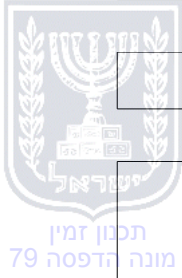


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0126417

תא/4140 - רוקח אבן גבירול



מחוז **תל-אביב**
מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/01/2020

להפקיד את התכנית

07/07/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מערך שטחי ציבור בנויים ופתוחים לאורך נחל הירקון עד לשפך הירקון, על פי מתווה תמ"מ 2/5 (פרק 4 תכליות ושימושים סעיף 22 בהוראות התכנית), ובהתאם לתכנית האב למתחם אבן גבירול-רוקח-הירקון, שאושרה בועדה המקומית והמחוזית.

המרחב מפותח כמרכז עירוני ציבורי, שיהווה חוליה מקשרת בין מרכז העיר מדרום, חצי האי הירקוני ממערב, והרובעים החדשים המפותחים מצפון במסגרת תכנית שדה דב ו-3700. התכנית מתווה רצועת שטח ציבורי פתוח (להלן- שצ"פ) לאורך נחל הירקון, רצועת מבני ציבור לאורך רחוב אבן גבירול, מרכז תחבורה בצומת רוקח ואבן גבירול, תחנת משנה לחשמל (תחמ"ש), איזור לתשתיות עירוניות ומבנה תעסוקה בחזית רדינג.

לאורך נחל הירקון ועד לשפך לים, מפותח שטח ציבורי פתוח עירוני, ליצירת רצף לפארק הירקון מדרום ולפארק החופי המתוכנן מצפון, עם חיבורים בגשרים לחצי האי הירקוני. בתחום השצ"פ, יתוכנן אזור של פארק שיאזכר את פעילות ייצור החשמל בתחנת הכח רדינג ויושמשו המיכלים, שאצרו דלק, כמבנים ומתקנים לרווחת הציבור.

מבני הציבור מפותחים כדופן לרחוב אבן גבירול, עם חזית מסחרית וקולונדה היוצרת המשכיות בין הרחוב הותיק בעיר המרכזית, לחלקו החדש בצפון. תקבע גם דופן פעילה לכיוון הפארק.

ממזרח לאבן גבירול, מוצע איזור תשתיות ושירותים עירוני, אליו יועתק מבנה כיבוי האש, המפונה על מנת לאפשר את המשכו צפונה של רחוב אבן גבירול. כמו כן, יוסדרו באיזור התשתיות והשירותים העירוני גבולותיו של מכון השאיבה לביוב, ויועד שטח למגרש לשירותים עירוניים.

בצומת רוקח ואבן גבירול, מוצע מרכז תחבורה (מתח"ם) במבנה סגור הכולל מסוף אוטובוסים, על פי פרוגרמה של משרד התחבורה. למרכז תוצמד תחנת הרכבת הקלה של הקו הירוק ושירותים תחבורתיים נוספים.

המתח"ם יתרום לנגישות לאתר בתחבורה ציבורית וישרת גם את מתחמי הפנאי האחרים בסביבה - חצי האי הירקוני ופארק הירקון.

בצמוד למתח"ם תשולב תחמ"ש סגורה, שתחליף את תחמ"ש רמת אביב הפתוחה.

התכנית מתווה את המשך אבן גבירול צפונה בתאום עם תכנית שדה דב, ואת צומת רוקח-אבן גבירול. כמו כן, התכנית מסדירה כבישי גישה במתחם, את הכניסה לתחנת הכח רדינג ומעגנת רדינג ודרכי גישה לחניונים ציבוריים, בקומות חניה תת קרקעיות מתחת למבני הציבור, שיהיו מקושרים ביניהם וישמשו את כלל באי המתחם ואת מבקרי חצי האי הירקוני ונמל תל אביב.

התכנית מסדירה העתקת תשתיות קיימות ותשתיות חדשות - תיעול, ניקוז, מים, ביוב וחשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תא/4140 - רוקח אבן גבירול

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

507-0126417

מספר התכנית

381.782 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית
עתידיית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	179500
קואורדינאטה Y	667500

1.5.2 תיאור מקום

בחלקו הצפוני של רחוב אבן גבירול, ממזרח לרצועת שפך הירקון, מדרום לתחנת הכח רידינג ומצפון לשדרות רוקח ישראל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אבן גבירול		
תל אביב-יפו	עגנון ש"י		
תל אביב-יפו	שד' רוקח		

כוכב הצפון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק	25, 29, 31-56, 99-123, 126-135, 141, 319, 323	22, 125, 142-149, 157, 316, 325
6635	מוסדר	חלק	16-48, 57-62, 72-83, 87-102, 106-124, 139, 144-146, 224-255, 285, 291, 293	3-4, 49-50, 125, 137-138, 140, 220, 286, 296-297
6798	מוסדר	חלק		58
6900	מוסדר	חלק		23, 25

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



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

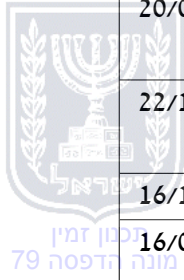


תכנון זמין
מונה הדפסה 79

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/04/1973		1912		פירוט	תמא/10/א/1
12/08/2010	4338	6121		פירוט	תמא/23/א/4
12/02/2020	3740	8688		פירוט	תמא/1
24/05/2016	7162	7271		פירוט	תמא/10/א/3
23/05/2017	6144	7510	שינוי מיקום מתקן הנדסי על פי סעיף 6.8.9 בהוראות תת"ל 71/ב. צמצום רצועת מתע"ן בסמוך לתחנת רוקח על פי סעיף 6.8.2 בהוראות תת"ל 71/ב.	כפיפות	תתל/71/ב
02/10/2017	214	7597	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/71/ג. הוראות תכנית תתל/71/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/71/ג
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
30/10/2007	340	5731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/5. הוראות תכנית תממ/2/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5/2
18/07/2016	8757	7304	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הוראות תכנית 507-0271700 ממשיכות לחול.	שינוי	507-0271700
27/03/1969		1515	ביטול התכנית בתחום הקו הכחול	החלפה	תא/1111
28/01/1988		3523	ביטול התכנית	החלפה	תא/2289
12/07/2007	3514	5691	ביטול התכנית	החלפה	תא/2848
06/07/2009	4685	5973	ביטול התכנית	החלפה	תא/3248
02/01/1964	558	1061	ביטול התכנית בתחום הקו הכחול.	החלפה	תא/628
19/02/1953		278	שינוי יעוד מגרשים ציבוריים פתוחים ליעוד למבני ציבור, מרכז תחבורה ושרותים עירוניים.	שינוי	תא/ל

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ל/4	החלפה	ביטול התכנית בתחום הקו הכחול.	6566	3677	20/03/2013
תא/5000	שינוי	שינוי במספר הקומות המותר בתכנית	7407	1792	22/12/2016
תא/2186	החלפה	ביטול התכנית	2874		16/12/1982
תא/ח	שינוי	הוראות תכנית זו יגברו במקרה של סתירה.	4978	2239	16/04/2001



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דנה קהת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דנה קהת		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 56 13/05/2021	דנה קהת	13/04/2021		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	קו כחול על רקע תכניות ארציות ומחוזיות	14: 58 13/05/2021	דנה קהת	06/05/2021	1	1: 5000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח בינוי	14: 58 13/05/2021	דנה קהת	11/05/2021		1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח מגבלות בניה	11: 33 28/04/2021	דנה קהת	18/04/2021	1	1: 5000	רקע	קומפילציה
לא	נספח משולב לתחבורה, בינוי ונוף גליונות: 1-4	15: 06 13/05/2021	ליאור לווינגר	06/05/2021		1: 1250	מחייב חלקית	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	נספח תנועה וחניה	15: 00 13/05/2021	אורן צמיר	20/04/2021		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תסקיר השפעה על הסביבה	16: 50 27/12/2018	רון לשם	25/12/2018	238		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה *
לא	נספחים לתסקיר השפעה על הסביבה	16: 51 27/12/2018	רון לשם	25/12/2018	223		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה *
לא	תיק תשריטים לתסקיר השפעה על הסביבה	16: 52 27/12/2018	רון לשם	25/12/2018	10		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה *
לא	נספח תשתיות גליונות: 1-2	10: 36 13/04/2021	אורן גבעון	07/03/2021		1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים	10: 37 13/04/2021	אורן גבעון	07/02/2021		1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב	11: 30 28/04/2021	אורן גבעון	28/04/2021	9	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב	10: 41 13/04/2021	אורן גבעון	07/02/2021		1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז	10: 42 13/04/2021	אורן גבעון	07/02/2021		1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח הידרולוגיה וניהול מי נגר. נספח משולב.	11: 31 28/04/2021	ירון גלר	28/04/2021	40	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח אנרגיה	10: 47 23/09/2020	אהרון בר דב	01/09/2020		1: 1	מנחה	חשמל

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מתחמים לאיחוד וחלוקה גליונות: 1-2	15: 03 13/05/2021	אריה פישמן	12/05/2021		1: 2500	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח עצים על רקע מצב מוצע	11: 31 28/04/2021	דפנה גרינשטיין	27/04/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים על רקע מצב מאושר	11: 32 28/04/2021	דפנה גרינשטיין	27/04/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	11: 39 20/10/2020	דפנה גרינשטיין	31/10/2019	63	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	דו"ח ממצאים, סקר היסטורי מתחמי אחסנת דלק של חברת חשמל, תל אביב	13: 31 23/01/2020	אליסון בוסגנ	14/08/2019	62	1: 1	רקע	סקר איכות קרקעות
לא	תיק תיעוד עבור מחלקת תכנון צפון עבור מחלקת השימור באגף תכנון העיר מסמך רקע לתכנית תא/4140	14: 57 23/01/2020	אורית מילבאואר	22/10/2018	81	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

* 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 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217414		brender_o@mail.tel-aviv.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217414	03-5216819	brender_o@mail.tel-aviv.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ישנה קרקע בבבעלות מדינה

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	דנה קהת	111938	מנספלד קהת אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	בית הלל	7	03-5612277	03-5611221	architects@mansfeld-kehat.co.il
יועץ נוף	אדריכל	ליאור לווינגר	106595	סטודיו אורבנוף אדר' נוף בע"מ	תל אביב-יפו	בן שמן	6	03-7369111		leor@nof.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תשתיות	אורן גבעון		י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.c o.il
יועץ הידרולוגיה	יועץ	ירון גלר		ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873	03-7414906	gellerm@net vision.net.il
	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485993		arie@medva. co.il
אינג'	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22462	מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	matan@mata neng.co.il
יועץ חשמל, אינג'	יועץ	אהרון בר דב	83508	בר-דב הנדסה ונייהול בע"מ	ראש העין	עמל	11	073-2486900	03-6436901	aharonb@bar doveng.com
פיתוח סביבה וקיימות	יועץ	שמוליק ליפשין		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	היצירה	6	09-7733160		shmulik@esd -env.com
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	דפנה גרינשטיין	33380	גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבה בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	office@lands cape.org.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 79

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון השטח שבין נחל הירקון ושפך הנחל לבין המשך רחוב אבן גבירול צפונית לשדרות רוקח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת יעודי קרקע למבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, תעסוקה, מכון ביוב, תחנת כיבוי אש, מבנה שירותים עירוני, שטחים פתוחים, דרכים וחניונים.
קביעת השימושים המותרים בכל יעוד.

קביעת זכויות הבניה.

קביעת הוראות בניה:

-הנחיות בינוי,

-הנחיות לעיצוב אדריכלי,

-קביעת גובה בניינים, ע"פ תכנית צ'- עד 10 קומות,

-קביעת מרווחי בניה וקווי בניין,

-קביעת זיקות הנאה למעבר הציבור וכיכרות עירוניות.

תכנון מערך התנועה והתחבורה - המשך רחוב אבן גבירול צפונית, דרך גישה למבני הציבור והפארק ומרכז תחבורה בצומת אבן גבירול ושדרות רוקח, ע"י התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים מאושרות קביעת חניונים תת קרקעיים.

קביעת הוראות לפיתוח השטח.

קביעת הוראות לשימוש מחדש במיכלי הדלק בתחום השצ"פ.

קביעת אזור לפארק בו ישולבו אלמנטים לאיזכור הפעילות לייצור החשמל במקום, בסביבת מיכלי הדלק כחלק מהשצ"פ.

קביעת הנחיות סביבתיות.

קביעת הנחיות לניקוז, לניהול נגר ואיגום מים.

הסדרת העתקת תשתיות מים, ביוב וחשמל.

קביעת הנחיות לנושא מבנים להריסה ומבנים לשימוש מחדש.

קביעת הוראות לאספקת אנרגיה.

קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 79

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	501
מתקנים הנדסיים	802 ,801 ,301
מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401 ,302 ,103 ,102
שטח ציבורי פתוח	609 - 607 ,604 - 601
מרכז תחבורה	200
דרך מאושרת	704 ,703 ,701 ,700
דרך מוצעת	712 - 705 ,702
שטח לתכנון בעתיד	900
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	303

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חרום והצלה ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	303
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	701
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	705
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	609 ,608 ,601
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	302
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	301
דרך /מסילה לביטול	שטח לתכנון בעתיד	900
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	704 ,703 ,701 ,700
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	712 ,706 ,702
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	302 ,102
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	303
דרך /מסילה לביטול	מרכז תחבורה	200
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	301
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	607 ,604 - 602
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	501
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	701 ,700
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	705
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	103 ,102
הנחיות מיוחדות	מרכז תחבורה	200
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	609 ,601
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח לתכנון בעתיד	900
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	705
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	102
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	602 ,601
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח לתכנון בעתיד	900
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	701 ,700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	710, 709, 702
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	302, 103, 102
זיקת הנאה למעבר רגלי	מרכז תחבורה	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מתקנים הנדסיים	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	602
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	501
חזית מסחרית	שטח לתכנון בעתיד	900
חזית מסחרית	דרך מאושרת	701, 700
חזית מסחרית	דרך מוצעת	710, 709, 706, 705
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	302, 103, 102
חזית מסחרית	מרכז תחבורה	200
חזית מסחרית	מתקנים הנדסיים	301
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	602
חזית מסחרית	תעסוקה	501
מבנה להריסה	שטח לתכנון בעתיד	900
מבנה להריסה	דרך מאושרת	700
מבנה להריסה	דרך מוצעת	710, 705, 702
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 103
מבנה להריסה	מרכז תחבורה	200
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	608, 601
מבנה להריסה	תעסוקה	501
סטיו	שטח לתכנון בעתיד	900
סטיו	דרך מוצעת	709
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	302, 103, 102
סטיו	מתקנים הנדסיים	301
סטיו	תעסוקה	501
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	609, 608
רצועת מתעי"נ	שטח לתכנון בעתיד	900
רצועת מתעי"נ	דרך מאושרת	704, 701, 700
רצועת מתעי"נ	דרך מוצעת	711, 709, 706, 702
רצועת מתעי"נ	מבנים ומוסדות ציבור	102
רצועת מתעי"נ	מרכז תחבורה	200
רצועת מתעי"נ	מתקנים הנדסיים	802, 801, 301
רצועת מתעי"נ	שטח ציבורי פתוח	607, 604 - 602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח לתכנון בעתיד	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	704, 703, 701, 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	712 - 705, 702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 103, 102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מרכז תחבורה	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	802, 801, 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	608, 602, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	501



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	700
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	712,705
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	403
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	609,608,601
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה	501
תחום הסביבה החופית	שטח לתכנון בעתיד	900
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	705
תחום הסביבה החופית	מבנים ומוסדות ציבור	103
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	609,608,602,601
תחום חוף ים	שטח ציבורי פתוח	609,608,601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
22.87	87,297.51	אתר ציבורי פתוח מיחד (פרק)
39.24	149,801.47	דרך מאושרת
5.56	21,214.53	מבני ציבור
2.76	10,536.47	מבנים ומוסדות ציבור
0.92	3,505.29	מגרשים מיוחדים
5.42	20,672.47	מפעל ביוב
1.71	6,523.62	פיתוח חוף הים אזור משנה א (מסחר ובידור)
0.44	1,676.02	פרוזדורים לשרותים
0.24	900.25	פרטי פתוח
1.58	6,012.58	שטח בנין ציבורי מייוחד
19.29	73,641.49	שטח ציבורי פתוח
100	381,781.7	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.66	10,155.5	שטח לתכנון בעתיד
25.57	97,624.78	דרך מאושרת
13.11	50,058.98	דרך מוצעת
13.49	51,510.43	מבנים ומוסדות ציבור
2.74	10,461.32	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
6.34	24,218.17	מרכז תחבורה
6.90	26,343.01	מתקנים הנדסיים
27.64	105,506.34	שטח ציבורי פתוח
1.55	5,903.17	תעסוקה
100	381,781.7	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תאי שטח 102-103, מבני ציבור כלל עירוניים לשימושי תרבות, חינוך, ספורט, קהילה, נופש, אולמות כנסים, מתקני ספורט ולוגיסטיקה.</p> <p>תא שטח 302, שימושים עירוניים: שטחי אחסון ותפעול מתקן קצה לאיסוף אשפה פניאומטי, משרדים עירוניים, מרכז מבקרים ולוגיסטיקה.</p> <p>תאי שטח 401-403, שימושי ציבור של תרבות, ספורט, פנאי ונופש.</p> <p>בקומת הקרקע: מסחר, כגון: בתי קפה מסעדות, מזנונים, חנויות וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.</p> <p>כיכרות ושטחים פתוחים לשימוש הציבור.</p> <p>בתת הקרקע יותרו: חניה, אחסון, מתקני תשתית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- חזיתות לכוון רחוב אבן גבירול, הרחוב הפנימי ושטחים ירוקים תוגדרנה על ידי חזיתות מבונות. חזיתות אלו תהינה שקופות ו/או בעלות פתחים באופן שייקבע בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ולפחות 70% מהן.</p> <p>- תחויב חזית פעילה לאורך רח' אבן גבירול שתכלול שטחי מסחר על פי השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1.</p> <p>- לאורך החזית לכיוון אבן גבירול תתאפשר הקמת סטיו (קולונדה).</p> <p>- במקרה והבניין יתוכנן בנסיגה מקו הבניין, השטח בין המבנה לרחובות/מגרשים הגובלים יהיה פתוח לציבור ולא מגודר.</p> <p>- לא תותרנה גדרות או חומות אטומות בכל חזיתות המגרש.</p> <p>- לפחות 50% משטח גגות המבנה יתוכננו להשיית מי נגר.</p> <p>- מפלס הכניסה למבנים והכניסות למרתפים לא יהיה נמוך מהמפלס שנקבע בתמ"מ 5 שינוי 2, כמגבלת בניה בפשט ההצפה של נחל הירקון.</p> <p>בתאי השטח 401-403, מיכלי הדלק - מפלס תחתית המיכלים נמוך מהמפלס שנקבע בתמ"מ 5 שינוי 2, ועל כן יקבעו, בתכנית הפיתוח, אמצעים למניעת ההצפה, בהתאם לשימוש שיקבע והנחיות הבטיחות.</p> <p>המפלסים הסופיים בכפוף להוראות אלו יקבעו בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי, בהתאם לנתונים עדכניים הנוגעים לרום פשט ההצפה. מפלסים סופיים לרום הבינוי יקבעו לאחר התייעצות עם רשות הניקוז.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתאי שטח 401-403 מיכלי הדלק</p> <p>תותר הסרה או פתיחה של קירות או גגות המיכלים - בהתאם לשימושים שיקבעו בעת קידום תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>בניה מעל פני הקרקע תהיה מינימלית עבור כניסות וירידה לתת הקרקע, פתחי אוורור והחדרת אור. לא תתאפשר בניה לגובה מעל המיכלים. תתאפשר חלוקה פנימית בתכנית המיכל וחלוקה למפלסים.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות -- כיכר עירונית --</p> <p>במקומות שסומנו בתשריט יפותחו כיכרות עירוניות, שמתוכן תתאפשרנה כניסות ראשיות למבנים. מיקום הכיכר וצורתה יהיו גמישים. גודלן יהיה לכל הפחות כשטח המסומן בתשריט. ניתן היה לשנות את צורת הכיכר העירונית או מיקומה בעת קידום תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בסמכות הועדה המקומית. בתחום ככרות אלו יתאפשר איסוף מי נגר- ע"פ נספח הניקוז.</p>	ג
<p>חניה</p> <p>החניה במגרש תהיה תת- קרקעית בלבד, יותרו עד שלוש קומות מרתף. החניונים יקושרו אלו לאלו מתחת לפני הקרקע. תותר חנית נכים וחניה פריקה וטעינה מעל פני הקרקע. מיקום הכניסות לחניונים, המסומן בנספח התנועה והחניה, הוא מנחה בלבד, ויקבע בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983. הכניסה והשימוש בחניונים יתאפשרו גם מעבר ומחוץ לשעות הפעילות של מבנה הציבור.</p>	ד
<p>תשתיות</p> <p>בתת הקרקע ניתן לשלב מתקנים הנדסיים להשנאה וכל תשתית נדרשת אחרת.</p>	ה
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<p>שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים. שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש. שימושים ציבוריים למטרות תרבות. מתקני שירות קטנים, כגון מבני תפעול וביתני שומר. יתאפשר שימוש זמני לטובת המסוף האוטובוסים הקיים עד חמש שנים מיום אישור התכנית. . תאי שטח 608-609, המסומנים בתשריט כ "שטחים פתוחים" עם סימון "עיצוב מיוחד", מיועדים לאפשר שימוש מחדש במיכלי הדלק הקיימים ובמתקנים נוספים באתר דלק 4, אשר הוגדרו בתיק התייעוד כאזור לתכנון מיוחד. יותר מתקנים ומבנים במתחם ויותר מבני שירות ומתקנים הנדסיים לצורך השמשת ותפעול</p>	





4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>המיכלים והמתקנים הקיימים. כמו כן יותרו השימושים הבאים: א. גנים ציבוריים, חורשות ושדרות. ב. מגרשי ספורט ומשחק. ג. מתקני ספורט ונופש. ד. קיוסקים, בתי קפה ומסעדות. ה. בתי שימוש ציבוריים ומחסני גינון. ו. קווי תשתית ומתקני תשתית. ז. שבילים ורחבות להולכי רגל ורוכבי אופנים. ח. חניות אופנים. ט. דרכים לא סלולות לצורך תחזוקה או נגישות. י. -אזורי השהיית נגר בהתאם לנספח הנופי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח פיתוח השטח הציבורי ייעשה על פי העקרונות המותווים בנספח המשולב לתחבורה, בינוי ונוף (להלן: "הנספח המשולב") המצורף לתכנית זו. תותר הקמת מבני הסעדה קטנים - כגון קיוסקים, יותרו עד 3 מתקנים. כל מתקן ידרש בהקמת שירותים ציבוריים. המרחק בין כל מתקן יהיה 100 מ' לכל הפחות. לא תותר בניית מרתפים מתחת לשצ"פ. לא יותרו בשצ"פ בניית מתקני וקווי שירות או תשתית, למעט קווי תשתיות קיימים, העתקות זמניות לצורך ביצוע בשלבים, העתקות הנדרשות לצורך התחברות לקווים קיימים, פתרונות ניקוז למתחם על פי "נספח משולב להידרולוגיה וניהול מי נגר" ומתקנים מוטמנים, מקומיים וקטנים, לצורך שירות לשטח הפתוח עצמו. קווי תשתית יהיו בתת"ק בלבד. תנאי לביצוע יהיה תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ונופי, באישור הועדה המקומית על פי המפורט בסעיף 6.8.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: עיצוב מיוחד - במרחב הפתוח בסביבת מיכלי הדלק יתאפשר שימוש מחדש במבנים קיימים ובמתקנים קיימים במטרה לאזכר את פעילות ייצור החשמל באתר. - הפיתוח סביב המיכלים ישתלב בפיתוח הכולל של השצ"פ. - הפיתוח יהיה בהתאם ל"נספח המשולב". - תותר הסרה ו/או פתיחת פתחים בקירות וגגות המבנים. - הצמדה של מבנים ומתקנים למיכלים הקיימים תהיה מינימלית. - תתאפשר גישה חופשית לציבור לשטחים מסביב ובין המיכלים. לא תותר הקמת גדרות או קירות סביב המיכלים. - הפיתוח במקום יהיה חלק מהפיתוח הכולל של השצ"פ.</p>
ג	מבנים קיימים

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>כל המבנים הקיימים ייהרסו ויפוננו, מלבד מבנים ומתקנים בתחום המסומן ב"נספח המשולב" כ: "תחום חיפוש לבחינת אלמנטים תעשייתיים לשימוש מחדש".</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי --נטיעות -- נטיעת עצים תהיה בבתי גידול המספקים נפח קרקע של לפחות 8-10 קוב עבור כל עץ, ויספקו אזורי צל ע"פ מדיניות הצל העירונית.</p> <p>-- סוגי צמחיה -- הצמחיה תהיה באופי המתאים לתנאי הסביבה הקיימת והמתוכננת כגון, צמחיית נחלים, צמחיה מליחה וצמחיית חוף. הצמחיה תהיה עמידה לקרבה לים, מתואמת עם צמחיית תכנית השצ"פ וחסכונית במים.</p> <p>--פיתוח לאורך הרחובות הגובלים -- תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תציג נטיעות עצי צל ברחובות הגובלים.</p> <p>--הצללה-- ישולבו מתקנים להצללה. יותקנו אלמנטי הצללה קלים מעל מתקני משחקים.</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות השטח המסומן בסימן "הנחיות מיוחדות" לאורך נחל הירקון הוא "רצועה לשימור משאבי טבע ונוף" על פי תמ"מ 5 שינוי 2. לא תותר כל בניה בתחום 25 מ' מהנחל.</p>
ו	<p>תשתיות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות עילי השטח המסומן בתשריט בסימן "גבול מסדרון תשתיות עילי" ברצועה לאורך הרחוב הפנימי, ישמש להעתקה זמנית של קו חשמל 161 הקיים בתוואי עילי לתחום המסומן בתשריט, ולמשך זמן פעילותו של תחמ"ש רמת אביב הקיים, ועד להעתקת התחמ"ש למיקומו הסופי, במגרש שמיועד לכך בתכנית. (תא שטח 801) גם בשלב הביניים, הקו יעמוד במגבלות על פי הנחית המשרד להגנת הסביבה. המגבלה תחול על רצועה של 20 מ' בלבד מציר הקו לשני הצדדים. עם הפעלת התחמ"ש בתא שטח 801 יחויב פירוק קו החשמל הזמני ויפוגו המגבלות על שטח זה. קו החשמל יבוטל עד חצי שנה ממועד מהפעלת הקו החדש.</p>
ז	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח 601 - תשמר רצועה למעבר כלי רכב, שתאפשר גישה למתקני חברת חשמל ולמעגנת רדינג, עבור רכב חירום, תפעול, גישה לנכים והסעות. פיתוח הרצועה החתך וחומרי הגמר, ישתלבו באופי הפיתוח של השצ"פ באזור בו הוא עובר. בתא שטח 602 - תשמר רצועה ברוחב מינימלי של 7.5 מ' למעבר כלי רכב בתת הקרקע, שתאפשר</p>



	<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p> <p>מעבר בין החניונים התת-קרקעיים במגרשים הגובלים. סימון מיקום המעבר בתשריט אינו מחייב, ומיקומו הסופי יקבע בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p>	<p>4.2</p>
	<p>4.3 מרכז תחבורה</p>	<p>4.3</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>4.3.1 שימושים</p> <p>המגרש מיועד להקמת מרכז תחבורה, המשולב בשימושים נוספים המפורטים להלן: אמצעי תחבורה שונים, ובכללם מסוף אוטובוסים, תחנת רכבת קלה, מוניות, וקווי שירות, שאטלים וחניה ציבורית לרכב וכלים דו גלגליים. שימושים לוגיסטיים, משרדים ומסחר, שהינם חלק ממרכז התחבורה. בתת הקרקע חניה ציבורית, אחסון ולוגיסטיקה, תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p>	<p>4.3.1</p>
	<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> - מיקום הכניסות והגישות למבנה יתוכננו בזיקה למערכות תנועת הולכי הרגל המותוות בתכנית. - הכניסה לקומת הקרקע של המבנה תהיה במפלס הרחוב. - החזיתות לכיוון רחוב אבן גבירול (ממזרח), ורחוב רוקח (מדרום) תוגדרנה על ידי חזיתות מבונות, ללא גדרות או חומות אטומות. חזיתות אלו תהינה שקופות ו/או בעלות פתחים באופן שייקבע בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ולפחות 70% מהן. - בקומת הקרקע חזית מסחרית לאורך הרחובות. - לאורך החזית לכיוון אבן גבירול תתאפשר הקמת סטיו. - במקרה והבניין יתוכנן בנסיגה מקו הבניין, השטח בין המבנה לרחובות/מגרשים הגובלים יהיה פתוח לציבור ולא מגודר. - לפחות 50% משטח גגות המבנה יתוכננו להשהיית מי נגר. - התכנון לביצוע של מבנה מרכז התחבורה, יתואם עם תכנון לביצוע מבנה התחמ"ש הצמוד. הקמת מבנה מרכז התחבורה, לא תפגע באפשרות להקים את מבנה התחמ"ש. - המסוף יכלול בתוכו את כל האמצעים למניעת זיהום במבנה ומחוצה לו. 	<p>א</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>ב דרכים וחניות</p> <p>הכניסות לכלי רכב ציבוריים ופרטיים יהיו מהדרך מצפון למגרש בלבד. המיקום, המסומן בנספח התנועה והחניה, הוא מנחה בלבד, והמיקום המדויק יקבע בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי. תותר חניה ציבורית כמשמעה בתקנות במפלסים מעל מרכז התחבורה וכן חניה תת-קרקעית. יותרו עד 3 קומות תת קרקעיות. במידה ולא תוקם חניה תת קרקעית תותר חנית נכים, פריקה וטעינה מעל פני הקרקע.</p>	<p>ב</p>
	<p>ג מבנים קיימים</p> <p>מבנה בית הלוויות ומתקנים נוספים הקיימים במגרשים יהרסו ויפוננו בהתאם לחוק.</p>	<p>ג</p>

	4.3	מרכז תחבורה
	4.4	תעסוקה
	4.4.1	שימושים
<p>משרדים, מסחר וחניה. בתת קרקע חניה, מתקנים טכניים והנדסיים, אחסון ולוגיסטיקה.</p>		
	4.4.2	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- חזיתות המבנה לכיוון הרחובות הגובלים תוגדרנה על ידי חזיתות מבונוות ללא גדרות. - בקומת הקרקע חזית מסחרית לאורך הרחובות. - לאורך החזית לכיוון אבן גבירול תתאפשר הקמת סטיו. - יתאפשרו שימושים מסחריים בקומה שמעל קומת הקרקע ובקומת הגג. - במקרה והבניין יתוכנן בנסיגה מקו הבניין, השטח בין המבנה לרחובות/מגרשים הגובלים יהיה פתוח לציבור ולא מגודר. גובה המבנה עד 10 קומות בחלקו הדרומי ומבנה רב קומות בגובה עד 30 קומות בקצה הצפוני של המגרש.</p>		
<p>ב</p> <p>חניה</p> <p>החניה במגרש תהיה תת- קרקעית בלבד, עד שלושה מפלסים. לא תותרנה חניות על פני הקרקע שאינן בתוך מבנה, פרט למקומות חניה לנכים על פי התקן.</p>		
	4.5	מתקנים הנדסיים
	4.5.1	שימושים
<p>א) תא שטח 301 מיעד למכון שאיבה לביוב, מבנים ומתקנים עבור מכון הביוב. בקומת הקרקע, בחזיתות המבנים הפונות אל אבן גבירול, מסחר: בתי קפה מסעדות, מזנונים, חנויות וכד'. מרכז מבקרים. ב) תא שטח 801 מיעד למבנה תחמ"ש סגורה. ג) תא שטח 802 מיעד להקמת חדר טכני עבור הרכבת הקלה בהתאם להוראות תת"ל 71 ב'. כיכרות ושטחים פתוחים לשימוש הציבור. מנהרת תשתיות תת קרקעית למעבר תשתיות.</p>		
	4.5.2	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>--בתא שטח 301 מכון שאיבה לביוב-- - מיקום הכניסות והגישות למבנה יתוכננו בזיקה למערכות תנועת הולכי הרגל המותוות בתכנית הנ"ל. - הכניסה לקומות הקרקע של המבנים תהיה במפלס הרחוב. תתאפשר הגבהת מפלס ה-0.00 של המבנים במעטפת המגרש במטרה למנוע הצפות של המגרש. - החזיתות לכיוון רחוב אבן גבירול (ממערב), רחוב ש"י עגנון (מדרום): תוגדרנה על ידי חזיתות מבונוות, ככל הניתן, ללא גדרות או חומות אטומות. במידה ויעשה שימוש בגדרות הן תתואמנה</p>		



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

4.5	מתקנים הנדסיים
	<p>בתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p> <p>- בקומת הקרקע חזית מסחרית לאורך הרחובות. - לאורך החזית לכיוון אבן גבירול תתאפשר הקמת סטיו. במקרה והבניין יתוכנן בנסיגה מקו הבניין, השטח בין המבנה לרחובות/מגרשים הגובלים יהיה פתוח לציבור ולא מגודר.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>--בתא שטח 801 תחמ"ש--</p> <p>- החזיתות לכיוון רחוב אבן גבירול ולכיוון כביש הגישה מצפון: תוגדרנה על ידי חזיתות מבונות, ללא גדרות או חומות. החזיתות תשתלבנה בתכנון מרכז התחבורה ליצירת חזית אחידה והמשכית.</p> <p>- החזיתות לכיוון מרכז התחבורה ממערב ומדרום: תהינה בקיר הנושק לקיר מרכז התחבורה.</p> <p>- תכנון לביצוע של מבנה התחמ"ש, יבוצע בתאום עם תכנון עם תכנון לביצוע של מבנה מרכז התחבורה הצמוד. הקמת מבנה התחמ"ש לא תפגע באפשרות להקים את מרכז התחבורה.</p> <p>- תשתיות חשמל יתאפשרו בתת הקרקע.</p> <p>- לא תותר הקמת עוגנים בתחום רצועת הרכבת הלקה, אלא בכפוף לתיאום עם נת"ע.</p> <p>- מבנה התחמ"ש יתואם עם חברת נת"ע.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין הדרומי, המזרחי והמערבי בתא שטח 801 - תחמ"ש (לכיוון מרכז התחבורה) יהיו 0.0. שאר קווי הבנין כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.</p>
ד	<p>תנועה</p> <p>כניסה לרכב שירות לתא שטח 801 - תחמ"ש תהיה ממגרש מרכז התחבורה או מדרך הגישה אליו, ותתואם עם התכנון והנגישות למרכז התחבורה. דרך הגישה לתחמ"ש תשאר פתוחה ונגישה בכל זמן.</p>
ה	<p>סביבה ונוף</p> <p>--למגרש 801 תחמ"ש--</p> <p>מטרדים סביבתיים ומגבלות לא יחרגו מחוץ לתחומי המגרש, ובכל אופן לא ישפיעו על שימושי קרקע שכנים.</p>
4.6	<p>מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים</p>
4.6.1	<p>שימושים</p>
	<p>תא שטח 303: מיועד להקמת מבנה לתחנת כיבוי אש ומבנה למשרדים ממשלתיים.</p> <p>יותרו שימושים נלווים, התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.</p> <p>בתת הקרקע יותרו: חניה, אחסון, מתקני תשתית, מתקנים הנדסיים ולוגיסטיקה.</p> <p>יותרו שילוב מתקנים הנדסיים להשנאה וכל תשתית נדרשת אחרת, בתחום המגרשים למבנים ולמוסדות ציבור.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>

4.6	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- חזיתות לכוון הרחוב מצפון תוגדרנה על ידי חזיתות מבונות. חזיתות אלו תהינה שקופות ו/או בעלות פתחים באופן שייקבע בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ולפחות 70% מהן. - לפחות 50% משטח גגות המבנה יתוכננו להשהיית מי נגר.</p>	
<p>ב</p> <p>חניה</p> <p>החניה במגרש תהיה תת- קרקעית בלבד, יותרו עד שלוש קומות מרתף. לא תותרנה חניות על פני הקרקע שאינן בתוך מבנה, פרט למקומות חניה לנכים על פי התקן, ופרט לרכבי חירום והצלה.</p>	
4.7	דרך מאושרת
<p>4.7.1</p> <p>שימושים</p> <p>דרכים חניה, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, נטיעות. קווי ומתקני תשתית ומתקני דרך. בכל ייעודי הדרך תותר הקמת מנהרת תשתיות תת קרקעית למעבר תשתיות.</p>	
<p>4.7.2</p> <p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>תכנון הדרכים על פי נספח התנועה, המצורף לתכנית זו. נספח התנועה יהיה מנחה בלבד. שינויים בכבישי גישה, המאושרים על ידי אגף התנועה, לא יהוו סטייה מהותית.</p>	
<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר כניסת רכבים לתת הקרקע מרחוב אבן גבירול. הפיתוח הגינון והשיקום הנופי בצדי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים. בהתאם יתוכננו רצועות נטיעות המשכיות ונתיבים לאופניים.</p>	
4.8	דרך מוצעת
<p>4.8.1</p> <p>שימושים</p> <p>דרכים חניה, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, נטיעות. קווי ומתקני תשתית ומתקני דרך. בכל ייעודי הדרך תותר הקמת מנהרת תשתיות תת קרקעית למעבר תשתיות.</p>	
<p>4.8.2</p> <p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>תכנון הדרכים על פי נספח התנועה, המצורף לתכנית זו. נספח התנועה יהיה מנחה בלבד. שינויים במיקום גישות לחניונים המאושרים על ידי הועדה המקומית, לא יהוו סטייה מהותית. לא תותר כניסת רכבים לתת הקרקע מתחום רחוב אבן גבירול.</p>	
<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p>	



4.8	דרך מוצעת
	הפיתוח הגיוני והשיקום הנופי בצדי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים. בהתאם יתוכננו רצועות נטיעות המשכיות ונתיבים לאופנים.
4.9	שטח לתכנון בעתיד
4.9.1	שימושים
	תא שטח זה מיועד לשימוש עתידי. יעוד הקרקע, השימושים והוראות הבינוי יקבעו בתכנית מפורטת נפרדת.
4.9.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
					3	10	40	(3) 60	(2) 49490		19408	(1) 58224	18509	102	מבנים ומוסדות ציבור		
					3	10	40	(3) 60	(2) 50349		19745	(1) 59235	18433	103	מבנים ומוסדות ציבור		
					3	10	40	(3) 60	(2) 27139		10643	(1) 31929	10643	302	מבנים ומוסדות ציבור		
					0	(7)	(6)	100			(5) 3925	(4) 11778	3926	403 - 401	מבנים ומוסדות ציבור		
					3	10	40	(3) 60	(9) 1750		1750	(8) 5250	10461	303	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים		
					3	30	135	(3) 60	(9) 10000		10000	(8) 30000		303	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים		
					3	10	40	(3) 80	) 70717 (11)		) 27732 (10)	) 83196 (10)	24218	200	מרכז תחבורה
						10	40	60				(12)	21097	301	מתקנים הנדסיים		
					3	10	40	(13) 90	4646	4646	4646	13938	4646	801	מתקנים הנדסיים		
					3	(16) 30	135	(3) 80	) 17712 (15)		) 20000 (14)	) 60000 (14)	5903	501	תעסוקה
						1						(17) 300	90627	,609 - 608 602 - 601	שטח ציבורי פתוח		

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:

קווי הבניין יהיו על פי התשריט ונספח הבינוי.

לעת מתן היתר הבניה ניתן יהיה להעביר שטחים משטחי שירות לשטחי שירות בהיקף של עד 10%.

תכסית המבנה כוללת בליטות וגזוזטראות, אך לא כוללת מצללות (פרגולות) וסככות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תתאפשר תוספת של 10% עבור שטחי מסחר.
- (2) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, עבור השימושים על פי סעיף 4.1.1.
- (3) תכסית מרתפים 85% ב 3 קומות לכל השימושים בתא השטח.
- (4) שטח הבניה מיועד למפלסים פנימיים בתוך מיכלי הדלק. תתאפשר תוספת של 10% עבור שטחי מסחר.
- (5) במפלסים פנימיים בתוך מיכלי הדלק.
- (6) גובה עפ"י הקיים.
- (7) תותר חלוקה למפלסים פנימיים בתוך המיכלים.
- (8) יותרו שימושים נלווים בשטח שיהווה עד 10% מסך הזכויות במגרש, ובנוסף תוספת של 10% לשטחי מסחר.
- (9) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, עבור השימושים עפ"י סעיף 4.6.1.
- (10) ניתן יהיה להמיר עד 15% לשימושים מסחרים.
- (11) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, עבור השימושים על פי סעיף 4.3.1.
- (12) בחזיתות המבנים הפונים אל אבן גבירול יותרו שימושים נלווים בשטח של 5% מסך הזכויות במגרש.
- (13) תכסית מרתפים 100% ב 3 קומות לכל השימושים בתא השטח.
- (14) מתוכם עד 7000 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים מסחרים.
- (15) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, עבור השימושים על פי סעיף 4.4.1.
- (16) מסד בגובה 10 קומות ועוד מבנה רב קומות של עד 30 קומות בחלק הצפוני של המגרש.
- (17) בתחום השצ"פ תותר הקמת 3 מבנים בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.

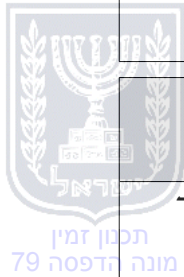


תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

6. הוראות נוספות



<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : סטיו</p> <p>בחזיתות לאורך רחוב אבן גבירול, וכפי שמסומן בתשריט, תתאפשר הקמת סטיו (קולונדה). עיצוב הסטיו יהיה המשכי, ובאופי הסטיו הקיים לאורך רחוב אבן גבירול מדרום, ויטייחס גם להמשכו העתידי צפונה. רוחב הסטיו לא יפחת מ-5 מטרים. גובה הסטיו לא יפחת מ-5 מטרים. הסטיו יהיה המשכי ככל הניתן, לאורך כל החזית הפונה לרחוב אבן גבירול. כל תכנון אחר יידרש לתת מענה לרצף הליכה מוצל לאורך הרחוב. סטיה מהנחיה זו תתאפשר במקומות נקודתיים בלבד, ובהיקף שלא יעלה על 20% בכל מגרש.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : חזית מסחרית</p> <p>בחזיתות לאורך הרחובות ולאורך הציר הירוק (תא שטח 602), וכפי שמסומן בתשריט, תפותח חזית מסחרית בקומת הקרקע עם שימושים כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים ושימושים שחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>השטח המסומן כשטח "זיקת הנאה למעבר רגלי" יהיה פתוח וזמין לשימוש לשהייה ולמעבר הולכי רגל ולרוכבי אופניים בכל שעות היממה. המפלסים המתוכננים יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים וישלימו את מרחב הולכי הרגל. בתאי שטח 103 ו 900 יתוכננו שתי רצועות ברוחב 15 מטר לפחות, שיאפשרו מעבר פתוח להולכי רגל מרחוב אבן גבירול לשדרה הפנימית. הצורה ומיקום הרצועות במגרש יהיו גמישים. פיתוח השטח יכלול ריהוט רחוב ונטיעות. פיתוח השטח ועיצובו יוצגו בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 קווי בנין</p> <p>קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. קווי הבנין למרתפים יקבעו בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי, בה יוצגו אזורי הגיגון והנטיעות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>-תנאים להגשת היתר בניה-</p> <p>1. תנאי להיתר בניה ראשון הכנת "תכנית יישום" ("תכנית שלביות ביצועי") באישור הועדה המקומית המתייחסת לשלבי ביצוע להערכת תשתיות, נפח צפוי של פיננסיים והריסות, כולל הסדרי תנועה. התוכנית תבחן האפשרות להקמת מנהרת תשתיות רב מערכתית.</p> <p>2. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, על פי המפורט בסעיף 6.8.</p> <p>*במגרשים 401, 402, 403, 601, 608, 609 ידרש בנוסף לאישור הועדה המקומית, אישור הועדה המחוזית והולחוי"ף.</p>	<p>6.5</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>* במגרשים 709 (דרך מוצעת) ו 200 (מרכז תחבורה) ידרש בנוסף תיאום עם חברת החשמל בנושאים הבאים:</p> <p>קביעת שטח פנוי עבור מנוף במיקום שיאפשר הכנסת שנאים לתחנה.</p> <p>קביעת פתחים עבור יציאות חרום ע"פ הנחיות הבטיחות- כולל סמיכות לעמדת כבאית.</p> <p>יתואם שטח התארגנות לצורך הקמת התחנה בסמיכות למגרש, עבור תקופת ההקמה.</p> <p>3. העתקת התשתיות הקיימות במגרשים בתאום ובאישור הועדה המקומית, על פי נספח התשתיות המצורף לתכנית זו. תיאום התשתיות יהיה כולל לתחום השפעת המבנה.</p> <p>4. במגרשים להם חזית לרחוב אבן גבירול:</p> <p>- תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם נת"ע.</p> <p>- יש לתאם לויז' לביצוע העבודות עם נת"ע.</p> <p>- לא תותר הקמת עוגנים בתחום רצועת הרק"ל, אלא בכפוף לתיאום עם נת"ע.</p> <p>5. השלמת סקר קרקע למיכלים וסביבתם ואישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>6. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור בשטחים המיועדים לכך בתשריט.</p> <p>7. במתחמים המסומנים בתשריט כ-"שטח לאיחוד וחלוקה חדשה" - אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>8. הגשת תכנית טיפול בעודפי עפר אשר כוללת התייחסות להסדרי תנועה.</p> <p>9. התייעצות עם רשות הניקוז לנושא רום הבינוי.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>תנאים נוספים להיתר בניה לתאי השטח-</p> <p>6.6.1 תנאים להיתר בניה לתאי שטח 102, 103, 302, 403-401, מבנים ומוסדות ציבור:</p> <p>1. לכל מבנה עם מתקן השנאה תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חוות דעת לשטף קרינה אלקטרו מגנטי של השנאי על סביבתו.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה לכל אחד ממבני הציבור יהיה נספח אנרגיה שיציג פוטנציאל צריכת האנרגיה ואת מקורות האספקה לרבות מיקסום את מקורות האנרגיה העצמיים של המבנה, לרבות היכולת הקונסטרוקטיבית להתקין פנאלים סולאריים על גגות המבנים ובחזיתות ויעול אנרגטי - הכל על פי הנחיות עירוניות לתכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p> <p>3. בנוסף תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 403-401 (מיכלי דלק) יהיה סקר הקרקע המלא למיכלים ולסביבתם.</p> <p>6.6.2 תנאי להיתר בניה/הרשאה לתא שטח 200 - מסוף התחבורה:</p> <p>1. היתר הבניה למרכז התחבורה יהיה משולב לכל השימושים בו, בתיאום עם משרד התחבורה ויאפשר את מימוש הפרוגרמה הנדרשת למסוף התחבורה.</p> <p>2. היתר הבנייה יחייב עמידה בתקנים לטיפול בזיהום אוויר, באישור המשרד להגני"ס.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>6.6.3 תנאים להיתר בניה לתא שטח 501 - תעסוקה : חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לענין זיהום האויר למבנה רב הקומות וסמיכותו לארובת רדינג.</p> <p>6.6.4 תנאים להיתר בניה לתא שטח 301 - תחנת שאיבה לביוב : 1. הכנת חוות דעת סביבתית, שתכלול פרשה טכנית. חוות הדעת תכלול מודל ריחות ובדיקות אקוסטיות למתקנים והמערכות המתוכננים. חוות הדעת תוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית תל אביב והועדה המקצועית למים וביוב. 2. תאום ואישור משרד הבריאות. 3. לעת התכנון המפורט, וככל וימצא כי עלולות להיות חריגות מסף הריח באזור שימושים רגישים, יש לנקוט באמצעים הבאים: הרחקת הפליטה מרצפטורים הרגישים, שיפור טכנולוגיית הטיפול בריח (BAT) ושינויים במערכת האוורור.</p> <p>6.6.5 תנאים להיתר בניה לתא שטח 801 - תחמ"ש : 1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית, לאישור המשרד להג"ס. 2. תיאום עם נת"ע, ובכלל זה גם תאום לוי"ז לביצוע עבודות עם נת"ע.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>תנאים להיתר בנושא קרקעות מזוהמות - תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה בתאי השטח 103, 302 (מבנים ומוסדות ציבור), תא שטח 702 (דרך מוצעת) ובתא שטח 900 (שטח לתכנון בעתיד) הינו עדכון הסקר ההיסטורי ותכניות הדיגום. ביצוע הדיגום יבוצע בהתאם לממצאי הסקר.</p> <p>בשטחים בהם ימצא זיהום קרקע המחייב טיפול בקרקע, תנאי להיתר יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>בשטחים בהם ימצאו גזי קרקע ברמה המחייבת מיגון, על היתר הבניה יהיה לכלול תכנית מיגון בפני גזי קרקע חתומה על ידי מהנדס / יועץ איטום.</p> <p>תנאי להגשת היתר הריסה/חפירה/בניה בכל יתר תאי השטח יהיה עדכון תכנית סקר גז קרקע וביצוע הדיגומים בפועל. בשטחים בהם ימצאו גזי קרקע ברמה המחייבת מיגון, על היתר הבניה יהיה לכלול תכנית מיגון בפני גזי קרקע חתומה על ידי מהנדס / יועץ איטום.</p>	



עיצוב אדריכלי	6.8
<p>תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי - התכנית תערך ע"ג מפת רקע שבה מוצגים המבנה והפיתוח על רקע התכנון האדריכלי והנופשי של המתחם כולו, העדכניים לעת הגשת התכנית. תתאפשר תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל מגרש בנפרד, בתנאי הצגת תכנית רקע הכוללת מגרשים גובלים. תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לא תאפשר סטייה מהוראות התוכנית. התכנית תהייה בקנה מידה 1:250, ובמידה וידרש פירוט בקנ"מ 1:100 ובה יוצגו :</p>	



- א. תכנית כל הקומות לרבות קומת כניסה וקומת גג.
- ב. במגרשים להם חזית לרחוב אבן גבירול, התיחסות להמשכיות החזית האופיינית של אבן גבירול.
- ג. במגרשים להם חזית לרחוב אבן גבירול, התיחסות לתכניות העדכניות של תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה באבן גבירול.
- ד. מיקום ועיצוב כיכרות וצירי הליכה להולכי רגל ואופניים.
- ה. פיתוח הרחובות ו/או הצירים הגובלים.
- ו. התייחסות לחזית החמישית ולאפשרות לגגות ירוקים, ו/או הצבת תאים פוטוולטאיים.
- ז. פתרונות לנושאי ניקוז וניהול נגר.
- ח. עצים לכריתה לרבות סימונם ומידע כולל עליהם.
- ט. הדמיות וסימולציות.

התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר:

- כניסות למתחם,
- גבהים ומפלסים, גם התייחסות לרום הצפה,
- חומרי בנייה וחומרי גמר,
- חזיתות ופתחים,
- התייחסות לחזית חמישית, ולאפשרות לגגות ירוקים,
- הוראות מחייבות בנושאי סביבה ובנייה ירוקה על פי תקן, והיבטי קיימות וייצור אנרגיה,
- הנחיות נופיות, תכנית נטיעות והשקיה, פתרונות הצללה,
- פרוט מתקנים ותשתיות במתחם,
- פרוט מפלסי הקרקע,
- פתרונות תפעול, פינוי אשפה, חדרים טכניים וכד',
- פתרונות לניקוז, ניהול נגר עילי ומניעת הצפות, כולל התייחסות להשהיית מי נגר על גגות וחצרות,
- פרוט האמצעים לשיקום נופי,

במגרשים בהם מותרת חניה, תוצג תכנית חניה מפורטת על פי נספח התנועה המצורף לתכנית זו בה יפורטו:

- א. דרכים קיימות.
- ב. כניסות למתחם ולחניה תוך התייחסות למעברי הולכי רגל, כולל רמפות כניסה לחניונים התת קרקעיים.
- ג. מערך עקרוני של קומות החניה.
- ד. חנית אופנים ורכב דו גלגלי.
- ה. תשתיות מלאה לטעינת רכב חשמלי.

בנוסף, תכלול התכנית נספח קיימות ואנרגיה שייציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא על פי הנחיות הועדה המקומית, ואישורו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לתקן ישראלי מס 5281 לבניה ירוקה ותקן 5282 ליעילות אנרגטית והנחיות ומדיניות הועדה התקפות לאותה עת. נושאי הקיימות יוטמעו במבנים ובפיתוח. נספח אנרגיה יציג את צריכת האנרגיה המתוכננת למתחם ואת מקורות האנרגיה ויכוון למקסימום שימוש באנרגיות מתחדשות.






תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="470 67 949 1691"> <p>6.8</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ת-תאי שטח 601, 608, 609 - עבור תאי שטח 601, 608, 609 תוגש תכנית עיצוב מאוחדת אשר ממנה ניתן יהיה לגזור תכניות נפרדות להיתרים לפי תאי השטח, לצורך ביצוע בשלבים.</p> <p>התכנית תהייה בקנה מידה 1: 250 ופירוט ע"פ הצורך בקנ"מ 1: 100 ותכלול את איפיון האזורים השונים בתחום השצ"פ והתייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. מבנים ואלמנטים לשימוש מחדש (התחום המסומן ב"נספח המשולב" כ-"חוות המיכלים תחום לבחינת אלמנטים היסטוריים לשימוש מחדש")</p> <p>ב. אזורי השהייה ושימור של נגר עילי</p> <p>ג. אזורים בעלי ערכי טבע מתוכננים והגדרת אזורי חיץ לשמירה עליהם</p> <p>ד. אזורי שהייה ופעילות</p> <p>ה. שיקום גדת הנחל</p> <p>ו. עיצוב רחבות אזורי התכנסות</p> <p>ז. כיכרות וצירים כולל התייחסות ל תוואי שבילים להולכי רגל ואופניים</p> <p>ח. דרכי גישה לרכבי שירות ובטיחות</p> <p>ט. מדרכות סובבות</p> <p>י. חיבור למתחמים הציבוריים השונים בקרבת מקום: חצי האי הירקוני, השצ"פ הקיים, טיילת החוף מצפון, מבנה תחנת הכח ההיסטורית וכד'</p> <p>יא. בחינת הצורך בגשרים נוספים לשטח חצי האי הירקוני</p> <p>יב. מיקום כניסות לחניה תת-קרקעית אם ישנן</p> <p>- תכנית העיצוב תכלול הוראות מפורטות בדבר:</p> <p>א. שיקום גדת הנחל</p> <p>ב. צמחיה ונטיעות</p> <p>ג. ניהול מי נגר</p> <p>ד. מפלסי הקרקע</p> <p>ה. חומרי גמר</p> <p>ו. ריהוט רחוב</p> <p>ז. פתרונות הצללה</p> <p>ח. גדרות, מעקות וקירות תומכים</p> <p>ט. אזורים מותרים לשימושים זמניים</p> <p>י. מתקני חניה לאופניים</p> <p>יא. מתקני תשתית</p> </td> <td data-bbox="470 1691 949 1915"> <p>6.9</p> <p>מבנים קיימים</p> <p>כל המבנים הקיימים בתחום הקו הכחול- המסומנים להריסה- יפונו, ובכללם מבני בית הלוויות ומבנה תחנת כיבוי.</p> <p>יפונו מבנים זמניים ומתקנים.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 1915 949 2065"> <p>6.10</p> <p>איחוד וחלוקה</p> <p>המתחמים שסומנו בתשריט בסימון "איחוד וחלוקה" מיועדים לאיחוד וחלוקה בתוכנית עתידית. תנאי למתן היתר בניה בשטחים אלו יהיה אישור תוכנית איחוד וחלוקה.</p> </td> <td data-bbox="949 1691 1449 2065"></td> </tr> </table>	<p>6.8</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ת-תאי שטח 601, 608, 609 - עבור תאי שטח 601, 608, 609 תוגש תכנית עיצוב מאוחדת אשר ממנה ניתן יהיה לגזור תכניות נפרדות להיתרים לפי תאי השטח, לצורך ביצוע בשלבים.</p> <p>התכנית תהייה בקנה מידה 1: 250 ופירוט ע"פ הצורך בקנ"מ 1: 100 ותכלול את איפיון האזורים השונים בתחום השצ"פ והתייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. מבנים ואלמנטים לשימוש מחדש (התחום המסומן ב"נספח המשולב" כ-"חוות המיכלים תחום לבחינת אלמנטים היסטוריים לשימוש מחדש")</p> <p>ב. אזורי השהייה ושימור של נגר עילי</p> <p>ג. אזורים בעלי ערכי טבע מתוכננים והגדרת אזורי חיץ לשמירה עליהם</p> <p>ד. אזורי שהייה ופעילות</p> <p>ה. שיקום גדת הנחל</p> <p>ו. עיצוב רחבות אזורי התכנסות</p> <p>ז. כיכרות וצירים כולל התייחסות ל תוואי שבילים להולכי רגל ואופניים</p> <p>ח. דרכי גישה לרכבי שירות ובטיחות</p> <p>ט. מדרכות סובבות</p> <p>י. חיבור למתחמים הציבוריים השונים בקרבת מקום: חצי האי הירקוני, השצ"פ הקיים, טיילת החוף מצפון, מבנה תחנת הכח ההיסטורית וכד'</p> <p>יא. בחינת הצורך בגשרים נוספים לשטח חצי האי הירקוני</p> <p>יב. מיקום כניסות לחניה תת-קרקעית אם ישנן</p> <p>- תכנית העיצוב תכלול הוראות מפורטות בדבר:</p> <p>א. שיקום גדת הנחל</p> <p>ב. צמחיה ונטיעות</p> <p>ג. ניהול מי נגר</p> <p>ד. מפלסי הקרקע</p> <p>ה. חומרי גמר</p> <p>ו. ריהוט רחוב</p> <p>ז. פתרונות הצללה</p> <p>ח. גדרות, מעקות וקירות תומכים</p> <p>ט. אזורים מותרים לשימושים זמניים</p> <p>י. מתקני חניה לאופניים</p> <p>יא. מתקני תשתית</p>	<p>6.9</p> <p>מבנים קיימים</p> <p>כל המבנים הקיימים בתחום הקו הכחול- המסומנים להריסה- יפונו, ובכללם מבני בית הלוויות ומבנה תחנת כיבוי.</p> <p>יפונו מבנים זמניים ומתקנים.</p>	<p>6.10</p> <p>איחוד וחלוקה</p> <p>המתחמים שסומנו בתשריט בסימון "איחוד וחלוקה" מיועדים לאיחוד וחלוקה בתוכנית עתידית. תנאי למתן היתר בניה בשטחים אלו יהיה אישור תוכנית איחוד וחלוקה.</p>	
<p>6.8</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ת-תאי שטח 601, 608, 609 - עבור תאי שטח 601, 608, 609 תוגש תכנית עיצוב מאוחדת אשר ממנה ניתן יהיה לגזור תכניות נפרדות להיתרים לפי תאי השטח, לצורך ביצוע בשלבים.</p> <p>התכנית תהייה בקנה מידה 1: 250 ופירוט ע"פ הצורך בקנ"מ 1: 100 ותכלול את איפיון האזורים השונים בתחום השצ"פ והתייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. מבנים ואלמנטים לשימוש מחדש (התחום המסומן ב"נספח המשולב" כ-"חוות המיכלים תחום לבחינת אלמנטים היסטוריים לשימוש מחדש")</p> <p>ב. אזורי השהייה ושימור של נגר עילי</p> <p>ג. אזורים בעלי ערכי טבע מתוכננים והגדרת אזורי חיץ לשמירה עליהם</p> <p>ד. אזורי שהייה ופעילות</p> <p>ה. שיקום גדת הנחל</p> <p>ו. עיצוב רחבות אזורי התכנסות</p> <p>ז. כיכרות וצירים כולל התייחסות ל תוואי שבילים להולכי רגל ואופניים</p> <p>ח. דרכי גישה לרכבי שירות ובטיחות</p> <p>ט. מדרכות סובבות</p> <p>י. חיבור למתחמים הציבוריים השונים בקרבת מקום: חצי האי הירקוני, השצ"פ הקיים, טיילת החוף מצפון, מבנה תחנת הכח ההיסטורית וכד'</p> <p>יא. בחינת הצורך בגשרים נוספים לשטח חצי האי הירקוני</p> <p>יב. מיקום כניסות לחניה תת-קרקעית אם ישנן</p> <p>- תכנית העיצוב תכלול הוראות מפורטות בדבר:</p> <p>א. שיקום גדת הנחל</p> <p>ב. צמחיה ונטיעות</p> <p>ג. ניהול מי נגר</p> <p>ד. מפלסי הקרקע</p> <p>ה. חומרי גמר</p> <p>ו. ריהוט רחוב</p> <p>ז. פתרונות הצללה</p> <p>ח. גדרות, מעקות וקירות תומכים</p> <p>ט. אזורים מותרים לשימושים זמניים</p> <p>י. מתקני חניה לאופניים</p> <p>יא. מתקני תשתית</p>	<p>6.9</p> <p>מבנים קיימים</p> <p>כל המבנים הקיימים בתחום הקו הכחול- המסומנים להריסה- יפונו, ובכללם מבני בית הלוויות ומבנה תחנת כיבוי.</p> <p>יפונו מבנים זמניים ומתקנים.</p>				
<p>6.10</p> <p>איחוד וחלוקה</p> <p>המתחמים שסומנו בתשריט בסימון "איחוד וחלוקה" מיועדים לאיחוד וחלוקה בתוכנית עתידית. תנאי למתן היתר בניה בשטחים אלו יהיה אישור תוכנית איחוד וחלוקה.</p>					



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

<p>6.11 הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, שלא סומנו כמיועדים לאחוד וחלוקה, יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.</p> <p>תא שטח 303 יופקע וירשם על שם מדינת ישראל על פי כל דין.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 פיתוח סביבתי</p> <p>-- פיתוח --</p> <p>צירי ההליכה ורחבות הכניסה למבנים ירוצפו תוך שילוב ריהוט רחוב, פינוי ישיבה, תאורה וגינון, ובמידת הצורך מזרקות, פיסול והצללה.</p> <p>תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תציג נטיעות עצי צל ברחובות הגובלים ובשטחים הפתוחים. נטיעת עצים תהיה בבתי גידול המספקים נפח קרקע של לפחות 8-10 קוב עבור כל עץ. הנטיעות יתוכננו כך שיצרו צל רציף בהתאם למסמך המדיניות והגנה על עצים במרחב העירוני דצמבר 2015 ועל פי הנחיות עיריית תל-אביב.</p> <p>-- צמחיה --</p> <p>-- סוגי צמחיה: הצמחיה תהיה באופי המתאים לתנאי הסביבה הקיימת והמתוכננת כגון, צמחיית נחלים, צמחייה מליחה וצמחיית חוף. הצמחיה תהיה עמידה לקרבה לים, ומתואמת עם צמחיית תכנית השצ"פ.</p> <p>גינון על גג מבנים תת-קרקעיים (מרתפים):</p> <p>שטח הקרקע, שמעל גג (תקרה) מבנים תת-קרקעיים, ובכלל זה בחניונים, יתוכנן ברצף תכנוני אחד עם יתר המגרש. יש להבטיח 10 מ"ק לכל עץ, ומינימום 1.50 מטר עומק לבתי הגידול. יתואם במסגרת תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>--הצללה--</p> <p>ישולבו מתקנים להצללה. מיקומם והיקף השטח המוצל יקבעו בתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>טיפול בעצים בוגרים בתחום התכנית על פי "נספח עצים בוגרים" המצורף לתכנית זאת.</p> <p>--הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור--</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. 3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. 4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. 	<p>6.13</p>

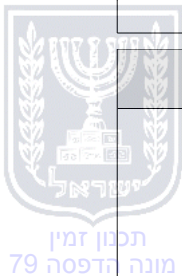
6.13	שמירה על עצים בוגרים
<p>5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>--הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה--</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>2. תבוצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לאיכלוס למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>--הוראות בנוגע לעצים לכריתה--</p> <p>יבחנו בתוכנית העיצוב האדריכלי על פי המפורט בסעיף 6.8.</p>	



6.14	חניה
<p>- יבוצע חיבור בין החניונים התת קרקעיים בתאי שטח 102,103,200 מתחת לפני הקרקע, ליצירת רצף בין החניונים הציבוריים במבני הציבור ובמתחם התחבורה.</p> <p>- תקן חניה לרכב יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה ויהיה תקן מרבי. כל החניות תהיינה חניות ציבוריות ועד 3 קומות מרתף בכל מגרש.</p> <p>- תותר הרחבת שטחי חנייה ציבורית מתחת לדרכים, ככל שאינה מונעת הקמת מנהרת תשתיות.</p> <p>- במפלס הקרקע, תותר הסדרת חניות לאופניים ורכב דו-גלגלי. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יתוגבר מעבר לתקן התקף, וייקבע בתיאום עם משרד התחבורה ויהיה תקן מינימלי.</p> <p>- במרתפים תותר הסדרת חניות, חנית אופניים ורכב דו-גלגלי, על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>- בחניונים תתוכנן תשתיות מלאה לטעינה לכלי רכב חשמליים, כולל טעינת אוטובוסים חשמליים. במסוף התחבורה, יתכננו תשתיות לטעינת אוטובוסים חשמליים, בכלל זה שנאים ולוחות חשמל ייעודיים להזנת עמדות הטעינה לרכב.</p> <p>בחניונים בתת הקרקע תותר הקמת מתקני אגירת אנרגיה.</p> <p>-לא יותר אוורור חניונים כלפי שטחים ומעברים בשימוש הולכי רגל.</p>	



6.15	תשתיות
<p>כל תשתיות החשמל (למעט עמודי תאורה) מים ביוב, ניקוז, גז תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), ארונות חשמל, ארונות חלוקה וכו' תהיינה תת קרקעיות או לחלופין בגומחות בקירות המבנים.</p> <p>תשתיות לצרכי המגרש-</p> <p>תשתיות תהיינה בתחום המגרשים בלבד.</p> <p>במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. מתקני אוורור, גמלי מים, ברזי כיבוי, אשפה, טרנספורמציה וכולי, יתוכננו, כחלק ממעטפת המבנה ולא כאלמנטים בודדים ונפרדים במגרש.</p>	





תשתיות	6.15
<p>--תשתיות עירוניות--</p> <p>כל קווי ומתקני תשתיות, לרבות קווי חשמל מתח על ועליון, יועברו בתת הקרקע. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. יותר מעבר תשתיות עירוניות בתחום זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, לשם חיבורן למבנה.</p> <p>הנחת תשתיות והעתקת תשתיות תהיה בהתאם לתכנון הנדסי מפורט, המבוסס על נספח התשתיות, המצורף לתכנית זו.</p>	



תשתיות	6.16
<p>--פינוי פסולת פניאומטי ומחזור--</p> <p>במידה ויוחלט על פינוי פסולת פניאומטי בתחום התכנית יחולו ההנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוקם רשת צנרת ותשתית (להלן: "המערכת") המתאימה לפינוי אשפה בשיטה פניאומטית. 2. בכל המגרשים יחולו חובת התחברות, הוראות תפעול ותחזוקה שוטפת. 3. ביצוע המערכת יותנה בהכנת תכנית לתיאום הנדסי בשטח התכנית באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו, כולל ביצוע המרכז לאיסוף אשפה אם יידרש. 4. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים וכד') והן במגרשי הבניה. 5. במגרשי הבניה, המערכת לפינוי אשפה בשיטה הפניאומטית תאפשר ותחייב את ההתחברות למערכת הפניאומטית שבשטחים הציבוריים והמתקן ההנדסי לפינוי האשפה. 6. תתאפשר גישה תפעולית לחדרי המגופים והתשתיות בשטח המגרש הפרטי בכל עת. 7. למתקני טיפול בפסולת, ינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אוויר. 8. במגרש 302 יוקם מתקן קצה לאיסוף אשפה בהתאם להנחיות בתכנון המפורט לתשתיות. הנחיות לגבי מתקני אגירה במגרשים ינתנו בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי. 9. הוראות הקמת ותפעול המערכת במגרשים לבניה, והחובה להתאמתה באופן מלא למערכת בשטחים הציבוריים, יעוגנו בתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ו/או בבקשות להיתרי הבניה. 10. תנאים להגשת בקשה להיתר: 10.1 אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטית בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי, בשיטה מתאימה לתפעול המערכת בשטחים הציבוריים. 10.2 הצגת תכניות לחדרי אשפה, חדר מיחזור, חדר מגופים ותוואי צנרת, לאישור תחנת התברואה במכון הרישוי. במבני המגורים/מסחר/משרדים יוקצה בנוסף, חדר לאחסון פסולת ברת מיחזור, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו. <p>--תשתיות אנרגיה וגז טבעי --</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תתאפשר הקמת מתקני אנרגיה בטכנולוגיות מתקדמות להשגת יעילות אנרגטית מרבית ושימוש, בעדיפות ראשונה, באנרגיה ממקורות מתחדשים. ב. בשלב הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, יוכן סקר אנרגיה בהתאם לדרישות של עיריית תל אביב יפו בנושא. ג. גז טבעי: 1. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי ניתן להתיר בתכנית עבודה ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן: 	



תשתיות	6.16
<p>1.1. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.</p> <p>1.2. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: כיכר עירונית, שטח פרטי פתוח, חניונים פרטיים וציבוריים, מדרכות ושבילים.</p> <p>2. לא יינתן היתר בנייה לשימושים רגישים כגון מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי, בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז.</p> <p>ד. התכנית תאפשר הקמת מתקני ארגיה מתחדשת בטכנולוגיה פוטו-וולטאית על הגגות ועל קירות המבנים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

תשתיות	6.17
<p>--מגבלות בניה--</p> <p>6.17.1 קו חשמל 161 וולט ברחוב אבן גבירול - ישמר מרחק של 10 מ' מציר קו החשמל למבנים.</p> <p>6.17.2 קו איגודן - ישמר מרחק של 6.5 מ' לפחות מכל צד של ציר קו איגודן. בתחום זה נדרשת עבודה בתנאים מיוחדים.</p> <p>הנחיות ותנאים לתכנון:</p> <p>א. אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן, אלא יש להשתמש בשיטות דיפון אחרות, כדוגמת "TOP DOWN".</p> <p>ב. יש להציג לאיגודן תכנון מפורט של ביסוס המבנה ותימוך מרתפים.</p> <p>ג. מרחק קו בניין מקו איגודן יהיה לכל הפחות 10 מטר.</p> <p>באם מעוניינים להשפיל ולסלק מי תהום למערכת הביוב, בין אם דרך המערכות העירוניות ובין אם ישירות למערכות איגודן, על היזם להגיש בקשה מיוחדת לאיגודן בצירוף אנליזות וכל מסמך נוסף שיידרש, ובמידה והבקשה תימצא מתאימה לפי שיקולי איגודן, על היזם לחתום על הסכם התחייבות לעמידה בקריטריונים הנדרשים לרבות התקנת אמצעי מדידה וניטור ותשלום אגרת סילוק.</p> <p>6.17.3 מכון שאיבה לביוב - ישמר מרחק של 50 מ' ממתקן הריחות לשימושים רגישים.</p> <p>הכל על פי המסומן בנספח מגבלות הבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

ניהול מי נגר	6.18
<p>ניקוז וטיפול בנגר עילי יהיה על פי נספח הניקוז והתשריט המצורפים לתכנית זו.</p> <p>על פי תמ"מ 5 שינוי 2, השטח חשוף לסכנת הצפה של נחל הירקון וחלות עליו מגבלות בניה על פי תכנית זו.</p> <p>מפלס הכניסה למבנים והכניסות למרתפים לא יהיה נמוך מהמפלס שנקבע בתמ"מ 5 שינוי 2, כמגבלת בניה בפשט ההצפה של נחל הירקון:</p> <p>בתאי שטח 102, 103 - 4.50 מ' מעל פני הים.</p> <p>תא שטח 200 - 4.50 מ' מעל פני הים.</p> <p>תא שטח 301 - 5.00 מ' מעל פני הים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

ניהול מי נגר	6.18
<p>בתאי שטח 302 - 5.00 מ' מעל פני הים.</p> <p>תא שטח 303 - 5.00 מ' מעל פני הים.</p> <p>בתאי השטח 401-403, מיכלי הדלק - מפלס תחתית המיכלים נמוך מהמפלס שנקבע בתמ"מ 5 שינוי 2, ועל כן יקבעו, בתכנית הפיתוח, אמצעים למניעת ההצפה, בהתאם לשימוש שיקבע והנחיות הבטיחות.</p> <p>תא שטח 801 - 4.50 מ' מעל פני הים.</p> <p>המפלסים הסופיים, בכפוף להוראות אלו, יקבעו בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי, בהתאם לנתונים עדכניים הנוגעים לרום פשט ההצפה. מפלסים סופיים לרום הבינוי יקבעו לאחר התייעצות עם רשות הניקוז.</p> <p>במידה וכניסות למרתפים יהיו נמוכות מהמפלס המינימלי שנקבע בתמ"מ 5 שינוי 2, יש לדאוג לבניית מחסומי מים אטומים בכניסה לחניונים ומערכת פניאומטית אוטומטית הסוגרת על כניסות אלו.</p> <p>מתחת לכיכרות ושטחים פתוחים, בתחום המגרשים למבני ציבור, ישולבו מיכלי אגירה למים, בהתאם להנחיות בנספחי הניקוז וההידרולוגיה המצורפים לתכנית זו.</p> <p>גגות המבנים יהיו חלק מפתרונות ניהול הנגר בתכנית.</p> <p>במקומות בהם סומן אזור השהייה, בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו, יהיה נפח השהייה מתחת לריצוף, שימולא במילוי פורוזיבי בנפח של כ- 300 מ"ק. עובי השכבה 1.5 מ'.</p> <p>אם אזור השהייה הוא מעל מרתף, תקרת המרתף תהיה אטומה ובעלת שיפוע אל נקודת המוצא, כפי שסומנה בנספח.</p> <p>תשמר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי בשיעור של לפחות 15% בכל מגרש לצורך חלחול ונטיעות, מלבד בתאי שטח 401-403, 801.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

עתיקות	6.19
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 25934/0 "תל אביב, הגוש הגדול (שם לא רשמי)" י"פ: 4857 עמ" 2707 מיום: 23/02/2000, 4421/0 "תל אביב, שדה דב, אתר תת-ימי" י"פ: 3949 עמ" 992 מיום 28/11/1991, 912/0 "תל אביב, אל-שונה" י"פ: 4071 עמ" 904 מיום: 31/12/1992, 913/0 "תל אביב, שדה דב" י"פ: 4071 עמ" 905 מיום: 31/12/1992 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא</p>	

<p>עתיקות</p>	<p>6.19</p>
<p>יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע. 6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.20</p>
<p>ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרש להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.21</p>
<p>1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה על ידי הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית תל אביב. 2. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. על פי הערכה זו, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מיחזור פסולת בניין.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.22</p>
<p>תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>אקוסטיקה</p>	<p>6.23</p>
<p>מניעת רעש:</p> <p>- רעש מתחבורה -</p> <p>1. כתנאי להיתר בנייה בתאי שטח 101-102 תוגש חו"ד אקוסטית אשר תבחן את מפלסי הרעש החזויים במבני הציבור כתוצאה ממערכת הכבישים הסמוכה, ממרכז התחבורה ותנועת אוטובוסים ורכבים פרטיים בדרכי הגישה המובילות אליו. 2. שימושים רגישים לרעש, לרבות חינוך, יעמדו בקריטריון 35dB(A) בתוך חדר/כיתה.</p> <p>- רעש ממערכות מכאניות -</p> <p>1. מערכות אוורור של חניונים תת-קרקעיים:</p> <p>א. תכנית מערכת האוורור של החניונים תכלול תכנון אמצעים אקוסטיים למניעת רעש ממפוחי אוורור, העובר דרך תעלות ופירים, בתוך החניון ומחוצה לו. ב. יש להרחיק ככל שניתן את פתחי יניקת ופליטת האוויר של החניונים משימושים רגישים לרעש ומשטחי שהיה ומעבר. ג. מומלץ כי מפלס הרעש המרבי מפעילות מפוחים לא יעלה על 70 dB(A) בתוך החניון ו- 65 dB(A) במרחק 1 מ' מפתחי האוורור הסמוכים לשטחי שהיה ומעברים.</p> <p>2. מערכות מיזוג האוויר, קירור ואוורור:</p> <p>א. על מנת להפחית רעש ממערכות אוורור, מיזוג אוויר וקירור בתוך חדרי מגורים בבניינים הסמוכים כך שמפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ואף פחות מכך, יש לנקוט באמצעים המתאימים בהתאם לתכנית אקוסטית שתבוצע בשלב</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

היתרי הבנייה והתכנון המפורט.

- ב. האמצעים האקוסטיים האפשריים כוללים בחירת ציוד שקט, בניית חדרי מכונות יעודים ומעטפות אקוסטיות סגורות המתוכננים מבחינה אקוסטית כולל אמצעי השתקה, שימוש בקירות מיסוכים מסביב הציוד ומשתיקי קול ביניקה ובפליטת אוויר וכו'.
- ג. מומלץ למנוע קו ראייה ממתקני מערכות המיזוג כלפי מבנים סמוכים.
- ד. מפלס הרעש מהמערכות יוגבל על פי המפורט להלן:

(א) בשעות היום ל- 55 dB(A) בחזית חדרי בית מלון/דירות מגורים ו- 50 dB(A) בחזית מבנה ציבורים הרגיש לרעש (לרבות חינוך),

(ב) בשעות הלילה ל- 45 dB(A) בחזית דירות מגורים/חדר בית מלון.

ה. מפלסי רעש הנ"ל נקבעו בהנחה, שחזית מבנה מנחיתה 5 dB(A) במעבר הרעש מן החוץ אל הפנים.

ו. במידה ובמדידות הרעש בפועל יימצאו חריגות ממפלסי הרעש המותרים על פי התקנות, יש לנקוט באמצעים נוספים להפחתת הרעש עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי.

3. דחסני אשפה:

(א) דחסני האשפה ימוקמו במרתף, בעדיפות בתוך חדר יעודי הניתן לסגירה עם תריס גלילה ללא קו ראייה לשימושי מגורים או מלונאות סמוכים, כך שיווצר צל אקוסטי להנחתת רעש של 20 dB(A) לפחות.

(ב) במידה ובמדידות רעש יימצאו חריגות ממפלסי הרעש המותרים על פי התקנות, מומלץ כי ינקטו אמצעים נוספים להפחתת הרעש או להגביל את שעות הפעילות לשעות היום בלבד.

4. גנראטורים להספקת חשמל במצבי חירום:

מומלץ כי גנראטורים יותקנו בחדרי גנראטורים, תוך שימוש באמצעים אקוסטיים יעילים דוגמת משתיקי קול לצינורות פליטת גזים ולפתחי ניקה ופליטת אוויר, דלתות מבודדות וכו', עפ"י תכנית אקוסטית שתוגש בשלב היתר הבנייה.

מומלץ כי בשעת פעולת הגנראטורים רמת הרעש לא תעלה על 70 dB(A) במרחק 1 מ' מחוץ לפתחי האוורור ו-45 dB(A) בחזיתות דירות מגורים/חדרי בית מלון סמוכים.

5. מרכז תחבורה:

(א) בתכנון המתחמים, המבנים והמערכות המכאניות ינקטו כלל האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרדי רעש לשימושים שכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים במרכז תחבורה ומסחר ע"מ לעמוד בדרישות התקנות (1990), (1992).

(ב) כתנאי להיתר בנייה תוגש חו"ד אקוסטית אשר תכלול הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורת הרעש הפוטנציאליים.

- אזורי פריקה וטעינה -

1. רעשים אופייניים מאזורי פריקה וטעינה כוללים תנועת משאיות, זמזמים לנסיעה אחורה, דפיקות, נפילת ארגזים, דיבור אנשים וכו', ועלולים להפריע לשימושי מגורים שכנים, במיוחד בשעות המנוחה ובלילה. מפלסי הרעש האופייניים באזורי פריקה וטעינה עלולים להגיע עד 65 - 75 dB(A) במרחק 7 מ'.

2. על מנת למנוע מטרדי רעש בלתי סבירים לשימושים רגישים סמוכים, מומלץ כי פעולות הפריקה/טעינה יבוצעו בשעות היום בלבד, בין 00:00 - 07:00, או על פי מדיניות עת"א לנושא ניהול תנועה, הגדרת שעות פעילות.



6.24

סקר סייסמי

1. התכנית חלה באיזור החשוד בפוטנציאל להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה. תכנון מבנים יתייחס להיבטים קונסטרוקטיביים וסייסמיים. בהתאם לסוג הקרקע וקבוצת החשיבות של המבנים, יקבע הצורך בביצוע סקר תגובת אתר פרטני.
2. בשטח התכנית קיים פוטנציאל להתנזלות קרקע בעת רעידת אדמה. בשלב היתרי הבניה, יקבע הפוטנציאל להתנזלות והאמצעים למזעור הסיכון במסגרת תכנון המבנים.
3. שטח התכנית נמצא בתחום המוגדר כמועד להצפה בעת אירוע צונאמי. יש להתאים את תכנון המבנים וחוזקם להתמודדות עם פגיעת גל צונאמי בשלב ההיתר.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

