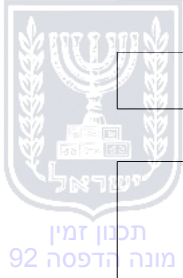


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0137190

אילת אליפלט תא 4236



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המתחם הכלול בתכנית ממוקם בין הרחובות הרבי מבכרך-אליפלט-אילת ומהווה חטיבת קרקע רציפה בשטח כולל של כ- 10 דונם.

שטח התכנון מצוי במרחב שבין השוליים המזרחיים של המושבה האמריקאית לבין קצהו הצפוני של דרך שלבים ומערב פלורנטין (ממזרח), מדרום לקו הרק"ל המאושר ותחנת אליפלט, ודרומית לרצועת המע"ר המתוכננת מצפון לרח' אילת עפ"י תכנית המתאר. מרחב זה מוגדר בתכנית המתאר כאזור מעורב. מטרת התכנית היא לקדם התחדשות עירונית במתחם אשר סובל מהזנחה מתמשכת ושמופיין כיום בשימושי מלאכה, תעשייה ומסחר, לטובת שימושים מעורבים הכוללים מסחר, תעסוקה, מגורים וכן הקצאה של שטחים בנויים ציבוריים ושטחים פתוחים לטובת הציבור.

מיקומה המיוחד של התכנית במפגש הרחובות אליפלט - אילת ובסמיכות לתחנת הרק"ל (הקו האדום) מהווה נקודת ציון חשובה המשתלבת עם עקרונות התכנון של ציר שלבים-אליפלט כפי שאלה באים לידי ביטוי בהוראות תכנית המתאר, לרבות בנספח העיצוב העירוני, המאפיין מוקדים אלו כבניה חריגה מסביבתה לצורך העצמת הבינוי בצמתים.

התכנית רואה ברחובות אילת ואליפלט רחובות עירוניים אינטנסיביים ומגדירה מרחב עירוני פתוח להולכי רגל ושבילי אופניים בהתאם לתכנית האב לאופניים, תוך שהיא יוצרת בינוי המגדיר את דופן הרחוב המאופיין בקומת קרקע מסחרית גבוהה ובניה לתעסוקה ומגורים בקומות עליונות.

בגבולה המערבי של התכנית נמצאת המושבה האמריקאית המוגדרת מרקם לשימור. התכנון המוצע מיחס חשיבות רבה לנקודת המפגש, וזאת ע"י יצירת שצ"פ אורכי המבוסס על תוואי החומה ההיסטורית של המושבה אשר יהווה מרחב פתוח להולכי רגל לרווחת התושבים. כמו כן במתחם קיים בית באר המיועד לשימור במסגרת התכנית ומשתלב במערך השטחים הפתוחים המתוכנן.

מדרום לרח' הרבי מבכרך מתוכנן מתחם ציבורי גדול (מגרש מכבי צריפין) העתיד להיות מוקד ציבורי/חינוכי חדש שישרת את תושבי שכונת פלורנטין, המושבה האמריקאית ותושבי שכונות המרחב הגובל.

התכנית המוצעת קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, וכן קובעת זכויות בניה לצורך הקמת 200 יח"ד בתמהיל משתנה ושטחים לטובת מסחר ותעסוקה.

התכנית כוללת מבנה שלו מסד בבניה מרקמית מלווה רחוב עד 8 קומות בתמהיל שימושים משתנה ומעליו בינוי למגורים במבנה בן 24 קומות וקומת גג (כולל מס' הקומות בבניה מרקמית).



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

אילת אליפלט תא 4236

שם התכנית

1.1

507-0137190

מספר התכנית

10.159 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	177829
קואורדינאטה Y	662756

1.5.2 תיאור מקום

דרום : רחוב הרבי מברך.

מזרח : רחוב אליפלט. ממזרח לרחוב פרויקט אליפלט 26, בו נבנה בנין בן כ- 14 קומות, מהן כ- 12 קומות למגורים, מעל קומת קרקע מסחרית ומעליה קומת משרדים.

צפון : רחוב אילת, מצפון לרחוב בניניים ותיקים בני 1-2 קומות, וצפונית להם שכונת נווה צדק, ומתחם התחנה.

מערב : המושבה האמריקאית- בנייני מגורים בני 3-4 קומות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אילת	20	
תל אביב-יפו	אילת	22	
תל אביב-יפו	אילת	18	
תל אביב-יפו	אילת	16	
תל אביב-יפו	אליפלט	23	
תל אביב-יפו	אליפלט	25	
תל אביב-יפו	בר הופמן	7	
תל אביב-יפו	הרבי מבכרך	22	
תל אביב-יפו	הרבי מבכרך	30	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7016	מוסדר	חלק	75-77, 80, 87, 89, 134-135, 145-146, 151, 155	115, 117-118, 148, 172

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
14/12/1999	1738	4832	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2498 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/2498
05/02/2008	1792	5773	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2797. הוראות תכנית תא/2797 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/2797
01/02/1945		1389	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/A	החלפה	תא/A
25/02/1943	162	1252	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/B	החלפה	תא/B
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ג/1. הוראות תכנית תא/ג/1 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	תא/ג/1
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1. הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ע/1
11/09/1975		2142	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1367 ממשיכות לחול.	החלפה	תא/1367

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/11/1968		1487	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 397 ממשיכות לחול.	החלפה	תא/ 397



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי מזור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי מזור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנספח מנחה, ומחייב רק ביחס לקווי הבניין	11: 54 17/06/2018	קיקה ברא"ז	14/06/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 16 01/07/2018	ליטל סמוק-פביאן	29/06/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		13: 44 21/12/2021	רפאל קונפורטי	21/02/2021	29	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		08: 54 10/08/2017	דורון לנג	15/12/2016	4	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		12: 16 10/01/2017	דורון לנג	04/01/2017	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תיק תיעוד מקדים רח' אילת 16	09: 58 28/03/2017	נאור מימר	27/03/2017	58	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		11: 55 17/06/2018	אורן צמיר	14/06/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 26 11/12/2016	אורי מזור	11/12/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדת המשנה לתכנון ובניה ת"א יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול		03-5218218		
	פרטי			אקרו תל אביב א.ר.ב (2014) שותפות מוגבלת	הרצליה	המנופים	2	09-9718900	09-9718901	info@acrog rp.com
	פרטי			בית אילת בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני (1)	2	03-5601529	03-5601569	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הר סיני 2 תל אביב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אקרו תל אביב א.ר.ב (2014) שותפות מוגבלת	הרצליה	המנופים	2	09-9718900	09-9718901	info@acrog rp.com
פרטי			בית אילת בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	2	03-5601529	03-5601569	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				בית אילת בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני (1)	2	03-5601529	03-5601569	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
levi_e@tel-aviv.gov.il	03-5218649	03-5218400	69	אבן גבירול	תל אביב-יפו	עיריית תל אביב				בעלים
		03-5604040	7	ז'בוטינסקי	תל אביב-יפו	פ.ט.ל. בלגיה ישראל נדלן והשקעות בע"מ				בעלים
info@acrogrp.com	09-9718901	09-9718900	2	המנופים	הרצליה	אקרו תל אביב א.ר.ב (2014) שותפות מוגבלת				אחר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פירוט בעלים אחרים מצורף בנספח טבלאות הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים

(1) כתובת: הר סיני 2 תל אביב.

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	קיקה ברא"ז	36471	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב-יפו	לינקולן (1)	20	03-6254422	03-6254421	office@kikabraz.co.il
אדריכל	עורך ראשי	אורי מזור	0112984	מזור פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב-יפו	(2)	67	03-5628022	03-5628033	arch@mazor-first.com
הנדסאי	אגרונום	דורון לנג		דורון לנג	גבעת חיים אחוד	(3)		050-6906465		lang.doron@gmail.com
אדריכל שימור	יועץ	נאור מימר	112280	מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ	תל אביב-יפו	רטוש יונתן	3	072-2510049	077-6262862	mimar@012.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	ליטל סמוק-פביאן	110383	תמה אדריכלי נוף	תל אביב-יפו	(4)	40	03-6509430		office@temaland.com
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	איתי פנקס-ארד	1252	דרך פוריה בע"מ	תל אביב-יפו	שד' בן ציון	5	03-5255508	03-5255508	office@viaporaria.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	Fadi@matan- eng.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	רפאל קונפורטי	411		תל אביב- יפו	שילה (5)	2	03-6952020	03-6952035	koni@krs- realestate.co m

(1) כתובת: לינקולן 20 תל אביב יפו - מגדל רובינשטיין.

(2) כתובת: יגאל אלון 67 בית טויוטה מגדל B תל אביב.

(3) כתובת: גבעת חיים אחוד.

(4) כתובת: לילנבלום 40, תל אביב, 65133.

(5) כתובת: רח' שילה 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 92

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**

קידום התחדשות עירונית בדרום תל אביב-יפו על ידי פיתוח מתחם המשלב בינוי עירוני אינטנסיבי, יצירת מרחב פתוח ירוק וכיכר עירונית ציבורית עם חניון תת קרקעי ציבורי וקביעת הוראות לשימור בית באר וסביבתו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בינוי.

2. קביעת קווי בנין.

3. קביעת מס' יח"ד מרבי של 200 יח"ד ותמהיל יח"ד.

4. קביעת גובה מרבי ומס' קומות עד 25 קומות.

5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים על כל שטח התכנית ע"י טבלת הקצאה ואיזון.

6. קביעת הוראות לשינוי יעוד למגורים מסחר ותעסוקה, לשצ"פ, לכיכר עירונית עם חניון תת קרקעי לדרכים חדשות וקיימות ולביטול דרכים קיימות.

7. קביעת הוראות והנחיות מיוחדות למתחם בית באר לשימור.

8. קביעת הוראות לזיקת מעבר הולכי רגל בתחום התכנית ולזיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי שטח שונים.

9. קביעת זכויות בניה כוללות מרביות לשימושים השונים.

10. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית.

11. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים ושלביות למימוש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 92תכנון זמין
מונה הדפסה 92

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	501
שטח ציבורי פתוח	304 - 301
שטח פרטי פתוח	801
ככר עירונית	401
דרך מאושרת	704 - 701
דרך מוצעת	202
מגורים מסחר ותעסוקה	601, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	304
בלוק מבנה לשימור	מסחר	501
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	401
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	601
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	704
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	601
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר	501
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	501
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	702, 701
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	202
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	601, 101
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	401
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	601
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	801
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	301
הנחיות מיוחדות	מסחר	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	303, 302
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	601, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	501
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	601
להריסה	שטח פרטי פתוח	801
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	202
מבנה להריסה 2	ככר עירונית	401
מבנה להריסה 2	מגורים מסחר ותעסוקה	601
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	2,891.75	28.46
מבנים ומוסדות ציבור	668	6.58
מיוחד	837.81	8.25
מע"ר	4,748	46.73
שטח ציבורי פתוח	1,014	9.98
סה"כ	10,159.56	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,634.26	16.09
דרך מוצעת	99.68	0.98
ככר עירונית	1,346.74	13.26
מגורים מסחר ותעסוקה	4,188.41	41.23
מסחר	638.99	6.29
שטח פרטי פתוח	273.7	2.69
שטח ציבורי פתוח	1,977.77	19.47
סה"כ	10,159.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. השצ"פ יפותח כגן ציבורי לאורך התפר שבין המושבה האמריקאית למתחם המתוכנן.</p> <p>ב. גינות ציבוריות, מעברים להולכי רגל ורוכבי אופנים, מדרגות, רמפות, מסלעות, שדרות ופארק שכונתי. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, אזורי ריצוף, אזורי גינון, קירות, גדרות ושערים, אלמנטים עיצוביים (כגון מים, פסלים), פרגולות וכן פתונות תאורה וניקוז.</p> <p>ג. יותר ביצוע מערכות תשתית. מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות ויתלווה לביצוען פיתוח נופי בפועל.</p> <p>ד. יותר מעבר רכב תחזוקה וחירום.</p> <p>ה. פיתוח השצ"פ יעשה בשילוב הפיתוח בכיכר הציבורית הצמודה (תא שטח 401) וכיחידה אחת, וכן ברצף תפקודי, עיצובי ומרחבי עם השטח בזיקת הנאה המקיף את המבנה לשימור (תא שטח 501).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>2. בתאי שטח 302, 303 תקבע זיקת הנאה לרכב. החלטה על חיבור רחוב בר הופמן לרח' הרבי מבכרך בקטע זה תינתן במסגרת הסדרי התנועה שתקבע עיריית תל אביב, תוך מתן עדיפות להולכי רגל בתאי השטח הללו.</p> <p>3. פיתוח השצ"פ בתא שטח 304 יכלול איתור, שחזור ושילוב שרידי החומה ההיסטורית של המושבה האמריקאית אשר תוואי משוער שלה מסומן בתא שטח 304 בסימון "אתר/מתחם לשימור". השיחזור ישולב בפיתוח השצ"פ. בהתאם לממצאים במהלך עבודות הבינוי והפיתוח, ואם יהיה צורך תעודכן תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפי ממצאים אלו.</p> <p>4. השצ"פ בתא שטח 304 יפותח בזיקה ובהתאמה למבנה לשימור שבתא שטח 501.</p> <p>5. תאי שטח 301-304 ותא שטח 401 יתוכננו ויפותחו במשולב ליצירת רציפות למשתמשי המרחב הציבורי.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרכים, חניות, שבילי אופניים וכד', כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה.
4.2.2	הוראות
א	<p>תנועה</p> <p>א. לא תותר כל בניה.</p> <p>ב. מיקום ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה ובהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 6.1, ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת על ידי הרשויות המוסמכות.</p>
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>א. בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, מקלטים, וכל השימושים המותרים עפ"י הוראות תכנית ע/1. כן יותרו מחסנים לטובת הדיירים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל יחידה.</p> <p>ב. בתאי שטח 101, 601 יותרו בקומת הקרקע ובקומה א', לרבות בקומות הגלריה, בקומות אלו שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, אולמות תצוגה, וכן ושטחי שירות נלווים על פי כל דין. בנוסף, יוקצה שטח בנוי לשימושים ציבוריים לחינוך, תרבות, דת, ספורט, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, משרדים עירוניים, לרבות שימושים לגני ילדים, ושימושים בעלי אופי קהילתי וכדומה, בשטח של-300 מ"ר שטח עיקרי בכניסה נפרדת. בתחום השטח הבנוי לשימושים ציבוריים לא יעברו תשתיות אופקיות של כלל השימושים הנוספים בבניין.</p> <p>בצמוד לשטח זה ובזיקה ישירה אליו תוקצה חצר בשטח מינימאלי של 350 מ"ר.</p> <p>ג. בקומות שמעל קומת קרקע וקומה א' יותרו מגורים ושטחי שרות נלווים למגורים וכן שימושי תעסוקה ומלונאות באגפים/ קומות נפרדים משימושי המגורים. שימוש מלונאי יתאפשר בחלק מהמערך הבנוי של שימושי התעסוקה ובנפרד משימושי מגורים.</p> <p>ד. תמהיל שימושים: היקף שטחי המגורים בתחום התוכנית יעמוד על 75% מהשטחים העיקריים, ועוד שטח מרפסות. שטחי התעסוקה, המלונאות והמסחר יעמדו על 25% מהשטחים העיקריים. (אם ימומש מלון ניתן להוסיף שטחים עיקריים למרפסות בהיקף של 12 מ"ר בממוצע לחדר). בהתאם לתמהיל השימושים באזור מעורב וכמצוין בטבלה 5. שטחי המסחר והתעסוקה המצוינים לעיל יכללו קומת קרקע מסחרית בשטח של 450 מ"ר עיקרי לפחות בתא שטח 101, וקומת קרקע מסחרית בשטח של לפחות 800 מ"ר שטח עיקרי בתא שטח 601.</p> <p>ה. גגות - שימושים מותרים: בקומות גג הביניים של הבינוי המרקמי יותרו שטחים פתוחים מפותחים ומגוננים לרבות בריכת שחיה ומתקנים טכניים נלווים לה ולא יותרו בה שימושי מגורים.</p> <p>קומת גג עליון: יותרו מתקנים טכניים, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר, מתקני חשמל, מתקני גג עליון: יותרו מתקנים סולאריים, מים ואנטנות.</p>
4.3.2	הוראות
	<p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הבינוי בתא שטח 601 כולל מבנה מרקמי ומבנה גבוה.</p> <p>מבנה מרקמי בתא שטח 601: מבנה בן 8 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית גבוהה שתיבנה בנסיגה מקו הבניין לרחוב בהתאם לקווי הבניין המוצעים, 5 קומות טיפוסיות ושתי קומות בנסיגה של 3 מ' לפחות לרחוב.</p> <p>מתקנים טכניים בקומת גג עליון יהיו עפ"י הוראות תכנית ג 1' על תיקוניה.</p> <p>הוראות בינוי מבנה גבוה:</p> <p>בתא שטח 601 יבנה בניין מגורים בן 24 קומות וקומת גג חלקית (כולל מס' הקומות בבניה מרקמית).</p> <p>קומת הגג החלקית תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מחזיתות הרחובות הגובלים, תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% מהקומה שמתחתיה. קומה זו תיכלל במניין הקומות המותרות. קומת גג עליון במגדל תכלול את כל המתקנים הטכניים הנדרשים וגובהה לא יעלה על 5 מ'.</p> <p>מבנה מרקמי בתא שטח 101: מבנה בן 7 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית גבוהה שתיבנה בנסיגה מקו הבניין לרחוב בהתאם לקווי הבניין המוצעים, 3 קומות טיפוסיות, 2 קומות בנסיגה של 3 מ' לפחות לרחוב וקומת גג חלקית בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מחזית הרחוב. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% מהקומה שמתחתיה.</p> <p>הוראות הבניה לקומת הגג לרבות מתקנים טכניים בקומת גג עליון יהיו עפ"י הוראות תכנית ג 1' על תיקוניה.</p> <p>גובה המבנה לא יעלה על גובה המבנה הקיים בחלקה 156.</p>



4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

- גובה קומה מסחרית בתאי שטח 101,601 לא יעלה על 6 מ' ברוטו ולא יפחת מ-5 מ' ברוטו.
- גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו.
- גובה קומת תעסוקה לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.

ב

קווי בנין

קווי בנין

תא שטח 601 :

בקומת הקרקע:

צפון (רח' אילת): 3

מזרח (רח' אליפלט): 4

דרום: לתא שטח 101 - 0. לתא שטח 401 - 0.9. מקו הבניין בחלקה 156 ועד למרחק 6 מ' ממנו
 מערבה - כמסומן בתשריט
 מערב (תא שטח 301 - 0

בקומות שמעל קומת הקרקע:

צפון (רח' אילת): 0 לא תותר הבלטת מרפסות

מזרח (רח' אליפלט): 0 לא תותר הבלטת מרפסות

דרום: לתא שטח 101 - 0. לתא שטח 401 - 0.9. מקו הבניין בחלקה 156 ועד למרחק 6 מ' ממנו
 מערבה - כמסומן בתשריט

מערב (תא שטח 301 - 0 לא תותר הבלטת מרפסות

הבניה בקיר משותף למבנה הקיים בחלקה 156 לא תיבנה בחפיפה לכל אורכה וגובהה.

תא שטח 101 :

בקומת הקרקע: צפון (תא שטח 601)- 0

מזרח (רח' אליפלט)- 4 לא תותר הבלטת מרפסות

מערב (בניין בקיר משותף) - ראה תשריט מצב מוצע ונספח בינוי

דרום (רח' הרבי מבכרד) - 0

בקומות שמעל קומת הקרקע:

בקומת הקרקע: צפון (תא שטח 601)- 0

מזרח (רח' אליפלט)- 0 לא תותר הבלטת מרפסות

מערב (בניין בקיר משותף) - ראה תשריט מצב מוצע ונספח בינוי

דרום (רח' הרבי מבכרד) - 0 לא תותר הבלטת מרפסות.

ג

הוראות בינוי

גודל מינימאלי לדירה - 53 מ"ר עיקרי.

תמהיל יחידות הדיור בתכנית יתפלג ל: 20% דירות קטנות (שטח עיקרי מירבי 63 מ"ר), 60%
 דירות בינוניות (שטח עיקרי שלא יפחת מ 75 מ"ר) ו- 20% דירות גדולות (שטח עיקרי לא יעלה על
 140 מ"ר).



4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
ד	<p>הוראות בינוי מרפסות: ניתן לשלב מרפסות שקועות או בולטות. הקצאת שטחים למרפסות - ראה טבלה בפרק 5. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין למעט תא שטח 601 בחלק המערבי של קו הבניין לכיוון דרום החל ממרחק 20 מ' מסוף הקיר המשותף עם הבניין הגובל מדרום.</p>
ה	<p>מרתפים עד 6 קומות מרתף עפ"י הוראות תכנית ע 1 . מספר מקומות החניה יקבע ע"פ תקן תקף לעת הוצאת ההיתר, לרבות החניות הנדרשות לשטח הציבורי הבנוי לפי התקן התקף לעת מתן ההיתר, אך לא יותר משישה מפלסי חניה ממפלס הכניסה לחניה. החניונים יאווררו באמצעות אוורור מאולץ . שחרור עשן יעשה לקומות הגג של המבנים. שימוש עיקרי בתת הקרקע בהתאם לתכנית ע 1 ומותנה באישור המשרד להגנת הסביבה. קווי בניין לקומות מרתף 0 בהתאם להוראות תכנית ע 1. תתקיים הפרדה תפעולית בין החניון הפרטי שבתאי שטח 601, 101 לבין החניון הציבורי בתא שטח 401 על אף ששני החניונים חולקים כניסה משותפת.</p>
ו	<p>זיקת הנאה בשטח המסומן לזיקת הנאה תותר זיקת מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים באופן נגיש, רציף והמשכי, לשטחים הציבוריים הגובלים בתא שטח זה. בשטח המסומן כזיקת מעבר להולכי רגל בתא שטח 601 בפינה הצפון מזרחית תוקם כיכר פתוחה ששטחה לא יפחת מ 280 מ"ר. מידת המינימום (רוחב/אורך) של שטח זה תהיה 10 מ'. לכיוון רחובות אילת ואליפלט תוקם קולונדה עם זיקת הנאה לציבור וחזית מסחרית פעילה. החניון משותף לתאי שטח 101, 401, 601, ותירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב במפלסי המרתף בין תאי שטח אלו.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p>שימושים דרכים, חניות, שבילי אופניים וכד', כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.</p>
4.4.2	<p>הוראות תנועה</p>
א	<p>א. לא תותר כל בניה. ב. מיקום ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה. ג. רוחב המדרכה לא יפחת מ-3.5 מ' לאורך רח' אילת.</p>
4.5	מסחר
4.5.1	<p>שימושים במבנה לשימור בתא שטח 501 יותרו שימושי מסחר כגון: בתי אוכל, בתי קפה, חנויות ואולמות</p>

4.5	מסחר
	תצוגה וכן שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע. ניתן יהיה למקם פונקציות מסחריות גם בקומה השנייה של המבנה.
4.5.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>א. זכויות הבניה במבנה לשימור בתא שטח 501 הן ללא שינוי מתב"ע בתוקף תא/2498 וכוללות בסך זכויות הבניה המפורטות בטבלה 5. זכויות הבניה הללו מתחלקות כדלהלן: 580 מ"ר ב-2 קומות ו 130 מ"ר נוספים בעליית גג.</p> <p>ב. שימור: יוכן תיק תיעוד מפורט בהתאם להנחיות מחלקת השימור של עיריית ת"א-יפו, כולל הנחיות לשימור מבנה בית הבאר, השוקת וסביבתו ושחזור החומה ההיסטורית.</p> <p>ג. זיקת מעבר להולכי רגל: תותר זיקת מעבר במפלס הקרקע, באופן נגיש, נהיר והמשכי להולכי רגל דרך תא שטח בייעוד זה אל עבר תאי השטח הגובלים עימו. פיתוח השטח המיועד לזיקת מעבר במפלס הקרקע יבוצע באופן שישתלב בפיתוח השצ"פ, וכן בהמשך רצוף, בטוח וברור למדרכה שלאורך רח' אילת בשלב הכנת תיק התיעוד תיערך בדיקה תכנונית והנדסית לפתיחת קומת הקרקע של המבנה למתן אפשרות זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע הפונה לרח' אילת. רוחב זיקת המעבר יקבע עם תכנון השימור למבנה זה.</p> <p>ד. פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>ה. בתא שטח 501 בשטח שמחוץ למבנה לשימור תרשם זיקת הנאה לציבור. הפיתוח בשטח זה יהיה באחריות עיריית ת"א, כך שיתקיים רצף תיפקודי ועיצובי בינו לבין השצ"פ הצמוד (תא שטח 304).</p> <p>ו. חניה וגישה לרכב תפעול לתא שטח 501 תתאפשר במסגרת החניון הציבורי בתא שטח 401.</p>
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	שטחים פתוחים אשר ישמשו את צרכי השימוש הציבורי המבונה בתא שטח 601, דוגמת חצר וגינה לגן ילדים.
4.6.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תתאפשר סגירת שטח זה לציבור, כך שישמש רק את משתמשי השימוש הציבורי המבונה בתא שטח 601.</p>
4.7	ככר עירונית
4.7.1	שימושים
	<p>פיתוח ככר עירונית הכוללת רמפת גישה לחניה תת קרקעית, בתת הקרקע יותר שימוש לחניון ציבורי תת-קרקעי בן עד 6 מפלסי חניה מתחת למפלס הכניסה. לא יותר בניוי על קרקעי בייעוד זה למעט מבנה לגישה ממפלס הקרקע למפלסי החניון, למילוט משטח החניון, וכל הדרוש לתפעול, ושירותים ציבוריים (סניטריים). במבנה זה יותר בנוסף שימוש מסחרי מצומצם (קיוסק בשטח עיקרי של עד 12 מ"ר). סה"כ הבניה בתא שטח זה לא תעלה על 5% משטח המגרש.</p> <p>בייעוד זה יותר מעבר לרכב שירות וחירום גם במפלס הקרקע.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי יקבעו כמוגדר בסעיף 6.1</p>

4.7	ככר עירונית
ב	<p>חניה מרתף</p> <p>עד 6 קומות מרתף עפ"י הוראות תכנית ע 1. החניונים יאווררו באמצעות אוורור מאולץ. קווי בניין לקומות מרתף - 0.</p> <p>בחניון הציבורי יוקצו כ- 150 מקומות חניה לכלי רכב וכן חניות לאופנועים ולאופניים, ובנוסף יוקצו חניות לכלל השימושים הציבוריים בתחום התכנית, בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.</p> <p>מספר קומות החניה יהיה לפי מספר מקומות החניה שידרשו כאמור, ולא יותר משישה מפלסים ממפלס הכניסה לחניון.</p> <p>תתקיים הפרדה תפעולית בין החניון הפרטי בתאי שטח 601, 101, לבין החניון הציבורי בתא שטח 401, על אף ששני החניונים חולקים כניסה משותפת.</p> <p>תקרת המרתף העליונה תתוכנן כך שיתאפשרו בתי גידול לעצים בהתאם להנחיות הפיתוח הסביבתי, עומק בית הגידול לא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בית הגידול לכל עץ לא יפחת מ- 25 קו"ב; בתי הגידול יוקמו ברצף כדי לאפשר התפתחות עצים גדולים..</p> <p>אוורור ושחרור עשן מהמרתפים יהיו בהתאם להנחיות תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי (ראה פרק 1.6) ובכל מקרה לא יתאפשר לשטחים הציבוריים הפתוחים.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתא שטח 401 במפלס הקרקע ישמר מעבר פנוי בדופן המזרחית (הצמודה לחלקה הגובלת ממזרח) ברוחב של 4 מטר להולכי רגל. המעבר יהיה רצוף ומותאם למפלסי המבנה בחלקה הגובלת כאמור.</p> <p>תותר זיקת הנאה לשימוש ברמפת החניה למעבר כלי רכב לתא שטח 601 ו-101.</p> <p>זיקת מעבר לרכבי חירום ותחזוקה במפלס הקרקע בייעוד זה.</p> <p>קווי בניין למבנה המסחר והגישה לחניון במפלסי העל קרקע: צפון (תא שטח 601) - 8 מ' מזרח (חלקה גובלת) - 13 דרום (הרבי מבכרד) - 0 מערב (תא שטח 301) - 0</p> <p>במפלסי תת הקרקע: 0</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
									613	23555	5555	18000 (1)		601	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									195	7510	1614	5896 (2)		601	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
									12	450 (3)	150	300		601	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה		
									820	31515	7319	24196	סה"כ מעל הכניסה הקובעת	601		מגורים מסחר ותעסוקה		
(5) 0	(6)	(5) 0	(5) 0	4	24	90	180	80	1202	42945	11430 (4)	3572	על ותת קרקע	601	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה		
							20				695	2000 (1)		101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
											40	450	קומת קרקע מסחרית	101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
									517	3185	735	2450	סה"כ מעל הכניסה הקובעת	101		מגורים מסחר ותעסוקה		
(5) 0	(5) 0	(5)	(5) 0	4	7	32		80	837	5159	1974 (4)	617		101	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה		
												2880 (7)	מרפסות	101, 601	אחר	מגורים מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין
קדמיה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת												
				שרות					עיקרי							
0	0	0	0	4	1	80	368	4954	4878 (8)	23	53 (1)	1347			401	ככר עירונית
(9)	(9)	(9)	(9)		2 (9)	50	117	750	0	40	710	639			501	מסחר
0	0	0	0	4		80	320	877	877 (4)			274		801	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח



תכנון זמין מונה הדפסה 92

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) ניתן יהיה להמיר שטחי בניה עיקריים לשטחי שירות - עד 10% באישור מהנדס העיר.
- (2) מתוכם לא פחות מ-800 מ"ר מסחר בקומת הקרקע. ניתן להמיר שטחי תעסוקה למלונאות..
- (3) מצללות לשימושים הציבוריים בתא שטח 601 ו-801 - נוסף על הזכויות המצוינות בטבלה זו..
- (4) זכויות הבניה במרתפים כפופות לתכנית ע 1.
- (5) לפי תשריט.
- (6) לפי תשריט. תותר הבלטת מרפסות החל ממרחק של 20 מ' מערבית לקצה הקיר המשותף עם הבניין הסמוך.
- (7) שטחי המרפסות הסופיים יקבעו ביחס למספר יחידות הדיור וחדרי המלון, בהיקף של 12 מ"ר ליח"ד/חדר. שטח זה יהיה ייעודי למרפסות בלבד ויאסר לעשות בו כל שימוש אחר. שימוש בשטח המוקצה למרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטיה ניכרת..
- (8) עד 6 מפלסי חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (9) ראה סעיף 4.5 לעיל.



תכנון זמין מונה הדפסה 92

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

1. תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי טרם הגשת הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית.
2. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תפרט את השלבים ואופן המימוש של כל תא שטח בתכנית זו ואת סדר הוצאת היתרי הבניה בהתאם לשלבי המימוש שנקבעו בסעיף 7.1 ובהתאם למידת התלות של כל תא שטח בתא שטח אחר.
3. תכנית העיצוב תיקבע את הבינוי הסופי לתא שטח 601.
4. תכנית העיצוב והפיתוח תקבע את השימושים המוצעים לשטחים הבנויים הציבוריים בתא שטח 601 ואופן שילובם בתכנון המוצע. לרבות, תיאום מלא של התכנון עם המחלקה הרלוונטית, כולל, במקרה של שימוש לגן ילדים, קביעת מיקום חצרות גני הילדים בהתאם למיקום השימושים הציבוריים בקומות באם ידרש.
5. תכנית העיצוב והפיתוח תקבע הנחיות ביחס לקירוי חצרות סביב הבניין לרבות חצרות גני הילדים לשם הגנה מחפצים נופלים.
6. במסגרת הכנת תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי יערך תיאום תשתיות לכל שטח התכנית.
7. תכנית העיצוב והפיתוח תקבע הוראות מחייבות לעניין:
 - א. העמדת המבנים פריסות ושימושים השונים לרבות שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים והדמיות המבנים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים שבזיקת הנאה, ריצוף בשטחים הפתוחים וריהוט רחוב.
 - ב. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, הסדרי העלאה והורדת נוסעים, רכב חירום, רחבות כיבוי אש ונגישות אליהן, שירות לרכב תפעולי כגון חשמל, גז וכיוב, מעברים תת קרקעיים בין החניונים, תשתיות. מתקנים הנדסיים (לרבות פתחי אוורור, שחרור עשן, יציאות חירום), חדר טרנספורמציה, אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס בעיר או מי מטעמו.
 - ג. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים. יפורטו מפלסי קומות המרתף ויוגדרו גבהים מחייבים ועקרונות עיצוב.
 - ד. בחינת מפלס הקרקע והצורך בהגבתו בתחום התכנית ובכללן קביעת מעבר בקומת הקרקע של תא ה. סימון זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התכנית ובכללן קביעת מעבר בקומת הקרקע של תא שטח 601, שיקשר בין הכיכר העירונית שבדרום מערב התכנית לבין הכיכר הציבורית בפינת הרחובות אילת אליפלט. תכנית העיצוב תקבע גם את שעות פעילותו של מעבר זה.
 - ו. פתרונות עקרוניים לגבי בנייה ירוקה בהתאם לתקן ישראלי 5281 והנחיות מהנדס העיר לאותה עת.
 - ז. המלצות למיתון רוחות של יועץ הסביבה יבואו לידי ביטוי מפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי.
 - ח. תיק תיעוד למבנה השימור בתא שטח 501 יוכן ויאושר טרם אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, בתכנית הפיתוח יקבעו הוראות לזיקת מעבר הציבור בתחום חלק המבנה לשימור לטובת הרחבת המדרכה הציבורית הפונה לרח' אילת.
 8. חדרי חשמל שנאים ותקשורת יהיו במבנים תת"ק.
 9. באישור מהנדס הוועדה המקומית ניתן יהיה להקים תחנות טרנספורמציה פנימיות בתת"ק, בתנאי שהמתקנים יעמדו בדרישות המשרד להגני"ס להקמה והפעלה ובאופן שלא יוטלו מגבלות בנייה כתוצאה משנאים.

אדריכלות	6.1
<p>10. לאורך רחוב אליפלט תינטע שדירת עצים כפולה ולאורך הרחובות הרבי מבכרך ואילת יינטעו שדירות עצים של שורה אחת בהתאם למסמך "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני", במרחקים יוצרי צל רציף, ובתי גידול ע"פ המסמך האמור. נטיעות אלה ילוו את הרצועות להליכה ושבילי האופניים וימשכו ברצף ככל הניתן כדי לאפשר צל איכותי ורציף וכן הפחתת המפגעים הפיזיים הקיימים עבור הולכי רגל לאורך רחוב עירוני.</p>	
איכות הסביבה	6.2
<p>תנאי להיתר בניה יהיה המצאת המסמכים הסביבתיים לאישור הרשות לאיכות הסביבה:</p> <p>א. רעש ואקוסטיקה: תומצא חוות דעת אקוסטית סביבתית שתכלול המלצות לנקיטת אמצעים למניעת מטרדי רעש ממערכות מכאניות ולמיגון דירתי אשר יעוגנו בהיתרי הבנייה.</p> <p>ב. איכות אוויר: - אוורור החניונים:</p> <p>1) פתחי הפליטה של החניונים יהיו מעל גגות המבנים. לא תאושר פליטת אוויר מזוהם באזור רמפת הכניסה והיציאה של החניון התת קרקעי. (זאת בגלל הסמיכות למבנה הציבורי ולחצר הצמודה לו.</p> <p>2) אוורור ומנדוף: כל מבנה שיכלול שטח מסחריים יתוכנן עם פיר מרכזי מקומת המסחר. ארובות גנטוריים יתוכננו הרחק מחלונות, מהמבנה הציבורי והחצר הצמודה לו, מעוברים ושבים וכד'.</p> <p>ג. בקשה להיתר בניה חייבת באישור המשרד להגנת הסביבה במחוז תל אביב. קבלת אישור סופי של המשרד להגנת הסביבה מותנית בהכנת סקר היסטורי ודיגום מוודא, הכנת תכניות לביצוע בדיקות קרקע ובדיקות גזי קרקע, ביצוע הבדיקות וניתוחן. אישור הרשות להגנת הסביבה של עיריית ת"א ותנאיו יעוגנו בהיתר הבנייה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיו הכנת סקר גז קרקע. ככל שלא יבוצע הסקר או ככל שיבוצע וממצאיו יצביעו על הצורך במיגון, תהיה חובה למגן את קומות המרתף ואת קומת הקרקע מפני גזי קרקע, לפי הנחיות היחידה הסביבתית בעיריית ת"א.</p> <p>ה. תכניות איטום נגד חדירת גזי קרקע יאושרו ברשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.</p> <p>ו. חקירת מי תהום ויעד שפילת מי תהום יאושרו ע"י רשות המים.</p> <p>ז. פסולת בניין תופנה לאתר מאושר ע"י הרשות להגנת הסביבה של עיריית ת"א. הריסה מעל 2000 מ"ר תפונה לאתר גריסה ומחזור.</p> <p>ח. פירוק אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות הרשות להגנת הסביבה של עיריית ת"א.</p> <p>י. כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות ההריסה והחפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות אשר יוגש לאישור הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו במהלך העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שינקטו להפחתת הרעש, דרישות תקן DIN 4150 (חלקים 2 ו-3) וכי'</p> <p>יא. באם יקבע מוסד חינוכי במסגרת השימוש הציבורי, חדרי טרנספורמציה יוקמו בהתאם להנחיות משרד החינוך.</p> <p>יב. טיפול בעודפי עפר:</p> <p>1) עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.</p> <p>2) פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף שלעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p> <p>3) תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאושרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתיאום עם מהנדס העיר ו/או המשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.</p> <p>4) אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג</p>	

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>שהוא. (5) שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקידו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר. (6) משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה 2</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>1. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית, המסומנים בצהוב בתשריט, מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר הריסה : מדידה ומיפוי של כל האלמנטים העשויים אסבסט בתוך ומחוץ למבנים, במידה וקיימים. הטיפול באסבסט ייעשה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. 3. פינוי אסבסט : עבודות פירוק האסבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולת ההריסה ובהתאם להוראות הדין לרבות החוק למניעת מפגע אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011. 4. המבנים המיועדים להריסה יהרסו ושיירי הפסולת יסולקו ע"י בעלי הקרקע. 5. הטיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הועדה המחוזית וכן יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. 6. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם. 7. ניתן יהיה לנקוט פעולות הדרושות לשם תחזוקת המבנים ושיפוצן לרבות מתן שיקול דעת לשימושים חורגים לתקופה מוגבלת וזאת עד להריסת המבנים מכורח תכנית זו. 8. בשטח הפרויקט ממוקמת כיום תחנת טרנספורמציה של חברת חשמל, המזינה צרכנים בתוך ומחוץ לשטח גבולות הפרויקט. יש לבצע תיאום מול חברת חשמל לפירוק תחנה זו, והעתקתה למיקום אחר בתחום התוכנית. מוצע כי תחנת הטרפו שתוקם בשטח תת קרקעי בתחום התוכנית תכלול שימושים של התחנה הקיימת וכן שימושים שיזינו את המבנים החדשים המוצעים בתוכנית. יש לבצע את תחנת הטרפו החדשה לפני ניתוק תחנת הטרפו הקיימת.</p>	
<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1. כל המבנים החדשים בתחום התכנית יעמדו בתקן הישראלי לבנייה ירוקה (תקן ישראלי 5281) ובהנחיות המפורטות בקובץ ההנחיות של עיריית ת"א. לרבות : שימור אנרגיה, (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור טבעי וכד'). מחזור פסולת, שימור וחיסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה וכיוצא בזה עפ"י הנחיות מהנדס העיר. 2. שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים, עפ"י מדיניות הועדה, בתקן בניה ירוקה חובה שיעשה שימוש חוזר במי מזגנים עבור השקיית השטחים המגוננים, לצורך כך תבוצע הערכת מי עיבוי מזגנים וכמויות נדרשות להשקיה בשלב תכנית העיצוב. האדריכלי והפיתוח הסביבתי.</p>	
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>א. כל תחום התכנית כלול בשטח לאיחוד וחלוקה חדשה. ההקצאה תיעשה לחלקה בשלמות כיחידה תכנונית אחת, וחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקות עליהן קיימים בניינים תיעשה בין הבעלים לבין עצמם. ב. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים יבוצע בלשכת רישום המקרקעין על פי לוח ההקצאות המצורף למסמכי תכנית זו, בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק, והרישום ייעשה לפי סעיף 125 לחוק.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית תל אביב יפו בהתאם להוראות החלוקה החדשה, על פי דין.</p> <p>ד. לצורך רישום בית משותף, יירשמו מבנה הציבור/שטחי הציבור הבנויים בתחום תא שטח 601 ותא שטח 401, לרבות החניון הציבורי, על שם עיריית תל אביב בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף על ידי מבקש ההיתר, הכל בהתאם לדין.</p>	
חניה	6.6
<p>חניה ומרתפים: לתאי שטח 101, 401, 601 יהיה חניון משותף ותרשם זיקת הנאה למעבר בין תאי השטח הללו בתת הקרקע בכל מפלסי החניה. תתקיים הפרדה תפעולית בין החניון הציבורי (תא שטח 401) לחניון הפרטי (תאי שטח 101, 601)</p> <p>במסגרת היתר הבניה למרתף יובטח חיבור בתת הקרקע בכל מפלסי המרתף בין תאי השטח 601 ו- 101.</p> <p>כניסה לחניון תהיה מרחוב הרבי מבכרך ברמפה המשותפת לחניון הציבורי ולחניון הפרטי שמצפון לו ומזרח לו בתחום הכיכר העירונית.</p> <p>איוורור החניון יהיה איוורור מאולץ. פתחי האיוורור לא יופנו לשטחים ציבוריים, ראה עוד בסעיף 6.2, הוראות לאיכות הסביבה.</p> <p>לא תהיה רחבת פריקה וטעינה ופינוי אשפה בתחום החניה שבתא שטח 401. פריקה וטעינה, פינוי אשפה, גישה לרכב תפעולי, תחזוקת תשתיות וחירום וכד', יוסדרו בגבולות תא שטח 601 וישמשו גם את תאי שטח 101 ו- 501.</p> <p>קוי בניין למרתפים בכל תאי השטח - 0 תכסית בניה למרתפים עפ"י הוראות תכנית ע'1.</p> <p>תקן החניה לכל כלי הרכב יהיה ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה ויהיה תקן מרבי, למעט לאופניים עבורם התקן יהיה מינימלי. המבנה לשימור פטור מתקן חניה.</p>	
שימור	6.7
<p>סימון בתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>א. למבנה בית באר וסביבתו יוכן תיק תיעוד מפורט בהתאם להנחיות מחלקת השימור של עיריית ת"א-יפו. תיק התיעוד יכלול המלצות לשימור מבנה בית הבאר וסביבתו והחומה ההיסטורית.</p> <p>ב. לצורך הבטחת שימור איכויותיו הארכיטקטוניות של המבנה רשאית הועדה לאשר במבנים לשימור ובתוספות בניה להם סטיות חלקיות מהוראות תכנית זו לגבי האזור האמור לעניין קווי בניה, גובה המבנה, תכסית וכיו"ב בכפוף לפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק.</p> <p>ג. במידה ובמהלך העבודות בתחום התכנית יתגלו חלקי מבנים או חלקי הבריכה ומערכת המים ו/או מידע ופרטים היסטוריים, יתואם שילובם בתכנית הפיתוח והעיצוב הכללית ויעודכן תיק התיעוד בהתאם.</p> <p>ד. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים פנימיים במבנה לשימור ואף תוספת בניה למבנה לשימור ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר במגבלות הוראות הבניה של האזור בו מצוי המבנה.</p> <p>ה. במסגרת תיק השימור יתוכנן מעבר קדמי (צפוני) בקומת הקמרונות דרך המבנה הקיים, זאת במטרה לאפשר רציפות המדרכה ומעבר הולכי רגל בגדה הדרומית של רחוב אילת. התכנון יתבסס על בחינה אדריכלית והנדסית לאישור מחלקת שימור.</p>	
פיתוח תשתית	6.8
<p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. מגיש הבקשה להיתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים</p>	

פיתוח תשתית	6.8
<p>הקיימים בתחום התכנית, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ג. יותר מעבר תשתיות עירוניות לחיבורים של הבניין באיזורים בהם תירשם זיקת הנאה לציבור, ובתנאי שלא על חשבון שטח מרתפים. מעבר תשתיות אלו יעשו תוך שמירה על בתי גידול לעצים בנפח של 25 קוב לעץ ובעומק שתילה שלא יפחת מ-1.50מ'. בתי הגידול יוקמו ברצף כדי לאפשר התפתחות עצים גדולים.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<p>1. הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה תמ"א/2/4 נמל תעופה בן גוריון:</p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה בכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מהקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>2. הנחיות צה"ל:</p> <p>א. נדרש סימון מבנים בסימון לילה לפי תקן ישראלי 5139.</p> <p>ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר (150 מ' מעפ"ש) לטובת הקמת עגורן או מנוף יש להגיש בקשה נפרדת; עגורן יסומן לפי תקן ישראלי 5139.</p> <p>ג. שבועיים לפני תחילת עבודות הבנייה תשלח הודעת הקמה בהתאם לפרטים הרשומים באישור צה"ל לתכנית מיום 9.5.2016.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>הוצאת היתרי בנייה עפ"י התכנית תותר בתנאים הבאים:</p> <p>א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי עפ"י המפורט בסעיף 6.1</p> <p>ב. הבטחת פיתוח ותחזוקת השטחים הציבוריים והצגת התחייבות להקמת חברת אחזקה להנחת דעתו של מה"ע.</p> <p>ג. הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור</p> <p>ד. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור בשטחים המיועדים לכך כמסומן בתשריט</p> <p>ה. הבטחת רישום והקמת השטחים הציבוריים הבנויים שבתא שטח 601, ברמת המעטפת בלבד.</p> <p>ו. הבטחת הקמה ותפעול החניון הציבורי</p> <p>ז. - אישור הרשות להגנת הסביבה של עיריית ת"א על פינוי קרקע מזהמת וביצוע דיגום מוודא, (לא כולל היתר הריסה).</p> <p>ח. אישור הבקשה להיתר על ידי רשות המים בהקשר לחקירת מי תהום אם תידרש ולשפילת מי תהום ויעד השפילה המאושר.</p> <p>ט. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית ומדיניות העיריה התקפה, בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281 ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>י. הכנת תיק תיעוד מפורט למבנה בית הבאר וסביבתו בתא שטח 501 כתנאי לאישור תכנית</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p> <p>יא. עמידה בשלבי הביצוע והמטלות המפורטות בסעיף 7.1</p> <p>יב. אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>יג. המרחק בין תחנת הדלק לבין השימושים הרגישים ימדד על פי הוראות תמ"א 4/18 על תיקוניה, אולם המרחק ימדד ממיקומם המדויק של השימושים הרגישים (מגורים, מלונאות ומוסדות ציבור) ולא מקו המגרש, בהקלה של 10% מהמרחקים המינימליים.</p> <p>יד. תיאום תכנון מפורט עם מנהל החינוך - (במקרה בו ייעוד השימוש הציבורי למוסד חינוכי) ו/או עם המחלקה הרלוונטית בעירייה.</p> <p>טו. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p> <p>טז. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>יז. תנאי להיתר בניה הכולל שימוש מלונאי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1. - לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות; כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. - לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. - שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חנויות וכדו' לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית. - תקבע כניסה נפרדת לשימוש המלונאי. - עמידה בהנחיות הועדה המקומית ומה"ע לנושא בניה ירוקה, התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. - אישור הרשות המוסמכת לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת. 	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.11
<p>א. רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים שבתחום התוכנית.</p> <p>ג. רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים.</p> <p>ד. ביצוע שימור בית הבאר ופיתוח השטח הסובב אותו כחלק מפיתוח השטחים הפתוחים בתכנית.</p> <p>ה. ביצוע לפי תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ומאושרת על ידי הרשות המוסמכת.</p>	
הוצאות הכנת תוכנית	6.12
<p>הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1969.</p>	
	6.13
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
ניהול מי נגר	6.14
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל בכל אחד ממגרשי המגורים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') באישור מח' ניקוז בעירייה.</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.14</p>
<p>3. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור בועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.15</p>
<p>1. העצים המסומנים לשימור בתשריט ישומרו, וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גידור לפי הוראות, גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפולים הנדרשים לקיום הצמחיה.</p> <p>2. תבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתחומי התכנית.</p> <p>3. על תאי השטח בהם מסומנים העצי הבוגרים בסימונים של "עץ לשימור" או "עץ להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה, כתוצאה מחפירה או שינוי פני הקרקע, בעצים המסומנים לשימור, תוך הקפדת יתר ביחס לעצי שקמים, אלון התבור ואקליפטוס המקור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	טרם הגשת בקשה להיתר תאושר תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית.	הגשת תיק תיעוד מפורט ליחידת השימור של עיריית ת"א-יפו, ובחינה הנדסית של המבנה לשימור בתא שטח 501. קביעת הוראות לפתיחת החזית הצפונית של המבנה לשימור למעבר הולכי רגל בזיקת הנאה, התאמת המבנה לשימור לרבות הריסה נדרשת וחיזוק המבנה לשם הרחבת המדרכה ברח' אילת. ליצירת מרחב ציבורי ראוי להולכי רגל.
2	בקשה להיתר בניה לתא שטח 601 תכלול את הבקשה להיתר לתא שטח 401	מימוש וביצוע בפועל של שני תאי השטח בפעימה אחת. יוגש תכנון עקרוני לתא שטח 101 להבטחת הנגישות ופיתרון החניה בתא שטח 101
3	היתר בניה למבנה בתא שטח 101. יכלול את הבקשה להיתר לתא שטח 501.	הגשת תכנון מפורט לשימור בית הקשתות והבאר ההיסטורית בתא שטח 501 לרבות בחינה ותכנון של פתיחת מעבר להולכי רגל בתחום המבנה הפונה לרח' אילת.
4	מתן טופס 4 למבנים בתא שטח 601.	מתן טופס 4 בתא שטח 401 (כיכר עירונית) ו-301 (שצ"פ) ובתאי שטח 201, 704, 203
5	הוראות מעבר	שימושים קיימים בבניינים המיועדים להריסה לפי תוכנית זו, יותרו עד שנתיים מיום מתן תוקף לתוכנית, ושנתיים נוספות באישור הועדה המקומית, בתנאי שהשימוש לא מהווה מטרד.



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
6	הערה	אין בסעיפים 5-2 לעיל קביעה לגבי סדר הוצאת היתרי הבנייה / טפסי 4 בין תאי שטח 601 ו- 401 לבין תאי שטח 101 ו-501

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 20 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92