

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0416008

תא/ מק/ 3900 - מרחב הסוללים

תל-אביב

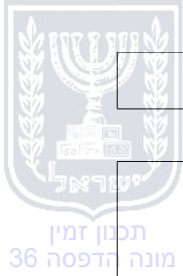
מחוז

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 הינה תכנית מתאר מפורטת בסמכות ועדה מקומית, ע"פ הוראות תכנית תא/3255' להתחדשות איזור התעסוקה ביצרון.
מטרתה פירוט הרעיון התכנוני שנקבע בתכנית תא/3255' ע"י עיגון תוספת הזכויות שקבעה התכנית הראשית למתחם איווקו, קביעת הוראות בינוי והנחיות לישום.
התכנית מציעה עירוב שימושים שיאפשר ניצול השטחים בשעות היום השונות, פיתוח מסחר לאורך רחובות המרחב ויצירת קומת קרקע פעילה ע"י הגדלת שטחי המגורים ומספר יח"ד, הגדלת שטחים פתוחים לרווחת תושבי השכונה, צמצום שטחי התעסוקה והוספת שטחי מסחר. הוספת שטחים עבור שימושים ציבוריים אשר יוקמו בדופן שדרות ההשכלה במבנה עצמאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

תא/ מק/ 3900 - מרחב הסוללים

מספר התכנית 507-0416008

1.2 שטח התכנית

23.668 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) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

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	180941
קואורדינאטה Y	664230

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דרך השלום	12	
תל אביב-יפו	דרך השלום	14	
תל אביב-יפו	הסוללים	3	
תל אביב-יפו	הסוללים	3א	
תל אביב-יפו	הסוללים	1	

ביצרון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק		109

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ ג/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 1. הוראות תכנית תא/ ג/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5705	3996	20/08/2007
תא/ 1043	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 ממשיכות לחול.	1514		20/03/1969
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
תא/ 3255 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3255 / ב ממשיכות לחול.	6061	1840	08/02/2010
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016

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				יוסי סיון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסי סיון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	30/04/2018	יוסי סיון	17: 16 30/04/2018	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	30/04/2018	יוסי סיון	15: 03 21/06/2020	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	06/11/2016	עירד שרייבר	16: 49 01/05/2018	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	9	14/01/2018	יאיר קורנברג	17: 19 30/04/2018	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	25	14/01/2018	יאיר קורנברג	17: 19 30/04/2018	נספח ניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 500		22/01/2018	יאיר קורנברג	17: 19 30/04/2018	נספח מים וביוב - תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/07/2017	יוסי סיון	16: 23 01/06/2020	תשריט מצב מאושר	לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070122		yoramg@mivnegroup.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070122		yoramg@mivnegroup.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עיריית תל אביב יפו, אגף הנכסים	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	69	03-7241454		
חוכר				מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070122		yoramg@mivnegroup.co.il

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	יוסי סיון	4055	יסקי מור סיוון אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000		renanas@m-y-s.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	חלי אלול צלניקר	2361203		גבעתיים	שינקין	15	03-5474417		heli@studio-la.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין-בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		alon@sbk-eng.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	12244		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		irad@dgsh.co.il
	מודד		359	דותן את קופרמן	תל אביב-יפו	עמינדב	23	03-5614421		dotan_ku@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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**

תכנון מפורט של "מרחב הסוללים" התחום ברחובות דרך השלום 12-14, רחוב הסוללים 3-1 ו-3א', רחוב תובל 9-11, ושד' ההשכלה 23-25 הכולל הקמת שני מגדלי תעסוקה ושני מגדלי מגורים עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע ומבנה ציבורי, על-ידי:

- (1) מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס' 3255ב', ובהתאמה לתכנית תא/5000.
- (2) קביעת הוראות בינוי למתחם על-ידי קביעת גובה המבנים, מס' קומות, גודל ממוצע ליח"ד, מיקום והוראות עבור המבנה לשימושים ציבוריים, הכל ע"פ הזכויות שנקבעו בתכנית הראשית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 36**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- (1) מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס' 3255ב'.
- (2) חלוקת שטחי הבנייה על-פי הוראות תכנית מאושרת מס' 3255ב', לפיה סך שטח המגורים 31,000 מ"ר עיקרי כולל מסחר, בתוספת 4,320 מ"ר למרפסות, שטח התעסוקה 47,270 מ"ר עיקרי כולל מסחר, בתוספת 3,300 מ"ר למרפסות ושטח למבנים ומוסדות ציבור 1,600 מ"ר עיקרי, שטחי שרות בהתאמה.
- (3) קביעת הוראות בינוי ע"י:

1. קביעת מספר קומות:

- א. שני מגדלי המגורים: גובה יחסי עד 135.0 מ' לא כולל גובה של אנטנה. מס' קומות עד 36 קומות.
- ב. מגדל התעסוקה המזרחי: גובה יחסי עד 130.0 מ' לא כולל גובה של אנטנה. מס' קומות עד 32 קומות.
- ג. מגדל התעסוקה המערבי: גובה יחסי עד 167.0 מ' לא כולל גובה של אנטנה. מס' קומות עד 40 קומות.
- ד. מבנה הציבור על שדרות ההשכלה: גובה יחסי עד 20.0 מ'. מס' קומות עד 4 קומות.

2. קביעת גודל ממוצע של יח"ד ל 82 מ"ר עיקרי, ע"י כך הוספת 110 יח"ד מ- 250 לסך שלא יעלה על 360 יח"ד.

3. קביעת מינימום 20% יח"ד קטנות בשטח עיקרי של עד 70 מ"ר.

4. קביעת קווי בנין.

5. קביעת זיקת הנאה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	301
שטח פרטי פתוח	101B, 102B
דרך מאושרת	401
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	401
גבול מגבלות בניה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	102A
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	102B
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	101B, 102B
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
להריסה	דרך מאושרת	401
להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
להריסה	שטח פרטי פתוח	101B
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
קו בנין עילי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101A, 102A
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	101B, 102B

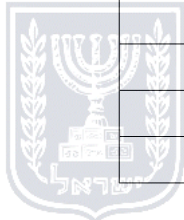
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	4,339	18.33
מגרש מיוחד	16,253	68.67
שטח ציבורי פתוח	3,076	13
סה"כ	23,668	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,393.62	18.55
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	13,329.92	56.29
שטח פרטי פתוח	2,931.07	12.38
שטח ציבורי פתוח	3,025.91	12.78
סה"כ	23,680.52	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>כמפורט בתכנית תא/ 3255 ב', י"ע 1043 א' :</p> <p>א. בקומות מרתף :</p> <p>עפ"י הוראות תכנית תא/ 3255 ב' ו"ע 1043 א'. ובנוסף שימושים טכניים, חצר משק, חדרי דחסניות אשפה, חדרי אצירת אשפה, מרכז מיחזור, חדרי טכניים, מחסנים, משרדי ניהול וכד', חניות אופנים מלתחות ומקלחות.</p> <p>ב. בקומת הכניסה :</p> <p>תא שטח 101A : מבואות, מסחר לאורך רח' הסוללים, מועדון דיירים, חדר כושר. יותרו מחסנים לצרכי המסחר בלבד.</p> <p>תא שטח A102 : עפ"י תכנית 1043 א' לרבות מלונאות ובנוסף לכך מבואות ושרותי קבלת קהל, מסחר ובתי אוכל, משרדי הנהלת הבנין, חדר דואר, חדרי אופניים והשירותים הנלווים להם, חדרי טכניים כגון : חדרי חשמל, חדרי אינסטלציה, חדרי מיזוג אוויר, חדרי מערכות חדרי בקרה וכיוב'.</p> <p>ג. בקומות שמעל המסחר :</p> <p>תא שטח 101A בקומות המגורים ובקומה שמעל המסחר : מגורים, מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחיה וכד'.</p> <p>תא שטח A102 בקומות המשרדים ובקומה שמעל המסחר : עפ"י תכנית 1043 א' לרבות מלונאות ובנוסף לכך שרותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, שירותים נלווים כגון מזנונים, קפיטריה, שירותים נלווים למשרדים כגון ארכיב וכיוב', שירותים לרווחת העובדים ושרותים נלווים למלונאות.</p> <p>ד. בקומות העליונות המיוחדות, כמוגדר בסעיף 4.1.2 א ס"ק ו' :</p> <p>ברכות שחיה.</p> <p>ה. בקומות הגג :</p> <p>תא שטח 101A : מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחיה וכד', חדרי מכונות ומתקנים טכניים, שטחים בנויים הצמודים לדירות במסגרת השטחים המותרים.</p> <p>תא שטח A102 : מועדון חברים, חדר כושר, בריכת שחיה ושרותי הסעדה, ספא, מועדון בילוי וכיוצ"ב, חדרי מכונות ומתקנים טכניים ובתי אוכל, ספא, מועדון בילוי וכיוב'.</p> <p>ו. השימושים המותרים בשטחים הציבוריים בתא שטח 101A ישמשו עפ"י השימושים ליעוד שטח לבנייני ציבור לחינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותים, לרבות מרפאות, טיפת חלב וספריות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יותרו בקומת הכניסה גלריה ו/או יציע.</p> <p>ב. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ', תותר קומת כניסה גבוהה בגובה מירבי של 6 מ'. במבני התעסוקה, תותר קומת כניסה גבוהה אשר ניתן להגדירה כשתי קומות שגובהן הכולל לא יעלה על 7 מ'.</p> <p>ג. יותר חלל מוגבה באזורים מסוימים במבואות באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. יותר חיבור של קומה אחת בין מגדלי התעסוקה, לא יתאפשר חיבור בינם לבניינים אחרים ולא בקומת הקרקע.</p> <p>ה. יותרו אלמנטים אדריכליים ואלמנטים של הצללה אופקיים שאינם כלולים בתכנית, בכפוף</p>

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**4.1**

לאישור תכנית עיצוב אדריכלי. השטח המקורה מתחת לא ייחשב במנין שטחי הבניה.

ו. יותרו קומות מיוחדות הממוקמות בחלקו העליון של המגדל בהן יותר חלל דירה בגובה גבוה יותר, במסגרת גובה הבינוי המירבי המוצע, בהתאם למדיניות העירונית לנושא גובה קומות.

במסגרת דירות אלה תתאפשר בניית בריכת שחייה פרטית. מספר הקומות המיוחדות לא יעלה על 5 קומות בכל מגדל.

ז. תותר הצמדת שטחים בנויים בגג לדירות במסגרת השטחים המותרים. כל הוראות ג'1 יחולו, למעט תוספת יח"ד ותוספת שטחים.

ח. מפלסי 0.00 מקורבים של הבניינים הינם כמסומן בתכנית הבינוי. גבהי מפלסי 0.00 סופיים מונה הדפסה 36 תכנון זמין

יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.

ט. תכסית בנייה מגרש 101 : עד 60% משטח כולל (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח 101A ושפ"פ תא שטח 101B).

תכסית בנייה מגרש 102 : עד 60% משטח כולל (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח 102A ושפ"פ תא שטח 102B).

י. תכסית מגדל מגורים תהיה עד 880 מ"ר כולל פירים ומרפסות. בתעסוקה יותרו שני מבנים בתכסית שלא תעלה על 2,600 מ"ר כולל פירים לכל גובה המבנים, לא כולל מרפסות, וכפי שיאושר בתכנית העיצוב האדריכלי. תכסית המבנה הציבורי תהיה עד 1,100 מ"ר.

יא. תתאפשר הצמדת גגות המסחר ליח"ד בקומה שמעל המסחר, שישמשו כחצרות עבורן. לא יותרו דירות גן ולא יוצמדו חצרות לדירות בקומת הקרקע.

יב. לא יותרו גדרות.

יג. אורך הדופן של החזית המסחרית לא יפחת מ 70% מסך אורך חזית המבנים הפונים לרחוב הסוללים ודרך השלום ועומק הדופן של החזית המסחרית לא יפחת מ-5 מ'.

יד. חזית השטחים המסחריים תלווה בקולונדה או בגגונים להגנה מפני גשם או שמש.

טו. יתאפשר קירוי במפלס הקרקע, הקירוי ייעשה בבנייה קלה בלבד, כגון סככות ואלמנטים של הצללה. השטח המקורה יהיה מעבר לזכויות.

טז. חישוב מרפסות למגדל מגורים לפי 12 מ"ר ליח"ד, ולמגדל תעסוקה לפי 50 מ"ר לקומה.

חישוב שטח מרפסות במגדלי התעסוקה, במידה וייבנו, כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.

יז. הכניסות למגדלי המגורים יתאפשרו מרח' הסוללים ומהשטח הפתוח ממזרח למגרש.

יח. תותר הקמת קולונדה למגדלי התעסוקה בחזית הפונה לדרך השלום.

יט. יתוכננו פירים פנימיים לפליטת האוויר מכל שטחי המסחר בכל אחד מבנייני המגורים והמשרדים בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג.

כ. בריכות שחיה על הגג תהיינה מקורות, ללא מערכות הגברה, ללא קיום אירועים עם מוזיקה. מותרת מערכת כריזה בלבד. תידרש הוצאת היתר רעלים בשלב האכלוס.

קווי בנין**ב**

א. כמסומן בתשריט מצב מוצע ובסעיף 5.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**ג**

א. מספר הקומות הינו כמופיע בנספח הבינוי ובסעיף 5.

ב. על תחום התכנית חלות הגבלות הבניה לגובה הנובעות מתקנות רשות התעופה האזרחית ומהוראות משרד הבטחון.

חניה**ד**

א. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

4.1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ב. החניה תהיה תת קרקעית בלבד כולל פריקה וטעינה לכל השימושים, חניה תפעולית ופינוי אשפה.</p> <p>ג. החניון הציבורי בתת הקרקע עד 250 מקומות חניה. תובטח גישה בכל שעות היממה. החניון ינוהל כמקובל בעירייה לתעריפים ולחניונים ציבוריים שבבעלותה. חניון זה יהיה פתוח לציבור ללא הצמדת מקומות חניה.</p> <p>ד. תנאים לתפעול החניון הציבורי ייקבעו בתיאום אגף הנכסים העירוני.</p> <p>ה. תקן חניה למבנה הציבורי יהיה לפי השימוש ולפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. חניות עבור המבנה הציבורי יהיו קרוב ככל הניתן לשטחי הציבור הבנויים.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>א. יותרו עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרש.</p> <p>ב. פריקה וטעינה במסגרת המגרש תהיה תת קרקעית.</p> <p>ג. בשטחים המגוננים יהיה מילוי של אדמה גננית. עומק האדמה הגננית לא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ, למעט בשטחי השפ"פ מעל הירידה לחניון כפי שיסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ד. תותר גמישות במיקום החניות בין המגרשים השונים עבור השימושים השונים. יותר חיבור של מרתפי החניה בין המגרשים השונים.</p> <p>ה. גובה קומת מרתף עליונה יהיה עד 6 מ' נטו כדי לאפשר כניסת משאית אשפה.</p> <p>ו. שימוש עיקרי בתת הקרקע מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. כאמור בסעיף 6.5.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. יוקצה שטח יעודי על-פי המוצג בתכנית הבינוי, בסך 1.85 דונם לבניית 1,600 מ"ר שטח עיקרי במבנה נפרד למוסד ציבורי.</p> <p>ב. ניתן להוסיף שטח מרפסות למבנה הציבור, בשטח של עד 1,850 מ"ר.</p> <p>ג. המבנה יכלול מערכות תפעול נפרדות, מיקומו וצורתו הסופיים של שטח 1.85 דונם יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>ד. המבנה יהיה בתכסית של עד 1,100 מ"ר, והשארית שטחי חוץ. הפיתוח יהיה ע"פ השימוש במבנה הציבור ויוצג בתכנית העיצוב.</p> <p>ה. יתאפשר קירוי החצרות הצמודות, הקירוי יעשה בבנייה קלה בלבד, כגון סככות ואלמנטים של הצללה.</p> <p>ו. הבינוי וההעמדה לרבות המרחק בין המבנה הציבורי למבנה המגורים, ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ח	<p>תחזוקה</p> <p>א. בנייני המגורים ינוהלו ויתוחזקו ע"י חברת ניהול.</p>
ט	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. השטח הפתוח בין המבנים יבנה ללא גדרות ומחסומים וברצף פיתוח עם המדרכות השפ"פים וזיקות ההנאה.</p> <p>ב. חצרות המשק, חדרי האשפה והתפעול של המגרש יהיו כולם בתת הקרקע.</p> <p>ג. על תא השטח 101B יחולו הוראות פיתוח השטח כמפורט ביעוד שפ"פ סעיף 4.2.2 ב.</p>

4.1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
י	<p>תשתיות</p> <p>א. מעבר תשתיות יהיה ככל הניתן לאורך הרחובות הגובלים.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. פיתוח סביבתי יכלול ריהוט גן ורחוב, ספסלים ונטיעות וכיו"ב, סככות ואלמנטים של הצללה עד קו בניין 0.0 מ' על-פי תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>ג. חניה תת קרקעית.</p> <p>ד. מעבר תשתיות עירוניות למטרות התחברות המערכת העירונית עם מערכות הבניין.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר הקמת רחבות לכיבוי אש. תותר זכות מעבר לרכב כיבוי אש בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. פיתוח השפ"פ יהיה על-פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנית תכלול מצללות ללא מגבלת שטח וקווי בניין, ספסלים, ריהוט רחוב וכל אלמנט עיצובי המשמש את באי הפארק. לא יותקנו ספסלי ישיבה מעל חדר טרנספורמציה.</p> <p>ב. יותרו מצללות עד גבולות המגרש, השטח המקורה יהיה בנוסף לשטחים המותרים.</p> <p>ג. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות או שינויי מפלס בין תחום השפ"פ לתחום המדרכה.</p> <p>השפ"פ יהיה פתוח לציבור ותרשם על כולו זיקת הנאה לטובת הציבור. בביצוע השפ"פים ישמר רצף מעברים להולכי רגל.</p> <p>ד. בשטח השפ"פ, מעל החניון התת קרקעי בשטחים המגוננים על-פי תכנית הפיתוח יהיה מילוי של אדמה גננית, עומק האדמה הגננית לא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ, למעט מעל הירידה לחניון כפי שיסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ה. הנטיעות יהיו בהתאם לאופי המתחם בתיאום עם גורמי העירייה.</p> <p>ו. לא יותרו פירים לפליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפרטי הפתוח בו צפויה שהיית בני אדם.</p> <p>ז. יותר מעבר תשתיות עירוניות למטרות התחברות המערכת העירונית עם מערכות הבניין.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>א. כמסומן בתשריט מצב מוצע ובסעיף 5.</p>
ד	<p>תחזוקה</p> <p>א. תחזוקת השפ"פ תהיה באחריות ועל חשבון הבעלים ותעשה על פי הנורמות עקרוניות והנחיות העירייה, ככל שהשטח לא יטופל העירייה תהיה רשאית להיכנס בנעלי היזם בנושא התחזוקה ולגבות בגין זה כספים.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>א. תותר בניית עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרש.</p> <p>ב. כאמור בסעיף 4.1.2 ה'.</p>



4.2	שטח פרטי פתוח
	<p>ג. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס פני הרחוב.</p> <p>ד. תותר גמישות במיקום החניות בין המגרשים השונים עבור השימושים השונים. יותר חיבור של מרתפי החניה בין המגרשים השונים.</p> <p>ה. גובה קומת מרתף עליונה יהיה עד 6 מ' נטו כדי לאפשר כניסת רכבי תפעול ולוגיסטיקה.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. כאמור בסעיף 6.5.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מצללות וסככות, ספסלים ונטיעות וכיו"ב.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>ג. יותר מעבר תשתיות בתת הקרקע המשרתות את הציבור.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. פיתוח השצ"פ יהיה על-פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנית תכלול מצללות ללא מגבלת שטח וקווי בניין, ספסלים, ריהוט רחוב וכל אלמנט עיצובי. לא יותקנו ספסלי ישיבה מעל חדר טרנספורמציה.</p> <p>ב. יותרו מצללות עד גבולות המגרש, השטח המקורה יהיה בנוסף לשטחים המותרים.</p> <p>ג. הנטיעות יהיו בהתאם לאופי המתחם בתיאום עם גורמי העירייה.</p> <p>ד. לא יותרו פירים לפליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשטח הציבורי הפתוח בו צפויה שהיית בני אדם.</p> <p>ה. תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור תכנית עיצוב ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. מיסעות, מדרכות, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב וכדומה.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	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											
שטח ציבורי פתוח		301		3025															
שטח פרטי פתוח		101B		2087				10410	10410				6				(1)		
שטח פרטי פתוח		102B		843				4205	4205				6	(2)			(3)		
דרך מאושרת		401		4385															
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	101A		7500	29500	11800 (4)			37500	78800	60 (5)	360 (6)	135 (7)	36 (8)	6	(9)	(10)	(11)	(12)
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	101A		7500	1500 (13)	600				2100									
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	101A		7500	1600	640 (14)				2240			20	4 (15)	6				
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	102A	מגדל מזרחי	5828	45670 (16)	18268 (17)			29150 (16)	93088 (16)	60 (18)		130 (7)	32 (19)	6		(11)		(20)



קדמית כונן זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה						
															שרות	עיקרי
קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	167 (7)			16 (16)	16 (16)	16 (16)	5828	מגדל מערבי	102A	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(25)	(11)	(24)	(23)	6	40 (22)				(16)	(16)	(16)					
									2240		640) 1600 (13	5828		102A	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
שטח ציבורי פתוח		301		
שטח פרטי פתוח		101B		
שטח פרטי פתוח		102B		
דרך מאושרת		401		
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	101A		4320
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	101A		
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	101A		1850
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	102A	מגדל מזרחי	1450 (21)
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	102A	מגדל מערבי	1850 (21)
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	102A		

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. תתאפשר הגדלת השטחים העיקריים על חשבון שטחי השרות וזאת במסגרת שטחי הבניה המותרים בתכנית 3255' כמפורט בתכנית זו
- ב. יותר ניווד שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת
- ג. היקף המלונאות יהיה עד 10% משטחי התעסוקה
- ד. קווי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע ובטבלה זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בנין תחתי 0 לשד' ההשכלה.
- (2) קו בנין תחתי 0 לשד' ההשכלה.
- (3) קו בנין תחתי 0 לדרך השלום.
- (4) שטח השירות למגורים מחושב לפי 40% מהשטח העיקרי, לשטח זה יתווספו שטחים עבור ממ"דים/ממ"קים.
- (5) תכסית בנייה עד 60% משטח מגרש 101 כולו (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח 101A + שפ"פ תא שטח 101B).
- (6) מינימום 250 יח"ד. גודל ממוצע לא יפחת מ 80 מ"ר ולא יעלה על 85 מ"ר.
- (7) הערה: גובה יחסי זה לא כולל גובה של אנטנה.
- (8) מתוכן 33 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים הכל מעל קומת מסד.
- (9) קו בנין 0 לכיוון תא שטח 102A.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

(10) קו בנין תחתי 0, קו בנין 4 לכיוון רח' תובל.

(11) קו בנין 0 לשפ"פ.

(12) קו בנין תחתי 0, קו בנין 6.5 וקו בנין עילי 4 לרח' הסוללים.

(13) יתאפשר ניווד שטח בשימוש מסחר בין המגרשים בשטח שלא יעלה על 10% משטחי המסחר בתכנית כפי שמצוינים בטבלה.

(14) שטח השירות לתעסוקה ולמוסדות הציבור מחושב לפי 40% מהעיקרי.

(15) מתוכן 3 קומות מעל קומת כניסה.

(16) עבור כל המבנים בתא השטח A 102.

(17) עבור כל המבנים בתא השטח A 102. שטח השירות לתעסוקה ולמוסדות הציבור מחושב לפי 40% מהעיקרי.

(18) תכסית בנייה עד 60% משטח מגרש 102 כולו (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח A 102 + שפ"פ תא שטח B 102).

(19) מתוכן 29 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים הכל מעל קומת מסד.

(20) קו בנין תחתי 0, קו בנין 4 לשד' ההשכלה.

(21) הערך מחושב לפי 50 מ"ר לקומה. ניתן לתכנן מרפסות בשטח גדול או קטן מ 50 מ"ר העברה זכויות בין הקומות מותנת באישור מה"ע או מי מטעמו.

(22) מתוכן 37 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים הכל מעל קומת מסד.

(23) קו בנין תחתי 0, קו בנין 9.5, קו בנין עילי 5 לדרך השלום.

(24) קו בנין 14.5 לתא שטח A101.

(25) קו בנין תחתי 0, קו בנין 6.5, קו בנין עילי 4 לרח' הסוללים.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.2 לעיל.
- ב. הבטחת רישום זיקת הנאה כאמור בסעיף 6.5 להלן.
- ג. הטמעתן של מסקנות דו"ח הצללות ומשטר רוחות, שאושר ע"י אחראי תכנון בר קיימא בעיריית תל אביב-יפו, ועיגון בהיתרי הבניה.
- ד. עריכת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אויר, מערכות איורור החניונים בכלל ופתחי יציאת האויר בפרט כולל התייחסות לארובות, קרינה וכו' אשר יועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה. דו"ח אקוסטי שיתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור. יידרש מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים. על הדו"ח האקוסטי של מבנה המגורים הקרוב לבנייני צ'ק פוינט(חלקה 69) (הישן והחדש) לכלול חיזוי של מפלסי הרעש החזויים בחזית המבנה מהמערכות הטכניות שעל גגות צ'ק פוינט(חלקה 69). יש להתייעץ בנושא זה עם הרשות לאיכות הסביבה.
- ה. שלבי ביצוע כאמור בסעיף 7.1.
- ו. ביצוע סקר קרקע, בדיקות גזי קרקע יעשה מול המשרד להגנת הסביבה, ביצוע איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע יעשה מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ויעד שפילת מי תהום יעשה מול רשות המים.
- ז. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לגבי איורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי איורור. פתחי האיורור לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים. שפ"פ ושצ"פ באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים, מבנה ציבור מתוכנן ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגילים של המבנים.
- ח. מתן פתרונות למניעת פגיעה של ציפורים במבנים בהם קירות מסך.
- ט. אישור רת"א כאמור בסעיף בטיחות טיסה 6.7.
- י. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכו"ס ובנייה ירוקה כאמור בסעיף בנייה ירוקה 6.6.
- יא. תנאי למתן היתר הריסה ולתחילת עבודות בשטח יהיה הגשת תכנית ארגון אתר ואישורה במחלקת פיקוח על הבניה. תנאי למתן היתר הריסה לכל המבנים והסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה להיבטי זיהומי הקרקע ואסבסט. הריסת רצפות/משטחי כיסוי של האזורים המיועדים לבניה ופרוק תחנת הדלק יעשו לאחר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.
- יב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- יג. הסדר נכסי עם העירייה.
- יד. תאום בעת ביצוע המרתפים עם מתחם צ'ק פוינט (חלקה 69), בשל מיקומם של מרתפי צ'ק פוינט (חלקה 69) מתחת לרח' תובל הגובל בתכנית זו מדרום.
- טו. תאום החילחול מול רשות המים לענין הטיהור והחדרת מי גשמים לפני הטיהור ואחריו.

6.2

עיצוב פיתוח ובינוי

- א. תכנית העיצוב האדריכלי המהווה תנאי להוצאת היתרים מכוח תכנית זו תפרט בין היתר את הבינוי המוצע, מרחק בין בניינים, מס' קומות, מיקום שטחי ציבור, זיקות הנאה, החתכים והחזיתות העקרוניים, פריסת תכליות, שימושים וחומרי גמר, פרטים עקרוניים של חזיתות לכיוון הרחובות דרך השלום, הסוללים ושדרות ההשכלה.
- ב. התכנית תפרט את אופי השטחים הפתוחים, מתקני תאורה, אשפה, גדרות, עצים כולל שטחי ריצוף בין מבנה למדרכה המתואמים עם המדרכות הסמוכות, זיקות הנאה.



6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>ג. התכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על-פי דרישות מה"ע ו/או הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב.</p> <p>ד. תכנית העיצוב והפיתוח יוגשו כתכנית אחת לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ה. ייתכנו שינויים קלים בגבולות, בשטח ובצורה של המגרשים, בהתאם לתכניות העיצוב האדריכלי וכתוצאה ממדידות סופיות בשטח.</p>

6.3	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. נספח הבינוי הינו מנחה, ומראה את עקרונות הבינוי.</p> <p>ב. הנספח מחייב בכל הנוגע לקווי בניין, גובה המבנים, מיקומם העקרוני והשטחים הפתוחים ביניהם.</p> <p>ג. שינויי תכנית הבינוי יאושרו בסמכות הועדה המקומית. שינויים לא מהותיים יאושרו ע"י מהנדס העיר.</p>

6.4	תנועה
	<p>א. נספח התנועה המצורף הינו מנחה. הנספח מחייב בכל הנוגע למיקום הרמפות לחניון.</p> <p>ב. יותר חיבור של מרתפי החניה בין המגרשים השונים. תותר גמישות במיקום החניות בין המגרשים השונים עבור השימושים השונים.</p>

6.5	זיקת הנאה
	<p>א. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית כפי שיקבע בתכנית העיצוב. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף בין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, רמפות חניה, ומכשולים אחרים.</p> <p>ב. בשטחי זיקת הנאה למעבר רגלי, יותר מעבר רכב חירום בלבד. תתאפשר עד 10% גמישות בתחום זיקת הנאה.</p> <p>ג. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר בין החניונים, במידת הצורך, ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.</p> <p>ד. בשטח זיקת הנאה למעבר רגלי יובטחו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל. השטח יתוכנן בהתאם לנספח הנופי של תכנית תא/ 3255' ובכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו.</p> <p>באזורים בהם יתוכננו הנטיעות יידרשו בתי גידול בנפח שלא יפחת מ 22מ"ק ובעומק שלא יפחת מ 1.5 מ' נטו לעץ ממפלס הפיתוח הכללי, למעט בשטחי השפ"פ מעל הירידה לחניון כפי שישומן בנספח הבינוי, ובלבד שבתי הגידול לא יבלטו מעל פני יתר שטחי הפיתוח הצמוד.</p> <p>ה. יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות במטרה לחברן למערכות הבניין.</p>

6.6	בניה ירוקה
	<p>א. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו והרשות לאיכות הסביבה בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ג. כל פתרון פיזי שיוצע ויומלץ לא ימנה בסך השטחים המותרים לבניה.</p>



בניה ירוקה	6.6
<p>ד. התכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית בכפוף להוראות תכנית 3255ב' לפי העניין תוך התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו הדמיות וסימולציות בנושאים אלו על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.</p>	
מגבלות בניה לגובה	6.7
<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של נמל תעופה בן גוריון ושל שדה דב הוז בתל אביב, לרבות הגבלות בנייה לגובה וסכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>ב. גובה הבנייה המירבי המותר בתחום הגבלות הבנייה לגובה לרבות עבור חדרי שירות בגג, תרנים אנטנות וכיוצ"ב, וכן עבור עגורנים ו/או מנופים בשלב הבנייה הינו כפי שנקבע בתמ"א 2/4.</p> <p>ג. היתרי בנייה לרבות בקשות להקלה בתחום עליו חלות הגבלות בנייה מטעמי בטיחות טיסה, וכן עבור מבנים אשר גובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע חייבים באישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בניה כגון בטיחות טיסה, תותר לאחר קבלת עמדת רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
הפקעות ו/או רישום	6.8
<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, דרכים, שצ"פ, מבנים וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח A101, יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין. (בהתאם להוראות הרישום וחלוקה ורישום החלוקה החדשה) כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.</p> <p>ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.9
<p>א. כאמור בסעיף 7.1 שלבי ביצוע.</p>	
היטל השבחה	6.10
<p>א. היטל השבחה יגבה ע"י הוועדה המקומית כחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
<p>1</p>	<p>1. ההתניות בסעיף זה מחייבות.</p> <p>2. יותר לאחד 2 שלבים או יותר.</p> <p>3. במידה והשלב הראשון המבוקש יכלול שטחי תעסוקה בלבד לא יהיו התניות למעט השלמת מבנה הציבור ומסירתו כתנאי לאכלוס שטחי התעסוקה.</p>	<p>אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.2.</p> <p>פינוי של שדרות ההשכלה ופארק ההשכלה במזרח, מגרשים 301,401.</p> <p>פינוי שטח זיקת ההנאה ושטחי הציבור לאורך הרחובות המקיפים את המגרש הרלוונטי, הכל</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	<p>4. היתר בנייה לכל אחד ממגדלי התעסוקה והמגורים יכול להיות שלב ביצוע נפרד, לשיקול דעתו של היזם.</p> <p>5. לכל שלב ביצוע ניתן להוציא היתר בנייה למרתפים נשוא אותו שלב.</p> <p>6. בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, ניתן להוציא היתר בניה למרתפים לכל תחום התכנית או חלקים ממנה.</p> <p>7. בכל מקרה של מימוש התכנית בשלבים יש לאשר תכנית עיצוב בסמכות מהנדס העיר המציגה את התכנון לשלב הרלוונטי לכלל שטח התכנית.</p>	כפי שיפורט בתחום הבקשה להיתר הרלוונטי.
2	היתר בנייה למגדל המגורים הראשון הכולל קומת מסד מלאה לאורך רחוב הסוללים	<p>התנאים כאמור במספר שלב 1.</p> <p>פינוי השטח המיועד למבנה הציבורי.</p> <p>קומת מסד מלאה לאורך רחוב הסוללים.</p> <p>הבטחת ביצוע המבנה הציבורי והבטחת תפקוד עצמאי ונפרד של המבנה הציבורי כיחידה נפרדת, כולל מערכות ותשתיות הקשורות אליו למעט חדר טרנספורמציה.</p> <p>הבטחת פיתוח השטח הפתוח המיועד למבנה הציבורי (חצר) שבתא שטח A101, והשטח הפרטי הפתוח שמצפון לו שבתחום תא שטח 101B.</p>
3	היתר איכלוס מגדל המגורים הראשון	השלמת ומסירת מבנה הציבור כולל פיתוח השטח הפתוח המיועד למבני הציבור.
4	היתר איכלוס למגדל המגורים השני	<p>השלמת כל מרתפי החניה של התעסוקה, השלמת 75% משלד מבנה התעסוקה, השלמת 40% משטח המעטפת של מבנה התעסוקה, תיחום שטחי הפיתוח תוך שמירה על מעברים בטוחים להולכי רגל. התחייבות להשלמת כל מתחם התעסוקה תוך 14 חודשים מיום איכלוס מבנה המגורים השני ויעוגן בהסכם החכירה להבטחת אכלוס מבנה התעסוקה. לא יינתן טופס איכלוס לדירות הגג העליונות ללא קבלת טופס איכלוס למגדלי התעסוקה.</p>
5	היתר בניה למגדל התעסוקה הראשון	<p>התנאים כאמור במספר שלב 1.</p> <p>הבטחת פינוי וביצוע השטחים הפרטיים הפתוחים בתאי שטח 101B ו-102B.</p> <p>מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים והשטחים המיועדים כזיקת הנאה לטובת הציבור, בתחום הבקשה להיתר, בפנקס רישום המקרקעין.</p>
6	תעודת גמר למגדל המגורים השני	רישום בפועל של השטחים הציבוריים, ושל

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		השטח המוגדר כזיקת הנאה לטובת הציבור בתחום הבקשה להיתר, בפנקס רישום המקרקעין. עיכוב ברישום מסיבה התלויה בעירייה או בכח עליון, לא יעכב מתן תעודת גמר.
7	היתר איכלוס מגדל התעסוקה הראשון	פיתוח זמני של השטח הפרטי הפתוח בתאי שטח 101B ו- B102.
8	היתר איכלוס למגדל התעסוקה השני	השלמת פיתוח בפועל של השטח הפרטי הפתוח בתא שטח 101B ובתא שטח B102.
9	תעודת גמר מגדל התעסוקה השני	רישום בפועל של השטחים הציבוריים ושל השטח המוגדר כזיקת הנאה לטובת הציבור בתחום הבקשה להיתר, בפנקס רישום המקרקעין.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה כחוק. במידה ולא יוצא היתר בניה לאחר 10 שנים זכויות הבניה יחזרו לתכנית קודמת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	תא שטח מס'	(1) (מ"ר) מגרש גודל	שטח בניה במ"ר				כוללים בניה אחוזי (%)	השטח משטח תא תכסית (%)	יח"ד מספר ר	נטו (יח"ד צפיפות לדונם)	מטר (גובה מבנה)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ						י ק ד מ	ימני צידי -	שמאל י צידי-	רי אח ו			
			עיקרי	שרות														
מגרש מיוחד	חלקה 109	13,360	80,870 (2)	31,948 (2)	-	66,800	179,618	-	60 (3)	250	19	ההשכלה: 45 הסוללים: 100 השלום: 130	5	ההשכלה: 9 קומות טיפוסיות: 25 הסוללים: 30 קומות טיפוסיות	-	-	-	-
		2,900	-	-	-	14,500	14,500	500	(3)	-	-	-	5	-	-	-	-	
		3,000												-	-	-	-	
		4,406												-	-	-	-	
		44												-	-	-	-	
סה"כ		23,710	80,870	31,948	-	81,300	194,118											

הערות לטבלת זכויות הבנייה:

- (1) שטח התכנית כפי שמופיע בתכנית תא/ 3255/ב' אינו משקף את שטח חלקה הרשום בטאבו שהינו 23,712 מ"ר. שטחי יעודי הקרקע כפי שמצויין בתכנית תא/ 3255/ב' הינם שטחים בקירוב ולכן שטחי השרות מתחת לכוניסה הקובעת המחושבים על פיהם, הינם גם כן בקירוב.
- (2) שטחי יעודי הקרקע ושטחי השרות מתחת לכוניסה הקובעת, ייקבעו בתכנית זו ע"פ טבלת מצב מוצע בלבד. כולל עד 1,600 מ"ר עיקרי ועד 640 מ"ר שירות עבור מבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית תא/ 3255/ב'.
- (3) תכסית בנייה עד 60% משטח המגרש כולל השפ"פ הצמוד לו.