

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0947341

תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו

תל-אביב

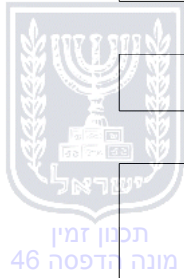
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005122896/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת במרחב שבח ומקודמת מתוקף תוכנית המתאר העירונית תא/5000 על-פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה.

מטרת התוכנית, פיתוח מרחב ריב"ל קרסו כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, על ידי תוספת זכויות וגובה קומות על פי הוראות תוכנית המתאר תא/5000 ומדיניות מרחב שבח ושימור מבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 תוך שמירת הזהות המקומית של מרחב שבח.

התוכנית מציעה הקמת 3 מגדלים בשימוש תעסוקה, מסחר, מגורים, מלונאות ושטחי ציבור בנויים, דיור בהישג יד, שימור ושיפוץ המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 (כתועלת ציבורית), ופיתוח מרחב ריב"ל תוך חיזוק הקשרים בתוכו ובינו לבין חלקי העיר השונים, בין השאר, על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת זכות הדרך של רחוב יגיע כפיים.

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

התוכנית קובעת זכויות בניה בעירוב שימושים עד רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8 במגרש 201 ובמגרש 202, לשימוש תעסוקה, מסחר, מגורים, מלונאות ושטחים לצורכי ציבור, לצורך בניית 3 מגדלים על גבי קומות מסד וקומת קרקע מסחרית בשני מגרשי תכנון: במגרש 201 - יבנו 2 מגדלים: מגדל מזרחי בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור, ומגדל מערבי בשימוש מעורב של תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחי ציבור. במגרש 202 - יבנה מגדל אחד בשימוש מגורים ומסחר.

הסבר זכויות מוצעות:

שטח המגרש לחישוב זכויות (מגרש 201 ומגרש 202) הינו 12,369 מ"ר.

סך כל זכויות הבנייה 158,323 מ"ר - רח"ק 12.8 (רצפה חלקי קרקע). מתוכם 9,585 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע עבור שטחים בנויים לשימושים ציבוריים. מתוך סך השטחים הכוללים הסחירים מעל הקרקע יותר עד 25% בשימוש מגורים סה"כ ברוטו 37,184 מ"ר מתוכם 13,112 מ"ר עבור דיור בהישג יד.

הסבר זכויות מוצעות בחלוקה למגרשים ושימושים:

מגרש 201

שטח המגרש: 9936 מ"ר

שטחי בניה כוללים: 127,181 מ"ר

מתוכם:

- 110,804 מ"ר לתעסוקה ומסחר

- 6,792 מ"ר למגורים

- 9,585 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים

מגרש 202

שטח המגרש: 2,433 מ"ר

שטחי בניה כוללים: 31,142 מ"ר

מתוכם:

- 750 מ"ר למסחר

- 30,392 מ"ר למגורים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו
------------------------	-----------	----------------------------

מספר התכנית	507-0947341
-------------	-------------

שטח התכנית	13.893 דונם
------------	-------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) (1), א62 א (א) (13), א62 א (א) (19), א62 א (א) (2), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62 א (ג)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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 179693

קואורדינאטה Y 663264

1.5.2 תיאור מקום

צפון : רחוב ריב"ל

דרום : רחוב יד חרוצים

גוש 6976 חלקה 192

מזרח : גוש 6976 חלקה 237

גוש 6976 חלקה 191

גוש 6976 חלקה 118

מערב : רחוב יגיע כפיים

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	10	
תל אביב-יפו	יגיע כפיים	6	
תל אביב-יפו	יגיע כפיים	8	
תל אביב-יפו	יד חרוצים	13	
תל אביב-יפו	יד חרוצים	15	
תל אביב-יפו	יד חרוצים	11	
תל אביב-יפו	יד חרוצים	12	
תל אביב-יפו	ריב"ל	16	
תל אביב-יפו	ריב"ל	24	
תל אביב-יפו	ריב"ל	17	
תל אביב-יפו	ריב"ל	18	
תל אביב-יפו	ריב"ל	20	
תל אביב-יפו	ריב"ל	22	
תל אביב-יפו	ריב"ל	26	

מונטיפיורי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976	מוסדר	חלק	211, 213-215, 234-235	128

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/12/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תא/1043</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1043 ממשיכות לחול.	1514			20/03/1969
<u>תא/1043/א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1043/א ממשיכות לחול.	5040	782		20/12/2001
<u>תא/3440</u>	החלפה	תכנית תא/3440 לא תחול בתחום תכנית זו.	5526	4150		10/05/2006
<u>תא/50</u>	החלפה	תכנית תא/50 לא תחול בתחום תכנית זו.	1064			19/12/1940
<u>תא/E</u>	החלפה	תכנית תא/E לא תחול בתחום תכנית זו.	1401			05/04/1945
<u>תא/ג</u>	החלפה	תכנית תא/ג לא תחול בתחום תכנית זו.	4208	2974		21/04/1994
<u>תא/ח</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
<u>תא/ע/1</u>	החלפה	תכנית תא/ע/1 לא תחול בתחום תכנית זו.	5264	1594		15/01/2004
<u>תא/5000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
<u>תא/1844</u>	החלפה	תכנית תא/1844 לא תחול	2303	1012		17/03/1977

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בתחום תכנית זו.				
<u>תא/ 2290</u>	החלפה	תכנית תא/ 2290 לא תחול בתחום תכנית זו.	3503			26/11/1987



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				רחל יונגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רחל יונגמן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		3	18/06/2024	ברק יוסי	11: 00 23/07/2024	לוח איזון והקצאה 18-06-24	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		30	18/06/2024	ברק יוסי	11: 01 23/07/2024	נספח לטבלת איזון והקצאה 18-06-24	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		22	30/09/2021	יניב יחזקאל	17: 58 03/03/2022	סקר אנרגיה_30/09/21	לא
קווי בנין	מחייב	1: 500	1	19/06/2024	רחל יונגמן	09: 30 22/07/2024	נספח קווי בנין_19-06-2024	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/08/2022	רון אורי	10: 48 07/08/2022	מצב מאושר - בועה	לא
בינוי	רקע	1: 500		06/06/2024	רחל יונגמן	09: 41 22/07/2024	נספח בינוי_06/06/24	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 250	1	17/06/2024	טלי וקסלר	09: 42 22/07/2024	נספח פיתוח_17-06-2024	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	13/06/2024	עירד שרייבר	09: 43 22/07/2024	נספח תנועה_13-06-2024	לא
איכות הסביבה	רקע		67	23/07/2024	רון לשם	10: 58 23/07/2024	חו"ד סביבתית - 16/17/24	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250	1	17/06/2024	טל גליקמן	09: 46 22/07/2024	נספח סקר עצים (תכנית)_17-06-2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		29	06/03/2022	טל גליקמן	15: 19 09/05/2022	נספח סקר עצים (חוברת)_06/03/22	לא
תשתיות	רקע		5	13/06/2024	אורן גבעון	09: 47 22/07/2024	נספח מים וביוב (פרשה טכנית)_13/06/24	לא
תשתיות	רקע	1: 250		18/06/2024	אורן גבעון	09: 48 22/07/2024	נספח מים (תכנית)_18/06/2024	לא
תשתיות	רקע	1: 250		18/06/2024	אורן גבעון	09: 49 22/07/2024	נספח ביוב (תכנית)_18/06/2024	לא
תשתיות	רקע		16	13/06/2024	אורן גבעון	15: 46 11/08/2024	נספח ניקוז (תכנית)_13/06/24	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תשתיות	רקע	1: 250		13/06/2024	אורן גבעון	09: 51 22/07/2024	נספח ניקוז (פרשה טכנית) - 13/06/2024	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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 46

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			קרסו נדל"ן	תל אביב-יפו	ריב"ל	24	03-6381102	03-6394242	dan@carasso.co.il
	פרטי			קרסו ריב"ל -26	תל אביב-יפו	ריב"ל	24	03-6381102	03-6394242	dan@carasso.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קרסו נדל"ן	תל אביב-יפו	ריב"ל	24	03-6381102	03-6394242	dan@carasso.co.il
פרטי			קרסו ריב"ל -26	תל אביב-יפו	ריב"ל	24	03-6381102	03-6394242	dan@carasso.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	רחל יונגמן	37596	יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	taba_team@m-y-s.com
מודד מוסמך	מודד	רון אורי	1493	הלפרין פלוס	ראשון לציון	(1)		03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
	יועץ תשתיות	אורן גבעון	105288	י.לבב מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב-יפו	(2)		03-6952418		lebel@lebel.co.il

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	16			Glikmans@zahav.net.il
אדריכל פיתוח	יועץ נופי	טלי וקסלר	121161	נחלת הכלל בע"מ	תל אביב-יפו	(3)		077-2013207		office@new-commons.com
שמאי	שמאי	ברק יוסי	232	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ	רמת גן	(4)		03-7553111	03-7553100	Yossi@bfks.co.il
יועץ אנרגיה	יועץ סביבתי	יניב יחזקאל		מהנדס סביבה	חופית	כוכב הים	80			yaniv@alfaprojects.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (5)	36	02-6427684		shl@shl.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	שרי מרק	65898		תל אביב-יפו	(6)		03-6493973		sary_mark@live.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	4610059	דגש הנדסה	רמת גן	(7)		03-7554444		irad@dgsh.co.il

(1) כתובת: הכשרת הישוב 10, א.ת. חדש, ראשלי"צ.

(2) כתובת: נחלת יצחק 32א, ת"א.

(3) כתובת: המסגר 52, תל אביב.

(4) כתובת: רח' בן גוריון 2,

מגדל בסר 1 ר"ג.

(5) כתובת: הנטקה 36 ירושלים.

(6) כתובת: יוסף מילא 9, תל אביב.

(7) כתובת: בן גוריון 2 ר"ג.

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 (דב"י)	יחידות דיור לשכירות לתקופה של 25 שנה לכל הפחות בשיעור הנחה של 40% ובלבד שלא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים, ובהתאם לתוספת השיטית לחוק התכנון והבניה. בהוראות בטבלה 5 ההתייחסות לדיור בהישג יד תהיה תחת ההגדרה דיור מיוחד.
מבנה לשימור	המבנה הקיים בגוש 6976 חלקה 211, ברחוב ריב"ל 26 ויד חרוצים 15. המבנה מוגדר לשימור בתוכנית זו כמסומן בתשריט.
מגדלים C,B,A	מגדל A - המגדל המזרחי בתא שטח 201A, מעל המבנה לשימור. מגדל B - המגדל המערבי בתא שטח 201A. מגדל C - מגדל מגורים במגרש 202.
מגרש 201	גוש 6976 חלק מחלקות 211, 215-213 - מכיל תאי שטח: A201 ו-B201.
מגרש 202	גוש 6976 חלק מחלקה 234.
מלונאות	שימוש אכסון תיירותי (כגון: מלונות, מלונות ואכסניות). לא יותרו שימושי אכסון מלונאי מיוחד (דירות נופש).
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם (כגון: מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק).
מסחר 2	מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים אשר נדרשות עבורן הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה (כגון: קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה).
מפלס כניסה קובעת	מפלס הרצפה של קומת הקרקע תהיה בהמשך למפלס הרחוב הסמוך.
משרדים	משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים (כגון: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח).
קומות מסד	במגדל A - המבנה הקיים. במגדל B - עד 3 קומות מעל קומת קרקע. במגדל C - עד 3 קומות מעל קומת קרקע.
שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה	חדר כושר, בריכה, חדר אוכל, חדר קולנוע, מועדון דיירים וכדומה.
שימושים ציבוריים	1. יותרו שימושים ציבוריים, כגון: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, בתי חולים, שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תשתית ותפעול. 2. יותר שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימוש העיקרי של המבנה.
שירותים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים עם /ללא מטרות רווח. (כגון: מכללה, מרפאות,

מונח	הגדרת מונח
	אומנות ומלאכה, מוסדות חינוך מקצועי, טכנולוגי אומנותי הממשיכים את אופי השימושים הקיימים היום במתחם שבח).
שפ"פ	השטח הפרטי הפתוח (תא שטח B201) אשר נמצא במגרש 201.
תכנית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין ביחס לשטח המגרש, מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל בליטות ומרפסות.
תכנית קומה	קונטור חיצוני של קומת המגדל ברוטו, כולל מרפסות, פירים, בליטות וכדומה, ביחס לשטח המגרש.
תעסוקה 1	משרדים ועסקים אשר משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה (כגון: מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת רכב, משרדי תעשייה עתירת ידע, שירותי תוכנה).
תעסוקה 2	עסקים אשר נדרשות להם 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) וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1.

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 ושימושים עבור 3 מגדלים בעירוב שימושים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר תא/5000 ומדיניות מרחב שבח תוך השתלבות במרקם העירוני הקיים ושמירה על זהות המקום ושימור המבנה הקיים בריב"ל 26.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965.
- קביעת ייעודי קרקע ביעוד עירוני מעורב, שפ"פ, דרך מוצעת ודרך קיימת.
- קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ומסחר ושימושים נוספים - קביעת עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התוכנית.
- קביעת זכויות בניה מעל הקרקע לתעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים.
- קביעת הוראות לדירור בהישג יד.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 201, מרפסות מקורות ו/או חצרות מבונות ו/או מרפסות גג וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת גובה הבנייה עד 180 מטר מעל פני הים.
- קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת הוראות בינוי, תכנית, קווי בניין, גובה קומות והוראות לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
- קביעת המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- הרחבת רחוב יגיע כפיים.

יד. קביעת שטחי בניה בתת הקרקע.

טו. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות ועבור מצללות לשימושים הציבוריים.



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

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	201A, 202
שטח פרטי פתוח	201B
דרך מאושרת	704, 701
דרך מוצעת	703, 702

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	201A
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	704, 701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	702
זכות מעבר	עירוני מעורב	201A, 202
זכות מעבר	שטח פרטי פתוח	201B
חזית מסחרית	עירוני מעורב	201A, 202
להריסה	דרך מוצעת	703, 702
להריסה	עירוני מעורב	201A, 202
מבנה להריסה	דרך מוצעת	703, 702
מבנה להריסה	עירוני מעורב	201A, 202
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	201B
מבנה לשימור	עירוני מעורב	201A
מגרש המחולק לתאי שטח	עירוני מעורב	201A, 202
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	201B
קו בנין עילי	עירוני מעורב	201A, 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	704, 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	703, 702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	201A, 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	201B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעסוקה	10,496	75.55
דרך מוצעת	673	4.84
מגרש מיוחד	2,724	19.61
סה"כ	13,893	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	676.59	4.87
דרך מוצעת	848.89	6.11
עירוני מעורב	11,507.61	82.85

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.16	855.9	שטח פרטי פתוח
100	13,888.99	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

עירוני מעורב

4.1.1

שימושים

מגרש 201 ומגרש 202 :

א. קומת הכניסה :

מסחר בהתאם לסעיף חזית מסחרית (כמפורט בסעיף 4.1.2 (ב)15.א), כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים, שטחים לרווחת המשתמשים. במגרש 201 בקומת הכניסה ובקומות שמעליה: שימושים ציבוריים ושירותים בעלי אופי ציבורי. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי.

ב. מעל קומת הכניסה :

- תעסוקה 1

- משרדים

- עד 15% עבור מסחר מסך כל שימושי מסחר ותעסוקה המותרים כמפורט בטבלה 5.

- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית לרבות דב"י כמפורט בטבלה 5.

- שימושים ציבוריים ושירותים בעלי אופי ציבורי

- עד 15% מלונאות מסך כל שימושי מסחר ותעסוקה המותרים כמפורט בטבלה 5 (בכפוף לסעיף 4.1.2 (א)10).

- שטחים לרווחת המשתמשים

- שימושים המשרתים את השטחים העיקריים הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים וחדרי שירות.

ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת :

1. יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון.

2. שימושי תעסוקה 2 ומסחר 2 בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות

נדרשות. לא יותרו מוסכי צביעה.

3. חנייה, (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים), שטחים תפעוליים, אחסנה, מרכזי נתונים,

שטחים טכניים ולוגיסטיים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים (כגון בריכות שחיה וחדרי כושר), שימושים עיקריים נלווים לשימושים מעל הקרקע.

4. 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 בכדי לפגוע בשטחי החניה והשרות הנדרשים לתפקוד הבניינים. לשם כך תתאפשר בנית המרתפים (לפחות שניים העליונים) בגובה המאפשר הסבתם לשטחים לצורך שימושים עיקריים בהתאם לסעיף

4.1.1 (ג) כגון מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות בילוי וספורט.

שימושים עיקריים בתת הקרקע כפופים לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה.

על אף האמור לעיל, במגרש 202 לא יותר שימוש תעסוקה 1 ומשרדים, מסחר 2 ותעסוקה 2 מעל ובתת הקרקע.

ד. יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדן במבנים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו ועד 10

4.1	עירוני מעורב
	<p>שנים מיום אישור תכנית זו או עד ליום מתן היתר בניה ראשון עבור תא השטח בו קיים המבנה בתכנית לפי המוקדם מביניהם, ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר. לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו, הועדה המקומית יכולה להאריך את השימושים לתקופה של עד 10 שנים נוספות</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במגרש 201 יותרו עד 2 מגדלים. המגדל המזרחי יבנה מעל המבנה הקיים לשימור. במגרש 202 יותר מגדל אחד.</p> <p>2. מספר קומות בתא שטח 201A יהיה עד 41 קומות במגדל B כולל 4 קומות מסד ובמגדל A עד 41 קומות, כולל 4 קומות קיימות במבנה לשימור. מספר קומות בתא שטח 202 יהיה עד 48 קומות.</p> <p>3. גובה המבנים כפוף למגבלות התעופה האזרחית על פי סעיף 6.9 וגובה קומות כמפורט להלן:</p> <p>א. תא שטח 201A :</p> <p>מגדל A</p> <p>קומת קרקע : במבנה לשימור גובה קומות על-פי הקיים.</p> <p>במגדל : הלובי עד גובה המבנה לשימור הקיים.</p> <p>קומת מגדל טיפוסית : עד 3.80 מטר. יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>קומת המגדל הראשונה תתחיל בגובה שלא יפחת מ-20 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>גובה זה כולל ניתוק מהמבנה הקיים לשימור.</p> <p>גובה מסד : במבנה לשימור - גובה קומות על-פי הקיים.</p> <p>גובה קומות לשטחי ציבור לא יפחת מ 4.5 מטר ברוטו - רצפה עד רצפה.</p> <p>מגדל B</p> <p>קומת קרקע : עד 6 מטר.</p> <p>קומת מסד טיפוסית : עד 4.5 מטר עבור כל שימוש שאינו שטחי ציבור.</p> <p>קומת מגדל טיפוסית : עד 3.80 מטר. יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>גובה קומות לשטחי ציבור לא יפחת מ 4.5 מטר ברוטו - רצפה עד רצפה.</p> <p>ב. מגרש 202 :</p> <p>מגדל C</p> <p>קומת קרקע : עד 6 מטר</p> <p>קומת מסד טיפוסית : עד 3.80 מטר</p> <p>קומת מגדל טיפוסית : עד 3.80 מטר. יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>4. בכל המגדלים שבכל תאי השטח גובה קומות מגורים ומשרדים ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב בהתאמה למדיניות לגובה קומות.</p> <p>5. הבניה המגדלית מעל קומות המסד תבנה בנסיגה של לפחות 5 מטר מקומות המסד לרחוב יגיע כפיים ו-4 מטר לרחוב יד חרוצים עבור מגדל B ולפחות 5 מטרים עבור מגדל A</p>

עירוני מעורב

4.1

6. תכסית

תכסית מרבית במגרש 201 עד -70%

תכסית מרבית במגרש 202 עד -60%

7. שטח קומת מגדל מקסימלי (כולל פירים, מרפסות ובלטות):

מגדל A - עד 1800 מ"ר ברוטו

מגדל B - עד 2000 מ"ר ברוטו

מגדל C - עד 900 מ"ר ברוטו

8. תמהיל יח"ד ושטחן: (התמהיל מתייחס לשטחי הדירות נטו (פלדלת):

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

עד 40% יהיו דירות בינוניות (עד 80 מ"ר)

עד 20% בשטח מעל 100 מ"ר

תמהיל סופי ייקבע לעת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

9. שטח מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.

שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל

המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל

המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין. שטח המרפסות ייועד

למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.

שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל שטחי הבניה בתוכנית.

ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר

לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. המרפסות יבנו במסגרת

קווי הבניין המותרים ויכללו בשטח הקומה המותר. חריגה מקו בניין תהווה סטייה ניכרת.

שטח המרפסות ומיקומן ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

עבור שימושים ציבוריים תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים הכוללים הקבועים בתוכנית זו

עבור מצללות ו/או סוככי צל אשר יכול שייבנו עם קירוי מלא אך ללא קירות.

10. הנחיות מיוחדות לשימוש מלונאי, ככל שיקבע:

א. שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם להנחיות

מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד

התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בניה.

ג. שטח מקסימלי למלונאות יהיה עד 15% משטחי התעסוקה בתכנית כמפורט בטבלה 5.

ד. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או

בניהן. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות

ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים.

עירוני מעורב

4.1

בינוי ו/או פיתוח

ב

ה. השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.

ו. אופן שילוב שימושי המלונאות, מיקומם, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית העיצוב, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

ז. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה.

11. מרחב מוגן :

פתרון מיגון ייקבע בהתאם להנחיות פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים בתוכנית.

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

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

14. דיור בהישג יד :

1. מתוך סך השטחים למגורים יוקצו שטחים בהתאם לטבלה 5 לטובת יחידות דיור בהישג יד. היחידות עבור דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור הנחה של 40% ובלבד שלא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם למדיניות העירונית. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב על ידי מהנדס העיר או גורם מטעמו.

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

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

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

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

15. חזית מסחרית כמסומן בתשריט :

א. חזית מסחרית תהיה בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% (כולל חזית לובי לשימוש ציבורי) ובעומק של לפחות 5 מ"ר.

ב. שטחי המסחר, מיקומם הסופי, היקפם ואופן שילובם בבניה החדשה ובמבנה לשימור יקבעו סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.

ג. פתיחת חזיתות המבנה לשימור תעשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור

ד. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף העליונה מתוך המסחר של קומת הקרקע.

ה. לסך הכל שטחי המסחר בתוכנית יתוכנן פיר נידוף.

4.1

עירוני מעורב

16. השטחים ללא בינוי בכל תחום התכנית יפותחו כמרחב רציף באופן שיהווה המשך של המדרכות והמרחב הציבורי, ללא גדרות, מחסומים, חניה (למעט חנית אופניים) ומכשולים אחרים. יותר מעבר רכב חירום בלבד. בשטח זה תקבע זיקת הנאה לשהייה ומעבר כמפורט בסעיף 6.4 זכות מעבר.

17. אזור פריקה וטעינה וחדרי האשפה

א. במגרש 201 אזור פריקה וטעינה וחדרי האשפה ימוקם בתת הקרקע.

ב. במגרש 202 אזור פריקה וטעינה וחדרי האשפה ייקבע בתכנית העיצוב ויותר במפלס הקרקע ובתת הקרקע. במידה וימוקם במפלס הקרקע יהיה מוסתר ובהפרעה מינימלית למרחב הציבורי.

ג. מיקום סופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

ד. יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים, אזור למחזור בקבוקים עם חדר אשפה נפרד לחלק המסחרי וכן יינתנו פתרונות פינוי אשפה בלעדיים לאזור המסחרי בנפרד מהמגורים.

ה. כל תשתיות פריקה וטעינה וחדר האשפה יהיו בנפח המבנה באופן נסתר כחלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה.

18. חזית חמישית מעל המבנה הקיים לשימור:

כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו.

תשתיות של המבנה הקיים יוטמעו בתת הקרקע או ישולבו עם תשתיות המגדל.

קווי בנין

ג

קווי בניין מעל הקרקע יהיו כמפורט בתשריט, בנספח בינוי וכמפורט להלן:

1. עבור תא שטח 201A מגדל A:

א. קו בניין למסד מגדל A בהתאם לקו הבניין של המבנה הקיים לשימור:

צפוני לכיוון רחוב ריב"ל - 3.80 מטר

דרומי לכיוון רחוב יד חרוצים - 4 מטר

מזרחי לכיוון חלקה 237 בגוש 6976 - 3.3 מטר

קו בינוי מערבי לכיוון השפ"פ - 4 מטר

ב. קו בניין למגדל A

צפוני לכיוון רחוב ריב"ל 10.1 מטר

דרומי לכיוון רחוב יד חרוצים - 11.5 מטר

מזרחי לכיוון חלקה 237 בגוש 6976 - 20.9 מטר

קו בינוי מערבי לכיוון השפ"פ - 2 מטר

2. עבור תא שטח 201A מגדל B:

א. קו בניין למסד:

צפוני לכיוון רחוב ריב"ל - 10.5 מטר

דרומי לכיוון רחוב יד חרוצים - 4 מטר (בהמשך לקו הבניין של המבנה לשימור)



עירוני מעורב	4.1
<p>קו בינוי מזרחי לכיוון שפ"פ - 0 מטר מערבי לכיוון רחוב יגיע כפיים 0 מטר</p> <p>ב. קו בניין למגדל צפוני לכיוון רחוב ריב"ל 12 מטר דרומי לכיוון רחוב יד חרוצים - 8 מטר קו בינוי מזרחי לכיוון שפ"פ - משתנה כמופיע בתשריט ובנספח קווי בניין ומינימום 2 מטר מערבי לכיוון רחוב יגיע כפיים - 5 מטר</p> <p>3. עבור מגרש 202 מגדל C: א. קו בניין למסד - צפוני לכיוון רחוב יד חרוצים - 2.4 מטר דרומי לכיוון חלקה 192 גוש 6976 - 5 מטר מזרחי לכיוון חלקה 191 בגוש 6976 - 6 מטר מערבי לכיוון רחוב יגיע כפיים - 0 מטר</p> <p>ב. קו בניין למגדל צפוני לכיוון רחוב יד חרוצים - 7.4 מטר דרומי לכיוון חלקה 192 גוש 6976 - 9 מטר מזרחי לכיוון חלקה 191 בגוש 6976 - 10 מטר מערבי לכיוון רחוב יגיע כפיים - 5 מטר</p> <p>4. קו בניין תת קרקעי לפי המפורט בתשריט ונספח הבינוי, תתאפשר חריגה של עד 1.5 מטר בקו הבניין בתת הקרקע מעבר לקונטור החיצוני של המבנה לשימור, לצרכי דיפון כך שלא תיגרם פגיעה למבנה לשימור, ובכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>5. המרווח בין המגדלים במגרש 201 לא יפחת מ-18 מטר כמופיע בתשריט.</p> <p>6. המרחק בין גרעין המבנה המוצע בתא שטח A201 לבין המבנה לשימור לא יפחת מ-8 מטר.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות שטחים ציבוריים מבונים</p> <p>זכויות בנייה</p> <p>1. בתחום התכנית ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של לפחות 9,585 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>2. לשטחים הציבוריים במגרש 201 ניתן יהיה להוסיף מרפסות מקורות ו/או חצרות מבונות ו/או מרפסת גג וקביעת הוראות לגביהם, בנוסף לשטחים שיוקצו לשטחי הציבור הבנויים, אשר יבואו במניין השטחים העיקריים המותרים במגרש.</p> <p>יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך. לקומות הציבוריות המבונות כ- 3,600 מ"ר במגרש 201 עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.</p> <p>לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.</p>	ד

4.1

עירוני מעורב

3. ניתן להמיר שטח עיקרי עבור שימושים ציבוריים לשטחי שירות עבור שימושים ציבוריים ולהיפך.
4. לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיו"ב הדרושים להפעלתם, ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטח הציבורי הבנוי (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.
5. לקומות הציבוריות המבונות תתווסף מרפסת הגג הפתוחה מעל קומות המסד במגדל B. זאת מעבר לשטחים הציבוריים הבנויים הקבועים בתכנית. מיקומה ושטחה יקבעו בשלב תכנית העיצוב ככל הניתן ובאישור הועדה המקומית.
6. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה).

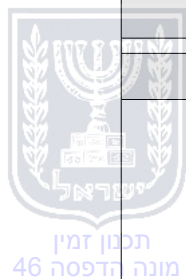
ה

הנחיות מיוחדות

שטחים ציבוריים מבונים

הוראות בינוי

1. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתוכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. והכל ככל הניתן ולאישור הועדה המקומית בתכנית העיצוב.
2. מיקום והיקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתוכנית יקבע בתוכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים באופן שיאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
3. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.
4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתוכנית העיצוב.
5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
6. יתוכננו מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תוכנית העיצוב.
7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מטר. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתוכנית לנושא גובה הקומה. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה להגביה קומה ציבורית אחת עד לגובה 10 מטר ברוטו ובהתאם לשימוש שיקבע.
8. חצרות אשר יתווספו לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות ויכללו קירוי, גדרות וסגירות ככל שידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג קומת מסד בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי.
9. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. והכל ככל הניתן ולאישור הועדה המקומית בתכנית



4.1	עירוני מעורב
	<p>העיצוב.</p> <p>10. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. והכל ככל הניתן ולאישור הועדה המקומית בתכנית העיצוב.</p> <p>11. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים 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. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. והכל ככל הניתן ולאישור הועדה המקומית בתכנית העיצוב.</p> <p>12. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. והכל ככל הניתן ולאישור הועדה המקומית בתכנית העיצוב.</p> <p>13. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. במסגרת תכנית העיצוב/היתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקום הורדת והעלאת הנוסעים באישור מהנדס העיר. מיקום ומספר מקומות העלאה והורדה יעשה בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. בנוסף יותרו תשתיות.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. בנוסף יותרו שבילי אופניים, מדרכות, תשתיות ונטיעות עצים.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. כל תחום השפ"פ יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה וכל ימות השנה.</p> <p>ב. מעל הקרקע במפלס הפיתוח:</p> <p>1. פעילות ציבורית, מעבר ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקנים לאופניים.</p> <p>2. פיתוח סביבתי הכולל מתקנים הנדרשים לשהייה כגון ריהוט גן ורחוב, פרגולות, מצללות, פינות ישיבה, גינון ונטיעות.</p> <p>3. מתקני משחק, שימושי ספורט.</p> <p>4. מעבר רכב חרום.</p> <p>ג. בתת הקרקע:</p> <p>1. יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע ביעוד עירוני מעורב בסעיף 4.1.1(ג). בתחום קווי</p>

4.4	שטח פרטי פתוח
	<p>הבניין למרתפים בלבד.</p> <p>2. מחוץ לקו בניין למרתפים לא תותר כל בניה מעל ובתת הקרקע למעט תשתיות תת קרקעיות בתחום זה לא תותר בניית חדרי טכניים וחניות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטח יהיה על פי תוכנית העיצוב והפיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>2. השטח הפרטי הפתוח יפותח ככיכר פתוחה המשכית למפלסי הרחובות והמדרכות ההיקפיים.</p> <p>3. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה בהתאם לסעיף 6.4.</p> <p>4. יובטח עומק בית הגידול של 1.5 מטר לפחות כפי שיתואם במסגרת תוכנית העיצוב ובהתאם לסעיף 6.8.</p> <p>5. תותר הצבת שולחנות, כסאות וריהוט רחוב.</p> <p>6. פליטת האוויר לרבות אגוז, גנרטור, הוצאת אויר מחניונים יהיו לגג עליון של המבנים בתא שטח 201A. על אף האמור- ביחס להוצאת אויר מחניונים תתאפשר הוצאתו מעל המבנה לשימור, בגובה שלא יפחת מ-5 מטר מפני הקרקע ובמרחק שלא יקטן מ-5 מטר מפתחים של שימוש רגיש. כל פתרון ידרש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בשלב תכנית העיצוב.</p>



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	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
גודל מוחלט	גודל מגרש	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה							
		92336	18468			110804							
	201A		5434	1358		6792	75						(1)
	201A		7373	(2) 2212	(3)	(4) 9585							(5)
	201A	9054	105143	22038	2000	127181	75	70 (7)		157	41	6	
	201B	882				(6)							
	202		19258	4814		24072	266						(1)
	202		585	165		750							
	202		5056	1264		6320	69						(1)
	202	2433	24899	6243	500	31142	335	60 (7)		157	48	6	
	<סך הכל>	12369	130042	28281	2500	(8) 158323	410						

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:

- סך כל שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש 201 לא יעלו על 127,181 מ"ר סך כל שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש 202 לא יעלו על 31,142 מ"ר. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. עמודת סה"כ שטחי הבניה מתייחסת לסך שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.
- שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. שטחם הכולל של שטחי המגורים במגרש 201 ובמגרש 202 שהינו 37,184 מ"ר שטח כולל מעל הכניסה הקובעת, המהווים 25% מהשטחים (מתוכם 24,072 מ"ר עבור מגורים 13,112 מ"ר עבור דיוור בהישג יד בכפוף לסעיף 4.1.2(ב)(14)). ניתן להעביר שטחי הבניה לשימוש המגורים בין מגרש 201 ומגרש 202 תוך אפשרות לניוד של עד 15 יחידות דיוור בין מגרש 202 למגרש 201, לרבות דיוור בהישג יד, לעת תוכנית עיצוב אדריכלי כל עוד אין חריגה מהשטח הכולל הנקבע למגורים ואין שינוי בשטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש. חריגה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.
- הקטנת השטח המיועד לדיוור בהישג יד תהווה סטייה ניכרת.

ד. ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע בתוך כל שימוש הקבוע בתוכנית זו.

ה. יותר לשיקול דעת הועדה המקומית להצריח שטחים ושימושי מגורים לרבות דיור מיוחד ומסחר בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתוכנית.

ו. הועדה המקומית לפי שיקול דעתה רשאית להתיר המרה של שטחי שירות 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) 4.

ז. לא יותר להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ח. היקף השטחים למסחר לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה והמסחר בתכנית, בקומת הקרקע לא יפחת מ-2,000 מ"ר במגרש 201 ומ-500 מ"ר במגרש 202. מתוך שטחי המסחר עד 2,510 מ"ר עיקרי + שירות ניתן למקם בגג מגדל B בתא שטח 201A ובגג מגדל C במגרש 202. במגדל A שבתא שטח 201A אין מגבלה למיקום השימוש המסחרי במסגרת שטחי המסחר הקבועים בסעיף זה

ט. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, תשתיות, חדרי שנים, מיתוג וטרנספורמציה וכדומה הדרושים להפעלתם שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 1435 מ"ר המהווים 15% מסך השטח הציבורי הבנוי מעל הקרקע (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.

י. גובה אבסולוטי מירבי בכפוף למגבלות רת"א ובכפוף לסעיף 6.9.

יא. יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצרות ו/או מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולהיפך.

יב. תותר המרה מלאה של שטחים ציבוריים בנויים בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

יג. שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו את כלל השימושים במגרש.

יד. שטחים עבור שימוש מלונאות יהיו מתוך סך שטחי התעסוקה והמסחר ובהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי ושירות בכפוף לסעיף 4.1.2 (א) (10).

טו. השטחים בטבלה כוללים את השטחים הקיימים במבנה לשימור.

טז. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ובנספח קווי הבניין.

יז. במסגרת גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית תותר הוספת פרגולה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית.

יח. ניתן להמיר עד 500 מ"ר ציבורי בנוי לטובת 1200 מ"ר שטח גג אשר יוצמד לשימוש הציבורי כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב. תתאפשר גמישות בשטח גג שיוצמד לשימוש הציבורי בשיעור של 5%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים ולשימוש מלונאי יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע עפ"י סעיף 4.1.2 (א) (9).

(2) לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים בהיקף של עד 3,600 מ"ר במגרש 201 מעבר לזכויות המופיעות בטבלה עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוד מלא אך ללא קירות בהתאם לסעיף 4.1.2 (ד) (2).

(3) מתוך שטחי שירות בתת הקרקע יוקצו שטחי שירות עבור השטחים הציבוריים הבנויים בהיקף של עד 1,435 מ"ר.

(4) מתוך שטח זה יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי.

(5) כאמור בסעיף 4.1.2 (א) (9).

(6) סה"כ זכויות בנייה מתחת לקרקע במגרש 201, כולל מתחת לשטח הפרטי הפתוח בתחום קווי הבניין למרתפים.

(7) תכסית מרבית מעל הקרקע.

(8) ככל שימוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווספו 6 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה במקום ממ"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בכל המגרשים יהיה הכנת תוכנית עיצוב ופתוח אדריכלי שתאושר על ידי הועדה המקומית. תוכנית העיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותתייחס להיבטים הבאים:
1. העמדת המבנים, מספר והיקף קומות המסד, פריסת השימושים השונים, מיקום סופי של סימון זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל בתחום התוכנית, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח וגיוון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, מיקום תשתית, כניסה לתת הקרקע וכניסות למבנה.
 2. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים ומתן הנחיות להבטחת הפרדה למניעת מטרדים בין שימושי המגורים לשאר השימושים.
 3. תאום שימור המבנה הקיים וההשקפה בינו לבין הבינוי החדש בכל הנוגע לשינויים המוצעים במבנה הקיים ובין היתר בנוגע לשינוי החזיתות הפנימיות, קומות ומפלסים קיימים. כל התערבות במבנה הקיים תיעשה בתאום עם מחלקת השימור.
 4. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאת חרום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 5. הנחיות ועיצוב לפיתוח קומת הקרקע, קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח והמדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, גובה המבנים, מפלסי קומות המרתף ומיקום הרמפות.
- ב. הפתרונות העקרוניים לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה באותה עת.
- ג. קביעת השימושים הציבוריים מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים.
 - ד. קביעת חצרות, מרפסות או גג מקורה לשטחים הציבוריים הבנויים בהתאם לשימוש שיקבע בשטחים הבנויים כמפורט בסעיף 4.1.2.(ד)(2).
 - ה. מיקום מצללות למיתון רוחות בהתאם לחוו"ד סביבתית.
 - ו. קביעת היקפם ומיקומם של שטחי המסחר.
 - ז. שילוב שימושי מלונאות בכפוף לסעיף 4.1.2 (א) (10).
 - ח. פירוט יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
 - ט. דו גלגלי:
1. פיזור חניות האופניים בין קומת הקרקע בפיתוח ובקומת המרתף העליונה, כולל תכנון מתקני אופניים מאובטחים. מיקום סופי יקבע בתכנית העיצוב.
 2. קביעת כניסת אופניים לתת הקרקע, ככל הניתן מופרדת מכניסת הרכבים הפרטיים.
 - י. תכנית נטיעות הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק.
 - יא. חלחול:
 1. קביעת תחום פנוי לחלחול, השהיה ונטיעת עצים בהתאם לסעיף 6.7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6.1 עיצוב אדריכלי	
<p>2. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנה מידה 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.</p> <p>יב. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש</p> <p>יג. עדכון סקר עצים ואישורו ע"י האגרונום העירוני</p> <p>יד. קביעת מיקום מערכות האוורור, מערכות טכניות והוצאת אוויר מחניונים. מערכות אלו לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא בקרבת החלונות לפתיחה, מיקומם המדויק של מערכות אלו לרבות מרחקם מהחלונות יקבע בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.</p>	
6.2 עיצוב אדריכלי	
<p>טו. הצגת פתרונות:</p> <p>1. לפליטת אגוז גנרטור בגגות העליונים של המבנים.</p> <p>2. תיאום אלמנטים למניעת מטרדים משטחי מסחר - ארובות מנדוף העולה לגובה 2 מטר מעל הגג של הקומה העליונה במגדל ובור מפריד שומנים. ככל שיתוכנן מטבח למלונאות, הצגת פיר נידוף למטבח.</p> <p>3. אם ידרשו חדרי שנאים בתחום התוכנית הם ימוקמו ככל הניתן בריחוק ממקומות שהיית אנשים.</p> <p>4. פתרונות אקוסטיים למערכות מכאניות ושילובן כחלק מחזית חמישית.</p> <p>5. הפרדת כניסות בין שימושי מגורים לשימושים ציבוריים ו/או תעסוקה.</p> <p>טז. קביעת מרווח בין הקומה הראשונה של מגדל A שבתא שטח 201A לבין המבנה הקיים ובתיאום עם מחלקת השימור.</p> <p>יז. תוכנית אצירת פסולת וחדרי אשפה, בגודל שיתאים להצבת מתקנים ויאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. גודל החדרים, מספר המתקנים והגישה יאושרו במסגרת התכנית.</p> <p>יח. נושאים נוספים בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.</p> <p>יט. תנאי לאישור תוכנית עיצוב תיק תיעוד מפורט מאושר על ידי מחלקת שימור.</p>	
6.3 בינוי ו/או פיתוח	
<p>א. נספח הבינוי הינו מנחה, ומראה את עקרונות הבינוי.</p> <p>ב. שינויים לתוכנית הבינוי יאושרו במסגרת תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p>	
6.4 זכות מעבר	
<p>א. השטח ביעוד שטח פרטי פתוח וכן כל השטחים הלא בנויים במגרש 201 ובמגרש 202 יהיו בזיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור כמסומן בתשריט, בכל שעות היום ובכל ימות השנה.</p> <p>ב. בשטח המסומן בזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות, מחסומים, דלתות, שערים, רמפות חניה או בינוי מכל סוג שהוא או מכשולים אחרים.</p> <p>ג. פיתוח השטח יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנים מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ד. לא יותרו הוצאת אוויר מהמרתפים, פליטת אגוז גנרטור בשטחים המסומנים בזיקת ההנאה למעבר ושהייה להולכי רגל בכפוף לסעיף 4.4.2(6).</p> <p>ה. בשטחי זיקות ההנאה תתאפשר הקמת בתי גידול לעצים בוגרים. יישמר עומק נטיעות של 1.5 מטר בשטח זיקת ההנאה במפלס הפיתוח.</p>	



6.4	זכות מעבר
	<p>ו. בשטחי זיקות ההנאה יתאפשרו אזורי ישיבה ובתנאי שיישאר מעבר חופשי לציבור ברוחב של 2 מטר לפחות. רוחב סופי למעבר יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ז. בשטח המסומן בזיקת הנאה יותר מעבר רכב חירום בלבד.</p> <p>ח. מיקום סופי של זיקות ההנאה, ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ט. זיקות ההנאה ירשמו לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>י. תותר העברת תשתיות עירוניות בתת הקרקע אשר בתחום זיקת ההנאה במרווח שבין גבול תאי השטח A201 ו-202 לבין קו הבניין כלפי הרחובות יד חרוצים וריב"ל.</p> <p>יא. ריצוף המדרכות ברחובות הגובלים בתחום המסומן בזיקות הנאה למעבר רגלי יהיה בהתאם לפרט עירוני והמשכי למדרכות שבתחום זכות הדרך.</p> <p>יב. יותר מעבר אופניים בשטחי זיקת ההנאה.</p>
6.5	חניה
	<p>א. תקן החניה :</p> <p>1. תקן החניה לתעסוקה ומלונאות יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. התקן יהיה מקסימאלי, קרי, ניתן יהיה לרדת ממנו.</p> <p>2. תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. התקן יהיה מקסימאלי, קרי, ניתן יהיה לרדת ממנו.</p> <p>3. תקן חניה 0 לדירות קטנות ודיור בהישג יד.</p> <p>4. תקן החניה לרכבים פרטיים למסחר יהיה 0.</p> <p>תקן חניה 0 לשימושים עיקריים בתת הקרקע.</p> <p>5. תקן החניה לדו גלגלי יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>6. חניות שאינן למגורים לא יוצמדו, וינהלו כחניון ציבורי הפתוח 24/7. לא תותר הצמדה וסימון חניה לתעסוקה ולמסחר.</p> <p>7. תקן חניה לשימושים ציבוריים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לשימוש שיבחר.</p> <p>ב. החניות יוקצו בתת הקרקע.</p> <p>ג. במגרש 201 ובמגרש 202 יוקמו חניונים תת קרקעים נפרדים ועצמאיים. מספר הרמפות ומיקומן הסופי יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. לכל היותר יתאפשרו שתי רמפות כניסה לרכב לתת הקרקע.</p> <p>ד. רמפות הכניסה לתת הקרקע יהיו בתחום קווי הבניין ומקורות על ידי החלק הבנוי במגרש.</p> <p>ה. ללא תאפשר יותר מרמפה אחת עבור משאיות.</p> <p>ו. לא תתאפשר כניסה לתת הקרקע מרחוב גיע כפיים.</p> <p>תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החניה ליתר השימושים.</p>
6.6	מרתפים
	<p>א. יותרו עד 6 קומות מרתף בתחום קווי הבניין למרתפים כמופיע בתשריט ובנספח קווי בניין, בכפוף לפתרון הטיפול במי נגר בתוכנית.</p> <p>ב. תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים. בתא שטח 201 השטח הפנוי עבור ניהול מי נגר וחלחול יהא בכפוף לסעיף 6.7(ג)2.</p> <p>לא יותרו מרתפים או תשתיות פרטיות בתחום רחובות ריב"ל ויד חרוצים בתחום המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.</p> <p>ג. תירשם זיקת הנאה בתחום הנ"ל למעבר תשתיות ציבוריות בלבד.</p> <p>ד. שפילת מי תהום, ככל שתידרש, בכפוף לחקירה סביבתית.</p>

א. בנייה ירוקה - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. יעילות אנרגטית - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואיכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

1. תנאי להפקדת התוכנית יהיה ביצוע סקר אנרגטי לפרויקט על פי הנחיות אדריכל העיר. מונה הדפסה 46 תכנון זמין

הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד') וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.

2. יש להיערך לאפשרות עתידית של חובת התקנת מערכת פוטו וולטאית על אחוז ניכר של גג המבנה לצורך אספקת נתח משמעותי של צריכתו האנרגטית. 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.

3. אם אין היתכנות כלכלית או תפעולית למערכת פוטו וולטאית, יש לבחון שימושים נוספים בעלי תועלת ציבורית-סביבתית, כגון גג ירוק (גג מגונן) או גג כחול (גג סופח מי נגר). התכנון ייעשה בתיאום מחלקת תכנון בר קיימא, יחידת אדריכל העיר.

4. על מבני המגורים לעמוד בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019 פרק י"א: מערכות לחימום מים והפקת אנרגיה.

5. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות (במבנים שאינם למגורים). במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

6. הפרוייקט יציג ייצור שנתי שלא ייפחת מ-363,000 קוט"ש.

7. על גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

ג. שטח לחלחול:

1. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

2. לפחות 11% משטח מגרש 201 ולפחות 15% משטח מגרש 202 יוותרו כשהם נקיים מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים 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.

3. יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

ד. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. עודפי חפירה ומילוי פסולת הבניין יטופלו כמשאב וככל הניתן האפשר יעשה בהם שימוש. פסולת בניין ועודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יופנו לאתר פסולת מוסדר ומורשה על פי חוק.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.

ב. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

1. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
2. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
4. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

ג. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

1. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
2. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
3. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
4. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

ד. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

1. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
2. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
3. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
4. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
5. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

6.9

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה: 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 ייתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

2. הגובה המירבי המותר לבניה 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 וכ"ו. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<p>הכולל עולה על 60 מטר מעל פני מפלס הכניסה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני מפלס הכניסה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. מתקן ניקוי על גג המגדלים יהיה כפוף להגבלות הבניה לגובה במצב מקופל ובמצב עבודה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6. הגובה האבסולוטי של הבניינים יכלול ארובה בגובה 2 מטר מעל הגג של הקומה העליונה במגדל.</p> <p>7. סך הקומות כולל קומת קרקע וקומות מתקנים טכניים שנקבעו בתכנית ינתנו בכפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית.</p> <p>8. משרד הביטחון :</p> <p>א. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות הבניינים 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>	
איחוד וחלוקה	6.10
<p>סימון איחוד וחלוקה הינו בכל תחום התוכנית, כפי שמופיע בתשריט .</p> <p>ב. האיחוד וחלוקה מחדש, יבוצעו על פי לוח הקצאות ואיזון ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, ויירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.11
<p>א. השטח בתחום האיחוד וחלוקה :</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים במגרש 201, יירשמו בבעלות על שם 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/ שיעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התוכנית. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים הבנויים עם מתן היתר בניה.</p>	
תנאים בהליך הרישום	6.12
<p>תנאים לקליטת בקשה להיתרי בנייה :</p> <p>א. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית בכל תחום התכנית כמפורט בסעיפים 6.1 ו-6.2.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה למגדל המגורים במגרש 202 יהיה הגשת בקשה להיתר בנייה להקמת מגדלי המשרדים במגרש 201.</p> <p>ג. הגשת כתבי התחייבות :</p> <p>1. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים בתחום מגרש 201, והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה.</p> <p>2. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה.</p> <p>3. הבטחת הקמת מנגנון לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה.</p> <p>4. הבטחת רישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי</p>	

6.12

תנאים בהליך הרישוי

המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, ככל שיקבע שימוש זה בתוכנית העיצוב.

5. הבטחת שימור המבנה הקיים.

6. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

7. הבטחת בניית יחידות הדיור בהישג יד.

8. לא יינתן היתר בניה במגרש 202 ובמגרש 201 שאינו כולל את בניית יחידות הדיור בהישג יד באותו המגרש עבורו מבוקש ההיתר.

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

10. רישום הערת לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור.

ד. אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות, ככל שיתוכנן שימוש מלונאי.

ה. אישור רשות תעופה אזרחית.

ו. תיק תיעוד מלא למבנה הקיים לשימור בתיאום ובאישור מחלקת השימור.

ז. אישור משרד הבריאות ככל שידרש.

ח. תיאום הנדסי.

ט. אישור פקיד היערות.

י. אישור רשות העתיקות.

יא. אישור תאגיד המים.

יב. עבור תא שטח 201A יידרש תיאום ואישור מחלקת שימור.

יג. תיאום התכנון עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה ותכנון בר קיימא ומשרד והגנת

הסביבה וקבלת אישורם באשר ליישום והטמעת מסקנות של: סקר סביבתי, סקר אנרגיה, סקר מיקרו אקלים, סקר סעיפי איכות סביבה כמפורט בסעיף 6.7 שבתקנון, המלצות אקלימיות, המלצות משלב תוכנית העיצוב האדריכלי.

1. ביצוע תוכנית הדיגום לתוצאות דיגום גזי קרקע וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.

2. פרשה טכנית לאוורור החניונים הכוללת גלאי גזי קרקע (במידת הצורך) וקצב תחלופת האוויר, גלאי CO.

3. חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים) ממבני ציבור ולמבני ציבור, תחבורה, מערכות בבניין, מסחר, תעשייה וכד'.

4. חוות דעת הידרולוגית ופתרונות לניהול נגר עילי בכפוף לתוצאות חקירה סביבתית ואישור רשות המים.

5. התקשרות עם יועץ אסבסט מורשה והיתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

6. סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.

7. מסמך להפחתת אי החום העירוני.

יד. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת

דיור ואיכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

טו. תכנית חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת:

1. יישום מסקנות סקר האנרגיה.

2. הצגת תכנית חשמל הכוללת הטמעת מסקנות סקר האנרגיה, על פי ההנחיות העירוניות.





תנאים למתן היתרי איכלוס	6.13
<p>תנאים לאכלוס יהיו כדלקמן:</p> <p>א. ביצוע בפועל של כל התנאים להגשת בקשה להיתר בניה מסעיף 6.12.</p> <p>ב. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל.</p> <p>ג. הקמה בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 201 בבעלות העירייה לרבות השטחים המוצמדים.</p> <p>ד. רישום בפועל של השטחים הציבוריים לרבות השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים בתחום התוכנית בבעלות העירייה.</p> <p>ה. השלמת בניית יחידות הדיור בהישג יד עבור תא השטח עבורו מבוקש היתר האכלוס.</p> <p>ו. ביצוע בפועל של תוכנית הפיתוח הסביבתי כפי שהוגדרה בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ז. אישור התקשרות עם חברת ניהול.</p> <p>ח. רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, במידה ויבנה שימוש מלונאי.</p> <p>ט. תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.</p> <p>י. תנאי לאכלוס מגדל המגורים במגרש 202 יהיה הקמה בפועל ואכלוס של מגדלי המשרדים במגרש 201.</p> <p>יא. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט וקרקע מזוהמת (במידה וקיים) לאתר מורשה.</p> <p>יב. תעודות שקילה ואישור מחזור/הטמנה של פסולת בניין מאתרים מורשים על ידי המשרד להגנת הסביבה, האישורים יועברו לאגף רישוי ופיקוח בנייה.</p> <p>יג. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר.</p> <p>יד. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש.</p> <p>טו. תנאי לאכלוס המגדל המזרחי במגרש 201 הוא שימור בפועל של המבנה לשימור ואישור מחלקת שימור לרמת הגמר.</p> <p>טז. היתר רעלים/פטור לברכת שחיה יועבר לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.</p> <p>יז. אישור שלב ב' ממעבדה מוסמכת על עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואיכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4.</p> <p>יח. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.</p>	
הריסות ופינויים	6.14
<p>א. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית - מיועדים להריסה.</p> <p>ב. הריסת המבנים בתחום תוכנית זו תיעשה על ידי מבקש היתר הבנייה שבתחומו נמצאים מבנים אלו. הריסות יעשו בכפוף לסקר אסבסט שיערך על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויתקבל היתר פירוק שיוצג כתנאי להיתר הבניה. פינוי האסבסט יעשה על ידי קבלן מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. גריסה במקום תתאפשר רק במידה ובסביבת התוכנית לא יהיו מגורים ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. כל הריסה בחלקה 211 בגוש 6976 תתואם במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי עם מחלקת השימור.</p>	



סטיה ניכרת	6.15
<p>כל המפורט להלן יהווה סטייה ניכרת:</p> <p>א. איחוד דירות.</p> <p>ב. סגירת מרפסות וכן שימוש אחר של שטח המרפסות.</p> <p>ג. העברת 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> <p>ו. שינוי במגבלות קווי בניין.</p> <p>ז. הגדלת השטח הכולל הנקבע למגורים.</p> <p>ח. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש.</p>	
שימור	6.16
<p>א. התכנית קובעת את המבנה הקיים בריב"ל 26 לשימור.</p> <p>לא תותר הריסת מבנה לשימור.</p> <p>על אף האמור לעיל, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר או לדרוש הריסת חלקי מבנה במקרים כמפורט בסעיף ב' ולאחר ששוכנעה שלא נגרם נזק לערכי השימור של המבנה.</p> <p>ב. במבנה הקיים לשימור יעשה שימוש מחודש והוא ישולב בבינוי המתוכנן, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. במסגרת תוכנית העיצוב, יתואם המפגש בין המבנה לשימור לבין המגדל. טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או תוספת בינוי ביחס למבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתרי בניה בתא שטח 201 יהיה הבטחה לשימור המבנה הקיים המסומן לשימור ברחוב ריב"ל. תנאי לאכלוס המגדלים בתא שטח 201 יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד. תנאי לאכלוס המגדל המזרחי במגרש 201 יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.</p> <p>ד. (הוראת מעבר) ניתן להוציא היתרים למבנה לשימור ללא פגיעה בערכי המבנה. ניתוק ממבנה לשימור:</p> <p>החזית החדשה תהיה מנותקת עיצובית מהמבנה לשימור</p> <p>הנחיות מיוחדות/הנחיות מיוחדות שימור - אחזקה:</p> <p>חובת אחזקה של המבנה הקיים לשימור - העבודות שיידרשו לשם אחזקה של המבנה לשימור שיכללו, בן היתר, תיקון וטיפול במערכות המבנה החיצוניות והפנימיות, וכן עבודות של אחזקה שוטפת, כגון: צביעה, סידור, טיפול בחצר המבנה והאלמנטים הבנויים המצויים בו. עבודות תחזוקה אלו יבוצעו על פי הנחיות מחלקת השימור והצורך בהן ייבחן אחת ל-10 שנים מיום השלמת ביצוע עבודות השימור במבנה.</p> <p>הוועדה 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.</p> <p>ה. בקומות הקיימות במבנה לשימור יותר בינוי נוסף הדרוש לשם התאמת קומות אלו לתקני מיגון ובטיחות ובכפוף לסעיף 6.16(ב) והכל מתוך השטחים המותרים בטבלה 5 במגרש 201.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.17
<p>א. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.</p> <p>ב. צל ונטיעות במרחב הציבורי:</p>	



6.17	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.</p> <p>2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.</p>

6.18	תחזוקה
	<p>1. 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 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.</p> <p>2. תנאי לקליטת בקשה היתר 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.</p>

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ללא שלבי ביצוע.	

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

שוטף.
