

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0456426

תא/מק/4801- בגין 114- מלון ומגורים

תל-אביב

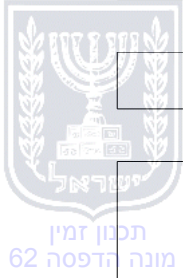
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש ברחוב מנחם בגין מספר 114 (פינת רחוב יוסף קארו), בשכונת מונטיפיורי. מטרת התכנית לאפשר הקמת מיזם משולב למלונאות מגורים ומסחר, שבמסגרתו יוקם מבנה בן 14 קומות עיליות במפלס רח' בגין + קומת גג עליון, אשר יכלול כ- 30 יחידות דיור ולפחות 160 חדרי מלון והקמת שטח ציבורי בנוי לטובת הציבור.

התכנית תואמת את תכנית המתאר הכוללנית לעיר תל אביב, תא/5000, המייעדת את שטח התכנית וסביבתה ל"אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים", אזור תכנון 602, 602 א, שכונת מונטיפיורי. התכנית מוגשת לאישור הוועדה המקומית בהתאם לסמכותה לפי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תא/מק/4801- בגין 114- מלון ומגורים

מספר התכנית 507-0456426

1.2 שטח התכנית 0.914 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (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 | 180284 |
| קואורדינאטה Y | 664234 |

1.5.2 תיאור מקום**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 | 114 | |
| תל אביב-יפו | קארו יוסף | 4 | |

שכונה מונטיפיורי והרכבת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7109 | מוסדר | חלק | 338-339 | |

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

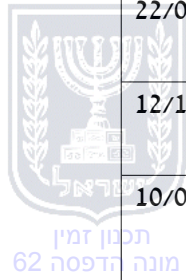
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 | | 12/02/2020 |
| 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 |
| 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 |
| תא/ 50 | החלפה | | 1064 | | | 19/12/1940 |
| תא/ E | החלפה | | 1401 | | | 05/04/1945 |
| תא/ ג | החלפה | | 4208 | 2974 | | 21/04/1994 |
| תא/ ע/ 1 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ע' 1 ימשיכו לחול. זכויות בניה על פי תכנית ע' 1 לא יחולו 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 |
| 507-0501155 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0501155-תא/מק/4658 תכנית משלימה לקווי מתע"ן. הוראות תכנית 507-0501155 תחולנה על תכנית זו. | 8195 | 9854 | | 08/04/2019 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| תא/ 1602 | החלפה | | 2530 | | | 22/04/1979 |
| תא/ 1602 / א | החלפה | | 3585 | 74 | | 12/10/1988 |
| תא/ 3440 | החלפה | תכנית איחוד דירות תא/ 3440 לא תחול בתחום תכנית זו | 5526 | 4150 | | 10/05/2006 |
| תא/ ח | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול. | 4978 | 2239 | | 16/04/2001 |



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 | | | | יהודה פייגין | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | יהודה פייגין | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | 1 | 22/03/2021 | יהודה פייגין | 09: 20 22/03/2021 | | לא |
| טבלאות הקצאה | מחייב | | 1 | 01/11/2020 | ארז כהן | 16: 35 01/11/2020 | | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 250 | | 22/03/2021 | יהודה פייגין | 08: 42 22/03/2021 | כולל הוראות מחייבות כגון זיקת הנאה, קוי בניין ומס' קומות | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 250 | 1 | 29/11/2020 | עירד שרייבר | 08: 07 30/11/2020 | | לא |
| דו"ח סביבה | מנחה | | 17 | 08/05/2019 | בראון אביעד | 10: 46 11/07/2019 | | לא |
| אקוסטיקה | מנחה | | 12 | 10/07/2019 | עדי אלון | 12: 37 10/07/2019 | | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | 1: 125 | | 08/03/2021 | נמרוד שיינר | 13: 13 08/03/2021 | נספח עצים | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | | 16 | 16/02/2021 | נמרוד שיינר | 15: 11 16/02/2021 | סקר עצים | לא |
| ניקוז | מנחה | 1: 200 | | 03/11/2020 | גודי ויורל | 10: 17 22/03/2021 | נספח ניקוז | לא |
| מים | מנחה | 1: 200 | | 03/11/2020 | גודי ויורל | 10: 16 22/03/2021 | נספח מים וביוב | לא |
| ניהול מי נגר | מנחה | | 23 | 03/11/2020 | אליעזר בלינסון | 09: 08 22/11/2020 | דו"ח ניהול מי נגר | 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 | | 51-1534 026 | דינסהיל פרופטיס | תל אביב- יפו | דרך בגין (1 | 114 | | | lilyvaida@h otmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: 035619601.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|----------------|--------------------|-----------------|----------|-----|-------|-----|-------------------------------|
| פרטי | | 51-1534 026 | דינסהיל פרופטיס | תל אביב- יפו | דרך בגין | 114 | | | lilyvaida@hotmai l.c om |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------|---------------------|----|----------------|---------------------|--------------|------------|-----|------------|------------|-------------------------------|
| בבעלות רשות מקומית | עיריית תל אביב- יפו | | | עיריית תל אביב- יפו | תל אביב- יפו | אבן גבירול | 69 | 03-7247263 | 03-7241949 | |
| בעלים | | | 51-153402 6 | דינסהיל פרופטיס | תל אביב- יפו | דרך בגין | 114 | | | lilyvaida@hotmai l.c om |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|----------------|---------------|--|-----------------|----------------------|-----|-------------|-----|-------------------------------------|
| | עורך ראשי | יהודה פייגין | | פייגין אדריכלים | רמת גן | מעלה הצופים | | 03-6738478 | | DOV@FEIG INARCH.CO .IL |
| | מודד | | 570 | גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ | רמת גן | היצירה | 14 | 03-5759681 | | |
| | יועץ תחבורה | עירד שרייבר | 122440 | דגש הנדסה | רמת גן | דרך בן גוריון דוד | | 03-7554444 | | office@dages h-eng.com |
| | יועץ סביבתי | בראון אביעד | | GreEngineeri ng | כפר סבא | התע"ש | 20 | | | office@green gineering.co.i l |
| | אגרונום | מנירום אהרון | | לב גנים וגנים | תל אביב- יפו | רש"י | 50 | 03-6039861 | | aronmenirom @gmail.com |
| | יועץ אקוסטי | עדי אלון | | א. עדי אקוסטיקה בע"מ | חיפה | רבין אסתר | 75 | 04-8348351 | | info@a- adi.co.il |
| הידרולוג | יועץ | אליעזר בלינסון | | | ראש העין | איילון | 2 | 03-9221445 | | eliezer@nrldt d.com |
| מים וביוב | יועץ | גודי ויורל | | דיזה הנדסה בע"מ | פתח תקוה | הלפיד | 8 | 03-6577749 | | viorel@netvi sion.net.il |
| | שמאי | ארז כהן | 324 | ז.כ למדידות והנדסה בע"מ | תל אביב- יפו | אלון יגאל | 67 | 03-7640800 | | erez@zc- eng.co.il |
| | אגרונום | נמרוד שיינר | | אדמה ייעוץ אגרונומי בע"מ | עין ורד | הדרים | 1 | 053-4768982 | | office@adam atrees.com |

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 |
|-------------------|--|
| קומת כניסה ראשית | קומת כניסה ממפלס רחוב בגין. |
| קומת כניסה תחתונה | קומת כניסה תחתונה הממוקמת מתחת למפלס הכניסה הראשית, כלומר מרחוב יוסף קארו ומהווה קומת מרתף גלויה עליונה. |

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**

חיזוק דופן דרך מנחם בגין ועידוד התחדשות שכונת מונטיפיורי על ידי בניית בית מלון עירוני בשילוב עם מגורים, מסחר ושטחי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי ליעוד מגורים ותיירות.
- ב. קביעת שימושים, גובה ומספר קומות, זכויות בנייה בהתאמה לתכנית תא/5000 לבניין לשימוש מלון, מגורים ומסחר עד 14 קומות וקומת גג עליון טכני, כולל קומת קרקע.
- ג. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- ד. קביעת לפחות 160 יחידות מלונאיות בכפוף לתקניי הפיזיים של משרד התיירות ו-30 יחידות מגורים, ששטחן מהווה עד 25% מסך השטחים הסחירים הבנויים העל קרקעיים.
- ה. קביעת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
- ו. קביעת הוראות בינוי ועיצוב חזיתות לרבות קווי בניין ותכסית.
- ז. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור במפלס דרך בגין ובמפלס רח' יוסף קארו.
- ח. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------|---------|------------------------|----------------|----------------|
| דרך מאושרת | 2 | זיקת הנאה למעבר ברכב | דרך מאושרת | 2 |
| מגורים ותיירות | 1 | זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ותיירות | 1 |
| | | זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ותיירות | 1 |
| | | להריסה | מגורים ותיירות | 1 |
| | | מבנה להריסה | מגורים ותיירות | 1 |
| | | קו בנין תחת/תת קרקעי | מגורים ותיירות | 1 |
| | | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ותיירות | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------|------|--------|--------|
| אזור מסחרי | | 907.98 | 98.74 |
| דרך מוצעת | | 11.58 | 1.26 |
| סה"כ | | 919.56 | 100 |

| מצב מוצע | יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|----------------|------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | | 12.29 | 1.33 |
| מגורים ותיירות | | 908.65 | 98.67 |
| סה"כ | | 920.93 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ותיירות |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>א. קומות מרתף:</p> <p>חניה, שירותי רכב, מתקנים הנדסיים וטכניים, תברואה ותפעול, אחסנה, שטחי שירות עבור המלון, המגורים והשטחים הציבוריים, שימושים נלווים לשימושים המותרים מעל הקרקע כגון: אולמות כינוסים, אולמות אירועים ושמחות, מועדון בריאות כושר וספורט, בריכות שחייה, ספא, מסעדות, מטבחים, בית כנסת וכיוצא בזה.</p> <p>בקומות שמתחת לקומת המרתף העליונה יותרו שטחים לשימושים עיקריים לצרכי המלון והמגורים (כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכיוצ"ב) - לא יותרו חדרי מלון ומגורים בקומה זו.</p> <p>ב. קומת מרתף עליונה במפלס רחוב יוסף קארו (קומת כניסה תחתונה):</p> <p>מבואות כניסה למלון ולמגורים, מעלית רכב, תברואה ותפעול אזור עבור מעלית רכב למרתפים שטחי שירות ושימושים נלווים לשימושי המלון.</p> <p>שימושים ציבוריים עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי.</p> <p>לא יותרו חדרי מלון ומגורים בקומה זו.</p> <p>ג. קומת כניסה ראשית ממפלס רחוב בגין:</p> <p>מבואות כניסה למלון ולמגורים.</p> <p>מסחר - חזית מסחרית בקומת הקרקע במפלס רחוב בגין. שימושי מסחר, שירותי הסעדה, בתי קפה. החזית המסחרית תהיה לפחות חצי מהחזית הבנויה הפונה לרחוב בגין.</p> <p>לא יותרו חדרי מלון ומגורים בקומה זו.</p> <p>מעל למפלס הכניסה הראשית - רחוב בגין:</p> <p>א. אכסון מלונאי - חדרי מלון, שירותי מלון וכל שימוש נלווה למלונאות, כגון: אולמות כינוסים, מועדון בריאות כושר וספורט, בריכות שחייה, ספא, מסעדות, מטבחים, בית כנסת וכיוצא בזה.</p> <p>ב. מגורים - דירות מגורים וכל שימוש נלווה למגורים, כגון מועדון דיירים, מועדון בריאות, מתקני ספורט, בריכות שחייה, ספא, משרדי הנהלת הבית, חדר כביסה, חדר אחזקה, חדרי משחקים, מצללות, וכיוצא בזה.</p> <p>ג. קומת גג עליון - מתקנים טכניים, בריכת שחייה ושירותים נלווים לבריכת השחייה.</p> <p>ד. שטחי שירות - לכל השימושים יותרו שטחי שירות, לרבות: מבואות, מחסנים, שירותים ומתקנים טכניים, חדרי מכונות, חניות, חדרי אשפה, וכל שטחי השירות המועילים לשימושים העיקריים, וכל שטחי שירות הנדרשים על פי החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>5. ניתן יהיה להקים בריכות שחיה פרטיות בקומות המגורים, בפנים המבנה (לא במרפסות) או חיצונית בקומת הגג העליון. במסגרת תכנית העיצוב יתואם מיקום הבריכות, קירוי ומעקה הבריכה בקומת הגג העליון. לא תותר בקומת הגג העליון הבלטת מרפסת או כל אלמנט ובכלל זה</p> |

| 4.1 | מגורים ותיירות |
|-----|---|
| | <p>בריכת שחיה מעבר לקונטור הבניין.</p> <p>6. מתקנים טכניים</p> <p>א. מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרדים.</p> <p>ב. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג העליון הבניין בכפוף לחוות דעת אקוסטית.</p> <p>ג. פטור ממערכות סולאריות בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. מיקום המתקנים ההנדסיים והחדרים למתקנים ההנדסיים של הבניין יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה:</p> <p>במקרים אלה המתקנים ימוקמו כך שלא יהוו הפרעה בלתי סבירה לבייניים הסמוכים.</p> <p>ה. גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים, למעט מתקני תקשורת, וגובה החדרים למתקנים ההנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 5.00 מ' מפני רצפת הגג, למעט המעלית.</p> |
| ב | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. א. תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש נטו.</p> <p>ב. מספר הקומות התת-קרקעיות הינן 6 קומות + קומת מרתף עליונה.</p> <p>2. גובה ומספר קומות:</p> <p>מספר הקומות המותר הינו 14 קומות ממפלס רח' בגין + קומת גג עליון. המגורים יהיו בקומות העליונות ולכיוון השכונה וכמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>- גובה קומות מרתף: גובה קומת המרתף העליונה לטובת שטחי ציבור לא תפחת מ- 4 מטר נטו, גובה קומות מרתף מתחת לקומת המרתף העליונה- עד 4 מ' נטו. ניתן יהיה להגביה את קומות המרתף בעת אישור תכנית העיצוב.</p> <p>- לאחר הפעלת קו הרכבת הקלה ניתן יהיה להסב שטחי חניה לשימושים עיקריים (בהתאם למפורט בסעיף 4.1.1 א'), למעט שימוש חדרי מגורים וחדרי מלון, תוך עמידה בדרישות לתפעול מלון ובאישור הועדה המקומית, כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק בעת הוצאת היתר בנייה. לא תותר חלוקת קומות מרתף לקומות ביניים, למעט מקרים בהם קומות ביניים אלה מנוצלות לחללים טכניים, בהתאם לתקנות החוק.</p> <p>- גובה קומת כניסה ראשית במפלס רחוב בגין עד 6 מטר ברוטו.</p> <p>- גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מטר ברוטו.</p> <p>- גובה קומת גג עליון- עד 4.8 מטר ברוטו.</p> <p>- גובה ארובה לפירי נידוף, ארובות אוורור לחניונים, פליטת גנרטור חירום, בגובה של 2 מטר מעל קומת הגג העליון.</p> <p>גובה קומות ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>3. יחידות דיור למגורים ויחידות למלונאות:</p> <p>המגורים יהיו בקומות העליונות.</p> <p>א. מספר יחידות דיור למגורים - 30 יחידות דיור מתוכן כ- 25 דירות קטנות בין 35- 45 מטר מרובע נטו.</p> <p>ב. מספר יחידות למלונאות- לא יפחת מ-160 יחידות דיור, במסגרת תכנית העיצוב, ניתן יהיה להוסיף ולהפחית יחידות בהתאם לרמת המלון, לאישור משרד התיירות ולעמידה בתקנים</p> |

| מגורים ותיירות | 4.1 |
|--|-----|
| <p>הפיזיים של משרד התיירות כפי שיהיו מעת לעת, כל עוד ששטח המלונאות העל קרקעי לא קטן.</p> <p>- ניתן יהיה להקים את כל סוגי האכסון השונים בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שיהיו מעת לעת, לאחר קבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>- מבנה המלון יהווה חטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בתוך הקומות או ביניהן. לא ניתן יהיה למכור יחידות ואת השטחים הציבוריים המלונאיים ולכל המבנה יהיה מונה אחד לחשמל, למים ולגז.</p> <p>- תרשם הערה תכנונית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.</p> <p>4. מרפסות:</p> <p>א. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין, עבור שימוש המגורים או המלונאות, לא יותרו מרפסות בולטות בקומת גג עליון:</p> <p>1. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מטר מרובע ושטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מטר מרובע כפול מספר הדירות בבניין בפועל.</p> <p>2. שטח כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 10 מטר מרובע ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 6 מטר מרובע כפול מספר חדרי המלון בפועל.</p> <p>ב. שטח זה ייועד למרפסות בלבד, שימוש אחר ייחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.</p> <p>ד. שטחי מרפסות מעבר למצוין בסעיף א', יהיו מתוך סך כל השטחים העיקריים המותרים בתכנית.</p> <p>ה. תותר הבלטה מעבר לקו הבניין הקדמי לכיוון רחוב בגין של המרפסות וקורות מעבר לקו המרפסות עד 2 מטר מעבר לקו בניין. בהתאם לנספח הבינוי אישור סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>ו. תותר הבלטה מעבר לקו הבניין הקדמי לכיוון רחוב יוסף קארו של המרפסות וקורות מעבר לקו המרפסות עד 1.20 מטר מעבר לקו בניין. בהתאם לנספח הבינוי ובאישור סופי במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>ז. תותר הבלטות/ הקמת המרפסת בקומת כניסה ראשית, מעל רחוב יוסף קארו עד קו מגרש כולל כרכוב וקורות לתיאום באישור במסגרת תכנית העיצוב.</p> | |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי לשטחים הציבוריים המבונים</p> <p>1. השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.</p> <p>2. השטחים הציבוריים הבנויים יוקמו במבנה המרכזי שיוקם במקרקעין.</p> <p>3. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.</p> <p>4. השטחים הציבוריים כוללים גישה למעלית ציבורית המגשרת על פער המפלסי בין רחוב בגין לרח' יוסף קארו ושכונת מונטיפיורי.</p> <p>5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים מיתר השימושים, כפי שייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>6. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ויהיו בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר</p> | ג |



| 4.1 | מגורים ותיירות |
|-----|--|
| | <p>בתכנית העיצוב.</p> <p>7. גובה קומה סופי של השטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>8. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.</p> <p>9. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים, לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.</p> <p>10. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים.</p> <p>11. חזית השטחים הציבוריים תאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור, בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>12. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p> <p>13. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.</p> <p>14. יותקנו מקומות חניה לשטחים הציבוריים בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה וזאת במפלס קומות המרתף ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. תקן החניה לדו-גלגלי, יהווה תקן מינימום.</p> <p>15. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל, בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש אינו דורש זאת, במסגרת תכנית העיצוב).</p> |
| ד | <p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין מעל הקרקע:</p> <p>קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>קווי הבניין קומת מרתף עליונה במפלס רחוב יוסף קארו:</p> <p>תותר בניה בגבולות תא השטח - "קו בניין 0" לכיוון רחוב שדרות בגין וכמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>קווי בניין מתחת לקומת מרתף עליונה:</p> <p>תותר בנית מרתפים בגבולות תא השטח - "קו בניין 0", בכפוף לאישור ותיאום מלא מול נתיבי תחבורה עירוניים וכפוף לסעיף 4.1.2'א' וסעיף 6.5.</p> <p>בתנאי שינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.</p> |
| ה | <p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס רחוב יוסף קארו לשימוש בכיכר העירונית כפי שמצוין בנספח הבינוי ובתשריט, וכן לאורך החזית המערבית במפלס רחוב בגין.</p> <p>זיקת ההנאה תהיה ללא גידור.</p> <p>בנוסף, יינתן מעבר חופשי לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה במעלית המגשרת על פער המפלסי בין רחוב בגין לרח' יוסף קארו ושכונת מונטיפיורי.</p> <p>זיקת הנאה לכלי רכב תינתן עבור כניסה לחניה של חלקה 50 גוש 7109 - רחוב בגין 112.</p> |

| 4.1 | מגורים ותיירות |
|-------|----------------|
| | |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | |
| 4.2.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | | קו בנין (מטר) | | | |
|----------------|------------------------|---------|-----------------|-------------------|-------|--------------------|---------|-------------------|-----------|------------------------------------|------------|---|---------------|-----|-----|-----|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | | | |
| | | | | גודל מגרש כללי | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | שרות | | | | | |
| מגורים ותיירות | מלונאות (אכסון מלונאי) | 1 | 901 | 6000 (1) | 1000 | (2) | (2) | 64 (3) | 160 (4) | | 14 (5) | 6 | (6) | (6) | (6) | (6) |
| מגורים ותיירות | מגורים | 1 | 901 | 1600 | 400 | (2) | (2) | | 30 | | 14 (5) | 6 | (6) | (6) | (6) | (6) |
| מגורים ותיירות | מבנים ומוסדות ציבור | 1 | 901 | | | 60 (7) | 310 (7) | | | | | 1 | (6) | (6) | (6) | (6) |

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:

- ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהפך בכפוף לשמירה על סך שטחי השירות המינימאליים הנדרשים לפי התקנות לכל שימוש.
- ניתן להעביר זכויות בניה מעל פני הקרקע אל מתחת בכפוף למס' קומות, תכסית וקווי בנין. לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- ניתן להסב שטחי מגורים לשימוש מלונאות ולהפך בתנאי שהיקף המגורים לא יעלה על 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התכנית ובכפוף לאי הקטנת חדרי המלון.
- בנוסף לשטחים האמורים בטבלה, תותר תוספת שטח עבור מרפסות בהתאם לסעיף 4.1.4 א'.
- זכויות שאינן ניתנות לניצול במסגרת מגבלת מספר הקומות בטלות.
- לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכוונות, וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שיוקמו בתת הקרקע בהיקף שייקבע בתכנית העיצוב, במסגרת שטחי השרות הקבועים עבור שימושי המגורים והמלון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטחים אלו, יותרו עד 300 מ"ר שטח עיקרי למסחר במפלס רח' בגין.
- (2) 4500 מ"ר שטח כולל לשטחים בתת הקרקע עבור כל השימושים. (50% מהשטח המותר מעל הקרקע).
- (3) התכסית כוללת את סך אחוזי הבניה עבור כלל השימושים בתא שטח 1.
- (4) תותר תוספת חדרי מלון באישור ועדה מקומית בעת מתן היתר בניה, עד 200 חדרים, כפוף ובהתאם לסעיף 4.1.2 א'3ב.
- (5) ממפלס רח' בגין+קומת גג עליון.



תכנון זמין
מונה תדפיס 62



תכנון זמין
מונה תדפיס 62

(6) לפי תשריט כולל קו בנין למרתפים. בכפוף לסעיף 4.1.2 (א) וסעיף 6.5.

(7) שטחים לטובת שטחים ציבוריים בנויים בקומת המרתף העליונה, מתוך סך כל השטחים בתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

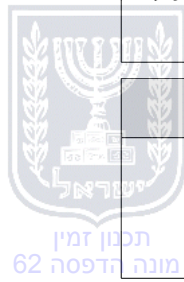
6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. כניסה ויציאה של כלי רכב פרטיים והורדת נוסעים למלון יהיו מרחוב יוסף קארו בלבד.
- ב. פריקה טעינה ופינוי אשפה יתבצע מרחוב יוסף קארו בלבד.
- ג. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- ד. תקן החניה לרכבים יהיה 1:15 ליחידה מלונאית, 0.5 חניה ליחידת מגורים, ובהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם.
- ה. חניה לשטחים הציבוריים תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה וזאת בקומות המרתף ובסמוך לגישה לשרות הציבורי.
- ו. תכנית העיצוב האדריכלי תתואם עם אגף התנועה של עיריית תל אביב יפו.

6.2**איכות הסביבה**

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה - אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב בין היתר, בנושאים הבאים:

- א. הגשת חוות דעת אקוסטית עבור היחידה הסביבתית, שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות, מתחבורה- כבישים ומסילות, משטחי ציבור ומסחר הסמוכים ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש, הנחיות למניעת מטרדים מעבודות ההריסה והבניה. המלצות חוות הדעת יוטמעו בהיתרי הבניה.
- ב. הגשת תכנון למערכות האווורור של הבניין ליחידה הסביבתית.
- תכניות האווורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האווורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ג. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ה. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.
- ו. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת לרבות מערכות הפירים המובילים אליהם ופסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ז. קרינה:
1. נדרש חיזוי קרינה מהמשרד להגנת הסביבה לצורך קבלת היתר בניה.
 2. לא יותקנו חדרי טרנספורמציה בצמידות לשימושים רגישים/ שהיה ממושכת.
 - ח. איכות אויר:
1. פתחי הוצאת אוויר מהחניונים והגנרטור יהיו באמצעות ארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון, או במיקום שיתואם עם הרשות לאיכות הסביבה ככל שלא יגרום למטרדים.
 2. מנדוף כל שטחי המסחר ומטבחי המלון ככל שיהיו יבוצעו באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון או במיקום שיתואם עם הרשות לאיכות הסביבה ככל שלא יגרום למטרדים.
 - ט. תכנון מפריד שומנים לשטחי מסחר ומלונאות.



| | |
|------------|---|
| 6.2 | איכות הסביבה |
| | <p>י. במידה ויתגלו ממצאי אסבסט, יש לפעול לפי חוק האסבסט באמצעות קבלן אסבסט מורשה.</p> <p>יא. השפלת מי תהום במידת הצורך, באישור רשות המים.</p> <p>יב. שמירת עומק בית גיטון של 1.5 מטר לכל הפחות.</p> <p>יג. במבנה ייעשה שימוש במקורות אנרגיות גז וחשמל ו/או מקורות בלתי מתכלים.</p> |
| 6.3 | בניה ירוקה |
| | <p>במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי יוצגו פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא על פי הנחיות ומדיניות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> |
| 6.4 | איחוד וחלוקה |
| | <p>התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז' לחוק.</p> <p>האיחוד וחלוקה מחדש יבוצע על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לסעיף ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> |
| 6.5 | ניהול מי נגר |
| | <p>בכל שטח התכנית תישמר תכנית פנויה ללא בניה חופפת מעל ומתחת לפני הקרקע, בהיקף של 15% לפחות משטח המגרש עבור חילחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.</p> |
| 6.6 | שמירה על עצים בוגרים |
| | <p>החלטה לגבי העתקה, כריתה או שימור תתקבל בשלב תכנית העיצוב, ובפרט לגבי העצים המופיעים בנספח העצים כעצים לכריתה/שימור, הממוספרים כעצים 2,3,4, ובכפוף לחו"ד אגרונום העיר.</p> |
| 6.7 | תנאים בהליך הרישוי |
| | <p>תנאים להגשת בקשה להיתר בניה יהיו כדלקמן:</p> <p>א. אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תאום ואישור התכנון מול הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו בהתאם לסעיף 6.2.</p> <p>ג. מתן התחייבות לביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ומעבר הציבור.</p> <p>ד. אישור נתיבי תחבורה עירוניים.</p> <p>ה. ביצוע סקר גזי קרקע בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.</p> <p>ו. מתן התחייבות להקמה ורישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>ז. מתן התחייבות לרישום זיקות הנאה לטובת הציבור.</p> <p>ח. הצגת פתרונות אדריכליים לנושא בניה ירוקה בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ט. מתן התחייבות לרישום הערה תכנונית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 בדבר יעוד המגרש לפי תכנית זו עבור שימושים ציבוריים ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.</p> <p>י. תאום ואישור משרד הבריאות.</p> <p>יא. מתן התחייבות והצגת אפשרות מעבר לרכב לבגין 112 או פתרון חניה חלופי אחר, לאורך תקופת הבנייה.</p> <p>תנאים למתן היתר יהיו כדלקמן:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה לאכסון מלונאי יהיה תיאום עם משרד התיירות, להבטחת עמידה בתקנים</p> |

6.7

תנאים בהליך הרישוי

הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים ולעמידה בתמ"א 1/12.

ב. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 לטובת עיריית תל-אביב-יפו המבטיח את השימוש בשטחים המיועדים למלונאות, לשימושים מלונאים בלבד.

ג. תנאי למתן היתר בניה לקומות המגורים, הוא מתן היתר בניה לשטחים המלונאיים והציבוריים.

ד. אישור הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה בהתאם לאמור בסעיף 1.12 להלן.

6.8

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאים לאכלוס יהיו כדלקמן:

א. בניה בהתאם לאישור איכות הסביבה.

ב. ביצוע השטחים המיועדים לשימוש ומעבר הציבור בהתאם לתכנון.

ג. בניית השטחים הציבוריים בפועל ומסירת החזקה בהם לידי העירייה.

ד. רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור.

ה. בניה בהתאם לדרישות משרד התיירות: עמידה בתקנים הפיסיים לתכנון וסווג מתקני אכסון מלונאיים.

ו. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011

ח. ביצוע בהתאם לתיאום עם נתיבי תחבורה עירוניים.

ט. ביצוע בהתאם לאישור משרד הבריאות.

י. ביצוע הבינוי בהתאם לפתרונות האדריכלים לבניה ירוקה.

יא. היתר רעלים מאושר/ פטור עבור הברכה שיועבר לאחראי לחומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.

יב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה

6.9

זיקת הנאה

רישום זיקות הנאה:

1. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה במפלס הכניסה מרחוב יוסף קארו למעבר רגלי, כמסומן בנספח הבינוי.

2. תירשם זיקת הנאה במפלס הכניסה מדרך מנחם בגין למעבר ושהייה, כמסומן בתשריט ונספח הבינוי.

3. תירשם זיקת הנאה לרכב ברחוב יוסף קארו עבור כניסה לחניה של המגרש השכן, רחוב בגין 112, כמסומן בתשריט.

השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

4. תירשם זיקת הנאה לציבור במעלית המגשרת על פער המפלסי בין דרך מנחם בגין לרחוב יוסף קארו ושכונת מונטיפיורי בהתאם למיקום שיוחלט בתכנון המפורט.

6.10

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

6.11

הריסות ופינויים

א. המבנה המסומן בתשריט מצב מוצע במסגרת צהובה מיועד להריסה.

ב. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית אב לפסולת בניין שאושרה על ידי הוועדה המחוזית.



| | |
|--|-------------|
| הריסות ופינויים | 6.11 |
| <p>תיאום יעשה על ידי מול אגף שיפור פני העיר בעירייה.</p> <p>ג. על מבקש ההיתר לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות הפיתוח יבוצעו בכפוף למסמך תנאים סביבתיים והנחיות למניעת מטרדי אבק ורעש באתרי בנייה של הרשות לאיכות הסביבה שבאתר עירוני, והנחיות המסמך הסביבתי בנושא כלי ציוד מכני הנדסי.</p> <p>ה. עד להריסת המבנה הקיים יותרו השימושים שהותרו קודם אישורה של תכנית זו.</p> <p>ו. במהלך עבודות ההריסה והבניה תוכן תכנית והנחיות לאמצעים למזעור מטרדים: רעש, זיהום אוויר, גישה וחניה.</p> | |
| הנחיות מיוחדות | 6.12 |
| <p>רכבת קלה:</p> <p>1. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או תחנה אלא בתאום עם הרשות המוסמכת כפי שהוגדר בתמ"מ 1/5.</p> <p>2. בעת ביצוע המרתפים הגובלים בתחום רצועת הרכבת הקלה, לא תותר עוגנים בין ארעיים ובין קבועים, החורגים מתחום תא השטח לעבר תחום רצועת המסילה על פי תמ"מ 1/5.</p> <p>3. ניתן לקבוע פתרון הנדסי אחר בהסכמת הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה והוועדה המקומית.</p> <p>4. היתר בניה, יהיה מותנה באישור הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. בהיתר שיוצא יובטח כי במהלך הבניה ולאחריה, לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת הרכבת הקלה ומתקניה.</p> <p>5. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכניות להיתר.</p> <p>6. תיאום לוז הביצוע מול הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה ותיאום הסדרי תנועה בזמן הביצוע.</p> | |
| עיצוב אדריכלי | 6.13 |
| <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח באישור הוועדה המקומית. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו- ותכלול את הנושאים הבאים ועל פי המפורט בהוראות התכנית:</p> <p>1. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים ומיקומם.</p> <p>קביעת גובה הקומות, גובה הבניין הסופי, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית זו.</p> <p>2. קביעת פיזור השימושים, כולל מיקום מחייב של המסחר.</p> <p>3. תאום תכנון השטח הציבורי הבנויים כולל מיקום חלונות ופתחי איורור.</p> <p>4. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.</p> <p>5. יובטח בית גידול לעצים בוגרים בהתאם להנחיות העירוניות.</p> | |
| סטיה ניכרת | 6.14 |
| <p>כל המפורט להלן יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת) התשס"ב - 2002:</p> <p>תוספת קומות.</p> | |



| 6.15 | רישום שטחים ציבוריים |
|------|---|
| | <p>השטחים המיועדים בתכנית לצורכי ציבור והשטחים הציבוריים בנויים בתא שטח 1 ביעוד מגורים מסחר ותיירות ירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט אדם או חפץ ומשחררים מכל חזקה ושיעבוד.</p> <p>העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p> |

| 6.16 | חומרי חפירה ומילוי |
|------|---|
| | <p>א. עודפי החפירה, המילוי ופסולת הבניין יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש.</p> <p>ב. יש לפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, תוך עדיפות לשימוש באתר.</p> |

| 6.17 | מרתפים |
|------|--|
| | <p>א. בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה</p> <p>ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.</p> <p>ב. לכיוון רחוב יוסף קארו יותר עוגנים פולימארים בלבד.</p> |



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

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

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------|--------|
| 1 | בהינף אחד | |

| 7.2 | מימוש התכנית |
|-----|--------------|
|-----|--------------|

| | |
|--|---|
| | <p>מועד משוער למימוש התכנית תוך 10 שנים מיום תחילת תוקף התכנית.</p> <p>בסמכות הוועדה המקומית להאריך תקופה זו בהחלטה וזאת לתקופה נוספת של 10 שנים.</p> |
|--|---|

