

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0857813

תא/מק/5048 - הירקון 7 - מגדל דניאל, הרצל 53

תל-אביב

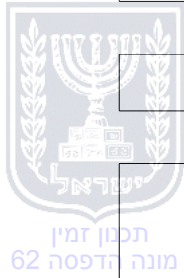
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח של כ-5 דונם, גובלת ברחוב הירקון ממזרח, רחוב דניאל ממזרח ורחוב נחמיה מצפון.

בשטח התכנית כיום מבנים נמוכים בני קומה עד 4 קומות המשמשים ברובם למגורים. בתחום זה חלה תכנית תא/2609 אשר הוסיפה זכויות למגורים אשר טרם מומשו. תכנית זו מוסיפה שטחים למלונאות ולשטח ציבורי בנוי.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות לאורך רחוב הירקון, זאת על ידי תוספת זכויות לשימוש מלונאות, הריסת המבנים הקיימים, כך תתאפשר הרחבת רחוב הירקון והקמת מרחב תכנון בעירוב שימושים למגורים, מלונאות ושטח ציבורי.

נפח הבניה במגרש הירקון 7 כולל מגדל בגובה 19 קומות בפינת הרחובות נחמיה והירקון מעל 6 קומות מסד אשר יגדירו דופן פעילה לרחוב הירקון. סה"כ עד 25 קומות. מטרה נוספת של התכנית הינה עידוד השימור בעיר זאת באמצעות תוספת שטחים עיקריים במגרש המקבל, מעבר לרח"ק המירבי עבור מרפסות לשימושי המגורים באמצעות ניוד שטחים משימור בהתאם לתכנית תא/2650 ב.

המבנים ברחוב הרצל 53 נקבעו כמבנים לשימור בתכנית תא/3847 שטחי ציבור בפלורנטין (507-0214189) וחלות עליהם הוראות תכנית השימור תא/2650 ב. יעוד הקרקע שנקבע בתכנית תא/3847 הוא שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

תוכנית זו אינה כוללת כל שינוי למתחם לשימור מהקבוע בתוכנית תא/3847 ותכנית השימור תא/2650 ב. המבנים לשימור מצויים בשלבי תיאום ביצוע עבודות שימור עם מחלקת השימור. היקף הזכויות המנויות ממתחם לשימור 658.46 מ"ר ובהתאם לנספח ה' של תכנית השימור תא/2650 ב' והוראות תוכנית תא/3847.

המבנים ברחוב הרצל 53 מהווים מגרש מוסר, יחס ההמרה נקבע לפי שווי של 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-1.6 מ"ר למרפסות במגרש המקבל.

היקף השטחים להעברה מרחוב הרצל 53 הינו:

יתרת שטחים 3564.21 מ"ר

תמריצים התלויים בשווי קרקע: 66.06 מ"ר

תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע: 1,026.54 מ"ר

סה"כ 4657.53 מ"ר

בתוכנית זו מבוקש לנייד 658.46 מ"ר מיתרת הזכויות בבעלות פרטית בלבד.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמגרש המוסר הינם 658.46 מ"ר מתוך יתרת השטחים כמפורט בתחשיב זכויות מתאריך 22.6.22 ולפי שומה מתאריך 18.5.22 בה נקבע כי שווי מ"ר עיקרי למגורים הינו 27,500 ש"ח/מ"ר.

יש לציין שהתחשיב מתאריך 22.6.22 כולל הפחתה של שטחים מיתרת השטחים לגבי תכנית תא/מק/4679 מרחב סוגל חכמי והרצל 53, שהופקדה בתאריך 10.3.22 ובה הועברו 1211.55 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תא/מק-5048 הירקון 7 - מגדל דניאל, הרצל 53

מספר התכנית 507-0857813

1.2 שטח התכנית 5.337 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 (א) 62 א (6), 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 177877

קואורדינאטה Y 664053

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מקבל: במגרש התחום בין רחוב הירקון ממזרח, רחוב נחמיה מצפון ורחוב דניאל מדרום.

מגרש מוסר: מגרש התחום ברחוב הרצל ממערב ורחוב השוק ממזרח לאורך סמטת אלוף בצלות

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	דניאל	5	
תל אביב-יפו	דניאל	9	
תל אביב-יפו	דניאל	7	
תל אביב-יפו	דניאל	11	
תל אביב-יפו	דניאל	א7	
תל אביב-יפו	הירקון	א7	
תל אביב-יפו	הירקון	11	
תל אביב-יפו	הירקון	א11	
תל אביב-יפו	הירקון	א9	
תל אביב-יפו	הירקון	9	
תל אביב-יפו	הירקון	7	
תל אביב-יפו	הרצל	53	
תל אביב-יפו	הרצל	א53	
תל אביב-יפו	השוק	32	
תל אביב-יפו	נחמיה	6	
תל אביב-יפו	נחמיה	8	
תל אביב-יפו	נחמיה	10	

כרם התימנים

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	חלק	35-38, 55-56, 96-97	89
8987	מוסדר	חלק	2-3, 30	

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

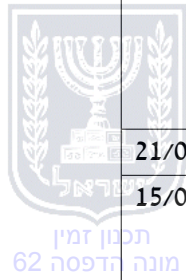
לא רלוונטי



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
תא/ 1200	החלפה		2123	1832		03/07/1975
תא/ 3440	החלפה		5526	4150		10/05/2006
תא/ 2609	החלפה		5208	3529		22/07/2003
507-0214189	שינוי	ביחס למגרש המוסר -תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/3847 שטחי ציבור בפלורנטין ממשיכות לחול	8407	14157		25/08/2019
תא/ 2650 / ב	כפיפות	ביחס למגרש המוסר. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תכנית תא/ 2650 / ב תחולנה על תכנית זו.	7001	3966		08/03/2015
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תמא/ 2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 / 4. הוראות תכנית תמא/ 2 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תמא/ 2 / 4 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 / 4 / א. הוראות תכנית תמא/ 2 / 4 / א תחולנה על תכנית זו.	4559	5224		19/08/1997
תמא/ 1 / 12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
507-0145599	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	7388	1088		29/11/2016

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית 507-0145599, תא/מק/4099 ממשיכות לחול.				
תא/ג	החלפה		4208	2974		21/04/1994
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



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: 250			אבנר ישר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
איכות הסביבה	מנחה		42	02/02/2021	גליה שטאנג-וייס	12: 55 25/04/2021	דוח מיקרו אקלים הצללות ורוחות	לא
איכות הסביבה	מנחה		39	13/05/2021	גליה שטאנג-וייס	10: 35 21/11/2021	סקר אנרגיה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			05/03/2023	איציק רפאל	13: 45 05/03/2023	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
ניהול מי נגר	מנחה			31/07/2021	יוני גורן	14: 25 20/12/2021	נספח ניהול מי נגר	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500		31/10/2021	סלע נהרי	11: 20 14/12/2021	נספח מים, ביוב וניקוז	לא
בינוי	מנחה	1: 500		28/06/2022	אבנר ישר	12: 08 28/06/2022		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100		21/04/2021	שי דוד	11: 25 14/12/2021		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100		02/11/2021	שי דוד	11: 26 14/12/2021	חילחול	לא
תנועה	מנחה	1: 250		31/10/2021	אבירם אגאי	11: 27 14/12/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		29/07/2021	ברני גטניו	14: 47 06/12/2021	מצב מאושר הירקון 7 + הרצל	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			ה.ס נוף מול ים בתל אביב) (2019 בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2276210		office@yav. co.il
	פרטי	יעקב קוטלר			תל אביב- יפו	פיינשטיין	10	050-5531240		bauhouse@ netvision.ne t.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ה.ס נוף מול ים בתל אביב) (2019 בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2276210		office@yav.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a- yashar.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	(1)	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh .co.il
	יועץ תשתיות	יוני גורן			בית העמק	(2)				gorenyoni@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datamap.com
אדריכל נוף	יועץ	שי דוד		כרכום עיצוב נוף בע"מ	גליל ים	(3)		09-9544942		office@carcom.co.il
	יועץ תשתיות	סלע נהרי	00121154	סלע נהרי מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	האשלג	22	04-8402073		office@selanahari.co.il
	שמאי	איציק רפאל	1188		תל אביב- יפו	(4)	36 א	03-6961250		itsik@ktap.co.il
	יועץ סביבתי	גליה שטאנג-וייס		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	(5)	10	09-8640945		galia@esd-env.com

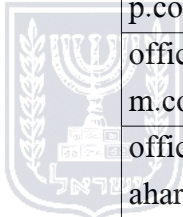
(1) כתובת: רמת גן רחוב בן גוריון 2.

(2) כתובת: בית העמק, 2511500.

(3) כתובת: קיבוץ גליל ים.

(4) כתובת: הנמל 36 א' תל אביב.

(5) כתובת: א.ת פולג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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
חניון ציבורי	חניון בבעלות פרטית אשר מקומות החניה בו אינם מוצמדים
מגרש מוסר	מתחם המבנים לשימור. מתחם הנמצא ברחוב הרצל 53. גוש 8987 חלקות 2, 3, 30.
מגרש מקבל	מגדל דניאל שברחוב הירקון 7. גוש: 7229, חלקות: 35-38, 55-56, 58, 96-97. המגרש המקבל
מסחר מלונאי	פעילות מסחרית אשר נותנת מענה לצרכי המלון, מחוברת אליו באופן ישיר אך פתוחה גם לשימוש הציבור הרחב. מסחר זה יכול גם כניסה עצמאית ונפרדת
מסחר עצמאי	מסחר עצמאי: פעילות מסחרית אשר אינה מוצמדת למלון ואינה מופעלת על ידו. לשטחי מסחר אלו תהיה כניסה עצמאית ונפרדת מחזיתות המבנים.
קומות מגדל	קומות 6-25 אשר יבנו בתחום קו הבניין למגדל
קומות מסד	קומת הקרקע ו-5 הקומות שמעליה אשר יבנו בתחום קו הבניין לקומות המסד
תכנית השימור	תכנית תא/2650 ב' על נספחיה.
תכסית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין לרבות מרפסות

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

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

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות לשימוש מלונאות בהתאם לתכנית תא/5000 זאת לטובת פיתוח והתחדשות רחוב הירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים ומלונאות, לצד שיפור המרחב הציבורי, הרחבת רחוב הירקון והסדרת רציפות זכות הדרך לאורכו. בנוסף, לעידוד השימור בעיר התכנית מניידת 1059 מ"ר באמצעות ניווד משימור של 658.46 מ"ר, לטובת הגדלת מרפסות המגורים בפרויקט ולעידוד שימור ושיפוץ המבנים במגרש המוסר שכתובת הרצל 53.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

2. שינוי יעוד הקרקע הקיים בתכנית מ'אזור מגורים מיוחד' ליעוד מעורב ל'מגורים ותיירות'

3. קביעת זכויות הבנייה למגורים, מסחר, מלונאות ולשטח ציבורי בנוי

4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשימושים השונים.

4. קביעת גובה הבינוי ומספר הקומות המירבי לעד 25 קומות ממפלס הכניסה הקובעת לרבות קומת הקרקע והקומות הטכניות

5. הפיכת חזיתות הרחובות הירקון, דניאל ונחמיה לחזיתות פעילות.

6. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בחזית רח' הירקון, דניאל ונחמיה.

7. קביעת 4 קומות מרתף בהן תוסדר רחבת פריקה וטעינה, חניות לכלל השימושים לרבות חניות ציבוריות לבאי החוף וכן שטחים עיקריים לשימוש המלונאי.

8. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ממגרש המוסר ברחוב הרצל 53 אל המגרש המקבל.

9. הריסת המבנים על תחום הדרך לאורך רחוב הירקון לטובת הרחבתו.

10. קביעת תנאים למתן היתר לרבות הוראות לתכנית עיצוב.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	400
דרך משולבת	301
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
מגורים ותיירות	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	400
דרך / מסילה לביטול	מגורים ותיירות	100
זיקת הנאה	מגורים ותיירות	100
להריסה	דרך מאושרת	400
להריסה	מגורים ותיירות	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותיירות	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	2,290	42.91
דרך מוצעת	1,644	30.80
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,403	26.29
סה"כ	5,337	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	802.93	15
דרך משולבת	835.75	15.62
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,403.42	26.22
מגורים ותיירות	2,309.74	43.16
סה"כ	5,351.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
	<p>א. קומת הקרקע:</p> <p>1. שימושים למלונאות ללא חדרי אכסון מלונאים וכן מבואות ושימושים נלווים למלונאות כגון מועדון כושר, בריכת שחיה, מרכזי כנסים וכינוסים, אולמות לימוד, מטבחים, מלתחות, מסעדות, ברים ומועדוני לילה בכפוף לאישור המשרד להגנ"ס, מסחר מלונאי וכל שימוש נלווה אחר למלונאות.</p> <p>2. שימושים ציבוריים: תיירות, חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, שרותי חירום והצלה, שירותים עירוניים, משרדי עירייה, שירותים תומכי תיירות, שירותי מינהל וחירום עירוניים, מתקני תשתית, תברואה ותפעול, ספורט וספורט ימי, שימושים תומכי מרינה, בילוי ופנאי. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מתוך סך השטח הציבורי.</p> <p>3. מסחר: שימושי מסחר אשר משרתים את משתמשי הבניין והמבקרים בו לרבות בתי קפה ומסעדות.</p> <p>4. שימושי מגורים: מבואות ושטחים לרווחת הדיירים. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.</p> <p>5. שטחים פתוחים הכוללים גינות, נטיעות, ריהוט רחוב, מצללות וכדומה.</p> <p>ב. קומות מעל קומת הקרקע בכלל זה קומות המסד וקומות המגדל.</p> <p>1. שימושים למלונאות: חדרי אכסון מלונאים, שימושים נלווים למלונאות כגון מועדון כושר, בריכת שחיה, מרכז כינוסים, אולמות לימוד, מטבחים, מלתחות וכיו"ב.</p> <p>2. שימושי מגורים: יחידות דיור, ושטחים לרווחת הדיירים. בדירות המגורים יותר שימוש למקצועות חופשיים ובתנאי שלא יהוו מטרד לדיירים.</p> <p>3. יותרו שימושים ציבוריים כמפורט בקומת הקרקע, ובלבד שיעמדו בהנחיות איכות הסביבה.</p> <p>ג. בתת הקרקע:</p> <p>בכל קומות המרתף יותרו כל השימושים המותרים בעל הקרקע למעט יח"ד וחדרי אכסון מלונאי, וכן יותרו דרכים תת קרקעיות, מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, עוגנים, חניות, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, תשתיות חדרים ומתקנים טכניים וכיו"ב.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>הבינוי במגרש הירקון 7 כולל מגדל בן 25 סה"כ. המבנה כולל מסד של עד 6 קומות + קומה חלקית על הגג ומגדל בגובה 19 קומות בפינת הרחובות נחמיה והירקון.</p> <p>תכסית</p> <p>1. תכסית קומת מסד, כולל מרפסות, לא תעלה על 70% משטח המגרש.</p> <p>2. על גג קומת המסד העליונה תותר הקמת קומה חלקית למבנה עזר עבור שימושים נלווים למלונאות ובלבד שתכסית מבנים אלה לא תעלה על 40% משטח הקומה שתחתיה ולא יחרגו מקווי הבנין המסומנים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. תישמר תכסית פנויה מבינוי בקומת הקרקע ומתחת לפני הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-15% משטח המגרש. שטחים אלה, הפנויים מבינוי ישמשו עבור ניהול הנגר, נטיעות ושטחי חלחול.</p>

מגורים ותיירות

4.1

4. קירוי רמפת הירידה לחניון אשר יהיה חלק ממפלס הפיתוח ייחשב במניין השטחים התת קרקעיים ולא יחשב בתכסית המקסימלית של קומות המסד.

מספר הקומות

1. לאורך רחוב הירקון, יוקם מבנה בן 25 קומות סה"כ. המבנה כולל מסד של עד 6 קומות מסד + קומה חלקית בשילוב עם ומעליו מגדל בגובה של עד 19 קומות.
- בגג קומות המסד תותר בנוסף לקומת המגדל הקמת קומה חלקית לטובת שימושים נלווים לטובת המשתמשים בהתאם להוראות סעיף 2.4.1.2.
2. תותר הקמת קומת יציע בתחום קומת הקרקע לכל השימושים המותרים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. יציע זה לא יחשב במנין הקומות אך יחשב במנין השטחים כמפורט בטבלה 5.
3. בתת הקרקע תותר הקמה של 4 קומות מרתף.

גובה מבנים :

1. גובהו המקסימלי של מפלס גג קומת המסד העליונה הוא 28.7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, למעט מעקות גג, מתקני עזר וכיו"ב. גובה מבנה המסד יתואם ככל הניתן לגובה מבנה המסד מדרום למגרש ויקבע במסגרת תכנית העיצוב.
2. גובהו המירבי של המגדל לא יעלה על 102.5 ממפלס הכניסה הקובעת.
3. תותר חריגה מגובה המגדל בהיקף של עד 5.5 מ' נוספים עבור אנטנות, ארובות, מתקני ניקוי, עגורנים ואלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או דקורטיביים.

גובה קומות

1. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. גובהה הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. בקומה זו תותר הקמת קומת יציע לשימושים השונים בקומת הקרקע כהגדרתה בחוק התו"ב. יציע זה לא יחשב במספר הקומות אך יימנה במניין השטחים.
2. גובה קומת המסד העליונה לא יעלה על 6 מ' ברוטו.
3. גובה קומה טיפוסית למלונאות לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.
4. גובה קומה טיפוסית למגורים בקומות שמעל המסד לא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.
5. גובה קומה טכנית לא יעלה על 10 מ' ברוטו. גובהה הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב. בקומה זו תותר הקמת יציע כהגדרתו בחוק התו"ב. יציע זה לא יחשב במספר הקומות אך יימנה במניין השטחים.
6. תובטח הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים ובכפוף לחו"ד אקוסטית..
7. לאורך המבנה תותרנה 4 קומות מיוחדות אשר גובהן יעלה על גובה קומה טיפוסית ובתנאי שישמר גובהו המירבי המותר של הבניין.
8. בכפוף לבדיקה קונסטרוקטיבית, יותרו בריכות שחיה בכל קומות המבנה. מיקומן הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

קווי בנין :

1. קו הבנין לרחוב הירקון לא יפחת מ-4 מ'.
2. קו הבנין לרחובות נחמיה ודניאל לא יפחתו מ-3 מ'.
3. קו הבנין הצידי לכיוון מערב לא יפחת מ-4 מ'. קו הבנין למגדל יהיו כמפורט בתשריט מצב מוצע.
5. בקומות המגדל הראשונה שמעל מבנה המסד תותר הקמת מבנה עזר עבור שימושים נלווים למלונאות בתחום המפורט בתשריט מצב מוצע כקו בנין לגג קומת המסד.

4.1

מגורים ותיירות

6. תותר הקמת מרתפים בכל תחום המגרש ובתנאי שתישמר תכנית פנויה מבינוי על קרקעית ותת קרקעית שלא תפחת מ 15% משטח המגרש.
7. תותר הבלטת מרפסות לכיוון מערב ב-2 מ' נוספים מעבר לקו הבניין המערבי.
8. במסגרת תכנית העיצוב תיבחן האפשרות להבלטת מרפסות בקווי בניין לכיוון הרחובות הסובבים בהתאם לחוק התכנון והבניה."

ב

הנחיות מיוחדות

1. מגורים :

- א. בסך הכל תותר הקמה של לפחות 54 יח"ד ועד 70 יח"ד בכלל שטח התכנית. מספרן הסופי של יח"ד יקבע במסגרת תכנית העיצוב. לא תותר הקמת יחידות דיור בקומת הקרקע.
- ב. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא יעלה על 131 מ"ר.
- ג. 19% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי.
- ד. 22% מהדירות תהיינה בשטח עיקרי שבין 76-109 מ"ר.
- ה. 59% מיח"ד תהיינה גדולות מ-110 מ"ר עיקרי
- ו. תובטח הפרדת כניסות בקומת הקרקע בין המגורים, מלונאות ושטחי ציבור
- ז. יותרו שימוש למגורים בקומות המסד תחת קומות המגדל ובתנאי שהגישה אליהם תהיה נפרדת, למעט שימוש בחירום.

2. מלונאות :

- א. מספר חדרי המלון לא יפחת מ-60 חדרי המלון, מספרם הסופי, שטחם ורמתם ייקבע במסגרת הבקשה להיתר ובתיאום עם משרד התיירות.
- ב. השימוש המלונאי יעמוד בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו.
- ג. תותר הקמת שטחים עיקריים לשימושים נלווים למלונאות בקומות המרתף.
- ד. המערכות לשימושי המלונאות והמגורים תהיינה נפרדות ככל הניתן בחלקו העילי של המבנה. ככל שידרשו מערכות משותפות הנושא ייבחן במסגרת תכנית העיצוב.ה. השימוש המלונאי יהיה בבעלות אחודה ולא תתאפשר מכירה/העברה של יחידות בנפרד. תירשם בדבר כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול) תשע"ב-2011.
- ו. המרה של שטחי מלונאות עיקריים לשטחי מגורים עיקריים תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

3. מסחר

- א. לחזית רחוב הירקון תובטח הקמה של חזית עירונית פעילה הכוללת שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי
- ב. שטחי המסחר בתכנית יהיו מסך שטחי המלונאות המפורטים בטבלה 5 ובתנאי שלא יפחתו מ-195 מ"ר מסחר עצמאי ומסחר מלונאי.
- ג. תותר הקמה של עד 231 מ"ר שטחי מסחר עצמאי.
- ד. שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע ויופנו לרחובות הסובבים את הבניין. תובטח גישה מהרחוב אל השטחים המסחריים.

4. שימושים ציבוריים :

- א. שטחי הציבור הבנויים יינתנו בקומת הקרקע או בקומת הקרקע וגם בקומה הראשונה, כפי שייקבע בתכנית העיצוב. תותר הקמת יציע בהתאם לתקנות התכנון והבניה בתחום זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

מגורים ותיירות	4.1
<p>ב. שטח היציע לא יעלה על 70% מסך השטחים הציבוריים הבנויים.</p> <p>ג. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים תהיינה נפרדות. מיקומן ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>ד. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים.</p> <p>ה. מיקומם של השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית.</p> <p>ט. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח.</p> <p>שטח מרפסות:</p> <p>תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים הקבועים בטבלה 5 עבור שטח עיקרי וכולל, עבורה הדפסה 62</p> <p>מרפסות למגורים ולמלונאות בהתאם לקבוע בטבלה 5 ובהתאם לאמור להלן:</p> <p>א. שטחן הכולל של המרפסות בשימוש מגורים יהיה 12 מ"ר מוכפל במספר יחידות הדיור. במסגרת השטח הכולל הנ"ל תותר הקמת מרפסות בגדלים שונים, אך לא יותר מ- 14 מ"ר. ניתן יהיה להקים מרפסות בשטח העולה על 14 מ"ר ו/או מעבר לסך השטח הכולל הנ"ל, בתנאי שהשטחים הנוספים יהיו משטחי המרפסות המנוידים משימור במסגרת תכנית זו</p> <p>ב. שטחן הכולל של המרפסות בשימוש מלונאות יהיה 6 מ"ר לכל יחידת אירוח מלונאית.</p> <p>ג. שטח המרפסות כמוגדר בסעיף זה יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ד. תוספת שטח למרפסות למלונאות מעבר לאמור לעיל יתאפשר במסגרת פרסום לפי סעיף 149 לעת הוצאת היתר הבניה, לאחר הכנת תכנית עיצוב ובשיקול דעת הועדה המקומית</p> <p>ה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב- 2011, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.</p> <p>ה. לא תאושר מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>תאום מול רשות התעופה האזרחית לגובה המבנים כדלקמן:</p> <p>א. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	ג
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, שבילי אופניים, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.	
הוראות	4.2.2
דרך משולבת	4.3
שימושים	4.3.1
מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, שבילי אופניים, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת	

4.3	דרך משולבת
	קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.
4.3.2	הוראות
4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים
	ביחס למגרש המוסר : בהתאם לתוכניות מאושרות
4.4.2	הוראות
א	בנין לשימור
ב	זכויות בניה מאושרות מגרש מוסר 1. זכויות והוראות הבניה במגרש המוסר הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 658.46 מ"ר עקרי.
ג	הנחיות מיוחדות הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ותיירות	מגורים	100	2296	7893 (1)	1973 (2)			9866	70 (3)		25 (4)	4	3 (5)	3 (6)	4 (7)	4 (8)	1059
מגורים ותיירות	מסחר ותיירות	100	2296	3513 (9)	1050 (9)			4563			25 (4)	4	3 (5)	3 (6)	4 (10)	4 (11)	
מגורים ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור	100	2296	383 (12)	112 (12)		13 (13)	495					3 (5)	3 (6)	4 (10)	4 (11)	
מגורים ותיירות	<סך הכל>	100	2296	11789	3135		7857	22781	70 (14)	102.5 (15)	25 (4)	4	3 (5)	3 (6)	4 (10)	4 (11)	1059 (16)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		1	1403	17 (17)				17 (17)									

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

הוראות טבלה 5:

- חוסר בשטחי שירות יושלם מהשטחים העיקריים של אותו השימוש.
- תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים תת קרקעיים עבור שימושי מלונאות ומסחר באישור הוועדה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא תותר תוספת שטחים למגורים.
- (2) לא תותר תוספת שטחים עיקריים למגורים.
- (3) מס' זה הינו מס' יח"ד המקסימלי מותר בתכנית. מספרן הסופי ייקבע במסגרת תכנית עיצוב ולפי סעיף 4.1.2 ב'1.
- (4) מספר הקומות המפורט לעיל כולל את קומת הקרקע וקומות טכניות.
- (5) לרחוב נחמיה.

(6) לרחוב דניאל.

(7) קו בנין צידי מערבי.

(8) לרחוב הירקון.

(9) מעל הקרקע תותר המרה של שטח עיקרי לשטח שירות. לא תתאפשר המרת שטח שירות לשטח עיקרי מעל הקרקע. שטחי המסחר הינם מתוך שטחי המלונאות בתכנית. שטחי המסחר לא יפחתו מ 195

מ"ר ויהיו בהיקף של עד 231 מ"ר שטחי מסחר עצמאי.

(10) קו בנין צידי מערבי. 4 מ' למגדל, 2 מ' למרפסות.

(11) לרחוב הירקון, 4 מ' למגדל, 2 מ' למרפסות.

(12) בשימוש הציבורי תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהפך.

(13) לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע, יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, כיוצ"ב, הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע, בהיקף שלא יעלה על 15% מהשטחים העיליים.

השטחים ימנו במסגרת שטחי תת הקרקע לכלל השימושים.

(14) מס' זה הינו מס' יח"ד המקסימלי מותר בתכנית.

(15) תותר תוספת של עד 5.5 מ' לגובה אלמנטים דקורטיביים, מתקני ניקוי וכיו"ב. כפוף לתיאום ואישור תכנית עיצוב..

(16) לשטחים אלו יתווספו 12 מ"ר עבור כל יח"ד ו-6 מ"ר עבור כל יחידת אכסון מלונאית. שטחי המרפסות יהיו בהתאם לתקנות הבניה למרפסות ולהנחיות סעיף 4.1 (ב) 'הנחיות מיוחדות'. לשטחים אלו

יתווספו 1059 מ"ר להגדלת המרפסות למגורים בלבד. שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

(17) שטחי הבניה הינם בהתאם לתכניות מאושרות קודמות כמפורט בסעיף 4.3 בהפחתת 658.46 מ"ר מתוך יתרת השטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים תנועה ו/או חניה**

1. תקן החניה קובע:

1: 0.5 יח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.

5: 1 חדרי מלון או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.

50: 1 למבנה ציבור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.

50: 1 למסחר או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.

2. מקומות החניה של כלל השימושים (למעט מגורים ושטחי ציבור) לא יוצמדו וינהלו כחניון ציבורי.

3. תותר הקמת חניון ציבורי בבעלות פרטית המונה עד 60 מקומות חניה שייתווספו מעבר לתקן החנייה לכלל השימושים בתוכנית, למעט מגורים ומבני ציבור.

4. מקומות החניה לשימושים השונים, לרבות פריקה וטעינה תהינה תת קרקעיות בלבד.

5. פיתרון לאצירה ופינוי האשפה, לרכבי תפעול ולרכבי חירום ינתן סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.

6. תקן חניית אופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

7. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

א. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

ב. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

ג. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

6.2**מרתפים**

1. יותרו באישור הועדה המקומית ובכפוף לפרסום, המרת שטחי שירות לשימושים עיקריים בכל קומות המרתף, למעט שימוש ליחידות מגורים ויחידות אכסון מלונאי.

2. תותר בניית מרתפים בגבולות המגרש ובתנאי שתישמר תכנית פנויה מבינוי תת קרקעי ועל קרקעי שלא תפחת מ-15% משטח המגרש ביעוד מגורים ותיירות ובהתאם להוראות סעיף 6.6. מיקום שטחים אלה יתואם עם אדריכל העיר.

3. לא תותר כניסה למרתפי החניה מרחוב הירקון. תותר כניסה ויציאה אחת מרחוב דניאל או מרחוב נחמיה. מיקומה הסופי של הכניסה למרתפים תיקבע במסגרת תכנית העיצוב.

4. רמפת הכניסה למרתפים תקורה ותשולב בעיצוב הבניין. קירוי זה ימנה במניין השטחים התת קרקעיים המירביים המותרים בטבלה 5 ולא יחשב בתכנית המירבית המותרת לבינוי.

5. הוצאת אויר ממרתפים למעט ממערכות חירום תעשה לגג המבנה, רמפת כניסה/יציאה מהחניה במרוחק מפתחי שימושים רגישים. לא תותר הוצאת אויר במפלס הקרקע/פיתוח.

6.3**זיקת הנאה**

תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל. בשטחים אלה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בשטחים אלה תותר הצבת כיסאות ושולחנות למסחר בהתאם למדיניות העירונית. לא תותר הצבת גדרות או מכשולים בתחום זה.

<p>זיקת הנאה</p> <p>לא תותר הוצאת אויר ממרתפים , פליטת אגוז גרטרור בתחום זיקת הנאה.</p>	<p>6.3</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>1. יידרש נספח סביבתי בשלב תכנית העיצוב האדריכלי שיאפשר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושא איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגוז גרטרור, נידוף מסחר ומלונאות), הצגת פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל, ופתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הגר.</p> <p>2. לשלב היתרי הבניה ידרשו :</p> <p>א. סקר אסבסט שיועבר לרשות לאיכות הסביבה ולמשרד להכנת הסביבה לצורך קבלת היתר פירוק שיוגש למכון הרישוי.</p> <p>ב. חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירת), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע, השפעות מחוץ לגבולות התכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו'.</p> <p>ג. דו"ח קרינה הכולל סימולצית שטף מגנטי לכלל מתקני החשמל והקרינה, מיקום חדרי טרפו במרוחק מאזורי שהייה ממושכת.</p>	<p>6.4</p>
<p>בניה ירוקה</p> <p>1. הבניה תהיה על פי התקן לבניה ירוקה שיהיה תקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>3. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפריקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.</p>	<p>6.5</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בכל שטח התכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש, וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.</p> <p>2. יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ 80% מסך שטח גג קומת המגדל וגג הקומה החלקית (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת לאחיות מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.</p> <p>3. יותר שימוש בריצוף מחלחל בתחום שטחי החלחול בהיקף של עד 50% משטחי החלחול, שטחי החלחול יהיו מגוננים לרבות ריצוף דק. היקפם הסופי של שטחי הגינון ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p>	<p>6.6</p>
<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית - מיועדים להריסה.</p> <p>הריסת המבנים בתחום תא שטח 100 ותא שטח 400 תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה להיתר בניה בתא שטח 100.</p> <p>2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>3. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	<p>6.7</p>

6.7 הריסות ופינויים	6.7
<p>4 טרם תחילת כל עבודה יבוצע סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך שיועבר לאישור הרשות לאיכות הסביבה. ככל שיימצא, קבלת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה ופינוי אסבסט ע"י קבלן מורשה ולאחר מכן מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
6.8 רישום שטחים ציבוריים	6.8
<p>א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 100, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה, ו/או שעבוד מסוג שהוא</p> <p>ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p>	
6.9 הוראות פיתוח	6.9
<p>1. באזורים המיועדים לנטיעת עצים, מעל חניונים, יובטח מילוי אדמה בעומק של 1.5 מ' או בנפח מינימאלי של 15 מ"ק.</p> <p>2. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. בתי הגידול בשטח גג המסד יהיו רציפים ולא יפחתו מ 15 מ"ק לכל עץ ו/או עומק של 1 מ'.</p>	
6.10 עיצוב אדריכלי	6.10
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית.</p> <p>2. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מה"ע או מי מטעמו ואת הנושאים הבאים:</p> <p>א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות: גובה המבנים לרבות התייחסות לגובה קומת הקרקע, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסות להולכי רגל. עיצוב החזית החמישית, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר לרבות התייחסות למניעת סינוור והתנגשות ציפורים.</p> <p>ב. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינות ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי גר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ג. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חירום.</p> <p>ד. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור.</p> <p>ה. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישות מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.</p> <p>ו. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות ועיצוב החזיתות והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת</p> <p>ז. לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תיידרש הכנת סקר אנרגיה. סקר האנרגיה יכלול פירוט יישום מסקנות הסקר לרבות: בחינת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיו"ב.</p> <p>ח. פירוט הנחיות נספח ניקוז ובכלל זה תשריט בקנ"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם, תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

עיצוב אדריכלי	6.10
<p>ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.</p> <p>ט. לשלב העיצוב האדריכלי תידרש הצגת פתרונות בנושא איכות אוויר וביניהם פתרונות לאוויר מרתפים, פליטת אגוז גרטר, מרתפים, נידוף מסחר ומלונאות.</p> <p>י. תידרש הצגת פתרונות למערכות מכניות על גג קומות המסד.</p> <p>יא. ידרשו פתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>תנאים להגשת הבקשה להיתר יהיו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.10. 2. אישור העירייה או מי מטמעה לפתרונות ניהול מי הנגר בתכנית 3. אישור מעבדה מוסמכת (אישור מקדמי) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. 4. תאום עם אגף תברואה בדבר פתרונות איסוף/פינוי אשפה. 5. הבטחת הקמה והבטחת רישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 100 בבעלות העירייה. 6. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. 7. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת ציבור הכלולים בבקשה להיתר, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם למפורט בסעיף 6.8 8. תיאום ואישור המחלקה לפיתוח סביבתי בדבר פיתוח השטח בזיקת ההנאה לאורך הרחובות ויצירת מנגנון לתחזוקת השטח בזיקת הנאה. 9. תיאום הנדסי 10. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים. 11. אישור רת"א לגובה המבנים 12. אישור משרד התיירות לשימוש המלונאי. 13. תכנית חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת: <ol style="list-style-type: none"> 1. יישום מסקנות סקר האנרגיה, כולל חובת ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים כפי שעולה בסקר 2. הצגת תכנית חשמל הכוללת הטמעת מסקנות סקר האנרגיה, עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר. 14. תנאי לבקשה להיתר בניה ראשון במגרש 100, ביעוד מגורים ותיירות יהיה הבטחת הריסתם ופינויים של המבנים לאורך רחוב הירקון בתא שטח 400. 15. אישור משרד הבריאות לתשתיות בתכנית. 16. ביצוע סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך שיועבר לרשות לאיכות הסביבה ולמשרד להגנת הסביבה לצורך קבלת היתר פירוק שיוגש למכון הרישוי. 17. קבלת חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירת), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע, השפעות מחוץ לגבולות התכנית וכו'. 18. תתבצע סימולציית שטף מגנטי 19. חדרי הטרפו ימוקמו במרוחק מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 20. הצגת פתרונות נידוף/פליטה למסחר, מטבחי המלון, גרטר לחרום, הוצאת אויר ממרתפי 	

תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>חניה.</p> <p>21. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה</p> <p>22. אישור היח' לאיגוף הסביבה הכולל:</p> <p>א. סקר אסבסט שיועבר לרשות לאיכות הסביבה ולמשרד להכנת הסביבה לצורך קבלת היתר פירוק שיוגש למכון הרישוי.</p> <p>ב. חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירתי), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע, השפעות מחוץ לגבולות התכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו'</p> <p>ג. דו"ח קרינה הכולל סימולציית שטף מגנטי לכלל מתקני החשמל והקרינה, מיקום חדרי טרפו במרוחק מאזורי שהייה ממושכת.</p>	
תנאים למתן תעודת גמר	6.12
<p>1. רישום בפועל של הערות בגין זיקות הנאה לטובת מעבר הציבור בהתאם לסעיף 6.3</p> <p>2. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.</p> <p>3. הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט, ככל שימצא, מאתר מורשה.</p> <p>4. הצגת תעודות שקילה ואישורי מחזור/פינוי פסולת בניין מאתרים מורשים.</p> <p>5. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת היתר הבניה.</p> <p>6. אישור ביצע מיגון קרינה, ככל שיידרש.</p> <p>7. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 100</p> <p>8. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה</p> <p>9. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>10. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.</p> <p>11. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4.</p>	
איחוד וחלוקה	6.13
<p>1. איחוד וחלוקה יבוצע בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהסכמת הבעלים ויירשם לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
סטיה ניכרת	6.14
<p>1. תוספת או העברה של שטחים עיקריים לשימוש מגורים מעבר לתכנית תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. סגירת מרפסות או שימוש בשטחים הקבועים למרפסות או שימוש בשטחים המנוידיים משימור לכל שימוש אחר מלבד למרפסות יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. איחוד דירות יהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

