

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0780924

תא/מק/4927 הרכבת סלומון

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

סוג תכנית מפורטת

תל אביב-יפו

אישורים

מאושרת
סמכות מקומית

אלי לוי
מנהל אגף נכס-העירייה

26-05-2026

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0780924 תא/מק/4927 הרכבת סלומון		
אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 07/12/2022	פרוטוקול 22-0031	החלטה 14
תאריך 08/05/2024	פרוטוקול 24-0006	החלטה 8
תאריך 24/12/2025	פרוטוקול 25-0024	החלטה 18
מנהל האגף	מנהל עיר	ליאור שפירא, עו"ר
אורלי אראל	אהוד פרמי, אדריכל	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

ליאור שפירא, עו"ר
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.ipplan.gov.il/SV4/1/5001023741/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על שטח של כ- 1.5 דונם הכלול ב"אזור תעסוקה מטרופוליני" "סמוך להסעת המונים" כהגדרתם בתכנית המתאר של תל אביב-יפו תא/5000 בפינת הרחובות הרכבת וסלומון.

התכנית קובעת שימושים מעורבים של מגורים להשכרה בבעלות אחודה וכן שימושי תעסוקה, משרדים ומסחר. התכנית יוצרת בינוי מגדלי מעל קומות מסד וחזית מסחרית לאורך הדופן הדרומית של רחוב הרכבת. התכנית כוללת יחידות דיור בהישג יד (דב"י) במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה בהיקף של לפחות 15% משטחי המגורים להשכרה (עיקרי ושרות). בנוסף, קובעת התכנית הקצאת שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ-1,300 מ"ר וכן הצמדת שטח גג עבור שימושים אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/מק/4927 הרכבת סלומון

מספר התכנית 507-0780924

1.2 שטח התכנית 1.597 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (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 179380
קואורדינאטה Y 663260

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא מדרום לרחוב הרכבת וממערב לרחוב סלומון.

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	הרכבת	32א	
תל אביב-יפו	הרכבת	32	
תל אביב-יפו	סלומון	9	

שכונה נווה שאנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8937	מוסדר	חלק	18-22	28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 2 /4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<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
<u>תא/ 3375</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 3375 בתחומה.	5913	2276		05/02/2009
<u>תא/ 3440</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 3440 בתחומה.	5526	4150		10/05/2006
<u>תא/ 44</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 44	1142			20/11/1941
<u>תא/ ג/ 1</u>	שינוי	הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול למעט ההוראות שמשנה תכנית זו ולמעט זכויות הבניה שקובעת תכנית זו	5705	3996		20/08/2007
<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>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004
<u>תא/ 2349</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 2349	3854	1777		07/03/1991
<u>תא/ 287</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 287	216	473		28/02/1952
<u>תא/ 541</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 541	776	1820		14/07/1960
<u>תא/ 661</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 661	834	1062		30/03/1961
<u>תא/ F</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ F	1501			27/06/1946

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דני קייזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דני קייזר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	2	01/02/2023	דני קייזר	14: 51 22/02/2023	נספח מס' 1- נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/05/2022	מאיר ליברמן	12: 35 27/02/2023		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	23/02/2023	עירד שרייבר	12: 33 27/02/2023	נספח מס' 2- נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	11/01/2023	סיגל בן-שמואל	14: 53 22/02/2023	נספח מס' 3- נספח נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	26/02/2023	שבתאי גונן	12: 32 27/02/2023	נספח מס' 4- נספח עצים בוגרים מחייב לעניין סימון העצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		14	25/08/2022	שבתאי גונן	10: 56 03/10/2022	נספח מס' 4- חוברת עצים בוגרים	לא
ביוב	מנחה	1: 125	1	15/01/2023	רועי שקדי	14: 55 22/02/2023	נספח מס' 5- תשריט מים וביוב	לא
ביוב	מנחה		8	07/02/2022	רועי שקדי	14: 57 22/02/2023	נספח מס' 5- נספח מילולי מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 125	1	15/01/2023	רועי שקדי	14: 58 22/02/2023	נספח מס' 6- תשריט ניקוז	לא
ניקוז	מנחה		13	15/01/2023	רועי שקדי	14: 59 22/02/2023	נספח מס' 6- נספח ניקוז מילולי	לא
סביבה ונוף	מנחה		119	01/01/2023	שני בירנבוים	15: 01 22/02/2023	נספח מס' 7- דו"ח סביבתי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		18	13/11/2022	רפאל קונפורטי	17: 45 01/03/2023	נספח מס' 8- טבלת הקצאה ואיזון	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		43	22/02/2023	דניאל קוליש	15: 07 22/02/2023	סקר אנרגיה	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		הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300	vaadamikomit_bniya@mail.tel-aviv.gov.il
	פרטי		5123034 21	מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. (1996) בע"מ	תל אביב-יפו	קהילת סאלוניקי	13	03-6023666	poli@malibu.co.il
	פרטי		5128020 42	נבטים ונצ'ר בע"מ	רעננה	יפה אליעזר	3	09-7439093	office@s-michelson.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי		5123034 21	מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. (1996) בע"מ	תל אביב-יפו	קהילת סאלוניקי	13	03-6023666	poli@malibu.co.il
פרטי		5128020 42	נבטים ונצ'ר בע"מ	רעננה	יפה אליעזר	3	09-7439093	office@s-michelson.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני קייזר	26511	קייזר אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	ששת הימים	30	03-6498810	adi@kaiser-arch.com

sigal@tsv-nof.co.il	03-6391089	8	בית עובד	תל אביב- יפו	י. כהן תכנון סביבה ונוף	25183561	סיגל בן-שמואל	יועץ נופי	אדריכלית נוף
Ddc_il@yahoo.com	03-9417011	28	לח"י	בני ברק	דיאמנט ליברמן מדידות (מ.א.) (2008) בע"מ	497	מאיר ליברמן	מודד	מודד מוסמך
office@krs- realestate.com	03-6952020	2	שילה	תל אביב- יפו	קונפורטי רביב גולדנברג	000	רפאל קונפורטי	שמאי	
dgsh@dgsh.co.il	03-7554444	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	4610059	עירד שרייבר	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה ותחבורה
roees@s-gilboa.co.il	09-9504021	3	משכית	הרצליה	גלבוע מהנדסים		רועי שקדי	יועץ תשתיות	מהנדס
danielek@esd-env.com	09-8640942	10 א	גבורי ישראל	נתניה	ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	0	דניאל קוליש	יועץ סביבתי	מהנדסת
shanib@esd-env.com	09-8640943	10 א	גבורי ישראל	נתניה	ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ		שני בירנבוים	יועץ סביבתי	
gonen@trees.co.il	079-5599799		(1)	כוכב יאיר	גונן- עצים וסביבה בע"מ		שבתאי גונן	סוקר עצים	אגרונום

(1) כתובת : ת.ד. 926.

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
גובה קומה ברוטו	גובה קומה הנמדד מפני ריצוף עד פני ריצוף הקומה שמעל.
דיור בהישג יד (דב"י)	יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
דיור להשכרה	דיור להשכרה המבוסס על העקרונות הבאים: בעלות וניהול ע"י יזם אחד, ללא אפשרות למכירה בנפרד של יחידות הדיור. יחידות הדיור יושכרו בשכירות חופשית למעט אלו שיוגדרו כדיור בהישג יד. דירות קטנות (בשטח ממוצע של כ-47 מ"ר פלדלת) ושטחים משותפים לטובת כלל הדיירים. בטבלה 5 דיור להשכרה מוגדר כ"דיור מיוחד"
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
מסחר 2	מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר, אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
שימושים סחירים נלווים	כהגדרתם בתכנית תא/5000
שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים	שטחים שיבנו במסגרת הפרויקט הסחיר כחלק ממנו או באגף נפרד ושירשמו בבעלות עירונית ושישמשו לצרכי ציבור כמפורט להלן: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, בתי חולים. שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים.
תעסוקה 1	משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר.
תעסוקה 2	עסקים הכפופים להנחיות הרשות לאיכות הסביבה לצורך שילובם כגון מוסכים, ייצור מזון ושימושי תעשייה.

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**

התחדשות עירונית בדופן שכונת נווה שאנן ע"י תוספת זכויות בניה לתעסוקה, מגורים להשכרה ושימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים, ומסחר על דופן רחוב הרכבת-סלומון במגרש שכיום פנוי מבניה. הבינוי יכלול מגדל מעל 5 קומות מסד ובסה"כ 30 קומות.
התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע התקפים בתחום התכנית מייעוד של "מרכז עסקים" ו"דרך קיימת" ל"מגורים מסחר ותעסוקה" ו"דרך מאושרת".
2. קביעת זכויות והוראות בנייה, לרבות תכנית וקווי בניין, עבור השימושים השונים.
3. קביעה של עד 80 יח"ד שכולן להשכרה בבעלות ובניהול אחדים ושטחים משותפים לדיירים.
4. קביעת דיור בהישג יד בהיקף 15% מכלל הדירות בתכנית.
5. קביעת גובה ומס' קומות, עד 30 קומות.
6. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית בקומת קרקע בחזיתות הפונות לרחוב הרכבת ולרחוב סלומון.
7. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב.
8. קביעת שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים ושטחי גג וקביעת הוראות לגביהם.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מגורים מסחר ותעסוקה	1	זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	178	11.15	
מרכז עסקים ראשי	1,419	88.85	
סה"כ	1,597	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	178.04	11.14	
מגורים מסחר ותעסוקה	1,419.87	88.86	
סה"כ	1,597.91	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	א. קומת קרקע: - שימושים שאינם למגורים ובעלי אופי יצרני וציבורי כגון מסחר 1, תעסוקה 1 ותעסוקה מלאכה זעירה, אומנות, תרבות, בילוי וחיי לילה, שירותים אישיים. - שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים בהתאם לסעיף 1.9. - שטחי שירות, לובי כניסה, חללים טכניים, חללים משותפים. - תישמר חזית רחוב פעילה. - כל השימושים בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו למניעת מטרדיות. ב. מעל קומת הקרקע: מגורים להשכרה, דיור בהישג יד (לפחות 15% מכלל יח"ד בתכנית), מלונאות, מסחר 2 וכל השימושים המותרים בקומת הקרקע. ג. מרתפים: - בקומות המרתף יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים מלונאות ושימושים ציבוריים. - שימושי חניה, תפעול, אחסנה תעשייה, חקלאות עירונית, לוגיסטיקה, ייצור אנרגיה, שימושים אלו יותרו על פי שיקול הדעת של הועדה המקומית, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו וככל הניתן בכפוף להבטחת תנאי אוורור ותאורה טבעיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי - גובה ומס' קומות: א. מספר הקומות הכולל במבנה יהיה עד 30 קומות מעל מפלס הקרקע כולל קומות טכניות כמפורט להלן: - קומות המסד- 4 קומות מעל קומת קרקע גבוהה. תתאפשר גמישות במספר קומות המסד בשלב תכנית העיצוב באישור מהנדס העיר או גורם מטעמו. - מגדל. - גובה קומות ברוטו יהיה כמפורט להלן: - גובה מרבי של קומת קרקע עד 6 מ'. - גובה מרבי של קומת משרדים עד 3.80 מ'. - גובה מרבי של קומת מגורים עד 3.60 מ'. - גובה הקומה בשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יהיה בהתאם לסעיף 4.1.2 ח' להלן ולא יחשבו כקומות טיפוסיות לנושא גבוה קומה. במידה וישנם שימושים נוספים באותה קומה, גובה המירבי לקומה יהיה בהתאם לגובה הגבוה לקומה מבין אותם שימושים. תתאפשר גמישות בגובה קומת המעבר בין התעסוקה למגורים לגובה של כ- 5 מ' אשר תבחן ותאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בשלב תכנית העיצוב. - קווי בניין: - לפי המסומן בתשריט. - קו בניין לכיוון חלקה מס' 23 הינו קו בניין אפס במבנה המסד. לכיוון זה ניתן לבנות בקיר



משותף חופף עם הבינוי העתידי בחלקה 23. 3. תכנית הבינוי מעל הקרקע עד 70% משטח המגרש הסחיר. לפחות 15% משטח התוכנית יהיו שטחים פנוים מכל בניה על ותת קרקעית וחדירי מים, וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי התוכנית וכן עבור נטיעת עצים. 4. דיור בהישג יד: א. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב. ב. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה ככל הניתן כמקבץ, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית. ג. יחידות הדיור תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד'. ד. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. ה. שיעור ההפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק יהיה 40% בהתאם לתוספת הששית לחוק התכנון והבנייה. ו. הוראות התוספת הששית יחולו על שימוש זה.	
בינוי סימון מהתשריט: חזית מסחרית חזית המבנה הפונה לרחובות סלומון והרכבת תהיה פעילה ומסחרית, להוציא כניסה למרתפים ומבואות כניסה לשימושי המבנה ושימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים. מרפסות: יותר מרפסות לשימושי מגורים ומלונאות ושטחן יהיה בנוסף לסך השטחים המפורטים בפרק 5: 1. שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ושטחן הכולל לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין. 2. במידה ויכללו שימושי מלונאות, שטחי המרפסות למלונאות יחשבו לפי 4-6 מ"ר לחדר מלון. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהוו סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין. 3. תיאסר סגירתן של מרפסות ותירשם הערת אזהרה האוסרת את סגירתן.	ב
מרתפים 1. על פי תא/ע-1. 2. גובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 6 מ'. 3. יותר עד 6 קומות מרתף בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה. 4. לא תותר הוצאת אויר מהמרתפים במפלס הקרקע/פיתוח, שטחי זיקת הנאה, אזורי שהייה ומעבר אנשים. 5. השפלת מי תהום (במידת הצורך), באישור רשות המים. 6. לפחות 15% משטח התוכנית יהיו שטחים פנוים מכל בניה על ותת קרקעית וחדירי מים לצרכי	ג



	חלחול. 7. תותר גישה ישירה מתוך העסקים בקומת הקרקע לחלקי המרתף. 8. מעל תקרת מרתף באזורי נטיעת עצים בלבד, ישמר גובה של 1.5 מטרים לפחות לצורך מילוי גנני ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
ד	פיתוח ונוף סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר ברכב 1. יובטח מעבר רכב לטובת כניסה לתת הקרקע בחלקה 23 הגובלת מדרום. 2. הגבולות והמיקום הסופי של זיקת ההנאה ייקבע לעת הוצאת היתר בניה. 3. במסגרת תכנית העיצוב והיתר הבניה לא תתאפשר הקמתן של מערכות טכניות, קירות תמך או כל אלמנט אחר שעשוי לפגוע בחיבור זיקת ההנאה למרתף של הבינוי העתידי בחלקה 23. 4. ככל שיהיה פתרון לכניסה לרכב דרך חלקה 23, ניתן יהיה לבטל כניסה לרכב בתחום תכנית זו.
ה	פיתוח ונוף סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי 1. תישמר זיקת הנאה להולכי רגל ברחוב סלומון כמסומן בתשריט. 2. בפינת הרחובות הרכבת וסלומון- רחבת כניסה למבנה. 3. תכנית העיצוב תקבע את הגיאומטריה הסופית של תחום זיקת ההנאה.
ו	פיתוח ונוף 1. השטח הפתוח בחזיתות המבנה יבנה ללא גדרות ומחסומים וברצף אחד עם פיתוח המדרכות הסובבות, ללא הפרשי מפלסים. 2. יש לשמור על רציפות מעבר הולכי רגל בשטח המדרכה ומול כניסה לחניונים. 3. מתקנים וארונות תשתיות ימוקמו בשטח המגרש במקומות מוצנעים או ככל הניתן בתוך המבנה. 4. מתקנים טכניים ותשתית ימוקמו בתוך המבנה או במקרה הצורך בלבד באישור אדריכל העיר במקום מוצנע בפיתוח. 5. השטחים הפנויים מבנייה במגרש בממשק עם הרחוב ירוצפו או יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה.
ז	הנחיות מיוחדות מגורים: 1. בתחום התכנית יותרו עד 80 יח"ד קטנות, שימשו להשכרה בלבד ויהיו בבעלות אחת בלבד. תמהיל שטחי הדירות יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% דירות בשטח של 65-80 מ"ר תמהיל סופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או גורם מטעמו. 2. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות, השטחים המשותפים, מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב- 2011, בנוגע להוראות התכנית בעניין "דיור להשכרה" לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור מכירה כדירות בודדות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב"דיור להשכרה" שלא בהתאם לעיל. 5. שטחי המגורים מעל הקרקע יכללו 250 מ"ר עיקרי עבור מרחבים משותפים לטובת כלל הדיירים כגון מועדון, מרחבי עבודה משותפים, מטבחון, חדר אוכל, חדר כביסה וכדו'.

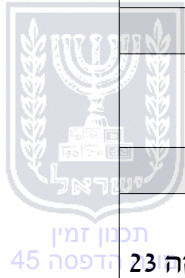


	6. מיקום יחידות הדיור יקבע בתכנית העיצוב. 7. תמהיל יחידות הדיור ומיקומן ייקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלי.
ח	הנחיות מיוחדות שטחים ציבוריים בנויים 1. זכויות בניה: א. ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של לפחות 1,300 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה בסעי' 5 להלן. ב. שטח הגג המוצמד לשימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים ישרת את הקומות הציבוריות בהתאם לשימוש שייקבע. שטחי החצרות לטובת השימוש הציבורי יהיו בנוסף לשטחים אשר יוקצו לשימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים. בשטח הגג תתאפשר תשתית למסעדה ו/או חנות למכירת מזון או קיוסק. שטח הגג של הקומות הציבוריות יירשם על שם עיריית תל אביב. ג. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך. ד. לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. ה. היקף השטחים הציבוריים הבנויים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). ו. שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו את כלל השימושים בתא השטח. ז. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים בהיקף של עד 5% משטחי הציבור הבנויים המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה. 2. הוראות בינוי: א. השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים ייבנו ככל הניתן באגף נפרד. ב. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים באגף נפרד, יותר למקם שטחים אלו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השימושים הציבוריים בשטחים הציבוריים הבנויים יהיו רציפים ורגולריים. ג. היקף השימושים הציבוריים בשטחים הציבוריים הבנויים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. ד. זיקות הנאה לא יעברו דרך השימושים הציבוריים בשטחים הציבוריים הבנויים ולא על חשבונם. ה. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים הבנויים יהיו נפרדים. ו. הכניסה והמבואה לשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהייה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. ז. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים הבנויים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים, לרבות גישה למערכות. ח. יתוכננו מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים בנויים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב. ט. גובה כל קומה בשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא



יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה. י. החצרות המוצמדות לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות ויכללו קירוי, גדרות וסגירות ככל שידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג קומת מסד בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי. יא. השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב וזאת כפוף להחלטת העיריה. יב. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. יג. בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. ככל שלא ניתן מבחינה הנדסית למנוע העברת תשתיות (אנכיות בלבד) יימצא לכך פתרון בתיאום ואישור הגורמים הרלוונטיים בעירייה (אגף נכסים ואגף מבני ציבור).	
הנחיות מיוחדות (המשך סעיף קודם) יד. ככל הניתן בתכנון קומות המרתף יש לאפשר היתכנות לבניית מבנה הציבור העצמאי ללא תלות בשטחים הסחירים ובלוח הזמנים של הפרויקט. על כן יש לאפשר גמישות מרבית לתכנון מבנה הציבור מבחינה קונסטרוקטיבית לרבות מיקום עמודים, תקרות טרנספורמציה, עומס שימושי, מרחבים מוגנים, יסודות וכן פירים ומערכות תנועה. יש לתאם את הנושא עם אגף נכסים ואגף מבני ציבור במסגרת תכנית העיצוב וכתנאי לקבלת היתר בניה. טו. לא תותר העברת פירים ותשתיות מכל סוג שהוא דרך חלל השטח הציבורי הבנוי אלא באישור מראש של אגף מבני ציבור ואגף נכסים בעירייה. טז. חזיתות השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב. יז. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים. יח. יש לקבוע מקומות חנייה לשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשירות הציבורי. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה. יט. יש לקבוע מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי, במידה ולא ניתן לקבוע במפלס הרחוב ובקרבת הכניסה לשטח הציבורי יש לקבוע מקומות אלו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין של השטח הציבורי. מיקום ומס' מקומות העלאה והורדה יעשה בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים (אגף נכסים, אגף התנועה ואגף מבני ציבור) כ. תכנון השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב). כא. בתכנון קומות המרתף יש להבטיח את איכות התכנון עבור מחסנים ולוגיסטיקה עירונית, מבחינת גובה נדרש, רמפות גישה וכד'. תינתן לעירייה אפשרות להמרת שטחים על קרקעיים לתת	ט

	קרקעיים לצרכים אלו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	תתאפשר כניסה אחת בלבד לרכב מרחוב סלומון, ברמפה אשר תשמש בעתיד גם כניסה לחלקה 23 הגובלת מדרום לתא שטח מס' 1. כמסומן בתשריט התכנית.



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)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים מסחר ותעסוקה	דוור מיוחד	1	1419	3713	1670	(1) 7240	80	114	30	6	3	(2) 0	0	3 (3)	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1	1419	5410	2165	(1) 7240		114	30	6	3	0	0	3	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1	1419	385	115	(4) 750	(1) 7240	114	30	6	3	0	0	3	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	1	1419	(5) 1000	300	(6) 195		114	30	6	3	0	0	3	
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	1	1419			(1) 7240				6					

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. זכויות בניה:

- במידה ויחסרו שטחי שירות לתכנון מיטבי, תידרש המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- לא ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים.
- מתוך השטח העיקרי לשימוש המגורים מעל הקרקע יוקצו לפחות 250 מ"ר לטובת מרחבים משותפים לרווחת כלל הדיירים כגון מועדון, מרחבי עבודה, מטבחון, חדר אוכל, חדר כביסה וכדומה.
- לא יתאפשר ניווד שטחי, שירות ושטחים עיקריים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת להוראות תכנית זו.
- שימושי מלונאות יתאפשרו בכפוף לסעיף 6.13 להלן בהיקף מקסימלי של עד 20% משטחי התעסוקה הכוללים (עיקרי ושרות).
- תתאפשר המרת שטחים בין מסחר לתעסוקה ולהפך אך לא תתאפשר המרת שטחים משימושי תעסוקה, מסחר ומלונאות לשימושי מגורים. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת להוראות תכנית זו.
- תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים בתת הקרקע בלבד ללא שינוי בהיקף השטחים התת קרקעיים המותרים בתכנית. על פי שיקול דעת הועדה המקומית ובאישור היח' העירונית לאיכות הסביבה. ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי החניה והשירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
- לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

- ח. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור ומכלל השטח למגורים יוגדרו כדיור בהישג יד.
- ט. יותרו ממ"קים לכלל השימושים. שטחי הממ"ק ייועדו לצורכי כלל הדיירים בכפוף להוראות פיקוד העורף.
- י. זכויות הבניה מעל קומת הקרקע בטבלה זו הן מקסימליות ולא תתאפשר תוספת זכויות מכוח תכניות אחרות תקפות.
- יא. שטחים שלא ניתן יהיה לנצלם במסגרת נפחי הבינוי המוגדרים בתכנית זו יבוטלו.
- יב. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.
- יג. בשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- יד. בשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יותרו שימושים נלווים סחירים לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבורי המותרים.
- טו. לשטחי הציבור הבנויים בתא שטח 1 יוצמד כל שטח גג קומת המסד בשטח של כ 350 מ"ר לטובת השימושים הציבוריים המבונים ובנוסף יתאפשר גידור והצמדת שטחים בהתאם לצרכים הציבוריים
- טז. שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתחום התכנית.
- יז. לא תתאפשר המרת שימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים לשימושים אחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע לכלל השימושים 7,240 מ"ר.
- (2) לכיוון רחוב סלומון.
- (3) חזית קדמית לכיוון רחוב הרכבת.
- (4) במרתף העליון, שטח לשימוש המסחר.
- (5) הערה לשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים: בנוסף יותרו 1,400 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- (6) שטחי הציבור התת קרקעיים: שטחים אלו מהווים שטחים עבור תפעול, חדרי מכוניות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

תנאי הגשת בקשה להיתר בנייה הינו הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כוללת למתחם ואישורה על ידי הוועדה המקומית על פי שיקול דעתה, אשר תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:

1. בינוי ופיתוח במפלס בקרקע, מיקום מבואות, יחס לרחובות סמוכים ומעברים.
 2. מיקום מערכות טכניות, פתרונות אשפה, מיקום פתרונות אוורור החניונים.
 3. מיקום כניסות למבנים ולחניונים, גישות להולכי רגל ורכב מיקום חניות אופניים.
 4. קביעת תמהיל שטחי יחידות הדיור להשכרה ומיקומן, כולל מיקום והשימוש במרחבים המשותפים ואופן השימוש בקומת הגג מעל קומות המסד.
 5. קביעת תמהיל שטחי דירות בהישג יד ומיקומן.
 6. הצגת שטחי המסחר וגודל היחידות המסחריות המתקבלות כולל סגירות חורף במידת האפשר, ארובות ואמצעים נוספים הנדרשים להפעלת בתי אוכל והסעדה, שטחי תפעול וכד'.
 7. קביעת השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים.
 8. קביעת מפלסי פיתוח.
 9. מיקום שטחי החלחול, נטיעות, פיתוח שטח.
 10. קביעת הוראות לבנייה ירוקה.
 11. פירוט חזיתות, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדומה.
 12. הצגת פתרונות הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוזו גרטרור, נידוף שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות (ע"י הפרדת פירים), מיקום חדרי שנאים ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת.
 13. כחלק מתכנית העיצוב תוגש תכנית אנרגיה לכל המגרש הכוללת הנחיות ועקרונות לתכנון המפורט וההנדסי של מרכז האנרגיה כמפורט בנספח האנרגיה, ותכנון הנדסי ואדריכלי של האמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת על גגות וחזיתות כדי לעמוד ביעד ייצור שנתי של אנרגיה מתחדשת הנדרש.
 14. דיור בהישג יד:
- א. תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.
 - ב. תמהיל גדלי הדירות יהיה בדומה לתמהיל גדלי הדירות בתכנית, למעט יחידות דיור גדולות במיוחד בשטח של מעל 100 מ"ר (שטח עיקרי וממ"ד).
 - ג. יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יח"ד, בהתחשב במיקומם וריחוק ממטרדים סביבתיים.

6.2**סביבה ונוף**

בתי גידול לעצים

1. בתי גידול לעצים במדרכות ציבוריות יהיו בהתאם לסטנדרט מעודכן של עיריית תל אביב-יפו.
- בתי הגידול יהיו איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. גש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
2. עצים חדשים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.
3. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרת ע"י עיריית תל-אביב-יפו.
4. שטחים המיועדים לגינון ונטיעות מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף על מנת לאפשר בית גידול שעומקו 1.5 מטר לפחות בין פני הקרקע

המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.
5. עומק בית הגידול יהיה 1.5 מטרים לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.
6. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין, למערכת השקיה ויש להכין בהם אוורור.

איכות הסביבה

6.3

א. אקוסטיקה

1. יש לעמוד בתקנות התכנון והבניה, תכנ הבניה, אקוסטיקה, התש"ף 2019.
 2. עבור השימושים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מתחבורה יש לקבוע כי כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה לא יהיה נמוך מהערכים המוצגים בנספח הסביבתי המצורף למסמכי התכנית.
 3. תכנון מעטפת מבני תעסוקה / משרדים / ציבור למניעת רעש מתחבורה יעמוד בת"י 2004 חלק 2 (2015). רמת הרעש ממקור רעש חיצוני בתוך חדר משרד עם חלון סגור לא יעלה על 40dB (A).
 4. פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים וציבור, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו', ייקבעו ע"י יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב תכנון להיתר בניה.
 5. חוות דעת אקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש לבדיקת מחלקת איכות סביבה בעירייה.
 6. בתכנון המבנה והמערכות המכניות בפרויקט, לרבות קומות המסחר, ינקטו כל האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרדי רעש לשימושים השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בפרויקט עפ"י הנחיות יועץ אקוסטיקה ע"מ לעמוד בדרישת תקנות הרעש (1990, 1992).
 7. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי רעש לשכנים מפעילות באתר בניה ובדרכי גישה, לרבות הקמת גדר זמנית מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקות ככל הניתן משימושים רגישים עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי.
 8. תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרונות למטרדי רעש מהצי"לים על גג בנק הפועלים.
- ב. איכות אוויר
1. פליטת אוויר מזוהם מבתי עסק בתחום התוכנית, כולל תנורים ומנדפים ממסעדות, בתי קפה, מרפאות וכד', באמצעות פיר וארובה מעל גג המבנה ומבנים סמוכים, הגבוה מבניהם.
 2. בבתי עסק כגון בתי אוכל ומסעדות יותקנו אמצעים למניעת פליטות עשן וריחות.
 3. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים יהיו לגג המבנה. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע ו/או הפיתוח.
 4. על מנת למנוע פגיעה חזותית יש לאסור התקנת מערכות ותעלות הזרמת אוויר על קירותיהם החיצוניים של מבנים. פליטת אוויר לארובות תתבצע באמצעות פירים ייעודיים או על ידי חיבור ישיר לגג מתוך המבנה.
 5. מערכות טיפול באוויר ירוכזו על גג המבנה או בתוך תחום בית העסק.
 6. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 7. פליטת אגוז גרטרור מעל הגג העליון.
- ג. זיהום קרקע
1. במידה ותימצא קרקע מזוהמת יש לפנותה בהתאם לנוהל פינוי קרקעות מזוהמות של

המשרד להגנת הסביבה (פברואר 2008). הקרקע תפונה לאתר מורשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הקבלן יציג את אישור מפעיל האתר טרם הפינוי, ליחידה הסביבתית.

2. חקירת קרקע תבוצע כתנאי להיתר בהתאם לסקר קרקע היסטורי.

ד. שפכים

יש לבצע הפרדת זרמים עפ"י המפורט להלן:

1. מערכת לניקוז מי נגר עילי הטיפול בזרם זה יבוצע בהתאם להנחיות יועץ הידרולוגי שיוגש לעת בקשה להיתר בנייה.
2. מערכת לניקוז סניטארי מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית.
3. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מערכות סניטריות.
4. מערכת להפרדת שומנים - במערכות ביוב של מסעדות יותקן מפריד שומנים עפ"י תכנית סניטרית, טרם העברת השפכים אל מערכת הביוב העירונית. יותקן מתקן נפרד לכל בית עסק העוסק בהכנת מזון או הכולל מטבח מבשל. המיקום המיועד למתקני טיפול קדם בשפכים יהיה סמוך ככל הניתן לבית העסק. מיקום זה יכול שיהיה בתת הקרקע, ויכלול נקודת דיגום.

ה. חשמל וקרינה

1. היתרי בניה מכוח תכנית זו יכללו בדיקת מקורות קרינה בתוך וכלפי המבנים ומניעת חשיפת אוכלוסייה לקרינה בלתי מייננת מעבר למותר בתקנות.
2. ייבחן מיקום להעתקת שנאי נוסף, במידת הצורך.

ו. בניה ירוקה

1. תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו.

איכות הסביבה

6.4

(המשך מסעיף קודם)

ז. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

1. תנאי לאכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.
2. ניהול יומן: מנהל העבודה מטעם הקבלן ינהל יומן ובו ירשמו בכל יום כמויות העפר הנחפרות, התייעצות ודיווחים על תקלות או שינויים במהלך העבודה, יעדי סילוק הקרקע וכל התפתחות אחרת באתר.
3. רישום כמויות ונפחים: מנהל העבודה מטעם הקבלן יציין ביומן את כמויות הקרקע שנחפרות בכל יום עבודה. יש לציין את צורת החפירה, צורת הסילוק, יעד הפינוי, אחסון ופינוי הקרקע.

ח. פסולת

1. היתר בניה מכוח תכנית זו יכלול התאמת חדרים מתאימים לאצירת פסולת.
2. חישוב נפחי אצירת פסולת יתבצע על פי הנחיות שיתקבלו מן הרשות המקומית, או בהיעדרם ע"פ "תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 4), התשס"ח 2008 חלק



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

ו' אצירת אשפה וסילוקה מבניין". ט. אנרגיה מתחדשת: 1. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של 97.7 MWh. וזאת עפ"י מתודולוגית העירית לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת. 2. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.	
6.5 ניהול מי נגר 1. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (הסתברות 1: 50 שנה). 2. יש להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר. 3. בשטח התוכנית יתוכננו אמצעי השהיה/החדרה/חלחול מי נגר אשר יתוכננו ע"י הידרולוג בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועיריית תל אביב. 4. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281. 5. בבניינים יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה / דישון כנדרש. 6. פתרונות ניהול מי נגר יהיו בכפוף החקירה הסביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.	
6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. 3. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון ואם אין מעל מעקה הגג. 4. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 100 מטר מעל פני השטח בתחום התוכנית הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית. 5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. 6. גובה עגורנים מוגבל ל 180 + מטר מעל פני הים, יש לעדכן יזם הפרויקט ומבצע הפרויקט בשטח בהגבלה זו. 7. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה, בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 - בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). 8. תנאי להגשת בקשה להיתר: א. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים לבניית המבנה, יש להגיש בקשה לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית תל אביב. ב. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. ג. שבועיים לפני תחילת בניה תשלח הודעת הקמה במייל air21@idf.gov.il ולוודא קבלת ההודעה בטלפון 03-6063866.	



6.7 רישום שטחים ציבוריים	6.7
השטחים הציבוריים, לרבות בשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים במגרש 1, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים גמור מוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. בעת רישום הבית המשותף, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו, ללא תמורה, השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם, כיחידה נפרדת וזאת על ידי מבקש ההיתר. העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.	
6.8 תנאים בהליך הרישום	6.8
1. אישור תכנית עיצוב ע"י הוועדה המקומית. 2. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 1 והשטחים המוצמדים אליהם בבעלות העירייה. 3. הבטחת הקמת יחידות מגורים להשכרה ורישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בנוגע להוראות התכנית בעניין "דיוור להשכרה" לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור מכירה. - רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב"דיוור להשכרה" שלא בהתאם לסעיף 3 לעיל. - הבטחת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון. 4. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור. - הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. 5. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית. 6. תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז על ידי הגורמים הרלוונטיים. המערכות יתוכננו כך שלא תהיה חדירת מי ביוב למערכת הניקוז וחדירת מי גשמים למערכת הביוב. 7. הגשת מסמך שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר כולל התייחסות לפירים וארובות נדרשים, קרינה והנחיות למניעת מטרדי רעש, אבק ואיכות אוויר מעבודות ההריסה והבניה כולל כלי ציוד מכני הנדסי. 8. פתרונות לאצירת אשפה לרבות מחזורת יערכו עפ"י התקנות (הנחיות) ויאושרו במחלקת תברואה. 9. תיאום וקבלת אישור רשות התעופה האזרחית וצה"ל לגובה הבניה. 10. הגשה ואישור של חו"ד אקוסטית. 11. ביצוע בדיקות קרקע וגזי קרקע בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 12. הצגת פתרונות איכות אוויר. 13. ביצוע סימולציית שטף מגנטי לכל מקורות החשמל בתחום התכנית ואישור המשרד להגנת הסביבה לחדרי השנאים. 14. תנאי להיתר בניה במגרש 1 יהיה אישור של תכנית אנרגיה מתחדשת לפי הנחיות אדריכל העיר. בתכנית יש להראות בין השאר: א. תכנית אנרגיה הכוללת הנחיות ועקרונות לתכנון המפורט וההנדסי של מרכז האנרגיה, בהתאם לרגולציה שתהיה קיימת בעת הגשת התכנית. ב. האמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת כדי לעמוד ביעד ייצור שנתי של אנרגיה מתחדשת	



הנדרש בסעיף להלן. התכנון ההנדסי של מתקני הייצור שיוצג בתכנית העיצוב יציג המרה של ההספק השנתי (קווטש/שנה) לכושר ייצור (קווט מותקן) בכל בנין במגרש. 15. תנאי למתן היתר בניה במגרש 1: א. הבטחת הקמתן של יחידות הדיור בהישג יד, רישומן בבעלות אחודה ולניהולן על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. ב. רישום הערות אזהרה לפני סעיף 6(א)(1) לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.	
6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס 1. הקמה בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בחום מגרש 1. 2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה. 3. התחייבות לרישום בפועל של תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין. 4. גמר עבודות הפיתוח בהתאם לתוכנית עיצוב אדריכלית. 5. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור. 6. אישור יועץ אקוסטי לביצוע דרישות כפי שאושרו להיתר בניה. 7. אישור מיגון מבנים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש. 8. הצגת קבלות ואישורי כמויות של פסולת בניין שהועברה למחזור/הטמנה מאתרים מורשים. 9. מדידות קרינה בפועל ואישור יועץ קרינה לביצוע מיגון כנגד קרינה, ככל שיידרש. 10. הקמה בפועל של יחידות הדיור בהישג יד.	
6.10 איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה מחדש יבוצע בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965 ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק.	
6.11 זכות מעבר 1. תירשם זיקת הנאה למעבר רכב אל חלקה 23. 2. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בחזית רחוב סלומון. כמסומן בתשריט. 3. זיקות ההנאה למעבר להולכי רגל ולרכבים ייקבעו באופן סופי בתכנית העיצוב.	
6.12 דרכים תנועה ו/או חניה 1. הכניסה לתת הקרקע והאזור התפעולי תהיה כולה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי. 2. מיקום סופי של הכניסה לתת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב, בכל מקרה לא תתאפשר כניסה מרחוב הרכבת. 3. יותר פתרון החנייה באמצעות רמפה קונבנציונאלית, מתקנים אוטומטים, מעליות חנייה או כל שילוב שלהם, לעת הוצאת היתרי הבניה. 4. יש להפריד בין החניות למגורים לחניות שאינן למגורים. 5. תקן החניה למגורים יהיה 0.8 לכל יח"ד מעל 50 מ"ר ותקן חניה 0 ליח"ד מתחת ל-50 מ"ר או אף יותר. 6. התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. 7. תקן החניה לתעסוקה יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. 8. תקן החניה לשטחי הציבור המבונים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. 9. חניות לדו גלגלי יהיו לכל הפחות בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. 10. חניות לדו גלגלי יוסדרו במחסנים משותפים, בשטחי הפיתוח בקומת הקרקע או באזורים	

נגישים לגרעיני המבנים. מיקום סופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

הנחיות מיוחדות**6.13**

מלונאות:

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

1. תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.

2. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.

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

4. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה)

בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.

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

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

בשלב אחד.