

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-1074137**

**תא/מק/5136 מנחם בגין 66,68,70 - במרחב יצחק שדה**

**תל-אביב**

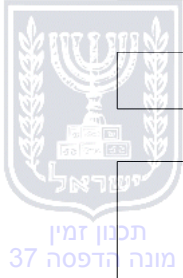
**מחוז**

**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 בחלק המערבי של מרחב יצחק שדה (צומת מעריב , חסן עראפה) וכוללת את מגרשים 2B-4B וחלק ממגרש 1B, בהתאם לתכנית תא/3319 ותא/3319/1. התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר תא/5000 על פי סעיף 62 א (ג) לחוק התכנון והבניה, ושומרת על עקרונות תכנית העיצוב התקפה תאע/3319ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמה לארבע חלקות ליצירת מגרש תכנוני אחד הכולל שני תאי שטח לתכנון שני מגדלים ביעוד עירוני מעורב עבור שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים בהיקף רח"ק (רצפה חלקי קרקע) של עד 12.8 להשלמת רצף הבינוי במרחב. המגדל הצפוני יהיה מוטה תעסוקה והדרומי מוטה מגורים מעל חזית מסחרית וקומות מסד. התכנית שמה דגש על שיפור מפלס הקרקע בסמיכות לתחנת קרליבך וקובעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל להרחבת המרחב הציבורי בהתאם לתכנית העיצוב התקפה תאע/3319ב.

התכנית מתייחסת להוראות איחוד וחלוקה שנקבעו בתכנית תא/4918 לחילופי שטחים בין מגרש 1B ו-2B ליצירת מגרש רגולרי, וכן ממשיכה את ביטול זיקת ההנאה לרמפה לכניסת רכב שחלקה בוטל בתכנית תא/4918 על פי תכנית מאושרת תא/3319 הזכויות המותרות במגרשים 2B-4B הן 50520 מ"ר שטח כולל על קרקעי.

הסבר הזכויות המוצעות :

סך הכל מגרש לחישוב זכויות (מגרש 100) הינו 6266 מ"ר  
סך כל הזכויות במגרש 100 - 80205 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8.  
מתוכם 5023 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע עבור שטחים בנויים לשימושים ציבוריים (תועלת ציבורית).  
מתוך סך כל השטחים הכוללים הסחירים מעל הקרקע יותר עד 20% בשימוש מגורים בהיקף של 15036 מ"ר כולל דיור בהישג יד לתקופת שכירות של 25 שנים בשיעור הנחה של לפחות 40%.

סך כל שטחי התעסוקה והמסחר יהיה לפחות 60146 מ"ר מעל הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/5136 מנחם בגין -66,68,70 במרחב יצחק שדה

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

507-1074137

מספר התכנית

6.694 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

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

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 התכניתהאם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 179660

קואורדינאטה Y 663611

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת בגוש 7077 חלקות 44,48,49,51 הנמצאת בצומת הרחובות 'מנחם בגין' (ממערב) ו'יצחק שדה' (מצפון) בסמיכות לתחנה של הקו הירוק והקו האדום של הרק"ל, מדרום גובלת התכנית עם חלקה 52, מזרח גובלת התכנית עם חלקה 45 והשפ"פ המרכזי של מרחב יצחק שדה.

**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	דרך בגין	68	
תל אביב-יפו	דרך בגין	70	
תל אביב-יפו	דרך בגין	66	

שכונה מרחב יצחק שדה (חסן ערפה)

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר	חלק	44, 48-49	43, 51-52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
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/ 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
תתל/ 71 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / ב. הוראות תכנית תתל/ 71 / ב תחולנה על תכנית זו.	7510	6144		23/05/2017
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
תממ/ 5 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396		25/12/2003
תא/ 3319	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. וכל יתר תכניות תא/ 3319 ממשיכול לחול	5463	617		28/11/2005
תא/ 3319 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. וכל יתר תכניות תא/ 3319 / 1 ממשיכול לחול	6693	1254		14/11/2013
תא/ 3440	החלפה		5526	4150		10/05/2006
תא/ ג	החלפה		4208	2974		21/04/1994
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. וכל יתר תכניות ח ממשיכול לחול	4978	2239		16/04/2001
תא/ ע/ 1	החלפה		5264	1594		15/01/2004

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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/ מק/ 3639	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 3639. הוראות תכנית תא/ מק/ 3639 תחולנה על תכנית זו.	5757	1272		31/12/2007



## 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	1	19/09/2022	ברני גטניו	08: 14 20/10/2022	מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	01/12/2022	אבנר ישר	10: 47 01/12/2022	הספח בינוי מחייב לקווי בניין. נספח הבינוי גובר על יתר מסמכי התכנית לעניין קווי בניין	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	05/12/2022	אבירם אגאי	20: 27 05/12/2022	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	31/10/2022	ליאור לווינגר	22: 09 31/10/2022	נספח נוף	לא
ביוב	מנחה	1: 200	1	31/10/2022	יאיר יושע	21: 58 31/10/2022	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 200	1	31/10/2022	יאיר יושע	21: 59 31/10/2022	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 200	1	31/10/2022	יאיר יושע	21: 57 31/10/2022	נספח ניקוז	לא
ביוב וניקוז	מנחה		4	15/05/2022	יאיר יושע	11: 42 15/05/2022		לא
איכות הסביבה	מנחה		15	02/01/2022	חגי שיוביץ	08: 28 14/07/2022	סקר אסבסט	לא
איכות הסביבה	מנחה		180	27/11/2022	סאם אלפסי	16: 11 30/11/2022	נספח סביבתי	לא
איכות הסביבה	מנחה		20	30/11/2022	סאם אלפסי	10: 54 04/12/2022	סקר אנרגיה	לא
איכות הסביבה	רקע		42	27/11/2022	סאם אלפסי	15: 42 30/11/2022	סקר היסטורי	לא
בדיקת הצללה	מנחה		28	06/11/2022	סאם אלפסי	11: 58 30/11/2022	דוח הצללה ורוחות	לא
ניהול מי נגר	מנחה		27	31/10/2022	גולדברג רן	10: 26 31/10/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		8	02/11/2022	אדיר	14: 09 06/12/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	02/11/2022	אדיר	20: 58 05/12/2022		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		19	15/05/2023	רפאל קונפורטי	10: 15 18/05/2023	טבלאות הקצאה ואיזון	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	.		יובלים סיטי בוי	רמת גן	דרך בגין מנחם		03-6124433	03-6125010	harel@exit-trade.co.il
	פרטי			אקרו אופק בהיר, שותפות מוגבלת	הרצליה	המנופים	2	09-9718900		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	.		יובלים סיטי בוי	רמת גן	דרך בגין מנחם		03-6124433	03-6125010	harel@exit-trade.co.il
פרטי			אקרו אופק בהיר, שותפות מוגבלת	הרצליה	המנופים	2	09-9718900		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב-יפו	טשרניחובסקי	18	03-6203220		mail@ayashar.com
יועץ תנועה	מהנדס	אבירם אגאי	365538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	אדיר		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הרקפת	13	03-9032190		
	יועץ	סאם אלפסי	0	WAWA- איכות הסביבה ובניה ירוקה	תל אביב- יפו	קרליבך	27	03-5739266		
מהנדס	מודד	ברני גטניו	0	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר יושע	00085394	אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ	נווה אילן	(1)	3	074-7870001	02-5868768	yosha@yosha.co.il
	יועץ נופי	ליאור לוינגר		סטודיו אורבנוף	תל אביב- יפו	בן שמן	22	03-7369111		
	שמאי	רפאל קונפורטי	411	קונפורטי רביב גולדנברג	תל אביב- יפו	הירקון	99	03-6952020		
הידרולוג	יועץ סביבתי	גולדברג רן		יוזמות- למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	04-6322160		
סוקר וקבלן אסבסט	יועץ סביבתי	חגי שיוביץ	1	שיוביץ חגי	ראשון לציון	ההדרים	3			haguy1964@gmail.com

(1) כתובת: נווה אילן.

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דיור מיוחד	דיור בהישג יד (דב"י) - יחידות דיור לשכירות לתקופה של 25 שנה לפחות בשיעור הנחה של 40% בהתאם לתוספת השישית בחוק התכנון והבניה כפי שיעודכן מעת לעת.
חזית מסחרית	חזית הכוללת שימושים ציבוריים, שימושי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי.
מגרש 100	מגרש המכיל את תאי שטח 100A, 100B ביעוד עירוני מעורב, ותאי שטח 100D, 100E ביעוד שטח פרטי פתוח
מנהלת יצחק שדה	האחראי על ניהול תכנון אחזקה פיקוח וביצוע של השטח הפרטי הפתוח והדרך התת קרקעית במרחב יצחק שדה.
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, כגון מסעדות, בתי קפה, איטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק וכדומה.
מסחר 2	מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1, אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה כגון קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה וכדומה.
קומות מגדל	כל הקומות מעל קומות המסד, המוגדרות בקו בנין למגדל.
קומות מסד	3 הקומות הראשונות מעל קומת הקרקע
שימושים ציבוריים	צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, בתי חולים. שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תשתית ותפעול. יותר שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.
שירותים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה, ספורט חברה דת, שירותים ציבוריים ומשרדים עירוניים, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח.
שפ"פ מרכזי	השטח הפרטי הפתוח (שפ"פ) הנמצא במרכזו של מרחב יצחק שדה.
תכסית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל בליטות ומרפסות
תכסית מגדל	היטל אנכי של כל חלקי קומות המגדל ביחס לגודל תא שטח בו המגדל ממוקם כולל בליטות ומרפסות.
תעסוקה 1	משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2 כגון, מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירה והשכרת כלי רכב, משרדי תעשייה עתירת ידע, שירותי תוכנה וכדומה
תעסוקה 2	עסקים אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר

מונח	הגדרת מונח
	איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1. כגון, מוסכים, מסגרות נגריות בתי דפוס, בתי קירור.

**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

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות המרחב בקרבה לציר מתע"ן- תחנת קרליבך והשלמת רצף הבינוי במרחב חסן עראפה. התכנית כוללת איחוד שלושת המגרשים בתחום התכנית למגרש תכנוני אחד ביעוד עירוני מעורב, תוספת זכויות בניה בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000 תוך שמירה על עקרונות תכנית העיצוב של מרחב יצחק שדה תעא/3319/ב להקמת שני מגדלים, האחד מוטה תעסוקה והשני מוטה מגורים בגובה של עד 180 מ' בעירוב שימושים למסחר, תעסוקה, שטחי ציבור מבונים ומגורים לרבות דיור בהישג יד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית בהתאם לפרק ג' סימן ז לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- שינוי יעוד הקרקע בתכנית מיעוד "תעסוקה מיוחדת", ו"שטח פרטי פתוח" למגרש ביעוד "עירוני מעורב" ו"שטח פרטי פתוח".
- קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ושימושים נוספים- קביעת עד 20% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים הכוללים לשימוש מגורים לרבות דיור בהישג יד ועד 5% עבור תעסוקה 2 ומסחר 2 ודיור בהישג יד.
- קביעת זכויות בניה מעל הקרקע לשימושי מסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, מגורים לרבות דיור בהישג יד.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהן.
- קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות ועבור מצללות לשימושים ציבוריים.
- קביעת גובה הבניה עד לגובה 180 מ' מעל פני הים.
- קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קווי הבניין, גובה קומות והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וביטול רצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד מתכנית תא/3319
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- קביעת תקן חניה לתוספת השטח מכוח תכנית זו, קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- קביעת שטחי בניה תת קרקעיים.
- קביעת הוראות בינוי לתכנית הבניה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	100A, 100B
שטח פרטי פתוח	100D, 100E
דרך מאושרת	602 - 600
תחנת תחבורה ציבורית	603

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	100B
זיקת הנאה	עירוני מעורב	100A, 100B
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	100D, 100E
זיקת הנאה למעבר ברכב	עירוני מעורב	100A
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	100E
חזית מסחרית	עירוני מעורב	100A, 100B
להריסה	עירוני מעורב	100B
מבנה להריסה	דרך מאושרת	601
מבנה להריסה	עירוני מעורב	100A, 100B
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	100D
קו בנין עילי	עירוני מעורב	100A, 100B
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	100D, 100E
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	602, 601
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	תחנת תחבורה ציבורית	603
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	100A, 100B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	100D, 100E

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור תעסוקה מיוחד	5,100	73.22
דרך מאושרת	219	3.14
שטח פרטי פתוח	1,166	16.74
תחנת תחבורה ציבורית	480	6.89
סה"כ	6,965	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	218.52	3.14
עירוני מעורב	5,102.26	73.34
שטח פרטי פתוח	1,156.73	16.63
תחנת תחבורה ציבורית	479.66	6.89

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	6,957.16	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>במגרש 100:</p> <p>1. בקומות הכניסה:</p> <p>מסחר בהתאם לסעיף 4.1.2 ד 8, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים. שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה.</p> <p>שימושים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים, מחסנים, חדרי שירות וכיוצא בזה. שימושים אלו לא יותרו בחזיתות המבנה.</p> <p>2. בקומות מסד והמגדלים:</p> <p>א. תעסוקה.</p> <p>ב. מסחר.</p> <p>ג. שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>ד. שימושי מלונאות לרבות שימושים נלווים בכפוף לסעיף 4.1.2 ג סעיף 7 (מלונאות).</p> <p>ה. שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה.</p> <p>ז. שימושים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים, חדרי שירות וכיוצא בזה.</p> <p>ח. דיור בהישג יד (בתא שטח B100 בלבד) וכן תעסוקה 2 ומסחר 2 בהיקף של עד 5% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום מגרש 100 בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ט. בנוסף לשימושים אלה, בתא שטח B100:</p> <p>יותר גם מגורים בהיקף של עד 20% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום מגרש 100 לרבות דירות בהישג יד.</p> <p>3. בתת הקרקע:</p> <p>א. יותר כל השימושים המותרים מעל הקרקע, למעט מגורים וחדרי מלון.</p> <p>ב. שימושים נלווים לשטחים המפורטים מעל הקרקע.</p> <p>ג. חניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים), מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות, חוות שרתים וכדומה.</p> <p>ד. תשתיות כגון חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ה. מוסכים ובתי דפוס, שימושי תעסוקה 2 ומסחר 2 בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות נדרשות. לא יותרו מוסכי צביעה.</p> <p>ו. לעת הוצאת היתר בניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע עבור השימושים המותרים בתת הקרקע כולל שימושי תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשטחי החניה והשירות הנדרשים בתפקוד הבניין</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. מספר קומות בתא שטח 100A יהיה עד 45 קומות, מספר קומות בתא שטח 100B יהיה עד 40</p>

## 4.1

## עירוני מעורב

קומות.

2. גובה המבנים כפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית עפ"י סעיף 6.5 ולהוראות גובה קומות כמפורט להלן:

א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מטר ברוטו ולא יפחת מ-4 מ', במסגרת קומת הקרקע תותר קומה חלקית אשר תחושב במניין הקומות. תהיה התאמה והמשכיות ויזואלית לגובה הקירוי וקומות המסד של המבנים על פי תכנית העיצוב של מרחב יצחק שדה תעא/3319/ב.

הגובה הסופי של קומת הקרקע יקבע במסגרת תכנית העיצוב לשיקול דעת הועדה המקומית תוך התאמה לשימושים ולגובה הקומות של המבנים הסמוכים לשמירה על רצף הבינוי במרחב של קומת הקרקע וקומות המסד.

ב. גובה קומות המסד עד 4.5 מטרים ברוטו. תותר גמישות בגובה קומת המסד בהתאם לגובה קומת השימוש הציבורי שתקבע במסגרת תכנית העיצוב.

ג. גובה קומת מגדל טיפוסית עד 3.8 מטרים ברוטו.

ד. בכל אחד מהמגדלים תותר הקמה של עד 4 קומות (מסד הקומות המותרות) שגובהן עולה על גובה הקומה הטיפוסית ועד 6.5 מ'. מיקומן וגובהן הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

ה. גובה קומות טכניות יקבע בתכנית העיצוב.

ב

## קווי בנין

קווי הבנין הינם כמפורט בתשריט, בנספח הבינוי וכמפורט להלן:

1. בתא שטח 100A

א. קומות קרקע

מדרום- לכיוון תא שטח 5 - 100B מטרים.

ממערב- לכיוון מנחם בגין בין 5.4-11.7 מטרים.

מצפון- לכיוון יצחק שדה 6-6.9 מטרים.

ממזרח- לכיוון השפ"פ המרכזי קו בנין 0 ועד 4 מטרים.

ב. קומת מסד

מדרום- לכיוון תא שטח 100B קו בנין 0.

ממערב- לכיוון מנחם בגין בין 1.4-7.7 מטרים.

מצפון- לכיוון יצחק שדה 2-2.9 מטרים.

ממזרח- לכיוון השפ"פ המרכזי קו בנין 0.

ג. בקומת המגדל

מדרום- לכיוון תא שטח 5 100B מטרים.

ממערב- לכיוון מנחם בגין בין 5.4-11.7 מטרים.

מצפון- לכיוון יצחק שדה 6-6.9 מטרים.

ממזרח- לכיוון השפ"פ המרכזי קו בנין 0.

2. בתא שטח 100B

א. קומות קרקע

מדרום- לכיוון תא שטח 100D קו בנין 0.

ממערב- לכיוון מנחם בגין בין 9.8 מטרים.

מצפון- לכיוון תא שטח 100A, יהיה 5 מטרים





עירוני מעורב	4.1
<p>ממזרח- לכיוון השפ"פ המרכזי 4 מטרים. ב.קומת מסד מדרום- לכיוון תא שטח 100D, קו בניין 0. ממערב- לכיוון מנחם בגין בין 5.8 מטרים. מצפון- לכיוון תא שטח 100A קו בניין 0. ממזרח- לכיוון השפ"פ המרכזי קו בניין 0. ג. בקומת המגדל מדרום- לכיוון תא שטח 4 100D מטרים. ממערב- לכיוון מנחם בגין בין 15.8 מטרים. מצפון- לכיוון תא שטח A100 הינו 11.5 מטרים. ממזרח- לכיוון השפ"פ המרכזי קו בניין 0.  3. קו בניין לקומות המרתף. תותר הקמת מרתפים בגבולות מגרש 100 ועד 85% משטחו.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. קומת הקרקע תקורה על ידי קומות המסד, בהתאם לקווי הבניין, ברוחב 4 מטרים מקו הבניין בקומת הקרקע הפונה לכיוון מנחם בגין ממערב ויצחק שדה מצפון, כמסומן בתשריט. גובה הקירוי לא יעלה על 8 מטרים ברוטו. הקירוי והגובה הסופי יקבע בתכנית העיצוב ובהתאמה למבנים הקיימים והמתוכננים במרחב יצחק שדה. 2. תכסית הבינוי ממגרש 100 בכללותו תהיה עד 70%. 3. לכל שימוש תתוכנן כניסה נפרדת. 4. יוקם מיגון אקוסטי לשימושי ציבור רגישים ולמגורים בחזיתות הפונות לרחובות בגין ויצחק שדה, בכפוף להנחיות נספח סביבתי. 5. הנחיות למגורים ולדיוור בהישג יד: א. כל השטח המיועד למגורים, כולל דיוור בהישג יד, ירוכז בתא שטח 100B. ב. שימושי המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף ויהיו מופרדים מהשימושים הציבוריים ושימושי התעסוקה. ג. דירות בהישג יד שיוקצו להשכרה: (1) יחידות הדיוור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים. (2) היחידות עבור דיוור בהישג יד יהיו לשכירות לתקופת של 25 שנה לכל הפחות בשיעור הנחה של לפחות 40%, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת. (3) דירות הדיוור בהישג יד יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים. ד. תמהיל יחידות דיוור: (1) שטח יחידות דיוור ממוצע יהיה כ-68 מ"ר עיקרי. (2) שטחי הדירות יתוכננו בתמהיל שטחים מגוון הכולל לפחות לפחות 15% דירות קטנות מאד 45-65 מ"ר. לפחות 25% דירות קטנות 66-85 לפחות 25% דירות בינוניות 86-100 מ"ר לפחות 15% דירות גדולות 100-120 מ"ר תותר גמישות של עד 10% בתמהיל יחידות הדיוור אשר יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	ג



## 4.1

## עירוני מעורב

(3) תמהיל יחידות הדיור יחול גם על יחידות הדיור בהישג יד. למעט דירות גדולות ששטחן לא יעלה על 100 מ"ר

ה. פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגרש 100.

ו. לא יותר איחוד דירות, סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת.

## 6. שטח מרפסות:

א. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת.

ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטח הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

ג. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטח הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר היחידות המלונאיות בבניין.

ד. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתכנית.

ה. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.

## 7. הנחיות מיוחדות לשימוש מלונאי, ככל שיקבע:

א. שימוש מלונאי יקבע מסך שטחי התעסוקה לשיקול דעת הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לאמור בטבלה 5, בתכנית העיצוב ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בניה.

ג. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל השימוש המלונאי יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. תובטח הפרדה תפקודית, יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים במבנה.

ד. השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.

ה. אופן שילוב שימושי המלונאות, היקף השטחים, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית העיצוב, ובתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.

## הוראות בינוי

## 8. חזית מסחרית כמסומן בתשריט.

א. שטח המסחר לא יפחת מ- 800 מ"ר עיקרי בכל תא שטח בנפרד (A100 ו-B100) ובהתאם לטבלה 5.

ב. רוב שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע למעט 2000 מ"ר אשר ניתן שימוקמו בקומות המסד או בקומות המגדל ובתנאי שלא יהוו מטריד לשימושים השונים ויופרדו מקומות המגורים.

ג. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ- 70% בעומק של לפחות 5 מטר. שטח המסחר ואורך החזית יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.

ד. השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור בכל שעות היום

## 4.1

## עירוני מעורב

ובכל ימות השנה, כמפורט בסעיף 6.2.

ה. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך המסחר שבקומת הקרקע.

ו. עבור המנדפים ומפרידי השומן תתוכנן הפרדת פירים בין תעסוקה למסחר.

ז. לכל שטחי המסחר יתוכנן פיר לארובה עד גג המבנה לטובת הקמה של בתי אוכל. המיקום המדויק של בתי אוכל ייקבע בתכנית העיצוב.

ח. התקנת מפרידי שומנים לבתי אוכל, על-פי הנחיות תאגיד מי אביבים.

ט. יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים, אזור למחזור בקבוקים עם חדר אשפה נפרד לחלק המסחרי וכן יינתנו פתרונות פינוי אשפה בלעדיים לאזור המסחרי בנפרד מהמגורים.

י. תותר תוספת שטחי עזר ואחסנה לשטח המסחרי.

ה

## הוראות בינוי

9. שטחי ציבור מבונים

זכויות בנייה

א. בתא שטח 100B ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של לפחות 5023 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה 5 להלן.

ב. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.

ג. לקומות הציבוריות המבונות תתווסף מרפסת גג פתוחה בשטח של כ-500 מ"ר מעבר לשטחים הציבוריים הקבועים בתוכנית.

ד. ניתן יהיה להוסיף עוד 2000 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

ה. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.

ו. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).

ז. שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו את כלל השימושים בתא השטח.

## הוראות בינוי

א. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.

ב. היקף שטחי הציבור בקומת הקרקע יהיו עד 10% מתוך סך השטחים הציבוריים בתוכנית. יותר שינוי בהיקף השטחים בקומת הקרקע או פיזור שונה בין הקומות בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר.

ג. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.

ד. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.

ה. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.

ו. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.

ז. יתוכננו מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

ח. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ 4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד

## 4.1

## עירוני מעורב

תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.

ט. שטחי החוץ המוצמדים לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות מהנדס העיר. אחוז החלחול משטח החוץ הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית.

י. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.

יא. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.

יב. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.

ו

## הוראות בינוי

יג. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטחים הציבוריים הבנויים (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי העל קרקעי ובנוסף לשטחי החניה.

יד. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. טו. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. במסגרת תכנית העיצוב/היתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקום הורדת והעלאת הנוסעים באישור מהנדס העיר. מיקום ומספר מקומות העלאה והורדה יעשה בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטים.

## 4.2

## שטח פרטי פתוח

## 4.2.1

## שימושים

- כל השטח הפרטי הפתוח יהיה מסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השנה בכפוף לסעיף 6.2 (זיקת הנאה).
- מעל הקרקע במפלס הפיתוח פעילות ציבורית, גני משחקים, מעבר, ושהייה להולכי רגל ורוכבי



4.2	שטח פרטי פתוח
	אופניים. מתקנים נדרשים לשהייה ושהות בפארק ומצללות, פיתוח סביבתי, נטיעות, ריהוט גן ורחוב, שבילי הולכי רגל ומתקנים לחניית אופניים. מעבר רכב חירום. 3. בתת הקרקע - יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע ביעוד עירוני מעורב בסעיף 4.1.1.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. בתחום כל שטח השטח הפרטי הפתוח לא תותר פליטת אוויר לרבות אגוז גרטרור, הוצאת אוויר מחניונים. 2. לא יותרו ערוגות בנויות מוגבהות בתחום השטח הפרטי הפתוח. 3. במקומות בהם יינטעו עצים, בתחום המופיע בנספח הבינוי, תובטח רצועת נטיעה בעומק 1.5 מטר לפחות כפי שיתואם במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם לסעיף 6.7.6).
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	1. בתא שטח 600 : דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, כולל שבילי אופנים, מדרכות ונטיעות עצים, תשתיות עיליות ותת קרקעיות. 2. בתאי שטח 601 ו- 602 יחולו הוראות תכנית הקו הירוק תת"ל 71 /ב ותכנית הקו האדום תמ"מ 1/5
4.3.2	הוראות
4.4	תחנת תחבורה ציבורית
4.4.1	שימושים
	יחולו הוראות תכנית הקו הירוק תת"ל 71 /ב ותכנית הקו האדום תמ"מ 1/5
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תוקם תשתית בתחום רצועת המתע"ן ולא יבוצעו עבודות להקמתה אלא בתאום עם נת"א ו/או הגורם המוסמך



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מ"ר שטח בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
עירוני מעורב	תעסוקה	100A	2827	46117	12029			58146			180 (1)	45	6	500 (3)	
עירוני מעורב	מגורים	100B	2281	9860	2921			12781		145					
עירוני מעורב	דיוור מיוחד	100B	2281	1700	555			2255		25					
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	100B	2281	4018	1005			5023 (2)							
עירוני מעורב	מסחר	100B	2281	2000				2000							
עירוני מעורב	<סך הכל>	100B	2281	17578	4481			22059		170	180 (1)	40	6		
שטח פרטי פתוח		100D	988					(4)							
שטח פרטי פתוח		100E	170					(4)							
עירוני מעורב	<סך הכל>		6266	63695	16510	3000	24183 (5)	107388	70 (6)	170	180 (7)		6	8 (8)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- הזכויות ביעוד עירוני מעורב מתייחסות לכל מגרש 100 ששטחו 6266 מ"ר ומורכב מתאי שטח 100A ו-100B ביעוד עירוני מעורב, 100D ו-100E ביעוד שטח פרטי פתוח. סך השטחים העל קרקעיים בתכנית הינו 80205 מ"ר.
- קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ובתכנית הבינוי.
- היקף שטחי השירות לא יפחת מ 25% מהשטח העיקרי בכל שימוש למעט שטחים ציבוריים מבונים.
- תותר המרת שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בתוך כל שימוש ובתנאי שאין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית
- הועדה המקומית לפי שיקול דעתה רשאית להתיר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר, לוגיסטיקה ותחבורה ציבורית, בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק ובהתאם לסעיף 4.1.1 סעיף קטן 3 (ו) בהוראות אלו.
- לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.
- שטחים עבור שימוש מסחר יהיו מתוך שטחי תעסוקה בהיקף של עד 6000 מ"ר עיקרי + שרות.
- מספר מקומות החניה במרתפים יהיה על-פי שטחי החניה התת-קרקעית בתכנית הראשית תא/3319 - 24183 מ"ר. שטח מרתפי חניה כולל את כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות. לא יתווספו שטחים לחניה מעבר לכך. שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע כמופיע בטבלה זו.

- י. בזכויות הבניה בשטחים הציבוריים הבנויים תותר המרת שטחים על קרקעיים משירות לעיקרי ולהיפך בתנאי שסך כל שטחי הבניה העל קרקעיים לא יעלה על המותר בתכנית זו יא. ניתן להוסיף שטחים בהיקף של עד 2000 מ"ר מעבר לזכויות המופיעות בטבלה אשר ייוחדו למצללות או סככות צל עבור השימושים הציבוריים בלבד אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת.
- יב. תותר העברה בהיקף של עד 9000 מ"ר (עיקרי+שרות) מהשטחים הכוללים המותרים לתעסוקה ומסחר מתא שטח 100A לתא שטח 100B ולהפך. כל זאת בנפח המותר לפי תכנית זו ומהזכויות המותרות ובכפוף לסעיף 4.1.2 סעיף ד 8
- יג. תתאפשר המרה של 3759 מ"ר משטחי התעסוקה כולם או חלקם עבור דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 4.1.1 סעיף קטן 2 ח או לטובת שימוש בדיור בילוי ופנאי. ככל שיוחלט על מימוש דיור בהישג יד יתווספו 42 יחידות דיור לקבוע בטבלה זו. במידה ויוחלט לממש חלק משטחים אלו יקטן מספר יחידות הדיור בהתאמה ובלבד שהשטח הממוצע ליחידת דיור בתכנית לא יקטן מהקבוע בסעיף 4.1.2 ג 5 יד. שטחים עבור שימוש מלונאות יהיו מתוך שטחי התעסוקה ובהיקף של עד 12000 מ"ר עיקרי+שרות ובכפוף לסעיף 4.1.2 סעיף ג 7.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) גובה מקסימאלי מעל פני הים.
- (2) תותר המרת שטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור כולם או חלקם בין תאי השטח במגרש 100.
- (3) לקומות הציבוריות המבונות תתווסף מרפסת גג פתוחה בשטח של כ-500 מ"ר מעבר לשטחים הציבוריים הקבועים בתוכנית.
- (4) תותר בניה בתת הקרקע ביעוד שטח פרטי פתוח בתא שטח D100. זכויות הבנייה בתת הקרקע בשטח פרטי פתוח נכללות בסך הכל זכויות הבנייה בתת הקרקע במגרש 100.
- (5) א. סך הכל זכויות בנייה מתחת לקרקע במגרש 100, כולל מתחת לשטח הפרטי הפתוח. ב. מתוך השטח הכולל בתת הקרקע יוקצו שטחי שרות עבור השימושים הציבוריים בתת הקרקע שלא יפחתו מ-751 מ"ר עבור תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם של השטחים הבנויים הציבוריים שמעל הקרקע וכן תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.
- (6) תכסית מירבית ביחס למגרש 100.
- (7) גובה אבסולוטי מעל פני הים ובכפוף לסעיף 6.5.
- (8) שטחים עבור מרפסות בשימוש מגורים או מלונאי יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע בהתאם לסעיף 4.1.2 ג 6.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



## 6. הוראות נוספות

6.1

## עיצוב אדריכלי

1. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מגרש 100 יהיה אישור של תכנית עיצוב אדריכלי על-ידי הוועדה המקומית
2. תכנית העיצוב למגרש 100 תתייחס לעקרונות תכנית עיצוב ופיתוח מאושרת תעא 3319/ב ותתייחס בין היתר להיבטים הבאים:
  - א. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והנחיות להבטחת הפרדה ומניעת מטרדים בין שימושי המגורים לשאר השימושים.
  - ב. קביעת יחידות הדיור בהישג יד לרבות תמהיל היחידות, מיקומן ומספרן בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 4.1.2 ג 5.
  - ג. קביעת גובה קומות סופי.
  - ד. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בקומת הקרקע.
  - ה. קביעת שטחי המסחר ומיקומם הסופי.
  - ו. קביעת מיקום מערכות האוויר, מערכות טכניות והוצאת אוויר מחניונים. מערכות אלו לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא בקרבת החלונות לפתיחה, מיקומם המדויק של מערכות אלו לרבות מרחקם מהחלונות יקבע בתיאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.
  - ז. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גרטרור, נידוף מסחר, מיקום חדר טרפו ושמירת מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת.
  - ח. הצגת מיקום והפתרונות האקוסטיים המתוכננים של המערכות המכניות כולל ציוד ומסחר.
  - ט. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים בהתאם לסעיף 6.7.
  - י. עדכון סקר העצים ואישורו על ידי האגרונום העירוני.
- יא. קביעת בתי גידול לעצים בוגרים בתחום התכנית לפי מסמך הנחיות לנטיעת עצים במרחב הציבורי.
- יב. הנחיות לבניה ירוקה.
- יג. מיקום סופי של זיקות ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
- יד. מיקום בשטח המגרש למתקני חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי לרבות מלתחות חניה לרכבי אופניים.
- טו. מיקום הסופי של צוברי גז, תשתיות מים, ביוב וניקוז התת-קרקעיות, ופתחים ליניקת אוויר.
- טז. קביעת עיצוב המגדל.
- יז. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
- יח. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
- יט. קומות המסד של המבנים יתוכננו בחומרים, גאומטריה ומפלסים שיתואמו עם המבנים במגרשים הסמוכים במרחב.
- כ. קביעת מעבר תשתיות עירוניות בתחום זיקת ההנאה בתת הקרקע ותיאומן מול אדריכל העיר וצוות תכנון שדרת הקריה.
- כא. שתילת עצים בוגרים בתחום התכנית בחזית לרחוב יצחק שדה ורחוב מנחם בגין בתיאום עם אדריכל העיר.
- כב. ביצוע בדיקה טכנו כלכלית מפורטת של מרכיבים נוספים של מרכז האנרגיה.
- כג. פירוט יישום גג מעבד נגר ("כחול" או ירוק).
- כד. נושאים נוספים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>כה. תיאום עם נת"ע או מי מטעמה, וקבלת אישורה</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטחים המסומנים כזיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה וכן לזיקת הנאה למעבר רכב הינם כמסומן בתשריט.</p> <p>2. זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>3. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה ולזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת המעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ולמעבר לרכב חרום.</p> <p>4. בשטח המסומן לזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג.</p> <p>5. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר או הכנסת אוויר מהמרתפים, פליטת אגוזי גנרטור בשטחים המסומנים כזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל לטובת הציבור.</p> <p>6. תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הרכב בתחום הכניסות למרתפי החניה.</p> <p>7. תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 דרכים וחניות</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיה על פי שטחי החניה בתכנית הראשית תא/331 הקובעת 24183 מ"ר עבור שטחי מרתף חניה - שטח מרתפי חניה הכולל את כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות.</p> <p>שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע בטבלה 5. לא יתווספו שטחי חניה מעבר לכך.</p> <p>2. מתוך שטחים אלה יחושב חניות אופניים ורכב דו-גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. מתוך שטחים אלה יחושב תקן חניה למגורים לפי 0.5 ליחידת דיור.</p> <p>4. תקן חניה לשימושים הציבוריים יהיה על פי התקן התקף העת הוצאת היתר הבניה, בהתאם לשימוש שיבחר.</p> <p>5. לא תותר הצמדה וסימון חניות לשימושי תעסוקה, מלונאות ומסחר.</p> <p>6. פריקה וטעינה יוסדרו בתחום המרתף. יוסדר אזור פריקה וטעינה של ציוד וסחורה לעסקים אשר יהיה בנפרד מאזור החניה לשימוש מגורים.</p> <p>7. מיקום וכמות חניות האופניים במפלס הקרקע ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>8. נדרש לתכנן חניות עם עמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות העמדות תקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>9. בתחום המרתפים יחולו הוראות סעיף 13 מתכנית 3319 בכל הנוגע למרתפים וכניסות בשינויים המחוייבים בהתאם לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית זו.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 מרתפים</b></p> <p>1. תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח מגרש 100 עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים.</p> <p>2. מרתפי החניה יהיו משותפים לכל מגרש 100 ולא יחולקו בהתאם לחלוקה לתאי השטח.</p> <p>3. שתי קומות המרתף העליונות יהיו בגובה עד 7 מ'. במסגרת תכנית העיצוב יקבע הגובה הסופי של המרתפים כך שיאפשרו שימושים עיקריים והמרה של שטחי חניה לשימושים עיקריים.</p> <p>4. ככל שתידרש השפלת מי תהום לצורך חפירת המרתפים, יש לפנות לרשות המים.</p>	<p><b>6.4</b></p>



<b>6.4 מרתפים</b>	<b>6.4</b>
<p>5. בתחום זיקת ההנאה ברחוב מנחם בגין ויצחק שדה יותר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע באמצעות זיקת הנאה בתחום המרתף העליון ברחוב של 3 מ' ובעומק של 2 מטרים. בנסיגות כאמור תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות וינתן גם מעבר לתשתיות פרטיות המשרתות את המבנים, בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<b>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.5</b>
<p>1. הגבלות בנייה בגין תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה: א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) על שינוייה, לרבות הגבלות גובה הבנייה בתחום המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה - להלן: "מגנל"ה"), ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה עבור מבנה וכל מערכותיו הינו 180 מטר מעל פני הים, כולל בליטת מתקן הניקוי במצב עבודה, רום עליון של מתקנים טכניים לרבות פיר ארובות, של תרנים/אנטנות, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכו'. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מטרים מעל פני מיפס הכניסה הנו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני מיפס הכניסה (הנו אישור רשות התעופה האזרחית).</p> <p>ד. מתקן ניקוי על גג המגדלים יהיה כפוף להגבלות הבניה לגובה במצב מקופל ובמצב עבודה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. משרד הביטחון: א. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. ב. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L 864 - בפינות מנוגדות, לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). ג. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. ג. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן מעל גובה 90 מטר מעל פני הים יידרש לסימון בהתאם לת"י 5139. 3. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג.</p>	
<b>6.6 איחוד וחלוקה</b>	<b>6.6</b>
<p>1. האיחוד יבוצע על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. 2. תאי שטח במגרש 100 יהיו מגרש תכנוני אחד ולא תותר חלוקתם למגרשים נפרדים.</p>	
<b>6.7 איכות הסביבה</b>	<b>6.7</b>
<p>1. בניה ירוקה: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה. 2. תקינה ליעילות אנרגטית: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הועדה המקומית</p>	

התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

3. ניהול מים :

חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

ניהול מי נגר :

א. הפתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לחקירה סביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים

ב. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב

הקיים בעת אירוע שיא (הסתברות 1:50 שנה).

ג. יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית מעל ומתחת לקרקע (כולל ריצוף

מחלחל) לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו"ח

הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים.

ד. השהייה וחלחול: יש לבחון אמצעים לחלחול ו/או השהייה על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה.

4. תשתיות :

בהמשך לסקר אנרגיה המצורף לנספח זה, ייושמו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן :

א. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי יהיה הטמעת מסקנות הסקר האנרגטי בתכנון, ככל

הניתן. התכנון יכלול התייחסות לנושאים הבאים : התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד') וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.

ב. במסגרת סקר האנרגיה, תיבחן הקמת מערכת פוטו וולטאית בגגות המבנים. אם אין היתכנות כלכלית או תפעולית למערכת פוטו וולטאית, יש לבחון שימושים נוספים בעלי תועלת ציבורית-

סביבתית, כגון גג ירוק (גג מגוון) או גג כחול (גג סופח מי נגר). התכנון ייעשה בתיאום מחלקת

תכנון בר קיימא, יחידת אדריכל העיר. חובה ליישם מערכת BIPV בחזיתות ו/או PV בהתקנה אופקית בשטח הגג העליון של המבנה הפנוי ממערכות (תותר סככה אופקית מעל למערכות)

באופן שייתן מענה לייצור אנרגיה שנתי בהתאם להיקף שנקבע בסקר אנרגיה.

בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של לפחות 381 MWh.

ג. יוקם מרכז אנרגיה משותף לשני המגדלים הכולל, בין היתר, אספקת מים חמים סניטריים

למגורים מהחום הנפלט מהציילר של מבני התעסוקה או חלופות אחרות באישור מחלקת תכנון בר קיימא, יחידת אדריכל העיר.

ד. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא

ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת

אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ה. במידת הצורך יתוקף סקר האנרגיה בשלב תוכנית העיצוב ו/או ההיתר ויוגש לאישור מחלקת תכנון בר קיימא ומהנדס העיר או מי מטעמו.

5. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין :

א. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר לפי דרישת הרשויות בעת

## 6.7

## איכות הסביבה

הוצאת היתרי הבניה.

ב. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

6. עצים :

א. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, מתוך רשימת הפרטים המאושרים על ידי משרד אדריכל העיר.

ב. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5

מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.

ג. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

ד. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן :

- בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת

הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט

ושימוש בעצים כאמצעי למיתון רוחות ולהשעיית מי נגר עילי.

- עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התוכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט

החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

## 6.8

## איכות הסביבה

- גודל העצים יהיה 9 לפי הסטנדרט של משרד הבריאות.

- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.

- נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה

בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה

בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ : קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).

- מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל

אביב-יפו.

7. איכות אוויר

א. לא יהיו פירי פליטת אוויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפרטי הפתוח בו צפויה שהייה של בני

אדם, מתחת לגובה 4 מ' מעל פני הקרקע.

ב. פתחי אוורור מהמרתפים ישולבו בקירות המלווים את הרמפות או בחזית הבניין כמפורט

בסעיף א'.

ג. לא יותרו פתחי האוורור בערוגות בתחום השטח הפרטי הפתוח, למעט פתח יניקת אוויר.

ד. על מיקום פתחי כניסת האוויר הצח לשימושי התעסוקה להיות רחוקים ככל הניתן ממקטעי

הדרך.

ה. נדרשת הפרדה בין פירי מסחר לבין פירי תעסוקה ככל שידרש לתעסוקות השונות

8. אסבסט

א. טרם תחילת העבודות בשטח יש לפעול בהתאם לממצאים של סקר האסבסט שנערך בשטח

התוכנית ולפנות את כל מופעי האסבסט שנמצאו בסקר.

ב. אין להרוס מבנים שלא נסקרו.

ג. רק לאחר קבלת אישור מסוקר אסבסט מוסמך על פינוי כל האסבסט מהמקום ניתן להתחיל

בהריסת המבנים.

9. קרינה

במידה ויתוכנן חדר טרנספורמציה בשטח הפרטי הפתוח הוא יוקם בתת הקרקע ולא יותקנו

בצמידות לו ומעליו ספסלי ישיבה.

יש לבצע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים

כתנאי להיתר בנייה.

## 6.8

## איכות הסביבה

10. זיהום קרקע: יש לפעול בכפוף להנחיות הסקר ההיסטורי ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה לשלב היתרי הבניה.

11. אקוסטיקה:

לשלב היתרי הבניה תוגש חו"ד אקוסטית אשר תטמיע את מסקנות הנספח האקוסטי במסמך הסביבתי ותתייחס לרעש תחבורה, מערכות מכאניות, מסחר ותעסוקה, השפעה על מבני ציבור וממבני ציבור כולל מיגון דירתי (למגורים ולמבני ציבור רגישים) כנדרש.

12. שפילת מי תהום:

ככל שעומק חפירת המרתפים יגיע למפלס מי תהום, יש לקבל אישור רשות המים לשפילת מי תהום.

## 6.9

## רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 100, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית

## 6.10

## סטיה ניכרת

כל המפורט להלן יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת) התשס"ב 2002:

1. שימוש אחר של שטח המרפסות וכן סגירת מרפסות.

2. איחוד דירות.

3. ניווד זכויות עיקריות או שרות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

4. שימוש אחר של שטח המצללות או סככות הצל עבור השטחים הציבוריים הבנויים.

5. הפחתת השטח המיועד לדיוור בהישג יד

## 6.11

## תחזוקה

1. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים בתאי שטח 100B ו-100A, ובחלק התת קרקעי של 100D-E (פרט לדרך הגישה התת קרקעית ההיקפית והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניינים, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת, לרבות ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי, ביטחון שוטף וכיוצא בזה. תקנון הבית המשותף יכלול התייחסות לנושא התחזוקה. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 של חוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ותחזוקה לשטחים המשותפים ו/או חניון. יתכן שחלקים מסוימים מתוך השטחים המפורטים יתוחזקו ע"י חברת הניהול מטעם החברה המנהלת בהתאם להסכם שיקבע מולה.

2. תנאי הגשת בקשה להיתר בניה יהיה מתן התחייבות ממבקשי ההיתר לרישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור ואשר תאפשר לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.

3. השטחים במפלס הפיתוח בתא שטח 100D-E ביעוד שטח פרטי פתוח וכן דרך הגישה התת קרקעית ההיקפית יתוחזקו על-ידי החברה המנהלת בהתאם למפורט בסעיף 12.1 בהוראות התכנית תא/3319.

## 6.12

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה במגרש 100 :
  - א. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש 100.
  - ב. אישור אגרונום.
  - ג. אישור רשות העתיקות.
  - ד. אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות עבור השימוש המלונאי, ככל שיקבע.
  - ה. אישור משרד הבריאות ככל שידרש.
  - ו. הגשת כתבי התחייבות כמפורט :
- (1) התחייבות לביצוע ופיתוח של השטחים המסומנים בזיקת הנאה המיועדים לשימוש ולמעבר הציבור במגרש 100 כפי שמאושר בתכנית העיצוב בהתאם לתנאים לשטח פרטי פתוח.
- (2) התחייבות לרישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הציבור למעבר רגלי ושהיה, רוכבי אופניים ולמעבר ברכב.
- (3) התחייבות להקמת מנגנון אחזקה כפי שמפורט בסעיף 6.11.
- (4) התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, ככל שייקבע שימוש זה בתכנית העיצוב.
- (5) התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.
- (6) התחייבות להצגת תכנית התארגנות אתר ותיאום עם צוות שדרת הקריה.
- (7) תיאום עם צוות תכנון שדרת הקריה בנוגע לתכנון הפיתוח, תיאום מפלסים וחיבורי תשתיות למגרש בחיבור למרחב הציבורי.
- (8) התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בתא שטח 100B יהיה הבטחת בניית דירות בהישג יד, בכפוף לטבלה 5
3. תנאים למתן היתרי בניה במגרש 100 :
  - א. תיאום הנדסי
  - ב. תאום התכנון עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה ותכנון בר קיימא בעיריית תל אביב יפו ומשרד להגנת הסביבה וקבלת אישורם באשר ליישום והטמעת מסקנות של :
    - סקר הסביבתי, סקר האנרגיה, סקר מיקרו אקלים, הנחיות סעיפי איכות סביבה 6.8 ו- 6.7
    - שבתקנון, המלצות אקלימיות ואקוסטיות והמלצות משלב תכנית העיצוב האדריכלי ובאשר לאוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור.
  - ביצוע סקרים בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה בנושא קרקעות מזוהמות ובמידה וסקר גז הקרקע קבע שיש למגן את המבנה- תנאי להיתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה. במידה וסקר הקרקע קבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחולו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור מהרשות לאיכות הסביבה, על הסיום הטיפול בקרקע.
  - ג. ככל שיקבע שימוש מלונאי בתכנית העיצוב :
  - אישור משרד הבריאות עבור השימוש המלונאי
  - ד. תנאי להוצאת היתר בניה למגדל מוטה מגורים בתא שטח B100 יהיה הוצאת היתר בניה להקמת מגדל מוטה תעסוקה בתא שטח A100.
  - ה. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העיריה.
  - ו. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום





## 6.12

## תנאים בהליך הרישוי

מגרש 100 והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה.  
 ז. תיאום עם נת"ע או מי מטעמה, וקבלת אישורה.  
 ח. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי הקו הירוק ובתחום תוואי הקו האדום אלא בתיאום עם נת"ע ומי מטעמה.  
 ט. יש לתאם עם נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.  
 י. ככל ויידרשו עוגנים לתחום הקו הירוק והאדום, אלו יהיו עוגנים פולימרים זמניים בלבד ויצריכו אישור נת"ע.  
 יא. לא תוקם תשתית בתחום רצועת המתע"ן ולא יבוצעו עבודות להקמתה אלא בתאום עם נת"א ו/או הגורם המוסמך

4. תנאים לתחילת עבודות במגרש 100 :

א. הצגת תכנית התארגנות אתר, כולל התייחסות למעבר הולכי רגל בתחום שטח המגרש בעת הקמת הפרויקט בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.  
 ב. תיאום עם צוות תכנון שדרת הקריה בנוגע לתכנון הפיתוח, תיאום מפלסים וחיבורי תשתיות למגרש בחיבור למרחב הציבורי.  
 ג. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

## 6.13

## תנאים למתן היתרי איכלוס

1. ביצוע בפועל של כל התנאים להגשת בקשה להיתר בניה מסעיף 6.12.  
 2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה לטובת הציבור ולמעבר רכב בתחום המרחב.  
 3. רישום שטחים בהתאם לסעיף 13 של תכנית תא/3319 בשינויים המתחייבים על תכנית זו ובין היתר יבוצע הרישום להלן:  
 א. השטחים עם זיקת הנאה לציבור, יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ותירשם בשכת רשום המקרקעין זכות מעבר, שהייה וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים אלה.  
 ב. השטח המיועד לשטח פרטי פתוח ירשם כרכוש משותף של הבתים המשותפים ותירשם בלישכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטח זה.  
 ג. תירשם בלישכת רישום המקרקעין זכות מעבר, שהייה וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים בתכנית בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית ותירשם על כך הערה לפי תקנה 27.  
 4. תנאי לאכלוס בתא שטח 100B יהיה בניית דירות בהישג יד  
 5. חתימה בפועל על הסכם תחזוקה עצמית של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.  
 6. רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 בלישכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון במידה שיוחלט על מימוש השימוש המלונאי.  
 7. אישור משרד הבריאות בהתאם לשימושים שיתוכננו.  
 8. הקמה בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 100.  
 9. רישום בפועל של השטחים הציבוריים לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה.  
 10. אישור הרשות לאיכות הסביבה והיחידה לתכנון בר קיימא.

## 6.13

## תנאים למתן היתרי איכלוס

11. אישור התקשרות עם חברת ניהול.
12. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט וקרקע מזוהמת (ככל שיידרש) ופסולת בניין לאתר מורשה.
13. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שתאושר בשלב קבלת ההיתר.
14. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה ממתקני שנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל, וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.
15. אישור יועץ איכות אויר על התקנת גלאי CO , ככל שיידרש.
16. אישור התקנת מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.
17. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum .
18. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.
19. תנאי לאכלוס מגדל מוטה מגורים בתא שטח B100 יהיה הקמה בפועל ואכלוס של מגדל מוטה תעסוקה בתא שטח A100.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ללא	

## 7.2 מימוש התכנית

שוטף