

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0920876

תא/מק/5042 ריב"ל 12 - יד חרוצים 9

תל-אביב

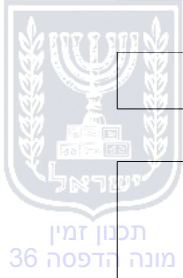
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת בלב מרחב שבח בו אושרה מדיניות אשר מטרתה הינה יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי

בשטח המגרש קיים מבנה משנות השבעים של המאה ה-20 אשר נבנה כבית מסחר, משרדים ולוגיסטיקה של חברת מכונות הדר- החברה הישראלית לייבוא רכב בעמ, המבנה ממוקם באחד מאזורי התעשייה שנקרא בעבר שכונת החרושת שהייתה מהשכונות המוקדמות של תל אביב. המבנה תוכנן ברוח התקופה בסגנון ברוטליזם בעל קונסטרוקציה חיצונית מודגשת. תוכנן על ידי משרד המהנדסים סותבולסקי- שפלט- סולומון והוקם כבניין תעשייה של שתי קומות וקומה תת קרקעית, בצדו הצפוני של המגרש. למבנה לא בוצעו תוספות בניה ומשמש כיום לתעסוקה ומסחר. במסגרת המלצות הסקר ההיסטורי במסמך המדיניות גובשה רשימת מבנים עם המלצה לשימורם ושילובם בבניה המגדלית החדשה, לשמירה על זהות המרחב. ביניהם המבנה ברחוב ריב"ל 12, המיועד לשימור בתוכנית זו.

תוכנית זו, כחלק ממרחב שבח, נדרשת להתייחס לנושאים הבאים ולעמוד בעקרונות להלן: פיתוח מערך הקשרים של הפרויקט עם סביבתו, חיזוק השלד האורבני, הרחבת מדרכות להולכי רגל ונטיעות עצים, שבילי אופניים, שימור וחיזוק דפנות פעילות ומרקם העירוני. התוכנית מקודמת מכוח תוכנית המתאר העירונית תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה. ובהתאם למדיניות תא/9108 מרחב שבח. בתוכנית המתאר תא/5000 התוכנית נמצאת באזור תכנון 602, ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים בו מותר גובה מעל 40 קומות עד רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8.

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה וכוללת הרחבת זכות הדרך לרחוב יגיע כפיים ורחוב יד חרוצים וקביעת מגרשים ביעודים: עירוני מעורב, ודרך מוצעת.

התוכנית קובעת זכויות בניה ברח"ק (רצפה חלקי קרקע) של עד 12.8, להקמת מגדל מעל 40 קומות מעל מבנה קיים בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, וכן עד 25% לשימוש למגורים מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים ושטחים בנויים לשימושים ציבוריים.

הסבר זכויות מוצעות:

סך הכל המגרש לחישוב זכויות: 2,891 מ"ר

סך הכל זכויות - 37,000 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע - רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8 מתוכם 2840 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע עבור שטחים בנויים לשימושים ציבוריים (10% מתוספת הזכויות 28384 מ"ר)

מתוך סך הכל השטחים הכוללים הסחירים מעל הקרקע יותר עד 25% בשימוש מגורים, (37,000 מ"ר פחות 2840 מ"ר שווה: 34160 כפול 25% - 8540 מ"ר)

סך הכל שטחי תעסוקה ומסחר 25620 מ"ר מעל הקרקע

חישוב יחידות דיור בהישג יד:

מתוך שטחי המגורים 1725 מ"ר ברוטו יהיו עבור יחידות דיור בהישג יד (תועלת ציבורית).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	507-0920876
-------------	-------------

שטח התכנית	3.233 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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 (2), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (1), 62 א (13), 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 179595

קואורדינאטה Y 663309

1.5.2 תיאור מקום

מרחב שבח, בין הרחובות: ריב"ל בצפון, יגיע כפיים במזרח ויד חרוצים בדרום

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	יגיע כפיים	5	
תל אביב-יפו	יד חרוצים	9	
תל אביב-יפו	ריב"ל	14	
תל אביב-יפו	ריב"ל	12	

שכונה מרחב שבח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976	מוסדר	חלק	135	7, 57

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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/ 5000	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 5000. הוראות תוכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תמא/ 1 /12	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 12 /1. הוראות תוכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/ 1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 1. הוראות תוכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 2 /4	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 2 /4. הוראות תוכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תא/ ח	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
תא/ 3440	החלפה	תוכנית איחוד דירות לא תחול בתחום תוכנית זו	5526	4150		10/05/2006
תא/ ג	החלפה	תוכנית תא/ ג לא תחול בתחום תוכנית זו	4208	2974		21/04/1994
תא/ 1043 /א	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ 1043 /א ממשיכות לחול	5040	782		20/12/2001
תא/ 1043	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ 1043 ממשיכות לחול	1514			20/03/1969
תא/ ע/ 1	החלפה	תוכנית תא/ ע/ 1 לא תחול בתחום תוכנית זו	5264	1594		15/01/2004
תא/ 1854	החלפה	תוכנית תא/ 1854 לא תחול בתחום תוכנית זו	2287	620		13/01/1977
תא/ 50	החלפה	תוכנית תא/ 50 לא תחול בתחום תוכנית זו	1064			19/12/1940
תא/ E	החלפה	תוכנית תא/ E לא תחול	1401			05/04/1945

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בתחום תוכנית זו				



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				משה צור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה צור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			17/05/2022	יצחק נעים נעים	17: 35 17/11/2022		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500		04/04/2023	משה צור	15: 54 04/04/2023	נספח בינוי- קווי הבניין יהיו מחייבים. נספח הבינוי גובר על יתר מסמכי התוכנית בעניין קווי הבניין. נספח הבינוי הינו מנחה לעניין עיצוב המגדל אשר יקבע במסגרת תכנית עיצוב.	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 200		22/03/2022	עדי מילר	14: 30 30/11/2022	נספח פיתוח נוף	לא
תנועה	מנחה	1: 500		09/05/2022	עירד שרייבר	18: 02 08/06/2022		לא
תשתיות	מנחה	1: 200	1	26/04/2022	רועי שקדי	17: 48 08/06/2022	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 200	1	26/04/2022	רועי שקדי	17: 49 08/06/2022	נספח ניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	13	26/04/2022	רועי שקדי	18: 10 08/06/2022	נספח ניקוז- A4	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	7	29/03/2022	רועי שקדי	18: 11 08/06/2022	נספח תשתיות מים וביוב A4	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		21/07/2021	משה צור	07: 12 28/09/2021		לא
חוות דעת סביבתית *	רקע	1: 1		10/05/2022	רון לשם	11: 27 09/06/2022	חוות דעת סביבתית- נמצא בצרופות	לא
חוות דעת סביבתית *	רקע	1: 1	4	10/03/2022	חן שליטא	08: 11 31/03/2022	סקר אנרגיה מאושר- נמצא בצרופות	לא
שמירה על עצים בוגרים *	רקע	1: 1		21/12/2020	אלווס אדיר	17: 13 10/03/2022	תשריט סקר עצים חתום- נמצא בצרופות	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
שמירה על עצים בוגרים *	רקע	1: 1	8	21/12/2020	אלווס אדיר	17: 26 10/03/2022	סקר עצים - נמצא בצרופות	לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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			אזורים בנין) (1965 בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632694		rita@azori m.co.il

1.8.2 יזם

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	משה צור		משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		03-5450500		zina@mz-a.com
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	4610059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		irad@dgsh.co.il
	יועץ נופי	עדי מילר		מילר בלום - תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123		mbtlv@mbtlv.com
	יועץ סביבתי	חן שליטא		אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ	כפר ויתקין	הדוגית	7			chen@alphaprojects.co.il
	יועץ	רועי שקדי	43857821	גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	03-9504021		office@s-gilboa.co.il

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	אלווס אדיר		אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות הנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6485999		Moty@medva.co.il
	יועץ	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		shl@shl.co.il
	שמאי	יצחק נעים נעים	1058	יצחק נעים	תל אביב-יפו	קשאני אליעזר	9	03-7441156		eacho.naim@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
דיור בהישג יד	יחידות דיור לשכירות לתקופה של 25 שנה לכל הפחות בשיעור הנחה של לפחות 40% בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
מרפסת	חלק אינטגרלי של הדירה אשר: <ol style="list-style-type: none"> 1. רצפתה קשורה לרצפת פנים הבניין ודלת מעבר ביניהם. 2. ניתן למקם מרפסת במגרעת בבניין ולהצמיד את פאותיה לקירות החיצוניים של הבניין ובלבד שהכניסה והיציאה למרפסת מהדירה תעשה בפאה אחת בלבד. 3. במידה ומבוקש להצמיד יותר מפאה אחת של המרפסת לקיר חיצוני בבניין, על קיר זה להיות קיר אטום. ניתן לפתוח בקיר האטום חלון.
שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים	מעונות יום לגיל הרך, משחקיה, מועדון דיירים, חדרי כושר, אולמות ומתקני ספורט, מלתחות, מתחמי ספא, בריכת שחיה, שטחים בעלי אופי ציבורי וכדומה.
שימוש מסחר	חנויות, מסעדות, בתי קפה, ברים ומועדוני לילה, בתי מרקחת, מספרות, מכוני כושר וספורט, גלריות, שימושים בעלי אופי ציבורי, מרפאות, וכדומה
שימוש מסחר 2	מסחר סיטונאי, שימוש בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימוש מסחר, אשר לדעת הועדה המקומית נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם, והשפעתם על הסביבה, כגון: קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.
שימוש תעסוקה	משרדים, מלונאות, מעבדות רפואיות, מרפאות, מכוני צילום, תעשייה עתירת ידע, שרותי תוכנה, בתי ספר ומכללות, מרכזי הדרכה והוראה, הנהלות וסניפים של מוסדות (כגון: בנקים, חב' ביטוח, קופות חולים וכדומה), חדרי תקשורת, וכדומה.
שימוש תעסוקה 2	עסקים אשר לדעת הועדה המקומית נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם, והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים כגון: מוסכים, מסגרות, נגריות. בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון.
שימושי בידור, בילוי ופנאי	אולמות לכנסים, לשמחות, לאירועים ולבידור, אולמות תצוגה, גלריות לאומנות, מועדוני בריאות, כושר וספורט, בתי קולנוע, תאטרון, מועדוני ריקודים, מרכז מבקרים וכדומה.
שימושים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח כגון מרפאות, גני ילדים, חוגים, פעילות מהמגזר השלישי וכדומה. שימושים רגישים כגון גני ילדים בכפוף לחוות דעת סביבתית ולדו"ח איכות אוויר.
שימושים ציבוריים	א. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה. ב. יותר שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים המותרים.
תוכנית המתאר	תא/ 5000
תוכנית עיצוב	תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תכסית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין מעל פני הקרקע, כולל מרפסות ובלטות.

מונח	הגדרת מונח
תכנית קומה	קונטור חיצוני של הקומה ברוטו, כולל מרפסות, פירים, בליטות וכדומה

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

קביעת זכויות, הוראות בניה ושימושים עבור מגדל בעירוב שימושים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים ; בהתאם להוראות תוכנית המתאר ומדיניות מרחב שבח. התחדשות עירונית בשילוב מבנה קיים שיוגדר לשימור במסגרת תוכנית זו לשימור המרקם העירוני הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- קביעת יעודי קרקע - מיעוד תעסוקה א, ליעוד : עירוני מעורב ודרך מוצעת
- קביעת שימושים לתעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע
- קביעת תוספת שטחים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות ועבור מצללות לשימושים ציבוריים.
- קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
- קביעת הבניין הקיים לשימור.
- קביעת גובה הבנייה - עד לגובה 180 מ' מעל פני הים
- הרחבת דרכים
- קביעת הוראות בינוי, קווי בניין ותכנית.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה בתחום המרחב.
- קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- קביעת הוראות לדיור בהישג יד
- קביעת התניות למתן היתר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
עירוני מעורב	100	בלוק מבנה לשימור
דרך מאושרת	822 ,821	זיקת הנאה למעבר רגלי
דרך מוצעת	801 ,800	חזית מסחרית
		לשימור
		מבנה להריסה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	אחוזים	יעוד
3,178	98.30	אזור תעסוקה
42	1.30	דרך מאושרת
13	0.40	דרך מוצעת
3,233	100	סה"כ

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
54.64	1.70	דרך מאושרת
286.68	8.91	דרך מוצעת
2,876.6	89.39	עירוני מעורב
3,217.93	100	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>א. מעל קומת הכניסה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תעסוקה, לרבות מלונאות בכפוף לסעיף 4.1.2 ג 2, מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי - שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים. - שימושים נוספים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעים הכוללים במגרש: <ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים בהיקף של עד 25% ובהתאם לסעיף 4.1.2 א 1 2. שימושי בידור, בילוי ופנאי (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה) <ul style="list-style-type: none"> - שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי - בהיקף של 5% מהשטח הציבורי. - שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין. <p>ב. בקומת הכניסה ובקומת הביניים</p> <ul style="list-style-type: none"> - מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, כניסות ומבואות לבניין - שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים - יותרו שימושים תומכי רכיבה לחניית רכב דו גלגלי, כמו כן שימושים תומכי רכיבת אופניים - שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין. <p>ג. מתחת לכניסה הקובעת:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון. - חנייה, (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים), חצר פריקה וטעינה, חדרי אשפה, מחסנים למגורים, אחסנה לשטחי המסחר ותעסוקה לרבות למלונאות, מלתחות, חדר עגלות, חדרי אוכל, כספות, חדרי אשפה וכדומה. - תשתיות כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, חשמל ותקשורת. - מוסכים, בתי דפוס, נגריות, מסגריות, בתי קירור, יצור מזון, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות נדרשות. - שימושי בידור, בילוי ופנאי, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה - יותרו שימושים עיקריים נוספים כגון: שימושים לוגיסטיים ואחסנה, חוות שרתים, שטחים תפעוליים לרבות שטחים הנדרשים לתפעול מלון וכן תעסוקה 2 ומסחר 2. - שטחים לתפעול השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים - שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין. <p>לעת הוצאת היתר בניה תותר באישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, כולל אחסנה ולוגיסטיקה. ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשטחי החניה והשרות הנדרשים בתפקוד הבניין. לשם כך יתאפשר בנית המרתפים (לפחות שניים העליונים) בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים כגון מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות וספורט.</p> <p>שימושים עיקריים בתת הקרקע כפופים לאישור המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.1

עירוני מעורב

1. תמהיל יחידות דיור :

א. תמהיל בהתאם למדיניות מרחב שבח :

- לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר עיקרי ;

- עד 40% יהיו דירות בינוניות של עד 80 מ"ר עיקרי ;

- ועד 20% בשטח מעל 100 מ"ר עיקרי

ב. התמהיל וגודל יחידות דיור ויקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב, לאחר קבלת חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.

ג. פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) מונה הדפסה 36 תכנון זמין
במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגרש.

ד. לא יותר איחוד דירות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ה. שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.

2. דיור בהישג יד :

א. מתוך סך השטחים למגורים יוקצו שטחים בהתאם לטבלה 5 לטובת יחידות דיור בהישג יד.

ב. היחידות עבור דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות. שכר הדירה יהיה בשיעור הנחה של לפחות 40% ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם למדיניות העירונית. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב, על ידי הועדה המקומית.

ג. יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים בפרויקט.

ד. יחידות הדיור בהישג יד יורחקו ממטרידים כגון כניסת כלי רכב, אשפה או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

ה. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד ישקף את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר עיקרי ליחידת דיור.

ו. לא יינתן היתר בניה שלא יכלול יחידות דיור בהישג יד כמפורט בסעיף זה.

3. גובה ומספר קומות :

א. מספר הקומות המותר יהיה עד 40 קומות כפוף למגבלות רשות תעופה אזרחית ולהוראות גובה קומות, כמפורט להלן :

- גובה קומת הקרקע המסחרית בהתאם למבנה לשימור הקיים ברחוב ריב"ל 14 עד 8 מטרים ברוטו.

תתאפשר הקמת קומת ביניים בקומה הכניסה במסגרת השטחים המותרים.

- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו.

- גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.6 מטרים ברוטו.

- יותרו עד 8 קומות, מסך הקומות המותרות, בגובה עד 4.8 מטר עבור תעסוקה ומגורים, הקומות יוצגו במסגרת תוכנית העיצוב.

- גובה קומות לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים יהיו לפחות 4.5 מ' ברוטו (למעט בבניין הקיים) כמפורט בסעיף 4.1.2 ה' ויקבע על ידי הועדה המקומית בהתאם לשימוש הציבורי.

- גובה קומת מרתף עליון עד 7.5 מטרים ברוטו.

- גובה שאר קומות המרתף עד 4 מטר נטו כדי לאפשר הסבה לשימושים עיקריים.

- גובה קומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש ועד 13 מטרים ברוטו. תותר חלוקה של קומה הטכנית למפלסי ביניים לצורך התקנת מתקנים טכניים, מפלסי הביניים לא נספרים במניין הקומות.

עירוני מעורב

4.1

ב. תתאפשר גמישות בגובה הקומות הציבוריות אשר תיבחן במסגרת תכנית העיצוב, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה בגובה המגדל המירבי.

ג. תתאפשר גמישות של עד 10 ס"מ בגובה הקומות הרשום לעיל, אשר תיבחן במסגרת תכנית העיצוב, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה מגובה המגדל המירבי.

ד. הגובה האבסולוטי של הבניין כולל את כל מערכות הבניין.

ה. לא תתאפשר בליטה של מערכות מעבר למעטפת הבניין (כולל ארובות) למעט מתקן ניקוי בזמן פעולה.

4. תכסית קומת מגדל מירבית: 1,200 מ"ר.

5. חזית חמישית מעל המבנה הקיים:

- א. גג המבנה הקיים יהיה נגיש ופתוח ותירשם עליו זיקת הנאה למעבר רגלי ושהיית הציבור, בשעות פעילות הבניין על שימושי השונים וכפי שיקבעו בתכנית עיצוב. הגישה לגג תהיה באמצעות מעבר פתוח לציבור כפי שמופיע בצורה סכמתית בנספח הבינוי, או גישה אחרת כפי שיקבע בתוכנית העיצוב. תותר גישה ישירה לגג משטחי הציבור המבונים.
- ב. לא יותרו גדרות או מחסומים בכל תחום הגג.
- ג. יותרו אזורי ישיבה, בילוי, צמחיה וגינון, אלמנטי הצללה והמערכות המינימליות המחויבות.
- מיקום סופי של כלל הפרמטרים בשטח המרפסת יהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שלא יהווה מטרד עבור השימוש הציבורי.
- ד. כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו. בכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקות הגגות.
- ה. תשתיות של המבנה הקיים יוטמעו בתת קרקע/ ישולבו עם תשתיות המגדל.
- ו. תותר פעילות ציבורית על ידי העירייה לשימושים השונים בגג.
- ז. פעילות תחת כיפת השמים בכפוף לחוקים ולתקנות ובתנאי שלא יהוו מטרד לציבור.

ב

קווי בנין

קווי בניין מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט, בנספח הבינוי, וכמפורט להלן

קו בניין למרתפים יהיה עד גבול המגרש למעט לכיוון רחוב ריב"ל שיהיה קו בניין 3 מטר לפחות ועד 85% תכסית, בהתאם לסעיף 6.8 ניהול מי נגר.

המגדל יבנה מעל הבניה המרקמית בנסיגה וייצר דופן לרחוב יד חרוצים.

סימון בתשריט:

א. לכיוון רחוב ריב"ל (צפוני):

- קו בניין יהיה לפי המבנה הקיים (בין 5 ל- 10 מטר) כמסומן בתשריט.
- קו הבניין עילי למגדל בנסיגה מהבניין לשימור - 21 מטר

ב. לכיוון רחוב יגיע כפיים (מזרחי):

- קו בניין יהיה לפי המבנה הקיים
- קו בניין למגדל - 3 מטר

ג. לכיוון רחוב יד חרוצים (דרומי):



עירוני מעורב	4.1
<p>- קו בניין למגדל - 3 מטר</p> <p>בקומת הקרקע לכיוון צומת רחוב יגיע כפיים ויד חרוצים קו הבניין בקומת הקרקע יהיה בנסיגה כפי שמופיע בתשריט.</p> <p>ד. לכיוון מערב:</p> <p>- קו בניין יהיה לפי המבנה הקיים (כ- 3 מטר)</p> <p>- קו בניין למגדל 5 מטר.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שטח מרפסות:</p> <p>תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.</p> <p>א. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין</p> <p>ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש למלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות למלונאות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.</p> <p>ג. שטח המרפסות העולה על שטחי הבניה הכוללים במגרש, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב הקמת מרפסות גדולות, ששטחן מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המותרים במגרש.</p> <p>ה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.</p> <p>2. מלונאות:</p> <p>א. שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לאמור בתוכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. שטח מקסימאלי למלונאות יהיה עד 15% משטח התעסוקה.</p> <p>ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>ג. ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.</p> <p>ד. אופן שילוב שימוש המלונאי, היקף השטחים, מיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הועדה מקומית במסגרת תוכנית העיצוב ו/או ההיתר, בכפוף לסעיף א לעיל.</p> <p>ה. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה.</p> <p>ו. שימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים השונים בתוך הקומות או ביניהם. לכל השטחים המלונאים יהיה מונה אחד לחשמל גז ומים. יתוכננו כניסות ניפרדות ומערכות תשתית ניפרדות למלון מכל יתר השימושים.</p>	ג
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>בקומת הכניסה ובמיפלס הביניים:</p> <p>- חזית מסחרית תהיה בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים, מבואות ושימושים בעל אופי ציבורי ליצירת דופן רחוב פעילה.</p>	ד

4.1

עירוני מעורב

- החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ- 70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מטר ככל ניתן. שטח המסחר, עומקו ואורך החזית יקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב.
- עיצוב החזיתות המסחריות יתייחס לטיפולוגיות בינוי מקומיות ולבניין הקיים ויתואם עם מחלקת השימור.
- יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף העליונה מתוך החנות לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.
- לכל השטח המסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל באופן מוסתר.
- יוקצה שטח להצבת דחסנית/ או פיתרון איסוף לקרטונים ואזור למחזור בקבוקים וכדומה, בתת הקרקע.
- השטח שבין קירותיו החיצוניים של הבניין לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המדרכות והמרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור, כמפורט בסעיף 6.2 זיקת הנאה.
- מערכות מכניות של שטחי המסחר ימוקמו בתת הקרקע ו/או במיקום שלא יהווה מטרד לשטחי ציבור צמודים ובכפוף לחוות דעת אקוסטית.

ה

הנחיות מיוחדות

שטחים בנויים לשימושים ציבוריים:

זכויות בנייה:

1. בתא שטח 100 ייבנו שטחים בנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע בהיקף שלא יפחת מהמפורט בטבלה 5

2. יותר להמיר שטח בנוי לשימושים ציבוריים לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי.

3. לשטחים הציבוריים ניתן יהיה להוסיף עד 800 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי של הגג למניעת נפילת חפצים מעל המבנה הקיים, אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. שטחים אלו הינם מעבר לשטחים הכלולים מעל הקרקע כפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

4. לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שימשו לחניה.

5. שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו את כלל השימושים בתא השטח.

הוראות בינוי:

1. השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים ייבנו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה ומיקומם יקבע סופית בתכנית העיצוב. השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.

2. היקף השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.

3. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים ולא על חשבונם.

4. הכניסה והמבואה לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים יהיו נפרדות, כפי שייקבע בתוכנית העיצוב.

5. הכניסה והמבואה לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.

6. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים, לרבות גישה למערכות.

7. יתוכננו מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שימושים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.



4.1	עירוני מעורב
	<p>8. גובה כל קומה בשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו - רצפה עד רצפה (למעט בבניין הקיים). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.</p> <p>9. השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחנייה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיוצא בזה. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב וזאת כפוף להחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>10. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשימושים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב וזאת כפוף להחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>11. בתקרת השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השימושים הציבוריים. ככל שלא ניתן מבחינה הנדסית למנוע העברת תשתיות (אנכיות בלבד) יימצא לכך פתרון בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>12. לא תותר העברת פירים ותשתיות מכל סוג שהוא דרך חלל השטח הבנוי לשימושים ציבוריים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב וזאת כפוף להחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>13. חזיתות השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתוכנית העיצוב.</p> <p>14. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים.</p> <p>15. יש לקבוע מקומות חנייה לשימושים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.</p> <p>16. יש לקבוע מקומות העלאה והורדה עבור השימושים הציבוריים, במידה ולא ניתן לקבוע במפלס הרחוב ובקרבת הכניסה לשטח הציבורי יש לקבוע מקומות אלו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין של השטח הציבורי. מיקום ומספר מקומות העלאה והורדה יעשה בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים.</p> <p>17. תכנון השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, כולל שבילי אופניים, מדרכות ועצים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים

4.3	דרך מוצעת
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, כולל שבילי אופניים, מדרכות ועצים.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
עירוני מעורב	תעסוקה			19220	6400						(1)
עירוני מעורב	מסחר			(2)							
עירוני מעורב	מגורים			(3) 6800	1740			85 (4)			(5)
עירוני מעורב	דיור מיוחד			(6)							
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור			(7) 2140	700	(8)					
עירוני מעורב	<סך הכל>	100	2891	(9) 37000		1500	17000	75 (10)		40 (11)	

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. השימוש תעסוקה בשורה הראשונה כולל כל יתר השימושים המותרים לפי סעיף 4.1.1 למעט מגורים.

ב. השימוש מבנים ומוסדות ציבור בטבלה מתייחס לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים.

ג. שטחים עבור שימוש מלונאות יהיו מתוך שטחי תעסוקה.

ד. שטחי המגורים המפורטים בטבלה (שטחים עיקריים + שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת) הינם שטחים מקסימליים. ניתן להמיר שטחים בשימוש מגורים לשימושים אחרים למעט השטחים שהוקצו עבור דיור בהישג יד.

ה. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.

ו. לא ניתן להעביר זכויות בניה מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ז. יותרו עד 9 קומות מתחת לקרקע.

ח. השטחים בטבלה כוללים את השטחים הקיימים במבנה לשימור.

ט. ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שרות ובלבד שלא יגדל השטח הכולל בתוכנית זו לשימוש מגורים וכן לא יפחת השטח המיועד לדיור בהישג יד.

י. הועדה המקומית לפי שיקול דעתה רשאית להתיר המרה של שטחי שירות המותרים עבור שימושי תעסוקה בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק ובהתאם לסעיף 4.1.1 ג.

יא. יותר להמיר שטח בנוי לשימושים ציבוריים לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי.

יב. בזכויות הבניה בשטחים הציבוריים הבנויים תותר המרת שטחים על קרקעיים משירות לעיקרי ולהיפך בתנאי שסך כל שטחי הבניה העל קרקעיים לא יעלה על המותר בתכנית זו

יג. ניתן להוסיף שטחים בהיקף של עד 800 מ"ר מעבר לזכויות המופיעות בטבלה אשר ייוחדו למצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא עבור שימושים ציבוריים בלבד, אך ללא קירות. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

- (1) שטחים עבור מרפסות לשימוש מלונאי יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע על פי סעיף 4.1.2 ג 1.
- (2) שטחים עבור שימוש מסחר יהיו מתוך שטחי תעסוקה. שטח מסחר יהיה לפחות 250 מ"ר ועד 1500 מ"ר שטח כולל ובהתאם לסעיף 4.1.2 ה.
- (3) ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 6 מ"ר מתוך השטח השרות המותר למגורים.
- (4) מספר מירבי של יחידות דיור כולל דירות בהישג יד. תותר תוספת יחידות דיור בכפוף לגודל יחידות הדיור שיקבע במסגרת תוכנית עיצוב ובתנאי שסך שטח המגורים לא יעלה על מותר בתוכנית זו. מספר יחידות דיור לאחר התוספת לא יעלה 93.
- (5) שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע על פי סעיף 4.1.2 ג 1.
- (6) שטחים עבור דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 4.1.2 א 2. מתוך שטחי המגורים 1725 מ"ר שטח כולל (עיקרי + שרות) יהיו עבור יחידות דיור בהישג יד. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- (7) מתוך שטח זה יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי.
- (8) מתוך סך הכל שטחי שרות בתת הקרקע יוקצו שטחי שירות עבור השימושים הציבוריים בתת הקרקע שלא יפחתו מ- 300 מ"ר עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכדומה הדרושים להפעלתם של השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים שמעל הקרקע, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה, וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תוכנית העיצוב ומיקומם ואופן תכנון זמין מונה הדפסה 36
- תפעולם יקבע בהתאם. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע ובנוסף לשטחי החניה.
- (9) סך השטחים הכוללים מעל הקרקע (עיקרי+שירות) הינם 37,000 מ"ר.
- (10) תכסית מרבית מעל הקרקע.
- (11) גובה מירבי. עד 180 מטר מעל פני הים ובכפוף לסעיף 4.1.2 א 3.

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית.
- ב. תיק תיעוד מאושר כתנאי להכנת תוכנית העיצוב.
- ג. תוכנית עיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, ותתייחס להיבטים הבאים:
1. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בקומת הקרקע.
 2. ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתוכנית זו.
 3. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת כניסות בין מגורים לבין תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.
 4. בעיצוב חזיתות הבניה המבנה הקיים, בחזיתות הקרקע המסחרית, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב.
 5. קביעת עיצוב המגדל כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי.
 6. קביעת גובה קומות סופי בכפוף לסעיף 4.1.2 א 3 בנושא גובה כל קומה.
 7. מיקום סופי, בשטח המגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרכבי אופניים, בהתאם להנחיות העירוניות.
 8. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
 9. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים בהתאם לסעיף 6.8 עצים
 10. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מיפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה ולא לכיוון שטחים ציבוריים בנויים, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גנרטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים. שילוב סבכות, להכנסת אוויר בתחום זיקת ההנאה יבחן במסגרת תכנית העיצוב.
 11. לסה"כ שטחי המסחר, מטבח מלונאות, ככל שיוקם יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
 12. הצגת מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
 13. הצגת מיקום מערכות מכניות של המסחר.
 14. הפרדת פירים בין מסחר/ מלונאות ותעסוקה
 15. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
 16. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
 17. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
 18. נושאים לטיפול/שיפור בתחום התוכנית:
- טיפול בהפרשי המפלסים שבתחום זיקת ההנאה לכיוון רחוב יגיע כפיים לרצף מדרכה המשכי.
 - הסרת הסבכות קיימות מתחום זיקת ההנאה המוצעת והסדרת בתכנון פתחי איורור למרתף כך שלא יהיו בתחום זיקת הנאה.
 - ביטול הפתחים הקיימים במדרכה ברחוב ריב"ל.
 - הסרת המחסומים קיימים במדרכה.
 - 19. עיצוב השקה בין המבנה הקיים למגדל החדש.

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>20. מסתורי כביסה :</p> <p>פתרון למסתורי כביסה במגדלים יבחן במסגרת תוכנית העיצוב ובהתאם למדיניות אדריכל העיר.</p>	
6.2 זיקת הנאה	6.2
<p>א. כל השטחים הלא מבונים, במפלס הפיתוח בתחום התוכנית, יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימי השבוע ובתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות. התחום המדויק והפירוט של שטחי זיקת ההנאה יקבע סופית בתוכנית עיצוב ומלבד שלא יפחת מ- 750 מ"ר.</p> <p>ב. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה הציבור במרפסת הגג מעל המבנה הקיים, בהתאם לשעות הפעילות של הבניין על שימושי השונים וכפי שיקבעו בתוכנית עיצוב.</p> <p>ג. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.</p> <p>ד. בשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.</p> <p>ה. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר מהמרתפים ומתקנים טכניים בשטחים עם זיקת הנאה, אלא בכפוף לסעיף 6.1 ב 10.</p> <p>ו. לא תתאפשר פליטת אגוזי הגנרטור בשטחים עם זיקת הנאה למעבר ושהייה הציבור.</p> <p>ז. ניתן יהיה להציב כיסאות ושולחנות עבור מסחר סמוך וכן ספסלים וריהוט רחוב, מיקומם ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב וישמר מעבר מינימלי שייקבע בתוכנית העיצוב.</p> <p>ח. יישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' בשטח זיקת ההנאה במפלס הפיתוח בהתאם לסעיף 6.8 עצים.</p> <p>ט. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר ושהייה הולכי רגל, יהיו פתוחים למעבר ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p>	
6.3 הנחיות מיוחדות	6.3
<p>א. עוגנים :</p> <p>בכפוף לתיאום עם מנהדס העיר או מי מטעמו תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבנייה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה הגשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים, באישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. הריסות ופינויים :</p> <p>הריסות יעשו בהתאם לסקר אסבסט המפורט בנספח הסביבתי אשר יאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויתקבל היתר פירוק שיוצג כתנאי לקבלת היתר הבניה. פינוי האסבסט יעשה על ידי קבלן מורשה. גריסה במקום תתאפשר רק במידה ובסביבת התוכנית לא יהיו מגורים ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.</p>	
6.4 דרכים תנועה ו/או חניה	6.4
<p>א.</p> <p>- תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דרכים תנועה ו/או חניה	6.4
<p>- תקן החניה לתעסוקה ומלונאות יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.</p> <p>- תקן החניה למסחר יהיה 0</p> <p>- תקן חניה 0 לשימושים עיקריים בתת הקרקע</p> <p>- תקן חניה לשימושים ציבוריים על פי התקן התקף בהתאם לשימוש שיבחר.</p> <p>ב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. מקומות החניה, למעט החניות עבור יחידות הדיר, ינוהלו כחניון ציבורי ולא תותר הצמדה וסימון חניה לתעסוקה ולמסחר.</p> <p>ד. תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החנייה ליתר השימושים.</p> <p>ה. מיקום כניסות לרמפות: כניסה לרמפה תהיה מרחוב יד חרוצים, הרמפה תהיה בתחום המבנה ומקורה על ידי החלק הבנוי במגרש.</p> <p>ו. פריקה, טעינה ופינוי אשפה: הפריקה והטעינה תהיה תת קרקעית.</p> <p>ז. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים הכניסה למתקנים אלה תהיה מהרמפה.</p> <p>ח. תתוכנן אפשרות לחיבור רכבים לעמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות הרכבים שיחוברו תקבע במסגרת תוכנית העיצוב.</p>	
שימור	6.5
<p>א. התוכנית קובעת את המבנה הקיים לשימוש מחודש ושילובו בפרויקט, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. היקף שימור החזיתות יקבע במסגרת תוכנית העיצוב, במפגש עם המגדל.</p> <p>ב. תחום ההריסה מסומן בתשריט באופן עקרוני; כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם המבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתרי בניה תהיה הבטחה לשימור בהתאם לתיק התעוד של המבנה הקיים המסומן לשימור ברחוב ריב"ל. תנאי לאכלוס המגדל יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.</p> <p>ג. (הוראת מעבר) ניתן להוציא היתרים למבנה לשימור ללא פגיעה בערכי המבנה.</p> <p>ד. היקף ההריסה בדופן המזרחית של המבנה הקיים ביחס לחזית המקורית, יבחן במסגרת תכנית עיצוב.</p>	
תשתיות	6.6
<p>א. מתקני תשתיות יוקמו בתת הקרקע.</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>1. יש להבטיח ניתוק מלא בין מערכות הניקוז ומי הגשם ומערכת הביוב.</p> <p>בכל מקרה בהם צפויים שפכים שאיכותם אינה סניטרית יש להגיש תוכנית סניטרית מלווה בדוח המסביר את נתוני התכנון והחישובים למשרד הבריאות על מנת לברר את הצורך בהתקנת מתקני טיפול קדם ולפעול על פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>יש לקבל את אישור מי אביבים להגשה הסניטרית לצורך קבלת היתר הבנייה.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות לניקוז ולשמירה על מי נגר.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>א. לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מבינוי. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים</p>	

6.7

ניהול מי נגר

הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

ב. יש ליישם אמצעי השהיה/חלחול/החדרת מי נגר בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.

ג. יש לטפל ב- 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התוכנית בהתאם למדיניות מנהל התכנון, הנחיות עיריית תל אביב ומי אביבים למגרשים הקטנים מ- 5 דונם.

ד. פתרונות לנגר עילי בכפוף לחקירה סביבתית, חוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים.

ה. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגג מעל מבנה לשימור ושלא יפחת מ-20% מסך שטח הגג מעל המגדל. (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

א. עצים המסומנים לשימור הנמצאים מעבר לקו הכחול:

1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

3. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

5. העצים המסומנים לשימור בסמוך לקו הכחול בתחום הדרכים ישומרו או יוחלפו בהתאם להחלטת עיריית תל אביב.

ב. הנחיות לעצים חדשים:

ייתנן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.

פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.

עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:

1. בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט כולל מצע גידול בנפח מספק לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.

2. עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מקוטר 10 ס"מ בגובה מטר מהקרקע.

שמידה על עצים בוגרים	6.8
<p>4. גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף עץ הרחוב הקבוע בסביבת ריצופים קשים יהיה 4.5 מ' לפחות.</p> <p>5. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות</p> <p>6. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).</p> <p>7. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>8. שתילת צמחייה תעשה בהתאם לסטנדרט העירוני, בכלל זה עומק גנני מינימלי כולל בתי גידול ו / או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'.</p> <p>9. נפח הנטיעה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב.</p> <p>10. העצים שיינטעו יהיו בוגרים בהתאם למדיניות העירונית.</p> <p>11. עצים שישמשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.</p> <p>12. ככלל, לצורך הפחתת אי החום העירוני יידרשו נטיעות במרחב הציבורי והפרטי.</p> <p>13. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.</p>	

איכות הסביבה	6.9
<p>א. תקינה לבניה ירוקה:</p> <p>על המגדל בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים או לקבל אישור Pre-Certification PLATINUM LEED, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>ב. תקינה ליעילות אנרגטית:</p> <p>על המגדל בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, או לחילופין לעמוד ביעדי חיסכון באנרגיה מול תקן ה-ASHRAE 90.1 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה</p> <p>ג. סקר אנרגיה:</p> <p>בהתאם להמלצות סקר האנרגיה, לעת הוצאת היתר הבניה ייבחנו הטכנולוגיות לעיל או לחילופין יוצעו על ידי היזם מערכות טכנולוגיות אחרות לאישור מהנדס העיר:</p> <p>1. שימוש במערכת יעילה לחימום מים (קולטים תרמו-סולאריים או לחילופין משאבות חום או שימוש בחום שירי) לאספקת 100% מדרישת המים החמים לקומות המגורים.</p> <p>2. שילוב מערכת פוטו-וולטאית על גג הבניין או טכנולוגיה אחרת להפקת אנרגיה מתחדשת, בהיקף ייצור שלא יפחת מדרישות העירייה לשלב היתר הבניה.</p> <p>3. בתכנון קומות המרתף, תתוכנן תשתית אשר תאפשר טעינה לרכבים חשמליים באחוז הגבוה מדרישות העירייה או בהתאם למדיניות עידוד רכבים חשמליים של העירייה במועד אישור ההיתר.</p> <p>4. כתלות בקידום תשתית הגז האזורית, תיקוף הבחינה לשימושים המערכת בפרויקט בשלב ההיתר.</p> <p>יש למקסם את אפשרות התקנת מערכת פוטו וולטאית / ייצור מים חמים סולארי על אחוז ניכר של גג המבנה לצורך אספקת נתח משמעותי של צריכתו האנרגטית.</p>	

6.9

איכות הסביבה

נדרש ייצור אנרגיה שנתי מינימלי בפרויקט של כ- 70,700 קוט"ש.

עמידה בדרישה זו אפשרית ב- 2 חלופות:

א. יישום PV על הגג הטכני של הפרויקט בהספק כולל של 46 קילוואט. בהתאם לבדיקה בשלב זה שבוצעה מומלץ ליישם הספק מינימלי של 80 קילוואט על הגג הטכני וגג הפנטהאוז. יש לוודא תכנון גג בהתאם תוך תשומת לב לשיקול זה בסידור המערכות.

ב. יישום קולטים תרמוסולאריים על הגג אשר יספקו מים חמים ל- 4 קומות בפרויקט. יישום סעיף זה יאפשר עמידה גם תקנות חימום מים למגורים, עבור ייצור אנרגיה שנתי מינימלי בפרויקט של 76,744 קוט"ש

לפיכך חובה לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן, וכן להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.

ד. ניהול מים:

חסכון במים

תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281 או לדרישה המקבילה בדירוג LEED. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, ו/או למתקני חילחול/השהייה, ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ה. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.

2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

ו. סינוור

בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו אמצעים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני ויבוצע סקר סינוור ע"פ המתודולוגיה העדכנית כתנאי לאישור תוכנית עיצוב. לעת תכנית עיצוב אדריכלי יבוצע סקר סינוור בהתאם להנחיות מחלקת קיימות התקפות לאותה עת.

ז. זיהום קרקע

תנאי להיתר חפירה יהיה ביצוע בדיקות גז קרקע אקטיבי ודיגומי בהתאם לתוכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עימו וביצוע מיגון בפני גזי קרקע ככל שיידרש.

ח. אקוסטיקה

חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתוכנית והמשפיעים על התוכנית כגון: מערכות מכניות בבניין, מיגון דירתי לרעש תחבורה, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.

ט. קרינה

נדרש מרחק הפרדה מחדר טרפו של 10-6 מטרים מאזורי שהייה ממושכת, בכפוף לעריכת סקר





איכות הסביבה	6.9
<p>קרינה כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>יש לבצע סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.</p> <p>י. מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבנייה</p> <p>יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ח כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.</p> <p>יא. מי תהום</p> <p>שפילת מי תהום, ככל שתידרש, באישור רשות המים.</p> <p>יב. אסבסט</p> <p>בהתאם לסעיף 6.3 ב</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.10
<p>הגבלות בנייה בגין תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה:</p> <p>א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) על שינוייה, לרבות הגבלות גובה הבנייה בתחום המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה - להלן: "מגנל"ה"), ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה עבור מבנה וכל מערכותיו הינו 180 מטר מעל פני הים, כולל בליטת מתקן הניקוי במצב עבודה, רום עליון של מתקנים טכניים לרבות פיר ארובות, של תרנים/אנטנות, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכו'. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מטרים מעל פני מיפלס הכניסה הנו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בנייה למבנה שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני מיפלס הכניסה, הנו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. מתקן ניקוי על גג המגדלים יהיה כפוף להגבלות הבניה לגובה במצב מקופל ובמצב עבודה</p> <p>משרד הביטחון:</p> <p>א. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L 864 - בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>ב. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p> <p>ג. עגורן מעל גובה 90 מטר מעל פני הים יידרש לסימון בהתאם לת"י 5139.</p>	
איחוד וחלוקה	6.11
<p>האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.12
<p>א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים בתא שטח 100, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת</p>	

6.12

רישום שטחים ציבוריים

רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע, על פי דין, את השטחים הציבוריים (דרכים) ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

6.13

תחזוקה

1. חובת אחזקה של המבנה לשימור - העבודות שיידרשו לשם אחזקה של המבנה לשימור שיכללו, בין היתר, תיקון וטיפול במערכות המבנה החיצוניות והפנימיות, וכן עבודות של אחזקה שוטפת, כגון: צביעה, סיד, טיפול בחצר המבנה והאלמנטים הבנויים המצויים בה, והכל למעט עבודות בתוך המגדל. עבודות תחזוקה אלו יבוצעו על-פי הנחיות מחלקת השימור והצורך בהן ייבחן אחת ל-10 שנים מיום השלמת ביצוע עבודות השימור במבנה.

2. הועדה המקומית רשאית לבצע רישום של הערה במבנים לשימור על-פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 בדבר התחייבות לאחזקה ורענון המבנים לשימור.

3. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, מעברים הפתוחים לציבור, המרתף שבשטח התכנית, השטחים המשותפים של הדירות בהישג יד וחזיתות המבנה לשימור, יתופעלו על-ידי חברת ניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת, לרבות ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי, ביטחון שוטף וכיוצא בזה. תקנון הבית המשותף יכלול התייחסות לנושא התחזוקה. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 של חוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ותחזוקה לשטחים המשותפים ו/או לחניון.

4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה מתן התחייבות ממבקשי ההיתר לרישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור ואשר תאפשר לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.

6.14

תנאים בהליך הרישום

תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה:

א. אישור הוועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

ב. הבטחה לביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ולמעבר הציבור, וזיקת הנאה המפורטים בתוכנית הראשית ותוכנית העיצוב המאושרת.

ג. הבטחה של מבקשי ההיתר לרישום הערת לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור וכן מתן אפשרות לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו.

ד. הבטחה לביצוע הסדר קרקע לפי סעיף 6.11 ו- 6.12.

ה.

- הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

- הבטחת הקמה ורישום השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים בתחום תא שטח 100 והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה.

ו. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה.

ז. הבטחת בניית דירות בהישג יד. לא יינתן היתר בניה שאינו כולל את בניית יחידות הדיור בהישג יד.

ח. תאום התכנון עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה ותכנון בר קיימא בעיריית תל אביב יפו, באשר ליישום המלצות אקלימיות ואקוסטיות והטמעת ההמלצות משלב תוכנית העיצוב



תנאים בהליך הרישוי	6.14
<p>האדריכלי בהיתר, בין היתר, באשר לאוורור חניונים תת קרקעיים, הפרדת פירים בין מסחר/מלונאות לתעסוקה ומיקום פתחי אוורור ופליטת אגוז גרטרור.</p> <p>ט. אישור אדריכל העיר ומחלקת שימור.</p> <p>י. אישור משרד הבריאות עבור השימוש המלונאי, ככל שיתוכנן.</p> <p>יא. אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות, ככל שיתוכנן שימוש מלונאי.</p> <p>יב. הבטחה לרישום הערה לפי תקנה 27בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, ככל שיתוכנן שימוש מלונאי.</p> <p>יג. אישור רשות שדות התעופה</p> <p>יד. אישור משרד הביטחון- לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת מבנה, יש להגיש בקשה נפרדת.</p> <p>טו. אישור הרשות לאיכות הסביבה בהתאם לסעיף 6.9</p> <p>טז. הבטחה להקמת מנגנון אחזקה.</p> <p>יח. אישור היחידה לתכנון בר קיימא בהתאם לסעיף 6.9</p> <p>יט. אישור רשות העתיקות.</p> <p>כ. תיאום הנדסי.</p> <p>כא. תנאי לקבלת היתרי בניה תהיה הבטחה לשימור המבנה הקיים ברחוב ריב"ל.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.15
<p>תנאים לאכלוס יהיו כדלקמן:</p> <p>ביצוע בפועל של כל התנאי להגשת בקשה להיתר בניה מסעיף 6.14</p> <p>א. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיה הולכי רגל.</p> <p>ב.</p> <p>- רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התוכנית בבעלות העירייה.</p> <p>- רישום בפועל ומסירת החזקת לידי העירייה של השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים בתחום תא שטח 100 לרבות השטחים המוצמדים.</p> <p>ג. השלמת בנייתן של דירות בהישג יד.</p> <p>ד. רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.</p> <p>ה. אישור הרשות לאיכות הסביבה בהתאם לסעיף 6.9</p> <p>ו. אישור התקשרות עם חברת ניהול.</p> <p>ז. חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.</p> <p>ח. אישור היחידה לתכנון בר קיימא בהתאם לסעיף 6.9</p> <p>ט. תנאי לאכלוס יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור, בהתאם לתיק התיעוד.</p> <p>י. הצגת תעודות ואישורי כמויות למחזור/ פינוי פסולת בניין מאתרים מורשים.</p> <p>יא. הצגת תעודות ואישורי כמויות לפינוי אסבסט מאתר מורשה.</p> <p>יב. היתר רעלים לבריכות שחייה, ככל שיתוכננו, יועבר לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.</p>	
סטיה ניכרת	6.16
<p>כל המפורט להלן יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת) התשס"ב 2002 :</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6.16	סטיה ניכרת
	<p>א. סגירת מרפסות וכן שימוש אחר של שטח המרפסות בהתאם לסעיף 4.1.2 ד 1 ג.</p> <p>ב. איחוד דירות.</p> <p>ג. ניווד זכויות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p> <p>ד. הפחתת השטח המיועד לדיור בהישג יד.</p> <p>ה. שימוש אחר של שטח המצללות או סככות הצל עבור השטחים הציבוריים הבנויים.</p>

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ללא שלבי ביצוע	ללא שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

שוטף
