

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0442822

תוצרת הארץ מערב תא/מק/4052

תל-אביב

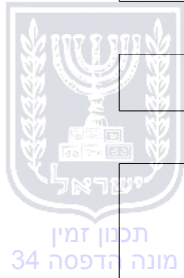
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

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 במערב תא השטח התחום על ידי רחוב תוצרת הארץ מצפון ובמזרח, דרך השלום מדרום ורחוב יגאל אלון ממערב ושטחה הינו כ-17 דונם.

מטרת התוכנית הינה פיתוח מתחם תעסוקה מעורב שימושים, מוטה תחבורה ציבורית והולכי רגל תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) כגון תחנת רכבת השלום. השטח יפותח כהשלמה ובזיקה מצד אחד לזרוע הצפונית של המע"ר ואזור הקריה תוך ניצול מערך הנגישות המפותח הקיים והעתידי ממנו נהנה האזור, ומצד שני לשכונת המגורים בנחלת יצחק.

התכנית קובעת שני תאי שטח לבינוי: האחד ביעוד תעסוקה ובו שימושים למסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים והשני ביעוד משולב של תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ובו שטחים על קרקעיים למבנה ציבור. מערך הבינוי כולל שני מגדלי תעסוקה: בן 33 קומות ובן 80 קומות וכן מבנה עצמאי בן 5 קומות לשימושים ציבוריים.

העמדת המבנים מגדירה בקומת הקרקע שטח פתוח בזיקת הנאה לרווחת כלל הציבור לרבות כיכר עירונית רחבה בפינת הרחובות דרך השלום ויגאל אלון. בנוסף, בהתאם לתפיסה עירונית כוללת נקבעו זיקות הנאה להרחבת המדרכות ושילוב שבילי אופניים לאורך הרחובות יגאל אלון, תוצרת הארץ ודרך השלום. כמו כן, בתת הקרקע מתוכנן מערך חניונים.

על מנת לאפשר הקמת הפרויקט בשלבים הליך התכנון כלל מספר תוכניות. לתוכנית זו קדמו התוכניות המאושרות תא/4049, תא/4051 ותא/4540 שאפשרו את השלב הראשון - המבנה המזרחי בן ה-33 קומות שנמצא כיום בבניה.

תכנית זו תואמת את הוראות תכנית תא/5000 ובהתאם הינה בסמכות הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוצרת הארץ מערב תא/מק/4052
------------------------	-----------	----------------------------

מספר התכנית	507-0442822
-------------	-------------

שטח התכנית	17.399 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 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (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 180874

קואורדינאטה Y 664475

1.5.2 תיאור מקום

רח' תוצרת הארץ מצפון 2,4,6,8, רח' אלון יגאל 114,116,118 ממערב ורח' דרך השלום מדרום 1,3,5.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אלון יגאל	118	
תל אביב-יפו	אלון יגאל	114	
תל אביב-יפו	אלון יגאל	116	
תל אביב-יפו	דרך השלום	3	
תל אביב-יפו	דרך השלום	1	
תל אביב-יפו	דרך השלום	5	
תל אביב-יפו	תוצרת הארץ	6	
תל אביב-יפו	תוצרת הארץ	4	
תל אביב-יפו	תוצרת הארץ	2	
תל אביב-יפו	תוצרת הארץ	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק	11-14, 17, 106	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
507-0364695	101

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/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תא/ 1043	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 ממשיכות לחול.	1514		20/03/1969
תא/ 2225 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2225 / א ממשיכות לחול.	4540	4365	03/07/1997
תא/ 3255 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3255 / ב. הוראות תכנית תא/ 3255 / ב תחולנה על תכנית זו.	6061	1840	08/02/2010
תא/ ע / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע / 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1043 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 / א ממשיכות לחול.	5040	782	20/12/2001
תא/ 221	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 221 ממשיכות לחול.	254	69	09/10/1952
תא/ K	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ K ממשיכות לחול.	143	677	22/02/1951

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ מק/ 2657 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2657 / ב. הוראות תכנית תא/ מק/ 2657 / ב תחולנה על תכנית זו.	5789	2521	26/03/2008
תא/ 4049	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 4049 ממשיכות לחול.	6681	839	24/10/2013
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
507-0200840	שינוי	תכנית זו, תא/מק/4051, משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0200840 ממשיכות לחול.	7024	4860	26/04/2015
507-0271700	כפיפות	הוראות תכנית צ' 507-0271700 תחולנה על תכנית זו לנושא עיצוב המבנים בלבד.	7304	8757	18/07/2016
507-0364695	שינוי	תכנית זו, תא/מק/4540, משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0364695 ממשיכות לחול.	7368	357	03/11/2016
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		12/07/2018	נתן שלזינגר	13: 48 12/07/2018	בועה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	07/04/2021	אבנר ישר	11: 34 07/04/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	23/06/2021	נתן תומר	12: 18 11/07/2021	נספח תנועה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	30/06/2019	ליטל סמוק פביאן	10: 10 30/06/2019		לא
תשתיות	מנחה	1: 500		05/11/2018	ארז גלבע	15: 49 13/11/2018		לא
טבלאות הקצאה	מחייב		4	09/12/2018	רפאל קונפורטי	13: 35 09/12/2018	טבלאות איזון	לא
איכות הסביבה	מנחה		44	13/11/2018	רון לשם	16: 54 13/11/2018	חוות דעת אקלימית	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		51	13/11/2018	רון לשם	17: 13 13/11/2018		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	פקס	דוא"ל
	פרטי	שמעון אבודרהם		אמות השקעות בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5760508	03-5760535	shimon@amot.co.il
	אחר	גדעון אקשטיין		חברת גב ים לקרקעות בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה	9	04-6644200	04-8533567	gideon@gav-yam.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5218407	
פרטי	שמעון אבודרהם		אמות השקעות בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5760508	03-5760535	shimon@amot.co.il
פרטי	גדעון אקשטיין		חברת גב ים לקרקעות בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה	9	04-6644200	04-8533567	gideon@gav-yam.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב-יפו	טשרניחובסקי	18	03-6203220		mail@ayashar.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	ארז גלבו		גלבו מהנדסים יועצים בע"מ	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	bronya@s-gilboa.co.il
סביבה	יועץ	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליטל סמוק פביאן	110383	ת.מ.א תכנון מרחב אורבני	תל אביב- יפו	לילינבלום	40	03-5609430	03-5609446	tamaland@tamaland.com
	שמאי	רפאל קונפורטי	411	קונפורטי רביב	תל אביב- יפו	(1)	2	03-6952020		Koni@krs-realestate.com
מודד מוסמך	מודד	נתן שלזינגר	1237	שלסינגר מדידות בע"מ	ראשון לציון	החורש	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il
יועץ תחבורה	מהנדס	נתן תומר	10764	אן.טי.אי הנדסה	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	nate@nte.co.il

(1) כתובת: שילה 2 תל אביב.

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
כיכר עירונית	רחבה פתוחה לרווחת הציבור הממוקמת בפינת הרחובות דרך השלום ויגאל אלון. שטחה מסומן בזיקת הנאה בתשריט מצב מוצע.
מבנה מזרחי	מגדל בן 33 קומות הנמצא בשלבי ביצוע מתוקף תוכנית מאושרת תא/4051 וממוקם בחלקו המזרחי של תא השטח
מבנה מערבי	מגדל בן 80 קומות הנמצא בחלקו המערבי של תא השטח

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 אזור התעסוקה ממזרח לתוואי דרך מספר 20 (נתיבי איילון) בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 ותוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכות הסעת המונים לרבות תחנת רכבת השלום וצירי תנועה ראשיים, זאת על ידי:

1. הקמת מתחם משולב לשימושי משרדים, מסחר, מלונאות, שימושים ציבוריים ושטחים פתוחים לרווחת הציבור.
2. קביעת המתחם כאזור מוטה הולכי רגל באמצעות מערכת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לרווחת הציבור לרבות כיכר עירונית משמעותית בסמוך לתחנת רכבת השלום, הרחבת המדרכות ושילבי אופניים.
3. קביעת הוראות להקמת מערך חניונים תת קרקעי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת יעודי הקרקע בתכנית 'לתעסוקה', 'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור' ודרכים וכן קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל יעוד.
3. קביעת הוראות בנושאי בינוי לרבות גובה: עד 80 קומות למבנה המערבי, עד 33 קומות למבנה המזרחי (לפי תא/4051 התקפה) ועד 5 קומות למבנה עצמאי למבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת שטחי בניה על קרקעיים כוללים ביעוד תעסוקה המבטאים רח"ק 12.8, מתוכם שטחים לשימושים ציבוריים.
5. קביעת שטחי בניה על קרקעיים ביעוד תעסוקה ומבני ציבור לשימושים ציבוריים.
6. קביעת שימושים תת קרקעיים ומערך זיקות הנאה למעבר כלי רכב למגרשים הסמוכים ממזרח וממערב.
7. קביעת הוראות פיתוח וכן זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל שטחי החוף בתוכנית.
8. קביעת זיקת הנאה למעבר תשתיות תת קרקעיות.
9. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ומתן אישור אכלוס.

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	100
דרך מאושרת	200
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	100
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	100
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	200
הנחיות מיוחדות ב	תעסוקה	100
זיקת הנאה	תעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,041	5.98
תעשייה	16,355	94.02
סה"כ	17,396	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,040.58	5.98
תעסוקה	15,657.38	89.99
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	701.99	4.03
סה"כ	17,399.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. שימושים על קרקעיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים. 2. תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת, לרבות שטחים לרווחת העובדים. 3. מסחר קמעונאי ומסחר סיטונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות. 4. מלונאות. 5. שימושים ציבוריים כגון חינוך, רווחה, תרבות, ספורט, קהילה, דת, משרדים עירוניים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכל השימושים המותרים בתוכנית תא/מק/צ - 507-0271700. 6. מתקני ספורט מקורים או מתקנים פתוחים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב - יפו. 7. אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב - יפו. 8. אולמות ושטחים לאחסנה, מכירה והשכרת כלי רכב. 9. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, הצללה, מתקני ספורט משחק וכדומה. 10. דרכים וחניות ובכלל זה מעבר כלי רכב והולכי רגל, מסעות, מדרכות, תשתיות עיליות, ריהוט רחוב ונטיעות. <p>ב. שטחים תת קרקעיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, תיאטראות, בתי קולנוע, מכוני כושר ובריכות שחייה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב - יפו. 2. מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס ובתי קירור וייצור מזון בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב ובכל מקרה לא יותרו מוסכים לפחחות וצבע. 3. אולמות ושטחים לאחסנה, מכירה והשכרת כלי רכב בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 4. חניות, מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, העלאה והורדת נוסעים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים טכניים וכיוצא בזה. 5. תשתיות תת קרקעיות. 6. שימוש ציבורי רב מפלסי לתועלת הציבור.
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבניין כמפורט בתשריט מצב מוצע. 2. בתחום שבין קו הבניין לגבול תא השטח תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור במפלס הקרקע וב-3 מטרים שתחתיו. תחום זה ישמש כהמשך רציף למדרכות הסובבות ויכלול נטיעות, שבילי אופניים, מעבר תשתיות תת קרקעי וכו' ובהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי. 3. תחום הבניה למבנה המערבי מסומן בתשריט המצב המוצע כ'הנחיות מיוחדות' ועליו יחולו ההוראות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> א. שטח תחום זה לא יעלה על 3510 מ"ר. ב. שטח קומת הקרקע של המבנה המערבי לא תעלה על 3100 מ"ר. ג. תותר הגדלת התחום בקומה ה-26 של המבנה המזרחי לצורך הקמת גשר לחיבור בין המגדלים. מיקומו וצורתו הסופיים יקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

4.1

תעסוקה

ד. המבנה מערבי יוצמד ככל הניתן לפינת הרחובות תוצרת הארץ ויגאל אלון ובלבד שבקומת הקרקע תישמר נסיגה שלא תפחת מהמסומן בתשריט מצב מוצע.

ב

הוראות בינוי

1. כל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל ויסומנו בזיקת הנאה לכלל הציבור עד לקירות המבנים ובהתאם לסעיף 6.11.
2. גישת הולכי רגל אל המתחם תהיה מכל הרחובות הסובבים, ותעשה במפלס הרחוב.
3. לא יותרו שימושים רגישים במבנה המערבי מתחת לגובה של 25 מ' מעל פני הקרקע.
4. לא תותר הקמת תשתיות ושימושים עיליים ו/או תת קרקעיים היכולים להגביל שימושים בתא שטח 300.

4. מלונאות

- א. שטחי המלונאות בתוכנית לא יעלו על 18,000 מ"ר ברוטו. מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
- ב. במידה ושימושי המלונאות יתוכננו בבניין אחד הכולל שימושים נוספים תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
- ג. שטחי המלונאות, ככל שיבנו, יהיו בחטיבה אחת, בבעלות אחודה וללא אפשרות פיצול השימושים. תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.
- ד. שימושי מלונאות יאושרו בכפוף לביצוע מודל זיהום אויר ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.

5. שימושים ציבוריים במבנה המערבי

- א. במבנה המערבי יוקצו שטחים לשימושים ציבוריים בשטח שלא יפחת מ-3,000 מ"ר עיקרי ושירות.
- ב. השטחים יוקמו בקומות הראשונות מעל קומת הקרקע.
- ה. השטח לשימושים הציבוריים יהיה רציף ורגולרי ככל הניתן, המאפשר תפקוד יעיל וימוקם לא בסמוך לשימושים מטרדיים, תוך הבטחת תאורה ואוורור טבעיים.
- ו. למרות האמור לעיל, ככל שהשטח יקטן מ-3000 מ"ר עיקרי ושירות, תוקם יתרת השטח במסגרת תא שטח 300 כמפורט בטבלה 5 על הערותיה.
- ג. השטחים ייבנו ויימסרו כך שמתאפשרת אליהם כניסה נפרדת מלובי נפרד ומערכות נפרדות מאלה של שטחי התעסוקה וכל שידרש לטובת השימושים הציבוריים. מיקומם ואופיים יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
- ד. גובה קומה טיפוסית יהיה בהתאם לסעיף 4.1.2. (ד) קומות (3).

ג

מסחר

1. במבנה המערבי בחזיתות הפונות לרחוב יגאל אלון ולכיכר העירונית יוקמו חזיתות מסחריות פעילות.
2. שטחי המסחר בקומת הקרקע במבנה המערבי לא יפחתו מ-650 מ"ר ולא יעלו על 2000 מ"ר.
3. אורך החזית המסחרית בקומת הקרקע לא יפחת מ-50% מאורך החזיתות ליגאל אלון ולכיכר העירונית.
4. תותר הקמת שטחים לכל סוגי המסחר בכל קומות המבנה ובלבד שלא יהוו מטרד ליתרת

4.1

תעסוקה

השימושים במבנה. מיקום שטחי המסחר יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב - יפו.

5. תותר בניית פבילונים למסחר בשטחים הפתוחים במפלס קומת הקרקע, שטחים אלה ימנו על שטחי המסחר המפורטים בטבלה 5. מיקומם וגודלם יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

6. בנוסף לשימושים מסחריים, יותרו בחזית המסחרית שימושי שירותים אישיים, מרפאות, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה, תוך הבטחת חזית פתוחה ופעילה כלפי המרחב הציבורי.

7. בתי האוכל ירוכזו במבנה המזרחי. במידה ובמסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי יקבעו בתי אוכל במבנה המערבי, יוצג פיר ארובה פנימי בתוך המבנה כמפורט בסעיף 6.7.

ד

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

גובה המבנים

1. המבנה המערבי לא יעלה על 80 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, כולל קומת הקרקע והקומות הטכניות.
2. המבנה המזרחי לא יעלה על 33 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, כולל קומת הקרקע והקומות הטכניות.
3. גובה הבניה לא יעלה על 350 מטר מפני הים ו-337 מטר מעל פני מפלס הכניסה הקובעת ובכפוף למיגון אקוסטי שייבחן בחוות דעת אקוסטית בעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי.

קומות

1. גובה קומת הקרקע ו-3 הקומות שמעליה לא יעלה על 6 מטרים כל אחת.
2. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 3.8 מטרים.
3. גובה קומה טיפוסית לשטחים הציבוריים יקבע במסגרת תכנית עיצוב האדריכלי ובהתאם לצורך.
4. במבנה המערבי תותר הקמת עד 3 קומות מיוחדות. מיקומן וגובהן יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. בקומות אלה תותר הקמת קומת גלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, אשר לא תמנה במניין הקומות.
5. במסגרת הקומות למסחר תותר הקמת גלריה או קומה חלקית שלא יחשבו במניין הקומות. קומות אלה יחשבו במניין השטחים.
6. תותר הקמת קומות טכניות בכל קומות המגדל למעט בקומת הקרקע, גובה הקומות ומיקומן יקבע במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ובלבד שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה. קומות אלה יבואו במניין הקומות המירבי המפורט בטבלה 5.

ה

מרתפים

1. תקבע זיקת הנאה ברמפות ובמרתפים למעבר הולכי רגל ו/או כלי רכב למגרשים הסמוכים. למגרשים השכנים ממזרח זיקת ההנאה תכלול בנוסף מעבר כלי רכב תפעוליים. מיקומן הסופי, מימדיהן ואופיין של זיקות ההנאה ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.
3. רמפת הכניסה המערבית לחניון מרחוב תוצרת הארץ תהיה בתחום חזית המבנה המערבי.
2. שטחי תפעול לשטחי הציבור במבנה המערבי:
- א. השטחים ימוקמו בקומת המרתף העליונה וככל הניתן בסמוך לגישה לקומות העליונות.
- ב. שטחי חניות, פריקה וטעינה, אצירת ופינוי אשפה, אחסנה וכיוצא באלה ימוקמו ככל הניתן בנפרד ממערכות התפעול של השטחים הסחירים.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, מעברים תת קרקעיים, רהוט רחוב, גינון נטיעות וכדומה.
4.2.2	הוראות
א	מרתפים 1. בהתאם להוראות סעיף 6.5. 2. מעברים ודרכי גישה תת קרקעיים לשטח תוכנית תא/4204 ולמגרשים הגובלים ממזרח יהיו בהתאם לנספח התנועה של תוכנית זו. מיקומן הסופי, מימדיהן ואופיין ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
4.3	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	1. במפלס הקרקע ומעליו: כל השימושים הציבוריים בהתאם לתכנית תא/מק/צ - 507-0271700. 2. מתחת למפלס הקרקע: חניונים, מחסנים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים וכו'.
4.3.2	הוראות
א	קווי בנין קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		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
תעסוקה		100	15657	) 140750 (1	) 56660 (2	) 130840 (3	) 328250 (4	(5) 1280	(6) 60	337	80	8	(7)	(7)	(7)	(7)
תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	100	15657	(8) 2400	(8) 600		(8) 3000											
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		300	702	(9) 1900	(9) 600		2500		100		5	8	0	0	0	0		

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. במידה ויוקמו שטחי מלונאות, יותרו שטחים עיקריים לצורך מרפסות למלונאות בהיקף של 6 מ"ר לכל יחידה מלונאית. שטחים אלו הינם בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה בסעיף 5 ולא ניתן להמירם לכל שימוש אחר.

ב. תותר המרת שטחים על קרקעיים משירות לעיקרי וההפך, בהיקף שלא יעלה על 10% משטחים אלה ובתנאי שסך כל שטחי הבניה העל קרקעיים לא יעלה על המותר בתוכנית זו.

ג. בסמכות ובשיקול דעת הועדה המקומית לאשר במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי המרת שטחי שירות המשמשים לחניה בתת הקרקע לשטחים עיקריים לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (ב).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1. מתוך שטחים אלה מומשו במבנה המזרחי כ-37,907 מ"ר.

(2) 1. מתוך שטחים אלה מומשו במבנה המזרחי כ-18,682 מ"ר.

(3) 3. מתוך שטחים אלה מומשו במבנה המזרחי 32,188 מ"ר. שטחים אלה כוללים את כלל שטחי השירות עבור השימושים הסחירים והציבוריים בתאי שטח 100 ו-300.

(4) א. שטחים אלה כוללים את כל שטחי הבניה בתחום התוכנית, עבור המגדל המזרחי והמערבי. ב. ככל שיוקמו שטחים למלונאות שטחם לא יעלה על 18,000 מ"ר על קרקעי מתוך השטחים בשימוש זה. ג. במידה ויוקמו שימושים נוספים כהגדרתם בתוכנית המתאר תא/5000 שטחם לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים. ד. שטחים למסחר: - מתוך סך השטחים העיקריים לתעסוקה תותר הקמת עד 5,000 מ"ר עיקרי למסחר, ניתן להקצות 2000 מ"ר עיקריים נוספים באישור מהנדס העיר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. שטחי השירות למסחר לא יעלו על 40% מהשטחים העיקריים ויהיו ממניין

שטחי השירות לתעסוקה.- מסך שטחי התעסוקה המפורטים לעיל, בקומת הקרקע של המבנה המערבי יוקם שטח שלא יפחת מ-650 מ"ר ולא יעלה על 2000 מ"ר למסחר. - כ-410 מ"ר שטחים עיקריים למסחר מומשו במבנה המזרחי.

(5) אחוזי בנייה על קרקעיים.

(6) על קרקעית.

(7) קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט המוצע: א. לכל שטח התכנית קוי הבניין הינם 5 מ' לרחובות הסובבים ו 4 מ' למגרשים הצמודים הסמוכים. ב. תחום הבניה למבנה המערבי הינו כמסומן בתשריט באזור 'הנחיות מיוחדות'. קומת הקרקע של המבנה תהיה בנסיגה של 4 מ' לרחוב תוצרת הארץ ו 1 מ' לרחוב יגאל אלון מעבר לתחום זה ובהתאם למסומן בתשריט.

(8) 1. השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים יוקמו ככל הניתן בקומה אחת רציפה, ככל שהשטח לשימושים הציבוריים במבנה המערבי יפחת מ-3000 מ"ר ברוטו, תוקם יתרת השטח במסגרת תא שטח

300. תוספת שטחים וקומות בתא שטח 300 לשם מימוש האמור בהערה זו לא תחשב לחריגה מהוראות התכנית ובלבד כי סך השטחים לשימושים הציבוריים הבנויים בתכנית יעמדו על 5,500 מ"ר.

2. השטח העיקרי לשימושים הציבוריים לא יפחת מ-80% מסך השטח המיועד לשימושים אלה.

(9) תינתן המרה של עד 5% מסך השטחים לשטחים סחירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה למבנה המערבי, יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנה מידה 1:500 על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול לכל הפחות הוראות בדבר:
1. מפלסים עקרוניים לרבות מפלסי הפיתוח ומפלסי הכניסות למבנים, חזיתות עקרוניות, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, זיקות הנאה ומעברים לציבור וכן הוראות נוספות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 2. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, תוך התחשבות בתפקודו של המבנה הציבורי. פרטי המצללות וכדומה בכפוף להוראות סעיף 6.4. במקומות בהם יסומנו בתכנית הפיתוח נטיעות לעצים, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק בהתאם למפורט בסעיף 6.4 או אחרת בתיאום ואישור מהנדס העיר.
 3. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה להולכי רגל, לכלי רכב ולמעבר תשתיות לרבות זיקות ההנאה התת קרקעיות למעבר למגרשים הסמוכים ולמערכות הסעת ההמונים בכפוף להוראות סעיפים 6.11 ו-6.12.
 4. התייחסות לנושאים סביבתיים, אקוסטיקה, איכות אוויר ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התכנית לרבות התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה וכמפורט בסעיף 6.7.
 5. דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קוי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע התוכנית, המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
 6. הוראות למימוש הפרויקט בשלבים, בהתאם להוראות לזיקות ההנאה, הוראות לזמן הבניה והוראות בנושא שלביות כמפורט בסעיפים 6.10, 6.11 ו-7.
 7. מיקומם, אופיים וגובה הקומה של השטחים הציבוריים במבנה המערבי.
 8. תוכנית העיצוב האדריכלי תכלול ותפרט פתרונות בהתייחס לניהול וטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 18, ע"1 ותוכנית המתאר העירונית.
 9. הכנת נספח סביבתי בהתאם לסעיף 6.7.1.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה למבנה המערבי וכל בנייה על קרקעית במגרש:
 - א. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1. במסגרת הבקשה להיתר בניה, בסמכות מהנדס העיר לאשר שינויים קלים בבינוי ביחס לתוכנית העיצוב המאושרת, אשר אינם משנים את אופי התוכנית.
 - ב. אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב כמפורט להלן בסעיף 6.7.
 - ג. אישור חוות דעת לעניין מטרדי רוח אשר נערכה בהתאם למדיניות הועדה המקומית, ואשר מראה כי התכנון המוצע אינו מייצר מטרדי רוח ומקיים עמידה בכל הקריטריונים המקובלים על הוועדה המקומית לעניין זה.
 - ד. תאום ואישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.9.
 - ה. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.
 - ו. חתימה על התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה לאחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים, החניונים והשטחים הפתוחים, הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- ז. אישור אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו.
- ח. עמידה בהנחיות הועדה המקומית ומהנדס העיר לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
- ט. הבטחת רישום זיקת ההנאה לטובת הציבור.
- י. שטחים ציבוריים:
- (1) אישור אגף נכסי העירייה בעיריית תל אביב-יפו.
- (2) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בתחום התוכנית בבעלות העירייה.
- (3) הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 100 ורישום בבעלות העירייה.
- (4) תנאי להיתר בניה הינו הבטחת המנגנון להשתתפות בקרן קירוי האיילון.

2. תנאי למתן היתר בנייה למרתפים, בתחום של עד 45 מטר מגבול זכות הדרך של רחוב יגאל אלון, יהיה תיאום ואישור מהנדס העיר בנושא חיבור למעבר הולכי רגל ו/או כלי רכב, מעל ו/או מתחת לפני הקרקע, לתחנת רכבת השלום, דרך מתחם גיבורי ישראל ממערב (מגרש חברת החשמל).
3. תנאי להוצאת היתר לשימושי המלונאות יהיה עמידה בתנאים ובתקנים שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו.

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. רישום הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה.
2. רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור בהתאם למסומן בתשריט ועל פי המפורט בסעיף 6.11.
3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התוכנית בבעלות העירייה.
4. רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 100 בבעלות העירייה, הקמתם בפועל ומסירתם לידי העירייה.

6.4

הוראות פיתוח

1. בשטחים הפתוחים יותרו גינות, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, מתקני משחקים, הצבת אלמנטים אמנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח.
2. הפיתוח יהיה המשכי ורציף בין תא השטח לתעסוקה לתא השטח לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור וכן לתא השטח ביעוד דרך מאושרת. כל מגרש יפותח ברצף עם סביבתו וללא גדרות ומחסומים.
3. השטח הפתוח יפותח ללא מדרגות וללא הפרשי גובה טופוגרפיים משמעותיים העלולים להקשות על רצף ההליכה. הפיתוח יעשה בהתאמה למדרכות הציבוריות הגובלות באופן רציף, פתוח לרחוב וללא הפרעות ככל הניתן. הפיתוח יכלול עצים להצללה כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. בסביבת מבנה הציבור יפותח השטח הפתוח בהתייחס לשימושים שייקבעו בו.
4. באזורים בהם ינטעו עצים, ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' לפחות, ונפח בתי גידול רציפים של 22 קו"ב. מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
5. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים.
6. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים ולא יאושרו ספסלי ישיבה מעל וליד מתקני חשמל ו/או חדרי שנאים.



6.5	מרתפים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מרתפים בתחום התכנית כמקשה אחת ללא הפרדות פיסיות בגבולות המגרשים. 2. בשטח התוכנית יחולו הוראות תוכנית ע-1, למעט ההוראות הכלולות בתוכנית זו. במקרה של סתירה בין התוכניות, יגברו הוראות תוכנית זו. 3. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש (קו בניין 0). זאת בהתאם להנחיות תמא/4/ב/4. 4. ניתן יהיה לאשר אכלוס מלא של מרתפי החנייה טרם השלמת הבנייה מעל הקרקע. תותר הפעלת החניון עפ"י החלק היחסי המאוכלס מעל הקרקע באישור מהנדס העיר. 5. יותר מעבר למגרשים השכנים ממזרח וכן מגרש תוכנית קרן השלום ממערב. אופיים ומיקומם הסופי של מעברים אלה יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. 6. תותר הרחבת המרתפים מתחת לדרכים כהמשך למרתפים בתחום המגרשים לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור שיהיו מרתפים כמקשה אחת ללא הפרדות פיזיות.

6.6	דרכים וחניות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. החניה לכל השימושים תהיה לפי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. 2. במסגרת מערך החניונים מעבר לסעיפים המפורטים לעיל, יינתן ככל הניתן מענה לתקן החניה עבור תוכנית תא/4204 הגובלת ממערב. מספר החניות והסדרי החניה ייקבעו בתיאום עם הרשות המקומית. 3. החניות ושטחי התפעול התת קרקעיים לשימושים הציבוריים ימוקמו במפלס המרתף העליון וקרוב ככל הניתן למעליות וגרמי המדרגות לשימושים אלה. בכל קומות המרתף יותרו חניות לשימושים השונים ללא תלות ביעוד הקרקע. מיקום החניות לשימושים השונים, בכפוף להסדר נכסי עם העירייה יקבעו בתוכנית העיצוב האדריכלי. 4. החניות בתחום התכנית תהיינה מאוגמות, לא תתאפשר הצמדתן למשתמשים מסוימים או לשימוש התעסוקה. החניות תשמשנה לטובת הציבור בזמן בו התעסוקה אינה פעילה. 5. רמפות הכניסה והיציאה מהחניות תהיינה מרוחקות משימושים רגישים. 6. יותר שינוי במיקום הגישות לחניונים בתוכנית העיצוב האדריכלי, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה, שינוי זה לא יהווה שינוי לתכנית זו. 7. יותר מעבר למגרשים השכנים ממזרח וכן מגרש תוכנית תא/4204, קרן השלום, ממערב. אופיים ומיקומם הסופי של מעברים אלה יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. 8. ניתן יהיה בשיקול דעת עירוני, ובהחלטת מהנדס העיר לסגור את רמפת הכניסה מדרך השלום באופן חלקי או מלא ו/או להגביל את שעות פעילותה. 9. מיקום פתחי אוורור החניונים יקבע בכפוף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה ויאושרו בתוכנית העיצוב האדריכלי.

6.7	איכות הסביבה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לאישור תוכנית העיצוב האדריכלי יהיה הכנת נספח סביבתי שיתייחס להבטים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. הגדרת שטחי שירות לפעילות עסקית, אשר יתנו מענה לאחסנת ציוד כגון: אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנה של שמן שרוף לאחר שימוש, הצבת מפריד שומן, אחסנת ציוד נלווה למסעדה שיש מקום להצניעו. ב. הקצאת שטח לאחסנת מחזור פנימי ללא אחסנה מחוץ למבנה: קרטונים, בקבוקים, זכוכית וכד'. ג. הצגת פיר ארובה פנימי בתוך המבנה לצורך הקמה של בתי אוכל בקומת הקרקע ככל שידרש. ד. עריכת מסמך סביבתי שהמלצותיו יעוגנו בהיתרי הבנייה ויתייחס לנושאים הבאים: זיהום קרקע, רעש ואקוסטיקה, איכות אויר, מערכות איורור, החניונים בכלל ופתחי יציאת האויר בפרט, כולל התייחסות לארובות לסך כל שטחי המסחר, קרינה וכו' אשר יועבר לבדיקת הרשות

6.7

איכות הסביבה

העירונית לאיכות הסביבה.

ה. הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות העפר ועבודות הבנייה כולל מפעילות כלי צמ"ה.

2. תנאים למתן היתרי בנייה :

א. ביצוע איטום נגד חדירת גזי קרקע לחללים תת קרקעיים בשטח התכנית ככל שידרש.

ב. כתנאי להיתר הריסה/בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע

בדיקת הימצאות אובסטר באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האובסטר כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה עפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אובסטר ואבק מזיק התשע"א 2011.

ג. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית תל אביב. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ד. קבלה ויישום הנחיות רשות המים לנושא השפלת מי תהום, ביצוע קידוחים והחדרה/איסור החדרה

ה. לעת התכנון המפורט תוכן חוות דעת אקוסטית אשר תבחן את מפלסי הרעש החזויים ממערכת הכבישים והמסילות הסמוכים והמערכות המכאניות המתוכננות ותקבע את סוג המיגון האקוסטי, ככל שידרש.

ז. בשימושי מלונאות ינקטו אמצעים כך שמפלס הרעש בתוך החדרים לא יעלה על 40 דציבל עם חלונות סגורים ו-35 דציבל במוסדות חינוך. לשטחים המלונאיים יהיה מונה חשמל, מים וגז נפרד.

ט. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים להגשת בקשה להיתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות התקפות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. נתוני פסולת מעודכנים יועברו לאגף שפ"ע בעיריית תל אביב-יפו.

6.8

ניקוז

1. קווי התיעול העירוניים החוצים את מגרשי הבנייה יועתקו לדרכים ו/או לשטחים ציבוריים אחרים.

2. פתרון הניקוז במגרש יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי בתאום עם מהנדס העיר.

6.9

מגבלות בניה לגובה

1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון (להלן התמ"א). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מתכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

2. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה אזרחית.

3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

4. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק - הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים המפורט בסעיף 5 כולל את כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים ושימושים טכניים וכו'.

6.10

הוראות בזמן בניה

1. ניתן יהיה לאשר אכלוס מלא של מרתפי החנייה טרם השלמת הבנייה מעל הקרקע. תותר הפעלת החניון עפ"י החלק היחסי המאוכלס מעל הקרקע באישור מהנדס העיר.
2. במקרה של מימוש חלקי, קרי אי השלמת היתר הבנייה כלשונו לעניין מרתפי החנייה ו/או כלל המבנה, ניתן יהיה לחייב את פיתוח כלל השטחים או חלקם כגינה זמנית בגישה חופשית לציבור, לשיקול דעת הועדה המקומית, בהתאם למפורט בסעיף 7.1 להלן.

6.11

זיקת הנאה

1. צורתו הסופית ומידותיו המדויקות של השטח המסומן בזיקת הנאה בתשריט המוצע ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח, כמפורט בסעיף 6.1.
2. בשטח זה תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי, יתאפשר בו מעבר ושהיית הולכי-רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והוא יפותח כמרחב רציף והמשכי. שטח זה לא יפחת מ-4.5 דונם.
3. השטח המיועד לזיקת הנאה יפותח כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה סימון זיקת הנאה במרתפים למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל למגרש חברת החשמל ממערב וכן למגרשים הגובלים ממזרח. מיקום והיקף זיקת ההנאה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. בסמכות הועדה במסגרת תכנית העיצוב לפטור מרישום זיקת הנאה זו.
5. בהיקף תא השטח לתעסוקה תישמר זיקת הנאה במפלס הקרקע ובגובה של 3 מ' מתחת למפלס הקרקע לצורך מעבר תשתיות, הרחבת הדרכים, הסדרת שבילי אופניים והרחבת המדרכות.

6.12

הנחיות מיוחדות
סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות ב

1. עיריית תל אביב-יפו רשאית לקבוע חיבורים ומעברים לשירות מערכות הסעת המונים במסגרת תוכנית העיצוב לתוכנית זו כמפורט בסעיף 6.1. מיקומו הסופי של השטח הפתוח המסומן כאזור להוראות מיוחדות ב' יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם לשטח קומת הקרקע של המבנה המערבי.
2. תותר גישה ממגרשים סמוכים מכיוון דרך השלום ורחוב יגאל אלון, ממערב ומדרום לתוכנית זו (כולל שטחים ביעוד דרך) אל מרתפי התוכנית לצורך מעבר הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים ממערכות הסעת המונים סמוכות (רכבת ישראל, מטרו וכל מערכת ציבורית אחרת) ומשם אל מפלס הקרקע בכל תחום מגרש התעסוקה.
3. תותר אפשרות להקמת מעברים, מעליות, מדרגות ו/או דרגנועים, לא יותרו שטחים סחירים ושימושים מסחריים בתת הקרקע.
4. שטחי הבניה עבור מבנה היציאה לא יכללו במניין השטחים בתוכנית זו.
5. המופע העל קרקעי של מבני היציאה/כניסה יהיו מינימאליים ככל הניתן.
6. ההחלטה בדבר קביעת חיבורים תת קרקעיים לשירות מערכות הסעה המונית וחיבורים בין תת הקרקע לעל הקרקע תיעשה לעת אישור תוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי לתוכנית זו.
7. על מעברים אלה תחול זיקת הנאה למעבר לכלל הציבור בשעות ובתנאים כפי שייקבע ע"י עיריית תל אביב-יפו.

6.13

חלוקה ו/ או רישום

1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, דרכים וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התוכנית יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג

6.13

חלוקה ו/או רישום

- שהוא.
2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.
3. אחד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

6.14

תשתיות

1. במסגרת הגשת הבקשה להיתר הבנייה יערך תאום מול מהנדס העיר בנוגע לדרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין.
2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות.

6.15

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.16

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	שלב א' - בניית מרתפי חנייה	
1	מתן היתרי בנייה לחפירה ודיפון ומרתפי החנייה בתחום התכנית.	1. הבטחת רישום זיקת הנאה בשטח לאורך רח' השלום, רח' יגאל אלון ורח' תוצרת הארץ בהתאם למסומן בתשריט התכנית. 2. הבטחת פיתוח שטחי ציבור אלה אלה על ידי היזם. 3. הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 100 והבטחת רישומם בבעלות העירייה. 4. הבטחת רישום זיקת מעבר לכלי רכב למגרשים הגובלים במרתפי החנייה בהתאם לאמור בסעיף 6.11.4.
2	תנאי להוצאת היתר בנייה לבניית מרתפי חנייה בחלק המערבי של התכנית, בטווח 45 מ' מגבול יעוד הדרך ברח' יגאל אלון.	תיאום ואישור חיבור לתחנת רכבת השלום באמצעות מגרש חברת החשמל, בתיאום ואישור מהנדס העיר.
3	מתן היתרי אכלוס	רישום בפועל של זיקת ההנאה בשטחים בזיקת הנאה בתחום התוכנית.
4	שלב ב' - בנייה מעל פני הקרקע	
5	אישור תוכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	6.1	
6	מתן היתר והקמת המרתף העליון	אישור מפלס ה-0.0 בתוכנית העיצוב האדריכלי
7	מתן היתרי בנייה	אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.9.
8	מתן היתרי איכלוס למבנים	1. פיתוח כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית. 2. חתימה על הסכם מול העירייה לאחזקת שטחים אלה. 3. רישום שטחי הציבור המבונים על שם עיריית תל אביב.
9	הערה :	א. ככל שביצוע התכנית יבוצע בשלב אחד הכולל את שני השלבים לעיל, יצטרפו התנאים לביצוע שלב א' לתנאים לביצוע שלב ב' במסגרת ביצוע שלב ב'. ב. במקרה של סתירה בין סעיף זה להוראות סעיף אחר בתקנון התכנית, יגברו הוראות הסעיף האחר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.