

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0617084

מק/תא/4783 - הרצל-יהודה הלוי

מחוז תל-אביב

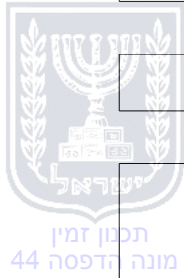
מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000923303/310>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית תחום ברחוב יהודה הלוי מצפון, רחוב הרצל ממערב ופארק המסילה מדרום.
שטח התכנית הינו כ- 4 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות מע"ר (מרכז עסקים ראשי) רוטשילד על ידי יצירת מרחב מעורב שימושים של משרדים, מלונאות, מגורים, שימושים ציבוריים ומסחר, שימת דגש על מרחב ציבורי איכותי ורציף ומיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת הסעת המונים. כל זאת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000 והמדיניות העירונית למע"ר רוטשילד.

בשטח התכנית קיימים היום 3 מבנים :

- מבנה הסניף המרכזי של בנק לאומי הממוקם בצומת הרחובות הרצל ויהודה הלוי.
- מבנה ההנהלה הראשית של בנק לאומי. מבנה בגובה 13 קומות בחזית רחוב יהודה הלוי.
- 'בית מאני' - מבנה שנקבע לשימור בתכנית תא/ 2760 התקפה.

במסגרת התכנית ייהרס סניף הבנק המרכזי ובמקומו יוקם מגדל בגובה עד 40 קומות בעל שימושים מעורבים למשרדים, מלונאות, מגורים, שימושים ציבוריים ומסחר. בנוסף, מוצעים שינויים במבנה הנהלת הבנק לטובת שיפור המרחב הציבורי ופיתוח המשכי ורציף של קומת הקרקע ושטחי הפיתוח : כגון פתיחת חזיתות בקומת הקרקע והוספת שימושים מסחריים בתחומו ובתחום 'בית מאני' ושימוש ברמפת הכניסה הקיימת לכל מערך החניונים.

התכנית קובעת את הרחבת המדרכות לטובת הולכי רגל ורוכבי אופנים בזיקת הנאה, והקמת חזיתות פעילות לרחובות הגובלים ולפארק המסילה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

פירוט סך שטחי הבנייה העל קרקעיים המוצעים בתוכנית :

- המגרש לחישוב זכויות : 3.948 דונם
- סך הכל שטחים לבנייה בתא שטח : 50,535 מ"ר (רח"ק 12.8)

שטחי הבנייה העל קרקעיים הבנויים בפועל על פי היתר מספר 17-0995 (2017) : 12,343 מ"ר
יתרת השטחים לבנייה חדשה : 38,192 מ"ר

התפלגות סך שטחי הבנייה המפורטים לעיל לשימושים השונים :

- שימושים ציבוריים : 2,370 מ"ר
- משרדים ו/או מלונאות ומסחר : 25,047 מ"ר
- מגורים : 10,775 מ"ר, המהווים כ- 22.5% משטחי הבנייה הסחירים.

תוכנית זו מוגשת מכח תוכנית המתאר תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה.
ייעוד מגורים תעסוקה ומסחר בהתאם להוראות מבנה אחיד לתוכניות בכפוף לסעיף 3.1.1 ג' בתוכנית המתאר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מק/תא/4783 - הרצל-יהודה הלוי
------------------------	-----------	------------------------------

מספר התכנית	507-0617084
-------------	-------------

שטח התכנית	4.176 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)

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 178528

קואורדינאטה Y 663208

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יהודה הלוי 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36

רחוב הרצל 19

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6924	מוסדר	חלק	16, 25	10, 26

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
<u>תמא/ 2 /4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תממ/ 1 /5</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1 /5 . הוראות תכנית תממ/ 1 /5 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396		25/12/2003
<u>תא/ ג</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ג הוראות תכנית תא/ג תחולנה על תכנית זו.	4208	2974		21/04/1994
<u>תא/ ע</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע הוראות תכנית תא/ע תחולנה על תכנית זו, למעט שטחי הבנייה התת קרקעיים המפורטים בתכנית זו.	3275			28/11/1985
<u>תא/ 3440</u>	החלפה		5526	4150		10/05/2006
<u>תא/ 5000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000 . הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
<u>תא/ 1072</u>	החלפה		1518	1203		17/04/1969
<u>תא/ 1945</u>	החלפה		2812			13/05/1982
<u>תא/ 2760</u>	החלפה		4859	2779		28/02/2000
<u>507-0501155</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0501155 - תא/מק/4658 . הוראות תכנית 507-0501155 - תא/מק/4658 תחולנה על תכנית זו.	8195	9854		08/04/2019
<u>507-0535294</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0535294 - תא/4241 . הוראות תכנית 507-0535294 - תא/4241 תחולנה על תכנית זו.	8200	9921		15/04/2019



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/07/2019	אבנר ישר	17: 10 24/07/2019	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	06/05/2019	אבנר ישר	13: 06 12/05/2019	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	08/07/2019	עירד שרייבר	11: 06 08/07/2019	נספח תנועה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 100	1	01/05/2019	גיל נסים	09: 38 01/05/2019	נספח הידרולוגי	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		17	01/05/2019	גיל נסים	09: 39 01/05/2019	דו"ח הידרולוגי	לא
תשתיות	מנחה	1: 250		01/05/2019	יאירו יושע	09: 36 01/05/2019	תשריט נספח תשתיות	לא
תשתיות	מנחה		4	08/07/2019	יאירו יושע	11: 23 08/07/2019	דו"ח נספח תשתיות	לא
איכות הסביבה	מנחה		99	08/07/2019	אלפאסי סם	11: 09 08/07/2019	דו"ח איכות סביבה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		10	01/05/2019	רז מיכלוביץ	09: 45 01/05/2019	דו"ח סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		01/05/2019	רז מיכלוביץ	09: 44 01/05/2019	תשריט סקר עצים בוגרים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		4	29/07/2024	רפאל קונפורטי	18: 33 29/07/2024	טבלאות הקצאה ואיזון	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			קנדה אקרו בסיטי	הרצליה	המנופים	2	09-9718900		ziv@acrogrp.com
	פרטי			בנק לאומי לישראל בע"מ	תל אביב-יפו	יהודה הלוי	34	03-9545522		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קנדה אקרו בסיטי	הרצליה	המנופים	2	09-9718900		ziv@acrogrp.com

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	טשרניחובסקי	18	03-6203220		mail@ayashar.com
	מודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה	ראשון לציון	לזרוב	25	03-6871782	03-6871782	yair@013.net
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	122440	דגש	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		
	יועץ נופי	אורנה פרייפלד		תמ"א	תל אביב-יפו	אחוזת בית	3	03-5609430		orna@temaland.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים	מהנדס	גיל נסים	0	צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	בזל	3	03-5739754		
	יועץ תשתיות	יאיר יושע	85394	יושע	תל אביב- יפו	יד חרוצים	14	074-7870001		yair@yosha.co.il
	יועץ סביבתי	אלפאסי סם		וואה- וואה	גבעתיים	גנסין	16	03-7325126		sam@gbwawa.com
	אגרונום	רז מיכלוביץ		רז מיכלוביץ	רחובות	(1)		077-5319503		decoraz@gmail.com
	שמאי	רפאל קונפורטי	411	קונפורטי רביב	תל אביב- יפו	(2)	2	03-6952020		Koni@krs-realestate.com

(1) כתובת : 76343.

(2) כתובת : שילה 2 תל אביב.



תכנון ומיתון
מנהל הדפסה 44

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
בית מאני	מבנה הממוקם בשטח התוכנית בגבולה המזרחי בצמוד למבנה ההנהלה של בנק לאומי. המבנה פונה ליהודה הלוי מצפון ולפארק המסילה מדרום ומסומן לשימור בתשריט התוכנית. המבנה נקבע לשימור בתוכנית תא/ 2760.
פארק המסילה	שטח המוקם בגבולה הדרומי של התוכנית. השטח המלווה את תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה אשר עוברת בתת הקרקע. הוא מפותח כשטח ציבורי פתוח ומגונן להולכי רגל ורוכבי אופניים.
תחום הבנייה החדשה	מיקום מבנה הסניף המרכזי הקיים.

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**

פיתוח והתחדשות מע"ר (מרכז עסקים ראשי) רוטשילד בעירוב שימושים ושיפור המרחב הציבורי בהתאם לתוכנית המתאר והמדיניות העירונית, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת להסעת המונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
2. שינוי יעוד קרקע מ'מגרש מיוחד' ל'מגורים, מסחר ותעסוקה' וקביעת השימושים והתכליות המותרים.
3. קביעת שטחי הבנייה למשרדים, מלונאות, מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים.
4. הוספת שימושים למסחר בקומת הקרקע לאורך החזיתות ו'בית מאני'.
5. קביעת הוראות לשטחים הציבוריים הבנויים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות הגובה ומספר הקומות המותרים לבנייה בתחום הבנייה החדשה. עד 40 קומות.
7. קביעת תנאים והוראות לשילוב הבנייה החדשה עם המבנים הקיימים.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים.
9. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בנייה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	601,600	בלוק עץ/עצים לכריתה
מגורים מסחר ותעסוקה	100	בלוק עץ/עצים לשימור
תאי שטח כפופים		הנחיות מיוחדות
מגורים מסחר ותעסוקה	100	זכות מעבר
מגורים מסחר ותעסוקה	100	להריסה
מגורים מסחר ותעסוקה	100	מבנה להריסה
מגורים מסחר ותעסוקה	100	מבנה להריסה
מגורים מסחר ותעסוקה	100	מבנה לשימור
מגורים מסחר ותעסוקה	100	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	יעוד
5.70	238.19	דרך מאושרת
94.30	3,938.65	מגרש מיוחד
100	4,176.84	סה"כ

מצב מוצע

מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.70	238.19	דרך מאושרת
94.30	3,938.65	מגורים מסחר ותעסוקה
100	4,176.85	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1

שימושים

1. מעל מפלס הכניסה הקובעת:

א. שימושים לתעסוקה: משרדים, מוסדות פיננסים, תעשייה עתירת ידע, לרבות שטחים לרווחת העובדים.

ב. מלונאות לרבות שימושים נלווים כגון חדר כושר, בריכה, חדר אוכל, חדר קולנוע וכדומה.

ג. מסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה.

ד. מגורים לרבות שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדומה.

ו. מוסדות פרטיים בעל אופי ציבורי כגון מכללה, מוסדות חינוך ותרבות ושירותים רפואיים לרבות מרפאות ושירותי רפואה.

ז. שטחים ציבוריים לצורכי חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, דת, מקלטים ומחסנים ציבוריים, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים.

ח. שימושים סחירים נלווים לשטחים הציבוריים בהיקף של עד 5% מתוך השטח הציבורי.

ט. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, הצללה, מתקני ספורט משחק וכדומה, בתחום זיקת ההנאה.

2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

א. שימושים נלווים לשטחים המפורטים מעל הכניסה הקובעת ושטחים, לרבות מועדון דיירים, חדרי ישיבות, חדרי משחקים, בתי קולנוע, מכון כושר וספורט, בריכת שחיה על שירותיה, מטבחים, ספא וכדומה.

ב. חניות, מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות.

ג. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, בהיקף שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.

4.1.2

הוראות

מגבלות בניה לגובה

א

1. מספר קומות:

א. מספר הקומות בתחום הבנייה החדשה לא יעלה על 40 קומות כולל קומת הכניסה וקומה טכנית על גג המבנה.

2. גובה קומות בתחום הבנייה החדשה:

א. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 3.8 מטר ברוטו.

ב. גובה קומה טיפוסית לשטחים הציבוריים לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו. יותר לאחד קומות ציבוריות לקבלת קומות גבוהות יותר, בהתאם לשימוש הציבורי שיקבע בהם.

ג. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מטר ברוטו. עם זאת, תותר הגבהה של שתי הקומות העליונות למגורים, עד לגובה של 4.5 מטר ברוטו.

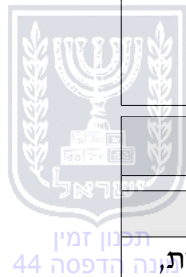
ד. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר ברוטו.

ה. גובהן הסופי של הקומות לכל השימושים יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.8.

3. גובה הבנייה לא יעלה על 180 מטרים מעל פני הים ובהתאם לטבלה 5.

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>קווי בנין קוי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.</p>	ב
<p>בינוי הבינוי משלב מגדל מעורב שימושים בתחום הבנייה החדשה ושני מבנים קיימים - מבנה ההנהלה הראשית של בנק לאומי ו'בית מאני' כמתואר בנספח הבינוי. לא תותר תוספת שטחי בנייה בתחום המבנים הקיימים.</p> <p>1. מסחר: א. בתחום הבנייה החדשה: קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר בשלושת חזיתות המבנה לאורך הרחובות ולפארק המסילה. בנוסף יותרו בקומת הקרקע מבואות ושטחי ציבור. במסגרת תוכנית העיצוב יבחן שילוב שימושים למסחר בקומות המבנה העליונות ובלבד שלא יהוו מטרד ליתרת השימושים. ב. בתחום 'בית מאני': יוקמו שימושים למסחר. חזיתות המבנה לכיוון יהודה הלוי ופארק המסילה יהיו נגישות לציבור. קיר המסך החוסם את חזיתו הדרומית של בית מאני יהרס, ויוקם במיקום חדש כמתואר בנספח הבינוי. כל השינויים יתבצעו בתיאום עם מחלקת השימור, בהתאם לסעיף 6.3 ולתוכנית העיצוב. ג. במבנה הנהלת הבנק: בקומת הקרקע של המבנה הקיים ישולבו שטחי מסחר שיפנו לרחוב יהודה הלוי.</p> <p>ד. מיקומם הסופי של שטחי המסחר, היקפם וכן אופן שילובם במבנים הקיימת יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלית ובכפוף לטבלה 5.</p> <p>ה. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות ממערכות שטחי המגורים.</p> <p>ו. מנדוף עבור השטחים המסחריים כולל מטבחים ככל שיהיו, יהיה דרך גג המבנה ויכלול ארובה בגובה 2 מטר מעליו.</p> <p>2. שטחים ציבוריים: א. שטחים מבונים למבנים ומוסדות ציבור ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים. ב. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים מיתר השימושים, ימוקמו במיקום נגיש ובולט למרחב הציבורי ויהיו בהיקף שיאפשר גישה נוחה. כל זאת בהתאם לתכנון שיאושר בתוכנית העיצוב האדריכלי. ג. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם למה שיאושר בתוכנית העיצוב האדריכלי. ד. שטחים ציבוריים על קרקעיים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים ו/או כל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים, צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיו"ב והכל בהתאם לתכנון שיאושר בתכנית העיצוב האדריכלי. ה. תתאפשר עצמאות תפעולית ותשתיות נפרדות לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים. ו. בקומות על-קרקעיות הצמודות לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות</p>	ג





מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>השימושים הסחירים, למעט עבור הפרדת מערכות. בקומות הצמודות לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים והכל בהתאם לתכנון שיאושר בתכנית העיצוב. האדריכלי.</p> <p>ז. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא יתאפשר תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה למניעת רטיבות וכפי שייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. מגורים :</p> <p>א. שימושים למגורים ימוקמו בתחום הבנייה החדשה בלבד, יחידות הדיור ימוקמו בקומות העליונות של המגדל.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מגורים מתחת לקומה עשירית. כל חריגה מסעיף זה תחויב בבחינת איכות אויר.</p> <p>ג. סך יחידות הדיור הינו 102.</p> <p>ד. שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיור הינו כ-87 מ"ר.</p> <p>ה. לא יותר איחוד דירות.</p> <p>ו. לא תותר הקמת ממ"דים (מרחב מוגן דירת) ליחידות הדיור, פתרון מיגון יהיה באמצעות ממ"קים (מרחב מוגן קומתי).</p>	
דרך מאושרת	4.2
<p>שימושים</p> <p>מעבר הולכי רגל, שבילי אופניים, מעברים לרכב חרום, ריהוט רחוב ונוי, מצללות, גינון ונטיעות, מתקני ספורט ומשחק ותשתיות תת קרקעיות.</p>	4.2.1
<p>הוראות</p>	4.2.2
<p>פיתוח ונוף</p> <p>הפיתוח בתחום הדרך יהיה המשכי ורציף לפארק המסילה ובהתאם לסעיף 6.2.</p>	א

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					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	100	3948	1800	570			2370			40	6	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	100	3948	8900	1875			10775	102		40	6	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	100	3948	26700	10690			37390			40	6	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	100	3948	37400	13135	1000	31000	82535	70	102	40	6	(1)	(1)	(1)	(1)

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:

א. שטחי בנייה למגורים אשר לא ינוצלו לשימוש זה, ניתן יהיה לממשם לשימושי תעסוקה.

ב. המרת שטחי בניה :

ב.1. מעל הכניסה הקובעת :

- שטחי בניה למבנים ומסודות ציבור : תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

- שטחי בניה ליתר השימושים : תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהפך בשיעור של עד 10% ובלבד שישמר שטח הבנייה לכל שימוש.

ב.2. מתחת לכניסה הקובעת : תותר המרה של עד 10% משטחי השירות לשטחים עיקריים ולהפך.ב.3. היחס הסופי בין השטחים העיקריים לשטחי השירות יקבע על ידי הועדה המקומית בשלב היתר הבניה.

ג. בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה, תותר תוספת שטחים למרפסות לשטחי המגורים בהיקף 12 מ"ר לכל יחידת דיור ולא יותר מ 14 מ"ר. לשטחי המלונאות תותר תוספת בהיקף של 6 מ"ר לחדר. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.

ד. שטחי הבנייה המפורטים לעיל הם סך השטחים המותרים במגרש. השטחים כוללים את כל השטחים הבנויים הקיימים.

ה. ככל שיוקמו שטחים למלונאות הם יהיו על חשבון השטחים המפורטים לתעסוקה ומסחר ובכפוף לסעיף 6.8.6 ו- 6.9.12.

ו. לפחות 300 מ"ר מהשטחים שיוקמו בקומת הקרקע בכל תא השטח יהיו למסחר ו/או לשטחים ציבוריים, וכפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.

ז. בהתאם לסעיף 6.8.5 ולשיקול דעת הוועדה המקומית, ניתן להקצות שטח ציבורי בנוי נוסף (מעבר ל- 2,370 מ"ר המפורטים בטבלה) בהיקף של 1,272 מ"ר (עיקרי ושירות). ככל שיוקמו שטחים אלה הם יהיו על חשבון שטחי תעסוקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בניין בהתאם לתשריט התכנית.

(2) הגובה המקסימלי המפורט לעיל הינו הגובה המקסימלי מעל פני הים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1

דרכים תנועה ו/או חניה

- מספר מקומות חניה יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה. תקן החניה לשטחי התעסוקה הנוספים מתוקף תוכנית זו יהיה 0.
- תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
- כל החניות לרכב פרטי תהינה תת קרקעיות.
- חניות לדיירי המגורים תהינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם.
- חניות לשטחים הציבוריים תהינה בקומות המרתף העליונות וככל הניתן בסמוך לגישה לשירות הציבורי.
- תותר כניסה ויציאה אחת לרכב מרחוב יהודה הלוי בלבד. רמפת הכניסה תשרת את כל מערך החניונים בתחום התוכנית, הבנויים והחדשים.

6.2

פיתוח ונוף

- הפיתוח יהיה המשכי ורציף וללא גדרות ומחסומים.
- באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 10 מטר קוב, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
- חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.
- מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ופארק המסילה.

6.3

שימור

- תנאי להיתר בנייה הינו תיאום עם מחלקת השימור בעירייה לתמהיל השימושים, הבינוי והפיתוח, לרבות חומרי הגמר בתחום בית מאני.
- לא יותרו שינויים בפתחים, במפלסי הקומות ו/או במרפסות של המבנה המקורי.
- לא תותר הרחבה או הקמה של חצרות אנגליות בסמוך למבנה לשימור.

6.4

מרתפים

- יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל על מנת לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן לשל מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש ובאישור רשות המים.
- בתחום הבנייה החדשה, לא תותר הקמת אוורור למרתפים לשטחים הפתוחים בתחום התוכנית, בכלל זה לדופן הדרומית כלפי פארק המסילה. אוורור המרתפים יהיה בגובה 2 מטר מגובה פני הגג העליון, או לחילופין ברמפת הכניסה לחניון.
- אוורור המרתפים של המבנים הקיימים יטופלו כך שתובטח הסתרתן המלאה במסגרת פיתוח השטח. פתרונות האוורור יתואמו ויאושרו במסגרת תוכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.

6.5

זכות מעבר

- תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור לשהייה ולמעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התוכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם.
- תותר הקמת מרתפים בתת הקרקע תחת שטחי זיקות ההנאה.

זכות מעבר	6.5
<p>3. בתחום הבנייה החדשה, יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות בקומת המרתף העליונה. יתואם בתכנית העיצוב האדריכלי במסגרת התיאום ההנדסי.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.6
<p>1. התחום המסומן כהנחיות מיוחדות בתשריט התוכנית יפותח כמרחב ציבורי המשכי ורציף לפארק המסילה וישמרו בו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה.</p> <p>2. מפלסי הפיתוח יתואמו למפלסי הקרקע של המבנים הקיימים הגובלים ופארק המסילה וכפי שיקבע בתוכנית העיצוב.</p> <p>3. לא תותר תוספת שטחי בנייה בתחום זה.</p>	
הריסות ופינויים	6.7
<p>1. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית - מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תוכנית זו תיעשה על ידי מבקש היתר הבנייה שבתחומו נמצאים מבנים אלו.</p> <p>2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. עודפי חפירה ומילוי פסולת הבניין יטופלו כמשאב וככל הניתן האפשר יעשה בהם שימוש. פסולת בניין ועודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יופנו לאתר פסולת מוסדר ומורשה על פי חוק.</p> <p>3. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבנייה הקיימים ולמחזר אותם, בתחום המגרש עליו מבוקש היתר הבנייה.</p> <p>4. פינוי המבנים והריסתם בתחום תאי שטח 600-601 שבייעוד דרך יבוצעו על ידי ועל חשבונם והוצאותיהם של מבקשי ההיתר בתא שטח 100.</p> <p>5. תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה הצגת סקר אסבסט מוסמך לרשות לאיכות הסביבה. עבודות פינוי האסבסט יבוצעו על ידי קבלן אסבסט מורשה על פי חוק האסבסט.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.8
<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לתוספת הזכויות מתוקף תוכנית זו, הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית. התוכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>1. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנה, גובה המבנים המבנה, גובה ומספר הקומות לכל שימוש, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסה לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים.</p> <p>2. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חמרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר.</p> <p>3. הצגת פתרון למעבר בין רחוב יהודה הלוי לפארק המסילה.</p> <p>4. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום וסידורי תנועה מיוחדים לשימוש הציבורי במידה וידרשו.</p> <p>5. הבטחת תשלום לקרן הסכמי השימור או לחילופין הקצאת שטחי ציבור בנויים נוספים (מעבר ל 2,370 מ"ר המפורטים בטבלה 5) לפי שיקול דעת הוועדה המקומית ובהתאם למפורט בהערות לטבלה 5 והוראות סעיף 4.1.2 ג 2.</p> <p>6. מיקום השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם לסעיף 4.1.2.</p> <p>7. היקפם ומיקומם של שטחי המסחר ובהתאם לסעיף 4.1.2.1 ולטבלה 5.</p> <p>8. שילוב שימושי מלונאות יאושר לאחר קבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית בעירייה.</p> <p>9. התייחסות לנושאים סביבתיים:</p>	



עיצוב אדריכלי	6.8
<p>א. פתרונות אוורור למרתפים, לשטחי המסחר ולמטבחים מבשלים בתחום הבניה החדשה בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה ולשימושים הציבוריים שיקבעו.</p> <p>ב. הנחיות לעניין מפרידי שומן ככל שידרשו לשטחי המסחר.</p> <p>ג. הנחיות למיקום חדרי טרפו בתחום הבנייה החדשה.</p> <p>ד. עריכת חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים, המלצות חוות הדעת יוטמעו בתוכנית.</p> <p>ה. התייחסות לתקן בנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.</p> <p>10. יש לבצע תיאום הנדסי לתכנית עם המרכז העירוני לתאום הנדסי בעיריית תל אביב.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.9
<p>1. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה לתוספת השטחים מתוקף תכנית זו הינם :</p> <p>א. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.8.</p> <p>ב. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.</p> <p>ג. תאום מול רשות התעופה האזרחית בהתאם לסעיף 6.11.</p> <p>2. תנאים למתן היתר בניה לתוספת השטחים מתוקף תכנית זו הינם :</p> <p>א. תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב בדבר פיתוח השטח בזיקת ההנאה לאורך הרחובות.</p> <p>ב. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור הכלולים בבקשה להיתר, בלשכת רישום המקרקעין ובהתאם לסעיף 6.5.</p> <p>ג. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם בבעלות העירייה על ידי מבקש ההיתר ובהתאם לסעיף 6.12.</p> <p>ד. תשלום בפועל לקרן הסכמי השימור/ הבטחת בנייתם של שטחי ציבור נוספים בהיקף של עד 1,272 מ"ר כאמור בסעיף 6.8.5.</p> <p>ה. תיאום עם מחלקת השימור בעירייה לתמהיל השימושים והבינוי בתחום בית מאני.</p> <p>ו. הבנייה החדשה תעשה על פי תקן בנייה ירוקה 5281 בגרסתו המעודכנת לעת הוצאת היתר הבנייה, בדרגה שתקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ז. תאום עם אגף תברואה בדבר פתרונות איסוף/פינוי אשפה.</p> <p>ח. תיאום מול נת"ע (נתיבי תחבורה עירוניים) לשטחים הגובלים בפארק המסילה.</p> <p>ט. תנאי להיתר בנייה לשימוש מלונאי ככל שיוקם, יהיה על פי תקני משרד התיירות ובאישורו.</p> <p>י. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט המוצע ובהתאם לסעיף 6.7.</p> <p>יא. פינוי בפועל של שטח הדרך והבטח רישום השטחים בבעלות העירייה בהתאם לסעיף 6.12.</p>	
תנאים למתן תעודת גמר	6.10
<p>1. הקמה בפועל ורישום השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם בבעלות העירייה.</p> <p>2. רישום השטחים הציבוריים בפועל על שם העירייה.</p> <p>3. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>4. טיפול בפסולת בניין - הצגת אישורים לטיפול בפסולת בניין לאגף שפ"ע (שיפור פני העיר).</p> <p>5. היתר רעלים לבריכת שחיה, ככל שתוקם, יועבר לאחראי על חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.11
<p>1. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל</p>	



6.11	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>התעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. תוכנית המתאר על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי תכנית המתאר.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מ 180 מטרים מעל פני הים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטרים מעל פני השטח בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם הכולל 60 מטרים מעל פני השטח הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>



6.12	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור, שטחי הדרכים וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 100 יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשורררים מכל חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>3. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.</p>



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.