

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0222174**

**מתחם החרש - תא/מק/4086**

**תל-אביב**

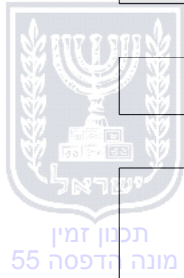
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית ביוזמת חברת ויתניה, ממוקמת בתא השטח התחום ע"י רחוב לה גווראדיה בצפון, נתיבי איילון ממזרח, רחוב החרש ממערב ודרך מדרום. שטח התוכנית הינו כ- 23.5 דונם.

בשטח התוכנית קיימים היום מגרש חניה, מבנים, חניונים תת קרקעיים וכן מבנה לתצוגת רכב ומבנה בבניה בחלקה הצפוני.

מטרת התוכנית הינה פיתוח אזור התעסוקה ממערב לתוואי דרך מספר 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) - תחנת רכבת ההגנה.

על השטח חלה תוכנית תא/מק/3819 משנת 2012 אשר הגדירה מגדלים בדופן רחוב החרש ומגדל נוסף בפינת הרחובות לה גווראדיה והירידה לנתיבי איילון. התוכנית המאושרת קבעה מסגרת לפיתוח עתידי לפיה יוקמו מגדלים נוספים בדופן האילון, בכפוף להכנת תוכנית לתוספת שטחי בניה ושינוי הוראות הבינוי. תוכנית זו, באה לממש את הכוונות התכנוניות שאושרו במסגרת תוכנית תא/מק/3819.

תוכנית הבינוי המוצעת כוללת 2 מגדלים לאורך נתיבי איילון ו- 3 מגדלים לאורך רחוב החרש בגובה של 40 קומות ובנוסף קומה טכנית גבוהה. בין המגדלים מתוכנן בינוי נמוך בגובה של עד 6 המהווה דופן בנויה לנתיבי איילון ודופן פעילה לרחוב החרש. העמדת המבנים הינה סביב שטח מגון לינארי.

קומת הקרקע בכל שטח התוכנית תהיה קומות מסחריות לשימוש המועסקים במתחם וכלל הציבור, כמו גם להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	מתחם החרש - תא/מק/4086	

מספר התכנית	507-0222174
-------------	-------------

שטח התכנית	23.204 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום 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	179813
קואורדינאטה Y	662824

**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	החרש	18	
תל אביב-יפו	החרש	20	
תל אביב-יפו	החרש	16	

שכונה נוה שאנן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	מוסדר	חלק	267, 271-272, 279, 282	270

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/מק/ 3819	201, 103, 101

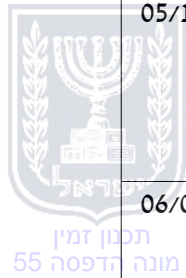
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 2 /4	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 ממשיכות לחול.	1514		20/03/1969
תא/ 1205	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1205. הוראות תכנית תא/ 1205 תחולנה על תכנית זו.	1912	1	19/04/1973
תא/ 50	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 50 ממשיכות לחול.	1064		19/12/1940
תא/ E	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ E ממשיכות לחול.	1401		05/04/1945
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1043 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043/ א ממשיכות לחול.	5040	782	20/12/2001

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 2129	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2129 ממשיכות לחול.	4054	302	05/11/1992
תא/ 676	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 676 ממשיכות לחול.	3310		06/03/1986
תא/ מק/ 3815 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3815 / א ממשיכות לחול.	6679	777	24/10/2013
תא/ מק/ 3819	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית תא/ מק/ 3819.	6435	4892	21/06/2012



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	22/10/2018	עדינה גרינברג	25/10/2018	טבלת הקצאה	לא
סביבה ונוף	מנחה		88	23/04/2018	רון לשם	23/04/2018	חו"ד סביבתית	לא
תשתיות	מנחה		21	30/11/2017	ארז גלבוץ	12/04/2018	ניקוז וניהול נגר עילי	לא
תשתיות	מנחה		21	30/11/2017	ארז גלבוץ	12/04/2018	נספח תשתיות מים וביוב	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		26/04/2018	אבנר ישר	29/04/2018	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 500		26/04/2018	אבירם אגאי	26/04/2018	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	08/01/2018	ארז גלבוץ	28/03/2018	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	08/01/2018	ארז גלבוץ	28/03/2018	נספח ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		19/01/2015	אבנר ישר	12/04/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ויתניה	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	4	03-6488777	03-6488774	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 55**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ויתניה	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	4	03-6488777	03-6488774	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ויתניה	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	4	03-6488777	03-6488774	
בעלים				החזקות עד"ך בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	103	03-5617535		
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-7247261		
בעלים				נכסי ד.מ.ר בע"מ	תל אביב- יפו	הרוגי מלכות	7	03-6475137		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 55**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	ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a-yashar.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-6488774	03-6488774	dgsh@dgsh.co.il
	יועץ תשתיות	ארז גלבו	107047	גלבו מהנדסים ויועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	office@s-gilboa.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	עדינה גרינברג	237	גרינברג אולפנר ושות' - שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6259999	03-6259988	office@agdo.co.il
	יועץ נופי	ליאור וולף		דן צור - ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	רשפון	הכפר	15	09-9510020	09-9510030	
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
	מודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה מדידות מיפוי והנדסה בע"מ.	תל אביב- יפו	אנילביץ מרדכי	21	03-6871782	03-6876333	yair2@013.net.il

**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
בניה נמוכה	מבנה בגובה של עד 6 קומות גבוהות אשר יבנה בצמוד או כחלק מהמגדלים, ויגדיר באופן ברור את החללים העירוניים, בכלל זה רחוב החרש, השטח המגוון המרכזי ודופן ברורה לנתיבי איילון.
דרך שירות	דרך מאושרת העוברת מדרום לתא שטח 102 וממזרח לתאי שטח 101, 102.
שטח מגוון	השטח הקושר בין המבנים המוצעים, פתוח לציבור ונגיש מרחובות החרש, לה גווראדיה ודרך השירות מדרום, לרווחת הציבור הרחב, שטח זה יוגדר בזיקת הנאה.

**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. פיתוח אזור התעסוקה ממערב לתוואי דרך מספר 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים). זאת בהתאם למדיניות העירייה לאזור וע"פ תוכנית המתאר העירונית.
2. הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל.
3. איחוד וחלוקת מגרשים, קביעת יעוד הקרקע לתעסוקה, קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה, תוספת שטחי בניה, קביעת מספר הקומות המרבי המותר לבניה וקווי הבניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעודי הקרקע בשטח התוכנית מתעשייה לתעסוקה.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד תעסוקה הכוללים את כל השימושים המותרים בתוכנית 1043 א' ובנוסף שימושים למסחר, מבני ציבור, מגורים ומלונאות בהתאם להוראות תוכנית המתאר העירונית.
3. קביעת זכויות הבניה בתחום התוכנית: סה"כ 161,920 מ"ר עיקרי לשימושים השונים. מתוך סך השטחים יוקצו שטחים בנויים עבור שימושים ציבוריים, בהתאם למפורט בטבלה 5.
4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ליצירת מתחמים המשלבים בניה לגובה ובניה נמוכה מגדירת דופן לנתיבי איילון ולחזית רח' החרש הכוללת חזית מסחרית.
5. הגדרת הגובה המותר לבניה. עד 40 קומות ובנוסף קומה טכנית גבוהה למגדלים ועד 6 קומות בבניה נמוכה מגדירת דופן לרח' החרש ונתיבי איילון.
6. קביעת קווי הבניין לקומות הקרקע, לקומות המסד ולמגדלים.
7. קביעת זיקות הנאה בין המגרשים השונים בתחום התוכנית עבור מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור, וכן למטרת הרחבת מדרכות לאורך רחוב החרש.
8. קביעת הוראות בנושא שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור והפיתוח הנופי.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201, 200
תעסוקה	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	תעסוקה	102
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	201, 200
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	102
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	102, 101
חזית מסחרית	תעסוקה	102, 101
להריסה	תעסוקה	102, 101
קו בנין עילי	תעסוקה	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	201, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	102, 101

#### 3.2 טבלת שטחים

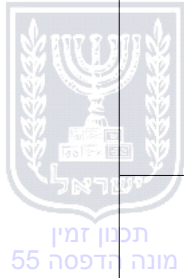
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	5,500	23.69
תעשייה	17,714	76.31
סה"כ	23,214	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,503.6	23.72
תעסוקה	17,701.24	76.28
סה"כ	23,204.84	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. כל השימושים המותרים לתעסוקה ומסחר ע"פ תוכנית תא/1043א'.</p> <p>ב. מגורים, לרבות שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדומה.</p> <p>ג. מעונות סטודנטים</p> <p>ד. דיור מוגן, בתי אבות ובית חולים סיעודי.</p> <p>ה. מרפאות</p> <p>ו. מלונאות.</p> <p>ז. תחנת תדלוק.</p> <p>ח. שימושים ציבוריים לרבות חינוך, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה וכן אולמות כנסים וכדומה.</p> <p>ט. כל שימוש סחיר אחר לתעסוקה, שאינו מהווה מטרד סביבתי ליתרת השימושים.</p> <p>י. דרכים פרטיות וחניות ובכלל זה מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.</p> <p>יא. שימושים בקומות המרתף ע"פ תוכנית ע-1.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>1. סך כל השטחים העיקריים ושטחי השירות הינם כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. יותר ניווד שטחי בניה בין המגרשים השונים, בהסכמת הבעלים.</p> <p>3. יותר ניווד שטחי שירות על קרקעיים בין השימושים השונים בכל מגרש בפני עצמו וללא שינוי בסך השטחים העל קרקעיים בכל מגרש בתכנית ובכפוף לאמור בסעיפים 3-5 להלן:</p> <p>4. סך שטחי השירות למגורים לא יפחת מ- 30%.</p> <p>5. סך שטחי השירות לתעסוקה לא יפחת מ- 40%.</p> <p>6. סך שטחי השירות למלונאות לא יפחת מ- 50%.</p> <p>7. יותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע. שטחים עיקריים יותר בקומת המרתף העליון בלבד.</p> <p>8. התוכנית מקצה 7000 מ"ר שטחי ציבור מבונים על קרקעי (שטח עיקרי ושירות) כמפורט בטבלה בסעיף 5. כמו כן, יוקצו שטחי השירות הנלווים להם בתת הקרקע עבור מקומות חניה ושימוש במערך התפעולי של הפרויקט ( אצירת אשפה, פריקה וטעינה, הורדת נוסעים וכדומה).</p> <p>תמהיל יחידות הדיור:</p> <p>1. שטח דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף 12 מ"ר ממ"ד. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת מלוא שטחי הממ"דים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה 92 מ"ר עיקרי.</p> <p>2. לפחות 20% ממספר הדירות בתכנית תהינה בשטח של עד 45- 65 מ"ר שטח כולל (עיקרי + ממ"ד במידה ויבנה)</p> <p>3. לפחות 60% ממספר הדירות בתכנית תהינה בשטח של 100- 65 מ"ר שטח כולל (עיקרי + ממ"ד במידה ויבנה).</p> <p>4. עד 20% ממספר הדירות תהיינה בשטח של 100 מ"ר ומעלה שטח כולל (עיקרי + ממ"ד במידה ויבנה).</p>

4.1	תעסוקה
	<p>5. גודל דירה לא יפחת מ 45 מ"ר שטח כולל (עיקרי + ממ"ד במידה ויבנה).</p> <p>6. התמהיל המפורט לעיל אינו חל על יחידות הדיור המוגן ו/או מעונות הסטודנטים במידה ויוקמו.</p> <p>7. תמהיל יחידות הדיור המדויק אשר יחושב בנפרד ביחס לכל מגרש, יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית ובהתייחס למדיניות העירונית התקפה ובדגש על תמהיל מגוון.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הינם כמפורט בתשריט התוכנית.</p> <p>2. ניתן להבליט אלמנטים אדריכליים נפחיים בחזית הפנימית הפונה אל השטח המגוון מעל מפלס הקרקע ובעומק של עד 5 מ' מקו הבניין, בכפוף לאישור אדריכל העיר בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרשים.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. התוכנית כוללת שני מגרשי בניה לתעסוקה. העמדה עקרונית של המבנים הינה בהתאם לנספח הבינוי, לאורך שטח מגוון מרכזי, פתוח ונגיש לכלל הציבור. פריקה, טעינה ופינוי אשפה תעשה מקומות המרתף בלבד.</p> <p>2. הבינוי בכל מגרש משלב מגדלים ובניה נמוכה המגדירה דופן לרחוב החרש או לנתיבי איילון.</p> <p>3. כל השטחים הפתוחים בין הבנינים מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל ותרשם עליהם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 6.5.</p> <p>4. גישת הולכי רגל אל השטח המגוון המרכזי תהיה מרחובות החרש, לה גווארדיה ומתא שטח 201. הגישה אל שטח זה, תעשה ככל הניתן במפלס רחובות החרש ולה גווארדיה.</p> <p>5. יקבעו 2 כניסות לפחות מרחוב החרש אל השטח המגוון המרכזי. רוחב הכניסות לא יפחת מ-10 מ' וגובהן לא יפחת מ- 6 מ'. מיקומן הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>6. יותר למקם קומות טכניות בכל קומות המבנה למעט בקומת הקרקע, ובלבד שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה.</p> <p><b>שטחי ציבור</b></p> <p>1. שטחי הציבור הבנויים יתפקדו כחלק ממערך הבינוי הכולל במתחם. מיקומם של השטחים הציבוריים הבנויים יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח (כמפורט בסעיף 6.1) בהתאם להסכמת העירייה ואגף נכסי העירייה.</p> <p>2. גובה קומה של שטחי הציבור יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. יותר שגובה הקומה יהיה תואם שימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט, על מנת להבטיח אפשרות לשימושי ספורט או אומנויות הבמה.</p> <p>3. השטחים הציבוריים המבונים ימוקמו באגפי הבניה הנמוכה. כל המערכות הטכניות והתשתיות בשטחים אלו תהינה נפרדות מהתשתיות והמערכות של יתר מרכיבי הפרויקט, ככל הניתן. כמו כן, הכניסה והיציאה לשטחים הציבוריים תהינה מופרדות מהכניסות והיציאות של יתר מרכיבי הפרויקט.</p> <p>4. עד 10% מסך השטחים הציבוריים הבנויים בכל מגרש, יוכלו לשמש עבור שימושים סחירים נלווים לשימוש הציבורי.</p> <p>פינוי אשפה, פריקה וטעינה</p>



4.1	תעסוקה
	<p>1. פריקה, טעינה ופינוי אשפה יעשו מקומות המרתף בלבד.</p> <p>2. חדרי האשפה יתוכננו ויוקמו במרתף העליון ויכללו בין היתר מתקנים להפרדת אשפה.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b> <b>מלונאות</b></p> <p>1. במידה ושימושי המלונאות יתוכננו בבניין הכולל שימושים נוספים (תעסוקה, מגורים) תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.</p> <p>2. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.</p> <p>3. המבנה המלונאי יהווה חטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בו. תרשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.</p> <p>4. השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.</p> <p>5. היקף שטחי המלונאות בתכנית לא יעלה על 10% משטחי התעסוקה בתחום התכנית.</p> <p>6. מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב.</p> <p><b>בית חולים סיעודי</b></p> <p>1. במידה ויחולט על הקמת בית חולים סיעודי ימוקם שימוש זה בתא שטח 102 בלבד, בדופן רחוב החרש בלבד וכן יכלול כניסה עצמאית מרחוב זה. מיקומו הסופי המדויק יקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>2. היקף השטחים לטובת שימוש זה ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב ובאישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ומהנדס העיר.</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. בקומת הקרקע במבנים לאורך רחוב החרש וכן כלפי השטח המגוון תחוייב הקמת חזית מסחרית. לא יותרו שימושים נוספים בקומת הקרקע הפונה לרחובות אלו, מלבד מבואות ולובאים לשימושים השונים. אורך חזיתות המבואות והלובאים יהיו עד 30% מאורך החזית לאורך רחוב החרש.</p> <p>2. יותרו שימושים למסחר בשלושת הקומות הראשונות מעל קומת הקרקע. בנוסף, באישור מהנדס העיר יותרו שימושים למסחר (לרבות מסעדות ובתי קפה) בקומות העליונות ועל גגות המבנים. מיקום שטחי המסחר יקבע בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ו	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b> <b>מספר קומות</b></p> <p>1. גובה המגדלים לא יעלה על 40 קומות ובנוסף קומה טכנית גבוהה ויקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>2. גובה המבנים הנמוכים יהיה עד 6 קומות כולל קומת הקרקע. ניתן לבנות פחות קומות ובלבד שסה"כ גובה המבנה יהיה זהה לקו הרקיע של יתר המבנים הנמוכים.</p>





4.1	תעסוקה
	<p>גובה המבנים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סה"כ גובה המגדלים בתוכנית לא יעלה על 180 מ' ממפלס פני הים.</li> <li>2. גובה המבנים בבניה נמוכה, יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי, כמפורט בסעיף 6.1. גובה זה יהיה מחייב לכל המבנים הנמוכים בתחום התוכנית.</li> </ol> <p>גובה קומות</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' מרצפה לרצפה.</li> <li>2. גובה קומת הקרקע והקומה שמעליה, לא יפחת מ- 6 מ' ברוטו כל אחת.</li> </ol>
ז	<p><b>מרתפים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש.</li> <li>2. לא יותר אוורור מרתפים כלפי הפיתוח והרחובות הסובבים, למעט לכיוון ובמפלס דרך השירות בתא שטח 200.</li> </ol>
ח	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל מגרש יפותח ברצף עם סביבתו וללא גדרות, מפרדות ומחסומים.</li> <li>2. בשטחים הפתוחים יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, הצבת אלמנטים אמנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח.</li> <li>3. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל תקרת החניונים, יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' לפחות ונפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 קו"ב.</li> <li>4. סך כל השטח המגוון הרציף, לא יפחת מ- 3.5 דונם. שטח זה יהיה רציף ורגולארי ככל הניתן ויובטח גינון איכותי הכולל אפשרות לקיום עצים בוגרים ועתירי צל, מילוי אדמה בגובה ובנפח כנוצר לעיל. צורתו הסופית ומידותיו המדויקות של השטח המגוון המרכזי ייקבעו בתוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח, כמפורט בסעיף 6.1.</li> <li>5. חומרי הגמר של הפיתוח וכן אלמנטי הצללה במידה וישולבו, יהיו אחידים באופן המבטא המשכיות בין תאי השטח. סוג הקירוי והריצוף יקבע בהיתר הראשון ויחייב את הבאים אחריו.</li> <li>6. המבנים בבניה נמוכה בתא שטח 101 לאורך נתיבי איילון יכללו גינות פאטיו ברוחב של 8 מ' לפחות. בדופן הגינות הפונות לאיילון יבנה קיר זכוכית לצורך מיסוך הרעש.</li> </ol>
ט	<p><b>תשתיות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ניתן לממש את תחנת התדלוק בתא שטח 102 בלבד וזאת ע"פ ההוראות והתנאים בתמ"א 4/18.</li> <li>2. במידה ותמומש תחנת התדלוק, היא תבנה בקומת המרתף העליון והגישה אליה תהיה מדרך השירות המזרחית בתא שטח 200.</li> <li>3. במידה ותמומש תחנת התדלוק, שטחי הציבור הבנויים ושטחי המגורים ימוקמו מחוץ לטווח ההשפעה של תחנת התדלוק, בהתאם להוראות התמ"א התקפות לעת מתן היתרי הבניה.</li> <li>4. שינוי במיקום תחנת התדלוק כמסומן בתשריטי התכנית יהווה סטייה ניכרת.</li> </ol>

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, רהוט רחוב, גינון ונטיעות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנועה</b> 1. רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט. 2. יותרו עד 6 קומות מרתף מתחת לדרך השירות הדרומית אשר יתוכננו כהמשך למרתפים מתחת למגרשי התעסוקה, בכפוף להסדר נכסי עם העירייה. 3. כל עבודות העוגנים לכיוון רצועת כביש האיילון יבוצעו אך ורק עם עוגנים נשלפים זמניים.





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		130					4160	10400	11561	101	מגורים	תעסוקה
								36811	92026	11561	101	תעסוקה	תעסוקה
								1305	3265	11561	101	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
6	41 (2)	180 (1)	130	1880	217328	69360		42276	105691	11561	101	<סך הכל>	תעסוקה
			70					2240	5600	6150	102	מגורים	תעסוקה
								19557	48894	6150	102	תעסוקה	תעסוקה
								695	1735	6150	102	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
6	41 (2)	180 (1)	70	1880	115621	36900		22492	56229	6150	102	<סך הכל>	תעסוקה

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:

- ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי ושרות מעל הקרקע לתת הקרקע, בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 א (6).
- המרת עד 10% משטחי השירות העל קרקעיים לשטחים עיקריים ללא שינוי בסך שטחי הבניה העיליים בתכנית לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.
- מתוך סך השטחים העיקריים לתעסוקה, תותר הקמת מרפסות בהיקף של 24 מ"ר לקומת תעסוקה.
- בנוסף לשטחים העיקריים למגורים, תותר הקמת מרפסות בהיקף של 12 מ"ר ליחידת דיור. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- שטחי בניה למגורים אשר לא ינוצלו לשימוש זה, ניתן יהיה לנצלם לשימושי תעסוקה.
- ניתן לכלול במסגרת שטחי המגורים את השימושים הבאים: מעונות סטודנטים, דיור מוגן ובית אבות.
- ניתן לכלול במסגרת שטחי התעסוקה את השימושים הבאים: מרפאות ובית חולים סיעודי.
- בנוסף לשטחי המגורים המפורטים בטבלה יותרו שימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים בהיקף של 10% מכלל שטחי הבניה בתכנית המהווים 16,192 מ"ר עיקרי ו- 6476 מ"ר שירות. שטחים אלו ימומשו בתא שטח 102 בלבד, מתוך סך שטחי הבניה המותרים במגרש זה.
- שטח דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף 12 מ"ר ממ"ד. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת מלא שטחי הממ"דים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה 92 מ"ר עיקרי.

י. יותר נייד שטחי בניה בין המגרשים השונים, בהסכמת הבעלים. יותר נייד שטחי שירות על קרקעיים בין השימושים השונים בכל מגרש בפני עצמו וללא שינוי בסך השטחים העל קרקעיים בכל מגרש

בתכנית ובכפוף לאמור בסעיפים יא-יג להלן :

יא. סך שטחי השירות למגורים לא יפחת מ- 30%.

יב. סך שטחי השירות לתעסוקה לא יפחת מ- 40%.

יג. סך שטחי השירות למלונאות לא יפחת מ- 50%.

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

(1) הגובה המצוין בטבלה הינו הגובה המקסימאלי מפני הים ולא מפני מפלס הכניסה הקובעת. לא תותר הקמת מכשול דקיק, כגון תרנים אנטנות וכו' בכל תחום התכנית.

(2) מספר הקומות כולל קומה טכנית גבוהה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

תנאי למתן היתר בניה לתוספת הזכויות מתוקף תכנית זו, יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנה מידה 1: 250 (או אחר לפי הנחיית מהנדס העיר) ע"י מהנדס העיר. התוכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

א. העמדת המבנים, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חמרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול וכן כל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר.

ב. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות לרבות פרטי המצללות, חומרי בניה, פרטי המצללות וכדומה.

ג. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי והגישה לכלי רכב למגרשים השונים, סידורי תנועה וחניה עקרוניים, שבילי אופניים ומעבר רכב חרום. במסגרת התוכנית יוצג פיתרון לחניות ומתקני אופנועים ואופניים על קרקעיים ותת קרקעיים עפ"י הנחיות עיריית תל אביב התקפות לעת הגשת התוכנית.

ד. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור, למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות.

ה. התכנית תקבע את מיקום השטחים הציבוריים הבנויים ושילובם במסגרת הבינוי לרבות קביעת המענה התפעולי, שטחי חניה והורדת והעלאת נוסעים כחלק מהמערך הכולל של הפרויקט ובהתאם להסכמות העירייה ואגף נכסי העירייה.

ו. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. בהתאם, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב. הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר התקפות בעת הכנת התוכנית.

ז. קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קוי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע התוכנית, המצויים בתוך תחומי התוכנית כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

ח. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גגות המבנים העירוניים. גובה הקומות הטכניות יקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה. יתרת שטח הגג אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית ותאושר במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.



6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>ט. התייחסות לגשרי הולכי רגל עתידיים, ככל שאלו יקודמו במסגרת תוכניות עתידיות, ושילובם במתחם, לרבות מעברים אנכיים ביניהם לבין מפלס הרחוב.</p> <p>י. במידה ויוחלט על הקמת בית חולים סיעודי בתא שטח 102, תתייחס תכנית העיצוב לאופן שילובו במתחם, כחלק משטחי התעסוקה.</p> <p>יא. במידה ויוחלט על הקמת שטחי מלונאות, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע במסגרת התכנית בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר.</p>

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי כמפורט לעיל.</li> <li>2. תנאי לכל היתר בניה בכל תא שטח יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא השטח והבטחת רישומם בבעלות העירייה כמפורט בסעיף 4.1.2 ג'.</li> <li>3. הבטחת רישום וביצוע השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה לציבור, לכלי רכב ולתשתיות הכלולים בבקשה להיתר הבניה.</li> <li>4. עמידה בהנחיות הועדה המקומית ומה"ע לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>5. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.</li> <li>6. תאום מול רשות התעופה האזרחית כדלקמן: <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</li> <li>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.</li> <li>ג. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.</li> </ol> </li> <li>7. תנאי למתן היתר בניה למלונאות ככל שיבנו יהיה עמידה בתקני משרד התיירות.</li> <li>8. תנאי להוצאת היתר בניה עבור מעונות סטודנטים יהיה הבטחת השימוש, להנחת דעת הייעוץ המשפטי לוועדה המקומית.</li> <li>9. תנאי להוצאת היתר בניה עבור דיור מוגן לקשישים הינו עמידה במדיניות העירונית בנושא.</li> </ol>

6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. פינוי והריסת המבנים המיועדים להריסה במגרש.</li> <li>2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.</li> <li>3. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי עיריית תל אביב יפו של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש כמפורט בסעיף 4.1.2 ג'.</li> <li>4. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכלי רכב ותשתיות.</li> <li>5. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה.</li> <li>6. תנאי לאכלוס יהיה הכנת לוח הקצאות ופרצלציה לכל מגרש. בהמשך ירשמו השטחים במסגרת הסכם בית משותף כתת חלקה. היה וניסוח הסכם הבית המשותף יתעכב, יחתום היוזם עם העירייה על הסכם שיתוף לשביעות רצון הצדדים.</li> </ol>

6.4	דרכים וחניות
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הכניסה למרתפים השונים בתחום התוכנית תהיה מדרך השירות (תא שטח 200) בלבד.</li> <li>2. שינוי מיקום הכניסות למרתפים לאורך דרך השירות, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה, לא</li> </ol>



<b>6.4 דרכים וחניות</b>	<b>6.4</b>
<p>יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>3. כל החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.</p> <p>4. החניה לתוספת שטחי הבניה בתכנית, לכל השימושים תהיה לפי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. מקומות החניה שלא יוצמדו ינוהלו כחניון ציבורי לרווחת הציבור הרחב. הסדרי החניה של החניון הציבורי יכללו במסגרת התנאים בהיתר הבניה.</p> <p>6. ניתן יהיה לאשר שימוש במרתפי החניה טרם השלמת הבניה מעל הקרקע.</p> <p>7. חניות המוקצות עבור השימושים הציבוריים יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה וימוקמו ככל הניתן בקומת המרתף העליונה ובסמוך לאפשרויות הגישה לשימושי הציבור.</p> <p>8. יוקצו מקומות חניה לאופניים ואופנועים לפי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<b>6.5 זיקת הנאה</b>	<b>6.5</b>
<p>1. תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע בכל השטחים הפתוחים במרווח בין הבניה העתידית לגבולות המגרשים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי. 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 ללא גדרות ומחסומים.</p> <p>2. השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p>	
<b>6.6 תשתיות</b>	<b>6.6</b>
<p>1. במסגרת הבקשה להיתר הבניה למבנה העילי 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, הבטחת אספקה סדירה במשך כל הזמן וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. במסגרת תיאום הנדסי המהווה תנאי להיתר בניה תתואם התוכנית עם חברת מקורות, לאור הסמיכות לרצועה לתכנון קו מי ס עתידי על פי תמ"א 34 ב' 6.</p>	
<b>6.7 הריסות ופינויים</b>	<b>6.7</b>
<p>מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט - מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום המגרשים תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה.</p>	
<b>6.8 חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.8</b>
<p>1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. ירשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק.</p> <p>2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, דרכים, שצ"פ ושב"צ וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרשי התעסוקה יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד והחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פנימי גמור ומחולט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ואו שעבוד מסוג שהוא.</p>	

## 6.8

## חלוקה ו/או רישום

העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית. כל זאת למעט השטחים הציבוריים הבנויים שירשמו בכפוף לאמור בסעיף 6.3.

3. אי התאמה בשטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתוכנית זו, לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה -1965.

## 6.9

## היטל השבחה

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

## 6.10

## איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בנייה תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו בהתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:

א. במידה והתכנית תחייב השפלת מי תהום תידרש הצגת תכנית לסילוקם/טיפולם כתנאי להיתר בנייה.

ב. הגשת בדיקה אקוסטית לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו לעניין רמות הרעש הצפויות מהמערכות המכניות במבנה, מהדרכים ומהמסילות הקיימות והמתוכננות הסמוכות.

ג. 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.

ד. הגשת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו, ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.

ה. 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.

ו. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מיחזורה, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שהיו באותה העת.

## 6.11

## איכות הסביבה

הנחיות להקמת תחנת תדלוק

תחנת התדלוק תוקם עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה עבור אזורי רגשים במיוחד ועפ"י ההנחיות שלהלן:

1. מערכת הניקוז

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת של מערכת הביוב והניקוז. התוכנית תכלול את הנושאים הבאים: מפריד דלק ושמן ממים, אשר יטפל בתשטיפי רחבות תחנת התדלוק טרם הזרמתם למערכת הביוב.

ב. רצפת רחבת תחנת התדלוק תהיה עשויה בטון יצוק. הרחבה תנוקז למפריד דלק ושמן ממים: משטחי התדלוק ופריקת הדלקים

2. משטחי התדלוק ופריקת הדלקים

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת של מערכת הביוב בתחנה, אשר תתוכן על פי המפורט להלן:

א. תשטיפים ממשטחי התדלוק יטופלו, כשפכים, במערכת לשיקוע מוצקים ולהפרדת שמן/דלק ממים, טרם הזרמתם למערכת הביוב.

ב. מפריד הדלק יעמוד בתקן EN858 או תקן שווה ערך. גודל המפריד יקבע בהתאם לספיקת התשטיפים הצפויה, אשר תיקבע בשלב התכנון המפורט.



## 6.11

## איכות הסביבה

- ג. בתחנת התדלוק תבוצע הפרדה מלאה בין שטחי התדלוק לבין שאר שטחי התפעול בתחנה, כך שמי נגר עילי לא יזלגו אל משטחי התדלוק.
3. מכלי הדלק
- מכלי הדלק שיותקנו יעמדו בדרישות שלהלן:
- א. בתחנה יותקנו מכלי דלק תת-קרקעיים עם דופן כפולה המכילה אמצעי ניתור בין הדפנות. אמצעי הניתור יהיה מחובר למשרדי התחנה או למוקד המאויש רוב שעות היממה.
- ב. מכלי הדלק יעמדו בדרישות ת"י 4571.
- ג. על מכלי הדלק תותקן הגנה קטודית, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ד. פתחי ההזנה של אזור פריקת הדלקים למכלים יותקנו על משטח בטון אטום שיתוחם בשלושת צדדיו באבני שפה והמשופע לכיוון תעלות ניקוזי התשטיפים.
- ה. פתחי ההזנה/המילוי של מיכלי הדלק יהיו נתונים בשוחה אטומה בעלת ציפוי עמיד בפני פחמימנים, בה יאסוף דלק במקרה של גלישה.
- ו. הטמנת מכלי דלק והנחת צנרת על יריעות הפלסטיק יבוצעו בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
- משאבות, צנרת ומפריד דלק
- א. מתחת לכל אחת ממשאבות הדלק באיי התדלוק תותקן שוחה אטומה, העשויה מחומר עמיד כנגד דלקים.
- ב. צנרת ואביזרי צנרת העשויים פיברגלס או פוליאיתילן יהיו אך ורק כפולי דופן העומדים בתקן UL971 העדכני.
- ג. על הצנרת למשאבות הדלק באיי התדלוק, יותקנו אמצעים שיאפשרו הפסקה אוטומטית ומיידית של זרימה בלתי מבוקרת של דלק מהצנרת.
- ד. לכל אחת מהמשאבות הטבולות יותקן מכשיר לגילוי דליפות, המאפשר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- ה. בתחנה יותקנו מערכות למישוב אדים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- קידוח מי שתייה
- תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת מיקום קידוחי מי שתייה קיימים בקרבת התוכנית ורדיוסי המגן שלהם, תוך תיאום עם רשות המים.
- מערכת מישוב אדים
- בתחנה תתקן מערכת מישוב אדים 1+2 עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

## 6.12

## ניהול מי נגר

1. יש להחזיר מי נגר עילי לתת הקרקע בתחום התכנית בכפוף להוראות תמ"א 34 ב 4.
2. יש להתייחס לאזור כבעל רמת רגישות הידרולוגית א'.
3. אין לקיים בניה משמרת מים למי הנגר ממתחם תחנת התדלוק.
4. יש לבצע הפרדה בין מי הנגר מתחנת התדלוק שלהם פוטנציאל לזיהום למי נגר עילי מיתר שטחי התכנית.

## 6.13

## סטיה ניכרת

- א. מספר הקומות המרבי בתכנית במסגרת הקלות עתידיות לא יעל על 45 קומות בסך הכל, כולל קומות טכניות, קומות קרקע וכדומה. 5 הקומות מעבר למספר הקומות המרבי הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר תינתנה במסגרת ההקלה האפשרית. לפיכך, כל תוספת מעבר ל-45 קומות תהווה סטיה ניכרת לתכנית זו.
- ב. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו לא יעלה על 200. כל תוספת מעבר ל-200 יחידות דיור

## 6.13

## סטיה ניכרת

יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.  
ג. תוספת שטחים למעונות סטודנטים ודיור מוגן תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

## 6.14

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון:  
1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בתמ"א/2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנליה ומכשול דקיק ומזכור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ייתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.  
2. הגובה המרבי המותר לבניה הינו  $+180$  מ' מעל פני הים, כמפורטת בהוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו.  
3. בתא שטח 101 ו-102 לא תותר הקמת מכשול דקיק כגון תרנים, אנטנות וכדומה בגגות המבנים.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה למרתף	היתר הבניה יכלול את המרתפים, קומת הקרקע ותכנית הפיתוח במגרש נשוא ההיתר.
2	היתר למגדל או חלקו	ניתן להוציא היתר בניה למגדל בשלבים, ובתנאי שהבקשה להיתר תציג את המבנה בשלמותו.
3	היתר לשטחי מגורים	כמפורט בסעיף 6.2.2
4	טופס אכלוס לשטחי מגורים	כמפורט בסעיף 6.3.4

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.