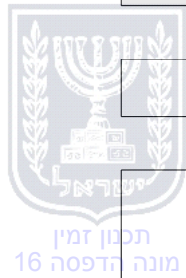


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0200840

תוצרת הארץ דרום תא/מק/4051



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת, תא/מק/4051, ממוקמת בתא השטח התחום ע"י רח' תוצרת הארץ מצפון ובמזרח, וע"י דרך השלום מדרום ורחוב יגאל אלון ממערב ושטחה הינו כ-16 דונם. התוכנית מהווה חלק ממהלך תכנוני כולל אשר נועד לאפשר הקמת מתחם חדש לתעסוקה בהיקף זכויות של עד כ-130,000 מ"ר עיקרי, וכולל שני מבנים לתעסוקה. הראשון, בגובה 32 קומות והשני, בשלב עתידי בגובה 70 קומות.

הקמת מרכז התעסוקה, נעשית באמצעות שלוש תכניות אשר הליך קידומן מתקיים בו זמנית תוך הצגת תמונת מצב תכנונית כוללת. מטרת המתווה המתואר לעיל הוא לאפשר התחלת מימוש הפרויקט בשלביות בהקדם האפשרי.

שתיים מתכניות אלה, הראשונה והשלישית (תא/4049 ותא/4052) הינן תכניות בסמכות הועדה המחוזית. מטרתן זמין מונה הדפסה 16 התכנית הראשונה, תא/4049, הוא שינוי יעוד בחלקה 106 בלבד כך שיהיה זהה ליעוד הקיים ביתרת שטח הפרויקט.

מטרת תכנית זו, השנייה מבין שלוש התוכניות, הינה לאפשר את ביצוע שלב א' של הפרוייקט הכולל, אשר במסגרתו ייבנה מגדל משרדים בגובה 32 קומות בשטח הדרומי של התכנית הגובל ברח' דרך השלום; כל זאת ע"י קביעת הוראות לאיחוד חלקות בתחום שטח התכנית, תוספת זכויות בהיקף 16% אותן ניתן לאשר בהליך של הקלה ושינוי הוראות בינוי אשר מאפשרות בניית מגדל בגובה כ-32 קומות.

התוכנית, כחלק ממהלך התכנוני הכולל, קובעת הוראות לבינוי ופיתוח השטח לתקופת הביניים שעד למימוש שלב ב' של הפרויקט (במסגרת תוכנית תא/4052) ובין היתר הוראות להריסת המבנים הקיימים, פיתוח השטח וקביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל.

התוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 62א(א)(1), 62א(א)(4), 62א(א)(5) ו-62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

התוכנית השלישית, תא/4052, הינה כאמור תוכנית בסמכות הועדה המחוזית, שמטרתה שינוי יעוד הקרקע מתעשייה לתעסוקה, איחוד המגרש מתכנית תא/4051 עם חלקה 14, תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות הבינוי להקמת מגדל נוסף בגובה 70 קומות וקביעת הוראות לפיתוח הסופי של השטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תוצרת הארץ דרום תא/מק/4051

507-0200840

מספר התכנית

15.814 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
 קואורדינאטה X 180890
 קואורדינאטה Y 664480

תל אביב-יפו

1.5.2 תיאור מקום

רח' תוצרת הארץ 2,4,6,8, רח' דרך השלום 1,3,5, רח' יגאל אלון 114,116,118

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אלון יגאל		
תל אביב-יפו	דרך השלום		
תל אביב-יפו	תוצרת הארץ		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק	11-13, 17, 106	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תא/ 1043	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 1043 ממשיכות לחול	1514		20/03/1969
תא/ 2225 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית תא/ 2225 / א ממשיכות לחול.	4540	4365	03/07/1997
תא/ 3255 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3255 / ב. הוראות תכנית תא/ 3255 / ב תחולנה על תכנית זו.	6061	1840	08/02/2010
תא/ 4049	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית תא/ 4049 ממשיכות לחול.	6681	839	24/10/2013
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1043 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית תא/ 1043 / א ממשיכות לחול.	5040	782	20/12/2001
תא/ 221	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית תא/ 221 ממשיכות לחול.	0		09/10/1952

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ K	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ K ממשיכות לחול.	145	677	22/02/1951
תא/ מק/ 2657 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2657 / ב. הוראות תכנית תא/ מק/ 2657 / ב תחולנה על תכנית זו.	5789	2521	26/03/2008



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבנר ישר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אבנר ישר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
איכות הסביבה	מנחה		20	01/04/2012	רון ד"ר לשם	ועדה מקומית	04/02/2014		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	10/09/2014	אבנר ישר	ועדה מקומית	13/04/2015	נספח בינוי - גליון 1 - תכניות	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	10/09/2014	אבנר ישר	ועדה מקומית	13/04/2015	נספח בינוי - גליון 2 - חתכים וחזיתות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	10/09/2014	ליטל סמוק פביאן	ועדה מקומית	13/04/2015	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	22/01/2015	נתן תומר	ועדה מקומית	13/04/2015	נספח תנועה	לא
תשריט התכנית	מנחה	1: 500	1	15/09/2014	אבנר ישר	ועדה מקומית	16/09/2014	תשריט - מצב מאושר	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
סמנכ"ל הנדסה	פרטי	שמעון אבודרהם		אמות השקעות בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5760508	03-5760535	shimon@amot.co.il
מנכ"ל	פרטי	אבי יעקובוביץ		חברת גב ים לקרקעות בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה (1)	9	04-6644200	04-8533567	avi@gav-yam.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 15041.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית תל אביב	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5218401	
פרטי	שמעון אבודרהם		אמות השקעות בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5760508	03-5760535	shimon@amot.co.il
פרטי	אבי יעקובוביץ		חברת גב ים לקרקעות בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה (1)	9	04-6644200	04-8533567	avi@gav-yam.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 15041.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית תל אביב	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5218401	
חוכר	שמעון אבודרהם		אמות השקעות בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5760508	03-5760535	shimon@amot.co.il

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אבי יעקובוביץ		חברת גב ים לקרקעות בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה (1)	9	04-6644200	04-8533567	avi@gav-yam.co.il
חוכר	אמיתי לוי		נייר חדרה בע"מ (לשעבר מפעלי נייר אמריקאים ישראלים)	חדרה	מייזר יוסף (2)	1	04-6349349	04-6339740	levy.amitay@goldfarb.com
חוכר	שי עדולם		בית דרך השלום בע"מ	תל אביב-יפו	דרך השלום	1	03-7778111	03-6962519	sadulam@fbclawyers.com
חוכר	שי עדולם		טרה אגודה שיתופית	תל אביב-יפו	אלון יגאל	116	03-6949444	03-6953439	sadulam@fbclawyers.com

(1) כתובת: ת.ד. 15041.

(2) כתובת: אזור התעשייה חדרה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבנר ישר	39815	י.א.ישר אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	טשרניחובסקי	18	03-6203220	03-6209633	mail@ayashar.com
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
אדרי' נוף	יועץ נופי	ליטל סמוק פביאן	110383	ת.מ.א תכנון מרחב אורבני	תל אביב-יפו	לילינבלום	40	03-5609430	03-5609446	tamaland@tamaland.com
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1237	שלסינגר מדידות בע"מ	ראשון לציון	החורש	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	נתן תומר	10764	אן.טי.אי הנדסה	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	nte@nte.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

1. תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית, תוך מיצוי יתרונות המיקום באיזור המע"ר המטרופוליטני, בקרבה לתחנת רכבת השלום ותחנות הרכבת הקלה, ולצירי תנועה ראשיים, בכלל זה נתיבי איילון, דרך השלום ורח' יגאל אלון, ויצירת מתחם תעסוקה המשלב שטחי משרדים, מסחר, ושטחים פתוחים לרווחת הציבור הרחב.
2. קביעת הוראות לאיחוד בהסכמת בעלים.
3. הקמת מגדל בחלקה הדרום מזרחי של התוכנית, תוך שינוי הוראות הבינוי בדבר קווי הבניה, גובה הבניה ומספר הקומות המרבי, הגדלת השטחים העיקריים המותרים לבניה בשיעור של 16% כפי שניתן לאשר במסגרת הליך אישור הקלה. כל זאת מתוך ראייה כוללת לתכנון עתידי במגרש, אשר יכלול מימוש זכויות בניה נוספות כפי המבוקש בהליכי תכנון מקבילים.
4. שיפור מערך הולכי הרגל בסביבת המתחם ויצירת מערך מעברים ושטחים פתוחים בתחומו לרווחת הציבור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד חלקות 106, 11, 12, 13, 17, למגרש אחד בייעוד "תעשייה", המסומן כתא שטח 100 בתשריט התכנית, בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. שינוי קווי הבניה המותרים בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. שינוי הוראות הבינוי בדבר גובה הבניה המותר ומספר הקומות המותר לבניה, עד ל-32 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ועוד שתי קומות טכניות (סה"כ 34 קומות), וכן עד 8 קומות תת קרקעיות, כל זאת בהתאם לסעיף 62א(5) לחוק.
4. הגדלת השטח העיקרי בשיעור של 16% כפי שניתן לאשר במסגרת הקלה בסמכות הועדה המקומית, בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.
5. קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי להולכי רגל.
6. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ומתן אישור אכלוס.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

15.814

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	33,591	+1,169	34,760		הערות: 1. נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5. 2. זכויות הבניה במצב מאושר נקבעות ע"פ תוכניות 2225 א' ו- 1043. שטח המגרשים לצורך חישוב הזכויות חושב בהפחתת השטחים שהופקעו מכח תוכניות קודמות. 3. תוספת זכויות הבניה מהווה 16% כפי שניתן לאשר במסגרת הליך אישור הקלה. תוספת שטחי הבניה חושבה משטח חלקות 11,12,13,17.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	201, 200	זיקת הנאה למעבר רגלי
תעשיה	100	זיקת הנאה למעבר רגלי
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
201, 200	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר רגלי
100	תעשיה	זיקת הנאה למעבר רגלי

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	תעשייה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	916	5.79
תעשייה	14,898	94.21
סה"כ	15,814	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	901.75	5.72
תעשייה	14,868.07	94.28
סה"כ	15,769.82	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	מעל פני הקרקע - ע"פ תוכנית תא/1043א' ותא/2225 א'.
	מתחת לפני הקרקע - ע"פ תכנית ע'-1.
4.1.2	הוראות
א	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה בסעיף 5, תותר תוספת זכויות בניה בגין הריסת מבנים קיימים, בהיקפים ובתנאים הקבועים בהוראות תמ"א 38 תיקון 3.</p> <p>2. תכסית - מעל פני הקרקע תותר תכסית כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. מתחת לפני הקרקע תותר תכסית בהתאם לסעיף ג' להלן.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. בשטח תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית ע-1, למעט ההוראות בנושא מספר קומות המרתף המותרות.</p> <p>2. תותר הקמת עד 8 קומות מרתף.</p> <p>3. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש (קו בניין 0).</p> <p>4. החניה לכל השימושים תהיה לפי תקן החניה כפי שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, ולא פחות מתקני החניה שבטבלאות מאזן החניה בנספח התנועה.</p> <p>5. חדרי אצירת אשפה, פריקה וטעינה וכדומה יהיו בתת הקרקע ובהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תותר הקמת 32 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ועוד 2 קומות טכניות. סה"כ 34 קומות.</p> <p>2. גובה הבניה לא יעלה על 160 מ' ממפלס פני הים.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>תרשמה זיקות הנאה בהתאם להוראות סעיף 6.10 להלן.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, רהוט רחוב, גינון ונטיעות.
4.2.2	הוראות
א	<p>מרתפים</p> <p>ניתן יהיה לבנות מרתפי החניה בשטחי הדרך החדשים ע"פ תכנית זו, לאורך הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון והשלום, בכפוף להבטחת בתי גידול לעצים, מעבר לתשתיות ולהסכם נכסי עם העירייה. גובה תקרת מרתפי החנייה בשטחים אלה תהיה לפחות 3.00 מ' מתחת לפני הקרקע של הפיתוח הסופי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת									
						מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	שרות		גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	160 (2)	40	908	164053	119184	13904	34760	(1) 14868	100	תעשייה
5	4	4	4	8	34										

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(1) סך כל השטחים העיקריים ושטחי השירות ביעוד תעשייה מחושבים עפ"י תוכנית 1043 וע"פ תכנית 2225 א' ובתוספת 16% המותרים בהקלה.

(2) מספר הקומות כולל את קומת הקרקע ועוד 2 קומות טכניות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המגרש הנ"ל מחושב עפ"י השטח הרשום בלשכת רשם המקרקעין..

(2) מפני הים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לבניה העילית במתחם ולמרתף העליון, יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 (או אחר לפי הנחיית מהנדס העיר) ע"י הועדה המקומית.
- ב. תוכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות בדבר: מפלסים עקרוניים לרבות מפלסי הפיתוח ומפלסי הכניסות למבנים, חזיתות עקרוניות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, זיקות הנאה ומעברים לציבור וכן הוראות נוספות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ג. תוכנית העיצוב האדריכלי תכלול בין היתר תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, פרטי המצללות וכדומה.
- ד. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תיכלל התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. בהתאם, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב.
- ה. במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי, יקבעו דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע התוכנית, המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- ו. במקומות בהם יסומנו בתכנית הפיתוח נטיעות לעצים, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' או אחרת בתיאום ואישור מה"ע. העומק והרוחב המחייבים של בתי הגידול יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- ז. מתחת לשטחים עליהם מסומנת בתשריט התכנית זיקת הנאה למעבר לציבור, יובטח בית גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' או אחרת בתיאום ואישור מה"ע. העומק והרוחב המחייבים של בתי הגידול יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- ח. תכנית העיצוב האדריכלי תקבע הוראות למימוש הפרויקט בשלבים, בהתאם לתוכנית זו ולתוכנית בהליכים תא/4052, ובהתאם להוראות לזיקות ההנאה, הוראות המעבר והוראות בנושא שלביות כמפורט בסעיפים 6.9, 6.10 ו-7.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי כמפורט לעיל.
2. אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב כמפורט להלן בסעיף 6.4.
3. אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המבנים.
4. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.
5. הבטחת הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.
6. חתימה על התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה לאחזקה שוטפת ולתפקוד נאות להנחת דעתו של מהנדס העיר.
7. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
8. אישור אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו.
9. חתימה על הסכם נכסי עם העירייה לעניין מרתפי החנייה.
10. תנאי להוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בהנחיות הועדה המקומית

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>ומה"ע לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה למרתפים, בתחום של עד 45 מ' מגבול זכות הדרך של יגאל אלון, יהיה תיאום ואישור מהנדס העיר בנושא חיבור למעבר הולכי רגל ו/או כלי רכב, מעל ו/או מתחת לפני הקרקע, לתחנת רכבת השלום, דרך מתחם גיבורי ישראל ממערב (מגרש חברת החשמל).</p> <p>12. חתימה על הסכם עם העירייה המסדיר מעמד השטח הפתוח בתחום התכנית במסגרת תרחיש הפסקת ו/או עיכוב בניית הפרויקט מעבר למועד תוקף היתר הבניה.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
<p>1. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשרי התוכנית.</p> <p>2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה.</p> <p>3. התחייבות לרישום בפועל של הערת אזהרה בפנקס המקרקעין בדבר חובת ניהול ואחזקת המבנים כמפורט לעיל.</p> <p>4. רישום בפועל של זיקת הנאה בהתאם למסומן בתשרי ועל פי המפורט בסעיף 6.10.</p>	
איכות הסביבה	6.4
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו בהתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <p>א. עריכת תכנית קידוחים מפורטת וקידוחי גז קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. עריכת סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. בתכנית הדיגום, שתוגש על פי צורך, יפורט במידת הניתן מהלך מערכות הביוב שהיו בעבר באזורים שהוגדרו כחשודים בזיהום.</p> <p>ג. על פי ממצאי סקר הקרקע תיבדק האפשרות לחובת מיגון המבנים לחדירת גזי קרקע.</p> <p>ד. במידה והתכנית תחייב השפלת מי תהום תידרש הצגת תכנית לסילוק/טיפולם כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>ה. הגשת בדיקה אקוסטית לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו לעניין רמות הרעש הצפויות מהמערכות המכניות במבנה, מהדרכים ומהמסילות הקיימות והמתוכננות הסמוכות.</p> <p>ו. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו. המיגון האקוסטי שיידרש יתבצע על חשבון מבקש ההיתר.</p> <p>ז. הגשת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו, ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.</p> <p>ח. הצגת פתרון מערכות האוורור בבניין, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. לא יותר מיקום פתחי האוורור של הבניין ומערכותיו לכיוון שטחים המשמשים את הולכי הרגל במפלס הקרקע.</p> <p>ט. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מיחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שהיו באותה העת.</p>	



דרכים וחניות	6.5
<ol style="list-style-type: none"> 1. החניה לכל השימושים תהיה לפי תקן החניה כפי שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, ולא פחות מתקני החניה שבטבלאות מאזן החניה בנספח התנועה. 2. שינוי מיקום הגישות למגרשים, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה, לא יהווה שינוי לתכנית זו. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון זיקת מעבר לרכב, בכלל זה רכב תפעולי, בתחום מרתפי החנייה בתחום התכנית למרתפי החנייה במגרשים הגובלים, בכלל זה מתחם גיבורי ישראל ממערב לתכנית (הידוע בעת עריכת מסמכי התכנית כמגרש חח"י). 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.5.3 לעיל. 5. מקומות החנייה שלא יוצמדו ינוהלו כחניון ציבורי לרווחת הציבור הרחב. הסדרי החנייה של החניון הציבורי יכללו במסגרת התנאים בהיתר הבנייה. 6. ניתן יהיה לאשר שימוש במרתפי החנייה טרם השלמת הבנייה מעל הקרקע. 	
ניקוז	6.6
<ol style="list-style-type: none"> 1. קווי התיעול העירוניים החוצים את מגרשי הבנייה יועתקו לדרכים ו/או לשטחים ציבוריים אחרים. 2. פתרון הניקוז במגרש יקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה בתאום עם מהנדס העיר 	
מגבלות בניה לגובה	6.7
<ol style="list-style-type: none"> 1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון (להלן התמ"א). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או ניתן היתר בניה או הקלה מכל תכנית מפורטת או מתארית על-פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה אזרחית. 3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו רשות התעופה האזרחית. 4. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק - הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים ושימושים טכניים וכו'. 	
הריסות ופינויים	6.8
<p>מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט - מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תכנית זו תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה.</p>	
הוראות בזמן בניה	6.9
<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר קבלת היתר אכלוס להפעלת מרתפי החניה גם בתקופת בניית המבנים העיליים בתיאום ואישור מה"ע. 2. מפלס הקרקע של השטח שיעודו לתעשייה ועליו יוקמו מבנים עתידיים במסגרת הליכי תכנון מקבילים (תוכנית תא/4052) ישמש בתקופת הביניים עד להקמתם של מבנים אלו כשטח פתוח למעבר ושהיית הציבור. ניתן יהיה לבנות בשטח זה פביליונים זמניים למסחר, אשר שטחם המצטבר לא יעלה על 1,000 מ"ר. מיקומם של פביליונים אלה יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. 3. עד להוצאת היתרי בנייה למרתפים ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה למבנים הקיימים בתחום התכנית למטרת שיפוץ ותחזוקה שוטפת בלבד. 4. במקרה של מימוש חלקי, קרי אי השלמת היתר הבנייה כלשונו לעניין מרתפי החנייה ו/ 	



6.9	הוראות בזמן בניה
	או כלל המבנה, ניתן יהיה לחייב את פיתוח כלל השטחים או חלקם, כגינה זמנית בגישה חופשית לציבור, לשיקול דעת הועדה המקומית, בהתאם למפורט בסעיף 7.1 להלן.

6.10	זיקת הנאה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי בשטחים בהתאם למסומן בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי-רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה, והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי, בינם לבין עצמם, ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם. 2. השטח המיועד לזיקת הנאה יפותח כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי. 3. בתחום המסומן בתשריט התכנית כשטח בזיקת הנאה לאורך דרך השלום, רח' יגאל אלון ורח' תוצרת הארץ, תיאסר בניה במפלס הקרקע ו-3 מטר מתחתיו, במטרה לאפשר מצע קרקע נאות לעצי רחוב וכן שטח למעבר תשתיות תת קרקעיות ככל שהדבר יידרש. 4. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר רגלי תהיה תנאי למתן היתרי בניה. 5. רישום זיקת ההנאה בפועל יהיה תנאי למתן אישור אכלוס.

6.11	חלוקה ו/ או רישום
	<ol style="list-style-type: none"> 1. איחוד החלקות בתחום תוכנית זו יבוצע ע"י היזם בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. 2. אי התאמה בשטחים המדוּדים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתוכנית זו, לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה -1965.

6.12	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. במסגרת הבקשה להיתר הבניה יערך תאום מול מהנדס העיר בנוגע לדרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.13	היטל השבחה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.14	בניה ירוקה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בקשות להיתר בנייה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להבטים של בנייה ירוקה לרבות לעניין שימור אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפות ועוד כדומה), מחזור פסולת, חלחול מי נגר, מחזור פסולת בניין, חסכון ושימוש חוזר במים, אוורור טבעי, ועוד כיוצ"ב בהתאם להנחיות הועדה המקומית ומה"ע התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	שלב א' - בניית מרתפי חנייה	
1	מתן היתרי בנייה למרתפי החנייה בתחום התכנית.	<p>1. הבטחת רישום זיקת הנאה בשטח לאורך רח' השלום, רח' יגאל אלון ורח' תוצרת הארץ בהתאם למסומן בתשריט התכנית.</p> <p>2. הבטחת ביצוע פיתוח שטחי ציבור בשטחים אלה ע"י היזם.</p> <p>3. הבטחת רישום זיקת מעבר לכלי רכב למגרשים הגובלים במרתפי החנייה בהתאם לאמור בסעיף 6.5.3.</p> <p>4. חתימה על הסכם עם העירייה המסדיר מעמד השטח הפתוח בתחום התכנית במסגרת תרחיש הפסקת ו/או עיכוב בניית הפרויקט מעבר למועד תוקף היתר הבנייה.</p>
2	תנאי להוצאת היתר בנייה לבניית מרתפי חנייה בחלק המערבי של התכנית, בטווח 45 מ' מגבול יעוד הדרך ברח' יגאל אלון.	<p>1. תיאום ואישור חיבור לתחנת רכבת השלום באמצעות מגרש חברת החשמל, בתיאום ואישור מה"ע.</p>
3	מתן היתרי איכלוס	<p>2. רישום בפועל ופיתוח של זיקת הנאה בשטחים בזיקת הנאה לאורך רח' השלום, יגאל אלון ותוצרת הארץ.</p>
4	שלב ב' - בנייה מעל פני הקרקע	
5	מתן היתרי בנייה	<p>אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.7.</p>
6	מתן היתרי איכלוס למבנים	<p>1. הריסת כל המבנים הקיימים בתחום התכנית המסומנים להריסה בתשריט התכנית.</p> <p>2. פיתוח כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית.</p> <p>3. חתימה על הסכם מול העירייה לאחזקת שטחים אלה.</p>
7	הערה : ככל שביצוע התכנית יבוצע בשלב אחד הכולל את שני השלבים לעיל, יצטרפו התנאים לביצוע שלב א' לתנאים לביצוע שלב ב' במסגרת ביצוע שלב ב'.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שמעון אבודרהם שם ומספר תאגיד: אמות השקעות בע"מ 520026683		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אבי יעקובוביץ שם ומספר תאגיד: חברת גב ים לקרקעות בע"מ 520001736		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שמעון אבודרהם שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב 11111111	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שמעון אבודרהם שם ומספר תאגיד: אמות השקעות בע"מ 520026683		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	אבי יעקובוביץ שם ומספר תאגיד: חברת גב ים לקרקעות בע"מ 520001736		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	אבי יעקובוביץ שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב 11111111	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שמעון אבודרהם שם ומספר תאגיד: אמות השקעות בע"מ 520026683	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	אבי יעקובוביץ שם ומספר תאגיד: חברת גב ים לקרקעות בע"מ 520001736	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	אמיתי לוי שם ומספר תאגיד: נייר חדרה בע"מ (לשעבר מפעלי נייר אמריקאים ישראלים) 520018383	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שי עדולם שם ומספר תאגיד: בית דרך השלום בע"מ 511323354	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שי עדולם שם ומספר תאגיד: טרה אגודה שיתופית 570004473	חוכר	חתימה:

שם: אבנר ישר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
שם ומספר תאגיד: י.א.ישר אדריכלים בע"מ	חתימה:	

