

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0810747

תא/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה וחלקה 222 בגוש 7045

מחוז

תל-אביב

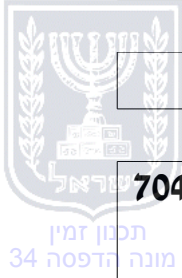
מרחב תכנון מקומי

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 הדרום-מזרחי של מרחב יצחק שדה (חסן ערפה), בפינת הרחובות המסגר ורחוב 1185 וכוללת את מגרשים C3, C4 ו-C4' בהתאם לתכנית תא/3319 ותכנית תא/1/3319. התכנית שומרת על עקרונות ותכנית העיצוב האדריכלי המאושרת למרחב יצחק שדה תעא/3319 ב.

התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה. בתכנית המתאר תא/5000 התכנית נמצאת באזור תכנון 602, בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים ברח"ק (רצפה חלקי קרקע) מירבי 12.8, בגובה מעל 40 קומות.

התכנית קובעת איחוד וחלוקה בהסכמה בין חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 (מגרשים C3, C4 ו-C4'). התכנית קובעת זכויות בניה בעירוב שימושים עד רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8 במגרש 101 ביעוד עירוני מעורב לצורך בניית 2 מגדלים על גבי קומות מסד. מגדל אחד בשימוש תעסוקה ומגדל נוסף בשימוש מעורב של תעסוקה ומגורים. שני המגדלים יכללו קומת קרקע מסחרית.

התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר ושהיה לציבור בכל תחום שטח פרטי פתוח והגישה המרכזית אליו בהתאם לתכנית העיצוב התקפה תעא/3319 ב ומוסיפה שני מעברים נוספים לשטח פרטי פתוח המרכזי מרחוב המסגר. הסבר זכויות מוצעות:

סך כל שטח המגרש לחישוב זכויות (מגרש 101) הינו 10,385 מ"ר. סך כל זכויות הבנייה ברוטו מעל הקרקע בשימושים שונים במגרש 101-132,928 מ"ר רח"ק 12.8 (רצפה חלקי קרקע) מתוכם ברוטו לתעסוקה ומסחר 99,696 מ"ר לפחות (75% מסך זכויות בנייה מעל בקרקע).

מתוך סך השטחים הכוללים הסחירים העל קרקעיים יותר עד 25% בשימוש מגורים סה"כ ברוטו (שטח עיקרי + שירות) למגורים 33,232 מ"ר. זכויות הבנייה למגורים כוללות עד 20% מסך זכויות הבנייה מעל הקרקע עבור מגורים רגילים סה"כ 26,586 מ"ר ברוטו, ובנוסף -5% עבור דיור בהישג יד סה"כ 6,646 מ"ר ברוטו. זכויות אלה מחושבות משטח מגרש 101.

התכנית כוללת בקו כחול נוסף מגרש הממוקם בצומת הרחובות ארליך ושבטי ישראל המסומן כתא שטח 401 (מגרש מד"א) וקובעת אותו בייעוד ציבורי (שב"צ) שיירשם על שם עיריית ת"א-יפו ללא תמורה.

שטח תא שטח 401 הינו 4,755 מ"ר. התכנית קובעת זכויות בנייה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור מתוקף תכנית המתאר תא/5000 בהיקף עד 19,020 מ"ר ברוטו ברח"ק 4 (רצפה חלקי קרקע) עבור שימושים ציבוריים ובנוסף 1,902 מ"ר ברוטו (10%) עבור שימושים מסחריים.

גובה הבינוי המירבי בתא שטח 401 יהיה עד 8 קומות מעל פני הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/4931 - חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה וחלקה 222 בגוש 7045

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
507-0810747

שטח התכנית
15.140 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

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), 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	179850
קואורדינאטה Y	663500

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בין, רחוב 1185 מדרום, רחוב המסגר ממזרח, מגרש C5 מצפון ומגרש C2 ממערב. תא שטח 401 (מגרש מד"א) נמצא בשכונת צהלון ושיכוני חיסכון בין הרחובות ארליך מצפון, נתן פנץ ממערב, מבני מגורים מדרום ורחוב שבטי ישראל ממזרח.

בנוסף לנאמר לעיל, כלולים בתכנית כתובות: רחוב 1185 - מספר 7, מספר 9, רחוב 1274 - בית מספר 18, מספר 20, מספר 22, רחוב 1278 - בית מספר 6, מספר 8, מספר 10, מספר 11, מספר 12א, מספר 13, מספר 17, מספר 20, מספר 22

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	ארליך	8	
תל אביב-יפו	המסגר	27	
תל אביב-יפו	המסגר	31	
תל אביב-יפו	המסגר	25	
תל אביב-יפו	המסגר	25א	
תל אביב-יפו	המסגר	23	
תל אביב-יפו	המסגר	33	
תל אביב-יפו	פנץ נתן	3	
תל אביב-יפו	שבטי ישראל	50	
תל אביב-יפו	שבטי ישראל	48	

שכונה מרחב יצחק שדה (חסן ערפה), צהלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7045	מוסדר	חלק	222	
7077	מוסדר	חלק	57-59	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
59 - 57	תא/ 3319
5	תא/ במ/ 41 / 2551

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

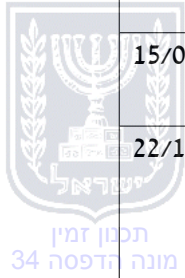


תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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		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
507-0271700	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/צ' (תכנית 507-0271700 ממשיכות לחול.	7304	8757		18/07/2016
תא/ 3319	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3319 (כולל תכנית העיצוב תעא/ 3319/ב) ממשיכות לחול. למעט הזכויות בגין תכנית תא/ 3319 על שינויה	5463	617		28/11/2005
תא/ 3319 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3319 / 1 (כולל תכנית העיצוב שלה) ממשיכות לחול. למעט הזכויות בגין תכנית תא/ 3319 / 1.	6693	1254		14/11/2013
תא/ 3440	החלפה	תכנית איחוד דירות לא תחול בתחום תכנית זו.	5526	4150		10/05/2006
תא/ ג	החלפה	תכנית ג' לא תחול בתחום תכנית זו.	4208	2974		21/04/1994
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח	4978	2239		16/04/2001

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
תא/ע/ 1	החלפה	תכנית תא/ע/ 1 לא תחול בתחום תכנית זו.	5264	1594		15/01/2004
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/ במ/ 41/ 2551	החלפה	תכנית תא/ במ/ 41/ 2551 לא תחול בתחום תכנית זו.	4084	1697		11/02/1993



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				רחל יונגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			רחל יונגמן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
איכות הסביבה	מנחה		74	23/01/2022	יוסי ויטריאול	09: 58 02/02/2022	נספח סביבתי - חלק 1	לא
איכות הסביבה	מנחה		124	23/01/2022	יוסי ויטריאול	09: 59 02/02/2022	נספחים למסמך סביבתי - חלק 2	לא
איכות הסביבה	מחייב חלקית		41	24/01/2022	יוסי ויטריאול	10: 01 02/02/2022	המסמך מחייב לעניין היקף ייצור האנרגיה הנדרש ממקורות מתחדשים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		39	02/09/2020	רפאל קונפורטי	10: 47 02/02/2022	טבלת איזון והקצאה	לא
ניקוז	מנחה		13	27/01/2022	דוד ילז	10: 08 02/02/2022	נספח ניקוז - טקסט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית		13	19/03/2019	נמרוד שיינר	10: 04 02/02/2022	נספח עצים בוגרים - טקסט - מחייב לעניין עצים בוגרים בלבד	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	08/12/2021	רחל יונגמן	10: 51 02/02/2022	נספח בינוי מחייב חלקית - מחייב לעניין קווי בניין בלבד. נספח הבינוי גובר על יתר מסמכי התכנית לעניין קווי בניין	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	27/01/2022	דוד ילז	10: 07 02/02/2022	נספח ניקוז	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	23/01/2022	ליאור לוינגר	10: 14 02/02/2022	נספח נופי - גיליון כללי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 100	2	23/01/2022	ליאור לוינגר	10: 19 02/02/2022	נספח נופי - סביבת תא שטח 101A	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 100	3	23/01/2022	ליאור לוינגר	10: 24 02/02/2022	נספח נופי - סביבת תא שטח 101B	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	19/03/2019	נמרוד שיינר	10: 03 02/02/2022	נספח עצים בוגרים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 500	1	21/01/2022	אבירם אגאי	10: 41 02/02/2022	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	24/01/2022	יאיר יושע	10: 32 02/02/2022	נספח חיבור קווי מים, ביוב, ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/08/2021	ברני גטניו	10: 38 02/02/2022	תשריט מצב מאושר - מגרש 101-מרחב יצחק שדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	2	12/08/2021	ברני גטניו	10: 38 02/02/2022	תשריט מצב מאושר - מגרש מד"א	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**

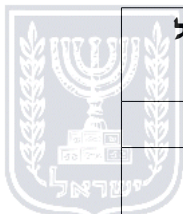
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אקרו שממ 05	הרצליה	המנופים	2	09-9718900		
	פרטי			דה וינצ'י בשרונה א.ק.ק.ג. (2016) שותפות מוגבלת	הרצליה	המנופים	2	09-9718900		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אקרו שממ 05	הרצליה	המנופים	2	09-9718900		
פרטי			דה וינצ'י בשרונה א.ק.ק.ג. (2016) שותפות מוגבלת	הרצליה	המנופים	2	09-9718900		

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
אדריכלית	עורך ראשי	רחל יונגמן	37596	יסקי מור סיון	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158000	renanas@m-y-s.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	orenb@datamap.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	יוסי ויטריאול		פיתוח סביבה וקיימות ESD	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-7733160	09-7733161	mail@esd-env.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר יושע	00085394	אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ	נווה אילן	(1)		074-7870001	02-5868768	yosha@yosha.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210	04-8203211	hmdy@hmdy.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111		leor@nof.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	רפאל קונפורטי	411	קונפורטי רביב שמאי מקרקעין	תל אביב- יפו	שילה	2	03-6952020	03-6952035	koni@krs-realestate.com
אדריכל נוף	אגרונום	נמרוד שיינר		אדמה יעוץ אגרונומי בע"מ	עין ורד	הדרים	1	09-9779718		office@adamatrees.com

(1) כתובת: קריית תקשורת נווה אילן, ד.ג. הרי יהודה, 9085000.

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
בידור, בילוי ופנאי	תרבות ובידור, בתי קולנוע, באולינג, מועדונים, אולמות בידור ושמחה וכדומה.
דיוור בהישג יד (דב"י)	בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.
חזית פעילה	שימושים כגון מסחר, תעסוקה עם שרותי קבלת קהל, שימושים ציבוריים ושימושים העלי אופי ציבורי
מגרש 101	מגרש 101 הכולל את חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077, המהווה חלק ממרחב יצחק שדה (חסן ערפה) ומחולק לתאי שטח 101A, 101B, 101C.
מנהלת יצחק שדה	האחראי מטעם הבעלים על ניהול, תכנון אחזקה, פיקוח וביצוע חלקי של שטחי שטח פרטי פתוח והדרך התת-קרקעית במרחב יצחק שדה.
מסחר	מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות ומזנונים, בתי קפה, מכוני כושר וספורט, סניפי בנק, אולמות תצוגה, שירותים אישיים, משרדי רופאים, בתי מרקחת, גלריות, שימושים בעלי אופי ציבורי, ומשרדים בעלי זיקה לקהל וכדומה.
מסחר 2	מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר, אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה כדוגמת בתי קולנוע, מועדוני ריקודים וכדומה.
מפלס כניסה קובעת	מפלס הרצפה של קומת הקרקע של המבנה אשר יהיה המשכי למפלס הרחוב הסמוך.
מרחב יצחק שדה	המרחב המוגדר בין הרחובות המסגר, יצחק שדה, מנחם בגין ורחוב 1185.
מרפסת	כהגדרתה בחוק התכנון והבניה
קולונדה	קומת עמודים מפולשת בקומת קרקע מתחת לקומת המסד לאורך רחוב המסגר ורחוב 1185.
קומות מגדל	כל הקומות של המבנים מעל קומות המסד.
קומות מסד	3 קומות ראשונות מעל קומת הקרקע וקומה חלקית.
שטח ברוטו	שטח עיקרי + שטח שירות
שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה	חדר כושר, בריכה, חדר אוכל, חדר קולנוע, מועדון דיירים וכדומה.
שטחים סחירים	כלל היקף השטחים במגרש בהפחתת השטחים הציבוריים הבנויים
שימושים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות והרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח, כגון מרפאות, גני ילדים, חוגים, פעילות מהמגזר השלישי וכדומה. שימושים רגישים כגון גני ילדים בכפוף לחוות דעת סביבתית ולדו"ח איכות אוויר
שפ"פ מרכזי	השטח הפרטי הפתוח (שפ"פ) הנמצא במרכזו של מרחב יצחק שדה.
תא שטח 401	חלקה 222 בגוש 7045 המסומנת בתכנית כתא שטח 401 הנקראת כמגרש מד"א (מגן דוד אדום).
תכנית העיצוב האדריכלי	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
תכנית עיצוב תקפה	תכנית עיצוב אדריכלי תע"א/3319/ב.
תכסית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין העיליים ביחס לכל שטח המגרש 101 או ביחס לתא השטח הספציפי כמפורט בטבלה.
תכסית מגדל	היטל אנכי של כל חלקי קומות המגדל ביחס לגודל תא שטח בו המגדל ממוקם.
תעסוקה	משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים כגון משרדים של בעלי מקצועות חופשיים,

מונח	הגדרת מונח
	בנקים וחברות ביטוח, מחקר ופיתוח לתעשייה, תעשייה עתירת ידע, שרותי תוכנה, חוות שרתים, מעבדות רפואיות, מרפאות, שימושים בעלי אופי ציבורי.
תעסוקה 2	שימושי תעסוקה אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה כדוגמת מוסכים, שימושים לוגיסטיים ואחסנה.

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

מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה על ידי תוספת שטחים, תוספת קומות לשימושי תעסוקה, מסחר ומגורים וקביעת הנחיות לבינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, וכן תוספת שטחים ציבוריים בתא שטח 401 באמצעות שינוי ייעוד ממגרש מיוחד לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. במגרש 101:

- קביעת הוראות לאיחוד חלקות בהסכמת כל הבעלים על-פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
 - שינוי יעוד קרקע מ"אזור תעסוקה מיוחד" ו"שטח פרטי פתוח" ליעוד "עירוני מעורב" ו"שטח פרטי פתוח".
 - קביעת שימושים ראשיים ושימושים נוספים - קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ומסחר וכן שימושים נוספים של עד 20% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התכנית, ובנוסף עד 5% עבור דיור בר השגה וריכוז זכויות המגורים בתא שטח 101A.
 - קביעת זכויות בנייה לתעסוקה מסחר ומגורים מעל הקרקע.
 - קביעת שטחים יעודיים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
 - קביעת שטחי בניה תת קרקעיים ושימושים בתת הקרקע
 - קביעת גובה הבניה עד 180 מטר מעל פני הים.
 - קביעת הוראות בינוי לרבות קביעת קווי בניין, קביעת הוראות לגובה קומות, שינוי בינוי וקביעת גובה קומת קרקע והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
 - קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בנייה.
 - קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיה של הציבור בכל השטחים הלא מבונים.
 - אי. ביטול רמפת כניסה מרחוב המסגר שנקבעה בתכנית תא/3319.
 - יב. קביעת תקן חניה והסדרי תנועה.
 - יג. קביעת הוראות לעניין איכות סביבה ובניה ירוקה.
2. תא שטח 401:
- שינוי יעוד מ"מגרש מיוחד" ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וקביעת זכויות הבניה ושימושים, גובה בניה עד 8 קומות והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
עירוני מעורב	101A, 101B	בלוק עץ/עצים לכריתה
מבנים ומוסדות ציבור	401	בלוק עץ/עצים לכריתה
שטח פרטי פתוח	101C	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
		גבול מסדרון תשתיות ת"ק
		זיקת הנאה
		זיקת הנאה
		זיקת הנאה למעבר ברכב
		חזית מסחרית
		חזית מסחרית
		חזית מסחרית
		להריסה
		להריסה
		מגרש המחולק לתאי שטח
		מגרש המחולק לתאי שטח
		קו בנין עילי
		קו בנין עילי
		קו בנין תחת/תת קרקעי
		קו בנין תחת/תת קרקעי
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעסוקה מיוחד	5,530	36.53
מגרש מיוחד	4,755	31.41
שטח פרטי פתוח	4,855	32.07
סה"כ	15,140	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,778.15	31.54
עירוני מעורב	5,712.19	37.71
שטח פרטי פתוח	4,658.16	30.75

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	15,148.5	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>במגרש 101:</p> <p>1. בקומות הכניסה:</p> <p>מסחר בהתאם לסעיף 4.1.2(ג), חזית מסחרית, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים.</p> <p>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 למעט החזיתות הפונות לרמפות הכניסה לחניונים.</p> <p>2. בקומות מסד והמגדלים:</p> <p>א. תעסוקה. בקומות התעסוקה יותרו עד 10% עבור מסחר משימושי מסחר ותעסוקה המותרים, שימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>ב. מלונאות בכפוף לסעיף 4.1.2.ב.(10).</p> <p>ג. שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה.</p> <p>ד. שימושי בידור, בילוי ופנאי (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה) מתוך השטחים המותרים למגורים לצורך דיור בהישג יד בלבד בכפוף להערה ב' בטבלה 5.</p> <p>ה. שימושים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים, חדרי שירות וכיוצא בזה.</p> <p>ז. בנוסף לשימושים אלה בתא שטח 101A:</p> <p>יותרו גם מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום מגרש 101 לרבות דירות בהישג יד. שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף, יאוחד בקומות העליונות של המגדל ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.</p> <p>3. בתת הקרקע:</p> <p>א. יותרו 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. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטחי עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מספר קומות בתא שטח 101A יהיה עד 47 קומות, מספר קומות בתא שטח 101B יהיה עד 43 קומות.</p> <p>א. גובה המבנים כפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית עפ"י סעיף 6.9 ולהוראות גובה קומות</p>



עירוני מעורב	4.1
<p>כמפורט להלן.</p> <p>ב. גובה קומת הקרקע בתא שטח 101B לא יעלה על 8 מטרים (מרצפה לרצפה). גובה קומת הקרקע בתא שטח 101A לא יעלה על 7 מטרים. תהיה התאמה והמשכיות ויזואלית לגובה הקולונדה וקומות המסד של המבנים על פי תכנית העיצוב של מרחב יצחק שדה תעא/3319/ב. תתאפשר קומה חלקית במסגרת קומות הקרקע של המבנים בתאי שטח 101A ו-101B.</p> <p>ג. גובה קומות המסד עד 4 מטרים ברוטו.</p> <p>גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו.</p> <p>גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.8 מטרים ברוטו.</p> <p>מעל קומות המסד יותרו קומות מיוחדות בגובה מעל 3.8 מטרים אשר גובהן הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>בתא שטח 101A סך הכל עד 4 קומות מיוחדות, מתוכן 2 ימוקמו בקומות המגורים העליונות של המגדל.</p> <p>בתא שטח 101B סך הכל עד 3 קומות מיוחדות, מתוכן 2 ימוקמו בקומות התעסוקה העליונות של המגדל.</p> <p>גובה קומות טכניות יקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>2. קווי בניין:</p> <p>א. קווי בניין מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט, בנספח בינוי וכמפורט להלן:</p> <p>(1) קו בניין מירבי לקומת הקרקע:</p> <p>בתא שטח 101A:</p> <p>8 מטר לכיוון רחוב 1185 מדרום.</p> <p>4 מטר לכיוון השפ"פ ממזרח.</p> <p>בין 4 מטר לקו בניין 0 לכיוון השפ"פ מצפון כמתואר בתשריט ונספח בינוי.</p> <p>בין 8 מטר לקו בניין 0 לכיוון מגרש C2 ממערב כמתואר בתשריט ונספח בינוי.</p> <p>בתא שטח 101B:</p> <p>8 מטר לכיוון רחוב המסגר ממזרח, 8 מטר לכיוון רחוב 1185 מדרום.</p> <p>קו בניין 0 לכיוון השפ"פ ממערב.</p> <p>קו בניין משתנה בין 4.09 מטר ל-1.25 מטר לכיוון מגרש C5 מצפון כמתואר בתשריט ונספח בינוי.</p> <p>תותר הקמת פרגולה מעל רמפות כניסה למרתפי חניה בהתאם לתא/3319 ותעא/3319 ב' מחוץ לקווי הבניין לקומת הקרקע.</p> <p>יתרתו עמודים בחזיתות המבנים/ קולונדות מחוץ לקווי הבניין לקומת הקרקע. מיקום העמודים וגודלם יתואם בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>(2) קו בניין מירבי לקומות המסד:</p> <p>בתא שטח 101A:</p> <p>4 מטר לכיוון רחוב 1185 מדרום.</p> <p>קו בניין 0 לכיוון השפ"פ ממזרח.</p> <p>קו בניין 0 לכיוון השפ"פ מצפון.</p> <p>בין 8 מטר לקו בניין 0 לכיוון מגרש C2 ממערב כמתואר בתשריט ותכנית בינוי.</p> <p>בתא שטח 101B:</p> <p>4 מטר לכיוון רחוב המסגר ממזרח, 4 מטר לכיוון רחוב 1185 מדרום.</p> <p>קו בניין 0 לכיוון השפ"פ ממערב.</p> <p>קו בניין משתנה בין 4.09 מטר ל-1.25 מטר לכיוון מגרש C5 מצפון כמתואר בתשריט ונספח בינוי.</p> <p>(3) קו בניין מירבי לקומות המגדל:</p> <p>בתא שטח 101A:</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

עירוני מעורב	4.1
<p>8 מטר לכיוון רחוב 1185 מדרום. קו בניין 0 לכיוון השפ"פ ממזרח. קו בניין 0 לכיוון השפ"פ מצפון. בין 6 מטר עד 14 מטר לכיוון מגרש C2 ממערב כמתואר בתשריט ונספח בינוי. בתא שטח 101B: 8 מטר לכיוון רחוב המסגר ממזרח, 8 מטר לכיוון רחוב 1185 מדרום. קו בניין 0 לכיוון השפ"פ ממערב. קו בניין משתנה בין 6.85 מטר ל-4 מטר לכיוון מגרש C5 מצפון כמתואר בתשריט ונספח בינוי. ב. קו בניין למרתפים כמסומן בתשריט ובנספח בינוי. 3. קולונדה: תיקבע קולונדה במסגרת קווי הבניין לקומות המסד ברוחב 4 מטרים מקו הבניין בקומת הקרקע (כולל עמודים), כמסומן בתשריט, הפונה לכיוון רחוב המסגר ממזרח ורחוב 1185 מדרום ובתנאי שרוחב מינימלי פנוי למעבר לא יפחת מ-3 מ'. גובה הקולונדה בתא שטח 101B לא יעלה על 8 מטרים ברוטו ובתא שטח 101A לא יעלה על 7 מטרים ברוטו. הגובה הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובהתאמה למבנים הקיימים והמתוכננים במרחב יצחק שדה. 4. בתא שטח 101B יתוכננו 2 מעברים מקורים בזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים, כל אחד, במרכז המבנה וכן בקרבת הרמפה המשותפת עם מגרש C5, שיחברו בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי ויאפשרו מעבר אוויר חופשי ללא סגירה בזיגוג אלומיניום ויתואמו במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למתואר בנספח הבינוי.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>5. תכסית המגדל המירבית תהיה עד 75% מתא שטח 101A ועד 70% מתא שטח 101B. תכסית הבינוי משטח מגרש 101 בכללותו עד 60%. 6. מפלסי הקרקע והחיבורים של הבניינים לשטח הפרטי הפתוח הפנימי יתואמו סופית בתכנית עיצוב אדריכלי. 7. חישוב זכויות כולל (עיקרי+שירות) למגורים ולדיוור בהישג יד: כל השטח המיועד למגורים, כולל דיוור בהישג יד (ככל שימומש), ירוכז בתא שטח 101A. א. השטח המותר בתכנית לשימוש מגורים יהיה עד 20% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים 26,586 מ"ר ברוטו ובנוסף עד 5% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים עבור דיוור בהישג יד - סך הכל 6,646 מ"ר ברוטו. ב. דירות בהישג יד שיוקצו להשכרה: יחידות הדיוור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים. היחידות עבור דיוור בר השגה יהיו לשכירות לתקופת של 20 שנה לכל הפחות. שכר הדירה יהיה מפקח בהתאם למדיניות העירונית בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או גורם מטעמו. דירות הדיוור בהישג יד יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים. תתאפשר המרה של השטחים שהוגדרו לדיוור בר השגה, כולם או חלקם, לטובת שימוש למשרדים. ג. תמהיל יחידות דיוור: שטח יחידות דיוור ממוצע יהיה כ-73 מ"ר עיקרי. לפחות 20% מכלל יחידות הדיוור בתכנית תהיינה יחידות דיוור קטנות (בשטח עד 80 מ"ר ברוטו).</p>	ב



4.1	עירוני מעורב
	<p>התמהיל וגודל יחידות הדיור יקבע סופית על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>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 101.</p> <p>לא יותר איחוד דירות, ייחשב סטייה ניכרת.</p> <p>8. שטח מרפסות:</p> <p>תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.</p> <p>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.</p> <p>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. שטח המרפסות ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.</p> <p>שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתכנית.</p> <p>ניתן לבחון במסגרת תכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים. חריגה מקו בניין תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>9. הנחיות מיוחדות לשימוש מלונאי, ככל שיקבע:</p> <p>א. שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>ג. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל השימוש המלונאי יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים.</p> <p>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.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>10. חזית מסחרית כמסומן בתשריט.</p> <p>שטח המסחר לא יפחת מ-600 מ"ר ברוטו בתא שטח 101A ומ-900 מ"ר ברוטו בתא שטח 101B.</p> <p>החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מטר. שטח המסחר ואורך החזית יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.</p>



4.1	עירוני מעורב
	<p>השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור, כמפורט בסעיף 6.3.</p> <p>גישור על הפרשי המפלסים בין השטח הפרטי הפתוח המרכזי הפנימי לרחוב המסגר ורחוב 1185, יתואם במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ויוסדר בתחום קווי הבניין בקומת הקרקע.</p> <p>יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך המסחר שבקומת הקרקע.</p> <p>עבור המנדפים ומפרידי השומן תתוכנן הפרדת פירים בין תעסוקה למסחר.</p> <p>לכל השטח המסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל. המיקום המדויק של בתי אוכל ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>התקנת מפרידי שומנים לבתי אוכל, על-פי הנחיות תאגיד מי אביבים.</p> <p>יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים, אזור למחזור בקבוקים עם חדר אשפה נפרד לחלק המסחרי וכן יינתנו פתרונות פינוי אשפה בלעדיים לאזור המסחרי בנפרד מהמגורים.</p> <p>תותר תוספת שטחי עזר ואחסנה לשטח המסחרי בצמוד.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. מעל הקרקע במפלס הפיתוח פעילות ציבורית, גני משחקים, מעבר, ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>מתקנים נדרשים לשהייה ושהות בפארק ומצללות, פיתוח סביבתי, נטיעות, ריהוט גן ורחוב, שבילי הולכי רגל ומתקנים לחניית אופניים. מעבר רכב חירום.</p> <p>2. בתת הקרקע - יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע ביעוד עירוני מעורב בסעיף 4.1.2 בתחום קווי הבניין למרתפים בלבד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מחוץ לקו הבניין למרתפים בתחום מרכז השטח הפרטי הפתוח המרכזי לא תותר בניה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי וחדרים טכניים. בתחום זה לא תותר כל בניה מעל ובתת הקרקע למעט תשתיות תת-קרקעיות כגון מעברי צנרת, אגני השהיה, בורות חלחול. מתקנים ומערכות אלו ישולבו בפיתוח, אופן שילובם ייקבע בתכנית עיצוב האדריכלי.</p> <p>2. בתחום כל שטח השטח הפרטי הפתוח לא תותר פליטת אוויר לרבות אגוז גנרטור, הוצאת אוויר מחניונים.</p> <p>3. השטח הפרטי הפתוח יפותח ככיכר גן פתוחה ויקושר אל מפלסי הרחובות והמדרכות ההיקפיים ואל השטח הפרטי הפתוח המרכזי.</p> <p>4. בכל תחום השטח הפרטי הפתוח תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל בהתאם לסעיף 6.3.</p> <p>5. לא יותרו ערוגות בנויות מוגבהות בתחום השטח הפרטי הפתוח.</p> <p>6. במקומות בהם יינטעו עצים, בתחום המופיע בנספח הבינוי, תובטח רצועת נטיעה בעומק 1.5 מטר לפחות כפי שיתואם במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם לסעיף 6.6.6. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ-10 מטר קוב.</p>
ב	תשתיות
	<p>1. מיקום הסופי של תשתיות מים, ביוב וניקוז התת-קרקעיות, המשרתות את כלל מרחב יצחק שדה ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>

4.2	שטח פרטי פתוח
	<p>2. תוואי קו תיעול העובר מהשטח הפרטי הפתוח המרכזי לכיוון דרום ורחוב 1185, קוטרו וחיבורו למערכת העירונית יעשה בתיאום ואישור מנהלת מרחב יצחק שדה, מי אביבים ומחלקת התיעול העירונית.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>1. חינוך, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותי מנהל וחירום עירוניים לרבות מתקני תפעול.</p> <p>2. יותר שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי ושל המבנה, באישור הוועדה המקומית ולאחר מתן חו"ד מה"ע.</p> <p>3. יותר עירוב שימושים ציבוריים כנ"ל בסעיף 1. אופן שילוב ועירוב השימושים מבחינת היבטי הפיתוח, העיצוב והבינוי, יוצג לאישור מה"ע.</p> <p>4. תותר הוספת שימוש מסחרי.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר חזית מסחרית לאורך רחוב ארליך.</p> <p>2. גובה הבניה עד 8 קומות.</p> <p>3. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי לתא שטח 401 ייערך תיק תיעוד מתחמי למגרש ותבחן השארת המבנים הקיימים להחלטת מהנדס העיר וועדת השימור.</p> <p>4. כל יתר הוראות הבינוי בהתאם לתכנית תא/מק/צ.</p> <p>במקרה של חזית מסחרית, לסך כל שטחי המסחר יידרש פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג.</p> <p>מיגון אקוסטי לחזית הפונה לרח' שבטי ישראל בכפוף לחוות דעת אקוסטית.</p>

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		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
עירוני מעורב	מסחר ותעסוקה	101A	2154	12472 (1)	2224			93 (2)		(3)	47	6	(4)	(4)	(4)	(4)
עירוני מעורב	מגורים	101A	2154	25562 (1)	7670				350 (5)				(4)	(4)	(4)	(4)
עירוני מעורב	מסחר ותעסוקה	101B	3566	72000 (1)	13000			87 (6)		(3)	43	6	(4)	(4)	(4)	(4)
עירוני מעורב	<סך הכל>		10385	110034 (1)	22894	400 (7)	50972 (7)	60 (8)	350 (5)							
שטח פרטי פתוח		101C	4665			(9)	(9)					6	(4)	(4)	(4)	(4)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	4755	(10)	(10)	(11)	(11)	60 (11)			8	(11)	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. הזכויות בייעוד עירוני מעורב מתייחסות לכל מגרש 101, ששטחו 10,385 מ"ר (ומורכב מתאי שטח 101A ו-101B בייעוד עירוני מעורב ו-101C בייעוד שטח פרטי פתוח).

ב. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים הכוללים 6,646 מ"ר עבור דיור בר השגה ומתייחסים לכל שטח מגרש 101. תתאפשר המרה של השטחים שהוגדרו לדיור בר השגה, כולם או חלקם, לטובת שימוש למשרדים בכפוף לסעיף 4.1.2.4.1.2. ס.ק. (8). (ב) או לטובת שימוש בילוי בידור ופנאי לפי סעיף 4.1.1.2. (2) (ד). ככל שיוחלט שלא לממש את יחידות דיור בר השגה, מספר יחידות הדיור המירבי יהיה 280. במידה, ויוחלט שלא לממש את חלק מיחידות דיור בר השגה, יוקטן שטח המיועד למגורים בהתאמה, ובלבד ששטח הדירה הממוצע בתכנית לא יקטן מ- 73 מ"ר.

ג. תותר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

ד. תותר המרה של שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע ובתנאי ששך כל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על השטח הכולל המותר לבניה מעל הקרקע במגרש וכל עוד אין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית.

ה. לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ו. שטחים עבור שימוש מסחר יהיו מתוך שטחי תעסוקה בכפוף לסעיף 4.1.2.4.1.2. (5) שמתייחס לשטח מסחר מינימלי.

ז. בתא שטח 401 יחולו הוראות תכנית תא/מק/צ למעט הנושאים המפורטים בטבלה זו ובסעיף 4.3.

ח. תותר העברה של זכויות בהיקף של עד 7.5% עיקרי ושירות מסך הכל זכויות המותרות לתעסוקה ומסחר בתכנית, בין תאי שטח 101A ו-101B.
ט. מספר מקומות החניה במרתפים יהיה על-פי שטחי החניה התת-קרקעית בתכנית הראשית תא/3319 - 34,317 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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים ולשימוש מלונאי יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע על פי סעיף 4.1.2.ב.9).
- (2) תכנית מירבית בייחס לתא שטח 101A.
- (3) גובה מירבי 180 מ' מעל פני הים ובכפוף לסעיף 6.9.
- (4) כמופיע בתשריט ונספח בינוי.
- (5) מספר יחידות דיור מירבי.
- (6) תכנית מירבית בייחס לתא שטח 101B.
- (7) סך הכל זכויות בנייה מתחת לקרקע במגרש 101, כולל מתחת לשטח הפרטי הפתוח בתחום קווי הבניין למרתפים.
- (8) תכנית עבור כל המבנים במגרש 101 בייחס לכלל שטח המגרש.
- (9) זכויות הבנייה בתת הקרקע בשטח פרטי פתוח נכללות בסך הכל זכויות הבנייה בתת הקרקע במגרש 101.
- (10) סך כל שטחי בנייה מעל הקרקע יהיו 400% משטח המגרש. יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים וכן תותר תוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש בהתאם לתכנית תא/מק/צ'.
- (11) על פי הוראות תכנית תא/מק/צ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

1. תנאי להוצאת היתר בניה בכל תאי השטח במגרש 101 יהיה אישור של תכנית עיצוב אדריכלי על-ידי הוועדה המקומית עבור שטח מגרש 101.
2. תכנית העיצוב למגרש 101 תתייחס לעקרונות תכנית עיצוב ופיתוח מאושרת תעא 3319/ב המבטיחים רצף מעברים דרך השטח הפרטי הפתוח והכניסה הראשית להולכי רגל למרחב יצחק שדה מפינת רחוב המסגר ורחוב 1185 ותתייחס בין היתר להיבטים הבאים:
 - א. הנחיות לעיצוב ופיתוח קומת הקרקע והצגת פתרונות לגישור על הפרשי מפלסים בין השטח הפרטי הפתוח המרכזי הפנימי לרחוב המסגר ורחוב 1185.
 - ב. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והנחיות להבטחת הפרדה ומניעת מטרדים בין שימושי המגורים לשאר השימושים.
 - ג. קביעת שטחי המסחר ומיקומם הסופי.
 - ד. קביעת יחידות הדיור בהישג יד לרבות תמהיל היחידות, מיקומן ומספרן בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 4.1 ס.ק. (ז).
 - ד. קביעת גובה קומות סופי.
 - ה. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בקומת הקרקע.
 - ו. ישמרו המעברים הקיימים לגישה שטח הפרטי הפתוח המרכזי ויקבעו מעברים נוספים:
 - תתואם שמירת מעבר ברוחב של לפחות 6 מ' בתא שטח 101B בקרבת הרמפה במגרש C5 שיסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
 - בתא שטח 101B תתואם כניסה רחבה שתאפשר מבט מרחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי ומעבר חפשי ללא סגירה בזיגוג.
 - בתא שטח 101A תישמר זיקת ההנאה כך שלא יקטן השטח הכולל בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במפלס קומת הקרקע מגודל השטח הפרטי הפתוח שנקבע בתכנית תא/3319. ככל הניתן, לא ימוקמו עמודים בתחום זיקת הנאה הפונה לשטח הפרטי הפתוח.
 - ז. קביעת מיקום מערכות האוורור, מערכות טכניות והוצאת אוויר מחניונים. מערכות אלו לא יותרו בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא בקרבת החלונות לפתיחה, מיקומם המדויק של מערכות אלו לרבות מרחקם מהחלונות יקבע בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.
 - ח. הצגת פתרונות לפליטת אגוזי גנרטור, נידוף מסחר, מיקום חדר טרפו ושמירת מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת.
 - ט. קביעת מיקומם הסופי של השימושים הרגישים (מגורים) בכפוף לבדיקות איכות אוויר ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
 - י. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית.
 - יא. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים בהתאם לסעיף 6.6.6.
 - יב. עדכון סקר העצים ואישורו על ידי האגרונום העירוני.
 - יג. קביעת בתי גידול לעצים בוגרים בתחום התכנית.
 - יד. הנחיות לבניה ירוקה.
 - טו. מיקום סופי של זיקות ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
 - טז. מיקום בשטח המגרש למתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות חניה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.
 - יז. תיאום מפלס קרקע והחיבורים רחובות הסמוכים וכן תיאום הפרשי מפלסים ומעברים נגשים אל השטח הפרטי הפתוח.



6.1 עיצוב אדריכלי	
<p>יח. מיקום סופי של מתקני אופניים בפיתוח</p> <p>יט. מיקום הסופי של צוברי גז, תשתיות מים, ביוב וניקוז התת-קרקעיות, ופתחים ליניקת אוויר.</p>	
6.2 עיצוב אדריכלי	6.2
<p>כא. קביעת עיצוב המגדל.</p> <p>כב. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.</p> <p>כג. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.</p> <p>כד. קומות המסד של המבנים יתוכננו בחומרים, גאומטריה ומפלסים שיתואמו עם המבנים במגרשים הסמוכים במרחב.</p> <p>כה. במסגרת תכנית העיצוב יקבעו ויאושרו מיקום וממדיהם של העמודים הקונסטרוקטיביים לקומות המסד. בתחום זיקת ההנאה למעבר ושהיה להולכי רגל הפונה לשטח הפרטי הפתוח לא ימוקמו עמודים, ככל הניתן.</p> <p>כו. פתרון למסתורי כביסה במגדל יבחן במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות אדריכל העיר.</p> <p>כז. קביעת מעבר להולכי רגל, בעת הקמת הפרויקט, במדרכה ברחוב 1185 וברחוב המסגר לרבות מדרכות תלויות ככל שידרשו בתיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>כח. קביעת מעבר תשתיות עירוניות בתחום זיקת ההנאה בתת הקרקע ותיאומן מול אדריכל העיר וצוות תכנון שדרת הקריה בהתאם מפורט בסעיף 6.5.ס.ק.(4).</p> <p>כט. שתילת עצים בוגרים בתחום התכנית בחזית לרחוב המסגר ורחוב 1185 בתיאום עם אדריכל העיר.</p> <p>ל. ביצוע בדיקה טכנו כלכלית מפורטת של מרכיבים נוספים של מרכז האנרגיה.</p> <p>לא. פירוט יישום גג מעבד נגר ("כחול"). או ירוק</p> <p>לב. נושאים נוספים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>	
6.3 זיקת הנאה	6.3
<p>1. השטחים המסומנים כזיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וכן זיקת הנאה למעבר רכב הינם כמסומן בתשריט.</p> <p>2. זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>3. פיתוח השטח במפלס הקרקע ייעשה 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, למעט עמודים קונסטרוקטיביים של המבנים ופרגולות לקירוי רמפות הירידה למרתפי החניה ולמעט הבניה הנדרשת לתפקוד המבנה בתחום קוי הבניין המותרים.</p> <p>בתחום זיקת הנאה לרכב בלבד יותר מחסום כניסה למרתפי חניה.</p> <p>5. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר או הכנסת אוויר מהמרתפים, פליטת אגוזי גנרטור בשטחים המסומנים כזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל לטובת הציבור בכפוף לסעיף 6.7.(ה).</p> <p>6. תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הרכב בתחום הכניסות למרתפי החניה.</p> <p>7. בתא שטח 101B תישמר זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ב- 2 מעברים מקורים ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים, כל אחד, במרכז המבנה וכן בקרבת הרמפה המשותפת עם המגרש 5C, שיחברו בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי ויאפשרו מעבר אוויר חפשי ללא סגירה בזיגוג אלומיניום ויתאומן במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למתואר בנספח הבינוי.</p>	

<p>זיקת הנאה</p> <p>8. תישמר זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בקומת הקרקע בין המבנים בתאי שטח 101A ו-101B שרוחבה לא יפחת מ-20 מטר.</p> <p>9. תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.</p>	<p>6.3</p>
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. במגרש 101 :</p> <p>א. מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיה על פי שטחי החניה בתכנית הראשית תא/3319 הקובעת 34,317 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>ב. מתוך שטחים אלה יחושב חניות אופניים ורכב דו-גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. מתוך שטחים אלה יחושב תקן חניה למגורים לפי 0.5 ליחידת דיור. לדירות הקטנות מ-50 מ"ר יקבע תקן חניה 0 ליחידת דיור.</p> <p>ד. לא תותר הצמדה וסימון חניות לשאר השימושים.</p> <p>ה. פריקה וטעינה יוסדרו בתחום המרתף.</p> <p>יוסדר אזור פריקה וטעינה של ציוד וסחורה לעסקים אשר יהיה בנפרד מאזור החניה של הדיירים.</p> <p>ו. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.</p> <p>ז. התכנית מבטלת את רמפת הכניסה הדרומית בתא שטח 101B מרחוב המסגר והכניסה תתבסס על רמפות הכניסה הסמוכות באמצעות דרך השירות ההיקפית התת קרקעית הממוקמת בכל מרחב יצחק שדה. בתא שטח 101B, בצמוד למגרש C5 נותרת רמפת כניסה צפונית נוספת מרחוב המסגר.</p> <p>ח. מיקום וכמות חניות האופניים במפלס הקרקע ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>ט. נדרש לתכנן חניות עם עמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות העמדות תקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>י. 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>2. בתא שטח 401 :</p> <p>תקן החניה לתא שטח 401 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, ועל-פי הוראות תכנית תא/מק/צ'.</p>	<p>6.4</p>
<p>מרתפים</p> <p>1. על אף האמור בהוראות תכנית תא/3319, תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח מגרש 101 עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים. לא תותר בניה מחוץ לקווי בניין למרתפים מעל ובתת הקרקע.</p> <p>2. מרתפי החניה יהיו משותפים לכל מגרש 101 ולא יחולקו בהתאם לחלוקה לתאי השטח.</p> <p>3. שתי קומות המרתף העליונות יהיו בגובה עד 7 מ'. במסגרת תכנית העיצוב יקבע הגובה הסופי</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

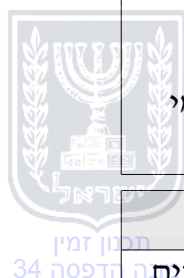


תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6.5	מרתפים
	<p>של המרתפים כך שיאפשרו שימושים עיקריים והמרה של שטחי חניה לשימושים עיקריים.</p> <p>4. במרתף העליון במגרש 101 לאורך רחובות המסגר ו-1185 תהיה נסיגה בחלקו העליון של המרתף ברוחב 2 מטר ובגובה 2 עד 1.3 מטר נטו בהתאם לתיאום שיעשה בשלב תכנית העיצוב מול צוות תכנון שדרת הקריה.</p> <p>בנסיגות כאמור תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות וינתן גם מעבר לתשתיות פרטיות המשרתות את המבנים, בתיאום ואישור של צוות תכנון שדרת הקריה.</p>
6.6	איכות הסביבה
	<p>1. בנייה ירוקה:</p> <p>על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>2. תקינה ליעילות אנרגטית:</p> <p>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 הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.</p> <p>3. ניהול מים:</p> <p>חסכון במים</p> <p>חסכון במים שפירים יעשה על ידי מאגר מים ייעודי לאיסוף מי מזגנים לצורכי השקיית השטחים הפתוחים החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281. יוסף מתקן מינרליזציה / דישון כנדרש.</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>א. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (הסתברות 1:50 שנה).</p> <p>ב. יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים.</p> <p>ג. השהייה וחלחול: יש לבחון אמצעים לחלחול ו/או השהייה על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה.</p> <p>4. תשתיות:</p> <p>בהמשך לסקר אנרגיה המצורף לנספח זה, ייושמו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן:</p> <p>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.</p> <p>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 מגונן) 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.</p> <p>בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של לפחות 381 MWh.</p>



איכות הסביבה	6.6
<p>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.</p> <p>ד. חזית חמישית: יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול").</p> <p>ה. במידת הצורך יתוקף סקר האנרגיה בשלב תוכנית העיצוב ו/או ההיתר ויוגש לאישור מחלקת תכנון בר קיימא ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:</p> <p>א. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר לפי דרישת הרשויות בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ב. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.</p> <p>6. עצים:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.</p> <p>ד. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ולהשהיית מי נגר עילי. - עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התוכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה. - 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. <p>תכסית הצל הרציף בתחום השטח הפרטי הפתוח לא תפחת מ-40%.</p>	
איכות הסביבה	6.7
<p>7. איכות אוויר</p> <p>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.</p> <p>ב. פתחי אוורור מהמרתפים ישולבו בקירות המלווים את הרמפות או בחזית הבניין כמפורט בסעיף א'.</p> <p>ג. לא יותרו פתחי האוורור בערוגות בתחום השטח הפרטי הפתוח, למעט פתח יניקת אוויר כאמור בסעיף 2.4.2.ב. (ס.ק.1)</p> <p>ד. מיקום השימושים הרגישים יקבע בכפוף לממצאי מודל פיזור מזהמים מתחבורה שיבחן את מיקומם ושתוצאותיו ייבדקו ויאושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. על מיקום פתחי כניסת האוויר הצח לשימושי התעסוקה להיות רחוקים ככל הניתן ממקטעי הדרך.</p>	



איכות הסביבה	6.7
<p>ו. נדרשת הפרדה בין פירי מסחר לבין פירי תעסוקה ככל שיידרש לתעסוקות השונות</p> <p>8. אסבסט</p> <p>א. יש לפעול בהתאם לממצאים של סקר האסבסט שנערך בשטח התוכנית ולפנות את כל מופעי האסבסט שנמצאו בסקר.</p> <p>ב. אין להרוס מבנים שלא נסקרו.</p> <p>ג. רק לאחר קבלת אישור מסוקר אסבסט מוסמך על פינוי כל האסבסט מהמקום ניתן להתחיל בהריסת המבנים.</p> <p>9. קרינה</p> <p>במידה ויתוכנן חדר טרנספורמציה בשטח הפרטי הפתוח הוא יוקם בתת הקרקע ולא יותקנו בצמידות לו ומעליו ספסלי ישיבה.</p> <p>יש לבצע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.</p> <p>10. זיהום קרקע: יש לפעול בכפוף להנחיות הסקר ההיסטורי ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה לשלב היתרי הבניה.</p> <p>11. אקוסטיקה:</p> <p>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.</p> <p>12. שפילת מי תהום:</p> <p>ככל שעומק חפירת המרתפים יגיע למפלס מי תהום, יש לקבל אישור רשות המים לשפילת מי תהום.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות מחייבות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית בעת אישורה.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<p>על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2-4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) על שינוייה, לרבות הגבלות גובה בניה בתחום המנגל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה- להלן "מנגל"ה"), ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>2.1. גובה עגורנים מוגבל ל-180 מטר מעל פני הים, יש לעדכן יזם הפרויקט ומבצע הפרויקט בשטח בהגבלה זו.</p> <p>2.2. בקשה להקמת עגורנים בחריגה מעבר לגובה של 180 מטר מעל פני הים, אפשרית בהתאם להוראות תמ"א 2/2-4, בכפוף לאישור רת"א.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני מפלס הכניסה הינו אישור של רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. מתקן ניקוי על גג המגדלים יהיה כפוף להגבלות הבניה לגובה במצב מקופל ובמצב עבודה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון ואם אין מעל מעקה הגג.</p>	



<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.10</p>
<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.</p> <p>2. תאי שטח במגרש 101 יהיו מגרש תכנוני אחד ולא תותר חלוקתם למגרשים נפרדים.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.11</p>
<p>תא שטח 401 יירשם בבעלות עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין, בהליך של הפקעה ללא תמורה כשהוא פנוי מכל אדם וחופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא והכל בכפוף להסכם שייחתם עם עיריית תל אביב יפו.</p> <p>העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ותפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.</p>	
<p>תחזוקה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים בתאי שטח 101B ו- 101A, ובחלק התת קרקעי של 101C (פרט לדרך הגישה התת קרקעית ההיקפית והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, 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.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר 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.</p> <p>3. השטחים במפלס הפיתוח בתא שטח 101C ביעוד שטח פרטי פתוח וכן דרך הגישה התת קרקעית ההיקפית יתוחזקו על-ידי החברה המנהלת בהתאם למפורט בסעיף 12.1 בהוראות התכנית תא/3319.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.13</p>
<p>כל המפורט להלן יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת) התשס"ב 2002:</p> <p>1. שימוש אחר של שטח המרפסות וכן סגירת מרפסות.</p> <p>2. איחוד דירות.</p> <p>3. ניווד זכויות עיקריות או שרות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p> <p>4. שינוי במגבלות קווי בניין.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה במגרש 101:</p> <p>א. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש 101. על אף האמור לעיל תתאפשר הגשת בקשה לחפירה ודיפון וביסוס למגרש 101 טרם אישור תכנית העיצוב בכפוף לאישור אדריכל העיר לתכנית החפירה.</p> <p>ב. אישור אגרונום.</p> <p>ג. אישור רשות העתיקות.</p> <p>ד. אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד</p>	

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

התיירות עבור השימוש המלונאי

ה. אישור משרד הבריאות.

ו. הגשת כתבי התחייבות כמפורט:

התחייבות לביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ולמעבר הציבור במגרש 101 כפי שמאושר בתכנית העיצוב בהתאם לתנאים לשטח פרטי פתוח.

התחייבות לרישום זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור למעבר רגלי ושהיה, רוכבי אופניים ולמעבר ברכב.

התחייבות לביצוע הסדר קרקע לפי סעיף 6.11.

התחייבות להקמת מנגנון אחזקה כפי שמפורט בסעיף 6.12.

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.

התחייבות לרישום בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית. התחייבות לרישום על כך הערה על פי תקנה 27.

התחייבות לרישום תא שטח 401 על שם העירייה.

התחייבות להצגת תכנית התארגנות אתר ותיאום עם צוות שדרת הקריה.

התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.

2. תנאי לבקשה להיתר של 101A יהיה הבטחת בניית דירות בהישג יד, ככל שיוחלט לממשן.

3. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה מעורב תעסוקה ומגורים בתא שטח 101A יהיה הוצאת היתר בניה להקמת מגדל המשרדים בתא שטח 101B.

4. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה במגרש 101:

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 6.6 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

5. תנאים לתחילת עבודות במגרש 101:

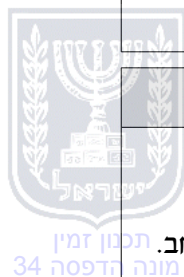
א. הצגת תכנית התארגנות אתר, כולל התייחסות למעבר הולכי רגל בתחום שטח המגרש בעת הקמת הפרויקט בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב. תיאום עם צוות תכנון שדרת הקריה בנוגע לתכנון הפיתוח, תיאום מפלסים וחיבורי תשתיות למגרש בחיבור למרחב הציבורי.

6. תנאים לבקשה להיתר לתא שטח 401:

א. בהתאם להוראות התכנית תא/מק/צ.





<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>ב. עריכת תיק תיעוד מתחמי למגרש ובחינת הותרת המבנים הקיימים בכפוף להחלטת מהנדס העיר וועדת השימור. ג. חוות דעת אקוסטית.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאים לאכלוס יהיו כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע בפועל של כל התנאים להגשת בקשה להיתר בניה מסעיף 6.14. 2. רישום בפועל של זיקות ההנאה 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: <ol style="list-style-type: none"> א. השטחים עם זיקת הנאה לציבור, יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ותירשם בלשכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים אלה. ב. השטח המיועד לשטח פרטי פתוח ירשם כרכוש משותף של הבתים המשותפים ותירשם בלשכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטח זה. ג. תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים בתכנית בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית ותירשם על כך הערה לפי תקנה 27. 4. רישום תצ"ר בתחום מגרש 101 כמגרש אחד. 5. רישום בפועל ומסירת חזקה על תא שטח 401 לבעלות העירייה. 6. תנאי לאכלוס בתא שטח 101A יהיה בניית דירות בהישג יד ככל שיוחלט על מימוש. 7. חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. 8. רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון במידה שיוחלט על מימוש השימוש המלונאי. 9. אישור משרד הבריאות בהתאם לשימושים שיתוכננו. 10. אישור הרשות לאיכות הסביבה והיחידה לתכנון בר קיימא. 11. אישור התקשרות עם חברת ניהול. 12. תנאי לאכלוס מבנה מעורב תעסוקה ומגורים בתא שטח 101A יהיה הקמה בפועל ואכלוס של מגדל המשרדים בתא שטח 101B. 13. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט וקרקע מזוהמת (ככל שיידרש) ופסולת בניין לאתר מורשה. 14. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שתאושר בשלב קבלת ההיתר. 15. 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. 16. אישור יועץ איכות אויר על התקנת גלאי CO, ככל שיידרש. 17. אישור התקנת מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש. 	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יעשה בתוך כ-15 שנה מיום אישורה.

