחר המינימלי לא יפחת מ-600 מ"ר ברוטו. השטח הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
2. גודלן של היחידות המסחריות בקומת הקרקע לאורך רחוב אילת יהיה ברוחב מקסימלי של 10 מ'. לא יתאפשר איחוד יחידות מסחריות.
3. לשטחי המסחר במבנים המתוכננים יתוכנן פיר עד גג המבנה העליון שיכלול ארובה בגובה 2 מ' מעליו בכפוף למגבלות רת"א.

שטח מרפסות

- תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המפורטים בטבלה 5, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
1. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
 2. שטח של כל מרפסת בשימוש למלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.
 3. שטח זה, העולה על שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.
 4. ניתן לבחון הקמת מרפסות גדולות יותר במסגרת תוכנית עיצוב, אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המפורטים בטבלה 5.
 5. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

4.2 שטח פרטי פתוח

4.2

שימושים

4.2.1

1. נטיעות, גינון, שטחי נוי, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מעבר לרכב שירות ותחזוקה בלבד, ריהוט רחוב, מצללות וכדומה וכל עבודות הפיתוח שתכליתן למלא את מטרת השטח כשטח פתוח. בפיתוח ישולבו בתי גידול לעצים, מתקנים לקשירת אופניים, מתקני תאורה חניית אופנועים.
2. בתת הקרקע יותרו שימושים זהים לאלו המצוינים עבור תת הקרקע בסעיף 4.1.1 (2), לעיל וכן תשתיות עירוניות.

הוראות

4.2.2

פיתוח ונוף

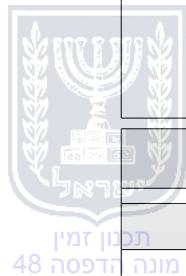
א

1. שטח זה יפותח כמדרחוב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים שיאפשר חיבור בין השטח הפתוח בתכנית ומרחב נחישתן הנמצא ממערב.
2. השטח הפתוח יפותח בהמשך למפלסי הרחובות והמדרכות ההיקפיים בפרט לרחובות פינס והמשך סמטת האטד, פרט לאזורים בהם ישנן גדרות לשימור.
3. לא יותר מעבר כלי רכב בשטח זה, למעט גישת רכב חרום, שירות ותחזוקה בלבד.
4. התכנון המוצע יאפשר שמירה של מעבר המשכי, חופשי ורציף, מבחינה תפקודית ועיצובית ללא גידור בין השטחים הפתוחים במגרשים לבין השטחים הציבוריים הגובלים.
5. לא יוצב ריהוט רחוב מעל/ליד חדרי שנאים.

6. לא תותר פליטת אוויר מהחניונים או פליטת אגוזי גרנטור לשטח השפ"פ וזיקת ההנאה. 7. תחת מפלס הפיתוח יתאפשרו הקמת מרתפים בהתאם להוראות פרק 6.4. בתנאי שיובטח עומק נטיעות / מעבר תשתיות של 2.5 מ' לפחות. 8. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה. 9. מערכות, מתקנים ותשתיות בתחום זה תהיינה תת קרקעיות בלבד.	
זכות מעבר 1. בתחום השפ"פ תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורכב ובהתאם להוראות סעיף 6.5. 2. יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתחום ההנחיות המיוחדות המופיע בתשריט התכנית בתוואי שביל האטד ברוחב של עד 3 מ' ובעומק של עד 2.5 מ', מיקומה המדויק ועומקה הסופי ייקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב.	ב



4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1 שימושים	
1. על הקרקע: א. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה ושירותים ציבוריים, חניון תת-קרקעי, שירותי מנהל וחירום עירוניים לרבות מתקני תפעול. ב. פיתוח נופי לרבות נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני משחק, שבילים ומדרכות, אזורי ישיבה, מתקני צל, מתקני תאורה וכו'. 2. תת הקרקע: א. בהתאם לתכנית צ'.	
4.3.2 הוראות	
א בינוי הוראות בינוי 1. מבנה הציבור יהיה בבינוי מרקמי מלווה רחוב לאורך רחוב דרך יפו ויהווה המשך ישיר לקומות המסד בבניה החדשה במגרש בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה בתא שטח 100A. 2. תכסית הבינוי העל קרקעית בתא השטח לא תעלה על 70%. תכסית הבינוי בתת הקרקע לא תעלה על 85%. 3. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. 4. תותר הקמה של עד ארבע קומות, לרבות קומת הקרקע, בגובה מירבי שלא יעלה על 19.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד למפלס הגג גובהן הסופי של הקומות יקבעו בהתאם לשימוש. 5. תותר הקמה של קומה חלקית נוספת ובתנאי ששטחה לא יעלה על 65% משטח קומה טיפוסית ושקומה זו תשמור על נסיגה של 8 מ' מקו הבניין לדרך אילת.	
ב פיתוח ונוף 1. מיקום והיקף השטח הפתוח בתחום המגרש הציבורי יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם לשימוש שיקבע. 2. ככל שהשימוש במגרש זה לא ידרוש את גידור השטח הפתוח, שטח זה יופנה לפינת סמטת	



	האטד כמתואר בנספח הבינוי המנחה. 3. לפחות 15% משטח המגרש יישמר פנוי מבניה מעל ומתחת לקרקע לצרכי חלחול נטיעת עצים וכו'. 4. יותרו שטחי בניה בנוסף לקבוע בטבלה 5 ועד מקסימום 1,026 מ"ר עבור מצללות שיכול שיהיו עם קירוי מלא אך ללא קירות.
ג	קווי בנין תותר בניה בקו בניין 0 בכל תחום המגרש ובתנאי שתישמר תכנית הבניה. קו הבניין לדרך אילת הינו מחייב.

4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	1. נטיעות, גינון, שטחי נוי, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מעבר לרכב, ריהוט רחוב, מצללות וכדומה תשתיות עיליות וכל עבודות הפיתוח שתכליתן למלא את מטרת השטח כשטח פתוח. בפיתוח ישולבו בתי גידול לעצים, מתקנים לקשירת אופניים, מתקני תאורה וכו'. 2. בתת הקרקע ניתן יהיה להעביר תשתיות ציבוריות. ניתן להקים חניון ציבורי לפי תכנית ח' במידה ויהיה המשכי לחניון מתחת למגרש הציבורי וללא כניסה עצמאית.
4.4.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. שטח זה יפותח כמדרחוב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים בהמשך לשטח הפרטי הפתוח, כך שיתאפשר חיבור בין רחוב פינס, השטח הפתוח בתכנית ומרחב נחושטן הנמצא ממערב ועד לרחוב אילת על בסיס התוואי הקיים של סמטת האטד. 2. השטח הפתוח יפותח בהמשך למפלסי הרחובות והמדרכות ההיקפיים, פרט לגינות והגדרות המקורית של מבנים לשימור. 3. לא יותר מעבר כלי רכב בשטח זה, זאת למעט גישת רכב חרום ותחזוקה והעלאה והורדת נוסעים למבנה הציבור. בסמכות מהנדס העיר, או מי מטעמו, לשנות את הסדרי התנועה בתחום זה ו/או להגבילו בשעות. 4. התכנון המוצע יאפשר שמירה של מעבר המשכי, חופשי ורציף, מבחינה תפקודית ועיצובית ללא גידור בין השטחים הפתוחים במגרשים לבין השטחים הציבוריים הגובלים, פרט לאזור שימור. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מיסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, רהוט רחוב לרבות כסאות ושולחנות לשימושי המסחר הצמודים, גינון ונטיעות.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מיסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת

קרקעיות, רהוט רחוב לרבות כסאות ושולחנות לשימושי המסחר הצמודים, גינון ונטיעות.	
הוראות	4.6.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	100A, 100B		(1) 26275	(1) 7882											
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	100A		8758	(2) 2628			127								
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	100A, 100B	(3) 3558	35033	10510	(4)	(4) 12920	127	(5) 161	40	5	2 (6)	0	2	0 (7)	(8)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200	1026	(9) 2056	720	(10)	2500			5	4	0	16	0	0	

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:

- קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. קווי הבניין לתא השטח 100B הינם לפי המבנים לשימור הבנויים בפועל ויהיו בהתאם לתיק התיעוד.
- לעת הוצאת היתר הבנייה תתאפשר המרה של שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת, לפי חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית. בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.2(ו) הנחיות מיוחדות לעיל.
- ניתן יהיה להמיר שטחי שירות על קרקעיים לשטחים עיקריים ולהיפך, ובלבד שסך הזכויות העל קרקעיות בכל שימוש יוותר ללא שינוי ושישמרו לפחות 25% שטחי שירות בכל שימוש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחים אלה כוללים את שטחי הבניינים הקיימים לשימור בתא שטח 100B. שטח המבנים לשימור יקבע בהתאם לתיקי התיעוד. לא תותר תוספת שטחי בניה במבנים אלה למעט הקיים בפועל. היקף שטחי המסחר הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. שטחי המסחר לא ייפחתו מ-600 מ"ר בהתאם לסעיף 4.1.2(ו), הנחיות מיוחדות.
- במידה וייעשה שימוש בממ"קים, יתווסף הפרש השטחים בין שטח מיגון דירתי לשטח מיגון קומתי בהתאם להנחיות פיקוד העורף, כשטח עיקרי למגורים לכל יחידת דיור המשוררת על ידי ממ"ק. שטחים אלו יופחתו ממנין שטחי השירות, ללא תוספת שטחי בנייה לתכנית.
- המגרש כולל את תאי השטח 100A, 100B, 100C. זכויות הבנייה נגזרות מתאי השטח 100A+100B בלבד. לא תתאפשר בנייה על קרקעית בתחום תא שטח 100C.
- זכויות הבנייה כוללות שטח לבנייה תת קרקעית מתחת לתא שטח 100C וכמו כן שטח תת-קרקע קיים לשימור ב 100B. לשיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים

עיקריים בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק.

(5) גובה זה הינו הגובה מפני מפלס הכניסה הקובעת, בהתאם למגבלות רת"א גובה הבניה המירבי מפני הים לא יעלה על 180 מ'.

(6) 2 מ' עבור המסד, 4 מ' עבור המגדל.

(7) 0 מ' עבור המסד, 8 מ' עבור המגדל.

(8) 12 מ"ר עבור כל יח"ד או 6 מ"ר עבור כל יחידה מלונאית. שטחי המרפסות יהיו בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 (ו) - הוראות מיוחדות.

(9) יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבנייה עבור שימושים נלווים. בנוסף יותר שטח למסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים

אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.

(10) ניתן להמיר שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות**6.1****שימור**

בתחום התכנית קיימים 4 מבנים טמפלריים המוכרזים לשימור בתכנית זו, כולל גדרות המקוריות לאורך שביל האטד, שמהוות קירות תמך למגרשים המוגבהים של המבנים ההיסטוריים מעל פני רחוב האטד. הגבול הצפוני תחום בחומה היסטורית של תוואי המסילה. המבנים והגדרות והאלמנטים נוספים מסומנים בתשריט מצב מוצע ובנספחי התכנית. על מבנים אלה יחולו ההנחיות להלן:

1. המבנים והגדרות מוכרזים לשימור בהגבלות מחמירות. לא יותר כל שינוי וכל תוספת בנייה למבנים אלו, בכלל זה תוספת מרפסות. הריסת תוספות מאוחרות תותר בהתאם לתיקי התייעוד ובתיאום עם מח' השימור. השלמת עבודות שימור בפועל של כל המבנים, הגדרות ופיתוח שטח המגרש בהתאם להנחיות מח' השימור יהווה תנאי למתן אישור אכלוס המגדל.
2. שטח סופי של המבנים לשימור יקבע במסגרת תיקי תיעוד מלאים לכל מבנה בנפרד. אישור תיקי התייעוד ע"י מחלקת השימור יהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה של המגדל. הבקשה להיתר המגדל תכלול את התכניות וההנחיות לשימור המבנים ההיסטוריים. תנאי להיתר בנייה תיאום תכנון וקביעת הנחיות לשיקום ושימור המבנים מול מח' השימור.
3. המבנים לשימור יוסבו לשימושים מסחריים, משרדים או מלונאות. לא יותר שימושי מגורים במבנים לשימור עם השלמת שימורם לפי תכנית זו.
4. לא ישתנו מפלסי קרקע המקוריים של פני הגינות המקוריות מסביב למבנים לשימור. במסגרת תכנית העיצוב תוכן תכנית פיתוח מלאה לסביבת המבנים לשימור. התכנית תכלול התייחסות לגדרות, לחומה ההיסטורית ולפרצלציה המקורית של מגרשי השימור. יתואמו פתרונות הנגשה להפרשי גובה הקיימים.
5. המרתפים הקיימים של המבנים ההיסטוריים ישומרו. לא יחפרו מרתפים חדשים באזור המבנים לשימור, פרט למסומן בנספח הבינוי: תותר בניית החניון מתחת לאזור הפיתוח הסמוך למבנים לשימור, ובהתאם לקו הבניין למרתפים המתואר בתשריט מצב מוצע תוך שמירת מרחק של 2.0 מ' מינימום בין קו הדופן החיצונית של קיר דיפון המרתפים לבין דופן המבנה/המרתף של מבנה לשימור, וזאת בתנאי שבנייתו של המרתף החדש לא תהווה פגיעה במבנים ההיסטוריים ובתנאי שייצור עומק גנני מינימלי של 1.5 מ' מעל תקרת המרתפים החדשים לטובת נטיעת עצים בוגרים.
6. מתקנים הטכניים להזנת המבנים ההיסטוריים למערכות ימוקמו במרתפים החדשים של הפרויקט. לא ימוקמו מתקנים טכניים/פתחי אוורור/פילרים/פירי מעליות, חדרי אשפה וכדומה בתוואי פיתוח גינות לשימור. לא יאושרו מתקנים טכניים מעל גגות הרעפים של המבנים לשימור.
7. לא תאושר חניה עילית ברחבי הפרויקט ולא בתוואי הגינות ההיסטוריות.
8. במסגרת התכנית יפורקו ויפונו תוספות מאוחרות לשימור בפרט לאורך החומה ההיסטורית לכיוון פארק המסילה, יושלמו עבודות של חיזוק החומה ההיסטורית בדופן זו, כולל השלמות פיתוח נקודתיות, בפרט במקומות שקיבלו חיזוקים זמניים לצורך הסרת סכנה של הדרדרות המדרון. עבודות אלו יתואמו עם נת"ע, אדר' העיר ומח' השימור עיריית ת"א. השלמת עבודות אלו יהוו תנאי לאישור אכלוס המגדל כחלק מעבודות השימור.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

1. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 24 מטר קוב, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
2. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מר. מפרט הנטיעות,

לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית העיצוב האדריכלי, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

3. צל ונטיעות במרחב הציבורי: כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

4. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

5. התייחסות לעצים בוגרים בתחום התכנית תהיה בהתאם לסקר עצים בוגרים המהווה חלק מתכנית זו ובכפוף לאישור פקיד היערות. על העצים הבוגרים בתשריט בסימון של עץ לשימור תחול המדיניות העירונית בנושא עצים של עיריית תל אביב-יפו. לא תותר כרייתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.



דרכים תנועה ו/או חניה

6.3

1. תקן החניה: לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או המפורט להלן, הנמוך מביניהם:

א. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

ב. תקן החניה לתעסוקה יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

ג. תקן חניה למסחר יהיה 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

לשיקול דעת הועדה המקומית להסב בתת הקרקע שטחי שירות לשטחים עיקריים ובתנאי שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לשימוש הבניין בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק.

2. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. יוקמו מלתחות ומקלחות בהתאם לתקן התקף, מיקומם יקבע בתכנית העיצוב.

3. כל החניות לרכב פרטי תהינה תת קרקעיות.

4. חניות לדיירי המגורים תהינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים בחניון.

5. לחניון תותר כניסת ויציאת רכבים מרחוב פינס בלבד. רמפת הכניסה תשרת את כל מערך החניונים בתאי השטח בתחום התוכנית ותוטמע בתחום הבינוי.

6. במפלס המרתף העליון בתא שטח 100A תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניון של המגרש הציבורי (תא שטח 200). מיקומה המדויק ייקבע בתכנית העיצוב.

7. החניונים במתחם יתוכננו כחניונים ברי הסבה אשר יוכלו להפוך בעתיד לשטחים לשימושים עיקריים.

8. תותר הצמדת חניות לשימוש המגורים בלבד. בשימושי התעסוקה תותר הצמדה של עד 10% ממקומות החניה בלבד. שאר החניות ינוהלו כחניון פתוח לשימוש הציבור בתשלום, הן ימוקמו במרכז, בקומות העליונות ככל הניתן, כאשר מיקומן הסופי והוראות נוספות ייקבעו בתכנית העיצוב. לצורך הכוונה יוצב שילוט באופן בולט וברור במרתפי החנייה עצמם ומחוץ לבניין לרבות בכניסה וביציאה.

9. יותקנו עמדות לטעינת רכבים חשמליים ב-30% מעמדות החנייה לפחות, ותוקם תשתית מתאימה עבור התקנת עמדות טעינה ב-100% מעמדות החנייה. העמדות יותקנו בחניות המיועדות למסחר ולתעסוקה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים. תותקן מערכת לניהול טעינה עבור כלל עמדות הטעינה בפרויקט. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

10. תיבחן האפשרות לשילוב חנייה לרכב שיתופי במסגרת תכנית העיצוב.

11. רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ותהיה כולה בתחום הבינוי. מיקומה הסופי יקבע בתכנית העיצוב.



12. לא תתאפשר כניסה לתת הקרקע מרחוב אילת.

מרתפים

6.4

1. תותר הקמת מרתפים במסגרת התחום המסומן בתשריט כקו בניין תחת/תת קרקעי. תכנית הבנייה התת קרקעית בכל אחד מהמגרשים לא תעלה על 80% משטחי המגרשים באותו יעוד ותעמוד בהוראות קווי הבניין המחייבים בכלל זה שמירה על מרחק מהמבנים לשימור.
2. תוואי המרתף לא יעבור מתחת למבנים לשימור בתא שטח 100B או בשטח התחום ביניהם, תוך שמירת מרחק של 2.0 מ' מינימום בין קו הדופן החיצונית של קיר דיפון המרתפים לבין דופן המבנה/המרתף של מבנה לשימור ובהתאמה להוראות השימור בתכנית זו. המרחק בין קירות המרתף וקירות מבני השימור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
3. אוורור המרתפים יטופל כך שתובטח הסתרתו המלאה במסגרת הבינוי. פתרונות האוורור יתואמו ויאושרו במסגרת תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
4. לא יותרו פתחי שחרור אוויר בתחום הפיתוח ו/או מפלס הולכי הרגל.
5. פירי פליטת אוויר לחניונים הפרטיים ישולבו ברמפת הכניסה והיציאה מהחניון.
6. לפחות 2 קומות המרתף העיליות יבנו באופן שיאפשר הסבת שטחם לשימושים עיקריים. גובה קומות המרתף יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
7. מיקום סופי של גבולות המרתף, בדגש על הגבולות הסמוכים למבנים לשימור, ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
8. השפלת מי תהום, ככל שתידרש, תיעשה בכפוף לאישור רשות המים.
9. תותר התקנת עוגני קרקע זמניים. לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה ובהתאם לסעיף 6.13 (17) לתכנית זו.
10. בתחום המסומן בקו בניין למרתפים תותר הקמת עוגנים קבועים וזמניים. תותר הקמת עוגנים זמניים, לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלה יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות), לשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

זכות מעבר

6.5

סימון בתשריט : זכות מעבר

1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לשהייה ולמעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התוכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם, ובהתאם לפרטים העירוניים, זאת כתנאי להיתר אכלוס.
2. תותר הקמת מרתפים בתת הקרקע תחת שטחי זיקות ההנאה ובכפוף לקווי הבניין התת קרקעיים כפי שמופיעים בתשריט.
3. מיקומה והיקפה הסופי של זיקת ההנאה יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
4. פתחי כניסת ויציאת אוויר למרתפים ופליטת אגוז גרטור לא ימוקמו בתחום זיקות ההנאה ההמשכיות לזכות הדרך ו/או מפלס הולכי הרגל. מיקומם הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
5. תותר הצבת כיסאות ושולחנות עבור שימושי המסחר בתחום זיקת ההנאה בהתאם להנחיות העירוניות. מיקומם הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
6. כל השטח שאינו בנוי יירשם כזיקת הנאה. זיקות ההנאה יירשמו על שם הציבור בלשכת רישום המקרקעין כתנאי להיתר אכלוס.
7. במפלס המרתף העליון ו/או השני בתחום תא שטח 100A, תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי החניה של המגרש הציבורי (תא שטח 200). מיקומה והיקפה הסופי יקבע במסגרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

תכנית העיצוב. 8. זיקת הנאה למעבר תשתיות : א. יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתחום ההנחיות המיוחדות המופיע בתשריט המוצע של התכנית על תוואי שביל האטד ברוחב של עד 3 מ' ובעומק של עד 2.5 מ', מיקומה המדויק ועומקה הסופי של רצועת התשתיות ייקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב. ב. בתחום זיקת ההנאה בתא שטח 100A לאורך רחוב פינס תישמר זיקת הנאה תת קרקעית בעומק שלא יעלה על 1.5 מ'.	
תשתיות 6.6 1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית בכלל זה תשתיות המבנים לשימור כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה). 2. יתאפשר הקמת מתקנים פוטוולטאים על גבי שטחים מבונים לשם שימוש באנרגיה סולרית. 3. חיסכון במים : יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש. 4. אשפה א. יתאפשר פתרון אשפה פניאומטי או כל פתרון שיהיה מקובל על הרשות המקומית ומחלקת התברואה בתיאום עם היזם בתחום הפרויקט המוצע. ב. פתרון פינוי ואצירת האשפה למגדל בעירוב שימושים יהיה תת קרקעי בלבד. ג. פתרונות האשפה של המבנים לשימור והמבנה הציבורי יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.	
איכות הסביבה 6.7 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו בהתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים : 2. הטיפול בקרקע וגזי הקרקע יעשה בכפוף לחקירה הסביבתית ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 3. הצגת פתרון מערכות הוצאת אוויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור ונידוף שטחי מסחר, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. לא יותר מיקום פתחי האוורור של הבניין ומערכותיו בגובה הולכי הרגל במפלס הקרקע. 4. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שהיו באותה העת. 5. פירי פליטת אוויר לחניונים הפרטיים ישולבו בבניינים.	
בניה ירוקה 6.8 1. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. 2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואיכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. 3. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות	

מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של לכל הפחות 300 MWh וזאת עפ"י מתודולוגית העיריה לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת, התקן התקף ובהתאם לעיצוב ותכנון המבנה. 4. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים והשימושים השונים לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. תוכנית המתאר על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי תכנית המתאר.
2. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מ-180 מטרים מעל פני הים. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון, או מעל מעקה הגג.
3. תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטרים מעל פני השטח בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם הכולל 60 מטרים מעל פני השטח הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.10 ניהול מי נגר

1. בכל שטח התכנית תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש, וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.
2. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות בכלל זה יכללו שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

6.11 הריסות ופינויים

1. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית - מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תוכנית זו תיעשה על ידי מבקש היתר הבנייה שבתחומו נמצאים מבנים אלו.
2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. עודפי חפירה ומילוי פסולת הבניין יטופלו כמשאב וככל הניתן יעשה בהם שימוש. פסולת בניין ועודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יופנו לאתר פסולת מוסדר ומורשה על פי חוק.
3. תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה הצגת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה בכפוף לסקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך. עבודות פינוי האסבסט יבוצעו על ידי קבלן אסבסט מורשה על פי חוק האסבסט.
4. תיאום הריסות בתא שטח 100B בתיאום עם מחלקת השימור.

6.12 עיצוב אדריכלי

- תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית לכל מגרש באופן עצמאי.
- התוכנית תפורט בקנ"מ 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע או מי מטעמו ותכלול התייחסות לנושאים הבאים:
1. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, גובה ומספר הקומות לכל שימוש, חזיתות מסחריות, מרפסות, מיקום הכניסה לכלי רכב, חתכים, עיצוב חזיתות וחומרי



גמר.

2. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע הסופיים, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר.

3. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה להולכי הרגל, מעבר תשתיות ומעבר כלי רכב

4. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום וסידורי תנועה מיוחדים לשימוש הציבורי במידה וידרשו, מיקום החניון הציבורי בבעלות פרטית בהתאם להוראות סעיף 6.3.

5. התייחסות לנושאים סביבתיים:

א. פתרונות אוורור למרתפים, פליטת אגוז גרנטור, נידוף שטחי מסחר בתחום הבניה ומבנים לשימור יעשו בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה ולשימושים הציבוריים שיקבעו ב. הנחיות לעניין מפרידי שומן ככל שידרשו לשטחי המסחר.

ג. הנחיות למיקום חדרי טרפו בתחום הבניה החדשה, ככל שידרשו ע"י חברת החשמל.

ד. הצגת פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות ושילובן בגגות כחזית חמישית/גג פעיל וכו' או מיקומן בתת הקרקע/חדרי ייעודיים.

ה. פירוט יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: 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.

ו. 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 השהיה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

ז. ייבחנו תנאי נוחות הרוח בסביבת הבניין ויוצגו הרצות מודל רוחות שמראות על פתרונות אפקטיביות למטרדי רוח (במידה ויהיו) בהתאם לשימוש הסופי המתוכנן בכל אזורי הפיתוח.

ז. תיאום מעבר תשתיות עירוניות בתחום זיקות ההנאה מול מהנדס העיר או מי מטעמו.

6. שימור: תיאום שימור בהתאם להוראות פרק 6.1 לנושא השימור ושאר הוראות תכנית זאת.

תנאים בהליך הרישוי

6.13

(א) תנאי להגשת בקשה להיתר הינו:

1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.12.
2. הבטחת פינוי כל השטחים הציבוריים בתכנית והבטחת רישום כל השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בהתאם לסעיף 6.16.
3. הבטחת רישום כל זיקות ההנאה לסוגיהן.
4. הבטחת השימור בתחום התכנית.
6. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
7. במקרה של שימוש מלונאי הבטחת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 בדבר השימוש, בעלות אחודה של שטחי המלון ואיסור על מכירת יחידות מלונאיות בנפרד.
8. תאום ואישור רשות התעופה האזרחית בהתאם לסעיף 6.9.



9. תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לנושאים :
 א. זיהום קרקע : ביצוע תכנית הדיגום בפועל יבוצעו עפ"י אישור המשרד להגנת הסביבה.
 ב. אקוסטיקה : חו"ד אקוסטית תתייחס למערכות מכניות בבניין, מיגון דירתי לרעש תחבורה, רעידות מהרק"ל, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.
 ג. איכות אויר : פתרונות לנידוף מסחר, פליטת אגוזי גרטרור, הוצאת אויר מחניונים.
 ד. קרינה : סימולצית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.
 ה. חו"ד הידרולוגית ופתרונות לניהול נגר עילי, בכפוף לחקירה סביבתית ואישור רשות המים.
 ו. מניעת מטרדים (רעש ואיכות אויר- אבק) במהלך עבודות ההריסה והבניה כולל התייחסות לכלי צמ"ה.
 ז. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואיכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 ח. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
 ט. עריכת סקר אסבסט ואישורו.

10. תיאום ואישור רשות המים.
 11. תאום ואישור אגף תברואה בדבר פתרונות איסוף/פינוי אשפה.
 12. תיאום ואישור נת"ע (נתיבי תחבורה עירוניים) לשטחים הגובלים בפארק המסילה.
 13. שימוש מלונאי ככל שיוקם, ידרוש אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות.
 14. עריכת תיק תיעוד מקיף למבנים לשימור בתחום התכנית ואישורו ע"י מחלקת השימור בעיריית תל אביב.
 15. תיאום ואישור מחלקת השימור בעירייה לתמהיל השימושים והבינוי של המבנים לשימור בהתאם לתיק תיעוד.
 16. הקצאת מקורות לקרן לשימור מבני ציבור או כל קרן דומה אחרת שתאושר על ידי העיריה בסכום המשקף שווי 936 מ"ר שטחי ציבור מבונים.
 17. בקשה להיתר ובחישובים הסטטים המוגשים במסגרת אותה בקשה תיכלל התייחסות לעוגנים תת קרקעיים. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
 18. הבטחה להתקשרות עם חברת ניהול ולהסכם תחזוקה של שטחי המדרכות והרחובות המסומנים בזיקת הנאה, בשטחים שאינם שטחי ציבור.

ב) תנאי לקבלת היתר :

1. תנאי להיתר בניה חדשה, למעט היתר הריסה, הוא הריסה ופינוי בפועל של כל המבנים הקיימים ומכל אדם וחפץ, בשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ע"י מבקש ההיתר, על חשבונו והוצאותיו ומסירת החזקה בהם לידי העיריה.

תנאים למתן היתרי איכלוס

6.14

1. תנאי להיתר אכלוס לבניה החדשה בתא שטח 100A הינו השלמת השימור בפועל של המבנים



לשימור בתא שטח 100B והחומה ההיסטורית בגבול התכנית כמפורט בסעיף 6.1. 2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העיריה כמפורט בסעיף 6.16. 3. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור. 4. אישור הרשות לאיכות הסביבה לעניין: א. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב היתרי בניה. ב. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש. ג. אישור התקנת גלאי CO במרתפים. ד. אישור ביצוע מיגון, ככל שיידרש, בהתאם לתוצאות דיגום גזי קרקע. ה. הצגת תעודות שקילה ואישור על כמויות מחזור (הוכחה למחזור או שימוש חוזר) ופינוי פסולת בניין מאתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה לאגף רישוי ופיקוח בנייה. ו. ככל שיימצא אסבסט, תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה. 5. אישור היחידה לתכנון בר קיימא. 6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואיכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת platinum לפחות. 7. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. 8. אישור התקשרות עם חברת ניהול וחתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות והרחובות המסומנים בזיקת הנאה, בשטחים שאינם שטחי ציבור.	
6.15 חלוקה ו/ או רישום 1. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה. 2. לא יהיה ניתן לפצל את מגרש 100, ככל שהפיצול יצור מגרש ברח"ק גבוה מזה המתאפשר במסגרת תא/5000.	
6.16 רישום שטחים ציבוריים 1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. 2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48