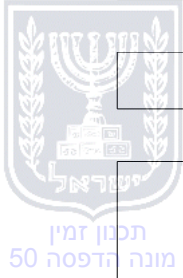


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0280933

תא/4497 - דובנוב 6-4 ת"א



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית קובעת שינוי יעוד מ"אזור משרדים" לאזור "עירוני מעורב", משולב מגורים, תעסוקה מסחר ומלונאות. הבינוי המוצע כולל מגדל בן 45 קומות ובו שימושי מסחר, משרדים, מגורים, ושטחי ציבור וכן קביעת שימור בניין הקיבוץ הארצי וקביעת השימושים המותרים תחת ייעוד "עירוני מעורב" תעסוקה, מלונאות ושטחי ציבור. השטח הפתוח בין הבניינים יפותח ככיכר ציבורית מגוננת ולמעברים להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/4497 - דובנוב 4-6 ת"א

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0280933

שטח התכנית 3.352 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
 קואורדינאטה X 179774
 קואורדינאטה Y 664614

1.5.2 תיאור מקום

רחוב דובנוב 4-6, תל אביב-יפו
 גבולות התכנית (חלקות 758, 759 בגוש 6111):
 בצפון: חלקה מס' 757
 בדרום: חלקה מס' 760
 במערב: רחוב דובנוב
 במזרח: רחוב לאונרדו דה וינצ'י.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	דה וינצ'י לאונרדו	תל אביב-יפו
	15	דה וינצ'י לאונרדו	תל אביב-יפו
	4	דובנוב	תל אביב-יפו
	6	דובנוב	תל אביב-יפו

שכונה הקריה וסביבתה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	758-759	

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
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
תא/ 1043	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/ 1043 בתחומה	1514			20/03/1969
תא/ 3440	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/ 3440 בתחומה	5526	4150		10/05/2006
תא/ 3954	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3954. הוראות תכנית תא/ 3954 תחולנה על תכנית זו.	6813	5903		05/06/2014
תא/ ג	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/ ג בתחומה	4208	2974		21/04/1994
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004
תא/ 1137	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/ 1137 בתחומה	1488	1		28/11/1968
תא/ 1522	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/ 1522 בתחומה	1905	1320		23/03/1973
תא/ 2280	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/ 2280 בתחומה	3147			10/01/1985
תא/ 2397	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/ 2397 בתחומה	4297	2762		10/04/1995



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תא/2397 / ב	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/2397 / ב בתחומה	3961	1369		09/01/1992
תא/ G	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/ G בתחומה	1097			11/06/1964

הערה לטבלה:

תכנית זו מתייחסת גם לתכנית תא/5000 - אישור על פי תכנית מתאר מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צדיק אליקים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צדיק אליקים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 10 24/05/2018	רון לשם	01/03/2018	41		מנחה	בדיקת הצללה
לא		10: 19 18/06/2020	חובב אלגביש	25/04/2018	10		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		10: 22 18/06/2020	חובב אלגביש	02/02/2020	1	1: 500	מנחה	ביוב וניקוז
לא		10: 22 18/06/2020	חובב אלגביש	02/02/2020	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		14: 25 22/09/2020	ערן בלום	22/02/2020		1: 500	רקע	חשמל
לא		10: 27 18/06/2020	ברנרד גטניו	18/08/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מחייב חלקית לגביי קווי בניין מתחת לקרקע	15: 56 25/10/2020	צדיק אליקים	03/09/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח פיתוח מנחה	10: 23 18/06/2020	אילנה אופיר	15/01/2020	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה מנחה	14: 26 22/09/2020	כנרת דביר	16/06/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות 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	צדיק אליקים	38373	אליקים אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	40	03-6206001	03-6206002	office@eliaki m-arch.com
	מודד	ברנרד גטניו	570	קבוצת דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ilofir@netvision.net.il	02-5340896	02-5336654	5	הדרור	מבשרת ציון	אילנה אופיר אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי בע"מ	33242	אילנה אופיר	יועץ נופי	אדריכלית
office@rameng.net	03-6341313	03-6344411	1	המלאכה	אור יהודה	ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה	54214	כנרת דביר	יועץ תחבורה	מהנדסת
irisv_1@zahav.net.il	1533-7327077	03-7327077	62	אנילביץ מרדכי	תל אביב-יפו	איריס יוסיף אור תכנון ושימור עירוני		איריס יוסיף אור	יועץ	שימור
hovav@lavinatif.co.il	03-5584524	03-5584505	3	השקמה	אזור	לביא נטיף אלגביש בע"מ	35268	חובב אלגביש	יועץ תשתיות	מהנדס
eran@e-blum.com		02-6735062	4	יד חרוצים	ירושלים		16045	ערן בלום	יועץ	מהנדס חשמל
	02-6427103	02-6427729	36	הנטקה	ירושלים			רון לשם	יועץ סביבתי	



משרד החינוך
מונה הדפסה 50



משרד החינוך
מונה הדפסה 50

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

מונח	הגדרת מונח
שטחים לרווחת תושבים	שטחים בגג המבנה לשימוש פנאי, שטחים מבוזרים בתוך המבנה למועדון דיירים או שימוש ספורט וכושר.

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

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

קביעת זכויות והוראות בנייה לאזור עירוני משולב מגורים, תעסוקה, מסחר מלונאות ושטחי ציבור בנויים וכן שימור מבנה הקיבוץ הארצי. השטח הפתוח בין הבניינים יפותח ככיכר ציבורית מגוננת ולמעברים להולכי רגל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"אזור משרדים" לאזור "עירוני מעורב", משולב מגורים, תעסוקה מסחר ומלונאות.

2. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם

3. קביעת הוראות לשימור מבנה הקיבוץ הארצי כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.

4. קביעת שימושים בשני תאי שטח: תא שטח מספר 1 לבנייה חדשה לתעסוקה מגורים, מסחר, ושטחי ציבור. תא

שטח מספר 2 לשימור מבנה קיים בו יותרו שימושי, מסחר תעסוקה מלונאות ושטחי ציבור.

5. קביעת הוראות בנייה למגדל של עד 45 קומות בתא שטח מספר 1, גובה קומות, קווי בניין.

6. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בכל השטח הפנוי במפלס הקרקע בתחום התוכנית והוראות לפיתוח השטח.

7. קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב.

8. קביעת הוראות להיתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
עירוני מעורב		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	עירוני מעורב	2, 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	עירוני מעורב	1
חזית מסחרית	עירוני מעורב	1
להריסה	עירוני מעורב	2, 1
מבנה להריסה	עירוני מעורב	2, 1
מבנה לשימור	עירוני מעורב	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
משרדים	3,352	100
סה"כ	3,352	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	3,352.04	100
סה"כ	3,352.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>הוראות לתא שטח 1:</p> <p>1. במרתפים שימושים לפי תא/ ע/ 1.</p> <p>2. בקומות הקרקע והגלריה יותרו שימושי מסחר, שרותים אישיים, מבואות, שטחי ציבור ושטחי שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי שרות. שטחי המבואות ושטחי השירות לא יעלו מעל 40% משטח קומת הקרקע.</p> <p>3. בקומות מעל קומת הקרקע יותרו שימושי מסחר, תעסוקה, מגורים, שטחי ציבור, חדר כושר ושטחים לרווחת הדיירים, קומות טכניות, שטחי שרות ומרחבים מוגנים.</p> <p>הוראות לתא שטח 2:</p> <p>1. יותרו שימושי תעסוקה ומסחר, מלונאות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>זכויות בניה</p> <p>זכויות הבניה יהיו על פי המפורט בטבלה בסעיף 5.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הוראות לתא שטח 1:</p> <p>1. גובה המגדל בתא שטח 1 - עד 45 קומות (כולל קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה/ כפולה ולא יעלה על הגובה הקבוע בטבלה 5 בכפוף למגבלות גובה של רשות שדות התעופה לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. יש לכלול בגובה האבסולוטי של הבניין ארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון או מעל מעקה הגג.</p> <p>הוראות לתא שטח 2:</p> <p>1. בהתאם לגובה המבנה הקיים.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>תא שטח 1:</p> <p>1. לצפון (חלקה מס' 757) - 4 מטרים בקומת הקרקע נסיגה של 3 מטר.</p> <p>2. לדרום (חלקה מס' 760) - 2 מטרים בקומת הקרקע נסיגה של 3.66 מטר.</p> <p>3. למערב (רחוב דובנוב) - 4 מטרים. בקומת הקרקע נסיגה נ של 3 מטר.</p> <p>4. למזרח (חלקה 759 בית הקיבוץ הארצי) - 17 מטר מגבול מגרש מזרחי של חלקה 758.</p> <p>5. בקומת הקרקע תהיה נסיגה נוספת של 2 מטר. נסיגות בקומת הקרקע ייקבעו בשלב הכנת תכנית העיצוב תוך התייחסות למפגש עם המרחב הציבורי.</p> <p>6. קווי הבניין מתחת לקרקע - כמפורט בסעיף ניהול מי נגר.</p> <p>תא שטח 2: על פי הקיים ובהתאם לתיק התייעוד.</p>

4.1	עירוני מעורב
ד	<p>מסחר</p> <p>הוראות לתא שטח 1 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ניתן להמיר את שטחי המסחר לשטחי תעסוקה לשיקול דעת הוועדה המקומית. 2. בנושא הפליטה ממטבחים יש להביא בחשבון את הפרשי הגובה בין שני המבנים במגרש. 3. בכל בניין מעורב בו מתוכנן מסחר יידרש פיר פנימי וארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג הגובה לטובת כל שטחי המסחר. 4. יש להתייחס להפרשי הגובה בין הבניין לשימור והמגדל המתוכנן באשר למיקומם של ארובות ומטרדים צפויים. במידה ולא ימצא פתרון לפליטת ריחות, לא יאושרו במקום בתי אוכל/מטבחים שעיסוקם: טיגון, צלייה, בישול ואפייה.
ה	<p>חניה</p> <p>הוראות לתא שטח 1 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תקן החניה יהיה 1:240 לתעסוקה, ו-1:0.5 למגורים. 2. בתא שטח 1 יותרו עד 6 קומות מרתף, בתכסית של עד 85% משטח תא 1. 3. גובה החניון העליון יאפשר גינן ומילוי אדמה בעומק של 1.5 מטרים עבור בתי גידול לעצים. <p>הוראות לתא שטח 2</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר חניה עילית או תת-קרקעית.
ו	<p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הטיפול בגג יפורט במסגרת תכנית עיצוב והפיתוח אשר אישורה מהווה תנאי להיתר בניה. 2. יותר שימוש בגגות לשהייה ושטחי בילוי. 3. הגגות ייחשבו כחזית החמישית של המבנה. הטיפול במופע של החזית החמישית יצורף כחלק מהבקשה להיתר בניה, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>בהתאם לסעיף 6.9</p>
ח	<p>שימור</p> <p>שימור</p> <p>הוראות לתא שטח 2 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבנה הקיבוץ הארצי הינו בניין לשימור בהגבלות מחמירות. הבניין ישוקם וישומר בהתאם למבנה המקורי ולאחר הכנת תיק תיעוד מפורט. יוסרו חלקי מבנה שהינם תוספות מאוחרות עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו 2. לא תותר תוספת קומות במבנה הקיבוץ הארצי. 3. יותרו החיזוקים הקונסטרוקטיביים הנדרשים לצורך המשך תפקודו בלבד של המבנה, ובמסגרת השטחים המותרים על פי תכנית זו וללא פגיעה בערכי המבנה. 4. מערכת התשתיות והמתקנים הטכניים יהיו מנותקים מהמבנה. במידה ותידרש התקנת תשתיות על גבי גג המבנה הם יותקנו באופן סמוי ובכפוף לאישור מחלקת השימור וללא פגיעה בערכי המבנה.



4.1	עירוני מעורב
	<p>5. תינתן עדיפות לפתח את גג המבנה כשטח פעיל המשרת את שימושי המבנה,</p> <p>6. תשתיות חיצוניות כגון חדר חשמל, מערכות מיזוג אויר וכיו"צ יועתקו אל תת הקרקע, וללא פגיעה בערכי השימור, ליצירת רצף מעברים להולכי רגל מרחוב לאונרדו דה וינצ'י לרחוב דובנוב. כל פעולה שתעשה בטיפול בתשתיות תהיה טעונה תיאום מוקדם ואישור מחלקת השימור העירונית.</p> <p>7. שימור המבנה יכלול את עבודות האומנות המשולבות בחלקי המבנה בחללים המשותפים בגוף חללי הכניסה, מבואות, אולם הכנסים וכד'.</p> <p>8. חלונות איורור בחלקו המערבי של המבנה, מעל אולם הכנסים, יפורקו במידת הצורך באופן שיאפשר פיתוח נופי רציף בין המבנה לשימור לכיכר המתוכננת ממערב לו.</p> <p>9. השטחים הטכניים מדרום למבנה לשימור יקורו על מנת לאפשר מעבר רגלי מרחוב לאונרדו דה וינצ'י אל הכיכר העירונית במרכז התכנית.</p>
ט	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הוראות לתא שטח 2 :</p> <p>תנאי למתן היתר הריסה למבנים ואלמנטים קיימים יהיה סקר אסבסט שיערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך ויוגש למשרד להגנת הסביבה.</p>
י	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות לתא שטח 1 :</p> <p>1. קומת הקרקע תכלול נסיגות בארבעת החזיתות ליצירת התייחסות למפלס הרחוב. גובה קומת קרקע מסחרית וקומה טכנית לא יעלה על 6 מטרים ברוטו.</p> <p>2. גובה קומה טיפוסית למשרדים עד 3.8 מטרים ברוטו.</p> <p>3. גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.4 מטרים ברוטו.</p> <p>4. יותרו מרפסות ובלבד שימוקמו במעטפת הבניין, ולא תותר הבלטתן מעבר למישורי החזית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תוכנית עיצוב ופיתוח לעבודות הפיתוח בפני השטח בכלל שטח התכנית מפורט בסעיף 6.1 סעיף קטן (1) על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>הוראות לתא שטח 2 :</p> <p>1. הבניין הקיים מיועד לשימור בכפוף לאמור בסעיף 4.1 (ח').</p>
יא	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. השטחים בתחום התוכנית שלא יהיו מבוניים יפותחו ברצף עיצובי ותפקודי עם המדרכות ברחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י ועם המגרשים הגובלים.</p> <p>2. תינתן התייחסות מיוחדת לרצועת הצמחייה בחלקה הגובלת מצפון על מנת לחזק את המעבר הקיים ולמניעת פגיעה בעצים הקיימים.</p> <p>3. יובטחו בתי גידול לנטיעות בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים מתחת למפלס הפיתוח במרחב התוכנית.</p> <p>4. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול את השטחים הפנויים מבינוי סביב המבנה לשימור ליצירת רצף עיצובי ותאפשר חיבור בין תאי השטח למעבר להולכי רגל כאמור בסעיף 4.1.2. ח'</p>

4.1	עירוני מעורב
יב	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>הוראות לתא שטח 1:</p> <p>1. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחי תפעול, חדרי מכוניות ומחסנים הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף.</p> <p>2. שימושים:</p> <p>1. יותרו שימושים ציבוריים: חברה, קהילה וספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים.</p> <p>2. יותר שימוש סחיר לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי.</p> <p>הוראות בינוי:</p> <p>1. השטחים הציבוריים הבנויים יבנו על ידי מבקש ההיתר.</p> <p>2. המבואה לשימושים הציבוריים תהיה נפרדת מהמבואה לשימושים הסחירים ותמצא בקומת הקרקע. השטחים הציבוריים יוקמו בקומות שמעל קומת קרקע בקומות רציפות.</p> <p>3. המבואה והכניסה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.</p> <p>4. ככל הניתן, מערכת התשתית של השטחים הציבוריים תהיה נפרדת מהשימושים הסחירים.</p> <p>5. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים לא יעלה על פי 2 מגובה קומה בשימושים הסחירים.</p> <p>6. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים כגון כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי איוורור, מתקנים סולריים וכיו"ב.</p> <p>7. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים, ו/או אורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>8. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים לרבות התקנת מערכות תנועה פרדות ובלעדיות בכל הקומות בהם נמצאים שטחים ציבוריים.</p> <p>9. מקומות חניה לשטחים הציבוריים יקבעו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חניה לאופניים ואופנועים. מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירת ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכו'.</p> <p>10. תכנית עיצוב תכלול פתרונות אורור בהתאם להנחיות היחדה לאיכות הסביבה.</p> <p>11. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבויות בשטחים הציבוריים.</p>
יג	<p>בניה ירוקה</p> <p>המבנה יישם עקרונות של תכנון ובניה ברי קיימא ויעמוד בתקן בניה ירוקה ברמה של 3 כוכבים לפחות (בתקן ישראלי 5281) או על פי הנחיות מהנדס העיר לתקן הרלוונטי בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(7) 4	(6) 17	(5) 2	(4) 4	7	45	180	(3) 169	(2) 50		16091	450	(1) 4700	11750	2363	1	מגורים	עירוני מעורב	
												(1) 600	(8) 1500	2363	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב	
												(1) 4700	(9) 11750	2363	1	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב	
(11)	(11)	(11)	(11)				0	(11)		(10) 1210		(10) 264	(10) 3582	989	2	תעסוקה	עירוני מעורב	
								(11)		(10)		(10)	(10)		2	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב	
								(11)		(10)		(10)	(10)		2	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
2028	1	מגורים	עירוני מעורב
	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
	1	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
	2	תעסוקה	עירוני מעורב
	2	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
	2	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת שטחי שירות בין השימושים השונים במסגרת תא שטח 1..
- (2) סך הכל תכסית מותרת מצירוף תא שטח +1 תא שטח 2..
- (3) לפי תמהיל יח"ד סופי שיאושר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי..
- (4) קו בניין לחלקה 757.
- (5) קו בניין לחלקה 760.
- (6) מקו מגרש של חלקה 759.
- (7) קו בניין לרחוב דובנוב.
- (8) לפחות 125 מטרים ברוטו מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בהפניה לכיוון צפון (בסמיכות למגרש הציבורי)..
- (9) שטחי המסחר יהיו בהיקף של עד 20% מסך השטח העיקרי לתעסוקה שטח מסחר מינימלי לא יפחת מ-400 מטר מרובע שטח עיקרי..
- (10) תותר המרת שטחי החניה התת קרקעיים בתא שטח 2 לשטחים עיקריים..
- (11) על פי הבניין הקיים בשטח ובהתאם לתיק התייעוד. באישור מחלקת השימור יותרו תוספות מינוריות כגון מדרגות חרום, ומעלית לצורך עמידה בתקנות ככל שיידרש..

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לפני השטח בתא שטח 1 ותא שטח 2. תכנית העיצוב תוכן לכלל המרחב שאינו מבונה וכן לנושאים הבאים:

א. התכנית תוצג כחלק מהבלוק העירוני התחום בין הרחובות שדרות שאול המלך, לאונרדו דה וינצ'י, קפלן ודובנוב ותכלול פיתוח המאפשר את רצף תנועת הולכי הרגל בסביבה.

ב. תנאי להגשת תכנית עיצוב ופיתוח בתא שטח 2 כאמור, יהיה אישור תיק תיעוד מפורט על ידי מחלקת השימור לתיעוד פרטי הפיתוח.

ג. התכנית תקבע הוראות מחייבות לעניין העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים, חתכים וחזיתות, פיתוח שטח זיקות ההנאה ברצף עם המגרשים והרחובות הגובלים, טיפול בגגות המבנים כולל התייחסות למופע חזית חמישית, חומרי גמר, פיתוח נטיעות וגינון.

ד. התכנית תקבע את מידת הנסיגות בקומת הקרקע על מנת לאפשר מרחב ציבורי איכותי המשלב הליכתיות, מסחר, כיכר וכניסה לשטחי ציבור.

ה. התוכנית תקבע הנחיות לתכנון פינוי אשפה, פריקה וטעינה, מעברים תת קרקעיים בין חניונים, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אורור, יציאת חירום), אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

ו. התוכנית תכלול את פריסת שטחי הציבור הבנויים ואת שטחי המסחר ומימדיו בקומת הקרקע.

ז. התכנית תציג תמהיל יחידות דיור.

ח. התוכנית תכלולנה הנחיות בנושאים של בניה בת קיימא לשם עמידה ברמה של 3 כוכבים לפחות לתקן ישראלי 5281, בהתאם למפורט בסעיף 6.5 "בנייה ירוקה", בתיאום ואישור יחידת תכנון בר קיימא ואנרגיה של אדריכל העיר תל אביב -יפו.

2. תכנית העיצוב תתוכנן באופן בו תיווצר תכנית מכל בינוי לצורך ניהול מי נגר ונטיעות בשטח כולל של 15% משטח התכנית.



6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת שימור בנין הקיבוץ הארצי. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.

2. ככל שמתחייב מתוצאות סקר הגז בהתאם לסעיף 6.4.1, תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר מי תהום ובמידת הצורך נקיטת פעולות לטיפול במי התהום על פי הנחיות רשות המים. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.

3. תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה ביצוע תחשיבי כמויות הפסולת הצפויה (על פי מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר על ידי הוועדה המקומית) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה. אישורים על כמויות הפסולת יועברו לאגף רישוי ופיקוח בניה.

4. תנאי למתן היתר הריסה למבנים ואלמנטים קיימים בתא שטח מספר 2, יהיה סקר אסבסט שיערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך ויוגש למשרד להגנת הסביבה - האגף לאבק מזיק, לקבלת היתר פירוק.

5. תנאי להיתר בנייה הנו הצגת אומדני הפסולת והאשפה הצפויה לכל אחד מהיעודים המתוכננים. יוצגו אופני האצירה והמיון לפסולת השונה בתחום חדרי הפסולת והאשפה.

6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות עדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>7. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 2 לחיזוק הבניין ו/או תוספת גרם מדרגות יהא תיק תיעוד מלא.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות האוויר, מערכת איוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת אוויר, כולל התייחסות לפירים לחניונים ולסך כל שטחי המסחר, קרינה, זיהום קרקע, אשפה וכולי.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח מס' 1 יהיה הגשת דו"ח קרינה של אומדני השדה המגנטי מחדר החשמל.</p> <p>10. תכניות הבקשה להיתר בניה יבטיחו ניהול נגר עילי של 75% מנפח הגשם היממתי בתקופת חזרה של 1:50 שנה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

חניה	6.3
<p>1. תקן החניה יהיה 1:240 לתעסוקה, ו-1:0.5 למגורים.</p> <p>2. תקן החניה לשאר השימושים וכן תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים, יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. תותר חפיפה בין השימושים השונים לצורך חישוב תקני החניה.</p> <p>4. החניה לכל השימושים, פרט לשימושי המגורים, תתנהל כחניה ציבורית וכמשמעותה בתקנות החנייה.</p> <p>5. ניתן יהיה להמיר שטחי חנייה לשטחים עיקריים ככל שמערכת הסעה המונית תמומש בסביבת התכנית.</p> <p>6. החניה תוסדר בתחום תא שטח 1, במפלס תת קרקעי בלבד.</p> <p>7. פריקה וטעינה יותרו במפלס המרתף העליון.</p> <p>8. גובה החניון העליון יאפשר גינון ומילוי אדמה לעומק 1.5 מטרים לפחות באזור בתי גידול לעצים.</p> <p>9. גובה מרתפי החניה יאפשר להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים עבור שימושים עתידיים שיותר בהם כמו מסחר, לוגיסטיקה, בתי קולנוע וכד'.</p> <p>10. בתא שטח 1 יוקצו מקומות חניה לפי מספר החניות הקיים בתא שטח 2 ערב הכנת תכנית זו.</p> <p>11. תקן החניה הינו מירבי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

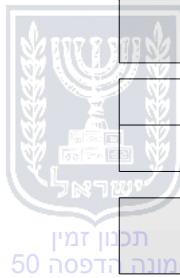
איכות הסביבה	6.4
<p>טרם הגשת הבקשה להיתר בנייה יבוצע סקר גז קרקע על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה והמשרד להגנ"ס. היה והקרקע תימצא תקינה, יבוצע בתחום המגרש פתרון לאיסוף מי נגר עילי והחדרתם לקרקע. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש.</p> <p>2. יובטחו פתרונות למערכות האוורור של הבניינים ובכלל זה אוורור חניונים ומסעדות. פליטת האוויר תהיה במפלס הגג של הבניינים. לא תותר פליטת אוויר במפלסי הולכי הרגל ו/או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב. פתרונות האוורור יוצגו בתוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p> <p>3. יש לתכנן מיגון אקוסטי דירתי בהתאם לדרגות המיגון האקוסטי הדירתי המומלץ.</p> <p>4. תכנית העיצוב האדריכלי תבצע את תכנון השימושים למבני הציבור על בסיס מודל פיזור מזהמים Non methane VOC's.</p> <p>5. קרינה- יידרש חיזוי קרינה וקבלת היתר סוג מהמשרד להגנת הסביבה. תכנית עיצוב אדריכלי תקבע כי לא יתוכננו חדרי שנאים בסמיכות לאזורי שהיה ממושכת.</p> <p>6. בכל בניין מעורב בו מתוכנן מסחר יידרש פיר פנימי וארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג הגבוה לטובת כל שטחי המסחר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

איכות הסביבה	6.4
<p>7. אסבסט - לשלב הכנת תוכנית עיצוב אדריכלית, וככל ויידרשו שינויים במבנה לשימור בתא שטח מספר 2, יועבר סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יצביע על מיקומו של אסבסט צמנט בתחומי המבנים/ אלמנטים המיועדים להריסה בתא שטח 2. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א 2011. לשלב היתר הבנייה יש להעביר את הדין וחשבון על קיומו או אי קיומו של אסבסט על מנת לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה - האגף לאבק מזיק.</p> <p>8. אשפה - חדרי האשפה יהיו בגודל המתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדרי האשפה ילקחו בחשבון בשטחי השירות. חדרי האשפה למסחר יופרדו מחדרי האשפה המיועדים למגורים/ מלונאות ומבני ציבור.</p> <p>9. בהתאם להוראות תוכנית מתאר ארצית 4/18 סעיף קטן 15.1 יש לשמור על המרחקים הדרושים מתחנת הדלק בתחום קו המגבלות המסומן בתשריט. אין למקם את שטחי הציבור בתוך תחום קו המגבלות המסומן.</p> <p>10. על חדרי החשמל ושאר מתקני החשמל להיות מרוחקים ממקום שהיית אדם ממושכת ולעמוד בדרישות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p>	
בניה ירוקה	6.5
<p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תוכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בניה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), מחזור פסולת, שימור וחיסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה על מנת לעמוד ברמה של 3 כוכבים לפחות. לתקן ישראלי 5281 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>	
הריסות ופינויים	6.6
<p>א. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה.</p> <p>ב. טיפול בפסולת בניין:</p> <p>1. פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עימו עשה הסכם פינוי.</p> <p>2. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011.</p> <p>ג. טיפול בעודפי עפר:</p> <p>1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטח תכנית אחרות במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.</p> <p>2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא בה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p>	
חשמל	6.7
<p>הוראות לתא שטח 1:</p> <p>1. תחנות השנאים של חברת החשמל (תחנות פנימיות) ישולבו בתוכניות המבנה. לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד.</p> <p>2. תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה, יועתקו על חשבון היזם בתאום עם בעלי התשתית (חברת החשמל וחברות התקשורת).</p> <p>הוראות לתא שטח 2:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יכלול את העתקת חדר מיתוג קיים של חברת החשמל הצמוד למבנה הקיבוץ הארצי בתיאום עם ואם מראש עם חברת החשמל.</p> <p>2. התאום עם חברת החשמל וקבלת אישורה לתוכנית הם תנאי למתן היתר בניה לשיפוץ.</p>	

6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. תנאי להיתר בניה אישור על הגובה האבסולוטי המקסימלי של המגדל יינתן על ידי הרשות לתעופה אזרחית, כולל מכשול דקיק.</p> <p>2. תנאי להיתר 'שאק' להעמדת מנופים ועגורנים הנו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>
6.9	זיקת הנאה
	<p>1. תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל בכל שטח התוכנית שאינו בנוי בקומת הקרקע על פי המסומן בתשריט.</p> <p>2. תא שטח 1: תיקבע זיקת הנאה לרכב ברמפות לטובת אפשרות כניסה לבניין הסוכנות היהודית הגובל מדרום ככל שתידרש.</p>
6.10	
	1. היטל השבחה ייגבה כחוק.
6.11	רישום שטחים ציבוריים
	<p>1. השטחים המיועדים לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור ושטחים בנויים לצורכי ציבור, יוחזרו לעירייה לתקופה של 98 ועוד 98 שנים ללא תמורה או תשלום מצידה.</p> <p>2. לכל ייעוד ו/או שימוש שאינו ציבורי תידרש הסכמה בכתב ומראש מרשות מקרקעי ישראל.</p> <p>3. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה -1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם.</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה -1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית במידת הצורך ובכפוף לכל דין, ככל שלא יוחזרו לה ע"י רמ"י בתוך 90 ימים ממועד פניית הרשות המקומית בבקשה להקצאה לצרכי ציבור.</p>
6.12	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה.</p> <p>2. רישום השטחים הציבוריים בפועל על שם העירייה. (כנ"ל)</p>



7	ביצוע התכנית						
7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">0</td> <td>לא רלוונטי</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	0	לא רלוונטי	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
0	לא רלוונטי						
7.2	מימוש התכנית						
	תוך 20 שנים מיום אישור התכנית						