

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0796045

תא/ מק/ 5063 - מרחב בגין החשמל



מאושרת
סמכות מקומית

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0796045 תא/מק/5063 מרחב החשמל בגין		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 12/07/2023	פרוטוקול 223-0012	החלטה 14
תאריך 28/08/2024	פרוטוקול 224-0016	החלטה 13
מנהל האגף אורלי אראל	מהנדס העיר אהוד כהמלי, אדרי	לגאור שפירא, עו"ד יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת המשנה למאגור שפירא, הממונה על הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

מנהל אגף תכנון העירייה

16-02-2025

03.02.25

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005032828/310>



דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה במרחב חברת חשמל - בגין בין הרחובות מנחם בגין, החשמל, מקווה ישראל, בדרום, התכנית גובלת בחלקות 12,13,14 בגוש 7443.

התוכנית כוללת שיקום חלקים מהגן ההיסטורי של "החוה לדוגמה". ואת פתיחתו של מרחב חברת החשמל לציבור, באמצעות רחבות וכיכרות ציבוריות, הפונות אל רחוב בגין ואל רחוב החשמל, מקשרות בין הרחובות אל המרחב ומנגישות את השטחים הפתוחים והמבנים לשימור לציבור. התכנית משפרת את חתכי הרחובות בגין והחשמל לטובת הולכי הרגל, וקובעת חזית פעילה אל הרחובות.

בינוי חדש בתכנית כולל בדופן הצפונית מגדל בן 30 קומות המכיל מסחר בקומת הקרקע, ומעליה שטחי תעסוקה ומגורים כולל דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. בדופן הדרומית לאורך רחוב דרך בגין, מבנה תעסוקה בן 8 קומות המכיל גם הוא מסחר בקומת הקרקע. ובדופן רחוב החשמל מבנה לצרכי ציבור בגובה 5 קומות.

במרחב זה נקבעו מספר עצים בוגרים לשימור ואלמנטי פיתוח היסטוריים בעלי ערכיות מתקופת הקמת תחנת הכח, בהם מבנים, אתרים ואלמנטים לשימור הבאים: מגדל מים, שתי בארות, מבנה הדיקטוריון ("חוה לדוגמה") ומבנה תחנת הכוח הראשונה (תחמ"ש) לרבות מערכת הגנים הצמודה לחלקם. בתחום התכנית ממוקם בניין חברת החשמל - מבנה המשרדים בתכנונו של אברהם יסקי הקיים, שנבנה ב-1980 ומשמש מאז כמשרדי חח"י.

בתכנית נכלל דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר תא/ 5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תא/ מק/ 5063 - מרחב בגין החשמל

מספר התכנית 507-0796045

1.2 שטח התכנית 21.258 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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 179100

קואורדינאטה Y 663240

1.5.2 תיאור מקום

צפון - רח' מקווה ישראל

מזרח - דרך בגין

דרום - גוש 7443 חלקות 12,13,14

מערב - רח' החשמל

החשמל 12 12א 12ב 12ג 14 16 16א

מנחם בגין 11 11א 13 13א 13ב 13ג 13ד 13ה 15

מקווה ישראל 28

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

לב תל אביב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7445	מוסדר	חלק	14-15	17-18
8937	מוסדר	חלק		24
8938	מוסדר	חלק		5
8940	מוסדר	חלק		3

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/ 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/ 1 / 17</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 / 17. הוראות תכנית תמא/ 1 / 17 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
<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/ 23 / א / 4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
<u>תמא/ 35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תמא/ 4 / 2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תתל/ 71 / ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / ב. הוראות תכנית תתל/ 71 / ב תחולנה על תכנית זו.	7510	6144		23/05/2017
<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	תכנית גגות לא תחול בתחום תכנית זו	4208	2974		21/04/1994
<u>תא/ ח</u>	החלפה	תכנית מרתפים לא תחול בתחום תכנית זו	4978	2239		16/04/2001
<u>תא/ מק/ 2710</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/	4540	4366		03/07/1997

				2710. הוראות תכנית תא/ מק/ 2710 תחולנה על תכנית זו.		
25/06/1989			3672	תכנית דירות על גגות לא תחול בתחום תכנית זו	החלפה	תא/ ס
28/11/1985			3275	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ע
15/01/2004		1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ע/ 1
06/11/1975		436	2163	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1658. הוראות תכנית תא/ 1658 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 1658
08/03/2015		3966	7001	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650/ ב. הוראות תכנית תא/ 2650/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 2650 / ב
10/05/2006		4150	5526	תכנית איחוד דירות לא תחול בתחום תכנית זו	החלפה	תא/ 3440
12/01/1939			856	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 55 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 55
18/07/2016		8757	7304	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0271700 תכנית למבני ציבור צ' ממשיכות לחול.	שינוי	507-0271700
05/06/1958			0	תכנית חניה בקומת עמודים לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	878
22/12/2016		1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000
05/08/1990		3528	3778	תכנית זו מחליפה את תכנית	החלפה	תא/ 2444
11/11/1965		292	1229	תכנית זו מחליפה את תכנית	החלפה	תא/ 734
11/11/1965		292	1229	תכנית 885 לא תחול בתחום תכנית זו	החלפה	תא/ 885
17/03/1983		1367	2904	תכנית 885א לא תחול בתחום תכנית זו	החלפה	תא/ 885 / א

15/04/2019		9921	8200	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507- 0535294 תכנית לתאי שירותיים ציבוריים. הוראות תכנית 507-0535294 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>507-0535294</u>
------------	--	------	------	--	--------	--------------------



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				יאיר אביגדור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יאיר אביגדור		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1: 500	1	11/12/2024	יאיר אביגדור	21: 20 07/01/2025	תכנית קרקע וקומות טיפוסיות	לא
אדריכלות	רקע	1: 500	1	11/12/2024	יאיר אביגדור	21: 20 07/01/2025	תכנית גגות ומבטים	לא
אדריכלות	רקע	1: 250	1	11/12/2024	יאיר אביגדור	21: 21 07/01/2025	חתכי בינוי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	11/11/2024	שלמה זאבי	15: 54 25/11/2024	נספח נוף	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	25/11/2024	רן זילברשטיין	15: 51 25/11/2024	נספח תנועה	לא
איכות הסביבה	רקע		100	22/12/2024	רן קליק	14: 34 23/12/2024	סביבה	לא
מים	רקע		13	28/09/2023	יוסף אורן	15: 55 25/11/2024	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
ניקוז	רקע		29	28/09/2023	יוסף אורן	15: 55 25/11/2024	ניקוז והידרולוגיה -פרשה טכנית	לא
מים	רקע	1: 500	1	11/11/2024	יוסף אורן	15: 56 25/11/2024	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 500	1	11/11/2024	יוסף אורן	15: 57 25/11/2024	נספח ניקוז	לא
מתחם/מבנה לשימור	רקע		21	10/01/2024	ליבנה שואף רונן	15: 05 18/01/2024	נספח שימור	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות	רקע		16	01/05/2020	אהרון בר דוב	15: 05 18/01/2024	סקר אנרגיה	לא
תשתיות	רקע		2	26/10/2023	אהרון בר דוב	13: 49 01/11/2023	נספח תשתיות חשמל	לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 500	3	11/11/2024	נינה עמיר	18: 28 25/11/2024	סקר עצים	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	27/01/2025	רון אורי	10: 18 02/02/2025	טבלת הקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/12/2023	רון אורי	15: 17 18/01/2024	מצב מאושר בועה	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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333	

תכנון זמין
מונה הדפסה 68**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יאיר אביגדור		יאיר אביגדור - אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9733640	yair@minadd.com
מודד מוסמך	מודד	רון אורי	1493	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	mail@hf-mapping.co.il
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	יוסף אורן	26796271	פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	5	03-7297770	office@p-ma.co.il
מהנדס חשמל	יועץ	אהרון בר דוב			פתח תקוה	גליס	9	073-2486900	office@bardoveng.com
אדריכל נוף	אדריכל	שלמה זאבי	35994	תכנון נוף בע"מ - אדריכלי נוף	מזור	המייסדים	13	03-9733640	shlomi@minadd.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 68

ran@levyshtark.co.il	04-8553655	145 א	דרך יפו	חיפה	לוי שטרק זילברשטיין - מהנדסים יועצים בע"מ	103099	רן זילברשטיין	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
ninamir@actcom.co.il	08-9245940	69	דרך התמר	בן שמן (מושב)	אלומות עמיר נינה		נינה עמיר	יועץ	אגרונום
office@yozmot- sviva.com	077-3508001	6	ילין מור נתן	תל אביב- יפו	יוזמות		רן קליק	יועץ סביבתי	
office@minadd.com	03-9733640	13	המייסדים	מזור		115496	כנורי רונן	אדריכל	אדריכלות ועיצוב עירוני
office@srarc.co.il	08-9150560	237	נצר סרני	נצר סרני	שואף רונן אדריכלים	000	ליבנה שואף רונן	אדריכל	יועץ שימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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
דיור בהישג יד	יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
מבנים ומוסדות ציבור	בהתאם לתכנית תא/מק/צ' - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.
מבנים לשימור	ארבעה מבנים לשימור לפי תכנית 2650ב'. תחמ"ש, מבנה החווה, באר מים, מגדל מים. המבנים ממוקמים בגוש 7445 בחלקות 14, 15.
מגדל	מבנה עם מספר כומות שלא יעלה על 30 וימוקם בדופן הצפונית של מרחב התכנון הפונה לרחוב מקווה ישראל.
מגורים	דירות מגורים לסוגיהן וכן שימושים נלווים כגון לובאים, שטחים לרווחת הדיירים וכיו"ב.
מגרש	תא שטח בתחום התכנית אשר מהווה מגרש היכול להיות מורכב ממספר תתי תא שטח.
מלונאות	שימושי אכסון תיירותי. לא יותרו שימושי אכסון מלונאי מיוחד (דירות נופש).
קומות המסד	חמשת הקומות שמעל לקומת הקרקע של המגדל.
שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים	מעונות יום, מועדון דיירים, חדרי כושר, אולמות ומתקני ספורט, מלתחות, בריכת שחיה, חדרי אוכל, מטבח, שימושים לרווחת הדיירים וכדומה.
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, תרבות וספורט.
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, תרבות וספורט.
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	כל השימושים המותרים בשטחים ביעוד תעסוקה 1 וכן 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.
תוכנית עיצוב	תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
תיק תיעוד	מסמך תיעוד מלווה תכנון, בהתאם להנחיות עיריית תל אביב.
תכסית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובליטות.

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

פיתוח נופי מרחב הדירקטוריון במע"ר המטרופוליני, כמרחב פתוח לציבור, הכולל בתוכו מבנים לשימור בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי, מגדל מגורים ותעסוקה ומגרש לשטחי ציבור. חיזוק הקשר בין רחוב החשמל לדרך בגין באמצעות מעברים מונגשים הפתוחים לציבור דרך המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי קרקע - שינוי מיעוד תחנת מיתוג, אזור מסחרי ודרך מאושרת, ליעוד: עירוני מעורב; מבנים ומוסדות ציבור; תעסוקה; כיכר עירונית; משרדים; מתקנים הנדסיים; שטח פרטי פתוח; דרך מוצעת; דרך מאושרת.
2. קביעת שימושים ראשיים - עירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה בתא שטח 1050A; מסחר ותעסוקה בתא שטח 1050B; תעסוקה בתא שטח 200; משרדים בתא שטח A400; מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1250.
3. קביעת שימושים נוספים - עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הכוללים המותרים מעל הקרקע מכלל השטחים הסחירים בתכנית.
4. קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כמפורט בטבלה 5.
5. קביעת הוראות לשטחי בניה תת קרקעיים ותקני חניה.
6. קביעת גובה הבנייה - שילוב בניית מגדל אחד חדש, בגובה 30 קומות, ומגדל נוסף בן 15 קומות, לצד מבנים בבנייה מרקמית נמוכה.
7. קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
8. שיפור והנגשת המרחב הפתוח ויצירת מעברים מונגשים בין הרחובות הגובלים תוך שילוב כיכרות ודופן מסחרית, לרווחת הציבור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי בתחום המרחב.
9. קביעת מגרשים ביעוד ציבורי וקביעת הוראות לגביהם.
10. קביעת הסדר תנועה ותקני חניה.
11. קביעת הנחיות לשימור מבנים והבטחת השימור - שילוב מבנים לשימור בתכנון המרחב, שימורם, שיקומם ותחזוקתם והן קביעת התניות הליך הרישוי והיתרי אכלוס.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.
13. ביטול דרך העוברת במרחב מתוקף תכנית תא/855.
14. קביעת הוראות לשימור עצים במרחב.
15. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני וקביעת קווי בניין.
16. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
17. קביעת שלביות מימוש התכנית בדבר העתקת תשתיות חשמל קיימות, בהן קו מתח עליון.
18. קביעת הקצאת 15% לפחות מסך יחיד עבור דירות בהישג יד.
19. קביעת מבנים להריסה וקביעת הוראות בעניינם.
20. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
21. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
22. קביעת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	200
משרדים	400A
מתקנים הנדסיים	280
עירוני מעורב	1050A, 1050B
מבנים ומוסדות ציבור	1250
שטח פרטי פתוח	400B
ככר עירונית	670
דרך מאושרת	822 - 820
דרך מוצעת	832 ,831

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	ככר עירונית	670
בלוק מבנה לשימור	משרדים	400A
בלוק מבנה לשימור	מתקנים הנדסיים	280
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	400B
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	821 ,820
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	670
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	280
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	400B
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	670
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1250
דרך /מסילה לביטול	משרדים	400A
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	280
דרך /מסילה לביטול	עירוני מעורב	1050B
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	400B
הנחיות מיוחדות ב	מתקנים הנדסיים	280
זכות מעבר למעבר רגלי	מתקנים הנדסיים	280
זכות מעבר למעבר רגלי	עירוני מעורב	1050A, 1050B
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	400B
זכות מעבר למעבר רגלי	תעסוקה	200
חזית מסחרית	עירוני מעורב	1050A, 1050B
חזית מסחרית	תעסוקה	200
לשימור	דרך מאושרת	822
לשימור	ככר עירונית	670
לשימור	משרדים	400A
לשימור	מתקנים הנדסיים	280
לשימור	שטח פרטי פתוח	400B
מבנה להריסה	ככר עירונית	670
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	280

מבנה להריסה	תעסוקה	200
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	822, 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	822 - 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	832, 831
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	670
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1250
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	משרדים	400A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	280
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	1050A, 1050B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	400B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	9,426	44.34
דרך מאושרת	9,592	45.12
תחנת מיתוג	2,240	10.54
סה"כ	21,258	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,253.68	29.24
דרך מוצעת	71.47	0.33
ככר עירונית	3,095.85	14.48
מבנים ומוסדות ציבור	1,010.11	4.72
משרדים	483.99	2.26
מתקנים הנדסיים	3,609.61	16.88
עירוני מעורב	4,742.83	22.18
שטח פרטי פתוח	941.96	4.40
תעסוקה	1,175.84	5.50
סה"כ	21,385.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. תעשייה נקיה. 2. משרדים. 3. מסחר ושירותי הסעדה. 4. שימושי ספורט ומכוני כושר. 5. שימושים בעלי אופי ציבורי לרווחת עובדי המקום ובכלל זה גם גני ילדים ומעונות יום פרטיים. 6. חניה ואחסנה בתת הקרקע. - מוסד תרבות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והנוף ובהתאם להוראות פרק 6 להלן. 2. תקן החניה במגרש 200 יהיה 0. 3. יוסדרו האמצעים הנדרשים למניעת הפרעה סביבתית כגון רעש וזיהום אוויר ליעודים ושימושים סמוכים, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 4. בעת עיצוב המבנה תותאם החזית המערבית לכיכר עירונית ולאתרים לשימור לאישור הועדה. 5. לא יותרו גדרות בפיתוח המגרש.
4.2	משרדים
4.2.1	שימושים
	משרדים, מסחר, שירותים בעלי אופי ציבורי, גלריות, בית קפה, קיוסק, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. המבנה בתא שטח A400 ישומר וישוקם בהתאם להנחיות שימור בסעיף 6.8.
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	1. תחנת משנה וכל השימושים הנלווים להפעלת התחנה כולל משרדים. 2. קווי תשתית תת קרקעיים.
4.3.2	הוראות
א	איכות הסביבה 1. עוצמות השדה האלקטרומגנטי ממתקני התחמ"ש ומקווי החשמל שיתחברו אליה, לא תעלנה על העוצמה המרבית, לא תעלנה על רמות השדה האלקטרומגנטי כפי שנקבעות ע"י המשרד להגנת הסביבה.
ב	שימור 1. תחנת ההשנאה תשומר ותשוחזר עפ"י סעיף 6.9. 2. תוספות מאוחרות יפורקו בהתאם למסומן בתשריט. 3. הגישה סביב מבנה התחנה תהיה פתוחה למעבר ושהיית הציבור במהלך כל ימות השנה וכל שעות היום, ללא גדרות וקירות, למעט המינימום ההכרחי, אשר יקבע בתכנית העיצוב לאישור

הוועדה ובהתאם להנחיות יועץ בטיחות. על אף האמור לעיל, תתאפשר סגירה זמנית לצרכים תפעוליים ויתאפשרו הקמת שערים זמניים/קבועים או אמצעי סגירה זמנית אחרים מיועדים לשם כך אשר גודלם, מיקומם ומאפייניהם ייקבעו לעת תכנית העיצוב ויובאו לאישור הוועדה המקומית. פיתוח שטחי החוף של התחנה יהיה המשכי לפיתוח בתא שטח 670 ותתאפשר תנועה חופשית בין שני תאי השטח, עם זאת, בשטחי "הנחיות מיוחדות ב' " יפותח השטח כך שלא יאפשר שהיה ממושכת. 4. החזיתות הפונות אל דרך בגין ואל רחוב החשמל יעוצבו כחלק מפיתוח המרחב הפתוח והמונגש, ללא גדרות. 5. חזיתות המבנים לשימור הפונות אל דרך בגין ואל רחוב החשמל יעוצבו עפ"י הנחיות מחלקת השימור ובכפוף לסעיף 6.9 השטחים המסומנים בנספח הנוף המיועדים למעבר הציבור יהיו ללא גדרות. דופן החזית של איזור מיכל המים הפונה לדרך בגין תפותח עפ"י הנחיות נספח הנוף. 6. מפלס הקרקע באיזור רחבת השנאים וחניית הרכב התפעולי הפונים לרחוב החשמל וכן מפלס רחוב החשמל בקטע זה לא ישונו ללא אישור חברת החשמל. פיתוח השטח יכלול תיאום עם חברת החשמל להבטחת הנגישות והחנייה התפעולית.	
--	--



עירוני מעורב	4.4
שימושים	4.4.1
א. מעל הקרקע: - תעסוקה, לרבות משרדים ומלונאות, מסחר, מגורים, שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין. - שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושי ספורט, תרבות, מכוני כושר וכד'. - שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים. - שטח הבנייה לשימוש מגורים לא יעלה על 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום כלל היעודים בתכנית, כמפורט בטבלה 5. - 15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בר השגה במחיר מופחת. ב. מתחת לקרקע: - בתת הקרקע, יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים. כמו כן יותרו: חנייה, (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים) מחסנים דירתיים, אחסנה לשטחי המסחר, שימושים עיקריים נלווים לשימושים מעל הקרקע ושטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים, וכדומה; שטחי חנייה ושטחים הנחוצים לתפקוד הבניין, כולל: חדר עגלות, חדרי אשפה, חדרי טכניים וכדומה; כמו כן יותרו תשתיות כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, חשמל ותקשורת. - יותרו בקומת המרתף העליון ובקומה שמתחתיו, שימושים עיקריים נוספים כגון: בתי קולנוע, בידור בילוי ופנאי, מסחר, ספורט, מכוני כושר וכדומה, בכפוף לחוות דעת אקוסטית ואישור הרשות לאיכות הסביבה, בכפוף להליך פרסום בעת הוצאת היתר בניה. - יותרו כל השימושי המותרים מעל הקרקע למעט מגורים בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה. בכפוף להליך פרסום בעת הוצאת היתר בניה	
הוראות	4.4.2
בינוי ו/או פיתוח 1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והנוף ובהתאם להוראות פרק 6 להלן. 2. תמהיל יח"ד הסחירות ביעוד זה במגרש 1050A יהיה כדלהלן: 15% מסך יח"ד יוקצה עבור דירות בהישג יד. 3. תמהיל יח"ד יקבע בשלב תכנית העיצוב ויכול באופן זהה על יח"ד הדב"י. 4. לא יותרו דירות גן.	א

5. הבינוי יכלול מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים). תותר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) באישור מהנדס העיר ובמסגרת הרח"ק המותר בתכנית.
6. יוסדרו האמצעים הנדרשים למניעת הפרעה סביבתית כגון רעש וזיהום אוויר ליעודים ושימושים סמוכים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
7. בשימושי מגורים בלבד: בכל מבנה ויתוכנן מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת 8 מ"ר לשטח עיקרי לכל יח"ד, ו-4 מ"ר שירות עבור כל יח"ד יוקצו עבור הקמת הממ"ק.
8. דיור בהישג יד:

- 8.1. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, בכפוף להוראות החלטת מועצת מקרקעי ישראל ביחס לגודל היחידות המקסימליות להשכרה. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- 8.2. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית
- 8.3. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים
9. לא יותרו גדרות בפיתוח המגרש 1050B.

מלונאות:

- א. שימוש מלונאי, ככל שיהיה, יקבע במסגרת תוכנית העיצוב לשיקול הוועדה המקומית היקף השטח הכולל לשימוש זה יהיה מתוך שטחי התעסוקה בתכנית ולא יעלה על 25% מסך שטחי התעסוקה שבתכנית.
- ב. תמהיל חדרי המלון ומיקומם, מספר החדרים, שטחם סוג ודירוג המלון יקבע באישור הוועדה המקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי.
- ג. תתאפשר הקמת מלון אחד שישמש לאכסון מלונאי רגיל. תובטח הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה לרבות כניסה, מבואות, מערכות תשתית ותפעול נפרדות מיתר השימושים.
- ד. המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל המבנה יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים.
- ה. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אחסון תיירותי של משרד התיירות כפי שיהיו תקפים באותה העת.
- ו. המלון יהיה פתוח בכל השנה לשימוש הציבור הרחב, וינוהל ע"י חברת ניהול מלונאית מוכרת.
- ז. שטחי המלונאות יהיו בבעלות אחודה לא תותר מכירת שטחי המלון והשטחים הציבוריים בנפרד - תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון ובדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון (יש לאתר את הנוהל המשפטי המתאים).
- ח. המלון יתוכנן בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אחסון תיירותי של משרד התיירות.
- ט. תכניות הבקשה להיתר תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיזיים.

שטח מרפסות:

- א. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המפורטים בטבלה 5, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות, ככל שיאושרו שטחי מלונאות.
- ב. 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.

ג. שטח של כל מרפסת בשימוש למלונאות, כל שיאוושר, לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.

ד. שטח זה, העולה על שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.

ה. ניתן לבחון הקמת מרפסות גדולות יותר במסגרת תוכנית עיצוב, אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המפורטים בטבלה 5.

ו. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.



4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	1. כל השימושים המותרים לפי תכנית "תא/מק/צ - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" (507-0271700). 2. השימושים בתת-קרקע יהיו בהתאם לתכנית "תא/מק/צ - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" (507-0271700). 3. יותר מסחר ושימושים נלווים לפי תכנית "תא/מק/צ - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" (507-0271700).
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הוראות בהתאם לתכנית "תא/צק/צ - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור", למעט זכויות הבניה, תכסית וגובה שיהיו כמפורט להלן וכמפורט בטבלה בסעי' 5. 2. המבנה הציבורי יהיה עד 6 קומות. גובה קומה טיפוסית יהיה בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב של המבנה הציבורי. 3. שטחי הציבור לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול. 4. תותר תוספת שטחים לצורך הצללות 1004 מ"ר. 5. קביעת השימושים במבנה הציבורי תעשה בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה. 6. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5.
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	1. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים וכושר פתוחים, אלמנטי מים ועבודות אומנות. 2. רחבות מרוצפות ושבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים. 3. מתקני שהייה וחלחול מי נגר. 4. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים או משוקעים שישולבו בפיתוח השטח ובלבד שתתאפשר המשכיות השטח הפתוח. 5. קווי תשתית קיימים ביום אישורה של תכנית זו וכן קווי תשתית חדשים בתת הקרקע המשרתים את צרכי הבניין בלבד.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יותרו פעולות לצורך שימור ושיקום אתר מספר 2 (באר) על פי המפורט בהנחיות בסעיף 6.8. 2. הפיתוח של תאי שטח B400 ו-670 (כיכר עירונית) יהיה בשפה עיצובית אחת, תוך שמירה על רציפות במפלסים ושימוש בחומריות ובסוגי הצמחייה דומים או תואמים.

3. לא יוצבו ריהוט גן, מתקני משחקים וכושר מעל או בצמידות לחדרי שנאים, ככל שיתוכננו בתחום השפ"פ.
4. לא יותר גידור למעט גידור הנדרש מטעמי בטיחות.

4.7 דרך מאושרת

4.7.1 שימושים

דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.

4.7.2 הוראות

א בינוי ו/או פיתוח

1. נטיעת העצים ברחובות תיצור רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל.
2. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.2 מ' יינטעו עצים בעלי נוף גדול על פי סטנדרט משרד החקלאות.
3. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק ובעומק נטו של 1 מ' לפחות.
4. רוח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מ'. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים ו/או במקרה של שטחים המיועדים לשירותי חירום, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים כמופיע בנספח הנופי.
5. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.
6. לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת כל תשתית בתחום רצועת המתע"ן אלא בתיאום ואישור נת"ע.

4.8 דרך מוצעת

4.8.1 שימושים

דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.

4.8.2 הוראות

א בינוי ו/או פיתוח

1. נטיעת העצים ברחובות תיצור רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל.
2. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.2 מ' יינטעו עצים בעלי נוף גדול על פי סטנדרט משרד החקלאות.
3. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק ובעומק של 1 מ' לפחות.
4. רוח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מ'. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים ו/או במקרה של שטחים המיועדים לשירותי חירום, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים כמופיע בנספח הנופי.
5. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.
6. לא תותר העברת תשתיות בתחום בית הגידול, כל שינוי מהוראה זו תובא בהחלטת מהנדס העיר לאישור הועדה.

4.9 ככר עירונית

4.9.1 שימושים

1. רחבות ושבילים מרוצפים, שטחים מגוננים לרבות נטיעת עצים על קרקע טבעית ו/או על גבי תקרות חניונים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים וכושר פתוחים, אלמנטי מים ועבודות אמנות.



2. תותר כניסה לרכב חירום ותפעול בלבד. 3. קירות פיתוח, טרסות, מדרגות ורמפות וכל הנדרש לצורך קישור בין מפלסים שונים. 4. שבילים לרוכבי אופניים. 5. בתחום מגדל המים המסומן כמבנה לשימור, אתר מספר 5 בתשריט מצב המוצע לתכנית, יותר שימוש מסחרי כגון קיוסק, מזנון, בית אוכל לממכר מזון ושתייה, בית קפה וכיוצ"ב. 6. מתקני השהייה וחלחול מי נגר. 7. מתקני חניה לרכב דו-גלגלי. 8. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים או משוקעים שישולבו בפיתוח השטח בתא 670, לא ייפגע אופיו העיצובי והתפקודי של המרחב הציבורי ושתתאפשר המשכיות ורציפות השטח הפתוח. 9. קווי תשתית בתת הקרקע. 10. תותר הקמת מבנה לצורך שירותים ציבוריים.	
הוראות	4.9.2
תכנית בינוי / בינוי ופיתוח בינוי ו/או פיתוח 1. כל המבנים, לרבות מתקנים הנדסיים, שירותים ציבוריים, בית אוכל, הכיכר העירונית, יכללו בתכנית פיתוח ועיצוב, למעט תא שטח 1250 אשר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. 2. תותר הקמת מצללות ופרגולות צל ע"פ מסמך הצל העירוני בשטח של עד 50% משטח הכיכר עירונית. 3. מגרש 670 יתוכנן כחטיבה אחת, תוך שמירה על רציפות במפלסים ושימוש בחומריות ובסוגי הצמחייה דומים או תואמים. 5. בתא שטח 670 יש להבטיח מעבר פתוח ונגיש בין רחוב החשמל לשדרות בגין. 6. יותרו פעולות לצורך שימור ושיקום מגדל המים והבאר עפ"י המפורט בסעיף 6.9. 7. לא יוצבו ריהוט גן, מתקני משחקים וכושר מעל/ליד חדרי שנאים, ככל שיתוכננו בתחום הכיכר העירונית. 8. לא יותר גידור למעט גידור הנדרש מטעמי בטיחות.	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגרש גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מגרש גודל מגרש מוחלט
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
2230	1050A	מגורים	עירוני מעורב	7970	4135	6900	60	120	127	30	5	1440	
	1050A	מסחר	עירוני מעורב	1050	158								
	1050A	תעסוקה	עירוני מעורב	16500	5775	600							
	1050B	מסחר	עירוני מעורב	270	30								
2479	1050B	תעסוקה	עירוני מעורב	5750	1437	3019	60		58	15	2		
1169	200	תעסוקה	תעסוקה	3800	1140	940	60		36	8	2		
	200	מסחר	תעסוקה	400	40								
482	400A	משרדים	משרדים	(1)	(1)	(1)	(1)						
1004	1250	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	(2) 2409	(2) 1606	(3)	80			6	(3)		
3609	280	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	(4)	(4)	(4)	(4)						
3063	670	ככר עירונית	ככר עירונית	(5)									

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:

הערה (א) - בשימושי מגורים בלבד: בכל מבנה ויתוכן מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת 8 מ"ר לשטח עיקרי לכל יח"ד, ו-4 מ"ר שירות עבור כל יח"ד יוקצו עבור הקמת הממ"ק.

הערה (ב) - 15% מסך יח"ד יוקצה עבור דירות בהישג יד.

הערה (ג) - בכל המגרשים קווי הבנין לפי המסומן בתשריט.

הערה (ד) - בתא שטח 1250 אשר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ניתן יהיה להוסיף עוד 1004 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי אשר יבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

הערה (ה) - שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

הערה (ו) - תמהיל חדרי המלון ומיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הועדה המקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי, בכפוף לסעיף א' לעיל, ובלבד שהיקף השטחים הכולל לא יעלה על 25% מסך שטחי התעסוקה שבתכנית.

הערה (ז) - תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה העתקת תשתיות ובהן קו מתח עליון מהמגרש 1250 בייעוד שב"צ בהתאם לסעיף 6.17 שהוגדר בתנאי לפתיחת בקשה להיתר.

הערה (ח) - תותר המרה שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק בעת הוצאת ההיתר.

הערה(י) - בתא שטח 670 אשר בייעוד כיכר עירונית, ניתן יהיה להוסיף עוד 1500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי אשר יבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה בהתאם למצב קיים ביום אישורה של תכנית זו.

(2) שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור : תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

(3) שטחי הבניה - מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לתכנית צ 507-0271700.

(4) זכויות הבניה בהתאם למצב קיים ביום אישורה של תכנית זו, לאחר הפחתה של השטחים המסומנים להריסה בתשריט.

(5) 50 מ"ר בנוסף לבינוי הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

הוראות סעיף זה אינן חלות על המבנים הבנויים בפועל בשטח התכנית.

1. קווי בניין

1.1. במקומות בהם מסומן קו הבניין 0 תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 65% לפחות מאורכה של חזית המגרש בכל דופן של המגרש בה מסומן קו בניין 0. היצמדות הבינוי נדרשת לפחות בשתי הקומות התחתונות במבנה, הוראות סעיף זה לא חלות על תא השטח 1250 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

2. חזית מסחרית

2.1. הכניסה ליחידות השונות בקומת הקרקע תהיה במישרין מהרחוב אלא אם תקבע הועדה אחרת, בכפוף לבדיקה התכנונית המוקדמת.

2.2. בקומת הקרקע, ובקומת הגלריה אם קיימת כזו, לאורך לא פחות מ- 80% מחזית המגרש הפונה לציר המסחרי, ובעומק שלא יפחת מ- 10 מ', ייקבעו שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, אולם הוועדה המקומית רשאית להקטין את רוחב ועומק החזית המסחרית, בהתאם לתנאי המקום ומנימוקים שירשמו.

2.3. השטח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש בחזית המסחרית יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי ללא גידור, מכשולים והפרעות, תוך יצירת רציפות למרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור אלא אם תקבע הועדה אחרת בכפוף לבדיקה התכנונית המוקדמת.

3. גובה קומות

3.1. גובה קומת מגורים לא יפחת מ- 3 מ' ברוטו ולא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.

3.2. גובה קומת המסחר/או תעסוקה לא יפחת מ- 4 מ' ברוטו ולא יעלה על 5 מ' ברוטו.

3.3. קומת הכניסה הראשית לשימושי מגורים ותעסוקה בכל הבניינים תכלול מבואה בגובה שלא יעלה על 5 מ'.

3.4. גובה קומת מבנה בתא השטח 1250 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יקבע בעת תכנית העיצוב של תא שטח 1250.

4. כניסות למבנים

4.1. מפלס הכניסה לכל המבנים יהיו במפלס המדרכה הסמוכה בסטייה מותרת של עד 1 מטר.

4.2. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח למגרש שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור ועדה מקומית. הכניסות הראשיות ימוקמו לכיוון הרחוב. תתאפשר כניסה משנית מכיוון כיכר עירונית, החצרות הפנימיות ומהשטחים שהוגדרו כזיקת ההנאה.

4.3. במבנה בו יש עירוב שימושים תחויב הפרדה בכניסות לשימושים השונים.

5. הוראות בינוי למגרש מס' 1050A ומגרש 1050B

5.1. במגרש 1050A זה תותר הקמה של מגדל אחד בצפון המגרש, בן 30 קומות,

5.2. הבינוי במגרש יהיה בהתאם לרחובות ולבינוי המקיף את המגרש וברוח נספח הבינוי של



תכנית זו. 5.3. במגרש 1050A בינוי המגדל יכלול קומת מסד בת 3 קומות ובו חזית פעילה כמצוין בסעיף 6.1 (2) חזית מסחרית הכוללת כניסות למבנה ומסחר. גובה מקסימאלי של קומה במסד יהיה 6 מ'. 5.4. תותר כניסה אחת לחניון תת קרקעי משותפת לשני המגרשים: מגרש מס' 1050B ומגרש מס' 1050A.	
6.2 עיצוב פיתוח ובינוי 6. מרתפים ושימושים בתת הקרקע 6.1. תותר תכנית בניה למרתפים עד 85% משטח המגרש. 6.2. ניתן יהיה להמיר שטחי חניה לשימושים עיקריים כגון מסחר ו/או תעסוקה ו/או אחסנה באישור הוועדה המקומית ובכפוף להליך פרסום בשלב הוצאת ההיתר. ביטול מקומות חנייה בעבור מטרה זו לא יחוייב בקרן חנייה. 6.3. על מנת לאפשר שימושים עתידיים להם נדרשת קומה גבוהה, בעת הוצאת ההיתר תתאפשר לשיקול דעת הוועדה המקומית קומת תת"ק עד לגובה של 4 מטר. 6.4. מיקום הכניסה לחניון יהיה על פי המתואר בנספח הבינוי, או במיקום סמוך כפי שיפורט לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למרחב. 7. הסדרי תנועה ותשתיות 7.1. פריקה וטעינה עבור שימושי מסחר תהיה בתת הקרקע בלבד. 7.2. בכל מגרש יוקם חדר מיחזור. חדר המיחזור ישמש להפרדת פסולת במקור ומיחזור, וימוקם ככל הניתן עבור מספר מבנים במשותף. מיקומו יאפשר פינוי בהתאם להנחיות לפינוי חומרי מחזור כפי שנהוגות לאותה עת, וכפי שיפורט בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי. למעט מבנה ציבור תא שטח 1250. 7.3. רחבות כיבוי האש ימוקמו בהתאם למסומן בנספחי התנועה והבינוי. מיקום הרחבות המדויק יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי. 8. פיתוח המרחב הציבורי 8.1. הרחובות המקיפים את המרחב יפותחו ככל הניתן בהתאם להנחיות נספחי הנוף, הבינוי והתנועה, ובכלל זה חלוקת מרחב הרחוב בין משתמשי הדרך, השונים ובכלל זה: א. מיקום ומבנה רצועת המדרכה לרחבות: רצועת העזר על מרכיביה העיליים והתת קרקעיים בדגש על בית הגידול לעצי רחוב. ב. מיקום ורוחב רצועות ההליכה, רצועת הפעילות ושבילי האופניים. ג. רציפות עיצובית של המרחב הציבורי כולל זיקות הנאה לציבור. 9. נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים 9.1. בית גידול רציף מעל מרתפים, במילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. פרטי בתי הגידול יפורטו בכל מגרש במסגרת תכנית העיצוב המפורטת ויאושרו ע"י אדריכל העיר. 9.2. השטח הפתוח מעל גגות החניונים יפותח כשטח בעל מאפיינים של שטח ציבורי פתוח, כאשר 2/3 מתוכו לפחות יהיו שטחי גינון. 10. יחס למבנים ואתרים לשימור 10.1. פיתוח השטח יותאם למפלסי המבנים ולאתרים לשימור, לא יפגע בערכי השימור ו/או	

- יסקן אותם.
- 10.2. תאום מאפייני הצמחייה החדשה יעשה לעת הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לסקר הצמחייה.
- 10.3. תכנון פיתוח השטח יכלול פתרונות ניקוז כך שלא תהיה פגיעה במבנה לשימור.

6.3 בניה ירוקה

1. תקינה לבניה ירוקה על המבנים 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 A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. ניהול אנרגיה: היקף ייצור אנרגיה סולארית יעמוד על 592,000 קוט"ש בשנה. היקף זה יעודכן בהתאם לדו"ח ניהול אנרגיה שיערך שנית בשלב תכנית העיצוב לאחר אישור מהנדס העיר.
4. ניהול מי נגר ושטחים פתוחים: התכנית תעמוד ביעדי שטחים פתוחים בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא העירונית וביעדי ניהול נגר ובכלל זה התקנת גג כחול/ ואו ירוק בחזית החמישית בהיקף התואם את תוצאות דו"ח ניהול הנגר והמדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת ההיתר.
5. חניות אופניים וכלים זעירים: מספר חניות אופניים מזערי, מיקומן במגרש והגישה אליהם תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת ההיתר.
6. תכנון והתקנת מלתחות- תתוכנן ותוקם מלתחה הכוללת מקלחת אחת לכל 3,000 מ"ר שטח עיקרי או לכל 20 עמדות אופניים, הקטן מהשניים. בבניינים ששטחם העיקרי קטן מ- 3,000 מ"ר או כשיש פחות מ-20 מקומות אופניים, תסופק לכל הפחות יחידת מלתחה אחת הכוללת שני תאי מקלחות מופרדים. המלתחות יהיו נגישות לכל משתמשי הבניין וימוקמו בקרבת חניות האופניים. שטח מקלחות יחושב כשטח עיקרי.

6.4 איכות הסביבה

1. הוראות כלליות
 - 1.1. לכל מתקן הנדסי ומתקן תשתיות תידרש חוות דעת נפרדת לבדיקת ההשלכות הסביבתיות.
 2. שימושים זמניים
- 2.1. בכפוף לתכנית להתארגנות אתר ונספח אקוסטי לביצוע שיאושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מטר ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
- 2.2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
- 2.3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי

של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
2.4. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.

3. מגרשים סחירים

- 3.1. תובטח הפרדה בין מערכות האוורור של שטחי המסחר והתעסוקה לשטחי המגורים.
- 3.2. מתקני הפסולת של המגורים יופרדו ממתקני הפסולת של שימושי המסחר והתעסוקה.
- 3.3. חצרות התפעול וכניסות השרות של שימושי המסחר והתעסוקה יופרדו ויורחקו מהשימושים למגורים. לא תותר הפניה של חצרות תפעול כלפי תאי שטח 280, 670. תאורה של שימושי המסחר והתעסוקה לא תופנה כלפי שימושים למגורים או שימושים ציבוריים בתוך תא השטח או מחוצה לו.
- 3.4. בכל המבנים בהם מתוכננים שטחי מסחר הדורשים הקמת ארובה, יש לכלול בגובה האבסולוטי של הבניין ארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון או מעל מעקה הגג לכל שטחי המסחר.
- 3.5. פתחי אוורור ו/או מערכות אוורור של חניונים לרכב לא יופנו כלפי מגורים שכנים, מדרכות ושב"צים. פתרון אוורור לחניון יקבע בתכנית העיצוב וכתנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.
- 3.6. יתוכננו פירים נפרדים לפליטות מחניונים, גנרטורים, מסחר, תעסוקה ויגיעו עד לגג המבנים.

4. מבנים להריסה

- 4.1. יידרש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך שיועבר לאגף אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק ויוצג בשלב היתרי הבניה.
- 4.2. אין להרוס מבנים המסומנים לשימור. מותר להרוס תוספות מאוחרות כפי שמסומן בתשריט ולאחר אישור הועדה המקומית.

5. אקוסטיקה

- 5.1. מפלסי רעש סביבתי בשלב ההקמה ובשלב הקבע יעמדו בכל הקריטריונים, המוגדרים בדו"ח האקוסטי לתכנית, למבנים בתחום התכנית ולסביבתם.
- 5.2. כל ציוד הבנייה אשר יופעל בתחום התוכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979 ובהמלצות המשרד להגנת הסביבה לרעש מירבי מצידוד בניה (דהיינו מפלס קול אשר לא יעלה על תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 בתוספת של 20dB.
- 5.3. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות, מיקום המערכות יקבע רחוק ככל הניתן ממבנים רגישים.
- 5.4. תנאי למתן היתר בניה הינו חו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו לקביעת סוג המיגון הנדרש.
- 5.5. ככל ולא יהיו פתרונות אקוסטיים, לא יאושרו שימושים רגישים לרעש בקומות בהן תהיה חזויה חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- 5.6. מיגון אקוסטי לדירות המגורים, ליחידות המלונאיות (ככל שיתוכננו) ולמשרדים יתוכנן כפי שנקבע בנספח האקוסטי לתוכנית. הטמעת פתרונות אקוסטיים לייעודים נוספים יקבעו בהתאם לדו"ח אקוסטי שייעשה בשלב תכנון מפורט.

6. רעש בעת הקמה

- 6.1. כל ציוד הבנייה אשר יופעל בתחום התוכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979 ובהמלצות המשרד להגנת הסביבה לרעש מירבי מציוד בניה (דהיינו מפלס קול אשר לא יעלה על תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 בתוספת של 20dB.
- 6.2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית לניהול האתר ונספח ביצוע אקוסטי שיאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה ויכלול רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות.
- 6.3. יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" וה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה.



איכות הסביבה

6.5

- 6.4. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של פסולת הבניין בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או החיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ- 75%.
- 6.5. יוקם חדר אשפה או חדר אשפה משותף לכל בניין, במידת האפשר חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות. חדרי האשפה המפורטים לעיל, יהוו תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח ומתן היתרי בנייה. גודל החדר, מספר המכלים וגודלם, מיקום החדר והגישה אליו יתואמו עם מחלקת האשפה. חדרי האשפה ימוקמו בקומת המרתף ו/או בקומת הקרקע.
7. קרקע
- 7.1. על התוכנית יחולו הוראות המשרד להגנת הסביבה לטיפול בקרקעות מזוהמות וגזי קרקע התקפות לאותה עת.
- 7.2. חל איסור מוחלט על כל פעולה בשטח כולל הריסה באזורים בהם יש פוטנציאל לגזי קרקע לפני קבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה.
- 7.3. דיגום קרקע על פי המלצת סקר גזי קרקע יבוצע בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה תל אביב.
8. איכות אוויר
- 8.1. ריחות ומזהמי אוויר ינותבו דרך פירים בתוך המבנים אל גג המבנה הגבוה ביותר.
- 8.2. מיקום פתחי אוורור של חניונים ומיקום פתחי ארובות של שטחי המסחר יהיה על הגגות, מ' מעל הגג העליון.
- 8.3. גנרטור לחירום ימוקם על גג המבנה או אם יתואם אחרת מול הרשות לאיכות הסביבה יתוכנן פיר פליטה לגג.
- 8.4. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק.
- 8.5. תנאי להיתר הבניה יהיה הצגת מסמך בו מוצגים כלל מקורות פליטת מזהמי האוויר במבנה והאמצעים/נהלים המתוכננים למניעת מפגעים כתוצאה מהם.
- 8.6. הפניית פליטות המזהמים של המערכות הטכניות של המבנה, החניון, וגנרטור החירום, ייעשו בהתאם להנחיות עיריית תל אביב התקפים לעת הוצאת ההיתר.
- 8.7. קביעת שימושים רגישים כגון גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר תעשה בכפוף לביצוע מודל פיזור מזהמים בהתאם לייעוד הקרקע שיאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

עיריית תל אביב יפו. 9. קרינה ושנאים 9.1. הקמת חדר השנאים תהיה במבנה מוסתר בקרקע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישור חברת החשמל. 9.2. בתחום השטח ההנדסי הסמוך לתחמ"ש, המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות ב' ", לא יתוכננו אזורי שהייה כגון פינות ישיבה וספסלים.	
6.6 איכות הסביבה 9.3. אם במהלך העבודה ידרשו פעולות בניה חריגות כגון פיצוצים או הפעלת מקדח כלונסאות יש ליידע את התושבים בבניינים הגובלים באתר הבניה על מועד ומשך הזמן של ביצוע עבודות אלו. 9.4. במידת הצורך, כגון במקרים של תלונות, תתבצעה מדידות רעש ורעידות וינקטו באמצעים הנדרשים למניעת המטרד בהתאם לממצאים. 10. פסולת 10.1. כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה וקבלות על כמויות הפסולת יועברו לאגף שפ"ע בעירייה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. 10.2. פסולת הבניין תפונה בהתאם להסכם התקשרות לאתר מורשה לגריסה ומיחזור. 10.3. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של פסולת הבניין בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או החיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ- 75%. 10.4. יוקם חדר אשפה או חדר אשפה משותף לכל בניין, במידת האפשר חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות. חדרי האשפה המפורטים לעיל, יהיו תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח ומתן היתרי בנייה. גודל החדר, מספר המכלים וגודלם, מיקום החדר והגישא אליו יתואמו עם מחלקת האשפה. חדרי האשפה ימוקמו בקומת המרתף ו/או בקומת הקרקע. 11. קרקע 11.1. על התוכנית יחולו הוראות המשרד להגנת הסביבה לטיפול בקרקעות מזוהמות וגזי קרקע התקפות לאותה עת. 11.2. חל איסור מוחלט על כל פעולה בשטח כולל הריסה באזורים בהם יש פוטנציאל לגזי קרקע לפני קבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה. 11.3. דיגום קרקע על פי המלצת סקר גזי קרקע יבוצע בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה תל אביב. 12. קרינה ושנאים 12.1. הקמת חדר השנאים תהיה במבנה מוסתר בקרקע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישור חברת החשמל. 12.2. בתחום השטח ההנדסי הסמוך לתחמ"ש, המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות ב' ", לא יתוכננו אזורי שהייה כגון פינות ישיבה וספסלים.	
6.7 הפקעות ו/או רישום	

סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם.
2. האיחוד וחלוקה יבוצעו עפ"י לוח הקצאות בהסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג סימן ז' לחוק התכנון והבניה-תשכ"ה-1965 וירשמו בלשכת רישום מקרקעין לפי ס' 125 לחוק.

שימור

6.8

1. כל פעולות השימור והפיתוח במגרש שבו מבנה לשימור תבוצענה בליווי ובפיקוח של יועץ מומחה לשימור, שימונה ע"י מגיש הבקשה להיתר כיועץ שימור למתחם.
2. תיאסר הריסת מבנים ואתרים שסומנו לשימור.
3. על אף האמור לעיל, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר או לדרוש הריסת חלקי מבנה/אתר המסומן לשימור לאחר ששוכנעה כי לא נגרם נזק לערכי השימור של המבנה.
4. יותר פירוק תוספות בניה מאוחרות במבנה לשימור בהתאם לממצאי תיק תיעוד כמסומן בתשריט.
5. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם לממצאי תיק התיעוד.
6. מבנה ואתר לשימור יתוחזקו על פי התוספת הרביעית לחוק, בהתאם להוראות תכנית זו ועל פי הנחיות תכנית תא/2650/ב.
7. תותר הצבת שילוט על מבנים ואתרים לשימור על פי הנחיות מחלקת השימור של עיריית תל אביב. דוגמת השלטים תהיה אחידה.
8. שימור ושיקום הבאר (4) ומגדל המים (5) יהיו חלק מפיתוח השטח בתאי השטח 670.
9. יותר שימוש בתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה (תקנה 17א משנת 2007, תקנות בטיחות במבנים היסטוריים).
10. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות לשימור המבנה ולהבטחת ביצוע עבודות השימור כולל פרטים מקוריים, שחזור חלקי מבנה מקוריים שנהרסו/הוחלפו וכדומה.
11. התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור תבוצע בצורה מוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.
12. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר, כולל עבודות חישוף, הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה/אתר לשימור.
13. יש להציג הנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור כתנאי להיתר בניה. ההגנות יתוכננו על ידי מהנדס שימור בעל ניסיון בהיקף עבודה דומה ויאשרו על ידי מחלקת השימור או מי מטעמה. הנחיות ההגנה יופיעו גם בהיתר הריסה, היה ויוגש.
14. לא תותר פגיעה באופי האדריכלי של המבנה לשימור לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכדומה. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.
15. מיקום מרחבים מוגנים, דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן במבנים החדשים יעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזיתות הפונות למגרשים עם מבנה/אתר לשימור.
16. קבלת רישיון עסק במבנה/אתר לשימור מחייב אישור לשימוש ולתכנון המוצע ממחלקת השימור.

ניהול מי נגר

6.9

1. פתרונות לטיפול במי הנגר יבוצעו על פי נספח הניקוז לתכנית ובהתאם להנחיות תמ"א 1.
2. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירים למים מתוך כלל שטח המגרש, וזאת על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי, השהייתו ו/או החדרתו במידת האפשר אל תת הקרקע בתוך תחומי המגרש. השטחים החדירים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכו').

3. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה ויסות וחלחול של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח ככיכר עירונית.
4. תכנון מערכת הניקוז יהיה כזה שסופות תכן בתדירות של 1:100 שנה יזרמו לכל היותר בכבישים אך לא יציפו בשום מקרה את המגרשים.
5. תכנון המגרשים לבינוי יכלול איסוף מי גאות הבניין והמרפסות למרזבים שיועברו למתקני ניהול נגר בנפח שלא יקטן מ-20 מ"ק לדונם.
6. עודפי נגר בתחום המגרשים ו/או נגר מהגגות הירוקים יופנו לשטח ציבורי פתוח הגובל במגרש ו/או לרצועת בית הגידול לעצי רחוב במדרכה הגובלת למגרש. האמצעים להפניית עודפי הנגר יתוכננו באופן שלא יפריע לתנועת ולבטיחות הולכי רגל במרחב.
7. לא תותר הפניית מי נגר לעבר מערכת הביוב.
8. במקרים בהם תיידרש במהלך הביצוע שאיבת מי תהום וניקוזם תוכן תכנית שתיתן מענה ע"י הידרו-גיאלוג.
9. מיקום מתקני ניהול הנגר, שטחי החלחול וההחדרה יקבעו לאחר השלמת חקירת הקרקע ומי התהום ובכפוף לחו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.
10. החדרת מי נגר באמצעות קידוחי חלחול תעשה בכפוף לאישור רשות המים.
11. השטחים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתא שטח 1250, לא ייחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית לחלחול.

שמירה על עצים בוגרים

6.10

התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים ובו "עצים לשימור", "עצים להעתקה" ו"עצים לכריתה".

1. שימור עצים :

- א. על פי סקר עצים הכלול בנספחי תכנית זו, קיימים 26 (ימולא ע"י עורך התכנית) עצים לשימור בתחום התכנית. מסקנות סקר העצים מחייבות. לעת תכנית העיצוב יעודכן הסקר בכפוף לאישור משרד אדריכל העיר ופקיד היערות העירוני.
- ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח על פי נוהל פקיד היערות הארצי, על ידי הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום מומחה באישור פקיד היערות העירוני.

2. "עצים להעתקה" יש לקבל רישיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי ההעתקה. עצים להעתקה :

- א. בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש ו/או פירוט לגבי מיקום הנטיעה והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
- ב. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום המאושר לביצוע העבודה על ידי משרד החקלאות.

3. עצים לכריתה :

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.
- ב. מבקש ההיתר יספק פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה. באישור פקיד היערות העירוני ניתן להסב את הפיצוי הנופי

להשקעה בתשתית נטיעה במגרש ו/או במרחב הציבורי הגובל במגרש.

4. במקרה בו נדרש בבקשה להיתר בניה שינוי מ"עץ לשימור" בנספח העצים להעתקה או כריתה, יש לקבל את אישורו של פקיד היערות לשינוי.

5. נטיעת עצים חדשים: נטיעת העצים בתחום התכנית תהיה לפי מפתח של עץ אחד לפחות לכל 50 מ"ר פנוי מבניה. הנחיות בדבר סוג העצים לנטיעה יכללו בשלב תכנית העיצוב מול אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

7. בתי גידול לעצים: בתי הגידול יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו ו/או לסעיף 5 בהנחיות המרחביות פרק עצים. ראו הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה של עיריית תל אביב - יפו.

8. לפחות 15% משטח כל תא שטח בו מוצעת בנייה חדשה יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית בחפיפה ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.



6.11

תנועה

1. כללי

1.2. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה. לא תתאפשר כניסת רכב פרטי מרחוב בגין.

2. תקן חנייה לרכב פרטי

2.1. התקן יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה או לפי התקן הבא, הנמוך מביניהם:
א. תקן החנייה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ולא יעלה על 1:0.5.
ב. דירות קטנות מ-50 מ"ר ודיור בר השגה בתקן 0.
ג. תקן חנייה למסחר 0.
ד. תקן חניה לתעסוקה 1:350.
ה. תקן לשטחי ציבור לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר, בהתאם לשימוש שייקבע.

2.2. חניות התעסוקה לא יוצמדו ולא יסומנו ויהיו פתוחות לשימוש הציבור.

חניות המגורים ומבני הציבור יוצמדו.

2.3. במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תיקבע חפיפה בין שימושים שונים הפועלים בשעות שונות באותו מרחב, לצורך הקצאה מצומצמת של מקומות חנייה עבורם.

3. תקן חניה לאופניים

3.1. בכל החניונים הציבוריים והפרטיים תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ התקן הקבוע בחוק, המדיניות העירונית בעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מכולם, עבור השימושים השונים. כמות חניות האופניים והסדרי הגישה אליהם ייקבעו באופן סופי בעת תכנית העיצוב בהתאם למדיניות העירונית.

3.2. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החניה לאופניים.

3.3. מחצית מכלל מקומות החנייה לדו גלגלי יהיו מעל הקרקע.



4. חניונים	
4.1. החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד.	
4.2. מפלס תקרת החניון העליון יאפשר התקנת בתי גידול לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' מעל פניה הסופיים של תקרת החניה, לרבות שכבות האיטום, וללא הבלטת מפלס האדמה בבתי הגידול ממפלסי הפיתוח שסביבו.	
4.3. כל חניון תת קרקעי יכלול תשתית לטעינה חשמלית של רכבים ואופנים.	
4.4. לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים. למעט 20 מקומות חניה בתא שטח 1050 B אשר יוקצו לחברת החשמל.	
4.5. לא תותר חניה מתחת למבנים ולאתרים לשימור.	
4.6. פריקה וטעינה ניהול תנועה (לא יחול על תא שטח 280)	
4.7. לא תותר הקצאת חצרות משק לפריקה וטעינה בקומת הקרקע.	
4.8. בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי יוגדרו האמצעים הנדרשים על מנת למזער מטרדים והפרעות למגורים ולהולכי הרגל.	

זכות מעבר	6.12
1. השטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע הינם כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח.	
2. תירשם זיקת הנאה לכניסה ויציאה מן החניון הקיים בתא שטח 1050B.	
3. פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.	
4. בשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.	
5. יובטח שטח הנסיגה מקו הבניין בחלק הצפוני של מגרש A1050, במפגש הרחובות מקווה ישראל והחשמל. השטח הנ"ל יהיה לפחות 180 מ"ר	
6. תתאפשר הקמת בתי גידול לעצים בוגרים בשטח המסומן לזיקת הנאה לטובת הציבור ובתחום השטחים והמדרכות עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי.	
7. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר מהמרתפים, פליטות אגוזי גנרטורים בשטחים עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי.	
8. יותרו אלמנטים לשימור במבנים לשימור שבתחום זיקת ההנאה למעבר רגלי (בתיאום ובאישור מחלקת השימור).	
9. מיקום כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך יבחן במסגרת אישור תוכנית עיצוב.	
10. ריצוף המדרכות ברחובות הגובלים, בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יהיה בהתאם לפרט עירוני והמשכי למדרכות שבתחום זכות הדרך.	
11. מיקום וגודל סופי של זיקות ההנאה למעבר להולכי רגל ולרכבים ייקבעו באופן סופי בתכנית העיצוב ויירשמו לטובת הציבור.	
12. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בשטח השפ"פ.	
13. תותר הקמת מבנה לצורך שירותים ציבוריים בשטח הכיכר עירונית בתא שטח 670.	

תשתיות	6.13
הוראות כלליות (החלות על קווי תשתיות חדשים בלבד. קווי תשתית קיימים בעת מתן תוקף לתכנית זו אינם כפופים להוראות סעיף זה).	
1. לא תותר העברת קווי תשתית ציבוריים במגרשים פרטיים, למעט מגרש 280, למעט בתחום זיקת הנאה. קווי תשתית פרטיים במגרשים הפרטיים יעברו בין קו הבניין לגבול המגרש או בתחום זיקת הנאה.	

2. כל התשתיות, ובכלל זה חשמל (למעט עמודי תאורה וארונות חלוקה ועמודים להצבת מצלמות), מים, ביוב, ניקוז, גז, תקשורת וכד', תהיינה תת-קרקעיות.
3. הנחת התשתיות תעשה בהתאם לתכנון מפורט, בהתייחס להנחיות בנספח התשתיות.
4. מים וביוב
 - א. מערכות כבוי אש יבוצעו על פי הוראות כבוי אש. מערכות כבוי אש אוטומטיות (מתזים) יסופקו בכל מקרה ממערכות מים פרטיות הכוללת מיכל איגום מים ושאיבה.
 - ב. מערכות איסוף שפכים .
 - ג. שפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו בעלי אופי סניטארי בלבד.
 - ד. כל פעילות הגוררת עימה שפכים באיכות מעל הקבועה בתקנות הזרמת שפכים - מחייבת את אישור משרד הבריאות.
 - ה. יש להקפיד על הפרדה של מערכות מי ביוב ומערכות מי גשם.
 - ו. כל בקשה להיתר בניה תלווה בנספח סניטארי למערכות מים וביוב.
 - ז. הנחיות לחיבורי תשתית יש לקבלת מתאגיד המים והביוב בלבד.
 - ח. חיבורי המים הקיימים אל תאי שטח 400B ו 280 לא ינותקו לפני שיופעל חיבור חדש בתיאום עם חחי.



עיצוב אדריכלי

6.14

בעבור תא השטח 1250 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תערך תכנית העיצוב נפרדת ובלתי תלויה משאר תאי השטח במגרש. תנאי להגשת בקשה להיתר לבניה בתחום התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תכנית זו וכן הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים :

הנחיות לתכנית עיצוב ופיתוח : תכנית הפיתוח והעיצוב תכלול עדכון של סקר העצים, דו"ח ניהול אנרגיה, דו"ח ניהול מי נגר ודו"ח מיקרו-אקלים [הצללות ורוחות] שיפרטו שינויים בעקבות התכנון או המצב בשטח לעת עריכת תכנית העיצוב.

1. בינוי

1.1. פירוט הבינוי המיועד במתחם כולו, על רקע כלל הבינוי ברחובות הסמוכים, כולל העמדת המבנים במגרש, נפחי הבינוי, גובה ומספר הקומות, נסיגות בחזית, עיצוב עקרוני של החזיתות וחומרי גמר. הפירוט יהיה בתכניות ובחתכים בקנה מידה של 1:250 וכן בתלת מימד, התכנית תתייחס גם למפלסי הפיתוח וקירות התמך..

1.2. תכניות מפלסי הפרויקט הבאים : קומות מרתפים, קרקע, קומה טיפוסית, קומה טכנית ותכנית גגות בקנ"מ 1:250 או קנ"מ אחר מתאים. התכנית העיצוב תתייחס למפלסי ה 0.0.

1.3. שני חתכים לפחות, לאורך ולרוחב הפרויקט בקנ"מ 1:250 הכוללים : מפלסי קומות, קולונדות, גגונים.

1.4. פירוט מפלסים של פינות מגרש, פינות מגרשים גובלים, כניסות לבניינים המתוכננים ולבניינים שכנים, כבישים, מדרכות ושבילים גובלים, חצרות שירות, חצרות אנגליות, שטחי גינון, גובה עליון של גדרות

1.5. פירוט החזיתות הפונות לרחובות הסמוכים בהם משולב הבינוי המוצע במגרש בקנ"מ 1:250. ובכלל זה המחשת אחידות ורצף בעיצוב חזית הרחוב לכל אורך הרחוב, חומרי גמר, פירוט חתכי המדרכות, שילוט וסימון תאורה אדריכלית. הצגת ההמשכיות העיצובית של החזית המסחרית, במקומות בהן נדרשת.



1.6. בשלב תוכנית העיצוב חובה לבצע מודל אקוסטי לחיזוי רעש ממקורות הרעש במבנים הקיימים (לרבות גג טכני מבני משרדים ותחמ"ש), כלפי הבינוי הקיים והמתוכנן מסביב. המודל האקוסטי יתבסס על מדידות רעש בגגות הטכניים במבנים הקיימים בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה וקיימות ו/או מפלסי קול קטלוגיים במקרה של תוספת ו/או החלפת ציוד מ"א ואיוורור בגג ו/או מקורות רעש נוספים. יש להגיש לאישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו חוות דעת אקוסטית הכוללת את תוצאות החיזוי, לרבות נתונים טכניים של מקורות הרעש, והפתרונות האקוסטיים ככל ויידרשו. 1.7. עיצוב הגג הטכני והחזית החמישית: הגגות הנצפים יעוצבו כחזית חמישית; הצגת עיצוב הגגות והמערכות הטכניות על גג המבנה והפתרונות האקוסטיים הנדרשים בכפוף לחו"ד אקוסטית ואישור הרשות לאיכות הסביבה בכל שטח התכנית.. 1.8. המחשת אופן הטיפול בקומות העליונות של המגדל ובכלל זה פרטי הקירוי של מרפסות גג, שילוב קולטים פוטו וולטאיים ומערכות תשתית. 1.9. קביעת עיצוב המגדל. 1.10. קומות המסד של המבנים יתוכננו בחומרים, גאומטריה ומפלסים שיתואמו עם המבנים במגרשים הסמוכים במרחב. 1.11. נושאים נוספים בהתאם להנחיות מהנדס העיר. 1.12. השימושים הציבוריים בתא שטח 1250 יקבעו בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה. 2. שימושים 2.1. פריסת השימושים בבניין, מערך התנועה בו ומיקום הגישות למבנה: להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולרכב למרתף החניה. 2.2. פירוט הממשק בין השימושים בבניין ובכלל זה: שימוש בשטחים פרטיים משותפים, שימוש ברמפות כניסה ויציאה לרכב, אזורי חניה, חיבור אופציונאלי למפלסי תת הקרקע, אזורי חניה לרכב, אופניים, רכב דו גלגלי ממונע וכד'. 2.3. השימושים הציבוריים בתא שטח 1250 יקבעו בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.	
--	--

עיצוב אדריכלי	6.15
3. יחס לסביבה 3.1. סימון מיקום כניסות לבניינים במפלס הרחוב וכניסות לחניה. 3.2. הצגת פתרון ההתחברות למגרשים הגובלים (התאמת מפלסים, חומרי הגמר בריצופים, גבהים וחומרי הגדרות וכד') בהתאם לתכנון העדכני ביותר הקיים לשטחים אלה. 3.3. הדמיות תלת ממדיות הכוללות את פיתוח הרחובות הגובלים, את עיצוב הגינות והשפ"פים. 3.4. הנחיות לבניה ירוקה. 3.5. מיקום הסופי של צוברי גז, תשתיות מים, ביוב וניקוז התת-קרקעיות, ופתחים ליניקת אוויר. 3.6. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר או הכנסות אוויר מהמרתפים, פליטת אגוז גנרטור בשטחים המסומנים כזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל לטובת הציבור. 4. צמחיה 4.1. בית גידול רציף מעל מרתפים, במילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. פרטי בתי הגידול יפורטו בכל מגרש במסגרת תכנית העיצוב המפורטת ויאושרו ע"י אדריכל העיר. 4.2. הוראות מחייבות לתדירות הנטיעות, כמויות, סוגים וגדלי העצים לנטיעה במרחב הציבורי, גינון ופיתוח. 4.3. מיקום וסוגי עצים בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות (קיימים ומתוכננים).	



5. פיתוח נופי 5.1. מיקום עמודי וגופי התאורה (קיימים ומתוכננים בתאום עם מחלקת דרכים ומאור) בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות. מתקני תאורה עירוניים פרטיים. 5.2. מיקום וסוג ריהוט רחוב (יש להתאימם לקובץ הפרטים הסטנדרטיים העירוני). 5.3. מיקום אלמנטי מים, אלמנטי הצללה ועבודות אמנות. 5.4. התייחסות להנגשה לאנשים עם מוגבלויות. 5.5. פרטי פיתוח ועיצוב רלוונטיים. 5.6. הטמעת פרטי פיתוח סטנדרטיים עירוניים בזיקות הנאה, במדרכות ובשטחים הציבוריים. 5.7. פרישת גדרות וקירות תמך, כולל פירוט חומרי הגמר וציון המפלסים במפגש עם הקרקע ובקצה העליון. 5.8. סימון אזורים מותרים לסגירת חורף. 5.9. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים בהתאם לסעיף 6.7. 5.10. עדכון סקר העצים ואישורו על ידי האגרונום העירוני. 5.11. קביעת בתי גידול לעצים בוגרים בתחום התכנית. 6. זיקות הנאה 6.1. השטחים בתא שטח 670 המיועדים לכיכר עירונית, לרבות המבנים המסומנים בהם לשימור, השטחים בתא שטח B 400 בייעוד שפ"פ, והגישה סביב מבנה התחנה בתא שטח 400A, יתוכננו ויפותחו יחד. 6.2. בתכנית העיצוב ייקבע מיקום סופי של זיקות ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל. 7. ניהול מי נגר 7.1. מיקום בורות להחדרת מי נגר, אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי. סימון שיפועים ופתרון ניקוז מי גשם. 7.2. התייחסות לאזורי השהייה נגר בכיכר עירונית וקביעת הוראות למניעת מפגעים כגון סחף בתקופת ההקמה ומטרדי יתושים ממים עומדים/מזוהמים באזורים אלה בתקופת הקיץ. 7.3. תנאי להיתר בניה יהיה איגום והשהייה זמניים בשלבי הביצוע השונים ובהתייחס למפלסים של המגרשים הסמוכים אשר מבונים ו/או מפותחים ו/או טבעיים ו/או בהליך תכנוני. 7.4. תנאי להיתר בניה של המגרש יהיה קבלת אישור התכנון במי אביבים וכן במחלקת ההנדסה של עיריית ת"א, של תחנת שאיבה תת"ק לניקוז אשר תקלוט את מי הנגר העיליים העודפים ותעביר אותם אל מערכת הניקוז העירונית בכבישים. 7.5. נספח הניקוז שיאושר במסגרת היתר הבניה שיוגש, יוכיח שלא קיימת סכנת הצפה לחניון התת קרקעי במגרש, ויאושר גם הוא ע"י תאגיד מי אביבים ובמחלקת ההנדסה של עיריית ת"א.	
עיצוב אדריכלי 8. תשתיות 8.1. פירוט אזורי שירות ומתקני תשתית מיוחדים. 8.2. פירוט מתקני אנרגיה מיוחדים כולל אופן עמידתם בדרישות ייצור האנרגיה המתחדשת. 8.3. סכמות עקרוניות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים ואגירת מי גשמים לשימוש חוזר בהשקיה או להדחת אסלות. 8.4. סימון עמודי חשמל, עמודי מתח גבוה, טלפון, קווי מים ראשיים, קווי ביוב מאסף ראשי, קווי תיעול ובריכות גשם, מדי מים ושוחות הנמצאים או עוברים בשטח המגרש או המדרכות הגובלות. 8.5. מיקום המערכות הטכניות ובכלל זה: מערכות מיזוג אויר, אוורור חניונים ושטחים מסחריים, מיקום ארובות לבתי אוכל, סימון מתקני אשפה ודרכי גישה לרכב פינוי, מתקני מחזור, מיקום תאורה, מיקום חלחול/החדרת מים במגרש, כיבוי אש: סימון ברור של ברזי	6.16

סניקה בנישה ייעודית ומיקום רחבות בשטח המיסעה ככל הניתן, סימון חדרי אופניים, עגלות, מחסנים, מתקנים טכניים נוספים (אנטנות, מזגנים, הסקה) וכו'.

8.6. התייחסות לאופן המימוש ביחס להיבטים של תשתיות, תשתיות אנרגיה.

8.7. תנאי לאישור תכנית העיצוב (למעט תכנית העיצוב לתא שטח 1250) הינה אישור התכנית להעתקת התשתיות כולל קו מתח עליון מתחת לתא השטח 1250 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", על ידי ועל חשבון רמ"י ו/או מי מטעמה, ובתיאום ובאישור חח"י, כך שלא תחול אף הגבלה על מימוש תא השטח הציבורי ובפרט על שימושים רגישים בו.

9. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

9.1. הצגת תכניות חדרון אשפה קומתי, חדר מחזור, דחסנית. במבני המגורים/מסחר/משרדים יוקצה בנוסף, חדר לאחסון פסולת ברת מחזור, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.

9.2. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.

10. בניה ירוקה

10.1. תכנית הפיתוח והעיצוב תכלול עדכון של סקר העצים, דו"ח ניהול אנרגיה, דו"ח ניהול מי נגר ודו"ח מיקרו אקלים (הצללות ורוחות) שיפרטו שינויים בעקבות התכנון או המצב בשטח לעת עריכת תכנית העיצוב.

11. תנאי לאישור התכנית:

11.1. תנאי לאישור תוכנית העיצוב (למעט תכנית העיצוב לתא שטח 1250) הינו אישור מחלקת השימור בעירייה לתיקי התיעוד למבנים המסומנים בתכנית לשימור וקבלת הבטחה לשימורם.

11.2. תנאי לאישור תוכנית העיצוב (למעט תכנית העיצוב לתא שטח 1250), הינו הבטחה לפיתוח הכיכר עירונית בתא שטח 670.

11.3. תנאי לאישור תכנית העיצוב (למעט תכנית העיצוב לתא שטח 1250) הינו הבטחה להריסת המבנים וביצוע פינויים בשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית נומסירתם לידי העירייה כשהם פנויים גמור ומוחלט מכל מבנה (למעט המבנים המסומנים לשימור בתא שטח 670) אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישוםם בבעלות העירייה.

11.4. הנחיות בדבר סוג העצים לנטיעה יכללו בשלב תכנית העיצוב מול אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

תנאים בהליך הרישו

6.17

תנאים לפתיחת בקשה להיתר:

- א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר (הראשון מבניהם) בתאי שטח 200, A400, A1050 ו B1050 (למעט היתרי הריסה) הינו להעתקה בפועל של התשתיות כולל קו מתח עליון מתחת לתא השטח 1250 ומסירת תא שטח 1250 לידי העירייה.
- ב. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה ו/או שיפוץ (הראשון מבניהם) בתאי שטח , A400, A1050 B1050 ו 1200 (לרבות היתרי הריסה) הינו פתיחת בקשות לשימור המבנים שבתכנית.
- ג. תנאי לפתיחת בקשה להיתר (הראשון) בתאי שטח 200, A400, A1050 ו B1050 (לרבות היתרי הריסה), הינו מסירת השטחים המיועדים לדרכים בתכנית לידי העירייה.
- ד. הבטחת הקמת מנגנון לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה.
- ה. הבטחת רישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, ככל שיקבע שימוש זה בתוכנית העיצוב.
- ו. תנאי לפתיחת בקשה להיתר (הראשון מבניהם) בתאי שטח 200, A400, A1050 ו B1050 (לרבות היתרי הריסה), הינו הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- ז. הבטחת בניית יחידות הדיור בהישג יד ורישומן בבעלות אחודה.

ח. הבטחה לביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ולמעבר הציבור, וזיקת הנאה המפורטים בתוכנית הראשית ותוכנית העיצוב המאושרת.

ט. רישום הערת לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור.

י. הבטחה לביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ולמעבר הציבור, וזיקת הנאה המפורטים בתוכנית הראשית ותוכנית העיצוב המאושרת.

יא. רישום הערת לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור.

יב. אישור משרד הבריאות ככל שידרש.

יג. תיאום הנדסי.

טז. אישור פקיד היערויות.

יז. אישור רשות העתיקות.

יח. אישור תאגיד המים.

יט. חוות דעת הידרולוגית ופתרונות לניהול נגר עילי בכפוף לתוצאות חקירה סביבתית ואישור רשות המים.

כ. סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.

כא. מסמך להפחתת אי החום העירוני.

כב. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואיכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

כג. תכנית חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת:



תנאים בהליך הרישום

6.18

1. יישום מסקנות סקר האנרגיה.
- תשתיות לאגירת אנרגיה: תכנון חתום ע"י יועץ חשמל של תשתית לאגירת אנרגיה בהיקף התואם את ממצאי דו"ח ניהול האנרגיה.
2. הצגת תכנית חשמל הכוללת הטמעת מסקנות סקר האנרגיה, על פי ההנחיות העירוניות.
- כד. תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה העתקת תשתיות חשמל ואחרות אשר קיימות בפועל תחת מגרש השב"צ, ובאופן שיאפשר הקמתם של שימושים רגישים כגון חינוך בשב"צ על פי חו"ד סביבתית והתכנות קונסטרוקטיבית של מבנה הציבור.
- כה. תנאי להגשת היתר בניה בתאי השטח בהם נמצאה חריגה מקריטריון הרעש: ביצוע בדיקה אקוסטית לרעש ומתן המלצות למיגון דירת הנדרש במבנה.
- כו. תנאים להיתר חפירה ודיפון:
 1. במגרשים בהם ידרשו פעולות לטיפול במי התהום או בזיהום הקרקע על פי תכנית הטיפול, ביצוע הטיפול בהתאם ואישור הגורם המוסמך לסיום הטיפול.
 2. לאחר הקמת מתקני הטיפול וככל ויתברר כי ניתן לבצע עבודות פיתוח ובינוי ללא פגיעה בהמשך הטיפול בקרקע ובמים, בסמכות הגורם המוסמך לאשר היתרי חפירה/בניה בהתאם, בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, ורשות המים.
 3. ביצוע בדיקות גזי קרקע לבחינת הצורך באיטום מרתפים נגד גזי קרקע.
 - כז. תנאי למתן היתר בניה יהיה המצאת המסמכים הסביבתיים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב יפו לעניין:
1. הגשת מפרטי מערכות האוויר של המבנים בתוכנית, לרבות מבני מגורים, מסחר, תעסוקה

וציבור לרשות לאיכות סביבה. תוכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, אופן ופליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה, ומערכות חירום כמו גם פתחי כניסת אוויר צח. דרישות הרשות לאיכות סביבה יהיו חלק בלתי נפרד מהתנאים לקבלת היתר.

2. אוורור ומנדוף בארובות אוורור לפעילות שימושי המסחר (כגון בתי אוכל) שבקומת הקרקע.

3. פתחי אוורור ופליטת אוויר מחניונים ופליטת אגוז גנרטור.

4. רעש ואקוסטיקה הגשת חו"ד אקוסטית סביבתית שתכלול המלצות לנקיטת אמצעים למניעת מטרדי רעש ממערכות מכאניות ולמיגון דירתי והשפעות הדדיות בין השימושים השונים.

5. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות העפר ופעולות הבניה

6. הצגת מיקום חדרי טרנספורמציה ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת

כח. קרקעות מזהמות וגזי קרקע: במידה ובסקר גז הקרקע יימצאו חריגות מערכי הסף לגזי קרקע יידרש מיגון כנגד גז קרקע עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

כט. תנאי למתן היתר הריסה למבנים וסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט שיערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך ושיועבר לרשות לאיכות הסביבה.

ל. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת של יועץ בניה ירוקה לפי הנחיות עיריית תל אביב התקפות.

לא. תנאי להוצאת היתר בניה: רישום הערות אזהרה לפני סעיף 6(א)(1) לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. לחילופין, וככל שלא יתאפשר רישום מכח סעיף זה, רישום הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין ותקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).

לב. במגרשים 280, 1050A ו-1050B הגובלים בתת"ל 71 / ב' תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח וכן תנאי ל מתן היתרי בניה, יהיה תאום עם נת"ע וקבלת אישורה.

לג. תנאי להליך הרישוי במגרשים 280, 1050A ו-1050B יהיה תיאום עם נת"ע וקבלת אישורה.

לד. יש לתאם עם נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.

לה. ככל ויהיה שימוש בעוגנים לתחום תת"ל 71 / ב' יהיו אלה עוגנים פולימרים זמניים בלבד ובתיאום עם נת"ע.

לח. עצים להעתקה: תכנית בקנ"מ 1:1250 הכוללת סימון המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש ו/או פירוט לגבי מיקום הנטיעה והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.

עצים לכריתה: א. דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.

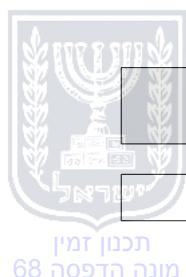
ב. התחייבות לפיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.



תנאים למתן היתרי איכלוס

6.19

- 1 א. ביצוע בפועל של כל התנאים להגשת בקשה להיתר בניה מסעיף 6.17-6.18.
- ב. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל.
- ג. רישום בפועל של השטחים הציבוריים לרבות השטחים הציבוריים והשטחים המוצמדים בתחום התוכנית בבעלות העירייה.
- ד. השלמת בניית יחידות דיור בהישג יד עבור תא השטח עבורו מבוקש היתר האכלוס.
- ה. ביצוע בפועל של תוכנית הפיתוח הסביבתי כפי שהוגדרה בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- ו. תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
- ז. אישור שלב ב' ממעבדה מוסמכת על עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואיכסון



מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת פלטינום.
ח. 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. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
ט. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט, קרקע מזוהמת (ככל שיידרש) ופסולת בניין מאתרים מורשים
2. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות הדעת שתאושר בשלב קבלת ההיתר.
3. אישור יועץ איכות אויר לנושא גלאי CO.
4. אישור ביצוע מיגון מפני גזי קרקע, ככל שיידרש
5. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך במבנים וסביבתם לאיתור קרינה ממתקני שנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל במבנה וסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה
6. ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש.
7. הצגת היתר רעלים לממונה חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה לבריכות שחיה, ככל שיתוכננו.
8. אישור ביצוע מיגון מפני גזי קרקע, ככל שיידרש
9. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך במבנים וסביבתם לאיתור קרינה ממתקני שנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל במבנה וסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה
10. ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש.
11. הצגת היתר רעלים לממונה חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה לבריכות שחיה, ככל שיתוכננו.
12. תנאי לאכלוס המבנים בתאי שטח, 1050A ו-1050B, הינו שימור בפועל של המבנים לשימור בתכנית.
13. תנאי לאכלוס המבנים בתאי שטח, 1050A ו-1050B, הינו פיתוח בפועל של הכר העירונית בתא שטח 670 ומסירתו, לרבות המבנים המסומנים בו לשימור, לידי העירייה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית