

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0408757

תא/4531 - מתחם שלמה 44

תל-אביב

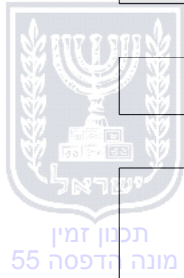
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באזור מבואות יפו, בתא שטח התחום על ידי דרך שלמה בצפון, רחוב אברבנאל במערב, רחוב רבינו חננאל בדרום וסמטת הרא"ש במזרח. שטח התכנון הינו 5.529 ד'.

מטרת התכנית הינה לאפשר פיתוח והתחדשות האזור, בהתאם לתכנית המתאר, על ידי יצירת מתחם בעירוב שימושים עבור מגורים, תעסוקה ומסחר תוך מתן מענה לשטחי ציבור ע"י יצירת מגרש ביעוד ציבורי, ושטח פרטי פתוח (שפ"פ עם זיקת הנאה), שיפותח ברובו כגינה, לשימוש הציבור.

הבינוי המוצע מלווה את קו הרחובות העירוניים סביב, בקו בניין '0' הכולל קומת מסחר בנסיגה. גובה המבנים הסמוכים לרחובות הוא עד 7 קומות. בעורף המתחם בפינת הרחובות אברבנאל ורבינו חננאל מתוכנן מבנה גבוה יחיד עד 18 קומות.

התכנית מתואמת עם המתחם המתוכנן בצמוד לה ממזרח, אשר יחדיו יאפשרו מרחב אשר במרכזו אזור פתוח מגונן, ובחלקו הדרומי, בסמוך לרח' רבנו חננאל, מתוכנן המגרש הציבורי. רחוב הרא"ש מתוכנן באופן שישלים את רצף השטחים הציבוריים המתוכננים בשתי התכניות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/4531 - מתחם שלמה 44

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

507-0408757

מספר התכנית

5.529 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף
קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א
(א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

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 178129
 קואורדינאטה Y 662430

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לדרך שלמה, בין הרחובות אברבנאל, סמטת הרא"ש וחננאל.

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	אברבנאל	55	
תל אביב-יפו	אברבנאל	57	
תל אביב-יפו	אברבנאל	59	
תל אביב-יפו	דרך שלמה	44	
תל אביב-יפו	הרא"ש	4	
תל אביב-יפו	הרא"ש	2	
תל אביב-יפו	רבנו חננאל	5	
תל אביב-יפו	רבנו חננאל	3	
תל אביב-יפו	רבנו חננאל	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7052	מוסדר	חלק	56	111, 150

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	תאריך
תמא/ 3 / 38	כפיפות	תכנית זו כוללת תמריצים לחיזוק מתוקף תמא/38/3. לא ינתנו תמריצים נוספים לחיזוק מתוקף תמא/38 על שינוייה	6430	4650	11/06/2012
תמא/ 2 / 4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בנייה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620	25/05/1997
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848	31/07/1986
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ 483	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/483 בתחום הקו הכחול	1142	873	24/12/1964
תא/ 2674	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/2674 בתחום הקו הכחול	4942	833	10/12/2000
תא/ 3440	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/3440 לאיחוד דירות בתחום הקו הכחול	5526	4150	10/05/2006
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0177683. הוראות תכנית 507-0177683 תחולנה על תכנית זו	7304	8757	18/07/2016

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
507-0177683	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0177683 (תא/ 4053 למסגרות חינוכיות). הוראות תכנית 507-0177683 (תא/4053) תחולנה על תכנית זו.	7234	4616	27/03/2016
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול. הוראות תכנית זו יבוטלו לעניין זכויות בניה ויתר הוראות תכנית זו ימשיכו לחול	5264	1594	15/01/2004
תא/ ג/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול. הוראות תכנית זו יבוטלו לעניין זכויות בניה	5705	3996	20/08/2007
מ	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מ בתחום הקו הכחול	3137		18/12/1984

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				יובל גולדנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יובל גולדנברג		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה *	מחייב		11	25/09/2017	סער קינן	25/09/2017		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		35	16/04/2018	מוקי שפר	22/05/2018	סקר היסטורי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		6	11/03/2016	רז מיכלוביץ	09/01/2018	חוות דעת עצים בוגרים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	14/05/2018	יובל גולדנברג	15/05/2018	מחייב לעניין קווי בניין, ונסיגות בקומת הקרקע	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	14/05/2018	רונית צוריאל	14/05/2018		לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500	1	31/12/2017	ברני גטניו	09/01/2018	נספח איחוד וחלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/01/2017	ברני גטניו	06/01/2018		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חן בריר		ברמן בריר קרן משפחתית בע"מ	תל אביב- יפו	שטריקר	58	03-5440617		chen.barir@bermaninv.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חן בריר		ברמן בריר קרן משפחתית בע"מ	תל אביב- יפו	שטריקר	58	03-5440617		chen.barir@bermaninv.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חן בריר		ברמן בריר קרן משפחתית בע"מ ואחרים	תל אביב- יפו	שטריקר	58	03-5440617		chen.barir@bermaninv.com
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217162	03-5216815	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יובל גולדנברג	4622665	גולדנברג אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	7	03-6881006		office@gold-arch.com
	יועץ תחבורה	אריאלה אושפיז		אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה	תל אביב- יפו	אלון יגאל	159	03-6959771		
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		info@datamap.com
	אגרונום	רז מיכלוביץ		רז מיכלוביץ אדריכלות וייעוץ נופי	רחובות	(1)		077-5319503	153-77-5319503	info@mraz.co.il
	שמאי	סער קינן	520	אודלס קינן כהן בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	34	03-6480800	03-6480530	saar@ok-nadlan.com
דר'	יועץ סביבתי	מוקי שפר		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(2)	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2310 רחובות 76343.

(2) כתובת: ת.ד. 3694.

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 המבנה	המרחק האנכי מפני המדרגה הסמוכה לכניסה למבנה מהרחוב, ועד למפלס העליון של מעקה גג המבנה
גובה קומה	גובה קומה יממד מרצפת הקומה עד רצפת הקומה שמעל
מסחר	שימושי מסחר 1 כפי שמוגדרים בתא/5000
מספר קומות	מס' הקומות כולל את כל הקומות בבניין מעל לקרקע, כולל בין היתר את קומת הקרקע, קומת הגג החלקית, וקומות טכניות באם יתוכננו
משרדים	שימושי משרדים כפי שמוגדר בתא/5000
מתחם	מרחב תכנון הכולל את תאי השטח 1, 2 ואינו כולל את המגרש הציבורי 3
שטח דירה	סך השטחים העיקריים ושטחי השירות הדיירתיים, לא כולל שטח גזוזטראות ושטחי שירות משותפים
תכסית	היטל על הקרקע, כולל כל קומות המבנה, גזוזטראות, וכל חלק הבולט מהמבנה
תעסוקה	שימושי תעסוקה 1 כפי שמוגדר בתא/5000

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**

1. לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור בהתאם לתא/5000 ע"י יצירת מתחם עירוני חדש, הכולל עירוב שימושים של מגורים מסחר תעסוקה ו/או מלונאות.
2. מתן מענה לשטחי ציבור, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, ע"י קביעת מגרש לשימושים ציבוריים והגדרת שטחים פרטיים פתוחים ומגוננים עם זיקת הנאה לציבור.
3. השתלבות ברצף התכניות הקיימות והמתוכננות לאורך רח' שלמה ע"י בינוי מרקמי מלווה רחובות, הכולל מסחר רציף בקומת הקרקע, ומיקום מבנה רב קומות ברח' אברבנאל פינת רבנו חננאל.
4. קביעת הוראות בינוי המגדירות נפח בניה מקסימלי, גובה, מס' קומות וצפיפות. הוראות אלה מחייבות, לא תותר תוספת זכויות מכח תמ"א 38 וחריגה מהן תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
5. התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
2. שינוי יעוד ממלאכה א+ב, ודרך לביטול ליעודים "עירוני מעורב", הכולל בחלקו זיקת הנאה לציבור, "שפ"פ" הכולל זיקות הנאה לציבור, "מבנים ומוסדות ציבור", ודרך מוצעת.
3. קביעת שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ו/או מלונאות ושימושים ציבוריים עפ"י תכנית צ'.
4. קביעת חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע לאורך הרחובות בהיקף המתחם.
5. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים מעל לקרקע לפי השימושים הבאים: 16,480 מ"ר לשימושי מגורים; 2,400 מ"ר לשימושי מסחר; 3,000 מ"ר לשימושי תעסוקה. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכסיות

המותרות. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל בטלות.

6. קביעת תא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 672 מ"ר על דופן רחוב רבינו חננאל.

7. קביעת שפ"פ עם זיקות הנאה לציבור בשטח של 1,262 מ"ר

8. הרחבת רחוב אברבנאל, ופינת הרחובות אברבנאל ורבינו חננאל, ורחוב רבינו חננאל כמסומן בתשריט.

9. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ל-2 מבנים במתחם:

מבנה בן 7 קומות ברח' אברבנאל פינת שלמה, בנוי בקו בניין 0 וכולל נסיגה בקומת הקרקע, הכולל אגף לשימוש תעסוקה ומסחר.

בפינת הרחובות אברבנאל ורבינו חננאל, מבנה גבוה עד 17 קומות בתכנית של 650 מ"ר על מסד מסחרי בן קומה אחת.

10. קביעת מס' יח"ד מקסימאלי שהינו 160. 10 יח"ד מסה"כ יח"ד יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.

11. קביעת שטח דירה ממוצע, שלא יפחת מ 80 מ"ר, או 76 מ"ר במידה ויתוכננו ממ"קים במקום ממ"דים, ולא יעלה על 90 מ"ר.

12. קביעת הוראות תנועה וחניה, כולל קביעת כניסות כלי רכב.

13. קביעת הוראות לאצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה.

14. קביעת הוראות לבנייה בו זמנית של כל המתחם.

15. קביעת מבנים להריסה.

16. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

17. קביעת הוראות איכות סביבה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	7, 6
דרך מוצעת	5, 4
מבנים ומוסדות ציבור	3
עירוני מעורב	1
שטח פרטי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	עירוני מעורב	1
זיקת הנאה	דרך מאושרת	6
זיקת הנאה	עירוני מעורב	1
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	2
חזית מסחרית	עירוני מעורב	1
להריסה	דרך מאושרת	7, 6
להריסה	דרך מוצעת	5, 4
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
להריסה	עירוני מעורב	1
להריסה	שטח פרטי פתוח	2
מגרש המחולק לתאי שטח	עירוני מעורב	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	55	1
מלאכה א'	4,615	83.47
מלאכה ב'	859	15.54
סה"כ	5,529	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	54.08	0.98
דרך מוצעת	204.65	3.71
מבנים ומוסדות ציבור	671.35	12.16
עירוני מעורב	3,331.14	60.31
שטח פרטי פתוח	1,261.95	22.85
סה"כ	5,523.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>א. קומת הקרקע: יותרו שימושי מסחר, משרדים, תעסוקה, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי, מבואות למבנים, חדרים טכניים, ושימושים משותפים לרווחת הדיירים. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע ולא יותרו חדרי מלון. תותר קומת גלריה למסחר בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. בכל הקומות מעל קומת הקרקע: מגורים, תעסוקה, משרדים, ו/או מלונאות, מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי לבריאות רווחה חינוך, ספורט וקהילה, ושימושים משותפים לרווחת הדיירים, לא יותרו מחסנים.</p> <p>ג. שימושי מלונאות יותרו בהתאם לסעיף 6.7.</p> <p>ד. מפלס הגג העליון יהיה למתקנים טכניים בלבד, לא יותרו בריכות שחיה או שימושים אחרים.</p> <p>ה. במקומות בהם יתוכנן עירוב שימושים באותו הבניין, יש להפריד את השימושים בצורה מיטבית, וזו תיבחן במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית.</p> <p>ו. בקומות מרתף: יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע, למעט מגורים וחדרי מלון. בנוסף יותרו שימושים כגון בריכה, חדר כושר, מועדון דיירים ומחסנים, אולמות אירועים, שטיפת רכבים, מסחר וכל השימושים על פי ע"1. שימושים עיקריים בתת הקרקע יהיו באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. בהתאם לנספח הבינוי המנחה, בניין/אגף C יהיה לשימוש תעסוקה ומסחר בלבד, ובאופן רציף למבנה B.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מחוייב כי לפחות 70% מאורך החזיתות המבנים בקומת הקרקע הפונה לרחובות יהיו חזיתות מסחריות ופעילות לרחוב. ותישמר רציפותן ככל הניתן.</p> <p>2. גובה המבנים ומס' הקומות:</p> <p>מבנים/אגפים B,C כפי שמופיע בנספח הבינוי, על הרחובות שלמה ואברבנאל יהיו בבנייה מרקמית בגובה מירבי של 28 מ' ועד 7 קומות.</p> <p>המבנה הגבוה A, כפי שמופיע בנספח הבינוי, שבפינת הרחובות רבינו חננאל ואברבנאל יהיה בגובה מירבי של 64 מ' ומספר הקומות יהיו 17.</p> <p>תכסית מבנה A, לא תעלה על 650 מ"ר וזאת מלבד קומת הקרקע המסחרית. חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת. אפשרות לתוספת קומה ראו סעיף 6.10.</p> <p>3. מרפסת הגג מעל קומת הקרקע המסחרית תשמש בחלקה הצמוד ליח"ד כמרפסות וביתרת השטחים יהיו שימושים ומתקנים לרווחת הדיירים. תותר הקמת מתקנים טכניים ובלבד שלא יבלטו מעבר למעקה המרפסת, לא יעלו על 15% משטח הגג ולא יהיו מפגע אקוסטי או אסתטי. במסגרת תכנית העיצוב יקבע תכנון המרפסת לרבות השימושים שיותרו בה.</p> <p>4. גובה קומות:</p> <p>א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5.5 מ' נטו, ולא יפחת מ 4.5 מ', ויקבע בתכנית העיצוב</p> <p>ב. גובה קומה טיפוסית יהיה אחיד בכל המבנה ובגובה מירבי של 3.5 מטר</p> <p>ג. גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מ' במבנים/אגפים B,C ולא יעלה על 6 מ' במבנה A. לא תותר הבלטה של מתקנים טכניים/חדרים טכניים מעל לגובה זה, המתקנים יוסתרו במלואם ע"י מעקה הגג העליון. למעט לטובת מתקן לניקוי חלונות.</p> <p>שאר הוראות העיצוב ותכסית קומת הגג תהיינה עפ"י תכנית ג'1. נסיגות בקומת הגג כלפי</p>

4.1	עירוני מעורב
	<p>הרחובות שלמה, רבנו חננאל ואברבנאל יהיו בהתאם לתכנית ג 1 בכל השימושים.</p> <p>5. גזוזטראות יותרו בתחום קווי הבניין בלבד. לא יותרו גזוזטראות מעל לרחובות, מעבר לקווי הבניין, ובמרווח בין המבנים, כמסומן בנספח הבינוי</p> <p>6. שטח עבור גזוזטראות לשימוש המגורים יהיה בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה 5.</p> <p>7. פריקה וטעינה, פינוי ואצירת אשפה יתבצע בתת הקרקע בלבד, כמפורט בסעיף 3.6.ג.</p> <p>8. הכניסות הראשיות למבנים יהיו מהרחובות הגובלים, יותרו כניסות נוספות מכיוון השפ"פ או מאזורי זיקות ההנאה.</p> <p>9. המרווח בין המבנים A ו-B (כפי שמופיע בנספח הבינוי) לא יפחת מ 7 מ' ולא תותר הבלטה של גזוזטראות מעל מרווח זה.</p> <p>10. חריגה מקווי בניין, הנסיגות בקומת הקרקע, והמרווח המינימלי בין המבנים תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>11. מתקני תשתיות יוקמו בתת הקרקע ואם הדבר לא ניתן, ישולבו במבנה המיועד לשימושים נוספים ובתנאי שמיקום זה נדרש לצורך תפקוד מתקן התשתיות או שהקמת המתקן בתת הקרקע אינה אפשרית מבחינה הנדסית או תכנונית אחרת וכי המתקן המוצע אינו מהווה מטרד לשימושים אחרים בסביבתו והמגבלות שהוא יטיל על סביבתו יהיו קטנות ככל האפשר.</p> <p>12. חדרי טרנספורמציה יהיו בתת הקרקע או בתוך המבנים בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>צפיפות ותמהיל דיור:</p> <p>1. יותרו עד 160 יחידות דיור.</p> <p>2. שטח יח"ד ממוצע לא יפחת מ 80 מ"ר ולא יעלה על 90 מ"ר.</p> <p>3. באם יתוכננו ממ"קים ניתן יהיה להמיר חלק משטחי השירות של הממ"דים לשטחים עיקריים ולהגיע לשטח ממוצע ליח"ד שלא יפחת מ 76 מ"ר</p> <p>4. חריגה מהשטח הממוצע, שנקבע בסעיפי 2 ו 3 לעיל מהווה סטיה ניכרת לתכנית זו</p> <p>5. תמהיל הדירות יקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ויחייב יצירת מגוון של דירות כולל מגוון של דירות כולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות.</p> <p>6. 10 יח"ד מסה"כ יח"ד יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. יחולו הוראות תכנית ע-1 למרתפים. למעט קומת המרתף הראשונה בה יותר גובה של 6 מ' עבור גישת משאיות לפינוי אשפה, טעינה ופריקה וחדרי אצירת אשפה.</p> <p>2. מרתפי החניה יהיו משותפים, ויכללו פריקה וטעינה, אצירה ופינוי אשפה, בהתאם לנספח התנועה. תיאום סופי יעשה במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>3. רמפת החניה תהיה משותפת ובזיקת הנאה לכל תאי השטח בקו הכחול, כולל תאי שטח 1,2,3, ותובטח גישה למרתפים במגרש הציבורי מהרמפה המשותפת לצורך חניה, פינוי אשפה שירות</p>

4.1	עירוני מעורב
	<p>ותפעול.</p> <p>4. מס' מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן התקף ומדיניות העירייה בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>5. שימוש עיקרי במרתפים יותנה בקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לממצאי סקר הערכת סיכונים. שטחים עיקריים אלה יהיו מעבר לשטח העיקרי מעל לקרקע, כמפורט בטבלה 5 ולא ניתן יהיה להעביר אותם מעל לקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין כמסומן בתשריט, לרבות קווי הנסיגה בקומת הקרקע: 2 מ' לכיוון רח' שלמה, 2 מ' בפינת הרחובות שלמה אברבנאל, 1 מ' לרח' אברבנאל ו 1 מ' לרח' חננאל, נסיגות בקומות הגג ע"פ ג-1 לכל השימושים המותרים בתכנית, ובמרתפים ע"פ ע-1.</p> <p>2. המרווח בין מבנה A ו B ע"י נספח הבינוי לא יפחת מ 7 מ.</p> <p>3. חריגה מקווי הבניין הנסיגות, בקומת הקרקע והמרווח המינימלי בין המבנים תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה לציבור בכל שטח הייעוד, במפלס הקרקע מחוץ למבנים.</p> <p>2. בשטחים האלו לא תותר הקמת גדרות, קביעת שערים, או כל מחסום אחר,</p> <p>3. יותרו סגירות חורף זמניות לבתי קפה / מסעדות שמיקומן יוגדר בתכנית העיצוב, ובלבד שישמר המרווח המינימלי למעבר הציבור בין מבנה A ו B כפי שהוגדר.</p> <p>4. ברחובות שלמה, אברבנאל ורבנו חננאל לא תתאפשר הצבת כסאות, שולחנות ו/או סגירות חורף ברצועת זיקת ההנאה.</p> <p>5. במסגרת תכנית העיצוב תיקבע זיקת הנאה לכלי רכב, לטובת הציבור לצורך מעבר לחניה תת קרקעית במגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור".</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. השטח הפרטי הפתוח מיועד לגינון ופיתוח נופי, שבילי הליכה, מתקני משחק וכושר, ריהוט רחוב, מצללות ושימושי רווחה ונופש וספורט לרווחת ולשימוש הציבור, בדומה לפיתוח שצ"פ עירוני.</p> <p>ב. לא יותרו הקמת גדרות, שערים וכל מחסום אחר להולכי רגל.</p> <p>ג. לא יותרו גזוזטראות מעל לשפ"פ.</p> <p>ד. במפלסים התת קרקעיים בשטח זה יותרו כל התכליות כמפורט בסעיף 4.1.1. ו'</p>

4.2	שטח פרטי פתוח
	ה. מתקני תשתיות יותרו בתת הקרקע בלבד.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. אופן פיתוח השפ"פ יקבע בתכנית העיצוב שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. עומק השתילה לעצים יהיה 1.5 מ' לפחות בין מפלס פיתוח השפ"פ לבין תקרת המרתף עם בתי גידול עפ"י ההנחיות העירוניות שיחולו לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ג. בקומות מרתף: ע"פ המפורט בייעוד עירוני מעורב בתכנית זו והוראות תכנית ע-1.</p> <p>ד. על מנת להבטיח שטחים חדירי מים, בהתאם לתמ"א 34 ב' 4, להפחית הפניית מי נגר מהמגרש אל הניקוז העירוני ולהבטיח את פיתוח השפ"פ כגינה ציבורית איכותית, יש לרכז את שטחי החלחול והשהיית המים של התכנית בשפ"פ ככל הניתן.</p> <p>ה. שטח החלחול יפותח וימוקם כשטח נטיעות וגינון אפקטיבי שישרת את השימוש המרכזי בשפ"פ, מיקומו הסופי יקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>ו. מתקני תשתיות יוקמו בתת הקרקע ואם הדבר לא ניתן, ישולבו במבנה המיועד לשימושים נוספים ובתנאי שמיקום זה נדרש לצורך תפקוד מתקן התשתיות או שהקמת המתקן בתת הקרקע אינה אפשרית מבחינה הנדסית או תכנונית אחרת וכי המתקן המוצע אינו מהווה מטרד לשימושים אחרים בסביבתו והמגבלות שהוא יטיל על סביבתו יהיו קטנות ככל האפשר.</p> <p>ח. לא תתאפשר הקמת חדרי שנאים בשפ"פ.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר שהיה ושימוש הולכי רגל בכל שטח השפ"פ.</p> <p>ב. בתחום המסומן כזיקת הנאה להולכי רגל לא תותר הקמת גדרות או שערים, ויהיה פתוח לציבור.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח הפרטי הפתוח בתא שטח 2 מהווה חלק בלתי נפרד מתא שטח 1 ויירשם על שם הבעלים הרשומים ו/או שירשמו בתא שטח 1 בחלקים יחסיים.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>1. ע"פי תכנית צ'.</p> <p>2. שימושים המותרים בשטחים ציבוריים פתוחים כגון: גן ציבורי, כיכר עירונית, מגרש משחקים, הצללה, מתקני ספורט וכל תכלית אחרת הקשורה בכך.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>זכויות והוראות בינוי ופיתוח ע"פ תכנית צ'.</p> <p>אקוסטיקה במבני חינוך מפלס הרעש בתוך כיתות הלימוד עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 35 דציבל בשעת שיא הרעש.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p data-bbox="1082 264 1273 297">הנחיות מיוחדות</p> <p data-bbox="151 309 1273 539"> 1. במידה ותא שטח זה יתוכנן במשותף עם מגרשים ציבוריים גובלים ממזרח, יינתנו זכויות בנייה בהתאם לגודל המגרש הכולל לצרכי ציבור, וניתן יהיה לתכנן אותו כמגרש אחד הכולל את המגרשים הציבוריים הגובלים. 2. לתא שטח זה תוגש תכנית עיצוב נפרדת על פי הוראות תכנית צ'. בסמכות מה"ע לקבוע את תחום תכנית העיצוב כולל מגרשים סמוכים ביעוד שב"צ. </p>	ב
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
בתחום זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכניות התקפות על תיקונין וע"פ הקבוע בהוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ביעוד דרך.	
הוראות	4.4.2
דרך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
בתחום זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכניות התקפות על תיקונין וע"פ הקבוע בהוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ביעוד דרך.	
הוראות	4.5.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר קומות מקסימום		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
עירוני מעורב	מגורים	1	3335	12480	4000	1500	17000	(2) 16480	65 (3)	160 (4)	(5)	(5)	5	(6)	(6)	(6)		
עירוני מעורב	מסחר	1		2000	400			(7) 2400										
עירוני מעורב	תעסוקה	1		2400	600			(7) 3000										
שטח פרטי פתוח		2	1264			(1)	(1)					5						
מבנים ומוסדות ציבור		3	672	(8) 1344	(8) 470	(8) 1344	(8) 2016											
דרך מוצעת		4	196															
דרך מוצעת		5	8															
דרך מאושרת		6	23															
דרך מאושרת		7	31															

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

הערה ברמת הטבלה:

- מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין בגובה ובתכסית המותרים זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל - בטלות. הזכויות הכלולות בטבלה זו כוללות את הזכויות מתוקף תכניות ג'1 וע'1,
- השטחים המוגדרים למגורים בטבלה 5 הנם מקסימליים. לא ניתן להמיר שטחי תעסוקה ומסחר למגורים. ניתן להמיר שטחי מגורים לשאר השימושים במסגרת תכנית העיצוב. חריגה מהוראות אלו מהווה סטייה ניכרת.
- ג. תותר המרה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות באותו השימוש בלבד, ובתנאי שיוותרו 30% שטחי שירות מסך השטח העיקרי. ניתן יהיה לאפשר גמישות בעת הוצאת היתר עד 27% שטחי שירות. חריגה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
- ד. ניתן להשתמש בשטחים שבשימוש תעסוקה, מגורים ומסחר לצורך שימוש מלונאי, בתנאי עמידה בהוראות סעיף 6.7.
- ה. גזוזטראות: תותר בניית גזוזטראות אחת מעל השנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטח מרפסת יהיה עד 14 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' יח"ד. כמו כן,

לא ניתן להעביר את שטח המרפסות המקורות לשימוש אחר.

ו. לא ניתן להעביר שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת. חריגה מהוראות אלו מהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות עבור שטחי המרתפים של תאי השטח 1, 2 עבור כל השימושים.

(2) סה"כ שטחי בניה מעל פני הקרקע.

(3) תכסית מתייחסת לכלל שטח המתחם מגרשים 1 ו 2.

(4) בתחום התכנית יותרו עד 160 יח"ד. 10 יח"ד מסה"כ יח"ד יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.

(5) כמפורט בסעיף 4.1.2.א.

(6) כמפורט בתשריט.

(7) סה"כ שטחי בניה מעל פני הקרקע

.

(8) זכויות הבניה הינן בהתאם לתכנית צ' 270% מתוכם 200% שטחים עיקריים ו 70% שטחי שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

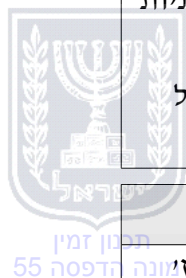
6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים להגשת בקשה למתן היתרי בניה

- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י מה"ע, כמפורט בסעיף 6.6, כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
- ב. הבטחת פינוי והריסה, ורישום המגרשים הציבוריים בלשכת המקרקעין.
- ג. הבטחת רישום השטחים שבזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר כלי רכב ושימוש הולכי רגל בתחום תאי השטח 1 ו-2.
- ד. הבטחת הקמת יח"ד לשכירות כאמור בסעיף 6.ב.1.4 ובהערות לטבלה
- ה. הבטחת הריסת כל המבנים והסככות ופינוי כל פסולת הבנין. תנאי לקבלת היתרי הריסה לכל המבנים והסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה להיבטי זיהומי קרקע וביצוע סקר אסבסט ע"י קבלן אסבסט מוסמך.
- ו. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה הגשת הסקר ההיסטורי של שימושי קרקע במתחם למשרד להגנת הסביבה וקבלת הנחיותיו להבטחת פינוי/טיפול בקרקע המזוהמת בכל שטח התוכנית כמפורט בסעיף 6.8.
- ז. תנאי למתן היתרי בניה יהיה עריכת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אויר, התייחסות למערכת אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת האויר בפרט כולל התייחסות לארובות, קרינה, זיהום קרקע (בדיקות קרקע/גזי קרקע/מי תהום/איטומים במידה וידרשו) וכו'. מסמך זה יביא בחשבון את הקרבה בין גגות המבנים בני 7 קומות למבנים בני 17 קומות ויבחן האם ניתן יהיה לתכנן את המערכות במרתף. כמו כן יש להתייחס למיקום רמפת הכניסה והיציאה מהחניון.
- ח. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה הבטחת פינוי/טיפול בקרקע מזוהמת אם תמצא כזו בתחום המגרש הציבורי.
- ט. במידה ויוצא היתר למלונאות - הבטחת רישום הערה בהתאם לסעיף 6.7 להלן וכן אישור משרד התיירות לתקנים פיזיים של המלון.
- י. הכנת תצ"ר ואישורו בועדה המקומית
- יא. הבטחת תחזוקת השפ"פ תקבע בהסכם תחזוקה בין היזם לבין גורמי העירייה. העירייה תהא רשאית למנות מתחזק חלופי לשטחי השפ"פ, או לתחזק אותם בעצמה ולגבות מהדיירים את ההוצאות הדרושות לשם אחזקתם.
- יב. תיאום אופן הקמה ופיתוח השפ"פ עם מה"ע או מי מטעמו.
- יג. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת פירוק מערכות תשתיות על קרקעות בתחום התכנית והבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית.
- יד. אישור בדיקת רוחות ממוחשבת המראה כי מטרדי הרוחות באזור עומדים בקריטריונים המקובלים של עיריית תל אביב יהווה תנאי למתן היתר בניה.
- טו. לא יצא כל היתר בנייה טרם תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז על ידי הגורמים הרלוונטיים.
- טז. תיאום מול רשות העתיקות יהווה תנאי למתן היתר.

6.2**תנאים למתן היתרי איכלוס**

- א. השלמת הפיתוח לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו והתחייבות לאחזקה שוטפת של השטחים



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.2
<p>הפתוחים</p> <p>ב. רישום הבעלות בפועל ומסירת החזקה לידי העיריה של השטחים הציבוריים בתכנית.</p> <p>ג. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור בשפ"פ וביעוד העירוני.</p> <p>ד. חתימה על הסכם תחזוקה בין היזם לבין גורמי העיריה על תחזוקת השפ"פ.</p> <p>ה. רישום בפועל של תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ו. חתימה על הסכם תחזוקה מול חברת ניהול למבני המגורים הפרטיים וכל השטחים המשותפים.</p> <p>ז. פינוי ו/או טיפול בקרקע המזוהמת בשטח הציבורי.</p> <p>ח. הקמה בפועל של יח"ד להשכרה, כאמור בסעיף 1.4.ב.6 ובהערות לטבלה 5.</p> <p>ט. אישור אגרונום העיריה לביצוע השתילה בגין העתקת העץ כפי שמפורט בסעיף 6.10.</p> <p>י. ביצוע התשתיות הנדרשות לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית.</p> <p>יא. פירוק התשתיות העל קרקעיות בתחום התכנית והטמנתן בקרקע.</p>	
דרכים וחניות	6.3
<p>א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה, ויתואמו סופית בתכנית העיצוב.</p> <p>ב. לא תותר חניה על קרקעית.</p> <p>ג. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת אישור הבקשה להיתר ומדיניות העיריה.</p> <p>ד. יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצעת היתרי בניה ובהתבסס על ההנחיות המרחביות המאושרות על ידי הוועדה המקומית.</p>	
איחוד וחלוקה	6.4
<p>האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.5
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית ירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום האיחוד והחלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.6
<p>א. תכנית עיצוב אדריכלי תאושר בסמכות מהנדס העיר.</p> <p>ב. תכנית העיצוב תכלול את כל תאי השטח שבמתחם לרבות כל השטחים הפרטיים הפתוחים למעבר ושימוש הציבור, למעט המגרש הציבורי.</p> <p>ג. תכנית העיצוב תקבע את מיקום השימושים בקומת הקרקע ותבטיח חזיתות פעילות לשטחים בזיקת ההנאה ולשפ"פ ולרחובות.</p> <p>ד. בתכנית העיצוב יתוכננו כל השטחים הפתוחים בתב"ע זו, תוך תיאום ככל הניתן עם התכנית המתוכננת ממזרח למתחם. התכנון יתייחס ככל הניתן למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ה. לתאי שטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" (תא שטח 3) תוכן תכנית עיצוב נפרדת עפ"י הוראות תכנית צ'.</p> <p>ו. תכנית העיצוב תכלול מתווה להסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים</p> <p>ז. על מנת לאפשר יישום מיטבי של השטחים הפתוחים במרחב הכוללים את השפ"פ, שטחים</p>	

6.6

עיצוב אדריכלי

בזיקת הנאה ביעוד העירוני המעורב, ושטחים פתוחים הגובלים ממזרח לתכנית זו, מה"ע רשאי לדחות את הפיתוח הסופי של מרחב זה ולחייב פיתוח זמני בתאי שטח 1,2 ו 3 עפ"י מתווה והסכם הקמה שיגובש במסגרת תכנית העיצוב.

ח. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה בת קיימא עפ"י הנחיות מה"ע והרשות לאיכה"ס התקפות לעת הכנתה. תתאפשר התקנת מערכות PV על הגגות העליונים. תכנית העיצוב תועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.

ט. התכנית תקבע את תמהיל יח"ד ליצירת מגוון של דירות, קטנות בינוניות וגדולות

י. תכנית העיצוב תקבע את מיקום הכניסות למבנים תוך העדפה למיקום כניסות המבנים מהרחובות.

יא. תכנית העיצוב תקבע את מיקום השימושים שאינם למגורים ותבטיח ככל הניתן את הפרדת השימושים בצורה מיטבית, כאשר יהיה עירוב שימושים באותו המבנה.

יב. במסגרת תכנית העיצוב, השפ"פ יפותח כגינה איכותית, כולל נטיעת עצים בוגרים ועתירי צל.

יג. תכנית העיצוב תכלול מתקני תשתיות כגון חדרי טרנספורמציה שימוקמו בתת-הקרקע.

טו. במסגרת תכנית העיצוב יתואם פיתוח השפ"פ ככל הניתן עם השביל והשטחים הציבוריים הסמוכים לו.

יד. תכנית העיצוב תקבע את מיקום יח"ד לשכירות לזכאי משרד השיכון כאמור בסעיף 6.ב.1.4 ובהערות לטבלה 5.

טו. במסגרת תכנית העיצוב השפ"פ הפונה אל רח' הראש פותח כמקום מגוון איכותי, כולל נטיעת עצים בוגרים עתידי צל.

טז. במסגרת תכנית העיצוב תוצג היתכנות לגישה למרתפי החניה ולפינוי אשפה מהמגרש ביעוד עירוני מעורב והשפ"פ אל המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

יח. התכנית תציג הפרדה בין פינוי האשפה של שטחי המסחר לבין המעברים הציבוריים בקומת הקרקע בתחום תא השטח ביעוד עירוני מעורב.

יט. תכנית העיצוב תכלול התייחסות לנושא העתקת העץ, ונטיעת עצים נוספים במתחם, בהתאם לסעיף 6.10.

כ. תכנית העיצוב תקבע את מיקומם של השטחים חדירי המים בתחום התכנית ותרכז אותם בשפ"פ ככל הניתן.

6.7

הנחיות מיוחדות

שימוש מלונאי

א. במידה ויוצא היתר לשימוש מלונאי לא ניתן לחלק את מבנה המלון והוא יכלול חיבור אחד לתשתיות חשמל, מים וגז. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון.

ב. שטחי מלונאות אלו יהיו ע"פי ההוראות והתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישורו.

ג. לא ניתן יהיה לרשום יחידת אירוח לגורם מסוים. תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה. תרשם הערה לפיה כל מכירה תהיה מותנית באישור העיריה כדי להבטיח שלא ימכרו יחידות מלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב' או לקבוצת גורמים בבעלות משותפת. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.

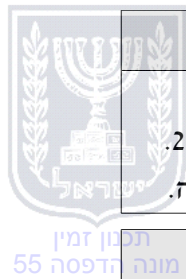
6.8

איכות הסביבה

א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה במחוז תל אביב לנושא בדיקות קרקע ובדיקת גזי קרקע ואופן הטיפול בקרקע המזוהמת עפ"י תכנית אב לזיהומי קרקע של מחוז תל אביב, וביצוע סקר אסבסט ע"י קבלן אסבסט מוסמך.



6.8	איכות הסביבה
	<p>ב. לפחות 15% משטחי התכנית הסחירים יהיו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית.</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בכפוף לאישור רשות המים על פי דין . ובכפוף לאישור פתרון ההחדרה והשהיית מים ע"י מהנדס העיר או בא כוחו, מי הנגר יופנו אל שטחי השהיה שבתחום המגרש שימוקמו בשפ"פ ככל הניתן .</p> <p>ג. יובטחו פתרונות ורטיקאליים למערכות האווירור של החניונים. לא תותר פליטת האוויר, במפלסי הולכי הרגל ו/או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב ובתחום מבנה הציבור, במידה ויהיו גני ילדים ובתי ספר לא תותר פליטת אויר בתחום החצרות.</p> <p>ד. בכל מבנה בו קומת הקרקע מיועדת למסחר יבנה פיר מרכזי לפליטת אויר מכלל שטחי המסחר. פליטת האוויר תהיה בגובה של 2 מ מעל מפלס הגג העליון ברדיוס של 50 מ'. או בהתאם להנחיות איכות הסביבה ולהוראות התקפות באותה העת.</p> <p>ה. כל הבנינים בתחום התכנית יחויבו במיגון דירתי כך שמפלס הרעש בשעות הלילה בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל. מוסדות חינוך (בי"ס/גני ילדים) מפלס הרעש בתוך כתת הלימוד לא יעלה על 35 דציבל בשעות שיא הרעש עם חלונות סגורים.</p> <p>ו. כל פסולת הנובעת מהריסת המבנים תפונה לאתר גריסה ומחזור. פירוק האסבסט יבוצע בהתאם להנחיות ואישורי המשרד להגנ"ס.</p>



6.9	תחזוקה
	<p>א. חלה חובת תחזוקה ע"י חברת ניהול ואחזקה לניהול השטחים הפרטים במתחם.</p> <p>חובת הניהול תירשם כהערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב -2011.</p> <p>ב. תחזוקת הקמת השטחים הפתוחים תיקבע בהסכמים שיחתמו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>



6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עץ הפיקוס הקיים במגרש יועתק בתחום התכנית בהתאם למצבו, באישור ובהנחיית אגרונום העיריה.</p> <p>2. במסגרת תכנית העיצוב, ובכפוף להנחיות האגרונום העירוני, ייקבע מיקום העתקת העץ כמסומן בתכנית, וכן ייקבעו מיקומי 10 עצים נוספים לנטיעה במתחם. השתילה תתבצע בבתי גידול של 25 קוב לעץ.</p> <p>3. במידה ותוצג חלופת בינוי המשמרת את העץ להעתקה במקומו המקורי, תתאפשר תוספת קומה 18 למגדל המגורים עבור ייעוד מגורים וללא שינוי בסך הזכויות המוקצות בתכנית זו. גובה המבנה לאחר תוספת הקומה לא יעלה על 67.5 מ'</p>



6.11	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.</p>



6.12	הריסות ופינויים
	<p>1. כל המבנים הקיימים במתחם מיועדים להריסה ומסומנים בתשריט.</p> <p>2. סילוק פסולת הבניין שתיוצר לאתר מורשה בהתאם לתקנון התכנון והבניה "היתר תנאיו ואגרות- טיפול בפסולת בניין".</p>

6.13

סטיה ניכרת

- הנושאים להלן יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת) תשס"ב 2002 :
1. חריגה מסה"כ שטחי הבניה.
 2. חריגה מהשטחים מקסימליים לשימושי מגורים כמפורט בהערה 3 לטבלה 5.
 3. חריגה מגובה הקומות, גובה המבנה, מס' קומות, ותכסית הקומה הטיפוסית כמפורט בסעיף 4.1.2, למעט אפשרות תוספת קומה אחת למגדל המגורים כאמור בסעיף 6.10.3.
 4. חריגה מקווי בניין נסיגות ומרווחים בין המבנים באותו היעוד, כולל מגבלת הבניה במרווחים בסעיף 4.1.2 כמפורט בסעיף 4.1.2.
 5. ממוצע מינימלי ומקסימלי ליח"ד כמפורט בסעיף 4.1.2.
 6. העברת שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.
 7. הפחתה של שטחי השירות ל מתחת ל 27% מהשטחים העיקריים בכל מבנה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפרויקט יבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים