

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0517060

מגדל לקסוס תא/4626

תל-אביב

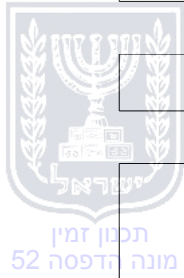
מחוז

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

המגרש מצוי באזור התעסוקה ביצרון בסמוך למערכת להסעת המונים - תחנת רכבת השלום. המבנה המוצע יכלול שימושים של משרדים ומסחר ושטחים לשימושים ציבוריים. תקן החניה יהיה על פי הקיים בעת הוצאת היתר בניה - למעט תקן חניה למשרדים ולתעסוקה שיעמוד על 1:240 (יותר עד 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן). כניסה/יציאה למבנה תהיה מרח' תובל בצמידות לרמפה קיימת של מגדל אלקטרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

התכנון המוצע מציג מבנה מלבני בחלקו הצפוני של המגרש על מנת לאפשר מעבר לכיכר. הכיכר פונה לרחוב קפלן שלמה המנצח המהווה חלק מציר הולכי רגל עתידי המקשר בין מרכז העיר (רח' הארבעה) דרך שד' יהודית וגשר יהודית, עד לשד' ההשכלה. הוספת פביליון מסחרי המייצר דופן נוספת לכיכר. גובה הפביליון עד 2 קומות + שטח טכני מקורה. בקומות הקרקע מופנות חזיתות מסחריות/פעילות אל רחובות תובל והסוללים ואל הכיכר בחלקו הדרומי של המגרש.

פיתוח המגרש באופן המשתלב עם הפיתוח הקיים ברחוב קפלן שלמה המנצח ויצירת אפשרות למעבר הולכי רגל מעל הבריכה האקולוגית הקיימת כך שיתאפשר מעבר ציבורי רחב, פתוח ואיכותי המקשר בין כל הפרויקטים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגדל לקסוס תא/4626

מספר התכנית 507-0517060

1.2 שטח התכנית 4.035 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 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (ג)

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 180785

קואורדינאטה Y 664137

1.5.2 תיאור מקום

צפון : רחוב תובל

דרום : גוש 7094 חלקה 57 (מדרחוב קפלן שלמה המנצח)

מזרח : רחוב הסוללים

מערב : גוש 7094 חלקה 57 בייעוד תעסוקה (מגדל 'אלקטרה')

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	תובל	6	

שכונה ביצרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק	66	

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
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ 3255 / ב	שינוי		6061	1840	08/02/2010
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תא/ 3440	החלפה	ביטול תכנית	5526	4150	10/05/2006
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את הנושאים המפורטים בתכנית זו. יתר ההוראות שנקבעו בתכנית ע/1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1043 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1043 / א. הוראות תכנית תא/ 1043 / א תחולנה על תכנית זו.	5040	782	20/12/2001



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
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה			12/11/2017	רון לשם	15: 37 07/02/2018	חוות דעת אקלימית הכוללת הצללה ורוחות	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	28/03/2018	משה צור	09: 17 26/04/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	06/09/2020	עירד שרייבר	10: 57 08/09/2020	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	04/06/2017	דוד פפיש	18: 31 19/06/2017	נספח מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/01/2018	משה צור	14: 30 17/01/2018		לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			יוניון מוטורס בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		074-7155599		office@uniongroup.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כתובת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יוניון מוטורס בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		074-7155599		office@uniongroup.co.il

(1) כתובת : כתובת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	(1)		03-5218099		
חוכר				יוניון מוטורס בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		074-7155599		office@uniongroup.co.il

(1) כתובת : אבן גבירול 69.

(2) כתובת : כתובת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה צור		משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		03-5450517		zina@mz-a.com
	מודד	ניזאר אבו-עקל	1	3DMAP	ערערה	אל באטן		04-6358339	04-6358399	3dmap2010@gmail.com
	יועץ תשתיות	ירון גלר		הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873	050-8965221	gellerm@netvision.net.il
יועץ נוף	יועץ נופי	מאיה זוהר			תל אביב- יפו	בלוך דוד	17	03-5661130		maya@mzarc.com
יועץ סביבה	יועץ	רון לשם		לשם שפר - איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד פפיש	00121902	א. פפיש ושות' - מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125		david@papis.h.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	12244	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	irad@dgsh.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
פביליון	מבנה בן עד 2 קומות + שטח טכני מקורה

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**

תוספת זכויות בניה עפ"י תכנית מתאר תא/ 5000 למסחר, משרדים ושימושים ציבוריים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי קרקע : מסחר תעסוקה ומבני ציבור.
2. קביעת שימושים עיקריים : תעסוקה (כולל מלונאות) ומסחר.
3. קביעת שטחי בנייה, קביעת זכויות בניה מעל הקרקע כך שסה"כ השטחים הכוללים בתא שטח 100 יהיו בהתאם לטבלה 5.
4. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למלונאות.
5. קביעת גובה הבנייה עד לגובה 45 קומות במגדל. במבנה הפביליון עד 2 קומות + שטח טכני מקורה.
6. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קביעת גובה קומות, קביעת הוראות בינוי, קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית, שיפור המרחב הפתוח במתחם והמעברים בין הרחובות הגובלים תוך שילוב כיכר וחזית מסחרית, לרווחת משתמשי המתחם ותושבי האזור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר הציבור.
7. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה עפ"י תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לתקן של אזור א'.
8. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה
9. שינויים גיאומטריים בתא שטח 820 ללא שינוי בשטחו.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	820	זיקת הנאה למעבר רגלי
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100	חזית מסחרית
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
דרך מאושרת	820	להריסה
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	250	6.20
תעסוקה	3,785	93.80
סה"כ	4,035	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	250.27	6.22
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3,774.57	93.78
סה"כ	4,024.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

מעל הקרקע:

תעסוקה, לרבות מסחר, משרדים ומלונאות, שירותים בעלי אופי ציבורי, מרפאות, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחי שרות.

חזית מסחרית בקומת הקרקע בכל המבנים, אשר יפנו לשטחים עם זיקת הנאה למעבר הציבור ולמדרכות הגובלות.

מתחת לקרקע:

תכנית זו משנה רק את הנושאים המפורטים בתכנית זו. יתר ההוראות שנקבעו בתכנית ע/1 ממשיכות לחול. בנוסף, יוקמו מלתחות לרוכבי אופניים.

4.1.2**הוראות****א****הוראות בינוי**

כללי:

א. המגדל המוצע ממוקם בצמוד לדופן המגרש הצפונית. ממוצע מבנה בן 45 קומות סה"כ, הכולל קומת גג טכני וקומת קרקע.

ב. בסמוך למגדל בדופן המגרש המערבית ניתן להקים פביליון בשימוש מסחרי בגובה של עד 2 קומות + שטח טכני מקורה. מבנה הפביליון יהיה מסחרי, לא תתאפשר תצוגת כל רכב במבנה.

ג. תותר הקמת מתקנים טכניים בשטח הטכני המקורה בתחום מבנה הפביליון בתנאים הבאים: בתחום השטח הטכני תותר התקנת מתקנים טכניים הנדרשים לתפקוד מבנה הפביליון ולתפקוד המגדל. השטח הנדרש לשימוש זה יהיה מקורה ולא יחשב במניין הקומות.

הגג מעל השטח הטכני יטופל כגג ירוק שימנע מפגע חזותי או אקוסטי עבור משתמשי המגדל והפרוייקטים השכנים נושא זה יפורט במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי.

ד. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 וגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. גובה הקומה יקבע במסמך העיצוב ובהתאם למדיניות ובכל מקרה לא יחרוג מגבהים אלו.

ה. יותר שימוש של לובי עליון בקומות העליונות.

ו. יותרו קומות מיוחדות כגון: קומות עליונות, קומות טרנספורמציה בין אזור עליון ותחתון, קומות גג טכני, בהן יותר חלל קומה גבוה יותר במסגרת גובה הבינוי המירבי המוצע. מספר

הקומות המיוחדות לא יעלה על 9 קומות.

ז. ניתן לחבר בין קומות המגדל בהתאם לכל התקנים התקפים באופן שלא ישפיע על החזית, אלא אם השינוי בחזית אושר במסגרת מסמך העיצוב.

ח. שטחים עיקריים עבור שימושים בתת הקרקע יהיו בנוסף לשטחים העיקריים מעל הקרקע, עד 1,300 מ"ר. לא תותר העברת שטחים עיקריים אלו אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה

סטייה ניכרת לתכנית.

ט. בתת הקרקע יובטח הקמת מלתחות לרוכבי אופניים, שטחם, מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

שטח למבנה ציבור:

שטח למבני ציבור בהיקף של 1,800 מ"ר עיקרי יוקצה כשטח בנוי במסגרת הפרויקט. השטח יוקצה ככל הניתן בקומות התחתונות של המבנה עם כניסה נפרדת עבור השימוש הציבורי ניתן להוסיף שטח מרפסות למבנה הציבור בשטח של עד 3785 מ"ר (רח"ק 1) לטובת מצללות או

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**4.1**

סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות, בהתאם לתכנית המתאר.

שטח מרפסות :

1. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות בשימוש מלונאות. תוספת זו תותר עבור מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין.
2. שטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות המלונאות בבניין (ניתן לאשר הקמת מרפסות גדולות יותר, אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים המותרים לבניה מעל הכניסה הקובעת כמפורט בטבלה 5.
3. שטח זה (העולה על זכויות הבניה) יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.
4. תירשם הערה אזהרה לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.
5. סגירת המרפסות תהווה סטייה ניכרת.
6. מיקומן וצורתן של המרפסות יקבעו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי.

דופן חזית מסחרית :

- אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ 46% ואורך החזית לרחוב הסוללים לא יפחת מ 100%, עומקם לא יפחת מ- 5 מ'. חזית לכיוון שלמה קפלן המנצח תהיה בעלת אופי מסחרי למעט שטחים לטובת תפקוד סביר של המבנה.
- מיקום סופי של חזיתות מסחריות יקבע במסמך אדריכלי ופיתוח.
- תתאפשר הפחתה של החזית המסחרית לרחוב הסוללים מ-100% ל-40%, בתנאי שיתקיים שימוש מלונאות.

דרך מאושרת**4.2****שימושים****4.2.1**

שטח מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, נטיעות, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב וכד'.

הוראות**4.2.2**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)											
(3)	45	170	60	22924	(2) 1300	11928	(1) 34090	3785	100	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3785						630	1800		100	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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. סכום השטחים העיקריים והשרות מעל הקרקע מהווים שטח כולל על פי הרח"ק המותר.
החלוקה לשטחים עיקריים ושרות בטבלה הינה שיקוף של כ 35% שטח שרות מהשטח העיקרי.
תתאפשר המרה של עד 10% בין שטחי שירות לשטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, כל עוד סה"כ השטחים לא יעלה על הרח"ק שנקבע.
- ב. ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שרות.
- ג. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע.
- ד. קו בניין צפוני: 4, קו בניין דרומי: 3, קו בניין מזרחי: 4, קו בניין מערבי: 15.5 בקומת הקרקע ו- 11.5 ביתר הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי עבור מסחר מעל ומתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על 3,200 מ"ר ולא יפחת מ 750 מ"ר, מתוך השטחים המותרים לתעסוקה. ככל שיתקיים שימוש למלונאות, לא יפחת השטח העיקרי עבור מסחר מעל ומתחת לכניסה הקובעת מ 675 מ"ר.
- (2) שטחים אלה יהיו במרתף העליון, השטחים יהיו חלק בלתי נפרד מהשימושים העליונים. הגישה אליהם יהיו מתכנית המבנה והם יהיו מחוברים ישירות לשטחים שבקומת הכניסה או תתאפשר כניסה מהמרתף ישירות.
- (3) בהתאם לסעיף 4.1.2 א..

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

- מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יפרט את הנושאים הבאים:
1. קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניינים, מרתפים, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנים.
 2. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים.
 3. קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר הציבור.
 4. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במדרכות הקיימות שבתחום התכנית וכן לכל המעברים והכיכרות בתוך המתחם. כולל ניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות ואמצעי הצללה.
 5. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת למבנים ומפלסי הפיתוח בתחום התכנית.
 6. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה וכניסות לחניונים, אוורור מרתפים ומיקום מערכות טכניות לפינוי.
 7. קביעת פתרונות לפינוי אשפה במתחם.
 8. קביעת השימושים לכל מבנה, כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הקרקע. רוב החזיתות בקומת הקרקע יהיו חזיתות פעילות, אשר ישמשו למסחר ולכניסות ללובאים, כפי שייקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.
 9. קביעת מיקום הרמפה ושלביות ביצוע של המרתפים.
 10. קביעת שלביות ביצוע למגדל.
 11. מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחניה לרוכבי אופניים, במרתפי החניה, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.
 12. יובטח ביצוע בתי גידול נפחיים לעצים בוגרים בתחום התכנית, בהתאם למפורט בסעיף 6.8.
 13. ויפורטו הוראות בדבר ניקוז, חלחול מי גשם ושימוש במי מזגנים.
 14. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות.
 15. הקמת בתי אוכל מחייב בתכנון פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון ומיקום מפרידי שומן בתת הקרקע.
 16. פירוט לעניין הגג של מבנה הפביליון.

6.2**דרכים תנועה ו/או חניה**

- א. תקני חניה עפ"י תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לתקן של אזור א' קרי תקן של 240:1 לשימוש של משרדים ותעסוקה.
- ב. יותרו עד 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן. חניות אלו תהיינה פתוחות לציבור ללא הצמדת מקומות חניה מסומנים ובתעריפי עיריית תל אביב-יפו.
- ג. תתוכנן רמפת כניסה למרתפים מרחוב תובל.
- ד. פריקה וטעינה ופינוי אשפה יוסדרו בתחום קומות המרתפים.

6.3**בניה ירוקה**

- א. במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יוצגו פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לעת אישור התכנית.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 והנחיות הוועדה המקומית לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

6.4

איכות הסביבה

א. התכנית תעמוד בדרישות סביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה, לרבות היבטים סביבתיים כגון רעש, איכות אוויר, קרינה, בדיקות קרקע וגזי קרקע, מי תהום, הנחיות למניעת מטרדי רעש ואבק בשלב הבנייה, פסולת בנייה והתארגנות באתר הבנייה.

ב. רעש ממערכות מכאניות בעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות לרבות: מערכות מיזוג אוויר, מערכות אוורור חניונים, מנדוף מטבחים, מערכות קירור וכד'; מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש.

ג. רוחות בשלב היתרי הבנייה: יבוצעו כל הבדיקות הנדרשות לרבות בדיקת עוצמות רוח במתחם, ויועברו המלצות בהתאם לשילוב אמצעים למיתון הרוח.

ד. שטחי התארגנות בשלב היתרי הבנייה: שטחי התארגנות ימוקמו בתחום המגרש ובתאום עם הרשות לאיכות הסביבה.

ה. גריסה באתר תבוצע בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.

ו. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים.

ז. ניהול מי הנגר ומי המזגנים יבוצעו בתחום המגרש, מי מזגנים יופנו לטובת מערכות המבנה והשטחים הפתוחים.

6.5

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. תנאי להוצאת היתר בניה המתיר בניה לגובה העולה על 60 מטרים מעל פני מפלס הכניסה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

ב. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מטרים מעל פני מפלס הכניסה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.6

זיקת הנאה

א. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.

ב. שטח זיקת הנאה במפלס הפיתוח 1,350 מ"ר.

ג. צורה סופית של זיקת ההנאה תקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי. תתאפשר גמישות של עד 10% בשטח זיקת ההנאה אשר ייקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי.

ד. בשטחים אלו יותר להציב כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך וכן תותר סגירת חורף.

ה. בתת הקרקע ניתן יהיה למקם צובר גז.

ו. יותר שילוב סבכות להכנסת אוורור למרתפים בתחום המסומן בזיקת הנאה, המיקום יקבע במסמך העיצוב.

6.6

זיקת הנאה

- ז. בתחום המסומן בזיקת הנאה תותר הקמת מתקן לרכיבי אופניים למגדל לקסוס בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ח. השטח הקבוע לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח ציבורי פתוח לטובת הפיתוח הגנני ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, יתוכנן בהתאם לנספח נופי של תכנית תא/3255 ב' ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.7

ניהול מי נגר

- התכנית נמצאת באזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום.
- מי הנגר העילי יטופלו בהתאם לקבוע בתמ"א 34 / ב/4 על שינוייה.

6.8

רישום שטחים ציבוריים

- א. השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 100 לרבות החניות שיקבעו בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה יירשמו בבעלות ע"ש העירייה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו והוצאותיו. בעת רישום הבית המשותף יירשמו שטחים אלו כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף.
- ב. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
- ג. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים של הדרך בתחום התכנית ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

- נטיעות עצים :
- בתי גידול לנטיעות עצים יבוצעו על פי הנחיות מרחביות לנושא עצים של עיריית תל אביב-יפו:
- יש להכין בתי גידול לעצים הבנויים כחלק בלתי נפרד מגג המרתף התת קרקעי.
- יש להבטיח ביצוע בתי גידול אלה בנפח שלא יפחת מ- 22 מ"ק לכל עץ, ובעומק (נטו) שלא יפחת מ- 1.5 מ' ובלבד שבתי גידול אלה לא יבלטו מעל פני יתר שטחי הפיתוח הצמוד. יש לשמור על רציפות בתי גידול.
- עצים מסומנים לשימור :
- מעבר לגבול התכנית ברחוב הסוללים, ישנם עצים בוגרים המסומנים בתשריט בסימון עץ לשימור. עליהם יחולו ההוראות הבאות :
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס העיר, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. קו בניין עילי מצמרת עץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מדופן גזע העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

- א. אישור מסמך עיצוב אדריכלי למתחם, בסמכות הוועדה המקומית.
- ב. הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים והבטחת רישומם בבעלות ע"ש העירייה.
- ג. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- ד. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

6.11

תנאים למתן היתרי איכלוס

- א. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור, בלשכת המקרקעין.

6.11

תנאים למתן היתרי איכלוס

- ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
ג. רישום בפועל ומסירת החזקה של השטחים הציבוריים שבתחום תא שטח 100.

6.12

היטל השבחה

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

6.13

סטיה ניכרת

לא ניתן יהיה לנייד זכויות המוגדרות כתת קרקעיות עיקריות אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

10 שנים מיום אישורה.

