

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0892091

תא/מק/4974 - מרחב אלון

תל-אביב

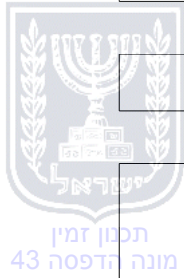
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005089386/310>

דברי הסבר לתכנית

תחולת התכנית: חלק מחלקה 64 בגוש 7096. בין הרחובות מיטב ממזרח, עמינדב מדרום ויגאל אלון ממערב. בשכונת בצרון. שטח התכנית כ-20 דונם.

התכנית כלולה במרחב בעל נגישות גבוהה, המאופיין במרחקי הליכה קצרים מגשר יהודית, תחנת רכבת, אוטובוסים, שבילי אופניים וכן, למערכת הסעת ההמונים עתידית.

בבסיס התכנית עומדת כוונה ליצירת סביבה עירונית אינטנסיבית, הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב והמשלבת בין הפעילויות השונות המתקיימות בה.

בתחום התכנית מתוכננים 4 בניינים: בניין מגורים בן 47 קומות, 2 בנייני תעסוקה בני 47 קומות ומבנה תעסוקה נוסף של בנין המשביר לגביו התכנית קובעת הוראות לשימור. סך כל שטחי הבניה הינם בהתאם להוראות תא/5000.

התכנית מקצה שטח של כ-5.500 דונם בייעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" בדרך של איחוד וחלוקה.

התכנית המוצעת מאופיינת בעירוב שימושים אינטנסיבי המאפיין את מרכז העסקים המטרופוליני של תל אביב-יפו ובהתאמה למטרות תכנית המתאר תא/5000. השימושים המוצעים בתכנית נותנים מענה לצרכי כלל האוכלוסייה והמשתמשים במרחב: למטרות מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור. בנוסף לקביעת ייעודי קרקע התכנית קובעת זיקות הנאה, עד לקירות המבנים, למעבר ושהיית הולכי רגל ממזרח למערב ומצפון לדרום.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|------------------------|-----------|------------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | תא/מק/4974 - מרחב אלון |
|------------------------|-----------|------------------------|

| | |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 507-0892091 |
|-------------|-------------|

| | |
|------------|-------------|
| שטח התכנית | 19.705 דונם |
|------------|-------------|

| | | |
|--------------|------------|-------------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|--------------|------------|-------------------|

| | |
|----------------------------------|----|
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
|----------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------------|--------|
| ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מקומית |
|--------------------------------------|--------|

| | |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------|
| לפי סעיף בחוק | א62 (א) (1), א62 (א) (13), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (ג) |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------|

| | |
|------------------|-------------------------------------------|
| היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
|------------------|-------------------------------------------|

| | |
|------------------|---------------------------------------------------------------------|
| סוג איחוד וחלוקה | איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית |
|------------------|---------------------------------------------------------------------|

| | |
|----------------------------------------|----|
| האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |
|----------------------------------------|----|



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 180675

קואורדינאטה Y 663653

1.5.2 תיאור מקום

תחום המגרש נמצא בין:

מצפון - חלקה 20, חלקה 19, חלקה 68, רחוב בוקסנבאום, חלקה 102, חלקה 101

מדרום - רחוב עמינדב

ממזרח - חלקה 20, רחוב מיטב

ממערב - רחוב יגאל אלון

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 | אלון יגאל | 78 | |
| תל אביב-יפו | אלון יגאל | 76 | |
| תל אביב-יפו | אלון יגאל | 80 | |
| תל אביב-יפו | עמינדב | 7 | |
| תל אביב-יפו | עמינדב | 1 | |
| תל אביב-יפו | עמינדב | 11 | |
| תל אביב-יפו | עמינדב | 3 | |
| תל אביב-יפו | עמינדב | 5 | |

שכונה ביצרון ורמת ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7096 | מוסדר | חלק | | 64 |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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 | מים | 12/02/2020 |
| <u>תמא/4 /2 /א</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2 /א. הוראות תכנית תמא/4 /2 /א תחולנה על תכנית זו. | 4559 | 5224 | | 19/08/1997 |
| <u>תא/5000</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו. | 7407 | 1792 | | 22/12/2016 |
| <u>תתל/101 /א</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/101 /א. הוראות תכנית תתל/101 /א תחולנה על תכנית זו. | 10659 | 9882 | | 11/07/2022 |
| <u>507-0271700</u> | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0271700 - תא/מק/ צ ממשיכות לחול. | 7304 | 8757 | | 18/07/2016 |
| <u>תא/ע/1</u> | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול. | 5264 | 1594 | | 15/01/2004 |
| <u>תא/ח</u> | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול. | 4978 | 2239 | | 16/04/2001 |
| <u>תא/ג/1</u> | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול. לא יחולו הוראות לגבי זכויות הבניה ותוספת הקומה מכח תא/ג/1. | 5705 | 3996 | | 20/08/2007 |
| <u>תא/3255 /ב</u> | החלפה | הוראות תכנית תא/3255 /ב לא יחולו בתחום תכנית זו. | 6061 | 1840 | | 08/02/2010 |
| <u>תא/1043 /א</u> | החלפה | תכנית תא/1043 לא תחול | 5040 | 782 | | 20/12/2001 |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|-----------------|--|--|
| | | | | בתחום תכנית זו. | | |
|--|--|--|--|-----------------|--|--|



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------------|----------|-------------------|-------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | דני קייזר | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | דני קייזר | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | 1 | 15/03/2022 | ראול מרקוביץ | 19: 55 12/05/2022 | תשריט מצב מאושר | לא |
| בינוי | רקע | 1: 500 | 1 | 25/09/2024 | דני קייזר | 10: 33 10/10/2024 | נספח בינוי | לא |
| סביבה ונוף | רקע | 1: 500 | 1 | 25/09/2024 | רחל אלול צלינקר | 10: 35 10/10/2024 | נספח נופי | לא |
| תנועה | מחייב חלקית | 1: 500 | 1 | 01/10/2024 | עירד שרייבר | 10: 39 10/10/2024 | נספח תנועה - מחייב לנושא מיקום הרמפה | לא |
| מים | רקע | 1: 250 | 1 | 29/09/2024 | רועי שקדי | 10: 42 10/10/2024 | נספח מים וביוב | לא |
| מים | מנחה | | 8 | 29/05/2022 | רועי שקדי | 11: 07 06/06/2022 | נספח תשתיות מים וביוב - מלל | לא |
| ניקוז | רקע | 1: 250 | 1 | 29/09/2024 | רועי שקדי | 10: 43 10/10/2024 | נספח ניקוז | לא |
| ניקוז | מנחה | | 16 | 29/05/2022 | רועי שקדי | 11: 09 06/06/2022 | נספח ניקוז - מלל | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב חלקית | 1: 500 | 16 | 06/10/2024 | אדיר אלווס | 10: 48 10/10/2024 | נספח שימור עצים - מחייב לנושא סימון עצים בלבד | לא |
| איכות הסביבה | רקע | | 91 | 10/10/2024 | מיכאל מוזס | 10: 27 10/10/2024 | | לא |
| תיעוד/סקר שימור | מנחה | | 4 | 07/07/2021 | נאור מימר | 11: 44 07/07/2021 | נספח שימור | לא |
| טבלאות הקצאה | מחייב | | 16 | 13/10/2024 | דניאלה פז ארז | 09: 25 15/10/2024 | טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים | לא |

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | דוא"ל |
|-------------|------|----------|------------|-----------------------|-------------|------------|-----|------------|-------------------------|
| | פרטי | עוזי לוי | | מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ | תל אביב-יפו | תוצרת הארץ | 7 | 03-9070123 | office@mivnegroup.co.il |

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | דוא"ל |
|------|----------|------------|-----------------------|-------------|------------|-----|------------|-------------------------|
| פרטי | עוזי לוי | | מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ | תל אביב-יפו | תוצרת הארץ | 7 | 03-9070123 | office@mivnegroup.co.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | דוא"ל |
|-------------|-------------|-----------------|------------|-----------------------------------|----------|-------------------|-----|-------------|---------------------------|
| | עורך ראשי | דני קייזר | | קייזר אדריכלים ומתכנני ערים | בני ברק | ששת הימים | 30 | 052-5218811 | danny@kaiser-arch.com |
| | יועץ תחבורה | עירד שרייבר | 4610059 | דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ | רמת גן | דרך בן גוריון דוד | 2 | 03-7554444 | irad@dgsh.co.il |
| | יועץ נופי | רחל אלול צלינקר | 2361203 | | גבעתיים | שינקין | 15 | 03-5474417 | heli@studio-la.com |
| | יועץ תשתיות | רועי שקדי | 107047 | ש.גלבוע מהנדסים | הרצליה | משכית | 3 | 09-9504021 | office@s-gilboa.co.il |
| | יועץ סביבתי | מיכאל מוזס | | אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה | פתח תקוה | אלכסנדר ינאי | 3 | 03-7503643 | michael@ethos-group.co.il |

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

| | | | | | | | | | |
|-----------------------|-------------|-----|-------------|-----------------|-----------------------------------------|--------|---------------|---------|--------|
| office@adir-nof.co.il | 03-9032190 | 102 | הנורית | חגור | בע"מ אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ | | אדיר אלווס | אגרונום | |
| naor@mimarc.co.il | 072-2510049 | 23 | קבוץ גלויות | תל אביב- יפו | נאור מימר אדריכלות ושימור בע"מ | 112280 | נאור מימר | יועץ | אדריכל |
| moded-r@013.net | | | (1) | רחובות | | 441 | ראול מרקוביץ | מודד | |
| ella@pazgroup.co.il | 09-9700822 | 2 | המנופים | הרצליה | פז כלכלה והנדסה | 1028 | דניאלה פז ארז | שמאי | |

(1) כתובת : התנאים 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| חזית מסחרית | חזית מבנה במפלס הקרקע הכוללת שימושים מסחריים או שימושים בעלי אופי ציבורי ומשמשת כחזית פעילה. |
| מבנה A | מבנה "המשביר המרכזי" |
| מבנה B | מבנה תעסוקה דרום מערבי קרוב לצומת יגאל אלון עמינדב. |
| מבנה C | מבנה תעסוקה צפון מערבי. |
| מבנה D | מבנה מגורים במזרח התכנית. |

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

יצירת מרחב עירוני מעורב שימושים הכולל מגדלי תעסוקה, מבנה מגורים, מסחר בקומות הקרקע, שטח למבנים ולמוסדות ציבור וכן שטחים לגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה והבטחת רישום שטחים ציבוריים
2. שינוי ייעוד הקרקע התקף בתחום התכנית מייעוד "אזור תעסוקה", לייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" ו-"מבנים ומוסדות ציבור".
3. קביעת השימושים בתחום התכנית.
4. קביעת זכויות והוראות בינוי על ידי:
 - א. קביעת מספר קומות.
 - ב. קביעת קווי בניין.
5. קביעת 400 יח"ד מתוכן 10% יח"ד בהישג יד.
6. קביעת מבנה "המשביר המרכזי" כבניין לשימור, כמנוף לחשיפת הערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה, וקביעת הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום תא שטח בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה".
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה בתת הקרקע עבור מעבר להולכי רגל וכלי רכב בין המגרש בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" למגרש הציבורי בתחום התכנית.
9. קביעת הוראות והנחיות להקמת ולשימושים במרתפים, לרבות מיקום הכניסות אליהם.
10. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים, ולפינויים.

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

| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט |
|---------------------|---------|------------------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 2 | בלוק מבנה לשימור |
| דרך מאושרת | 3 | בלוק עץ/עצים לכריתה |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 1 | בלוק עץ/עצים לכריתה |
| | | בלוק עץ/עצים לשימור |
| | | בלוק עץ/עצים לשימור |
| | | בלוק עץ/עצים לשימור |
| | | בלוק עץ/עצים לשימור |
| | | בלוק עץ/עצים לשימור |
| | | זכות מעבר |
| | | זכות מעבר למעבר ברכב |
| | | זכות מעבר למעבר ברכב |
| | | חזית מסחרית |
| | | מבנה להריסה |
| | | מבנה להריסה |
| | | מבנה להריסה |
| | | רצועת מתע"נ תת-קרקעי |
| | | רצועת מתע"נ תת-קרקעי |
| | | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |
| | | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |
| | | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|---------------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 1,184 | 6.01 |
| שטח בנוי ציבורי | 2,000 | 10.15 |
| שטח פרטי פתוח | 1,533 | 7.78 |
| תעשייה מסחר ותעסוקה | 14,988 | 76.06 |
| סה"כ | 19,705 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 1,186.67 | 6.01 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 5,512.05 | 27.91 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 13,049.82 | 66.08 |

| | | |
|------|-----------|-----|
| סה"כ | 19,748.54 | 100 |
|------|-----------|-----|



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1

שימושים

א. בקומת הקרקע:

1. שימושי מסחר לרבות מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מכוני כושר וכיו"ב.
2. שימושי תעסוקה לרבות מרפאות ושרותי רפואה, שירותים פיננסיים, משרדים וכיו"ב ושימושי מלונאות.
3. שטחים נלווים לשימושים אשר נמצאים מעל קומת הקרקע.
4. אסורות דירות מגורים בקומת הקרקע.
5. שטחים פתוחים מגוננים, נטיעות, מצללות וריהוט רחוב.
6. מתקנים טכניים.

ב. ביתר הקומות מעל קומות הקרקע יותרו כל השימושים המותרים בקומת הקרקע ושימושי מגורים לרבות דירות.

ג. בשתי קומות המרתף העליונות:

1. כל השימושים המותרים במגרש מעל הקרקע למעט מגורים ושימושים רגישים ובכפוף לחוות דעת של הרשות לאיכות הסביבה, ככל הניתן בתנאי אוורור ותאורה טבעיים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חנייה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
2. כל השימושים המותרים ביתר קומות המרתף כמוגדר בסעיף ד' להלן.

ד. ביתר קומות המרתף שמתחת לשתי קומות המרתף העליונות:

1. יותרו חניונים ומחסנים ושימושים המותרים בתכנית ע'1 ובנוסף מסחר, וכן מכוני כושר, אולמות כנסים, פנאי, בריכות שחיה, בתי קולנוע, מועדונים, מרכזי נתונים, מוסכים, מסגריות, בתי דפוס, נגריות, בתי קירור וכיוצא בזה באישור הרשות לאיכות הסביבה ובכפוף להכנת תשתיות נדרשות.
2. שטחי שירות נלווים לשימושים המותרים מעל מפלס הקרקע, שטחים עבור פריקה וטעינה, תשתיות ומתקנים טכניים.

ה. בבניין הקיים בחלקו בתא שטח 1, ומרביתו בתא שטח 2 יותר שימושים ציבוריים.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

1. קומת הקרקע:

- א. חזית מסחרית כהגדרתה בתכנית זו, מיקומה ואורכה של החזית המסחרית יקבע לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
- ב. מותרת הקמת יציע בתחום קומת הקרקע לטובת שימושי מסחר על פי תקנות התכנון והבניה, היציע לא יבוא במניין קומות המבנה ושטחו ייכלל בתוך סך שטחי הבניה המותרים.
- ג. מפלס קומת הקרקע ילווה בהתאמה את המדרכה הגובלת, תוך שמירה על רציפות מעבר ונגישות מיטבית להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ד. לסה"כ שטחי המסחר יתוכננו פירים לארובות.

2. מרווחים מינימליים בין מבנים:

- א. מרווח בין מבנה B ומבנה C לא יפחת מ-18 מ'.
ב. מרווח בין מבנה C ומבנה D לא יפחת מ-30 מ'.

3. מספר קומות:

א. מבנה A (לשימור):

בהתאם לסעיף 6.3 להלן.

ב. מבנה B ומבנה C:

6 קומות מסד משותפות לאורך רחוב יגאל אלון ומעליהן 41 קומות טיפוסיות.
סה"כ עד 47 קומות לרבות קומה למתקנים טכניים.

ג. מבנה D:

עד 47 קומות לרבות קומה למתקנים טכניים.

4. גובה קומות ברוטו:

א. במבנה D גובה קומת קרקע יהיה 4.5 מ' ברוטו עד 6 מ' ברוטו. במבנים B ו-C גובה קומת הקרקע

יהיה 4.5 מ' ברוטו עד 6 מ' ברוטו, מותרת קומת כניסה גבוהה אשר ניתן להגדירה כשתי קומות שגובהן

הכולל לא יעלה על 7.5 מ'.

ב. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.

ג. גובה קומת מגורים עליונה לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.

ד. גובה קומות המסד מעל קומת הקרקע, לשימוש משרדים לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.

5. הגבהים האבסולוטיים של המבנים, כפי שמצוינים בטבלה 5, יכללו ככל הנדרש, ארובה בגובה 2 מ' מעל גג עליון או מעקה הגג.

6. מגורים:

א. כמות ותמהיל יחידות דיור - 400 יחידות דיור בתמהיל שיקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

ב. לפחות 10% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי המיגון למגורים יוקצו עבור יחידות אלו. שטח הממוצע של

יחידות דיור בהישג יד יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל יחידות הדיור

ג. מותרות מרפסות למגורים. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן

הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

7. מלונאות:

א. במבנים A, B ומותרת המרה של עד 18,000 מ"ר ברוטו משטחים בשימוש תעסוקה לשטחים בשימוש מלונאות.

ב. מימוש השימוש המלונאי ייקבע בשיקול דעת הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה ולאחר שתאושר תכנית עיצוב ובתיאום עם מהנדס העיר ויכלול את מספר החדרים ושטחם (סעיף 6.1 להלן).

ג. תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.

ד. שטחי המלונאות, ככל שיבנו, יהיו בחטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בה.

תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.

ה. מותרת תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים עפ"י טבלה 5 עבור מרפסות למלונאות.



שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי המלון בפועל.

8. תכסית :

א. תכסית הבינוי המותרת מעל הקרקע בתחום המגרש היא עד 60% משטח המגרש.

ב. תכסית מקסימלית למרתפים - 85%.

ג. 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל

חיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל

לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר

הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

מרתפים

1. עד 6 קומות מרתף.

2. יתאפשר חיבור מרתפים עם המגרש השכן ממזרח לתחום התכנית וכן עם תא שטח 2 ביעוד

"מבנים ומוסדות ציבור", ירשמו זיקות הנאה הדדיות בהתאם למפורט בסעיף 6.7 להלן.

3. הפריקה הטעינה וחצר המשק יהיו בתחום המרתפים.

4. שפילת מי תהום, ככל שתידרש, באישור רשות המים.

פיתוח ונוף

1. מפלס קומת הקרקע יתוכנן כך שתתאפשר נגישות נוחה מהרחובות הגובלים בהתאם לנספח הבינוי.

2. האזורים המסומנים בזיקת הנאה יפותחו כשטחים פתוחים ומגוננים למעבר ושהיית הולכי רגל בכל ימי השבוע, כל שעות היממה כחלק מרצף הפיתוח הכולל של המתחם. הפיתוח ישולב עם הבינוי והמסחר בקומות הקרקע.

3. לא תאושר פליטת אגוז גנרטור, הוצאת אויר ממרתפים לאזורי שהייה, ו/או זיקת הנאה.

4. לא יותרו גדרות ו/או מתקנים טכניים כלפי המרווח הקדמי.

סביבה ונוף

1. זיהום קרקע וגזי קרקע :

תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ראשונה בתחום התוכנית יהיה השלמת סקר היסטורי ותוכנית דיגום לתא שטח 2 ע"י מבקש ההיתר.

2. הבדיקות המופיעות בסעיף שלעיל יועברו לבדיקת ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1 שימושים

א. יותרו שימושים: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים/עירוניים, מחסני חירום עירוניים"ב. יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים הנלווים.

ג. יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימוש מסחרי.

ד. שימושים המותרים בשטחים ציבוריים פתוחים כגון גן ציבורי, מגרשי ספורט, הצללה וכדומה.

ה. יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדין במבנה המשרדים ומבנה החנייה ומסחר הקיימים ערב

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| אישורה של תוכנית זו, עד ליום 1.1.2032 ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר. לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו. | |
| הוראות | 4.2.2 |
| בינוי קומות: בהתאם לטבלה 5 בתכנית זו. | א |
| הערות לטבלת הזכויות זכויות בניה: שטחים עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שייבנו עם גג/קירוי היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות יבואו בנוסף לשטחים לשימושים הציבוריים בהתאם לאמור בהערות לטבלה 5. | ב |
| מרתפים עפ"י תכנית תא/מק/צ' (507-0271700). | ג |
| סביבה ונוף 1. לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי תבוצע הרצת מודל פיזור מזהמים/ ניטור שייבחן את איכות האוויר הצפויה במקום ועל פי יקבע באם ניתן למקם שימושים רגישים במבנה המתוכנן. 2. לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי תציג חו"ד אקוסטית את האמצעים הנדרשים למיגון המבנה. ככל שיתוכננו מבני חינוך, מפלס הרעש לא יעלה על 35 דציבל. 3. זיהום קרקע וגזי קרקע: תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ראשונה בתחום התוכנית יהיה השלמת סקר היסטורי ותוכנית דיגום לתא שטח 2 ע"י מבקש ההיתר. 4. הבדיקות המופיעות בסעיפים שלעיל יועברו לבדיקת ואישור הרשות לאיכות הסביבה. | ד |
| דרך מאושרת | 4.3 |
| שימושים | 4.3.1 |
| מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופנים, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, מצללות, גינות ונטיעות וכל המותר בהתאם להגדרת דרך בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965. | |
| הוראות | 4.3.2 |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית % מתא שטח | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | | | | |
|------------|-----------------------------------|-----------|-----------------|--------------------|---------|-----------------|--------------|---------|--------|---------|--------------------|-------------------|------|-------|--------|---------------------|---------------------|
| | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש מוחלט |
| 4800 (8) | | 400 (2) | | | 166 (3) | 47 | | | 4 (4) | 4 (5) | 4 (6) | 7 (7) | D | 1 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | | | | | 166 (3) | 47 | | | 4 (4) | 4 (5) | 4 (6) | 7 (7) | D | 1 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | | | | | 166 (3) | 47 | | | 4 (4) | 9 (9) | 0 (10) | 0 (11) | C | 1 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | | | | | 166 (3) | 47 | | | 4 (4) | 9 (9) | 0 (10) | 0 (11) | C | 1 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | | | | | 166 (3) | 47 | | | 4 (4) | 9 (9) | 4 (13) | 0 (11) | B | 1 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | | | | | 166 (3) | 47 | | | 4 (4) | 9 (9) | 4 (13) | 0 (11) | B | 1 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | | | | 28 | 7 | | | | 0 (14) | 12 (12) | 0 (13) | 0 (11) | A | 1 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | | 400 (2) | 60 | | | 6 | | | | | | | | 1 | סך הכל | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 60 | | | | 15 | 6 | | 28050 | | | 11550 (17) | 21450 | 5500 | | 2 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. על פי שיקול דעת הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאמה לתכנית העיצוב ניתן יהיה להעביר שטחים בשימוש תעסוקה בין מבנה A למבנים B ו-C בהיקף של עד 2,400 מ"ר, ההמרה

בהתאם ליחס השטח השירות ועיקרי במבנה המקבל.

ב. על פי שיקול דעת הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאמה לתכנית העיצוב ניתן יהיה להעביר שטחים לשימושי מסחר בין מבנים B, C ו-D בהיקף של עד 20% מכלל זכויות הבניה לשימושי מסחר בכל בניין.

ג. על פי שיקול דעת הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאמה לתכנית העיצוב ניתן יהיה להעביר זכויות בניה בשימוש מגורים ממבנה D למבנה C ו-B בהיקף של עד 10,000 מ"ר (עיקרי ושירות).

ד. על פי שיקול דעת הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאמה לתכנית העיצוב מתוך סך זכויות הבניה לשימוש תעסוקה ניתן יהיה להמיר עד 10% לשימוש מסחר.

ה. על פי שיקול דעת הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאמה לתכנית העיצוב תתאפשר הגדלת שטחים עיקריים על חשבון שטחי השירות בשימושי תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ובתנאי ששטחי השירות לא יפחתו מ 20% מהשטחים העיקריים וזאת במסגרת סך כל שטחי הבניה המותרים בתכנית.

ו. בנוסף לשטחים העיקריים עבור מלונאות בטבלה זו לעיל, יתווספו שטחים למרפסות עפ"י המפורט בסעיף 4.1.2 א' (6) מלונאות.

ז. לא תותר העברת שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ח. במבנים A, B ו-C תותר המרה בהיקף של עד 18,000 מ"ר ברוטו משטחים בשימוש תעסוקה לשטחים בשימוש מלונאות בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 א' (6) מלונאות. הנ"ל.

ט. סך הזכויות בתא שטח 1 כולל את המבנה הציבורי הקיים בתחומו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר עבור פתרון מיגון דירתי. ככל שיוקם פתרון מיגון קומתי, תותר המרת הפרש השטחים בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי למגורים.

(2) לפחות 10% מיחידות הדיוור תהיינה יחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי מיגון למגורים יוקצו עבור יחידות אלו. שטח הממוצע של יחידות דיור בהישג יד יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל יחידות הדיוור.

(3) הגובה המירבי כמתואר בסעיף 6.4 יהיה 180 מ' מעל פני הים.

(4) קו בניין לכיוון צפון.

(5) קו בניין לכיוון דרום, תא שטח 2, קו בניין למיטב 5 כמסומן בתשריט - 20 מ'.

(6) קו בניין לכיוון מזרח, קו בניין למיטב 5 כמסומן בתשריט - 20 מ'.

(7) קו בניין לכיוון מערב, כמסומן בתשריט, 30 מ'.

(8) עפ"י המפורט בסעיף 4.1.2 א' (6) מגורים.

(9) המרחק בין מבנה B ו-C מעל קומות המסד לא יפחת מ-18 מ'.

(10) קו בניין לכיוון מזרח, כמסומן בתשריט, 30 מ'.

(11) קו בניין לכיוון מערב, רחוב יגאל אלון, בקומות הקרקע, תישמר התרחקות וזיקת מעבר ברוחב שלא יפחת מ - 4 מ' ותסומן זיקת מעבר להולכי רגל. מעל קומות הקרקע יתאפשר קו בניין " 0 " שממשיך את העיצוב של מבנה המשביר שנקבע לשימור ומגיע לקו בניין " 0 " בכל הקומות.

(12) קו בניין לכיוון דרום, רחוב עמינדב, חזית מבנה A תהווה את גבול הבניה.

(13) קו בניין לכיוון מזרח, תא שטח 2.

(14) קו בניין לכיוון צפון, תא שטח 2.

(15) על פי שיקול דעת הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאמה לתכנית העיצוב ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף של עד 2 קומות מרתף ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי החנייה והשירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

(16) סך השטחים בתת הקרקע ישמשו לטובת כלל השימושים בתא השטח.

(17) בנוסף יותרו עד 5,500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

(18) קו בניין לכיוון מערב.

(19) קו בניין לכיוון מזרח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב בהתאם להנחיות העירוניות אשר תציג התייחסות לנושאים הבאים:

א. שימור:

1. תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה אישור תיק תיעוד ע"י מחלקת שימור של עיריית תל אביב.
2. תוכנית העיצוב תציג את החיבור האדריכלי וההשקפה בין מבנה A למבנה B, באישור מחלקת שימור של עיריית תל אביב.

ב. הצבת המבנים:

1. בתכנית העיצוב האדריכלי תשמר זיקת מעבר רציפה מרחוב בוקסנבאום לתא שטח 2 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתחום זיקת מעבר זו, ככל שיידרש, תתאפשר נגישות כלי רכב לצורך מעבר אל תחום תא שטח 2 בתקופת ההקמה והבנייה ו/או לצרכי תפעול.
2. תכנית העיצוב תטמיע את ההנחיות לגבי שמירת מרווחים בין מבנים כמפורט בסעיף 4.1.2 (א) (2) לעיל.

ג. הוראות בינוי:

גובה קומות, מפלסים, חזיתות, מיקומה ואורכה של החזית המסחרית, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים, מיקום המרחב הפתוח שבין המבנים ובחזיתות קומת הקרקע של המבנים של מתקנים טכניים לרבות ארובות פתחים ותריסי איוורור, מאגרי גז, ניקוז ומים, מגופים ראשיים וכיו"ב.

ד. הוראות והנחיות לפיתוח:

מיקום ותצורת שטחי זיקות ההנאה וזיקות הנאה בתת הקרקע עפ"י סעיף 6.7 לעיל וכן, ריצוף, ריהוט ושילוט, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, מיקום לאדמה גננית בעומק 1.5 מ' לנטיעת עצים.

ה. בניה בת קיימא:

1. הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא ע"פ הנחיות הוועדה המקומית או/ו אדריכל העיר, הכולל חו"ד והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי, התייעלות אנרגטית, ניהול מים, נטיעות, הצללה במרחב הציבורי, מיחזור אשפה, מיחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו-גלגלי ותשתיות לטעינת רכבים חשמליים.
2. עמידה בתקן התקף לבנייה ירוקה ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית בנושאי תכנון בר קיימא.
3. ביצוע סקירת היבטי אנרגיה שתכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה סולארית, חימום מים ותכנון תשתיות לטעינת לרכב חשמלי, ויישום מסקנות סקירה זו בתיאום עם משרד אדריכל העיר, המח' לתכנון בר קיימא ואנרגיה.
4. בדיקת רוחות והצללות חוזרת בהתאם לממצאי המסמך הסביבתי לתב"ע, כאשר במידת הצורך יתוכננו אמצעים למיתון רוחות כגון עצים, משברי רוח וכיו"ב.

ו. הוראות בנושא איכות הסביבה:



1. הצגת פתרונות לפתחי אוורור חניונים, נידוף מסחר, פתח פליטת הגנרטור לשעת חרום, פתרונות אקוסטיים ושטחי חלחול.
2. מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
3. בתא שטח 2 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ייערך ניטור/ מודל פיזור מזהמים מתחבורה על מנת לקבוע את השימושים המותרים במבנה, המודל יועבר לבדיקת ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
4. תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ראשונה בתחום התוכנית יהיה השלמת סקר היסטורי ותוכנית דיגום לתא שטח 2 ע"י מבקש ההיתר ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה/הרשות לאיכות הסביבה.
5. במסגרת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי יש להכין תכנית טיפול בקרקע, תכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- ז. הוראות בנושא מיקומי הפריקה, הטעינה וחצר המשק.
- ח. תמהיל שטחי הדירות, לרבות מיקום יחידות הדיור בהישג יד
- ט. מלונאות ככל שיאושר השימוש : שטחי מלונאות, תיאום היקף השטח, מיקומו, סוג המלון, מספר החדרים והשטחים הנלווים.



חניה

6.2

- א. תקן החנייה עבור היעודים, השימושים ושטחי הבנייה על-פי תכנית זו, יהיה עפ"י התקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה או על פי תקן החנייה שלא ייעלה על 1:0.5 ליח"ד למגורים ו- 1:350 לתעסוקה, הקטן מבניהם.
- ב. תקן החנייה הנ"ל יתייחס גם לחניה דו גלגלית ולאופניים אשר מיקומם יהיה ככל שניתן בתת קרקע.
- ג. פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים, קורקינטים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות על פי המוצג בנספח תנועה.

שימור

6.3

- התכנית כוללת הוראות לשימור מבנה A בהתאם לתנאים הבאים :
- א. בניין לשימור :
מבנה "המשביר המרכזי" (יגאל אלון 76) יוגדר כמבנה לשימור (מסומן בנספח הבינוי כמבנה A).
 - ב. מבנה המשרדים המרכזי (מסומן בנספח השימור של התכנית בסימון- א 1) ישומר לרבות שימור מעטפת המבנה, חללים ציבוריים, כניסות מקוריות, פרטי בניה וחומרי גמר מקוריים על פי תיק תיעוד מלא מאושר על ידי עיריית ת"א ובתיאום עם מח' השימור טרם הוצאת היתר בניה.
 1. יתאפשר חיבור של מבנה התעסוקה B למבנה לשימור A, מצפון, באופן חלקי/ מלא (מסומן בנספח השימור של התכנית בסימון- א 2) ויתואם בתוכנית העיצוב האדריכלית באישור מחלקת שימור בעיריית תל אביב.
 - ג. מבנה המסד (מסומן בנספח השימור של התכנית בסימון- ב 1) ישומר חלקית ויכלול את שימור חזית המבנה תוך אפשרות לביצוע שינויים והתאמות של כניסות לצורך הנגשה ותכנון מבנים חדשים במתחם, בתיאום עם מח' השימור של עיריית ת"א.
 1. יותרו שינויים פנימיים במבנה לצורך התאמה לשימושים חדשים ותקנים עדכניים, כולל



- הריסת תקרות ביניים לצורך איחוד קומות לגובה כפול, ללא פגיעה בחזיתות הראשיות ובערכי המבנה ותשומר מבואת המבנה הראשית.
2. תתאפשר הריסה של האגף המזרחי (מסומן בנספח השימור של התכנית בסימון- ב 2) ברחוב עמינדב.
3. תתאפשר הריסת אגפים אחוריים במתחם המסומנים להריסה וכן האגף הצפוני של קומת המסד ברחוב יגאל אלון (מסומן בנספח השימור של התכנית בסימון- ג).
4. חיזוק המבנה במידה וידרש יבוצע בנפח המבנה הקיים, ובאופן מוסווה, ובשום מקרה לא יפגע בחזיתות המבנה לכיוון הרחובות יגאל אלון ועמינדב.
5. ביסוס מבנה B ועמודי המסד במידה וידרש יבוצע בנפח המבנה הקיים, ובאופן מוסווה, ובשום מקרה לא יפגע בחזיתות המבנה לכיוון הרחובות יגאל אלון ועמינדב.

ד. פנים המבנה :

תשומר מערכת תנועה קיימת במבנה הכוללת שני גרמי מדרגות (מסומן בנספח השימור של התכנית בסימון- ד) ומערכת קונסטרוקטיבית קיימת. יישום קונסטרוקציה חדשה במבנה תבוצע בצורה שאינה פוגעת באלמנטים הנ"ל, המוגדרים לשימור.

ה. בפיתוח המבנה ישומרו מדרגות הכניסה המקוריות הפונות לרחוב יגאל אלון.

ו. היתר הבניה יכלול נספח שימור מפורט הכולל הנחיות שימור וטיפול בחזיתות המבנה ובדגש על פרטי קונסטרוקציית הבטון המובלטת וקירות הסיליקט.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.4

- א. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה .
- ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 100 מטר מעל פני השטח בתחום התוכנית הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית.
- ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- ה. גובה עגורנים מוגבל ל 180 + מטר מעל פני הים, יש לעדכן יזם הפרויקט ומבצע הפרויקט בשטח בהגבלה זו.
- ו. תנאי מערכת הביטחון :

1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות 810L - בכל פינות המבנה בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות 865L - בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.
2. הגובה המירבי המותר בתוכנית זו מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.

תנאים בהליך הרישוי

6.5

- א. תנאים להגשת בקשה להיתרי בנייה עפ"י התכנית, עבור תא שטח 1, תותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק :



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1. אישור תיק תיעוד למבנה A.

2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

3. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות עיריית תל אביב-יפו.

ב. היתר בנייה עפ"י התכנית עבור תא שטח 1, ינתן בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:

1. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור כמסומן בתשריט וכאמור בסעיף 6.7 לעיל.

2. התחייבות לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה.

3. הכנת מסמך סביבתי מפורט. הנושאים שידונו במסמך יכללו התייחסות להיבטים הסביבתיים הבאים בהתאם לצורך: איכות אוויר וריחות, אקוסטיקה, חומרים מסוכנים, פסולת, קרינה, סימולצית שטף מגנטי לבחינת הקרינה הצפויה במבנים הקיימים/מתוכננים ממקורות חשמל פנימיים וחיצוניים, שפכים, פרשה טכנית לאורור החניונים הכוללת גלאי CO וקצב תחלופת אוויר, אסבסט, ניקוז ושימור נגר ונושאים נוספים במידת הצורך ובתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה תל אביב-יפו ואישור הרשות על מילוי כל התנאים.

4. תנאי לקבלת היתר חפירה בכל שטח התכנית יהיה ביצוע תכנית הדיגום לגזי קרקע שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

5. בהתאם לתוצאות חקירת הקרקע, תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות המים לעניין פתרון ניקוז ושימור נגר עילי בכל שטח התכנית.

6. הכנת חוות דעת הידרולוגית לעניין תכנון קידוחי ההחדרה והשפלת מי תהום (במידת הצורך), לאישור רשות המים.

7. אישור הרשות לאיכות הסביבה לפתרונות לאורור המרתפים ופליטת אגוזי גרטורים ונידוף שטחי מסחר בבנין.

8. הגשת מסמך אקוסטי לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו. המסמך יכלול התייחסות

להיבטים הבאים בכפוף לפרק אקוסטיקה בנספח הסביבתי:

א. מיגון אקוסטי דירתי במבנים רגישים לרעש מתחבורה: 40 דציבל במגורים, 35 דציבל במבני חינוך בשעת שיא (עפ"י המלצות המסמך הסביבתי לתב"ע).

ב. השקטת מערכות מכניות וחניונים ע"מ לעמוד בתקני הרעש- הן בתוך המבנים והן בסביבתם.

ג. תכנון אקוסטי של מבני מגורים וציבור הרגישים לרעש יבוצע עפ"י התקנות לתכן הבנייה (אקוסטיקה) 2019 ותקני 1004, 2004(1) והקריטריונים של עיריית ת"א יפו. מבני משרדים/ ציבור הלא רגישים לרעש יבוצעו לפי תקן ת"י 2004 (2).

ד. מניעת מפלסי רעש מטרדיים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שצ"פים (שטחים ציבוריים פתוחים) וכו'- הן ממבנים מתוכננים והן משימושים גובלים.

ה. מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההקמה.

ו. מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח הפרויקט.

9. תברואה

א. קבלת אישור מחלקת התברואה של עיריית תל אביב לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי הדרישות העירוניות.

ב. הצגת חישוב כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות מקובל) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.



| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>10. מלונאות :</p> <p>א. עמידה בתקני משרד התיירות, תיאום ואישור של משרד התיירות.</p> <p>ב. רישום הערת אזהרה בדבר השימוש המלונאי, ומניעת הפיצול הקנייני (בעלות אחודה על כל חלקי המלון).</p> <p>11. תנאי מעהב"ט :</p> <p>א. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למעהב"ט. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ב. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי התקשרות למשלוח הודעות : א.במייל : air21@idf.go.il ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון : 03-6063866.</p> <p>12. הכנת תכנית לאתר התארגנות שתכיל סימון דרכי גישה לאתר, מיקום גנרטורים, מיכלי סולר/שמנים וכו', מכולות פסולת, מערומי עפר, מיקום עגורנים, חניות, שירותים וכו"ב. במסגרת התכנית תוצג רשימת הוראות סביבתיות לאתר אשר יפרטו עקרונות למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההריסה וההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'. התכנית תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו.</p> <p>13. תנאי למתן היתר למבנה B, C או D יהיה הריסת מבנה החנייה הקיים בתא שטח 2.</p> | |
| <p>6.6 תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>א. תנאים לאיכלוס עבור תא שטח 1 :</p> <p>1. מילוי כל ההוראות בתנאים למתן היתרי בנייה.</p> <p>2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל עבור המגרש נשוא היתר האיכלוס.</p> <p>3. השלמת הפיתוח בשטחי זיקת ההנאה לטובת הציבור, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו, ואחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הללו, על פי הנוהל שיהיה מקובל לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>4. רישום תקנה 27 לפי תקנות המקרקעין בדבר המעברים המשותפים של המרתפים.</p> <p>5. איכות הסביבה :</p> <p>א. אישור יועץ אקוסטי של ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב היתרי הבנייה.</p> <p>ב. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש.</p> <p>ג. אישור התקנת גלאי CO במרתפים</p> <p>ד. אישור ביצוע מיגון, ככל שיידרש, בהתאם לתוצאות דיגום קרקע.</p> <p>ה. הצגת תעודת שקילה ואישור על כמויות מיחזור (הוכחה למיחזור או שימוש חוזר) ופינוי פסולת בניין מאתרים מורשים על ידי המשרד להגנת הסביבה ואגף רישוי ופיקוח בנייה.</p> <p>ו. ככל שימצא אסבסט, תעודת שקילה ואישור פינוי אסבסט לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. תנאי לאיכלוס מבנה B יהיה אישור מחלקת שימור בעיריית תל אביב לגמר ביצוע השימור במבנה A.</p> <p>7. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> | |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>6.7 זכות מעבר</p> <p>א. מיקומם ושטחם של כלל השטחים בזיקות ההנאה יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובאופן מחייב לעת הגשת היתרי בנייה, תחום זיקת ההנאה יקבע עד קירות המבנים. שינוי בגבולות ותוואי זיקת ההנאה המסומנים בתשריט לא יהוו שינוי לתוכנית זו ובלבד ששטח זיקת</p> | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

ההנאה לא יפחת מ-4 דונם, מתוכם לפחות 1.5 דונם בשטח רציף לגינה ובתנאי שישמרו המעברים הנדרשים בין הרחובות ושטחי הציבור הפתוחים, לרבות זיקת מעבר רציפה מרחוב בוקסבאום לתא שטח 2 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ברוחב שלא יפחת מ-30.00 מ'. בתחום זיקת מעבר זו, ככל שיידרש, תתאפשר נגישות כלי רכב לצורך מעבר אל תחום תא שטח 2 בתקופת ההקמה והבנייה ו/או לצרכי תפעול.

ב. תחום זיקת ההנאה מעל הקרקע יהיה פתוח למעבר ושהיית הציבור בכל ימי השבוע, כל שעות היממה.

ג. בתחום זיקת ההנאה יותרו מעבר תשתיות והצבת מתקנים בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר ולשיקול דעת הועדה המקומית.

ד. תתבצע התאמה, ככל הניתן, בין זיקות ההנאה לשטח ללא בינוי תת קרקעי ותכנון אמצעים לקיום עצים בוגרים ועתירי צל בשטח.

ה. זיקות ההנאה תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא גדרות או מכשול מכל סוג שהוא.

ו. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות, הצבת כסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך וכן תותר סגירת חורף.

ז. אסורה הצבת ריהוט רחוב, כסאות ושולחנות למסחר מעל/ליד חדרי שנאים, ככל שיתוכננו.

ז. מותרת הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה.

ח. מותרת העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה.

ט. זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל:

1. זיקות הנאה המסומנות בתשריט יאפשרו מעבר רגלי ושהיה, ו/או שביל אופניים במפלס הקרקע.

2. זיקות הנאה למעבר הולכי רגל מתחת לקרקע בין תא שטח 1 בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" והמגרש השכן ממזרח לתחום התכנית וכן עם תא שטח 2 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

י. זיקת הנאה לרכב:

1. זיקות הנאה המסומנות בתשריט יאפשרו מעבר לרכב לרבות רמפת ירידה לחניונים.

2. מעל ומתחת לקרקע בתחום תא שטח 1 בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" לצורכי כניסות לחנייה, חנייה ותפעול.

יא. לכלל זיקות ההנאה תירשם הערה בספרי המקרקעין להבטחת זיקות מעבר אלו.

הריסות ופינויים

6.8

1. מבנים וגדרות, המסומנים בתשריט כ"מבנים להריסה" או "להריסה", מיועדים להריסה.

2. תנאי למתן היתר הריסה למבנים ואלמנטים קיימים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט שיערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך. פינוי האסבסט יעשה ע"י קבלן מורשה ובכפוף לחוק האסבסט.
3. מבנה החנייה הקיים בתא שטח 2 ייהרס עד ליום 1.1.2032 או על פי המפורט בסעיף 6.5 (13) לעיל.

איכות הסביבה

6.9

1. כללי :
 - א. לא יותרו שימושים רגישים לזיהום אויר (מגורים, דיור מוגן, מוסדות חינוך ומלונאות), בטווח של 150 מ' בין השימוש הרגיש לציר המיסעה של נתיבי איילון. ככל שיבוקש לממש שימושים רגישים בטווח זה הם יחויבו בהרצת מודל פיזור מזהמי אויר ובאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.
 - ב. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט : חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.
 - ג. אזורי פריקה וטעינה יוקמו בתת הקרקע בלבד. ניתן יהיה להקים אזורי פריקה וטעינה במפלס הקרקע במתחמים סגורים ומבונים שאינם פונים לשימושים רגישים או לרחוב, באישור מהנדס העיר.
 - ד. תכנית הטיפול בשפכים המתוכננת במבנה תוגש לתאגיד מי אביבים ואישורה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה במקום.
 - ה. בקשות להיתרי בניה למבנים הכוללים שימושי הסעדה יציגו פתרונות למיקום מפרידי שומן, לרבות הצגת דרך גישה לרכב תפעולי לתחזוקתם. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד.
 - ו. מתקנים טכניים על גגות המבנים יוסתרו באופן מלא גם מקומות המגדל מעליהם ובכפוף לחו"ד אקוסטית.

2. הוראות בינוי למניעת מטרדי ריחות וזיהום אויר :
 - א. יש לשלב בתכנון המבנים פירי ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי מזון אל גגות המבנים.
 - ב. לא תותר הפניית פתחי אוורור לשטחים ציבוריים.
 - ג. פליטת אגוז גנרטור בגג המבנים.

3. טיפול בעודפי עפר :

- א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית שאינם מזהמים יישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.
- ב. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.

רישום שטחים ציבוריים

6.10

- השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט מבנה משרדים הקיים אשר יועבר לידי העירייה על פי התנאים המופיעים בסעיף 4.2.1 (ג).
- העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

סטיה ניכרת

6.11

1. חריגה מקווי בניין כמסומן בתשריט ובהוראות תכנית זו תהווה סטיה ניכרת
2. חריגה מגובה המבנים כמצויין בהוראות לטבלת זכויות והוראות בנייה תהווה סטיה ניכרת.
3. העברת שטחים מתת הקרקע אל על הקרקע תהווה סטיה ניכרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | מתן היתר בנייה למגורים במבנה D. | מתן היתר לשטחי התעסוקה בבניין B או C ולשימור בניין A הכל כפי שייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי. |

7.2 מימוש התכנית

