5053258 - 1

עדכון למתן תוקף 12.11.2014

מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

תכנית מתאר מספר 3700
"צפון-מערב העיר"

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא:
" תכנית מתאר מס' 3700 – 'צפון מערב העיר' - תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי ", שינוי מס' 1 לשנת 2004 של תכנית מס' 842, שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מס' 842 א', שינוי מס' 1 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מס' 1076, שינוי מס' 2 לשנת 2004 של תכנית מתאר מס' 1111, שינוי מס' 2 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מס' 1170, שינוי מס' 1 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מס' 1170 ב', שינוי מס' 1 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מס' 1350, שינוי מס' 1 לשנת 2009 של תכנית מפורטת מס' 1350 א', שינוי מס' 1 לשנת 2009 של תכנית מפורטת מס' 1350 ב', שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מתאר מס' 1437, שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מתאר ומפורטת מס' 1437 ד', שינוי מס' 1 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מס' 1700 א-2, שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מפורטת מס' 1700 א-3, שינוי מס' 1 לשנת 2004 של תכנית מס' 1700 ב', שינוי מס' 2 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מס' 1700 ו', שינוי מס' 2 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מס' 1700 ז', שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית דרך מפורטת מס' 2716 ד', שינוי מס' 1 לשנת 2007 של תכנית מתאר מס' 2566, שינוי של תכנית מתאר מס' 2566 א', שינוי מס' 1 לשנת 2007 של תכנית מתאר מס' 2812, שינוי מס' 1 לשנת 2009 של תכנית מתאר מס' 3484, שינוי מס' 2 לשנת 2006 של תכנית מתאר "ל", שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מתאר "ל-1", שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מתאר "ל-2", ושינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מתאר "ל-3".

2. **מסמכי התכנית:** תכנית זו כוללת:
   - 39 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"),
   - גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: "התשריט")

נספחים כדלקמן:
   - נספח בינוי ערוך ב- 2 חלקים (להלן: "נספח בינוי"). הנספח מנחה, אולם הנספח מחייב לנושא תשריטי הגבלות בנייה לגובה ולשימושים (תח"ר) המפורטים בחוברת מס' 2 , ולקווי בניין שנקבעו מחייבים בהוראות התכנית.
   - נספח תנועה ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: "נספח תנועה")
   - נספח מנחה לתשתיות (להלן: "נספח תשתיות")
   - נספח ניקוז מנחה ערוך בחוברת (להלן: "נספח ניקוז")
   - נספח עקרונות שומה לשטחי קרקע הנושאים זכויות בתחום התכנית (להלן: "נספח הקצאת זכויות").

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

וכן מסמכים נלווים:
   - עקרונות ויישום תכנון מפרטים לבנייה ירוקה (להלן: "מסמך בנייה ירוקה").
   - מסמך פרוגרמה לשטחי ציבור (להלן" "פרוגרמת שטחי הציבור").
   - סקר והכנת הנחיות לסיכונים סיסמיים (להלן "סקר סיכונים סיסמיים").

3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה הכולל:
   - גוש 6609 מוסדר כל הגוש
   - גוש 6610 מוסדר חלקות בשלמות: 3, 12, 15, 17-19 וחלק מחלקות: 4, 8
   - גוש 6620 מוסדר. חלקות בשלמות: 28, 32- 33, 43- 50 וחלק מחלקות 4, 9- 10, 15 ,31, 35-36, 42
   - גוש 6621 מוסדר חלקות בשלמות: 3-4, 7, 9, 12 וחלק מחלקה 8
   - גוש 6630 מוסדר חלק מחלקה: 797
   - גוש 6632 מוסדר חלקות בשלמות: 1, 5- 9, 11, 14– 17, 36- 37, 159- 161, 174-195, 198-201, 204-226, 228-270, 274-276, 292, 295-321, 325-331, 335-349, 353-362, 369-402, 405, 447, 449, 451, 453, 455, 457, 459, 461, 463, 465 וחלק מחלקות: 38,,272-273, 277- 278, 291, 293, 500
   - גוש 6896 מוסדר חלקות בשלמות: 2-3, 5-12, 84-95 וחלק מחלקות: 37, 77, 82, 204
   - גוש 7224 מוסדר חלקות בשלמות: 15 וחלק מחלקות 22,19,9.

4. **גבולות התכנית:**
התכנית ממוקמת בין דרך נמיר וחוף הים, מרח' פרופס צפונה עד הגבול העירוני עם הרצליה, וגבולותיה הם:
   - בצפון – קו גבול שטח השיפוט של תל-אביב-יפו ומתחם הקאנטרי-קלאב
   - במזרח – דרך נמיר, שכונת אזורי חן ורח' קדושי השואה
   - במערב – הים, הגבול המערבי של גושים 6609, 6621, 6632, 6896
   - בדרום – רח' פרופס והמשכו עד חוף תל-ברוך

5. **שטח התכנית:** כ- 1,900 דונם.

6. **יוזם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

7. **בעלי הקרקע:** מדינת ישראל, עיריית תל-אביב-יפו ופרטיים

8. **עורך התכנית:** אדר' עפר קולקר – קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ

ליווי: מחלקת תכנון צפון - אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה
תחום מקרקעין - אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה

יועצים: מנהל הפרויקט - אינג' ליאור דושניצקי - לינב בע"מ
יועץ משפטי – שלום זינגר משרד עורכי דין
מתכנן תנועה - אינג' אורן צמיר – מ.ת.ן. מערכות תעבורה 97 בע"מ
שמאי - אינג' ושמאי מקרקעין שמואל פן
יועץ דרכים - אינג' משה ליבוביץ – ד.א.ל. הנדסה (2004) בע"מ
יועץ כלכלי - יעקב גדיש (משרד יבין), רן חקלאי (כלכלה אורבנית בע"מ)
יועץ לאיכות סביבה - "אביב" תשתיות, תעשייה וסביבה בע"מ
יועץ לבניה ירוקה - דר' רון לשם - א.ש.ל. איכות הסביבה ואקוסטיקה בע"מ
יועץ להגבלות בניה שדה דב - ד"ר אסנת ארנון – טופ אקוסטיקה בע"מ
יועץ אקוסטי לשדה דב – אינג' דוד אפשטיין – א.ש.ל. איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ
יועץ תשתיות - אינג' שאול גבירצמן – מ. מלין ושות' מהנדסים יועצים בע"מ
יועץ חשמל - ד"ר אהרון בר-דב
יועץ תעופה - אינג' הוגו מרום – הנדסת נמלי אויר
מודד – דטהמפ

9. **מטרת התכנית:**

תכנון רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, המאופיין בשילוב שימושי קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בני-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

כל זאת באמצעות קביעת הוראות והנחיות בנושאים הבאים:

א. קביעת זכויות בנייה למגורים בהיקף שבין 11,480 יח"ד לבין 12,980 יח"ד, עפ"י החלוקה הבאה:
   1) 8,320 יח"ד רגילות בשטח עיקרי ממוצע 120 מ"ר ליח"ד.
   2) 1,000 יח"ד קטנות בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר ליח"ד.
   3) מתן אפשרות לחלוקה של עד 1,500 יח"ד רגילות לקבלת עד 3,000 יח"ד קטנות נוספות.
   4) דיור בהישג יד בהיקף של 2,160 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר ליח"ד.
   5) אפשרות של המרת חלק מזכויות הבנייה למגורים לשימושי מלונאות, מסחר ו/או תעסוקה.

ב. קביעת זכויות בנייה למלונאות בהיקף של 60,000 מ"ר שטח עיקרי להקמת 1,500 חדרי מלון לפחות, וקביעת הוראות להקצאת מגרשים למלונאות ונופש בשיעור של 30% מתוך המגרשים שבייעוד מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש.

ג. קביעת זכויות בנייה לתעסוקה בהיקף של 147,416 מ"ר ולמסחר בהיקף של 67,738 מ"ר - שטח עיקרי.

ד. הקצאת כ- 200 דונם להקמת בנייני ציבור, וקביעת הוראות ברמה מפורטת ל-2 מגרשים של מבני ציבור ראשיים המהווים את קריית החינוך, והקצאת שטח לספורט עבור מתקני ספורט בהיקף של עד 3,000 מושבים.

ה. קביעת הוראות ברמה מפורטת לפיתוח סביבת חוף הים כשטח פתוח לציבור, פיתוח פארק חופי רחב וטיילת, תוך שילוב של 3 מוקדי פיתוח בעורף החוף, 4 מוקדים לשירותי חוף, חניונים ציבוריים תת-קרקעיים מתחת לכיכרות עירוניות בקצה השדרות העירוניות, תוך שמירה על הסביבה החופית ושימור ערכי הטבע המאפיינים את מצוק הכורכר, וקביעת תנאים לביצועם מתוקף תכנית זו.

ו. הדגשת הפעילות האורבנית לאורך המשך רח' אבן גבירול כרחוב עירוני ראשי, דרך הים, ולאורך שש שדרות היורדות אל הים. תכנון רשת רחובות עירוניים ראשיים ברמה מפורטת, הכוללים מדרכות להולכי רגל ושבילים לרוכבי אופניים, וקביעת תנאים לביצועם מתוקף תכנית זו. כל זאת במטרה לאפשר הקדמת פיתוח מערכת הדרכים הראשית על תשתיותיה בשלבים המוקדמים של מימוש התכנית, וללא תלות בתכניות המפורטות.

ז. קביעת הוראות ברמה מפורטת להקמת מתקנים הנדסיים ותחנת משנה (תחמ"ש) של חברת החשמל.

ח. קביעת הוראות ותנאים באזור תחום חשיפה לרעש (תח"ר) לרבות התניית מימוש זכויות בנייה למגורים ב-3 מגרשים המוגדרים בתכנית בכפוף לשינוי מגבלות התח"ר.

ט. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות התואמים אמות מידה של "בנייה ירוקה".

י. קביעת הוראות לשימור עתיקות באתרים ארכיאולוגיים מוכרזים.

יא. קביעת עקרונות לשמירת תוואי למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) עפ"י תמ"א 23א', שמירת רצועה לתכנון תוואי מערכת הולכה לגז טבעי עפ"י תמ"א 37 וסימון תוואי הולכה חלופי בתחום הפארק הלינארי.

מאושרת

יב. חלוקת השטח לחמישה מתחמי תכנון, קביעת ייעודי הקרקע, זכויות הבנייה וקביעת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה בעתיד נפרדות בכל אחד מהמתחמים, כך שיאפשרו הכנת תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש באופן נפרד ובלתי תלוי ביניהן.

יג. שינוי ייעוד של אזור מגורים, מגורים מיוחד, מלונאות ונופש, שטחים ציבוריים פתוחים, חוף רחצה, שטח לספורט, אזור לקריית חינוך נוער וספורט, אזור מים ציבורי, אזור פיתוח חוף הים משנה א', אזור פיתוח חוף הים משנה ב', אזור פיתוח חוף הים משנה ג', שטחים פרטיים פתוחים, דרכים ואזור לתכנון בעתיד - לאזורי ייעוד של מגורים, מגורים משולבים עם מסחר/תעסוקה, מגורים מיוחד ב' (עם אפשרות לשילוב מלונאות ותעסוקה), מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש, מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי לדיור בר-השגה עירוני, מגורים מיוחד, מלונאות ונופש, אזור מסחרי, אזור מסחרי מיוחד, אזור תעסוקה, בנייני ציבור, שטח לספורט, פארק תוף, רצועת חול, מוקד פיתות, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים, שצ"פ עם אופציה לדרך, דרכים ומתקנים הנדסיים, כמסומן בתשריט.

יד. לשנות בהתאם לכך את התכניות הבאות: תכנית מס' 842 שפורסמה לתוקף בי.פ. 1257 מיום 27.1.66; תכנית מס' 842 א' שפורסמה לתוקף בי.פ. 2228 מיום 17.6.76; תכנית מפורטת מס' 1076 שפורסמה לתוקף בי.פ. 1531 מיום 12.6.69; תכנית מתאר מס' 1111 שפורסמה לתוקף בי.פ. 1515 מיום 27.3.69; תכנית מפורטת מס' 1170 שפורסמה לתוקף בי.פ. 1531 מיום 12.6.69; תכנית מפורטת מס' 1170 ב' שפורסמה לתוקף בי.פ. 4901 מיום 12.7.2000; תכנית מפורטת מס' 1350 שפורסמה לתוקף בי.פ. 1705 מיום 1.3.71; תכנית מפורטת מס' 1350 א' שפורסמה לתוקף בי.פ. 4186 מיום 27.1.94; תכנית מפורטת מס' 1350 ב' שפורסמה לתוקף בי.פ. 4668 מיום 4.8.98; תכנית מתאר מס' 1437 שפורסמה לתוקף בי.פ. 3565 מיום 12.6.88; תכנית מתאר ומפורטת מס' 1437 ד' שפורסמה לתוקף בי.פ. 4434 מיום 8.8.96; תכנית מפורטת מס' 1700 א-2 שפורסמה לתוקף בי.פ. 3448 מיום 5.5.87; תכנית מפורטת מס' 1700 א-3 שפורסמה לתוקף בי.פ. 4117 מיום 3.6.93; תכנית מפורטת מס' 1700 ב' שפורסמה לתוקף בי.פ. 3494 מיום 25.10.87; תכנית מפורטת מס' 1700 ו' שפורסמה לתוקף בי.פ. 3579 מיום 28.8.88; תכנית מפורטת מס' 1700 ז' שפורסמה לתוקף בי.פ. 3921 מיום 12.9.91; תכנית דרך מפורטת מס' 2716 ד' שפורסמה לתוקף בי.פ. 5006 מיום 24.7.01; תכנית מתאר מס' 2566 שפורסמה לתוקף בי.פ. 5647 מיום 29.3.07; תכנית מתאר 2566 א' שפורסמה לתוקף בי.פ. 6068 מיום 7.3.10; תכנית מתאר "ל" שפורסמה לתוקף בי.פ. 718 מיום 19.2.53; תכנית מתאר "ל-1" שפורסמה לתוקף בי.פ. 3565 מיום 12.6.88; תכנית מתאר "ל-2" שפורסמה לתוקף בי.פ. 3527 מיום 1.3.88; ותכנית מתאר "ל-3" שפורסמה לתוקף בי.פ. 3855 מיום 7.3.91. (להלן: "התכנית הראשית").

תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

10. <u>הגדרת התכנית ושלביות התכנון:</u>

א. תכנית זו הינה תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות (להלן: "התכניות המפורטות").

ב. בתכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה, ביניהן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמים אלו בו הוגשה בקשה להיתר, תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בשלמותו.

ד. תנאי לאישורן של תכנית או תכניות מפורטות יהיה אישורה של תכנית פיתוח לפארק החוף, כמפורט בסעיף 11.8.1 ד' (1) להלן.

ה. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בנייה עפ"י הזכויות המוקנות מתוקף תכנית מפורטת מס' 1700א/3 (מגדלי נאמן) ללא תכנית מפורטת נוספת, בכפוף לקביעת תנאים בהתאם לאמור בתכנית זו.

ו. תכנית זו הינה תכנית ברמה מפורטת לפיתוח המרחב הציבורי. ניתן להוציא מכח תכנית זו היתרי בניה לביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול, ודרך הים), שדרות עירוניות (שדרת הנופש, שדרת פרופס, שדרת יוניצמן ושלוש שדרות משניות ממזרח למערב), פארק החוף, בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פארק עירוני לינארי, בריכת התורף, שצ"פ עם אופציה לדרך לאורך רח' יוניצמן, שטח למתקנים הנדסיים תחמ"ש, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה ועבודות עפר.

מאושרת

11. אזורי יעוד:

11.1 אזורי מגורים:

א. אזורי המגורים השונים מוגדרים כלהלן:

- אזור מגורים, מסומן בתשריט בצבע צהוב בהיר (סעיף 11.1.2 להלן).
- אזור מגורים משולב עם מסחר ותעסוקה, מסומן בתשריט בצבע צהוב כהה עם פסים אלכסוניים אפורים (סעיף 11.1.3 להלן).
- אזור מגורים מיוחד ב' (עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים), מסומן בתשריט בצבע תכלת מותחם בצבע צהוב כהה (סעיף 11.1.4 להלן).
- אזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש, מסומן בתשריט בצבע בז' בהיר עם פסים אלכסוניים בצבע חום, (סעיף 11.1.5 להלן).
- מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי לדיור בר-השגה עירוני, מסומן בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע חום, מותחם בצבע חום (סעיף 11.1.6 להלן).

ב. באזורים אלה יחולו הוראות כלליות משותפות, כמפורט בסעיף 11.1.1 להלן, למעט הוראות ייחודיות לאזורי המגורים השונים, הגוברות על ההוראות הכלליות.

11.1.1 הוראות כלליות לכל אזורי המגורים:

א. תכליות מותרות:

1) מגורים בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, כולל בקומת קרקע.

2) בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, בחזית לרחובות הראשיים, יותרו בנוסף שימושים של מסחר, משרדים למקצועות חופשיים, ושטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי, לרבות גני ילדים ומעונות יום פרטיים.

3) בקומת הקרקע, בקומה מעליה, במרתפים ובמקרים מסוימים בקומת הגג, יותרו בנוסף לכך, שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון, חדר כושר, בריכת שחיה וכיו"ב (להלן: "שטחי הרווחה"), שיירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף.
כמו כן יותרו בקומת קרקע או במרתפים חדרים/מתקנים לפינוי אשפה מרכזי ולמחזור, אספקת גז מרכזית, חדרי שנאים.

4) במרתפים יותרו בנוסף לאמור לעיל שימושים בהתאם לתכנית מתאר מקומית "ע-1".

5) לא תותרנה תחנות תדלוק מכל סוג שהוא.

ב. מספר יחידות הדיור:

1) מספר יח"ד הכולל בתחום התכנית יהיה בין 11,480 יח"ד לבין -12,980 יח"ד בכל אזורי המגורים, עפ"י חלוקתם לאזורי המגורים השונים ולמתחמי התכנון, כמפורט בטבלת השטחים בסעיף 12.1 להלן, ובהתאם למפורט להלן:

2) יח"ד רגילות - סך יח"ד רגילות (בשטח עיקרי ממוצע 120 מ"ר) לא יעלה על 8,320 יח"ד (להלן: "יח"ד רגילות"), אשר מתוכן ניתן יהיה לחלק עד 1,500 יח"ד ליח"ד קטנות, כמפורט בסעיף 11.1.1 ב' 3 (ב') להלן.

3) יח"ד קטנות –

א) במגרשים ביעוד "מגורים משולב במסחר ותעסוקה" ו"מגורים מיוחד ב'" לאורך השדרות, תהיה חובה להמיר 500 יח"ד רגילות לקבלת 1,000 יח"ד ששטחן העיקרי הממוצע כמחצית שטח עיקרי של יח"ד רגילות (להלן: "יח"ד קטנות").

ב) בנוסף, תינתן אפשרות להגדלת מס' יח"ד ע"י חלוקת עד 1,500 יח"ד רגילות ליחידות קטנות במסגרת תכניות מפורטות, לקבלת עד 3,000 יח"ד קטנות נוספות (בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר).

ג) סה"כ יח"ד הקטנות לא יפחת מ- 1,000 יח"ד ולא יעלה על 4,000 יח"ד קטנות.

ד) יח"ד הקטנות שהקמתן חובה ויח"ד רגילות הניתנות לחלוקה ליח"ד קטנות, יהיו בחלוקה למתחמי תכנון כמפורט בטבלה:

	3700/1	3700/2	3700/3	3700/4	3700/5	סה"כ
יח"ד רגילות אשר חובה לחלקן ליח"ד קטנות	46 יח"ד רגילות	82 יח"ד רגילות	142 יח"ד רגילות	168 יח"ד רגילות	62 יח"ד רגילות	**500 יח"ד רגילות**
סה"כ יח"ד קטנות (לאחר חלוקתן) שהקמתן חובה	92 יח"ד קטנות	164 יח"ד קטנות	284 יח"ד קטנות	336 יח"ד קטנות	124 יח"ד קטנות	**1,000 יח"ד קטנות**
יח"ד רגילות נוספות אותן ניתן לחלק ליח"ד קטנות	138 יח"ד רגילות	246 יח"ד רגילות	426 יח"ד רגילות	504 יח"ד רגילות	186 יח"ד רגילות	**1,500 יח"ד רגילות**

4) אפשרות למימוש זכויות בנייה ביעוד למגורים בהיקף של כ- 350 יח"ד המתוכננים ב-3 מגרשים המוגדרים באזור "מגורים משולב במסחר ובתעסוקה" במסגרת התכניות המפורטות, יהיה כמפורט בסעיף 11.1.3 להלן.

מאושרת

5) דיור בר-השגה –

א) "במגרש מיוחד בעל אופי ציבורי לדיור בר-השגה עירוני" יותרו 360 יח"ד עבור דיור להשכרה, כמפורט בסעיף 11.1.6 להלן.

ב) במסגרת התכניות המפורטות תהיה חובה להקצות 800 יח' דיור בר השגה מתוך הזכויות שבבעלות מדינת ישראל (באזורי המגורים השונים), עבור דיור להשכרה לטווח ארוך, לחסרי דיור זכאי משרד הבינוי והשיכון. בכל מקרה, תקופת השכירות של יח"ד להשכרה תקבע בתכניות המפורטות. ככל שהתכניות המפורטות לא תקצבנה זמן, התקופה לא תפחת מ-20 שנה.

ג) במסגרת התכניות המפורטות תהיה חובה להקצות 1,000 יח' דיור בר השגה מתוך הזכויות שבבעלות עיריית תל אביב-יפו (באזורי המגורים השונים), המיועדות לרכישה ו/או להשכרה ע"י חסרי דיור זכאי משרד הבינוי והשיכון, עפ"י מנגנונים וקריטריונים שיקבעו ע"י העירייה ויוטמעו בתכניות המפורטות.

ד) ככל שלעת הכנת התכניות המפורטות, יהיה בתוקף מתווה חקיקתי בעניין הדיור בר השגה, ניתן יהיה ליישמו בתכנון המפורט.

ה) סך יח' דיור בר-השגה כאמור לעיל יהיו בחלוקה למתחמי תכנון כמפורט בטבלה:

	3700/1	3700/2	3700/3	3700/4	3700/5	סה"כ
יח"ד במגרש מיוחד בעל אופי ציבורי לדיור בר השגה עירוני	——	——	——	360 יח"ד בר-השגה	——	360 יח"ד בר-השגה
יח' דיור בר-השגה מתוך זכויות בבעלות מדינת ישראל	——	——	——	180 יח"ד בר-השגה	620 יח"ד בר-השגה	800 יח"ד בר-השגה
יח' דיור בר-השגה מתוך זכויות בבעלות העירייה	92	164	284	336	124	1,000 יח"ד בר-השגה
סה"כ יח' דיור בר השגה במתחמי התכנון בתכנית	92 יח"ד בר-השגה	164 יח"ד בר-השגה	284 יח"ד בר-השגה	876 יח"ד בר-השגה	744 יח"ד בר-השגה	2,160 יח"ד בר-השגה

6) סה"כ מס' יח"ד בתכנית לא יעלה על 13,000 יח"ד, כמפורט בטבלה שלהלן:

	יח"ד רגילות	יח"ד קטנות	דיור בר-השגה	הערות / סה"כ
1	יח"ד רגילות 6,820	1,000 יח"ד קטנות שהקמתן חובה		סעיף 11.1.1 ב' 2 לעיל סעיף 11.1.1 ב' 3 (א') לעיל
2	1,500 יח"ד רגילות שניתן לחלק ליח"ד קטנות	לקבלת עד 3,000 יח"ד קטנות (נוספות (רשות)		סעיף 11.1.1 ב' 3 (ב') לעיל
3			2,160 יח"ד בר-השגה	סעיף 11.1.1 ב' 5 לעיל
סה"כ	בין 6,820 יח"ד לבין 8,320 יח"ד רגילות	* בין 1,000 יח"ד לבין 4,000 יח"ד קטנות	* 2,160 יח"ד בר-השגה	** בין 11,480 יח"ד לבין 12,980 יח"ד רגילות + קטנות + בר-השגה

הערות:

* סה"כ יח"ד קטנות ויח"ד בר-השגה אשר הקמתן חובה, כמפורט בסעיף 11.1.1 ב' 3 (א) לעיל ובסעיף 11.1.1 ב' 5 לעיל לא יפחת מ- 3,160 יח"ד.

** הטווח במס' יח"ד בתכנית נובע ממימוש אופציונלי של חלוקת יח"ד רגילות ליח"ד קטנות.

ג. שטחים מותרים לבניה למגורים:

1) השטחים העיקריים המותרים לבניה למגורים ליח"ד הרגילות יחושבו לפי 8,320 יח"ד בשטח ממוצע של 120 מ"ר ליח"ד, סה"כ 998,400 מ"ר.

2) השטחים העיקריים המותרים לבניה למגורים ליח"ד הקטנות שהקמתן חובה יחושבו לפי 1,000 יח"ד בשטח ממוצע של 60 מ"ר ליח"ד, סה"כ 60,000 מ"ר.

3) השטחים העיקריים המותרים לבניה לדיור בר השגה על סוגיו השונים יחושבו לפי 2,160 יח"ד בשטח ממוצע של 60 מ"ר ליח"ד, סה"כ 129,600 מ"ר. התכניות המפורטות תקבענה הוראות לתמהיל בגודל יח"ד בר השגה ואופן פריסתן בתכנית.

4) בנוסף לשטחים אלה, יותרו בכל בנין מגורים שטחי רווחה בקומת הקרקע בבעלות משותפת של כלל הדיירים בשטח של 5 מ"ר שטחים עיקריים ליח"ד. לא ניתן יהיה להמיר ו/או לצרף שטחים אלה לזכויות בנייה לשימוש מגורים.

5) בנוסף לכך, ניתן יהיה להתיר בתכניות המפורטות מרפסות רצופות בסך של עד 15 מ"ר שטחים עיקריים לכל יח"ד. ליח"ד ששטחן עד 80 מ"ר יותרו שטחים עיקריים עבור מרפסות רצופות בשיעור של 10 מ"ר שטחים עיקריים לכל יח"ד בלבד. כל זאת בתנאי שתירשם הערת הזהרה בלשכת רישום מקרקעין שלא ניתן יהיה לסגור אותן.

6) שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין יותרו בשיעור 30% מהשטחים העיקריים ליח"ד, הכוללים שטחי רווחה משותפים. הועדה המקומית תהייה רשאית להגדיל את שטחי השירות ב- 10% נוספים אם תשוכנע בצורך בכך. שטחי השרות יכללו בין היתר מקומות לאחסון אופניים עפ"י תקן שיאושר ע"י הועדה המקומית ובהתאם למדיניות אגף התנועה של עיריית תל-אביב-יפו.

7) שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יותרו עפ"י תכנית מתאר "ע-1" – מרתפים, אולם תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש.

8) מעבר לשטחים המותרים לבניה המפורטים מעלה, יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית מתאר "ג-1"– "גגות תל-אביב-יפו", ובכפוף למגבלות גובה.

ד. גובה בניינים:

1) גובה הבניינים בתחום התכנית יהיה בהתאם להגבלות הגובה החלות באזור בגין קיומו של שדה התעופה דב, כמפורט בנספח הבינוי – חוברת מס' 2. במסגרת ובכפוף להגבלות גובה אלה, נקבעו גם הגבלות מנחות לגובה הבניינים משיקולי תכנון אורבני ואדריכלי עפ"י נספח הבינוי, הקובע עקרון גובה מבנים הולך וגדל לכיוון מזרח, ע"מ לאפשר מבטים אל הים לקומות העליונות, כדלקמן:

- לאורך השדרות העירוניות משני צדיהן, תותר בנייה בגובה המרבי המותר לבנייה לפי מגבלות הגובה הנובעות משדה התעופה דב אשר יחולו בעת הוצאת היתרי הבנייה.
- שאר הבניינים ייבנו בהתאם לגבהים המשתנים המפורטים בנספח הבינוי.

2) קומת הכניסה תכלול מבואה בגובה שלא יעלה על 6 מ' ולא יפחת מ-3 מ' בצד הפונה לרחוב.

ה. קווי בניין:

1) קווי הבניין מעל פני הקרקע יהיו כדלקמן:

- קווי בניין קדמיים לרחובות הראשיים: כמסומן בתשריט, ולא פחות מ- 4 מ'.
- קווי בניין קדמיים לרחובות משניים: 4 מ'
- קווי בניין אחוריים מינימליים: 7 מ'
- קווי בניין צדדיים יהיו בהתאם לגובה הבניינים, בין 4-7 מ', ויקבעו בתכניות המפורטות.
- ב-2 הקומות הראשונות: יותרו קווי בניין צדדיים - 3 מ' או קו בנין 0 (אפס) מ' במסגרת תכנית מפורטת ו/או בהסכמת בעלי שני מגרשים סמוכים ובתנאי שאורך רצף בניינים צמודים לא יעלה על 100 מ'.
- ביתר הקומות יותרו קווי בניין צדדיים 0 (אפס) מ' במסגרת תכנית מפורטת ו/או בהסכמת בעלי שני מגרשים סמוכים, ועפ"י עקרונות שייקבעו בתכניות המפורטות.

2) קווי הבניין במפלסים השונים ובמקומות ייחודיים יהיו בהתאם למפורט בחתכים שבנספח הבינוי.

3) קווי הבניין בחזית מסחרית יהיו בהתאם למפורט בסעיף 11.5 ג' להלן ובהתאם לנספח הבינוי.

4) קווי בניין במגרשים סמוכים לתוואי מערכת ההולכה לגז טבעי יהיו כמפורט בסעיף 15.2 להלן.

ו. הוראות בינוי:

1) התכסית מעל פני הקרקע לא תפחת מ-35% ולא תעלה על 50% מגודל המגרש.

2) תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש, ובכל מקרה לפחות 20% משטח המגרש לא יהיה מבונה מעל ומתחת לקרקע.

3) בשטח המסומן בתשריט כחזית מסחרית תוקם קולונדה, כמפורט בסעיף 11.5 להלן.

4) הבינוי יבטיח תפקוד ותפעול לתיאום צרכי השימושים השונים בבניינים, לרבות נגישות, מעליות, הפרדת מפלסים, חנייה וכדי.

5) בכל מבנה מגורים בו ישולבו שטחי מסחר ו/או חזית מסחרית בקומת הקרקע, יובטחו מעברים ורטיקליים לאוורור מעל מפלס הגג העליון.

הוראות ייחודיות לאזורי המגורים השונים:

11.1.2 אזור מגורים:

השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב בהיר הוא אזור מגורים, ויחולו עליו ההוראות בסעיף 11.1.1 לעיל.

11.1.3 אזור מגורים משולב במסחר ותעסוקה:

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום עם פסים אלכסוניים אפורים (בהצטלבויות של השדרות והרחובות האורכיים) הוא אזור מגורים משולב במסחר ותעסוקה, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

1) בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת, יותרו שימושים של מגורים, מסחר ומשרדים.

2) יחד עם זאת, בהצטלבויות בין השדרות והמשך רחוב אבן- גבירול המסומנות ביעוד זה בתשריט, תהיה חובה להקים מסחר בקומת הכניסה. בקומות שמעל קומת הכניסה, יותרו מגורים, מסחר ומשרדים.

3) במגרשים המסומנים בתשריט במספרים ת-1 עד ת-3, יותרו שימושים מעורבים למסחר, לתעסוקה (משרדים) ולמגורים. שימוש למגורים ולשימושים ציבוריים, במסגרת התכניות המפורטות, יותר בהתאם למפורט בסעיף 17.1 ג' להלן.

ב. שטחים מותרים לבנייה:

1) בנוסף לשטחים המותרים למגורים, יותרו שטחים עיקריים לשימושים של מסחר ותעסוקה, כמפורט בטבלת השטחים, בסעיף 12.1 להלן.

2) שטחי שירות למסחר ולמשרדים מעל מפלס הכניסה יהיו בשיעור 40% מהשטחים העיקריים עבור שימושים אלה.

3) במגרשים המסומנים בתשריט במספרים ת-1 עד ת-3, תותר המרת זכויות בנייה בהיקף של כ- 300 יח"ד ממגורים למסחר ו/או לתעסוקה במסגרת התכניות המפורטות, כל זאת עפ"י מפתח המרה המפורט בנספח נוהל הקצאת זכויות.

מאושרת

ג. הוראות בינוי:
החתכים שבנספח הבינוי וכן התכניות המפורטות יקבעו את מיקום סוגי השימושים, הוראות הבינוי, הגדרת מיקומם ועיצובם, וכן מיקום ורוחב זיקות ההנאה לציבור.

11.1.4 אזור מגורים מיוחד ב' (עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים):
השטח לאורך השדרות המסומן בתשריט בצבע תכלת מותחם בצבע צהוב כהה הוא אזור מגורים מיוחד ב', עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות:
1) בנוסף לתכליות הכלליות באזורי המגורים, יותרו מגורים לאוכלוסיה המבוגרת (דיור מוגן, בתי אבות וכיוב'), שימושים של מלונאות ו/או שילוב של מלונאות עם מגורים.
2) בקומת הקרקע יותרו שימושים נלווים למלונאות, שירותי תיירות, בידור פנאי ונופש, מסחר ומשרדים.

ב. שטחים מותרים לבניה:
1) שטחי שירות לשימושי מסחר ולמשרדים מעל מפלס הכניסה יהיו בשיעור 40% מהשטחים העיקריים עבור שימושים אלה.
2) תותר המרת זכויות בניה ממגורים למלונאות ולשימושים נלווים כגון מסחר מוטה תיירות, בידור פנאי ונופש, כל זאת לפי מפתח המרה המפורט בנספח נוהל הקצאת זכויות.
3) במקרה של בנייה למלונאות, ניתן יהיה להתיר שטחי בנייה הנדרשים לקירוי והצללה (כגון בריכת שחייה מקורה וכיוב') במסגרת התכנית המפורטת.
4) במקרה של שילוב שימושים יותרו שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כדלקמן:
למגורים: כמפורט בסעיף 11.1.1 ג' 6 לעיל.
למגורים לאוכלוסיה המבוגרת: 50% מהשטחים העיקריים לשימוש זה
למסחר ולמשרדים: 40% מהשטחים העיקריים לשימושים אלה.
למלונאות 50% מהשטחים העיקריים לשימוש זה.
5) שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם לתכנית "ע-1".

ג. הוראות בינוי:
1) החתכים שבנספח הבינוי וכן התכניות המפורטות יקבעו את מיקום סוגי השימושים, הוראות הבינוי, הגדרת מיקומם ועיצובם, וכן מיקום ורוחב זיקות ההנאה לציבור.
2) בתכניות המפורטות ניתן יהיה לקבוע תכסית מוגדלת עד 60% משטח המגרש עבור מלונאות ועבור מגורים לאוכלוסיה המבוגרת.

11.1.5 אזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש:
שטחי המגורים בעורף פארק החוף המסומנים בתשריט בצבע בז' בהיר עם פסים אלכסוניים בצבע חום הם אזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. כללי:
1) בתכניות המפורטות חובה להקצות בכל אחד ממתחמי התכנון, בהם מסומן בתשריט אזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש, מגרש או מגרשים ששטחם יהיה לפחות 30% מהשטח המסומן בסימן זה עבור שימושים של מלונאות ונופש, בהיקף של 1,000 חדרי מלון לפחות.
2) בתכניות המפורטות ניתן יהיה לקבוע ייעודים נפרדים עבור מגרשים המיועדים למלונאות ונופש וכן עבור מגרשים המיועדים למגורים בלבד (כהגדרתם בסעיף 11.1.1 לעיל), מבלי שדבר זה ייחשב כשינוי ייעוד.
3) מגרשים למלונאות ונופש יכללו תוספת מקומות חנייה לבאי ומשתמשי החוף בהיקף של כ- 50% מעבר לתקן החנייה הנדרש למלונאות ולמסחר, ובלבד שסה"כ מקומות החנייה שמעל התקן לא יעלו על 1,000 מקומות חנייה בייעוד זה בכל מתחמי התכנון יחד. חניונים אלה יופעלו כחניונים ציבוריים עפ"י דין.

ב. תכליות מותרות:
1) במסגרת התכניות המפורטות יוגדרו מגרשים נפרדים עבור מלונאות ונופש ועבור מגורים.
2) במגרשים שיוגדרו למגורים יותרו שימושים בהתאם לסעיף 11.1.1 א' לעיל.
3) במגרשים שיוגדרו למלונאות ונופש יותרו שימושים של מלונאות ושימושים נלווים למלונאות: מסחר ומשרדים מוטי תיירות, בידור פנאי ונופש. מועדוני בילוי (כגון דיסקוטקים) יותרו לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה של העירייה.

ג. שטחים מותרים לבניה:
1) מלונאות ונופש –
א) סך השטחים העיקריים המותרים למלונאות ונופש יהיו לפי 1,000 חדרי מלון בשטח ממוצע 40 מ"ר, וסה"כ 40,000 מ"ר, כמפורט בטבלת השטחים בסעיף 12.1 להלן.
ב) שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת עבור מלונאות ונופש יהיו בשיעור 50% מהשטחים העיקריים עבור שימושים אלה.
ג) שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יותרו עפ"י תכנית מתאר "ע-1" – מרתפים, אולם תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש.

ד) במסגרת התכניות המפורטות הגדלת זכויות הבנייה למלונאות עד 20% משטחי הבנייה המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), והגדלת מסי חדרי המלון הנגזרת מכך, לא ייחשבו סטייה מהוראות תכנית זו.

ה) במסגרת התכניות המפורטות ניתן להתיר שטחי בנייה נוספים הנדרשים לקירוי והצללה (כגון בריכת שחיה מקורה וכיוב').

ו) שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

ז) בתכניות המפורטות תקבע הוראה כי כל תכנית עתידית שתציע שינוי ייעוד של שטחים המיועדים למלונאות ונופש, תחייב הקצאת שטח זהה למלונאות ונופש במקום אחר בתחום אותה תכנית מפורטת.

2) מגורים –

א) סך יח"ד והשטחים העיקריים המותרים יהיו כמפורט בטבלת השטחים בסעיף 12.1 להלן.

ב) שטחי שרות מעל מפלס הכניסה יהיו כמפורט בסעיף 11.1.1 ג' 6 לעיל.

ג) שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יותרו עפ"י תכנית מתאר "ע-1" – מרתפים, אולם תכסית המרתפים לא תעלה 80% משטח המגרש.

ד. הוראות בינוי:

1) התכניות המפורטות תקבענה הוראות בינוי למגרשים שיוקצו עבור מלונאות ונופש.

2) בשטח המסומן בתשריט כחזית מסחרית תהיה חובה להקים קולונדה, כמפורט בסעיף 11.5 להלן.

3) במגרשים הממוקמים בעורף מוקד פיתוח מפ-1 ובמגרשים לאורך דרך הים ומסומנת בתשריט חזית מסחרית תהיה חובה להקים קולונדה ברוחב של 8 מ' עד 10 מ'.

4) במגרשים שיוגדרו למלונאות ונופש בתכניות המפורטות למתחמים 3700/1 ו-3700/2 תהיה חובה להקים חזית מסחרית בחזית הפונה לדרך הים.

11.1.6 מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי לדיור בר-השגה עירוני:

השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע חום, מותחם בצבע חום הוא מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי לדיור בר-השגה עירוני, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

1) המגרש המיוחד בעל אופי ציבורי מיועד עבור דיור בר-השגה עירוני בלבד. לא יותרו מגורים אחרים במגרש זה.

2) דיור בר-השגה: דיור המיועד להשכרה בלבד, , לחסרי דיור זכאים עפ"י הגדרת משרד הבינוי והשיכון, ולפי קריטריונים בהתאם להחלטת מועצת העיר. דיור זה יישאר בבעלות העיריה ובפיקוח מוסדות העירייה.

3) תשמר האופציה לפיה, ככל שלעת הכנת התכניות המפורטת יהיה מתווה חקיקתי באשר לדיור בר השגה, הוא זה שייושם בתכנון המפורט.

4) בקומת הקרקע יותרו שימושים ציבוריים, לרבות גני ילדים, מעונות ילדים ומשרדים עירוניים. בנוסף, יותרו שימושים נלווים התואמים את השימוש של דיור בר-השגה, ובלבד שיובטח תפעולם לרווחת הדיירים במגרש זה.

ב. שטחים מותרים לבנייה:

1) השטחים העיקריים המותרים לבנייה למגורים יהיו לפי 360 יח"ד בר-השגה בשטח ממוצע של 60 מ"ר, סה"כ 21,600 מ"ר.

2) בנוסף, יותרו שטחים עיקריים עבור שימושים ציבוריים ושימושים נלווים בהיקף של 1,000 מ"ר.

3) שטחי שרות מעל מפלס הכניסה יהיו כמפורט בסעיף 11.1.1 ג' 6 לעיל.

ג. הוראות בינוי:

1) השטחים הלא בנויים במגרש יפותחו כשטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ), ויהיו פתוחים לשימוש הציבור.

2) בתכנית המפורטת ייקבעו הוראות לפיתוח קומת הקרקע לרבות מיקום וסוג השימושים הציבוריים והשימושים הנלווים, ואופן פיתוח השפ"פ.

ד. הוראות מיוחדות:

1) המגרש ושטחי הבנייה מיועדים לדיור בר-השגה כחלק ממפעל עירוני, עפ"י קריטריונים שיוגדרו ע"י מוסדות העירייה.

2) שטחים אלה ירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו, ולא ניתן יהיה להעביר הבעלות בהם לבעלים אחר.

3) שטחים אלה ינוהלו באופן שייקבע ע"י מוסדות העירייה.

11.2 אזור מלונאות ונופש:

השטחים המסומנים בתשריט בצבע אוקר מותחם בצבע חום, הם אזור מלונאות ונופש, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

מאושרת

כללי:

1) במסגרת התכניות המפורטות ניתן להתיר שטחי בנייה נוספים הנדרשים לקירוי והצללה (כגון בריכת שחיה מקורה וכיוב').
2) שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
3) בתכניות המפורטות תקבע הוראה כי כל תכנית עתידית שתציע שינוי ייעוד של שטחים המיועדים למלונאות ונופש, תחייב הקצאת שטח זהה למלונאות ונופש במקום אחר בתחום אותה תכנית מפורטת.

1. <u>מגרש מלון קולוני ("מנדרין").</u>
שטח זה אינו כלול במסגרת השטחים לחישוב זכויות בתכנית זו.
כל התוספות והשינויים הנובעים מתכנית זו ייתכנו בכפוף לאישור תכנית מפורטת נפרדת למגרש זה.

א. <u>תכליות מותרות</u>:
1) מלונאות ונופש - בתי מלון מתקנים ושירותים הנלווים אליהם לרבות מתקני תיירות, פנאי ונופש.
2) המלון והשימושים השונים יהיו בהתאם לתקנים של משרד התיירות.
3) בקומת הקרקע ובקומה שמעליה יותרו שטחי מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי, בהתאם לסימון חזית מסחרית בתכנית.

ב. <u>שטחים מותרים לבנייה</u>:
מגרש מלון קולוני (מנדרין) הבנוי בחלקה 85 בגוש 6609 עפ"י תכנית מפורטת מס' 1350 על שינוייה.
1) תתאפשר, כאמור בכפוף לאישור תכנית מפורטת נקודתית נפרדת, תוספת זכויות בנייה למלונאות ונופש להקמת מבנה חדש במגרש בהיקף של 250 חדרי מלון בשטח עיקרי ממוצע 40 מ"ר וסה"כ 10,000 מ"ר שטחים עיקריים.
2) בנוסף, יותרו שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בהיקף של 2,000 מ"ר שטחים עיקריים.
3) שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו בשיעור 50% מהשטחים העיקריים .
4) שטחי שרות תת קרקעיים יהיו בהיקף של 10,000 מ"ר להקמת 3 מרתפים.

ג. <u>גובה הבניינים</u> :
גובה הבניינים יקבע בהתאם לנספח הבינוי –חוברת מס' 2, ובהתאם להגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של שדה דב, כמפורט בסעיף 17.1 ב' להלן.

ד. <u>קווי בניין</u> :
- קו בניין לכיוון דרום – 10 מ' וקו בניין לכיוון מזרח (צומת רח' יוניצמן-דרך הים) – 9 מ'. קווי בניין אלה יהיו מעל ומתחת לפני הקרקע, בהתאם לרצועה השמורה לתוואי מערכת ההולכה לגז טבעי כמפורט בסעיף 15.2 להלן וכמסומן בתשריט.
- קו בניין לכיוון צפון (פארק החוף) – קו בניין אפס למסד המסחרי, וקו בניין 10 מ' למלון שמעליו.
- קו בניין מערבי – ללא שינוי מהתכניות המאושרות.

ה. <u>הוראות בינוי</u>:
תנאי להוצאת היתר בנייה לתוספת הזכויות במגרש המפורטת לעיל, יהיה אישור תכנית מפורטת נפרדת למגרש זה, אשר תכלול בין השאר הוראות בינוי כדלקמן:
1) בית המלון שיוקם בחלק המזרחי הפנוי של המגרש יתוכנן בהתאמה לבניין הקיים – גובה המבנה, העמדתו ועיצובו.
2) יישמר מרווח של 6 מ' לפחות בין הבניין הקיים לבניין חדש, למעט בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.
3) הבניין החדש יוקם מעל מסד מסחרי ולובי כניסה. בחזיתות במגרש בהן מסומנת חזית מסחרית בתשריט, תהיה חובת הקמת קולונדה כמפורט בסעיף 11.5 להלן. במבנה הקיים במגרש יהיו שטחי המסחר עפ"י הקיים בפועל.
4) פיתוח השטח - מפלסי הפיתוח יתוכננו בהתאמה למפלסי הפיתוח של הרחובות ופארק החוף הגובלים. פיתוח החזית המערבית של המגרש יהיה בהתאמה לתכנון מוקד הפיתוח שממערב לו, לרבות אפשרות של הקמת חזית מסחרית בדופן הפונה לטיילת העליונה של מוקד הפיתוח, ופתיחה של הגדרות בחזית הפונה ליס.
5) בבניין הקיים יתוכננו התאמות לפיתוח העתידי עפ"י תכנית 3700 בכל הנוגע עם הממשק עם פארק החוף ומוקד הפיתוח הסמוכים לו.
6) המגרש כולל רצועה בייעוד שפ"פ, כמסומן בתשריט. בשטח זה לא תותר כל בנייה, מעל ומתחת לפני הקרקע, ותרשם זיקת הנאה למעבר הציבור בלשכת רשם המקרקעין.

ו. <u>תנאים להוצאת היתר בניה –</u>

בתכנית מפורטת למגרש, ייקבעו תנאים להוצאת היתרי בנייה, לרבות בנושאים הבאים:

1) פינוי והריסה של מבנים ו/או מתקנים ו/או גדרות הקיימים בשטח המסומן בתשריט בייעוד שפ"פ.
2) הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית העיצוב תראה את שילוב הבנייה הקיימת והחדשה במגרש, העמדת הבניין, פתרונות תנועה וחנייה, עיצוב חזיתות, עיצוב גג המסד המסחרי, חומרי גמר, ומפלסי פיתוח.
3) רישום השטח בייעוד פארק חוף בחלק הצפון-מזרחי של חלקה 85 בגוש 6609 בהמשך רח' יוניצמן, כמסומן בתשריט, ע"ש עיריית תל-אביב-יפו בלשכת רשם המקרקעין, והעברתו של השטח לחזקת העירייה כשהוא פנוי מכל חפץ, אדם או שיעבוד.
4) רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בשטח המסומן בייעוד שפ"פ בתשריט.
5) הבטחת שיפוץ הבניין הקיים כתנאי להיתר בנייה של הבניין החדש במגרש.
6) שילוב חנייה תת קרקעית עפ"י תקן חנייה שיכלול את הבניין החדש והבניין הקיים במגרש, ובכל מקרה מס' מ"ח שיוקצו עבור הבניין הקיים לא יקטן ממס' מ"ח החנייה הקיימים כיום במגרש.

2. <u>מגרש במפגש המשך אבן-גבירול והפארק הלינארי (מתחם 3700/2):</u>

א. <u>תכליות מותרות:</u>
1. מלונאות ונופש - בתי מלון מתקנים ושירותים הנלווים אליהם לרבות מתקני תיירות, פנאי ונופש.
2. המלון והשימושים השונים יהיו בהתאם לתקנים של משרד התיירות.
3. בקומת הקרקע ובקומה שמעליה יותרו שטחי מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי, בהתאם לסימון חזית מסחרית בתכנית.

ב. <u>שטחים מותרים לבניה:</u>
1. השטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש יהיו לפי 250 חדרי מלון בשטח ממוצע 40 מ"ר, וסה"כ 10,000 מ"ר, כמפורט בטבלת השטחים בסעיף 12.1 להלן.
2. שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו בשיעור 50% מהשטחים העיקריים .
3. שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יותרו עפ"י תכנית מתאר "ע-1" – מרתפים, אולם תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש.
4. במסגרת התכניות המפורטות הגדלת זכויות הבנייה למלונאות עד 20% משטחי הבנייה המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), והגדלת מס' חדרי המלון הנגזרת מכך, לא ייחשבו סטייה מהוראות תכנית זו.

ג. <u>גובה הבניינים:</u>
גובה הבניינים יקבע בהתאם לנספח הבינוי –חוברת מס' 2, ובהתאם להגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של שדה דב, כמפורט בסעיף 17.1 ב' להלן.

ד. <u>קווי בניין:</u>
- קו בניין קדמי: 0 (אפס) בחזית המשך רחוב אבן-גבירול ופארק הלינארי בשתי הקומות הראשונות מעל קולונדה בקומת הקרקע כמפורט בסעיף 11.6 להלן. מעל שתי הקומות הראשונות קו הבניין יהיה 4 מ'.
- קו בניין צדדי: 4 מ' או קו בנין 0 בהסכמת בעלי המגרש השכן.
- קו בניין אחורי: 6 מ'.

ה. <u>הוראות בינוי:</u>
התכנית המפורטת תקבע הוראות בינוי למגרש הנדון.
תהיה חובה להקים חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לשדרה.

11.3 <u>אזור תעסוקה:</u>

השטחים המסומנים בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים בסגול הם אזור תעסוקה, כולל שטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ) המהווים חלק ממגרשי התעסוקה ומסומנים בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

11.3.1 <u>הוראות לאזור תעסוקה:</u>

א. <u>תכליות מותרות:</u>
1) תעשייה עתירת ידע או תעשייה "נקיה" אחרת, משרדים, שירותים לציבור, מוסדות בעלי אופי ציבורי, שירותים לוגיסטיים עירוניים, ושימושים נלווים לרווחת עובדי המקום ומבקריו.
2) על אף האמור לעיל, באזור התעסוקה שלאורך דרך נמיר ורח' יוניצמן הכלול במתחם תכנון 3700/4, לא יותרו שימושים של תעשייה עתירת ידע או תעשייה "נקיה" אחרת וכן שימושים של תקשורת, אלא באישור משרד הביטחון.
3) בקומת הקרקע יותרו, בנוסף לכך, מסחר, שירותי אוכל ושירותים אישיים.

מאושרת

4) תותר הקמת תחמ"ש בכפוף לאמור בסעיף 11.11.2 ג' (5) להלן.
5) על הגגות יותרו גינון, מתקני ספורט, חדרים ומתקנים טכניים, ומתקנים הקשורים לבנייה ירוקה.
6) במרתפים יחולו הוראות תכנית המתאר "ע-1", בהתאם לשימושים השונים, וכן מתקני ספורט, תשתיות עירוניות ומחסנים עירוניים.
7) הועדה המקומית תהיה רשאית במסגרת תכנית מפורטת למתחם 3700/4 לקבוע תנאים להקמת תחנת תדלוק מסוג תחנת תדלוק זעירה ו/או תחנת תדלוק מדרגה א' בלבד, ולקבוע הוראות המבטיחות שמירה על מרחקי הבטיחות מייעודי הקרקע הסמוכים, כהגדרתם בתמ"א 18 על שינוייה. לא תותר נגישות לתחנת התדלוק מדרך נמיר.
ביתר אזורי התעסוקה שבתכנית לא יותרו תחנות תדלוק מכל סוג שהוא.
8) לא יותרו שימושים העלולים לגרום מטרד סביבתי של רעש, זיהום אויר וכיוב', אלא לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

ב. <u>שטחים מותרים לבניה:</u>
1) סך השטחים העיקריים המותרים לבניה יהיו כמפורט בטבלת השטחים בסעיף 12.1 להלן.
2) במסגרת תכנית מפורטת 3700/4 ייקבעו הוראות לבניית שטחים עבור שירותים לוגיסטיים עירוניים, כמפורט בטבלת השטחים.
3) שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו בשיעור 40% מהשטחים העיקריים.
4) שטחי שרות תת קרקעיים – בהתאם לתכנית מתאר "ע- 1" מרתפים, אולם תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש. במגרשים שלאורך דרך נמיר, הכלולים במתחם תכנון 3700/4, תכסית המרתפים תחושב משטח המגרשים בשלמותם, כולל רצועת השפ"פ, ובלבד שלא יוקמו מרתפים בתחום רצועת השפ"פ, כמפורט בסעיף 11.3.2 להלן.

ג. <u>גובה הבניינים:</u> גובה הבניינים יקבע בהתאם לנספח הבינוי –חוברת מס' 2, ובהתאם להגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של שדה דב, כמפורט בסעיף 17.1 ב' להלן.

ד. <u>קווי בניין:</u>
- קו בניין קדמי לרחובות הראשיים– כמסומן בתשריט
- קו בניין קדמי לרחובות המשניים: 4 מ'.
- קו בניין לשצ"פ או לשפ"פ: עד ל-0 (אפס) מ'
- קו בניין הגובל במגרש מגורים לסוגיו: 7 מ'
- קו בניין צדדי: 4 מ' או קו בניין אפס.

ה. <u>הוראות בינוי:</u>
1) בהתאם לחתכים שבנספח הבינוי והוראות שייקבעו בתכניות המפורטות.
2) לאורך רח' אבן גבירול חלה חובה להקמת קולונדה בקומת הקרקע. אופן הקמת הקולונדה, יהיה כמפורט בסעיף 11.5 להלן, ובהתאם להוראות שייקבעו בתכניות המפורטות לרבות הכנת תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
3) תכנית מפורטת למתחם תכנון 3700/4 תכלול הוראות בינוי להקמת שירותים לוגיסטיים עירוניים, כמפורט בסעיף 11.3.1 ב' 2 לעיל, לרבות אפשרות ריכוז כל השטחים עבור שימושים אלה באחד ממגרשי התעסוקה.
4) תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש, ובכל מקרה לפחות 20% משטח המגרש לא יהיה מבונה מעל ומתחת לקרקע.
5) לא תותר גישה ישירה ברכב לאזור התעסוקה מדרך נמיר.

11.3.2 <u>שטח פרטי פתוח (שפ"פ):</u>

א. מגרשי התעסוקה הממוקמים לאורך דרך נמיר במתחם תכנון 3700/4, כוללים רצועת שפ"פ ברוחב משתנה של 5 מ' עד 10 מ' לאורך דרך נמיר.
ב. רצועת השפ"פ מיועדת להבטחת מעבר פתוח להולכי רגל ולרוכבי אופניים, לגינון ולנטיעות עצים.
ג. לא תותר כל בנייה מעל מפלס הקרקע, אלא לצורך קירוי והצללה בלבד.
ד. מתחת למפלס הקרקע יותרו מרתפי חנייה ותשתיות עירוניות תת קרקעיות בלבד, ובתנאי שיובטח בית גידול לעצים מעליהם.
ה. תכסית המרתפים המותרת באזור תעסוקה לרבות השפ"פ - כמפורט בסעיף 11.3.1 ב' 4 לעיל.

11.4 <u>אזור מסחרי:</u>

השטח המסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בקו סגול ובקו צהוב כהה הוא אזור מסחרי מיוחד, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. <u>תכליות מותרות:</u>
1) בכל הקומות יותרו שירותי מסחר, מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים מכל הסוגים, שירותים לציבור ושימושים בעל אופי ציבורי.
2) במרתף העליון יותרו שימושים עפ"י תכנית "ע-1" מרתפים, וכן פאבים ומועדוני ספורט, תשתיות עירוניות ומתקנים טכניים.
3) לא תותרנה תחנות דלק מכל סוג שהוא.

מאושרת

ב. שטחים מותרים לבניה:

1) סך השטחים העיקריים המותרים לבניה יהיו כמפורט בטבלת השטחים בסעיף 12.1 להלן.
בתכנית המפורטת למתחם 3700/1, יוקצו כ-10% משטחי הבניה העיקריים המותרים עבור שירותים לציבור ולשימושים בעלי אופי ציבורי עבור שרותי קהילה ורווחה (כגון: בתי קולנוע גלריות, אולמי הרצאות וכיוב'), חינוך (כגון: בתי ספר אקסטרניים וכיוב'), בריאות (כגון: מרפאות, בתי רופאים וכיוב'), ספורט (כגון: חדרי כושר וכיוב'), שרותי מינהל (כגון: דואר, בנקים וכיוב') וכד'.

2) שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו בשיעור 40% מהשטחים העיקריים.

3) שטחי שרות תת קרקעיים – בהתאם לתכנית מתאר "ע- 1" מרתפים, אולם תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש.

ג. גובה הבניינים:
גובה הבניינים יקבע בהתאם לנספח הבינוי – חוברת מס' 2, ובכפוף להגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של שדה דב, כמפורט בסעיף 17.1 ב' להלן.
במגרשים מס-2 עד מס-4, גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות מעל מפלס הכניסה.

ד. קווי בניין:
- קו בניין קדמי לרחובות הראשיים: כמסומן בתשריט.
- קו בניין קדמי לרחובות המשניים, אחורי וצדדי: 4 מ'.
- קו בניין לשצ"פ ולשפ"פ: קו בניין 0.

ה. הוראות בינוי:

1) לאורך רח' אבן גבירול תהיה חובה להקמת קולונדה בקומת הקרקע. אופן הקמת הקולונדה, יהיה כמפורט בסעיף 11.5 להלן, ובהתאם להוראות שייקבעו בתכנית המפורטת למתחם, לרבות הכנת תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

2) שטחי שרות תת קרקעיים – בהתאם לתכנית מתאר "ע- 1" מרתפים, אולם תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש.

11.5 חזית מסחרית:
חזית מסחרית מסומנת בתשריט בקו סגול לאורך מגרשים בייעוד מגורים, מגורים מיוחד ב', מגורים משולב במסחר ותעסוקה, מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש, מלונאות ונופש, אזור תעסוקה, , ויחולו עליה ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

1) בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים שלאורכם חזית מסחרית, כמסומן בתשריט, חובה יהיה להקים בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר ו/או משרדים למקצועות חופשיים, ושירותים בעלי אופי ציבורי.

2) למרות האמור לעיל, בקטע המסומן כחזית מסחרית במגרשי המגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש, שבין סי-אנד-סאן למלון קולוני, יותרו שימושים של מסחר בלבד בקומת הקרקע, בחזית המערבית.

3) ביתר הקומות שמעל קומת הקרקע יותרו בנוסף לשימושים אלה התכליות המפורטות בכל אחד מייעודי הקרקע.

ב. שטחים מותרים לבניה:

1) בנוסף לשטחים המותרים לבניה לשימושים השונים, יותרו שטחים עיקריים לשימושים של מסחר ומשרדים בחזית המסחרית, בחלוקה למתחמי התכנון השונים כמפורט בטבלת השטחים שבסעיף 12.3 להלן.

2) שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים של מסחר ומשרדים יהיו בהיקף של עד 40% מסך השטחים העיקריים עבור שימושים אלה.

ג. קווי בניין:
- קו הבניין הקדמי ל- 2 הקומות הראשונות בחזית הרחוב יהיה קו בניין 0 (אפס).
ביתר הקומות שמעליהן יהיו קווי הבניין והמרווחים בין הבניינים כמפורט בהוראות לייעודי הקרקע השונים.
- יותר קו בנין צדדי 0 (אפס) במסגרת תכנית מפורטת ו/או בהסכמת בעלי שני מגרשים סמוכים בתנאי שישמר רצף הקולונדה, ויתואמו הגבהים בין פתחי הקולונדה בחזית הרחוב. אם לא יוסכם על קו בניין 0, קו הבניין הצדדי לשתי הקומות הראשונות בחזית מסחרית יהיה 1.2 מ', בכפוף לפתרון לאחזקה ומשק, כמפורט בסעיף ד' 2 להלן.

ד. הוראות בינוי:

1) כמפורט בנספח הבינוי ובהתאם להוראות שייקבעו בתכניות המפורטות.

2) בתכניות המפורטות ייקבעו הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי, להבטחת אחידות ורצף בעיצוב החזית המסחרית לכל אורך מקטע עירוני שבין רחובות ניצבים ובצמתים עם המשך רח' אבן גבירול. כמו כן יכללו הוראות בינוי לפתרונות של פריקה וטעינה, חצרות משק וכדי לפעילות המסחרית, במטרה למזער מטרדים למגורים.

מאושרת

3) בשתי הקומות הראשונות של הבניין הכוללות חזית מסחרית תותר בנייה בתכסית גבוהה יותר מהקומות שמעליה.

4) קולונדה: לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תלה חובה להקים קולונדה בקומת הקרקע המסחרית, באופן הבא:

א) הקולונדה תוקם בקו בנין 0 (אפס) לאורך הרחוב.

ב) רוחב הקולונדה יהיה 4 מ' מחזית הרחוב ועד חזית החנויות.

ג) גובה הקולונדה לא יפחת מ- 4.5 מ' ולא יעלה על 6.0 מ'.

ד) בשטח שמתחת לקולונדה תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור ולמעבר תשתיות.

ה) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הצבת שולחנות וכסאות לבתי אוכל ולהקים סוככים עונתיים (פרגודים), בתנאי שישמר מעבר רציף להולכי רגל ברוחב של 2 מ' לפחות, ועפ"י תנאים שתקבע הועדה המקומית לרבות מיקום, פרק זמן, הנחיות עיצוב וכיוב'.

11.6 אזור לבנייני ציבור:

השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום הם אזור לבנייני ציבור, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

11.6.1 הוראות כלליות:

א. תכליות מותרות:

1) מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין ובכל קומות המרתף, יותרו התכליות הבאות:

א) שירותי חינוך: גני ילדים, מעונות ילדים, בתי-ספר, פנימיות נוער ומוסדות חינוך אחרים.

ב) שירותי דת: בתי כנסת, מקוואות ומוסדות דת אחרים.

ג) שירותי קהילה בריאות ורווחה ציבוריים: תחנות לבריאות המשפחה, מרפאות, בתי אבות ציבוריים, מרכזי יום ומועדונים לקשישים, תנועות נוער, מועדונים לנוער ולמבוגרים, מרכזי גמילה, מרכזים לנשים מוכות, מרכזי קליטה ומוסדות רווחה אחרים.

ד) שירותי תרבות וספורט: אולמות ציבוריים לכינוסים ולמופעים, מרכזים קהילתיים, בריכות שחיה, אולמות ומגרשי ספורט, מרכזי תרבות, ספריות, מוזיאונים ואולמות לתערוכות. כל פעילות ספורט בשטח פתוח תהיה לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה ובכפוף לתנאים שיבטיחו מניעת הפרעה לסביבה.

ה) שירותי מינהל וחירום עירוני וציבורי (תת-קרקעיים ככל הניתן): מחסני חירום, מחסנים ושירותים עירוניים, מקלטים. בנוסף יותרו מתקני תשתית עירוניים, לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

ו) חניה ציבורית תת-קרקעית או עילית (חניה עילית זמנית בלבד) מגוננת.

ז) שירותים מסחריים נלווים הדרושים להפעלת התכליות הנ"ל, כולל מזנונים ובתי קפה, בתנאי שהם מהווים חלק מהמוסדות הנ"ל ונועדו לשמש אותם, ובתנאי שלא יעלו על 2% מהשטחים העיקריים. השטחים ישולבו ככל הניתן בגבולות המגרשים, בממשק עם המרחב הציבורי.

2) יותר שילוב של שימושים שונים באותו מגרש.

3) במגרש בצ-3 יותרו בנוסף שימושים מטרופוליניים וכלל-עירוניים עבור מכללות, מוסדות אקדמיים ומוסדות חינוך על-תיכוניים אחרים.

4) שימושים ציבוריים נוספים, בהתאם לרשימת השימושים הציבוריים המפורטת בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.

5) לא יותרו תחנות תדלוק מכל סוג שהוא.

ב. שטחים מותרים לבניה:

1) השטחים העיקריים המותרים לבניה מעל פני הקרקע לא יעלו על 45% לקומה וסה"כ 135% משטח המגרש לבניין בן 3 קומות.

2) אם תאשר הועדה המקומית בנין בגובה של 4 קומות, כאמור בסעיף 11.6.1 ג' 1 להלן, השטחים עיקריים המרביים לא יעלו על 180% משטח המגרש.

3) השטחים העיקריים המותרים לבניה מעל פני הקרקע במגרש בצ-3 לא יעלו על 200% משטח המגרש.

4) השטחים המותרים לבניה במרתפים יהיו עפ"י תכנית מתאר "ע- 1", אולם תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש.

5) שטחי השירות מעל פני הכניסה הקובעת לבניין בכל המגרשים לא יעלו על 40% מהשטחים העיקריים. הועדה המקומית תהיה רשאית בעת הוצאת היתרי בנייה לאשר הגדלת שטחי השרות ב- 5% נוספים בהתאם לסוג הבניין ואופיו, אם תשוכנע כי קיים צורך בכך. חדרים טכניים על הגג יהיו במסגרת שטחי השרות.

ג. גובה הבניינים:

1) גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר קומה נוספת מכח תכנית זו (סה"כ 4 קומות), בתנאי ששוכנעה כי הדבר נחוץ מבחינת הצרכים של המקום והצרכים הפרוגרמתיים של האזור, בעת הוצאת היתרי בנייה.

2) גובה המבנים במגרש בצ-3 לא יעלה על 6 קומות.

3) כל זאת בכפוף להגבלות הגובה הנובעות מקיומו של שדה דב, בהתאם לנספח הבינוי - חוברת מס' 2, וכמפורט בסעיף 17.1 ב' להלן.

מאושרת

4) תותר הקמת חדרים טכניים על הגג.

ד. קווי בניין:
1) קווי הבניין מעל מפלס הקרקע יהיו כדלקמן:
- קו בנין קדמי: כמסומן בתשריט.
- קווי בנין צדדי: 4 מ' או חצי גובה הבניין, הגדול מבניהם, או עד ל- 0 מ' לכיוון שצ"פ.
- קו בנין אחורי: 6 מ' למגרשים ביעודים שונים, 0 מ' לכיוון שצ"פ ומגרשים ביעוד קרקע זהה.

2) מרחק בין בניינים: בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ה. הוראות בינוי:
1) יותרו בניין אחד או יותר על מגרש, בתנאי שמירת קווי הבניין כמפורט בסעיף 11.7.1 ד' לעיל.
2) תכסית הבניינים לא תעלה על 45% משטח המגרש.
3) תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית. התכנית תקבע את העמדת הבניינים, גובהם, מיקום השטחים הפתוחים אשר ימוקמו ככל הניתן בסמוך לשטחים ציבוריים פתוחים, דרכי גישה והסדרי חניה, ואופן שילוב התכליות השונות במגרש ובבניין.
4) בשטח לבנייני ציבור הממוקם לאורך רח' קדושי השואה, תיבחן האפשרות להשאיר ככל הניתן עצי אקליפטוס הקיימים בשטח כחלק מפיתוחו.
5) שירותים מסחריים נלווים ישולבו ככל הניתן בגבולות המגרשים, בממשק עם המרחב הציבורי.
6) תותר הקמת מרתפים עבור חניה ציבורית מעבר לתקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה, ובהתאם לתכנית מתאר "ע-1".
7) תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש, ובכל מקרה לפחות 20% משטח המגרש לא יהיה מבונה מעל ומתחת לקרקע.

ו. תנאים למתן היתרי בניה:
1) בתכניות המפורטות ייקבעו תנאים למתן היתרי בנייה.
2) במקרה של שילוב תכליות חדשות ותכליות קיימות במגרש אחד ובמקרה של בניית יותר מבניין אחד על מגרש, יותנו היתרי בניה באישור של הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח שתראה את שילוב התכליות והבניינים, על כל היבטיו התכנוניים.

11.6.2 מבני ציבור ראשיים:
מבני ציבור ראשיים הינם השטחים הכלולים באזור לבנייני ציבור הידועים בשם "קריית החינוך", אשר חלקם בנויים ו/או תפוסים ע"י חניה עילית וחלקם פנויים. שטחים אלה מסומנים בתשריט באותיות בצ-1 ובצ-2. מבני ציבור אלה יאפשרו שימושים מטרופוליניים וכלל-עירוניים.

א. תכליות מותרות:
1) בנוסף לתכליות המפורטות בסעיף 11.7.1 א' לעיל יותרו מכללות, מוסדות אקדמיים ומוסדות חינוך על- תיכוניים אחרים.
2) כמו כן יותרו, בכפוף להחלטת מוסדות העירייה, מעונות לסטודנטים ולחברי סגל כשימושים נלווים למכללות ולמוסדות אקדמיים.

ב. שטחים מותרים לבניה:
1) השטחים העיקריים מעל פני הקרקע לא יעלו על 200% משטח המגרש.
2) מתוך סך השטחים העיקריים המותרים, יותרו שימושים מסחריים נלווים לרווחת הציבור בעלי זיקה לשימוש העיקרי בהיקף שלא יעלה על 2% מהשטחים העיקריים (המהווים 4% משטח המגרש).
3) מתוך סך השטחים העיקריים המותרים, יותרו שטחים למעונות סטודנטים ולדירות שירות לחברי סגל בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטחים העיקריים (המהווים 10% משטח המגרש).
4) שטחי שרות מעל פני הקרקע יהיו כמפורט בסעיף 11.7.1 ב' 5 לעיל.
5) השטחים המותרים לבנייה במרתפים יהיו עפ"י תכנית מתאר "ע-1", אולם תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש.

ג. גובה הבניינים:
גובה המבנים יקבע בהתאם להגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה דב, ובכל מקרה לא יעלה על 10 קומות במגרש בצ-1, ועל 12 קומות במגרש בצ-2.

ד. קווי הבניין:
1) קווי הבניין מעל מפלס הקרקע יהיו כמפורט בסעיף 11.7.1 ד' לעיל.
2) בבניינים קיימים אשר נבנו עפ"י היתר כדין:
קווי הבניין המחייבים יהיו המרחקים הקיימים בפועל. בכל תוספת לבניה הקיימת ו/או בניה חדשה יחייבו קווי הבניין החדשים, אלא אם כן שוכנעה הועדה המקומית שבנייה בהמשך לקו הבניין הקיים נחוצה לשם התאמת הבניה החדשה לקיימת, וכפי שייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.

ה. הוראות בינוי:
1) תכסית הבינוי מעל פני הקרקע לא תעלה על 50% משטח המגרש. הועדה המקומית תהיה רשאית להגדיל את התכסית עד ל- 60% משטח המגרש, אם תשוכנע בצורך בכך.

מאושרת

2) בתחום המגרשים תוותר תכסית פנויה מכל בינוי בחפיפה מעל ומתחת לפני הקרקע בשיעור של 20% לפחות.

3) הבינוי והתאורה במגרשים יבטחו אמצעים למניעת סנוור, כמפורט בסעיף 17.1 ח' להלן.

4) מגרש בצ-1 כולל רצועה של זיקת הנאה להולכי רגל, המסומנת בתשריט בנקודות ירוקות. תחום זה מיועד להבטחת מעבר פתוח להולכי רגל ולרוכבי אופניים, ולמעבר תשתיות עירוניות תת-קרקעיות, ברוחב שלא יפחת מ- 10 מ'. לא תותר כל בנייה בתחום זה.

5) בשל הקירבה לתחנת התדלוק הקיימת על דרך נמיר, כל בנייה חדשה במגרש בצ-1 תהיה במרחקי הבטיחות הנדרשים עפ"י תמ"א 18 על שינוייה.

ו. <u>תנאים להוצאת היתרי בניה:</u>

1) ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכח תכנית זו.

2) הוצאת היתר בנייה לבניין חדש תותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, למגרש בשלמותו. תכנית הבינוי והפיתוח תראה בין היתר הסדרי נגישות וחנייה, שילוב הבינוי החדש עם הבנייה הקיימת, שילוב תכליות חדשות ותכליות קיימות, והתאמתו של הבינוי לתפישה האורבנית של הסביבה ולתכנון הדרכים הגובלות.
בתכנית הבינוי והפיתוח יסומנו עצים לשימור, וייקבעו הנחיות לנקיטת אמצעי זהירות והגנה על העצים בעת עבודות הבנייה והפיתוח.

3) היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת.י. 413 ("תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה"), יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת.י. 413, תמ"א 38 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון עפ"י ת.י. 2413 ("הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם") בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנה קיים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת.י. 413 בהתאם לייעוד החדש של המבנה.

11.7 <u>שטח לספורט:</u>

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר תחום בצבע חום הוא שטח לספורט, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. <u>תכליות מותרות:</u>

1) יותרו שימושים לספורט לרבות: אולם ספורט הניתן לשימוש רב תכליתי ומגרשי ספורט פתוחים לאימונים.

2) יותרו שימושים נלווים התואמים את השימוש העיקרי, לרבות שירותי מסחר.

3) לא יותרו תחנות תדלוק מכל סוג שהוא.

ב. <u>שטחים מותרים לבנייה:</u>

1) סך השטחים העיקריים המותרים לבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 25,000 מ"ר.

2) בנוסף יותרו עד 1,000 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים הנלווים.

3) שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 40% מהשטחים העיקריים המותרים.

4) שטחי שרות תת קרקעיים יהיו עד 6 מרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. יותרו שטחים עיקריים במרתפים בהתאם לתכנית מתאר "ע"- 1.

ג. <u>גובה הבניינים:</u>
גובה הבניינים יהיה בכפוף להגבלות הגובה הנובעות מקיומו של שדה דב, כמפורט בסעיף 17.1 ב' להלן, ובכל מקרה לא יעלה על 25 מ' מעל מפלס הכניסה הקובע.

ד. <u>קווי בניין:</u>

- קו בניין לרח' היקפיים : 4 מ'.
- יותר קו בניין 0 (אפס) לכיוון המשך רח' אבן גבירול ורח' פרופס עבור הקמת קולונדה.
- תותר הקמת מרתפים בקו בניין 0 (אפס), בכפוף לשמירה על תכסית המרתפים.

ה. <u>הוראות בינוי:</u>

1) השטחים לשימושים הנלווים יתוכננו בחזית לרח' אבן-גבירול ולרח' פרופס. בשטח המסומן בתשריט כחזית מסחרית תוקם קולונדה, עפ"י ההנחיות המפרטות בסעיף 11.5 לעיל.

2) מס' המושבים הכולל לכל המתקנים ואולמות הספורט לא יעלה על 3,000 מקומות ישיבה, בחלוקה ל-3 מתקנים נפרדים, כל אחד של 1,000 מקומות ישיבה.

3) לפחות 20% משטח המגרש לא יהיה מבונה מעל ומתחת לקרקע.

4) הבינוי יעשה כך שהחלק המזרחי של המגרש יהווה מיסוך אקוסטי והחלק המערבי יהיה פתוח.

ו. <u>תנאים למתן היתר בניה:</u>
התכנית המפורטת למתחם תכנון 3700/1 תקבע הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתר בנייה במגרש. בין יתר התנאים ייקבעו:

1) אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית שתציג העמדת הבניינים והשימושים המתוכננים במגרש, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחנייה, והשתלבות בסביבה. מגרשי ספורט פתוחים ימוקמו ככל הניתן כשהם מרוחקים מבנייני המגורים הסמוכים.
2) תקן החנייה ייקבע בהתאם לשימושים, ובהתחשב בסמיכות למערכת הסעת המונים.
3) חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה של עת"א-יפו למסמך אקוסטי שיוכן בהתבסס על התכנון המפורט לצורך הערכת השפעות הפעילות במתחם ומתן פתרונות למניעת מטרדי רעש לסביבת המגורים הסמוכה.
4) חוו"ד גופי החירום, לרבות משטרת ישראל ושרותי הכבאות להיבטי בטיחות ובטחון.

<u>מרחב ציבורי פתוח:</u>
המרחב הציבורי הפתוח כולל את המרכיבים הבאים:
פארק החוף כמפורט בסעיף 11.8 להלן ושטחים ציבוריים פתוחים כמפורט בסעיף 11.10 להלן.

11.8 <u>פארק החוף:</u>

11.8.1 <u>הוראות כלליות:</u>

א. לאורך חוף הים יפותח פארק חוף רצוף, ברוחב משתנה כמסומן בתשריט. פארק החוף כולל בתוכו את האלמנטים הבאים:
1) רצועת החול, הכוללת טיילת חוף ומוקדים לשירותי חוף.
2) פארק המצוק (פארק עילי) הכולל טיילת עליונה, מוקדי פיתוח, וככרות עירוניות עם חניונים ציבוריים תת-קרקעיים.

ב. תכנית זו הינה תכנית ברמה מפורטת לעניין פיתוח ובנייה בשטח פארק החוף. ניתן להוציא היתרי בניה ופיתוח מכוחה, בתנאי שאושרה תכנית פיתוח כוללת לפארק החוף (להלן: "תכנית הפיתוח לפארק") ע"י הועדה המקומית, הועדה המחוזית, והועדה לשמירה על הסביבה החופית (ולחו"ף).

ג. טרם הכנת תכנית הפיתוח לפארק, יוכן מסמך פיתוח נופי עקרוני שיובא להתייחסות מהנדס העיר ומתכנן המחוז. יוכן ע"י הועדה המקומית סקר אקולוגי באזור הפארק החופי במסגרת תכנית הפיתוח לפארק.

ד. <u>הבטחת ביצוע פיתוח הפארק</u> –
1) תנאי לאישור תכנית או תכניות מפורטות למתחמי התכנון יהיה אישור תכנית הפיתוח לפארק על ידי הועדה המקומית, הועדה המחוזית והועדה לשמירה על הסביבה החופית (ולחו"ף). תכנית הפיתוח לפארק תקבע את שלבי הפיתוח של הפארק ביחס להתקדמות שלבי המימוש של התכניות המפורטות, ואת שלבי המימוש של מוקדי הפיתוח ושרותי החוף. לא תאושר תכנית מפורטת למתחם תכנון אלא לאחר שהובטחו ויוטמעו בה הוראות לשלבי מימוש הפיתוח של פארק החוף, כפי שייקבע בתכנית הפיתוח לפארק.
2) עד לפיתוחו בפועל של הפארק, תנאי להוצאת היתר בנייה במתחמי המגורים יהיה סימון גבול פארק החוף ואמצעים לחסימה ולמניעת כניסת כלי רכב לתחום הפארק, והתוויית שבילים להולכי רגל ולאופניים.
3) בכל מקרה לא יוצאו היתרי בנייה למגורים מעל 6,000 יח"ד רגילות (כאשר כל 2 יח"ד קטנות = 1 יח"ד רגילה), מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה בתחום תכנית זו, אלא לאחר שיבוצע פיתוח פארק החוף במלואו.

11.8.2 <u>תכנית פיתוח כוללת לפארק החוף:</u>

א. תכנית הפיתוח לפארק תכלול מסמך הגנה על המצוק, שיוטמעו בו מסקנות תסקיר ההשפעה על הסביבה וחוו"ד המשרד להגנת הסביבה. המסמך יתייחס לנושאים הבאים:
1) הוראות בדבר ניקוז נגר עילי, והבטחת מניעת פגיעה ביציבות המצוק.
2) הוראות בדבר הפעולות הנדרשות לצורך הבטחת יציבות המצוק.
3) הנחיות לביצוע פעולות הפיתוח, הגינון וההשקיה בתחום ההשפעה על המצוק.
4) התווית ירידות מרום המצוק לחוף הים.
5) התייחסות לרצועות הירוקות במתחם גלילות ובתכנית זו.
6) הנחיות לתכנון המפורט של חניונים תת-קרקעיים בתחום הפארק.

ב. תכנית הפיתוח לפארק תבטיח שבכל תחום פארק החוף, לרבות בשטחי הבנייה המותרים בו (מוקדי שרותי חוף, מוקדי פיתוח וחניונים ציבוריים תת קרקעיים) יחולו התנאים הבאים:
1) פארק החוף יפותח בדרגות פיתוח שונות, להבטחת ערכי "טבע עירוני" ושמירה על בתי גידול מקומיים. ההבחנה בין אזורים בדרגת פיתוח אינטנסיבי לאזורים בפיתוח אקסטנסיבי, שבו יישמרו ערכי טבע ונוף המייחדים את אזור החוף והמצוקים, תהיה בהתאם לפיתוח העקרוני לפארק החוף בנספח הבינוי ובתשריט.
2) הפיתוח יבטיח שימור ערכי טבע, נוף וארכיאולוגיה.
3) אופן הקמת המבנים יבטיח נצפות ומבטים פתוחים לכיוון הים ואת שילובם של המבנים באופי הפארק. לא יוקמו גדרות מסביב למבנים.

מאושרת

ג. תכנית הפיתוח לפארק תבטיח מעבר חופשי ורצוף לציבור לאורך חוף הים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. בתכנית הפיתוח יסומנו אזורים להצבת כסאות ושולחנות כחלק ממוקדי הפיתוח ומוקדי שרותי החוף.

ד. תכנית הפיתוח לפארק תכלול פתרונות לקשר בין טיילת הפארק החופי עם השדרות העירוניות.

ה. תכנית הפיתוח לפארק, בדגש על נטיעות עצים, צמחיה ותאורה, תועבר להתייחסות רשות התעופה האזרחית, לקבלת הנחיות למזעור סכנת ציפורים לתעופה ולמניעת סינוור, כתנאי להיתרי הבנייה והפיתוח.

ו. בקטע המסומן בתשריט כ"חוף ומצוק לשימור" לא תותר הסדרת חופי רחצה, ואסורה הפגיעה בסלעי החוף ובסלעי הגידוד. בקטע זה לא תותר הקמת מוקדים לשירותי חוף, ולא תותר הקמת טיילת תחתונה.

ז. הועדה המחוזית רשאית להתיר אישור תכניות חלקיות לפיתוח הפארק.

11.8.3 טיילת חוף וטיילת עליונה על המצוק:

א. תכנית הפיתוח לפארק תבטיח רציפות שתי טיילות: טיילת עליונה (טיילת מצוק) וחיבוריה למתחמים הגובלים, וטיילת חוף.

ב. טיילת המצוק ניתן שתכלול ריצוף, רחבות, גשרים קלים למעבר להולכי רגל, פינות ישיבה ואמצעי הצללה, ובלבד שישמר רוחב מעבר פנוי להולכי רגל ולאופניים שלא יפחת מ-8 מ'.

ג. למרות האמור לעיל, במקומות בהם הוכח כי לא ניתן לשמור את הרוחב הנדרש, תוכל הועדה המקומית לאשר רוחב צר יותר, אולם לא פחות מ-5 מ'.

ד. ניתן יהיה לפצל את הטיילת העליונה לשני תוואים: בסמוך למצוק ניתן יהיה להכשיר טיילת אקסטנסיבית ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ' בתחום הצר ובתנאי שבעורף הפארק תעבור טיילת נוספת, כך שהרוחב הכולל למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, בשני התוואים, לא יפחת מ- 8 מ', ובלבד שתישמר רציפות הטיילת לאורך כל הפארק.

ה. טיילת החוף תמוקם מזרחית לרצועת החול, ותבטיח רוחב חוף פנוי ממערב לטיילת, המאפשר בילוי ושהייה בחופי הרחצה. במקרים בהם רוחב רצועת החול אינו מאפשר הקמת טיילת חוף בתחומה, תוקם טיילת החוף בתחום שוליו המערביים של פארק המצוק.

ו. בקטע המסומן בתשריט כ-"חוף ומצוק לשימור" לא תותר הקמת טיילת חוף תחתונה. לא תותר הקמת טיילת החוף בתחום כל רצועת החול הכלולה בתכנית.

11.8.4 רצועת החול:

השטח המסומן בתשריט בצבע בז' בהיר הוא רצועת החול ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. <u>כללי:</u>

שטח רצועת החול מיועד לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף ולהקמת מתקנים שיאפשרו פעילויות הנלוות לכך, כגון סככות צל, מגדל מציל וטיילת חוף להולכי רגל.

ב. **<u>מוקדים לשירותי חוף</u>**:

1) <u>תכליות מותרות</u>:

א) תותר הקמת מוקדים לשירותי חוף כמסומן בתשריט בעיגול בצבע שחור, הנדרשים לתפעולו התקין של חוף הרחצה.

ב) מוקדי שירותי החוף יכללו שירותים סניטריים, מקלחות, מלתחות, תחנות עזרה ראשונה, בתי אוכל, מוקד שיטור ופיקוח, מתקנים לאיסוף אשפה מחסנים וכדי.

2) <u>שטחים מותרים לבניה</u>:

א) יותרו מוקדים לשירותי חוף בתחום תכנית זו, כמסומן בתשריט בעיגול שחור.

ב) השטח הבנוי לשירותי חוף בכל מוקד לא יעלה על 250 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שרות), ומתוכם יותרו עבור בתי אוכל עד 125 מ"ר בלבד.

ג) שני מוקדי שרותי החוף הקיימים בחוף הצוק יותאמו לעקרונות תכנית זו ותכנית הפיתוח לפארק, לרבות שינויים הנחוצים במיקומם, התאמת שטחם, הריסה וכיוב'. שטחי הבנייה שאושרו למוקדי שרותי חוף אלה בתכנית מתאר מס' 3484 "שרותי חוף הים" יבוטלו עם אישור תכנית זו.

3) <u>הוראות בינוי</u>:

א) מיקומם של מוקדי שרותי החוף ייקבע בתכנית הפיתוח לפארק, באופן שהמרחק בין מוקד למוקד לא יפחת מ-250 מ'.

ב) בקטע המסומן בתשריט כ"חוף ומצוק לשימור" לא תותר הקמת מוקדים לשירותי חוף.

ג) גובה המבנים לא יעלה על 5 מ'.

ד) בעיצוב מבני שירותי החוף יעשה מאמץ לשילובם והטמעתם במבנה הטופוגרפי, כולל שימוש בחומרי גמר מקומיים.

ה) 2 מוקדי שרותי החוף המתוכננים בחוף הצוק יתוכננו, ככל הניתן, במשולב עם מוקד פיתוח מפ-1 כמפורט בסעיף 11.9.5.2 להלן. יתר מוקדי שרותי החוף יבנו בנפרד ממוקדי הפיתוח. מוקד שירותי החוף בסמוך לסי אנד סאן, ימוקם בתכנית הפיתוח מול סי אנד סאן.

11.8.5 <u>פארק המצוק (פארק עילי):</u>

מאושרת

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר ועליו קווים אלכסוניים בצבע ירוק כהה הוא פארק המצוק, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

11.8.5.1 <u>הוראות כלליות</u>:

א. פארק המצוק יפותח בעורף רצועת החול, בהתאם למסומן בתשריט.

ב. בפארק העילי יותרו נטיעות וגינון, פינות ישיבה וסככות צל, צירי הליכה, גשרים, שבילי אופניים, נקודות תצפית, גישה לרכב חירום ותפעול חיוני בלבד, קווים ומתקנים טכניים תת-קרקעיים המשרתים את התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה.

ג. פארק המצוק יפותח בדרגות פיתוח שונות, להבטחת ערכי "טבע עירוני" ושמירה על בתי גידול מקומיים. ההבחנה בין אזורים בדרגת פיתוח אינטנסיבי לאזורים בפיתוח אקסטנסיבי תהיה בהתאם לנספח הבינוי, וכדלקמן:

1) פארק אקסטנסיבי – רכס המצוקים וגבעות הכורכר בחלקו הדרום-מערבי של הפארק, ובחלק הפארק שמצפון לשדרי יוניצמן. באזור זה תשמר הטופוגרפיה והצמחייה הטבעית. רמת הפיתוח תהיה נמוכה, ותכלול, שביל טיילת עליונה, שבילי טיול וירידה לחוף, נקודות תצפית ומנוחה, וגשרונים קלים.

2) פארק אינטנסיבי – השוליים המזרחיים של רכס המצוקים והאזור שמצפון לחלקה 10 בגוש 6621 (סי-אנד-סאן). האזור יפותח ברמת פיתוח גבוהה, לרבות עיצוב השטח, ככרות עירוניות, גינון, מדשאות ונטיעת עצים, גני משחקים, מוקדי פיתוח, בתי קפה ומזנונים, מבני שירותים, מרכז אופניים, חניונים ציבוריים תת-קרקעיים ומתקנים לתחזוקת הפארק.

3) תכנית הפיתוח לפארק תהווה תנאי לביצועו של פארק המצוק, ותפרט את מאפייני הפיתוח והשימושים בפארק החוף, התכנית תקבע את השטחים לפיתוח פארק אקסטנסיבי שבו יישמרו ערכי טבע ונוף המייחדים את אזור החוף והמצוק בהסתמך על נספח הבינוי ותשריט ייעודי הקרקע. תכנית הפיתוח לפארק תכלול תכנית ניקוז.

11.8.5.2 <u>מוקדי פיתוח</u>:

א. <u>כללי</u>: מתוכננים 3 מוקדי פיתוח בתחום תכנית זו:

1) מפ-1 - מגרשים למוקד פיתוח לינארי לאורך חוף הצוק, המסומנים בתשריט בצבע אוקר בהיר עם קווים אלכסוניים ירוקים.

2) מפ-2 - מגרש למוקד פיתוח דרומית לחלקה 11 בגוש 6621 (סי-אנד-סאן), המסומן בתשריט בצבע אוקר בהיר עם קווים אלכסוניים ירוקים.

3) מפ-3 - מוקד פיתוח נוסף המתוכנן כחלק מפיתוח פארק החוף בקטע שבין מפ-2 לשדרת פרופס, ומסומן בכוכבית בתשריט.

ב. <u>תכליות מותרות</u>:
שירותים למתרחצים, שירותים נלווים לפעילות החוף (ספורט ימי, בריכה ציבורית מקורה כיו"ב), אזורי ישיבה. כמו כן יותרו שימושים לבילוי ובידור, שרותי הסעדה ומסחר מוטה בילוי, וכן השירותים המותרים במוקדי שרותי חוף, כמפורט בסעיף 11.8.4 ב' לעיל.

ג. <u>שטחים מותרים לבניה</u>:

1) במוקדי הפיתוח מפ-1 ו- מפ-2 יותרו לבניה עד 1,500 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שרות) בכ"א.

2) במוקד הפיתוח מפ-3 יותרו לבניה עד 500 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שרות).

3) במוקד פיתוח מפ-2 יותרו בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, שטחי שרות תת-קרקעיים עבור חנייה ציבורית, בהיקף של 3 עד 6 קומות מרתף, בגבולות המגרש. לא תותר חנייה תת קרקעית במוקדי פיתוח מפ-1 ו- מפ-3.

ד. <u>הוראות בינוי</u>:

1) <u>הוראות בינוי למוקדי פיתוח מפ-1 ו- מפ-2</u>:

א) תכסית המבנים מעל פני הקרקע לא תעלה על 1,000 מ"ר בכ"א ממוקדי פיתוח אלה.

ב) גובה המבנים יהיה עד 2 קומות ולא יעלה על 9 מ' מעל פני הקרקע.

ג) תכנון מוקד הפיתוח יהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי, ובאופן שיאפשר נגישות נוחה לחוף הים ולמערך השירותים והבילוי לאורכו. שילובם בפיתוח הנופי של אזור פארק החוף יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

ד) פרישת הבינוי לאורך חזית הים תהיה במרווחים, ולפחות 2/3 מאורך החזית המערבית לים יהיה שטח פתוח שאינו מבונה מעל מפלס הקרקע.

ה) בחוף הצוק קיימים 2 מוקדי שרותי חוף. תנאי למתן היתר בנייה למוקד פיתוח מפ-1 יהיה הסדרת מוקדים אלה עפ"י הוראות תכנית זו, וכפי שייקבע בתכנית הפיתוח לפארק.

2) <u>הוראות בינוי למוקד פיתוח מפ-3</u>:

א) גובה המבנים לא יעלה על 6 מ' מעל פני הקרקע.

ב) הבינוי ישולב כחלק מפיתוח פארק החוף, עפ"י עקרונות שייקבעו בתכנית הפיתוח לפארק, לרבות מיקום, העמדה, פרישה לאורך הפארק ואפשרות שימוש בגג המבנה.

ה. <u>תנאים למתן היתרי בניה</u>:
תנאי להוצאת היתרי בניה למוקדי הפיתוח יהיה התיעצות עם הרשות לאיכות הסביבה של העירייה.

מאושרת

11.8.5.3 סיכום שטחי הבנייה המותרים במוקדי פיתוח ובמוקדי שרותי חוף:

טבלה זו מסכמת את שטחי הבנייה העל קרקעיים המותרים בתחום פארק החוף עבור מוקדי פיתוח ומוקדי שרותי חוף, כפי שמפורט בסעיפים 11.8.4 ו- 11.8.5.2 לעיל.

תיאור	מס' מוקדים	שטח מוקד	סה"כ שטח
מוקדי שרותי חוף		250 מ"ר	1,000 מ"ר
מגרשים למוקד פיתוח (מפ-1 ו- מפ-2)	2	1500 מ"ר	3,000 מ"ר
מוקד פיתוח בפארק מפ-3	1	500 מ"ר	500 מ"ר
סה"כ			**4,500 מ"ר**

11.8.5.4 ככרות עירוניות עם חניונים ציבוריים תת-קרקעיים:

השטחים המסומנים בתשריט במשבצות אדומות תחומים בקו שחור על רקע ייעוד פארק וממוקמים בקצה השדרות העירוניות הם ככרות עירוניות עם חניונים ציבוריים תת-קרקעיים, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

1) חנייה ציבורית תת-קרקעית ומעליה פיתוח ככרות עירוניות לרבות נטיעות וגינון, פינות ישיבה, סככות צל, מתקני משחקים ומגרשי ספורט פתוחים.

2) הועדה המחוזית, בהתייעצות עם רשות העתיקות, תהיה רשאית באזורים בהם קיימים ממצאים ארכיאולוגיים ועפ"י כמות הממצאים, להתיר חניה ציבורית עילית באזורים אלו. החניה תהיה בשולי השטח ובמספר ריכוזים.

3) לא תותר הקמת תחנת תדלוק מכל סוג שהוא.

ב. שטחים מותרים לבניה:

1) תותר הקמת חניה ציבורית תת-קרקעית בהיקף שלא יפחת מ- 3 קומות ולא יעלה על 6 קומות מרתף, בגבולות המגרשים המסומנים.

2) סך מקומות חניה ציבורית בשטחים אלה יהיה בהתאם למפורט בנספח התנועה, ויהיה מרבי. מס' מקומות החנייה הסופי ייקבע בעת התכנון המפורט של החניונים במסגרת תכנית הפיתוח לפארק.

3) הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, תהיה רשאית שלא להתיר חלק ממרתפי החניה אם הדבר נדרש לצורך מניעת פגיעה במצוק.

ג. הוראות בינוי:

1) חניונים תת קרקעיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט. הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, תהיה רשאית להתיר גמישות במיקום ובצורת המגרשים לחניה ציבורית תת-קרקעית כחלק מתכנית פיתוח לפארק, בכפוף לתנאים הבאים:

א) החנייה התת הקרקעית תמוקם במרחק שלא יפחת מ- 50 מ' מרום המצוק.

ב) שטחי החנייה התת-הקרקעית לא יעלו על סך השטחים לתכלית זו כמסומן בתשריט.

2) אופי הפיתוח שמעל שטחי החניה הציבורית התת-הקרקעית ייקבע בתכנית הפיתוח לפארק, ויכלול פיתוח פארק וככרות עירוניות. המפלס העליון של החנייה לרבות פיתוח השטח יותאם למפלסי הפיתוח של דרך הים והטופוגרפיה של הפארק. באזורים בהם יתוכננו גינון ונטיעות, תשולב אדמת גן בעומק של 1.5 מ' מעל תקרת החניון.

3) בתכנון הככר העירונית והחניון הציבורי התת-קרקעי שמצפון למלון קולוני, תשמר זכות דרך לבצוע המשך רח' יוניצמן מערבה לחיבור לאי מלאכותי בחתך רוחב של 16-20 מ' ובגובה נקי של 5.5 מ'.

תנאים למתן היתר בניה:

1) תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח לפארק, כמפורט בסעיף 11.9.2 לעיל.

2) תנאי להיתר בנייה לחניונים תת קרקעיים בתחומי פארק החוף יהיה חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעירייה לנושא השפעות על המצוק, ניקוז ואוורור. היתר הבנייה ילווה בנספח סביבתי שיתייחס בין השאר למיקום החניון ביחס למצוק ולערכי טבע ונוף, להשתלבות החניון בתכנית הפארק בהיבט של רציפות השטח הפתוח, פתחי אוורור, כניסות ויציאות לחניון וכן השפעת רעש של מתקנים טכניים על סביבת הולכי הרגל והמבנים הסמוכים. חוות הדעת תכלול הנחיות לפינוי מוסדר של עודפי עפר.

3) אישור תכנית פיתוח לחנייה בקנ"מ 1:500 ע"י מהנדס העיר ולאחר התייעצות עם אגף התנועה בעירייה.

11.9 שטחים ציבוריים פתוחים:

השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים ציבוריים פתוחים, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

11.9.1 שטחים ציבוריים פתוחים מקומיים:

א. תכליות מותרות:

1) שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים. , שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים., מחסני גינון, שירותים ציבוריים, מתקני תשתית מקומיים

מאושרת

ומתקני חניה לרכב דו-גלגלי יותרו בכל השצ"פים המקומיים, למעט במרחק קטן מ- 50 מ' מציר הדרך בשצ"פים שלאורך דרך מס' 2.

2) תותר הקמת מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ו/או משוקעים, באופן שישולבו בפיתוח שסביבם ומעליהם ובאופן שתתאפשר המשכיות השטח הפתוח.

3) בשטח המסומן בתשריט במשבצות שחורות קטנות תחום בקו אדום, תותר הקמת גשר הולכי רגל שיחצה את דרך נמיר מזרחה.

4) לא יותרו תחנות תדלוק מכל סוג שהוא.

ב. <u>שטחים מותרים לבניה:</u>

1) סך כל השטחים המותרים לבניה מעל הקרקע ומתחת לקרקע (שטחים עיקריים ושטחי שרות) לא יעלה על 1% משטח כל מגרש.

2) שטחי מצללות לא יחשבו במסגרת שטחי הבנייה הנ"ל, ויהיו מעבר להם.

ג. <u>הוראות בינוי:</u>

1) מספר הקומות לא יעלה על קומה אחת מעל קומת מרתף.

2) קווי בנין: יותר קו בנין 0 מ'. קו בניין למגורים יהיה 4 מ'.

3) כל המבנים, לרבות מתקנים הנדסיים, ישולבו בתכנית פיתוח, ויהוו חלק בלתי נפרד מהפיתוח והגינון.

4) בשטחים הציבוריים הפתוחים ישמר מעבר חופשי להולכי רגל ואופניים ברוחב של 6 מ' לפחות.

5) יישמר רצף רצועה ירוקה לאורך דרך נמיר ברוחב של 5 מ' לפחות, מלבד רצועה לאורך אזור התעסוקה המוגדרת בייעוד שפ"פ, כמפורט בסעיף 11.3.2 לעיל.

6) השצ"פ שמזרחית לחלקות 10 ו-11 בגוש 6621 (סי-אנד-סאן) יהיה ברוחב של 20 מ' לפחות.

7) בתכניות המפורטות ייקבעו תנאים למתן היתרי בניה לשטחים אלה, לרבות אישור תכנית פיתוח.

ד. <u>"בריכת חורף":</u>

השטח הציבורי הפתוח הממוקם בסמוך ומדרום למכללת לוינסקי מיועד כאתר לבריכת החורף, ומסומן בתשריט צפ-1.

1) שטח זה ישמש בית גידול חלופי לצומח ולחי הייחודיים לבריכת החורף הקיימת באזור.

2) לצורך שימורו והפעלתו כאתר טבע לבריכת חורף, ייקבעו בתכנית המפורטת למתחם 3700/3 הוראות ייחודיות לפיתוחו של השטח כבריכת חורף, לרבות הכנת דו"ח לנושא ההעתקה, ההקמה והתפעול של בריכת החורף. בשלב התכנון המפורט תוכן תכנית נופית שתלווה בחוו"ד של הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

3) הדו"ח יתייחס לנושאים הבאים:

- הגדרה מדויקת של שטחי שימור מוחלט, שטחי חיץ, שטחי פיתוח אקסטנסיבי ואופן הממשק ביניהם.
- אופן ודרך הטיפול בצומח הקיים והחדש.
- אופן פיתוח אזורים לפעילות האדם: גידור, נק' תצפית, שילוט והכוונה וכיוב'.
- מקורות המים: הגדרת אופן ודרך אספקת המים וניקוזם. מי הנגר הנאספים יהיו נקיים ממזהמים.
- סקר ציפורים לאזור שיכלול מידע רלוונטי לתעופה, כגון כמות ציפורים היום ובעתיד, סמיכות למסלול ולנתיבים באזור, כיווני רוח וכיוב' במטרה שהפיתוח לא יהווה מוקד משיכה לציפורים, ולאחר התייעצות עם הרשות לתעופה אזרחית.

4) ככל שבמסגרת הסקר האקולוגי המצוין לעיל או בחינה אחרת, יימצא כי השטח המיועד לפארק הלינארי מתאים יותר להעתקת בריכת החורף, העתקת המיקום אליו לא תהווה שינוי לתכנית זו.

ה. <u>תנאים למתן היתרי בנייה:</u>

1) פיתוח בריכת החורף יותר מכוח תכנית זו.

2) תנאי להוצאת היתר בניה, במידה ויידרש, יהיה חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

3) תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית.

11.9.2 <u>פארק עירוני לינארי:</u>

השטח הציבורי הפתוח בחלקה הדרומי של שדרת הנופש יפותח כפארק עירוני לינארי, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. <u>תכליות מותרות:</u>

1) יותרו תכליות כמפורט בסעיף 11.9.1 א' לעיל.

2) בנוסף, יותרו קיוסקים, לרבות הצבת שולחנות וכסאות לישיבה.

3) בשטח המסומן בשתי וערב בקווים בצבע צהוב תותר תחמ"ש, כמפורט בסעיף 11.12.2 להלן.

4) לא תותר חנייה תת קרקעית בתחום הפארק הלינארי.

ב. <u>שטחים מותרים לבניה:</u>

1) כמפורט בסעיף 11.9.1 ב' לעיל.

2) במסגרת שטחי הבנייה המותרים, תותר הקמת עד 3 קיוסקים בפארק הלינארי: 2 קיוסקים בקטע הפארק שבין המשך אבן-גבירול לדרך הים וקיוסק נוסף בקטע הפארק שבין דרך נמיר והמשך אבן-גבירול. שטח כל קיוסק לא יעלה על 15 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שרות) ובנוסף פרגולה בשטח של עד 10 מ"ר.

ג. <u>הוראות בינוי:</u>

1) הפארק העירוני יפותח בהתאם לתשריט ולחתכים בנספח הבינוי ובנספח התנועה, ורוחבו לא יפחת מ- 80 מ', כמסומן בתשריט.

2) בחלקו המזרחי של הפארק תותר הקמת רמפה להולכי רגל ורוכבי אופניים, לצורך מעבר מעל דרך נמיר מזרחה ומתחתיה תתמ"ש, ברוחב של 40 מ' לפחות, כמפורט בנספח הבינוי, אשר יחבר את השדרה אל השטח שיפותח מתחתיה. הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, תוכל לאשר רוחב מצומצם יותר למעבר הולכי הרגל ואופניים בהמשך השדרה.

3) בקטע המערבי של פארק הלינארי הסמוך לדרך הים תותר הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי. חניון ציבורי זה יהיה חלופה להקמת החניון הציבורי התת-קרקעי שבתחום פארק החוף המסומן בתשריט דרומית למפ-2, וזאת במטרה לצמצם את שטחי החניה התת-קרקעיים בקרבת המצוק. הבחירה בין שני החניונים תקבע לקראת הקמתם.

4) קיוסקים ופרגולות יוקמו בגובה שלא יעלה על קומה אחת מעל פני הקרקע, וימוקמו בשטחים שאינם מסומנים בתשריט כרצועה השמורה לתוואי חלופי של מערכת ההולכה לגז טבעי.

5) קו בנין מינימלי לכיוון מגרשי המגורים יהיה 10 מ'.

6) הבינוי ייעשה בהתאם לתכנית פיתוח כוללת לפארק העירוני הלינארי כמפורט בסעיף 11.9.2 ד' (2) להלן.

ד. <u>תנאים להיתר בניה:</u>

1) ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכח תכנית זו.

2) תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח כוללת לפארק העירוני הלינארי ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית. תכנית הפיתוח לפארק תכלול בין היתר:

- פרישת שטחי בניה והשתלבותם בפיתוח בפארק, לרבות מיקומו הסופי של התחמ"ש בכפוף לסעיף 11.12.2 ג' להלן.
- הבטחת מעבר רציף להולכי רגל בחצייה של המשך רח' אבן גבירול במפלס הרחוב ברוחב מינימלי שלא יפחת מ- 15 מ'.
- תכנית הפיתוח לפארק הלינארי תוכן בהתייעצות עם חח"י לנושא הממשק עם התחמ"ש הכלולה בתחומו, כמפורט בסעיף 11.12.2 להלן.

3) תנאי להוצאת היתר בניה, במידה ויידרש, יהיה חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה של העירייה.

4) תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה התייעצות עם חח"י לנושא הממשק עם התחמ"ש הכלולה בתחומו.

11.9.3 <u>שצ"פ עם אופציה לדרך:</u>
השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק בהיר עם פסים אלכסוניים בצבע חום-אפור מיועדים לשצ"פ עם אופציה לדרך, כמפורט בסעיף 11.11.1.2 ג' 6 להלן.

11.9.4 <u>שצ"פ הכלול בדרך:</u>
השטחים המסומנים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק (על רקע ייעוד דרך) מיועדים לשצ"פ הכלול בדרך, בתחום השדרות העירוניות ולאורך רח' קדושי השואה, כמפורט בסעיפים 11.10.1.1 ו- 11.10.1.2 להלן.

11.9.5 <u>גשר להולכי רגל ורוכבי אופניים:</u>
השטח המסומן בתשריט בשיבוץ שחור על רקע ייעוד הקרקע לשצ"פ מיועד לגשר הולכי רגל ורוכבי אופניים בהמשך, כמפורט בסעיף 11.11.7 להלן.

11.10 <u>דרכים:</u>
השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר הוא דרך מאושרת, השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הוא דרך מוצעת, השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שצ"פ הכלול בדרך (על רקע ייעוד דרך), והשטח המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר עם פסים אלכסוניים בצבע חום-אפור הוא שצ"פ עם אופציה לדרך, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

11.10.1 <u>רחובות עירוניים ראשיים:</u>

11.10.1.1 <u>הוראות כלליות:</u>

א. <u>כללי:</u>

1) רחובות עירוניים ראשיים הינם הרחובות בהם מירב השימוש לתנועה בתוך אזור התכנון ולתנועה העוברת דרכו. אופיים ומאפייניהם הינם חלק בלתי נפרד מהעיצוב העירוני של הרובע החדש.

2) הרחובות הראשיים המוגדרים בתכנית זו הם: המשך רח' אבן גבירול, דרך הים ושש שדרות רוחב בכיוון מזרח-מערב, ומסומנים בנספח התנועה בצבע צהוב בהיר.

ב. <u>תכליות מותרות:</u>

1) דרכים לרבות מסעות, חנייה, מדרכות, ותשתיות עירוניות.

מאושרת

2) ניתן יהיה להקים חניה ציבורית תת-קרקעית מתחת לדרך הים (הרח' המערבי הגובל בפארק החוף), ומתחת לשדרת הנופש, בקטע שבין דרך הים להמשך רח' אבן גבירול.

3) בכל הרחובות הראשיים, תותר הקמת מנהרות שרות תת קרקעיות, למעבר תשתיות עירוניות ראשיות, כמפורט בסעיף 15.1 בי להלן.

ג. שטחים מותרים לבניה:

1) יותרו שטחי בנייה תת-קרקעיים לחנייה, לתשתיות עירוניות ואחרות, לרבות מנהרות לתשתיות, עד 2 קומות מרתף, כפי שיפורט בתכנית פיתוח לרחובות הראשיים.

2) יחד עם זאת, לא יותרו מרתפים עבור חנייה מתחת להמשך רח' אבן גבירול.

ד. הוראות בינוי:

1) תכנון הרחובות הראשיים יכלול שבילים לרוכבי אופניים, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהם, כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.

2) תכנון דרך הים יכלול פיתוח נופי בהתאמה לפיתוח פארק החוף, ויבטיח פיתוח שבילים להולכי רגל ולאופניים.

3) שינויים בחתכי הרחובות, כמפורט בנספח הבינוי ובנספח התנועה, לא ייחשבו כשינוי לתכנית זו, ובלבד שישמר רוחבו הכולל של השטח המיועד לגינון, מדרכות ושבילי אופניים, ובאישור מהנדס העיר, ובהתייעצות עם רשות התמרור המוסמכת כחוק. בכל מקרה רוחב שבילי אופניים לא יפחת מ-1.5 מ' לכל כיוון, ורוחב מדרכות לא יפחת מ- 3 מ' לכל כיוון.

4) חתכי הרוחב הטיפוסיים הכלולים בנספח התנועה הינם מנחים, לרבות מיקום תוואי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) בחתך הרוחב. שינויים בחתכי הרוחב בהתייעצות עם רשות התמרור, לא תהווה סטייה מהתכנית.

5) תוואי רח' קדושי השואה מסומן בתשריט בייעוד דרך בשילוב סימון פסים אלכסוניים בצבע ירוק של שצ"פ כלול בדרך.

ה. תנאים להיתר בניה:

1) ניתן יהיה להוציא היתרים לרחובות הראשיים מכוח תכנית זו.

2) בהמשך רח' אבן גבירול ובקטעי הרחובות החוצים אותו כלולה רצועה למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן), כמסומן בתשריט ובנספח התנועה. ניתן יהיה להוציא היתר לביצועם לאחר אישורם עם הגורמים המוסמכים.

3) תנאי למתן היתר בנייה לרחובות הראשיים המתוכננים בתחום מתחמי תכנון 3 ו-4 (רח' אבן גבירול בקטע שבין השדרות העירוניות ברח' יוניצמן והשדרה הדרומית למגדלי נאמן, וכן השדרה העירונית שצפונית למגדלי נאמן בקטע שמזרחית לרח' אבן גבירול) אשר בהם קיימת "בריכת חורף", יהיה העתקת בריכת החורף לאתר חלופי כמפורט בסעיף 11.10.1 ד' לעיל.

4) תנאי למתן היתר לרחובות הראשיים יהיה אישור תכנית פיתוח לביצוע בקנ"מ 1:500, ע"י מהנדס העיר.

5) תנאי למתן היתר לרחובות הראשיים יהיה חוו"ד רשות התעופה האזרחית, לנושא תאורה ואמצעים למניעת סינוור, כמפורט בסעיף 17.1 ה' לחלן.

11.10.1.2 שדרות עירוניות:

א. כללי:

1) הרחובות העירוניים הראשיים הרוחביים, המתוכננים בכיוון מזרח-מערב, יפותחו כשדרות עירוניות אל הים ולפארק החוף. השדרות מסומנות בתשריט בייעוד דרך בשילוב סימון פסים אלכסוניים בצבע ירוק של שצ"פ כלול בדרך, וכן רצועת שצ"פ עם אופציה לדרך וגשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים בהמשך השדרות מעל דרך נמיר, ויחולו עליהם ההוראות המפורטות בסעיף 11.10.1.1 לעיל.

2) פיתוח השדרות העירוניות יהיה בהתאם לנספח הבינוי ולנספח התנועה. שינויים בחתכי השדרות לא ייחשבו כשינוי לתכנית זו, ובלבד שישמר רוחבו הכולל של השטח המיועד לגינון, מדרכות, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים, באישור מהנדס העיר, ובהתייעצות עם רשות התמרור המוסמכת כחוק.

3) תישמר רציפותם של השטחים המיועדים לגינון, מדרכות, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים לכל אורכן עד לפארק החוף, כמסומן בתשריט כשצ"פ הכלול דרך. שטחים אלה יהיו פתוחים ונגישים לציבור.

ב. שדרת הנופש:

1) שדרה זו מתוכננת יחד עם פארק עירוני לינארי, כמפורט בסעיף 11.9.2 לעיל.

2) יובטח מעבר רציף להולכי רגל בחצייה של המשך רח' אבן גבירול במפלס הרחוב, ברוחב שלא יפחת מ- 15 מ'.

3) תכנון השדרה יאפשר את המשכה ממזרח לדרך נמיר.

ג. שדרות עירוניות ראשיות:

1) השדרות העירוניות הראשיות המוגדרות בתכנית הן רחי פרופס ורחי יוניצמן, אשר יפותחו בהתאם לחתך בנספח הבינוי ובנספח התנועה.

2) רוחבם הכולל של השטחים המיועדים לגינון, שבילי הולכי רגל ואופניים, לרבות רצועה מרכזית, מדרכות ושבילי אופניים, לא יפחת מ- 20 מ' ברח' פרופס ולא יפחת מ- 25 מ' ברח' יוניצמן, כמסומן בתשריט כשצ"פ הכלול בדרך.

3) בכל אחת משדרות אלה תותר הקמת עד 2 קיוסקים בשטח כולל של עד 15 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שרות) בכל אחד. בנוסף תותר פרגולה בשטח של 10 מ"ר בצמוד לקיוסקים. הכל בכפוף לשמירה על מרווחי הבטיחות מהרצועה השמורה לתוואי מערכת ההולכה לגז טבעי, שלאורך רח' יוניצמן.

4) התוויית רח' יוניצמן כוללת הפקעה לתחום דרך ברצועה ברוחב משתנה בין 0 מ' ל- 7 מ' מאזור מגורים מיוחד במתחם קאנטרי קלאב ת"א, כמסומן בתשריט. אין בהפקעה זו כדי לגרוע מזכויות הבנייה שניתנו בתכנית מתאר מס' 2566 "מתחם קאנטרי קלאב תל אביב".

5) נספח התנועה כולל אופציה לביצוע דרך משוקעת ברח' יוניצמן, שתאפשר חיבור לאי מלאכותי בים, אם יידרש. בתחום פארק החוף ובכבר העירונית המהווה חלק ממנו תשמר רצועה עבור דרך להמשך רח' יוניצמן מערבה בחתך רוחב של 16-20 מ' ובגובה נקי של 5.5 מ'.

6) מדרום לרח' יוניצמן ממוקמת רצועה בייעוד "שצ"פ עם אופציה לדרך" ברוחב של 8 מ', המסומנת בתשריט בצבע ירוק בהיר עם פסים אלכסוניים בצבע חום-אפור. רצועה זו שמורה עבור הרחבה בעתיד של רח' יוניצמן במפלס הקרקע, אם תידרש, לצורך התוויית גישה לאי מלאכותי בים בלבד. פיתוח רצועה זו עבור דרך יותנה באישור תכנית מפורטת נפרדת.

ד. <u>שדרות עירוניות משניות:</u>

1) השדרות המשניות יפותחו בהתאם לחתך שבנספח הבינוי ובנספח התנועה.

2) רוחבו הכולל של השטח המיועד עבור גינון, מדרכות להולכי רגל ושבילי אופניים לא יפחת מ-12 מ' כמסומן בתשריט כשצ"פ הכלול בדרך.

ה. <u>תנאים להיתר בנייה:</u>

1) התנאים המפורטים בסעיף 11.10.1.1 הי לעיל.

2) תנאי להוצאת היתר בנייה לשדרות העירוניות יהיה אישור תכנית פיתוח לכל אחת מהן ע"י מהנדס העיר. בתכנית הפיתוח יובטח בית גידול לגינון ולעצים בוגרים, הנותנים את אופיין הירוק של השדרות העירוניות. במקרים של הקמת חניונים תת קרקעיים מתחת לשדרות, מפלס הגג העליון של החניונים התת-קרקעיים לא יעלה ולא יבלוט מעל גובה מפלסי הפיתוח של הרחוב. תכנון החניון יאפשר גינון ונטיעת עצים בוגרים במפלס הקרקע בשטח של לפחות 50% מתכסית החניון, ויצירת שדרה.

3) תכנית הפיתוח לשדרי יוניצמן תכלול את רצועת ה"שצ"פ עם אופציה לדרך" שמדרום לה.

11.10.2 <u>תוואי מערכת הסעת המונים:</u>

בתשריט ובנספח התנועה בתחום זכות הדרך של המשך רח' אבן גבירול, מסומן תוואי השמור למערכת הסעת המונים מסילתית, כפי שנקבע בתמ"א 23א' "מערכת הסעת המונים במטרופולין דן" על שינוייה

א. התוואי הינו עקרוני, וביצועו מותנה באישור תכנית מתאר מחוזית נפרדת למערכת הסעת המונים. ביצוע המסילה והתחנות יהיה עפ"י ההוראות שיפורטו בתכנית מתאר מחוזית זו.

ב. מערכת הסעת המונים מסילתית, אפשר שתעבור במפלס תת-קרקעי ו/או במפלס על-קרקעי.

ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום הדרך השמור לתוואי מערכת הסעת המונים, אלא לאחר התייעצות עם הרשות המוסמכת.

ד. התוואי למערכת הסעת המונים, אפשר שישמש באופן זמני לתחבורה ציבורית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים.

11.10.3 <u>תחום מחלף גלילות / כביש 5:</u>

א. בתחום הדרך באזור זה תותר הקמת מרכז תחבורה, מתקנים הנדסיים כלל עירוניים ומטרופוליניים .

ב. סך השטח הכולל המותר לבנייה מעל ומתחת למפלס הקרקע (שטחים עיקריים ושטחי שרות) לא יעלה על 3000 מ"ר.

ג. תנאי להקמת מתקנים הנדסיים יהיה אישור תכנית מפורטת לאחר קבלת התייחסות משרד התחבורה והרשויות המוסמכות. בתכנית המפורטת ייקבעו מיקום, אופן העמדת המתקנים והוראות בינוי ופיתוח אחרות.

11.10.4 <u>חיבור להרצליה:</u>

א. תשמר רציפות תוואי מערכת הסעת המונים לכיוון הרצליה עפ"י תמ"א 23א' על שינוייה, כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.

ב. הפיכת השטח הסמוך לגבול המערבי של גוש 7224 (בהמשך תוואי רח' אבן גבירול) מייעוד שצ"פ לייעוד דרך, במסגרת תכנית מפורטת לא תחשב סטייה מתכנית זו.

11.10.5 <u>הפרדה בין רח' שושנה פרסיץ ואזורי חן:</u>

א. בין רח' שושנה פרסיץ ורח' אורי צבי גרינברג תיקבע רצועת שצ"פ ברוחב שלא יעלה על 2 מ' ולא יפחת מ-1.5 מ' , כמסומן בנספח התנועה.

ב. ביטול הרצועה והפיכתה לדרך יותנה באישור תכנית מפורטת נפרדת בסמכות הועדה המקומית.

11.10.6 רחובות משניים במתחמי הבינוי:

רחובות משניים הינם הרחובות במתחמי הבינוי בהם התנועה הינה מקומית. מערך התנועה והתוואי המדויק ייקבע בתכניות המפורטות אשר יאושרו למתחמי התכנון.

א. התוויית הרחובות המשניים במתחמי הבינוי, כמסומן בתשריט בנספח התנועה, הינה מנחה בלבד, ותותאם לעקרונות מיתון תנועה. תוואי הרחובות המשניים, לרבות שינוי במיקומם, רוחבם ואופן התוויתם, יקבעו בתכניות המפורטות. שינוי במיקום חיבורם למערכת המאספת (שינוי במיקום הצמתים) יהיה בהתייעצות עם משרד התחבורה.

ב. בתחום מגרשים לבנייני ציבור ובשטחים ציבוריים פתוחים אשר במתחמי הבינוי, ניתן יהיה לבצע סובות תנועה למתן גישה, להעלאת והורדת נוסעים למבני ציבור, כפי שיפורט בתכניות מפורטות.

ג. רוחב מדרכות לא יפחת מ- 3 מ'.

11.10.7 גשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים:

השטחים המסומנים בתשריט בשיבוץ שחור על רקע ייעוד דרך, בהמשך לשדרות העירוניות ולפארק הליניארי, מיועדים עבור גשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים מעל דרך נמיר.

א. תנאים להיתר בניה:

1) הקמת גשר או גשרים תותר מתוקף תכנית זו ובהתאם לנספחיה.

2) תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם הועדה המקומית של רמת-השרון לחיבור הגשר ממזרח לדרך נמיר שבתחום שטח השיפוט של רמת-השרון.

11.11 מתקנים הנדסיים:

11.11.1 שטח למתקני הנדסה:

השטח המסומן בתשריט בצבע סגול מותחם בסגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

1) תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים, לרבות תחנת שאיבה ו/או הסנקה, מתקני מים עירוניים, מרכזי פינוי פסולת פנאומטי, תקשורת, מתקני שידור סלולריים, מתקני חשמל, מתקן מחזור וכד', ושימושים לוגיסטיים עירוניים עפ"י סעיף 188 לחוק.

2) כמו כן תותר חניה ציבורית עילית ותת-קרקעית. לא תותר הקמת מבנה חנייה עילי.

3) לא יותרו תחנות תדלוק מכל סוג שהוא.

ב. שטחים מותרים לבנייה:

1) נפח הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת (שטחים עיקריים ושטחי שרות) לא יעלה על 5,000 מ"ר.

2) יותרו שטחי בנייה תת קרקעיים (שטחים עיקריים ושטחי שרות) בהיקף של עד 3 מרתפים בגבול המגרש.

ג. קווי בנין:

- קו בניין לשצ"פ – 0 (אפס)
- קו בניין לתחנת תדלוק – 2 מ'
- קו בניין לדרך – 4 מ'.

ד. הוראות בינוי:

1) המתקנים ההנדסיים ישולבו בפיתוח וככל האפשר ימוקמו בתת-הקרקע או במבנה סגור.

2) גובה המבנים לא יעלה על 7 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

3) תותר גישה למתקן הנדסי מתוך שטח ציבורי פתוח.

4) לא תותר גישה ישירה לרכב מדרך נמיר וגישה בין שטח זה לבין תחנת התדלוק הסמוכה.

5) התחום המסומן בשיבוץ שחור על רקע ייעוד מתקנים הנדסיים, מיועד להקמת גשר להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל דרך נמיר. יותר שילוב מתקנים הנדסיים מתחת לגשר.

ה. תנאים להיתר בניה:

1) תותר הוצאת היתרי בנייה מכח תכנית זו.

2) היתרי הבניה למתקני ההנדסה יותנו באישור מהנדס העיר לתכנית בינוי ופיתוח.

3) בהיתר הבנייה יפורטו אמצעים למניעת רעש ומטרדים לסביבה, באישור הרשות לאיכות הסביבה של העירייה.

11.11.2 תחנת משנה של חברת החשמל:

השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב בצבע צהוב הממוקם בחלקו המזרחי של הפארק העירוני הלינארי הוא שטח לתחמ"ש, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות: תותר הקמת תחנת משנה (תחמ"ש) של חברת חשמל.

ב. שטחים מותרים לבנייה:

מאושרת

1) נפח הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת, לתחמ"ש לא יעלה על 3,000 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שרות).
2) יותרו שטחי בנייה תת קרקעיים (שטחים עיקריים ושטחי שרות) בהיקף של עד 3,000 מ"ר להקמת עד 3 מרתפים בגבול המגרש.

ג. הוראות בינוי:
1) תותר הקמת תחמ"ש משוקעת חלקית, בגובה שלא יעלה על 7 מ' מעל מפלס הקרקע. בכל מקרה תוקם התחמ"ש מתחת למפלס הפיתוח של הפארק הלינארי בקטע המתוכנן כרמפה להולכי רגל ולאופניים ובכמחצית מרוחבו של הפארק, כמפורט בנספח בינוי.
2) תותר הקמת גג התחמ"ש כאלמנט מנותק ממבנה הרמפה של הפארק הלינארי.
3) תותר הקמת התחמ"ש בקו בניין 0 (אפס) עפ"י המגרש המסומן בתשריט.
4) סימון השטח להקמת תחמ"ש הינו סכמטי, ומיקומו הסופי ייקבע במסגרת תכנית פיתוח לפארק הלינארי. בכל מקרה, מיקום התחמ"ש לא יחרוג ממרחקי הבטיחות הנדרשים מהשימושים הסמוכים.
5) במידה ובשלב התכנון המפורט של הפארק הלינארי תכנון התחמ"ש יגרום להצרתו מעבר ל- 80 מ' או שיהווה מטרד בלתי סביר לרציפות הפארק ולאיכויותיו, תותר הקמת התחמ"ש בייעודים חלופיים שייעודם הראשי אזור תעסוקה, , או בשטח לספורט.
6) לא תותר גישה ישירה ברכב לתחמ"ש מדרך נמיר.

ד. תנאים להיתר בניה:
1) תותר הוצאת היתרי בנייה מכח תכנית זו
2) תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח כוללת לפארק העירוני הלינארי ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית, כאמור בסעיף 11.9.2 ד' לעיל, אשר תבטיח שילובה של התחמ"ש בסביבה, והנחיות לעיצוב חזיתות התחמ"ש.
3) לא תותר הוצאת היתר בנייה אלא לאחר הגשת חוו"ד סביבתית להתייחסות הרשות לאיכות הסביבה של העירייה לרמות השטף המגנטי ודרישות בטיחות נוספות, וקבלת היתר הקמה והפעלה (בהיבט הקרינה) מהמשרד לאיכות הסביבה.
4) תנאי להוצאת היתר בנייה לתחמ"ש יהיה חוו"ד רשות התעופה האזרחית.

11.12 אזור מגורים מיוחד:

השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב בהיר מותחם בכתום הוא אזור מגורים מיוחד, (הידוע כפרויקט "מגדלי נאמן") ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. השטח המסומן II בתשריט, המהווה חלק מחלקה מס' 45 בגוש 6620, יהפוך מייעוד מגורים מיוחד לייעוד דרך מוצעת (המשך רח' אבן גבירול). יתרת החלקה מסומנת כמגרש I בתשריט. השטחים המסומנים בתשריט III ו- IV בייעוד מגורים מיוחד, יהוו השלמה למגרש מס' I כמסומן בתשריט.

ב. מגרשים מס' I, III, ו- IV, יאוחדו למגרש אחד מתוקף תכנית זו. המגרש המאוחד ירשם בלשכת רשם המקרקעין ע"י עיריית ת"א-יפו כדין. שינויים לא מהותיים בשטח המגרשים הנובעים כתוצאה מתכנון מפורט לא יחשבו סטיה מתכנית זו, ובלבד שישמר איזון בין שטח מגרש II לבין שטח מגרשים III ו-IV.

תא שטח / יעוד קרקע	I	II	III	IV	סה"כ שטח המגרש המאוחד
אזור מגורים מיוחד	10.894 ד'	___	0.489 ד'	0.383 ד'	11.766 דונם
דרך מוצעת	___	0.872 ד'	___	___	
שטח חלקה 45 בגוש 6620	11.766 דונם				

ג. פ
פרט להוראות א' ו- ב' לעיל, על המגרש המאוחד יחולו הוראות תכנית מתאר 1700 א' 3 "שכונת מגורים מצפון לאזורי חן" בלבד. ההוראות המפורטות בתכנית זו לאזורי מגורים בסעיף 11.1.1 לעיל לא יחולו בתחום ייעוד מגורים זה.

ד. על חלקות 44 ו- 43 בגוש 6620 יחולו הוראות תכנית מתאר 1700 א' 3 בלבד, ולא יחולו הוראות תכנית זו.

12. סיכום הוראות בניה כלליות:

12.1 זכויות בנייה לפי מתחמים –

א. זכויות הבנייה המותרות לשטחים עיקריים, בחלוקה לפי ייעודי הקרקע השונים בכל אחד ממתחמי התכנון (3700/1-3700/5), בהתאם למפורט בהוראות אזורי ייעוד בסעיף 11 לעיל, תהיינה כמפורט בטבלת השטחים המפורטת להלן:

ייעוד קרקע	שימוש ראשי	מתחם 3700/1	מתחם 3700/2	מתחם 3700/3	מתחם 3700/4	מתחם 3700/5	סה"כ בתכנית

מאושרת

אזור מגורים	מגורים	48,000 מ"ר	669,120 מ"ר	112,320 מ"ר	262,320 מ"ר	104,640 מ"ר	**596,400 מ"ר**
		400 יח"ד	576 יח"ד	936 יח"ד	2,186 יח"ד	872 יח"ד	**4,970 יח"ד**
מגורים מיוחד ב' (עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים)	מגורים	10,080 מ"ר	70,080 מ"ר	139,080 מ"ר	175,200 מ"ר	48,840 מ"ר	**443,280 מ"ר**
		84 יח"ד	584 יח"ד	1,159 יח"ד	1,460 יח"ד	407 יח"ד	**3,694 יח"ד**
מגורים משולב במסחר ותעסוקה	מגורים	11,160 מ"ר	32,400 מ"ר	16,440 מ"ר	—	—	**60,000 מ"ר**
		93 יח"ד	270 יח"ד	137 יח"ד	—	—	**500 יח"ד**
	מסחר	6,186 מ"ר	9,370 מ"ר	2,738 מ"ר	—	—	**18,294 מ"ר**
	תעסוקה	8,472 מ"ר	6,495 מ"ר	—	—	—	**14,967 מ"ר**
מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש	מגורים	16,800 מ"ר	—	28,080 מ"ר	43,440 מ"ר	—	**88,320 מ"ר**
		140 יח"ד	—	234 יח"ד	362 יח"ד	—	**736 יח"ד**
	מלונאות	5,528 מ"ר	—	11,513 מ"ר	22,973 מ"ר	—	**40,014 מ"ר**
מלונאות ונופש	מלונאות	—	10,000 מ"ר	—	10,000 מ"ר	—	**20,000 מ"ר**
אזור תעסוקה	תעסוקה	54,804 מ"ר	—	—	73,325 מ"ר	—	**128,129 מ"ר**
	ש. לוגיסטי עירוניים	—	—	—	4,000 מ"ר	—	**4,000 מ"ר**
אזור מסחרי	מסחר	2,808 מ"ר	—	5,615 מ"ר	—	—	**5,615 מ"ר**
אזור מסחרי מיוחד	מסחר	15,059 מ"ר	-----	-----	-----	-----	**15,059 מ"ר**
	תעסוקה	4,320 מ"ר	—	—	—	—	**4,320 מ"ר**
תזית מסחרית	מסחר	10,290 מ"ר	7,212 מ"ר	4,290 מ"ר	4,170 מ"ר	—	**25,962 מ"ר**
סה"כ	**מגורים**	**86,040 מ"ר**	**171,600 מ"ר**	**295,920 מ"ר**	**480,960 מ"ר**	**153,480 מ"ר**	**1,188,000 מ"ר**
		717 ** יח"ד	**1,430 ** יח"ד**	**2,466 ** יח"ד**	**4,008 ** יח"ד**	**1,279 ** יח"ד**	**9,900 ** יח"ד**
	מלונאות	**5,528 מ"ר**	**10,000 מ"ר**	**11,513 מ"ר**	**32,973 מ"ר**	—	**60,014 מ"ר**
	מסחר	**34,343 מ"ר**	**16,582 מ"ר**	**12,643 מ"ר**	**4,170 מ"ר**	—	**67,738 מ"ר**
	תעסוקה	**67,596 מ"ר**	**6,495 מ"ר**	—	**73,325 מ"ר**	—	**147,416 מ"ר**

ב. הערות לטבלה:

1) הטבלה אינה כוללת שטחי שרות על ותת קרקעיים ושטחים עיקריים תת-קרקעיים, המפורטים בהוראות התכנית.

2) הטבלה אינה כוללת שטחי בנייה המותרים בייעודי הקרקע הציבוריים השונים, המפורטים בהוראות התכנית, לרבות מבני ציבור, שטח לספורט, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק החוף על מרכיביו השונים, מתקנים הנדסיים, תחמ"ש, כל אלה כמפורט בסעיף 12.3 ב' להלן) וכיוב'.

3) הטבלה אינה כוללת תוספת זכויות בנייה למרפסות רצופות ושטחי רווחה משותפים למגורים, כמפורט בסעיף 11.1.1 ג' לעיל.

4) ** מס' יח"ד המפורט בטבלה זו מתייחס ליח"ד "רגילות", לפני המרה ליח"ד קטנות וליח"ד בר-השגה כמפורט בסעיפים 11.1.1 ב' 3 ו- 11.1.1 ב' 5 לעיל.

ג. במסגרת כל תכנית מפורטת תותר העברת זכויות בנייה של מגורים מייעוד מגורים אחד למשנהו, העברת זכויות בנייה של מסחר בין ייעודי קרקע הכוללים שימושי מסחר, והעברת זכויות בנייה של תעסוקה בין

מאושרת

ייעודי קרקע הכוללים שימושי תעסוקה באותו מתחם תכנון בכפוף למקדמי השווי במצב תכנוני חדש במסמך עקרונות השומה, עפ"י כל דין.

ד. אם וככל שבמהלך התקופה של עשרים שנים ממועד תחילתה של תכנית זו, יוסרו הגבלות הבניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז באופן שיאפשר אישור זכויות בניה ושימושי קרקע, שלא ניתן היה לאשרם עקב קיום המגבלות האמורות (להלן: "הזכויות החדשות"), אזי לא תאושר תכנית בנין עיר הקובעת את הזכויות החדשות או כל חלק מהן אלא אם כן הינה תכנית איחוד וחלוקה, שתחול על תחום תכנית זו ותאושר על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או על פי הוראות כל חיקוק שיבוא במקומן".

12.2 <u>ייעודי קרקע לפי מתחמים</u> –

שטח ייעודי הקרקע השונים (בדונם) בכל אחד ממתחמי התכנון (3700/1-3700/5), יהיו כמפורט בטבלת השטחים המפורטת להלן. במידה של סטייה בין שטחים אלה לבין שטחי ייעודי הקרקע בתשריט, ייקבעו השטחים במפורטים בטבלה שלהלן:

שטחי ציבור בתכנית		מתחם 3700/1	מתחם 3700/2	מתחם 3700/3	מתחם 3700/4	מתחם 3700/5	סה"כ בתכנית
שב"צ	אזור לבניני ציבור	37.87	15.38	8.72	40.89	1.49	104.34
	בנייני ציבור ראשיים	----	68.74	23.96	----	----	92.70
	סה"כ שטח בנייני ציבור	37.87	84.12	32.68	40.89	1.49	197.04
שטח לספורט		35.05	----	----	----	----	35.05
פארק החוף	רצועת החול	18.28	8.38	7.73	10.26	4.27	48.92
	פארק המצוק	227.32	91.44	22.50	43.82	62.04	447.12
	מוקד פיתוח	----	----	3.71	12.36	----	16.07
	סה"כ פארק החוף	245.60	99.82	33.94	66.44	66.31	512.11
שצ"פ	פארק עירוני לינארי	----	43.10	----	----	----	43.10
	שצ"פים מקומיים	19.79	4.70	25.26	13.40	12.66	75.80
	סה"כ שצ"פים	19.79	47.80	25.26	13.40	12.66	118.90
דרך	דרכים קיימות + מוצעות + שצ"פ כלול בדרך	154.63	83.72	70.43	126.26	24.04	459.08
	שצ"פ עם אופציה לדרך	----	----	----	3.93	----	3.93
מתקנים הנדסיים		----	8.11	----	----	----	8.11
סה"כ שטחי ציבור למתחם תכנון		**492.94**	**323.57**	**162.31**	**250.92**	**104.50**	**1,334.23**

ייעודי קרקע לשימושים סחירים							
מגורים	מגורים	35.38	23.13	28.69	73.52	25.05	185.77
	מגורים מיוחד ב' (אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים)	8.22	26.43	36.63	44.32	12.55	128.16
	מגורים משולב במסחר ותעסוקה	14.51	18.05	5.28	----	----	37.85
	מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש	26.34	----	10.55	23.79	----	60.67
	מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי לדב"ה עירוני	----	----	----	7.01	----	7.01
	מגורים מיוחד (מגדלי נאמן)	----	----	30.92	----	----	30.92
מלונאות	מלונאות ונופש	----	2.58	----	7.86	----	10.44
תעסוקה	אזור תעסוקה	54.67	----	----	16.20	----	70.87
אזור מסחרי		25.50	----	3.09	----	----	28.59
שפ"פ		2.74	----	----	3.29	----	6.04
סה"כ שטחים ליעודי קרקע סחירים למתחם תכנון		**167.36**	**70.19**	**115.16**	**175.99**	**37.60**	**566.32**

סה"כ שטחים בתכנית	מתחם 3700/1	מתחם 3700/2	מתחם 3700/3	מתחם 3700/4	מתחם 3700/5	סה"כ בתכנית
סה"כ שטח מתחם תכנון	**660.30**	**393.70**	**277.47**	**426.91**	**142.10**	**1900.53**

12.3 שטחים מותרים לבנייה מתוקף תכנית זו –

א. הבנייה באזור מגורים מיוחד (מגדלי נאמן) תהיה כמפורט בסעיף 11.13 לעיל, ובהתאם להוראות תכנית מתאר 1700 א-3.

ב. שטחי הבנייה בשטחים הציבוריים המותרים לבנייה מתוקף תכנית זו יהיו כמפורט בהוראות התכנית לייעודי הקרקע השונים, ובהתאם לטבלה המסכמת שלהלן:

ייעוד הקרקע		שטח מגרש	שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה		מרתפים
			שטח עיקרי	שטחי שרות	
בנייני ציבור ראשיים	כללי		200% משטח המגרש	80% משטח המגרש	עפ"י תכנית מתאר "ע-1"
	בצ – 1 קריית החינוך	68.74 ד'	137,480 מ"ר	54,992 מ"ר	
	בצ – 2 מכללת לוינסקי	23.96 ד'	47,920 מ"ר	19,168 מ"ר	
פארק החוף	מוקדים לשירותי חוף	—	שטח בנייה כולל של 250 מ"ר (עיקרי+שרות) לכל מוקד (סה"כ 1,000 מ"ר ל-4 מוקדים)		—
	מוקדי פיתוח	12.36 ד'	מפ-1: שטח בנייה כולל 1,500 מ"ר (עיקרי+שרות)		—
		3.71 ד'	מפ-2: שטח בנייה כולל 1,500 מ"ר (עיקרי+שרות)		3 עד 6 מרתפים
		—	מפ-3: שטח בנייה כולל 500 מ"ר (עיקרי+שרות)		—
	כיכרות עירוניות וחניונים תת"ק	בהתאם לתשריט	—		3 עד 6 מרתפים
פארק לינארי	תחמ"ש	בהתאם לתשריט	שטח בנייה כולל 3,000 מ"ר (עיקרי+שרות)		3,000 מ"ר 3 מרתפים
	קיוסקים	—	3 קיוסקים בשטח של 15 מ"ר (עיקרי+שרות) ופרגולה בשטח 10 מ"ר לכל קיוסק		—
שדרות עירוניות ראשיות רח' יוניצמן + רח' פרופס		—	2 קיוסקים בשטח של 15 מ"ר (עיקרי+שרות) ופרגולה בשטח 10 מ"ר לכל קיוסק בכל שדרה		—
מתקנים הנדסיים		8.11 ד'	שטח בנייה כולל 5,000 מ"ר (עיקרי+שרות)		3 מרתפים

13. <u>חנייה:</u>

א. פתרונות החניה לשימושים השונים יינתנו במסגרת התכניות המפורטות למתחמי התכנון, ובהתאם לנספחי הבינוי והתנועה.

ב. הסדרי החניה ומספר מקומות החניה הדרושים לשימושים השונים יהיו בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה. תקן זה יהיה תקן מקסימלי, פרט לחנייה ציבורית בייעוד שטח לבנייני ציבור וחנייה על תקנית כמפורט בתכנית זו.

ג. החנייה לשימושים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד, אלא אם תאושר בתכנית מפורטת חנייה עילית ומגוננת, עבור חניה ציבורית ו/או חניית אורחים, ובלבד שהשטח לפיתוח גנני שאיננו מיועד לחניה במפלס הקרקע לא יפחת מ-30% משטח המגרש הפנוי.

ד. <u>חניית נכים</u>: בכל תכנית מפורטת, וכן לאורך הרחובות הראשיים והשדרות, יתוכננו חניות נכים עפ"י הנחיות אגף התנועה של העירייה ויועץ נגישות.

ה. <u>חניית אופנועים ואופניים</u>: ייקבעו מקומות חנייה ומתקנים לחניית אופנועים ואופניים, בהתאם לתקן חניה ו/או למדיניות העירונית שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה עבור השימושים השונים, ובמרחב הציבורי.

ו. במגרשים בייעוד ראשי של מלונאות ונופש, מסחר מיוחד ותעסוקה, ניהול החניונים יהיה כחניונים ציבוריים עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג 1983.

14. <u>נגישות:</u>

א. בשטח התכנית, הן במרחב הפתוח והן בבניינים, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות, בהתאם לחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות התשמ"ח – 1997, חוק התכנון והבנייה, תקן ישראלי 1918 או כל תקן שיבוא במקומו, וקובץ הנחיות עירוניות בתחום הנגישות.

ב. התכניות המפורטות לרבות תכניות עיצוב ארכיטקטוני שיידרשו מתוקפן, ותכניות פיתוח כנדרש בהוראות תכנית זו, יכללו הסדרי נגישות בתחום המרחב הפתוח (הפרטי והציבורי) עד הכניסות לבניינים, אשר יאושרו ע"י יועץ נגישות מוסמך.

15. <u>תשתיות:</u>

15.1 <u>תשתיות עירוניות:</u>

א. <u>הוראות כלליות</u>:

1) הנחת התשתיות תהיה בהתאם לתכנון מפורט, לאור ההנחיות בנספח התשתיות.

2) כל התשתיות, כגון חשמל (למעט עמודי תאורה וארונות חלוקה), מים, ביוב, ניקוז, גז, תקשורת וכד', יהיו תת-קרקעיות, ובהתאם לנספח התשתיות לתכנית זו.

3) הקמת תשתיות, לרבות תשתיות זמניות, בתחום המרחב הציבורי הראשי, כמפורט בסעיף 10 ז' לעיל, תותר מכח תכנית זו.

מאושרת

4) תנאי למתן היתרי בנייה – אישור משרד הבריאות לתכנון מפורט של מערכות המים, הביוב והניקוז.

ב. <u>מנהרות שירות</u>:
1) תותר הקמת תשתיות תת קרקעיות במנהרות שרות, במערך הרחובות הראשיים, כאמור בסעיף 11.10.1.1 בי לעיל.
2) מנהרת שרות מיועדת לריכוז מערכות תשתית כגון חשמל, גז טבעי (הולכה וחלוקה), מים, ביוב, טלפון, כבלים וכיוב', וכן צנרת להולכת מי קולחין לשימוש חוזר, צנרת לשינוע פנאומטי של פסולת, מרכז אשפה והכנה למתקני שידור.
3) אם העירייה תחליט על ביצוע מנהרת שרות, תוכן תכנית לתיאום הנדסי מפורט באישור מה"ע.
4) תכנון, ביצוע ותפעול מנהרות השרות יתואמו עם בעלי התשתיות.
5) במקרה זה, תוטל על חברת החשמל לישראל (ו/או על כל גורם אחר שיהיה בעל רשות להנחת תשתיות חשמל), וכן על בזק, חברות הגז וחברות רשתות כבלים וכד', חובה לבצע את התשתיות שלהן רק במסגרת מנהרת שרות משותפת לכל התשתיות.

ג. <u>פינוי פסולת פנאומטי ומחזור</u>:
1) אם העירייה תחליט על הקמת רשת צנרת ותשתית מתאימה לפינוי פסולת פנאומטי, תוכן תכנית לצנרת לשינוע פנאומטי של פסולת, כולל שטח למרכז איסוף פסולת.
2) ניתן לחייב בתכנית המפורטת, הקמת רשת צנרת ותשתית (להלן: "המערכת"), הן בשטח הציבורי והן במגרשים הפרטיים המותרים לבניה, לרבות הגדרת חובת התחברות, הוראות תחזוקה שוטפת, הוראות בדבר המערכת, שתהיה תואמת בהיבט של תפעול את המערכת בשטחים הציבוריים. הוראות אלה יעוגנו כתנאי להיתר בנייה.
3) במקרה זה, תצורף לכל תכנית מפורטת תכנית לפינוי פסולת פנאומטי בשטח התכנית, כולל שטח למרכז פסולת אם יידרש.
4) נתחום מרחב הציבורי הראשי הניתן להקמה מכוח תכנית זו, תהיה הועדה המקומית רשאית להקים ו/או לחייב הקמת המערכת עפ"י הנחיות מדויקות של מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו, ולעגנם כתנאי להיתר בנייה.
5) פסולת בת מחזור – כמפורט בסעיפים 16.1 ג' ו- 16.2 ג' להלן.

ד. <u>מערכת גז מרכזי</u>:
1) ניתן לחייב בתכנית המפורטת הקמת רשת צנרת ותשתית מתאימה לאספקת גז מרכזי (כגון: גפ"מ / גז טבעי), לרבות קביעת שטח או שטחים למיכל גז תת-קרקעי הכולל מרווח בטיחות ודרך גישה למכלית למילוי מיכל הגז, והגדרת חובת התחברות, ביצוע ואבטחת תחזוקה.
2) מכלי גז לא ימוקמו בשטחים ציבוריים ולא מעל מרתפים.

ה. <u>מתקני שידור קטנים</u>: תותר הקמת מתקני שידור קטנים עפ"י הוראות תמ"א 36 אי על תיקוניה.

ו. <u>תחנות טרנספורמציה</u>:
1) לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במבנים המשמשים למוסדות חינוך וגני משחקים לילדים.
2) תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במתקנים תת-קרקעיים בשצ"פים וכן בתחום מגרשים לבנייני ציבור בשטח שמחוץ למבנים המשמשים מוסדות חינוך, בכפוף למגבלות קרינה אלקטרומגנטית ולקבלת חוו"ד המשרד להגנת הסביבה.

ז. <u>עבודות עפר והקמת תשתיות</u>:
1) מתוקף תכנית זו יותרו לבצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או הנחת תשתיות בשטחים ציבוריים כאמור לעיל, בכפוף לתיאום הנדסי ועפ"י שיקול דעת מהנדס העיר.
2) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ביצוע עבודות עפר חלקיות זמניות במגרשים הפרטיים המיועדים לבניה, אם יידרשו לצורך ביצוע הדרכים ו/או הנחת תשתיות עירוניות, בשל הפרשי גובה בין מפלסי הדרכים והקרקע הטבעית, כל עוד לא הוגשה בקשה לחיתר או לשימוש בקרקע או ניתנה הסכמת הבעלים. במקרה כזה תפורסם הודעה במתכונת של סעיף 149 לחוק, והועדה המקומית תחליט בהתנגדויות ככל שתהיינה.
3) תותר העברת תשתיות חשמל תת-קרקעיות בכל הדרכים, הרחובות, השדרות ושטחי הציבור בשטח התכנית, עפ"י כל דין.
4) תותר הנחת תשתיות חשמל עיליות זמניות באישור מה"ע לצרכי בינוי, הקמה, שלביות פיתוח ושיווק הבניה, ובלבד שיקבעו מועד הפירוק ו/או הבטחת תנאים לפירוקן.

ח. <u>עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין</u>:
1) התכניות המפורטות יכללו הנחיות ו/או פתרונות לטיפול בפסולת בניין.
2) תכניות הפיתוח והביצוע של מרביבי המרחב הציבורי הראשי יכללו הנחיות ו/או פתרונות לטיפול בפסולת בניין. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בתחומי התכנית הקמת תחנת מעבר זמנית, כשימוש חורג זמני, במידה ותידרש לצורך הקמה ופיתוח המרחב הציבורי הראשי. הקמת תחנת מעבר זמנית בתחום מגרשים פרטיים המיועדים לבניה, תהיה בנוהל המפורט בסעיף 15.1 ז' 2 לעיל.
3) לא יינתן היתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005.
4) עודפי עפר יפונו לאתרים מוסדרים ומאושרים, עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

5) התכניות המפורטות יכללו תכנית לניהול אתר שיאושרו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

ט. הוראות לתכניות המפורטות:

1) התכניות המפורטות תכלולנה נספח תשתיות, בו יותאם תכנון התשתיות המפורט במתחם למערכת התשתיות הראשית שעפ"י תכנית זו.

2) במסגרת התכניות המפורטות ניתן לקבוע ייעודי קרקע והוראות למעברים ציבוריים הנדרשים לתשתיות עירוניות ולתחזוקתן, בכל מקום שיידרש. מעברים אלה יהיו ציבוריים ויירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו. במידה ולא ניתן יהיה להקצות מעברים ציבוריים לתשתיות כאמור, ייקבעו במסגרת התכניות המפורטות זיקות הנאה למעבר לתשתיות עירוניות ולתחזוקתן בכל מקום שיידרש.

15.2 מערכת הולכה לגז טבעי:

א. **תוואי הולכה לגז טבעי עפ"י תמ"א/37/ט':**

1) בתשריט מסומן בשינוץ צפוף בצבע שחור רצועה השמורה לתכנון תוואי מערכת ההולכה לגז טבעי, עפ"י תמ"א/37/ט'. בתחום רצועה זו המצויה בפארק הלינארי ופארק החוף יחולו הוראות התמ"א.

2) רוחבה הכולל של הרצועה לתכנון יהיה 30 מ' לפחות, כמסומן בתשריט.

3) מרווחי הבטיחות לבניינים במגרשים הסמוכים לא יפחתו מ- 20 מ' מציר צינור הגז. מרווח הבטיחות מהתחמ"ש לא יפחת מ- 15 מ' מציר צינור הגז.

ב. **שילוב תשתיות:**

1) תכנית להנחת תשתיות עירוניות ומערכת ההולכה לגז טבעי, לרבות השילוב ביניהן, יהיו עפ"י ההנחיות המפורטות בנספח התשתיות.

2) לא תותר כל בניה ברצועה לתכנון כמפורט לעיל, למעט עבודות פיתוח שאינן מונעות את הנחת צנרת הגז הטבעי בתת-הקרקע.

3) בתחום הרצועה לתכנון תיקבע רצועה ברוחב של 8 מ' לפחות, שבה תותר הנחת תשתיות אחרות במקביל לצנרת הגז הטבעי, בכפוף לשמירת מרווחי הבטיחות הנדרשים בצו בטיחות, בכפוף לתיאום עם רשות הגז ולאחר היוועצות עם בעל הרישיון.

4) תותר הנחת קווי תשתיות עירוניות החוצים את רצועת התוואי לגז הטבעי, בכפוף לתיאום מפלסים. צנרת הגז תבוצע במפלס הנמוך. עומק צנרת הגז הטבעי יקבע עפ"י צו בטיחות.

16. הוראות "בנייה ירוקה":

"בניה ירוקה" מהווה מכלול של פעולות לשמירת סביבה מקיימת (בת-קיימא) ובמטרה להעניק לשוכנים בה איכות חיים וסביבה איכותית. תכנית זו קובעת עקרונות לבנייה אשר תשפר את איכות החיים והסביבה באזורים הבנויים המפורטים במסמך בנייה ירוקה, ובאופן הבא:

16.1 הוראות ברמה מתארית:

הקמה ופיתוח המרחב הציבורי הראשי, מכח תכנית זו כאמור בסעיף 10 ו' לעיל, יכלול מרכיבי "בנייה ירוקה" וטכנולוגיות מתקדמות כדלקמן:

א. שימור נגר עילי:

1) לתכניות הפיתוח והביצוע ו/או להיתרי הבנייה של מרכיבי המרחב הציבורי הראשי חובה לצרף תכנית ניקוז שתפרט את הפתרונות להשהיית נגר עילי חילחולו לתת-הקרקע והעברתם של עודפי הנגר לשימוש להשקיה ו/או למערכת הניקוז העירונית, הכל בהתאם לסעיפי 23.3.3 ו-23.3.4 לתמ"א 34ב' תיקון 4, ובכפוף להנחיית מהנדס העיר ובהתאם לקובץ הנחיות עירוני.

2) פארק החוף והשטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית, או חלק מהם, יוגדרו כשטח לחלחול, ויותרו בהם מאגרי שיקוע, כפי שיפורט בתכניות הפיתוח של הפארק והשטחים הציבוריים הפתוחים

ב. שימוש חוזר במים אפורים:

1) תכניות הפיתוח והביצוע של מרכיבי המרחב הציבורי הראשי יכללו תכנון לשימוש חוזר של מים אפורים, לצרכי השקיה ולצרכים אחרים, הכל בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.

2) מבני הציבור הראשיים ומבנה התרבות הייחודי יכללו פתרונות להפרדה, טיפול ושימוש חוזר במים אפורים.

ג. פסולת בת-מיחזור:

1) תכניות הפיתוח והביצוע למרכיבי המרחב הציבורי הראשי יכללו תכנית תברואה שתטפל, בין היתר, בפתרונות להפרדת פסולת בת-מחזור ואיסופה, בכפוף להנחיות מה"ע ובהתאם לקובץ הנחיות עירוני.

2) תותר הקמת מרכז מחזור בשטח למתקנים הנדסיים.

ד. בניית בניינים עפ"י עקרונות של בניה ירוקה:

היתרי הבנייה יותנו בשילוב מרכיבים של בנייה ירוקה ועמידה בתקני בנייה "ירוקים" ובקובץ הנחיות עירוני שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבנייה, לרבות טכנולוגיות מתקדמות לשימור אנרגיה וטכנולוגיות לאנרגיה מתחדשת (כגון אנרגיה סולארית).

ה. תשתיות:

מנהרות שרות לתשתיות ראשיות; פינוי אשפה פנאומטי; מערכת גז מרכזי; מתקני שידור ותחנות טרנספורמציה; עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין - כמפורט בסעיף 15.1 לעיל.

16.2 הוראות לתכניות המפורטות:

התכניות המפורטות שיוכנו עבור כל אחד ממתחמי התכנון כאמור בסעיף 10 לעיל, חובה שיכללו את כל ההוראות המפורטות מטה. הוראות אלה ירוכזו במסמך סביבתי, אשר ילווה את התכניות המפורטות.

א. שימור נגר עילי:

1) לכל תכנית מפורטת חובה לצרף תכנית ניקוז אשר תפרט את הפיתוח הנדרש בתחום המגרשים ובתחום המרחב הציבורי הכלולים בתחומה, להשהיית נגר עילי וחלחולו לתת-הקרקע בתחום המגרשים ולחילופין, העברתו למערכת קליטת הנגר בשטח התכנית המפורטת, שימוש להשקיה והתחברות למערכת הניקוז העירונית של עודפי נגר, הכל בהתאם לתמ"א 34 ב' 4 ובכפוף להנחיית מה"ע ובהתאם לקובץ הנחיות עירוני.

2) תכנית הניקוז תפרט בייחוד הוראות בדברים הבאים: היקף תכסית פנויה במגרשים לצורך השהייה וחלחול, ואופן ניצול השטחים הפתוחים ברמה השכונתית לצורך השקיה, השהייה ושימור מי נגר.

ב. שימוש חוזר במים אפורים:

1) לכל תכנית מפורטת תצורף תכנית ביוב המפרטת את המערכת הנדרשת במבנים ובתחום המגרשים, להפרדת מים אפורים (דלוחים) והעברתם למאסף בגבול המגרש.

2) כמו כן תצורף תכנית צנרת ותשתית מתאימה לאיסוף וטיפול במים אפורים לשם השקיית שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות קביעת שטח למתקני טיפול וסינון מרכזיים והגדרת חובת התחברות, הכל בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.

ג. פסולת בת-מחזור:

1) לכל תכנית מפורטת תצורף תכנית תברואה שתטפל, בין היתר, בפתרונות להפרדת פסולת בת-מחזור ואיסופה, בכפוף להנחיות מהנדס העיר ובהתאם לקובץ הנחיות עירוני.

2) לכל תכנית מפורטת תצורף תכנית הקובעת שטחים להקמת מרכזי מחזור שכונתיים ומרכזי מחזור במרכזים מסחריים.

ד. בניית בניינים עפ"י עקרונות של בניה ירוקה:

1) בכל תכנית מפורטת יקבעו הוראות מפורטות לבנייה בנספח סביבתי לאותה התכנית. היתרי בניה ותעודות גמר לבניה יותנו במילוי הוראות הנספח הסביבתי הנ"ל.

2) לכל תכנית מפורטת יצורף מסמך בו יוצגו האמצעים הנדרשים לייעול שימור אנרגיה ולניצול משאבי אנרגיה טבעיים, לשם הקטנת צריכת אנרגיה במבנים.

3) עמידה בתקני בנייה "ירוקים" ובקובץ הנחיות עירוני שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

ו. פינוי אשפה פנאומטי; מערכת גז מרכזי; מתקני שידור ותחנות טרנספורמציה; עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין - כמפורט בסעיף 15.1 לעיל.

ה. התכניות המפורטות תקבענה תנאים להוצאת היתרי בנייה, ליישום עקרונות בנייה ירוקה, כמפורט לעיל ובהתאם ל"מסמך בנייה ירוקה".

17. הגבלות בנייה בגין שדה תעופה דב הוז ומשרד הביטחון:

על התכנית חלות הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה התעופה "דב הוז" ומגבלות משרד הביטחון, כמפורט להלן:

17.1 הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה תעופה דב הוז (שדה דב):

א. כללי:

1) על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין קיומו של שדה דב, לרבות הגבלות בנייה לגובה, רעש, מזעור סכנת ציפורים לתעופה ומניעת סנוור.

2) הגבלות הבנייה מסומנות בנספח הבינוי – חוברת מס' 2. גובה הבניינים ומס' הקומות המתואר בנספח זה הינו להמחשה בלבד, וייקבע במסגרת התכניות המפורטות, בהתאם להגבלות הגובה.

3) התכניות המפורטות יכללו נספח המציג את התאמת הבינוי להגבלות הבנייה בהתאם לנספח הבינוי – חוברת מס' 2, ויכללו הוראות מפורטות בדבר מגבלות הגובה בכל האזורים והליכי הרישוי הדרושים להבטחתן.

4) התכניות המפורטות על נספחיהן האמורים יועברו להתייחסות רשות התעופה האזרחית.

5) תנאי למתן היתר בנייה, כולל בקשות להקלה, יהיה התייעצות עם רשות התעופה האזרחית, לרבות הנחיות להצבת עגורנים וסימונם.

6) במקרה של סגירה ו/או הפסקת הפעילות של שדה התעופה, יבוטלו ההגבלות הנובעות משדה דב, המפורטות בתכנית זו.

ב. אם תהיה תוספת של זכויות בניה במתחם 3700/1, כל בעלי הזכויות יזכו לחלק היחסי של תוספת זו בהתאם למשטר האיזון וההקצאה שבתכנית. כמו כן, תותר האפשרות לתכנון דו-שלבי של מתחם זה במסגרת התכנון המפורט.

ג. הגבלות בנייה לגובה:

מאושרת

1) גובה הבנייה המוחלט המרבי המותר בתכנית זו לא יעלה על הגבהים המוחלטים המפורטים בנספח הגבלות הבניה שבנספח הבינוי – חוברת מס' 2.
2) גובה הבנייה המוחלט המרבי המותר לגבי מכשולים דקיקים (כהגדרתם בפרק ב' בתמ"א 15) יהיה נמוך ב- 15 מ' מהגובה המוחלט המרבי המותר בתכנית זו.
3) גובה הבנייה המוחלט המרבי המותר לגבי כבישים ודרכים יהיה נמוך ב- 5 מ' מהגובה המוחלט המרבי המותר בתכנית זו.
4) גובה הבנייה המוחלט המרבי המותר לגבי מסילות ברזל ורכבות יהיה נמוך ב- 7 מ' מהגובה המוחלט המרבי המותר בתכנית זו.
5) גמישות - כל שינוי בהגבלות הגובה המרבי עפ"י הוראות תכנית זו יותנה בהתייעצות עם רשות התעופה האזרחית, וכן עריכת סקר אווירונאוטי באם יידרש.

ד. <u>הגבלות לשימושי קרקע באזורים החשופים לרעש מטוסים:</u>

1) התכנית מצויה באזור שבחלקו חשוף לרעש מטוסים שמעל 60Ldn. מבנים בתחום התכנית חייבים בבניה אקוסטית וימוגנו בהתאם "לתדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים". התדריך יצורף לכל היתר בניה ומילוי דרישות התדריך יהיה תנאי בכל היתר.
2) בתשריט ובנספח הבינוי מסומנים קווי מגבלות בניה של רעש מטוסים שהינם קווים מחייבים. קווים אלו מסומנים בקווים שחורים כדלקמן:
   - קו אחד סמוך לשדה התעופה הוא קו מפלס רעש של 75Ldn.
   - קו שני הוא קו מפלס רעש של 65Ldn.
   - הקו החיצוני הוא קו מפלס רעש של 60Ldn.
   - כמו כן מסומן קו של 70Ldn.
3) לשדה התעופה דב הוכנה מפת רעש מצומצמת המבוססת על הנחות מקלות. ניתן יהיה לשנות את הגבלות הבניה בהתאם למפה המצומצמת בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.
4) לא תופקד תכנית מפורטת המתירה במגרשים המסומנים בתשריט ת-1 עד ת-4 ביעוד "אזור מגורים משולב מסחר ותעסוקה", שימושים של מגורים ו/או שימושים ציבוריים רגישים לרעש אלא באישור המשרד להג"ס ובאישור הועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע) שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה במשרד הפנים.
5) הנחיות לבניה אקוסטית בתחום קווי הרעש המחייבים המופיעים בתשריט יהיו כמפורט להלן:
   א) בתחום שבין קווי רעש 65-60 LdN תהיה בנייה אקוסטית לשימושים הבאים:
   - קבוצה א' : מגורי קבע, מבני ציבור לשהייה ממושכת (בתי אבות, בתי החלמה, בתי חולים), בתי ספר, גני ילדים, בתי תפילה.
   - קבוצה ב'1 ו- ב'2 : מלונות, אכסניות, אולמות למופעי תרבות ובידור, ספריות, מרפאות, משרדים ותעשייה מדויקת.

   ב) בתחום שבין קווי רעש 75-65 LdN : קבוצה א' : איסור בנייה. קבוצה ב' : בנייה אקוסטית.
   ג) בתחום הנמוך מקו רעש 60 LdN תותר בנייה ללא הגבלות.
6) התכניות המפורטות תכלולנה הוראות מפורטות בדבר האזורים והאמצעים הנדרשים לבנייה האקוסטית.

ה. <u>הגבלת נוכחות ציפורים:</u>

1) אם ייקבעו בתכנון המרחב הציבורי הפתוח והשטח הפרטי הפתוח שבתכנית מאגרי מים פתוחים, יינקטו כל הצעדים הדרושים למניעת מטרד ציפורים באזורי השדה ומסלולי הגישה עפ"י הוראות תמ"א 15 לעניין זה.
2) אישור להקמת מאגרי מים פתוחים יהיה בתנאי של התייעצות עם רשות התעופה האזרחית.

ו. <u>מניעת סנוור ותאורה:</u>

1) בתכניות המפורטות ישולבו הוראות לשימוש בחומרי גמר לא רפלקטיביים בחזיתות דרומיות של מבנים, למניעת סנוור.
2) מסמכי התכניות המפורטות יכללו הוראות אשר יבטיחו מניעת סנוור כלי רכב ע"י מטוסים או סנוור מטוסים ע"י כלי רכב, בהתאם להנחיית יועץ תעופה לענייני תאורה וסנוור.
3) במסמכי התכניות המפורטות יופיעו הגדרות מדויקות לגבי גובה עמודי התאורה, סוג גוף התאורה ועוצמתו, וזאת בהתאם להנחיית יועץ תעופה לענייני תאורה וסנוור, ותקוים התייעצות באופן פרטני עם רשות התעופה האזרחית.

17.2 <u>הגבלות בנייה משרד הביטחון:</u>

הפקדתן של תכניות מפורטות בהן ייקבע גובה בינוי העולה על 55 מ' מעל פני הים, יותנה באישור משרד הביטחון.

18. <u>אתר עתיקות "תל-רקית":</u>

א. בתחום התכנית מצוי אתר העתיקות "תל-רקית" המוכרז כדין כמסומן בתשריט.
ב. ביצוע עבודות בנייה, סלילה, חפירה וכד', מותנה באישור מוקדם מאת רשות העתיקות, וביצוען יהיה בהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
ג. תנאים למתן אישור לביצוע עבודות הם כדלקמן:

1) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

2) אם יתגלו שרידים קדומים, ניתן להפעיל על השטחים האלה נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.

ד. השווי המדויק של שטח האתר ייבדק לעת עריכת טבלאות האיזון של התכנון המפורט ותחושב ההפחתה במצב הנכנס. כמו כן, הליך האיחוד והחלוקה הוא שימצה את סוגיית הפיצוי

19. **<u>מבנים להריסה:</u>** בתכניות המפורטות ייקבעו ויסומנו, במידת הצורך, מבנים ומתקנים המיועדים להריסה, וייקבעו הוראות מתאימות לנושא זה.

20. **<u>עצים לשימור:</u>** תיאסר עקירת עצים שאינה הכרחית בשטח התכנית. בתכניות המפורטות ובתכניות בינוי ופיתוח יסומנו עצים לשימור, ויקבעו הוראות המבטיחות הגנה על העצים.

21. **<u>תחנות תדלוק:</u>**

א. יותרו תחנות תדלוק בתחום התכנית מסוג תחנת תדלוק זעירה ו/או תחנת תדלוק מדרגה א' בלבד, כהגדרתם בתמ"א 18 על שינוייה, בתחום ייעודי קרקע של אזור תעסוקה ושל אזור מסחר מיוחד בלבד, כמפורט בסעיף 11.3.1 א' 6 לעיל

ב. כל בנייה חדשה במגרש בצ-1 תהיה במרחקי הבטיחות הנדרשים עפ"י תמ"א 18 על שינוייה מתחנת התדלוק הקיימת על דרך נמיר (שאינה כלולה בתחום תכנית זו), כאמור בסעיף 11.6.2 ה' 5 לעיל.

ג. תחנת התדלוק הממוקמת מערבית לשכונת אזורי חן, אינה כלולה בתכנית זו. בתכנית המפורטת למתחם 3700/1 יובטחו מרחקי הבטיחות הנדרשים לייעודי הקרקע הסמוכים לתחנת התדלוק, עפ"י תמ"א 18 על שינוייה ועפ"י המסומן בתשריט. גישה לתחנת התדלוק תהיה כמפורט בסעיף 24 ג' להלן.

ד. בשלב הכנת התכניות המפורטות, יידרש סקר גז, קרקע וקידוח למי תהום (בתיאום עם רשות המים) במגרשים לבינוי סביב תחנת דלק, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, וברדיוס שיקבע על ידו. בהתאם לתוצאות קידוחים אלו ייגזרו הפעולות לטיפול בזיהום הקרקע או מי התהום. קידוחים אלה ופעולות הנגזרת הינם תנאי למתן היתר בניה.
עפ"י תוצאות הסקר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה, יועבר החומר המזוהם לאתר המאושר עפ"י כל דין.

22. **<u>איחוד וחלוקה מחדש:</u>**
שטח התכנית המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע שחור מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים. תהליך זה יתבצע בשני שלבים:

א. בשלב הראשון, במסגרת תכנית זו, נקבעה חלוקת זכויות ל- 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5). לתכנית מצורף נספח עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות הבניה במצב תכנוני נכנס, וקביעת שווי בהתייחס ליחידת דיור אקוויוולנטית, עבור מגוון זכויות הבניה המוצעות במצב תכנוני חדש.
מסמך עקרונות שומה ונוהל הקצאת זכויות כולל:

1) עקרונות שומה וטבלת הקצאת זכויות המתייחסים לחלקות ולחלקי חלקות, ולתמורות שתתקבלנה בתכניות המפורטות השונות.

2) טבלת הקצאת זכויות לחלקות ולחלקי חלקות שבתכנית, בכל אחד ממתחמי התכנון (המהווים מתחמים להכנת תכניות מפורטות) בהתאמה.

ב. בשלב השני, במסגרת התכניות המפורטות, בכל אחד ממתחמי התכנון, יבוצע הליך איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, הכל כמסומן בתשריט וכמפורט בנספח עקרונות שומה ובטבלת ההקצאות עפ"י מתחמי תכנון. על טבלאות האיחוד והחלוקה מחדש יחולו העקרונות שבנספח הקצאת זכויות בתחום התכנית, הכלול בתכנית זו. בין יתר העקרונות, יישקל לתת מקדם פיצול לבעלי זכויות במתחם 3700/1 המקבלים בתמורה זכויות במתחמים אחרים. כמו כן, בשלב התכניות המפורטות יש להעדיף איגום, ככל הניתן, של זכויות שותפים בחטיבות קרקע.

ג. עם אישור תכנית זו תירשם הערה בפנקסי המקרקעין לגבי כל החלקות שבתחום התכנית בדבר אישורה של תכנית זו הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, לרבות קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה ומפתח להקצאת הזכויות.

ד. בכל אחת מהתכניות המפורטות ניתן יהיה לשנות מפתחות המרה בין ייעודי הקרקע והשימושים השונים, למפתח המרה עדכני שייקבע בעקרונות שומה בעת הכנת כל אחת מהתכניות המפורטות, ואשר יהוו חלק ממסמכי התכנית המפורטת.

ה. שינויים בגבולות שבין המתחמים ובמתחמי ההקצאה, יתאפשרו ככל הנדרש , לריכוז זכויות בבעלות אחת ולא יהוו שינוי לתכנית זו.

ו. הוראות האיחוד והחלוקה לא יחולו על השטח המסומן בייעוד אזור מגורים מיוחד ("מגדלי נאמן"), כמפורט בסעיף 11.13 לעיל ועל שטח מלונאות ונופש (מלון קולוני) כמפורט בסעיף 11.2.1 לעיל .

ז. תחום התכנית כולל שטחים אשר אינם נושאי זכויות, כמפורט בנספח הקצאת זכויות.

23. **<u>רישום שטחים ציבוריים:</u>**

א. השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו ו/או יופקעו ע"ש עיריית תל אביב-יפו במסגרת איחוד וחלוקה חדשה בתכניות המפורטות.
על אף האמור לעיל, השטחים המיועדים לשטחי ציבור ראשיים בתכנית שהם: כל הדרכים המוגדרות כרשת רחובות עירוניים ראשיים והשדרות העירוניות, לרבות שצ"פ הכלול בדרך ושצ"פ עם אופציה לדרך, פארק

החוף על כל מרכיביו, מגרשים בצ-1 ובצ-2 לבנייני ציבור הראשיים, השטחים הציבוריים הפתוחים המיועדים לפארק עירוני לינארי ולבריכת תורף, החניונים הציבוריים והשטח למתקנים ההנדסיים, ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו באמצעות הפקעה מכח תכנית זו. שטחים אלה יועברו לחזקת עיריית תל אביב-יפו כשהם פנויים מכל אדם, חפץ או שעבוד.

ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו על ידי הרשות המקומית, במידת הצורך ובכפוף לכל דין.

ג. בגין השטחים האמורים בסעיף א' לעיל, יוקצו זכויות בניה לבעלים במסגרת איחוד וחלוקה בתכניות המפורטות, בהתאם לנספח הקצאת הזכויות בתכנית זו.

ד. בעל זכויות בשטח ציבורי הניתן למימוש מכוחה של תכנית זו שלא אושרה לגביו תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בתוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו יהיה רשאי לדרוש מהועדה המקומית לשלם לו פיצויי הפקעה, כל שאלה מגיעים על פי דין, בגין תפיסת השטח שבבעלותו מכוחה של תכנית זו, וזאת כתחליף להקצאת זכויות בהליך של איחוד וחלוקה בתכניות המפורטות. בעל זכויות כאמור יהיה רשאי לקבל תשלום פיצויי הפקעה כאמור גם בטרם חלפה התקופה האמורה, ובלבד שביקש זאת לאחר שחלפו 5 שנים מיום אישורה של התכנית, ובאישור הועדה המחוזית. הועדה המחוזית תשקול בין מכלול הנסיבות את התקדמות הליכי התכנון המפורט.

ה. השטח המסומן כדרך מוצעת לצורך הרחבת תוואי רח' יוניצמן דרומית לקאנטרי קלאב מיועד להפקעה, וירשם ע"ש עיריית ת"א-יפו מכח תכנית זו. אין בהפקעה זו כדי לגרוע מזכויות הבנייה שניתנו בתכנית מס' 2566.

ו. בתכניות המפורטות ייקבעו הנחיות לרישום זיקת הנאה למעבר לציבור לתשתיות בלשכת רשם המקרקעין.

24. <u>הוראות מעבר:</u>

א. <u>אזור מגורים מיוחד ("מגדלי נאמן")</u>:

1) באזור מגורים מיוחד ("מגדלי נאמן") כמפורט בסעיף 11.13, עליו חלות תכניות בתוקף על פיהן הוצאו היתרים, ניתן יהיה להוציא היתרים נוספים עפ"י אותן התכניות בתוקף.

2) עד לביצוע הגישה למגרשים עפ"י תכנית זו, יהיו ההיתרים מבוססים על הגישה המאושרת למגרש.

ב. <u>מבנים בשטח הבסיס הצבאי לשעבר בתחום פארק החוף:</u>

1) בתחום פארק החוף שבמתחם 3700/1 הוקם בסיס צבאי אשר פונה.

2) יישקל שימוש בחלק מהמבנים שנותרו כחלק ממוקד פיתוח מפ-3. מבנים שלא ישמשו לכך ייהרסו עד לאישורה של תכנית לפיתוח הפארק.

ג. <u>גישה למגרש תחנת תדלוק</u>:

1) תחנת התדלוק בגוש 6620 חלק מחלקות 15 ו-42 ובגוש 6621 חלק מחלקה 8, קיימת עפ"י תכנית 1700 ד', ואינה כלולה בתחום תכנית זו.

2) הגישה למגרש תחנת הדלק וחיבורי מערכות התשתית יוסדרו מדרך הים המתוכננת ממערב למגרש. לא תותר גישה למגרש תחנת התדלוק מהרחובות המשניים הפנימיים של המתחם.

3) עד להסדרת הגישה והתשתיות כאמור, תותר כשימוש חורג, הגישה הקיימת וחיבורי התשתית ממזרח. הגישה הקיימת וחיבורי התשתית הקיימים יבוטלו עם ביצוע דרך גישה חלופית.

ד. <u>גישה למגרשי סי-אנד-סאן ולמלון חוף הצוק:</u>

1) מגרשים אלה קיימים ובנויים עפ"י תכנית מפורטת מס' 1700 ב' ותכנית מפורטת מס' 1700 ז', ואינם כלולים בתחום תכנית זו.

2) עד לביצוע הגישה החדשה למגרשים עפ"י תכנית זו, הגישה תבוסס על הסדרי התנועה הקיימים.

ה. <u>גישה למגרש מלון מנדרין:</u>

1) תותר גישה זמנית למגרש מדרום, ע"ב הרחוב המשני המתוכנן מדרום למגרש, גם ללא תלות באישור תכנית מפורטת למתחם 3700/4 ו/או ביצוע בפועל של רחוב זה.

ו. <u>תשתיות עירוניות</u>:

1) יותרו תשתיות עירוניות קיימות ודרכי גישה למגרשים ולשימושים קיימים העוברים בשטחים המיועדים לבנייה ולפיתוח עד הסדרתם עפ"י תכנית זו, לרבות פעולות תחזוקה ותפעול הנדרשות.

2) יותרו תשתיות עירוניות קיימות ודרכי גישה זמניות למגרשים ולמבנים קיימים או מבנים שניתן להוציא להם היתרי בנייה כדין, עד לאישור תכנית מפורטת בה כלול המגרש, ו/או עד לביצועם בפועל עפ"י התכנית המפורטת.

3) תותר הוצאת היתרים מתוקף תכנית זו לצורך פירוק והריסת דרכים ותשתיות קיימות.

25. <u>הוראות לתכניות המפורטות:</u>

א. הוראות כלליות:

1) תכנית זו קובעת 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5), לגביהם יוכנו באופן נפרד ובלתי תלוי 5 תכניות מפורטות.

2) זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה וקווי בנין – תבוטלנה.

מאושרת

ב. התכניות המפורטות תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכנית זו לייעודי הקרקע השונים, וכמפורט להלן:

1) אפשרות לחלוקת יח"ד רגילות ליח"ד קטנות, כמפורט בסעיף 11.1.1 ב' 3, לעיל.
2) שילוב יח"ד בר השגה, כמפורט בסעיף 11.1.1 ב' 5 לעיל.
3) מרפסות רצופות, כמפורט בסעיף 11.1.1 ג' 4 לעיל.
4) שימוש למגורים ו/או המרת זכויות ממגורים למסחר ו/או לתעסוקה במגרשים המסומנים בתשריט ת-1 עד ת-3, כמפורט בסעיפים 11.1.1 ב' 4, 11.1.3 א' 3 ו- 11.1.3 ב' 3 לעיל.
5) הגדרת זיקות הנאה לציבור והוראות לשימושים מעורבים באזורי מגורים כמפורט בסעיפים 11.1.3 ג' ו- 11.1.4 ג' לעיל.
6) הגדלת מס' יח"ד בר השגה במגרש מיוחד בעל אופי ציבורי עבור דיור בר-השגה עירוני, כמפורט בסעיף 11.1.6 ב' 2 לעיל.
7) הנדרת מגרשים נפרדים למלונאות ונופש ולמגורים באזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש, כמפורט בסעיפים 11.1.5 א' ו-ב' לעיל.
8) אפשרות להגדלת זכויות בנייה למלונאות, כמפורט בסעיפים 11.1.5 ג' 1 (ד') ו- 11.2.2 ג' 4 לעיל.
9) מיקום הבניין בתוך המגרש ומספר הקומות, אשר יוקם במגרש הדרומי המיועד לאזור מיוחד למלונאות ונופש, בערוף מרכז הפיתוח מפ-1. ייקבע אם להקים אותו בחזית או בערוף המגרש, בהתחשב בבינוי המאושר בתכנית 1170ב' על שינוייה.
10) שילוב שירותים לוגיסטיים עירוניים באזור תעסוקה במתחם 3700/4, כמפורט בסעיף 11.3.1 ב' 2 ו- 11.3 ה' 3 לעיל.
11) הקצאת שטחים לשירותים לציבור באזור מסחרי במתחם 3700/1, כמפורט בסעיף 11.4 ב' 1 לעיל.
12) קביעת תנאים להקמת תחנות תדלוק כמפורט בסעיפים 11.3 א' 7.
13) קביעת הוראות בינוי מפורטות לשימושים השונים, לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי, כמפורט בסעיפים 11.6.1 ו', 2. 11.6 ו', 11.7 ו', 11.9.1 ה', 11.9.2 ד' ו- 15.1 א 4 לעיל, וכמפורט בסעיף 26 להלן.
14) קביעת תנאים להיתרי בנייה, לרבות התנאים המפורטים בסעיפים 11.6.1 ו', 2. 11.6 ו', 11.7 ו', 11.9.1
15) קביעת הוראות למתן אפשרות לתכנון דו שלבי של מתחם 3700/1.

ג. <u>התכניות המפורטות תקבענה הוראות מפורטות בנושאים הבאים</u>:

1) תכנון תוואי וחתכי הדרך של הרחובות המשניים במתחמי הבינוי, כמפורט בסעיף 11.10.6 לעיל.
2) הוראות ופתרונות תנייה, כמפורט בסעיף 13 לעיל והסדרי נגישות, כמפורט בסעיף 14 ב' לעיל.
3) נספת תשתיות, כמפורט בסעיף 15.1 לעיל.
4) מסמך סביבתי למרכיבי "בנייה ירוקה", כמפורט בסעיף 16.2 לעיל.
5) נספח הגבלות בנייה הנובעות משדה דב, והוראות למגבלות גובה כמפורט בסעיף 17.1 א' לעיל.
6) הוראות להריסת מבנים, כמפורט בסעיף 19 לעיל.
7) הכנת סקר עצים בוגרים עפ"י סעיף 83 ג' לחוק, והוראות בדבר עצים לשימור, כמפורט בסעיף 20 לעיל.
8) הוראות בדבר מרחקי בטיחות וסקר סביבתי מתחנות תדלוק, כמפורט בסעיף 21 ג' ו-ד' לעיל.
9) איחוד וחלוקה מחדש, כמפורט בסעיף 22 ב' ו-ג' לעיל.
10) רישום שטחים ציבוריים וזיקות הנאה לציבור, כמפורט בסעיפים 23 ד' ו- ה' לעיל.
11) שמירת מעברים אקולוגיים תבחן במסגרת התכניות המפורטות וככל הניתן יישמר רצף זה.
12) שלבי ביצוע לעניין פתרון הביוב.
13) התכנית מהווה חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים הכפופה להוראות המחייבות במסמך "עקרונות השומה וההקצאה" המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
– במקרה שבו תכנון המתחמים הצפוניים יקדים את מתחם 1, במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית מפורטת זו יוקצו מגרשי התמורה המגיעים לחלקות הנדונות ממתחם 1 בהתאם לקביעה במסמך עקרונות השומה כאמור.
מגרשי תמורה אלה יירשמו לפיקדון בשם עיריית תל-אביב-יפו כנאמן עד להכנתה ואישורה של תכנית חלוקה חדשה למתחם 1 בה יוקצו מגרשי התמורה הרשומים לפיקדון מחדש ויירשמו על שם בעלי הזכויות הזכאים להם.
- במקרה שבו תכנון המתחם הראשון יסתיים ראשון, במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון לתכנית מפורטת זו יוקצו מגרשי התמורה המגיעים לחלקות בתחום מתחם 1, ובתחום מתחמים 2-5 לגביהם אושרה תכנית חלוקה חדשה קודם לאישורה של תכנית מפורטת זו, ונרשמו בהם מגרשי התמורה לפיקדון על שם עיריית תל-אביב-יפו בנאמנות.
חלקות נדונות בתחום תכנית מפורטת זו תהיינה זכאיות בנוסף להקצאה בטבלת ההקצאות, להקצאה נוספת בתחום מתחם נדון לעת עריכתה של תכנית חלוקה חדשה למתחם זה בהיקף ובשיעור הקבוע במסמך עקרונות השומה וההקצאה של תכנית תא/3700.

ד. <u>תנאים להפקדת תכנית או תכניות מפורטות</u>:

1) תוו"ד אקוסטית לנושא השפעות רעש מכבישים, אשר תועבר לחוו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
2) הטמעת המלצות הדו"ח לסיכונים סיסמיים בתחום התכנית המפורטת.
3) תנאי להפקדת תכנית מפורטת המשנה את השימושים המותרים מעבר ל"קו הנוהגי" כמפורט בסעיף 17.1 ג' לעיל, יהיה התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה והועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע).

ה. <u>תנאים לאישור של תכנית או תכניות מפורטות</u>:

1) אישור תכנית פיתוח לפארק, והטמעת הוראות לשלבי מימוש הפיתוח של הפארק כמפורט בסעיפים 10 ד' ו- 11.8.1 ג' לעיל.
2) התייעצות עם רשות התעופה האזרחית, כמפורט בס' 17.1 א' לעיל.
3) תנאי לאישור תכנית מפורטת הכוללת שטחים בייעוד מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש, יהיה התייעצות עם משרד התיירות לנושא המגרשים שיוקצו בייעוד מלונאות ונופש, כאמור בסעיף 11.2 לעיל.

ו. <u>תכניות מפורטות נפרדות</u>:
1) תנאי להקמת מבנה תרבות ייחודי בפארק החוף יהיה אישור תכנית מפורטת נפרדת.
2) תנאי להקמת מתקנים הנדסיים בתחום מחלף גלילות יהיה אישור תכנית מפורטת נפרדת, כמפורט בסעיף 11.10.4 ג' לעיל.
3) תנאי להוצאת היתר בניה לזכויות הבניה הנוספות במגרש מלון קולוני (מנדרין) יהיה אישור תכנית מפורטת נפרדת.

26. <u>תנאים להוצאת היתרי בנייה</u>:

א. <u>הוראות כלליות</u>:
1) לא יינתן היתר לעבודות בתחום התכנית אלא לאחר שננקטו פעולות המיועדות למנוע פגיעה בתחום פארק החוף: ניקוז, שפיכת עודפי עפר ופסולת בניין וכיוב', ובאישור מהנדס העיר.
2) תנאי למתן היתר בנייה יהיה קביעת הוראות להנפת עגורנים ומנופים ע"פ הנחיות רשות התעופה האזרחית.
3) תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת ביצוע מיגון אקוסטי לבניינים בשימושים השונים, במידה ויידרש.
4) תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים, הכל בהתאם להוראות המפורטת בנוסח מב"את מקוון.
5) מבנים בתחום התכנית אשר בעת הוצאת היתר בניה מצויים בתחום מגבלות רעש משדה התעופה, יחויבו בבניה אקוסטית וימוגנו בהתאם ל"תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים". התדריך יצורף לכל היתר בניה ומילוי התדריך יהיה תנאי לכל היתר.

ב. <u>הבטחת ביצוע פיתוח פארק החוף</u>:
לא יוצאו היתרי בנייה למגורים מעל 6,000 יח"ד רגילות, מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר לתעסוקה בתחום בתכנית זו, אלא לאחר שיבוצע פיתוח פארק החוף במלואו, כאמור בסעיף 11.8.1 ג' לעיל.

ג. <u>פיתוח המרחב הציבורי הראשי</u>:
1) תכנית זו הינה תכנית גרמה מפורטת לפיתוח המרחב הציבורי הראשי. ניתן להוציא מכח תכנית זו היתרי בניה לביצוע ופיתוח המרחב הציבורי, כאמור בסעיף 10 ו' וסעיף 12.3 לעיל.
2) תנאים להוצאת היתרי בנייה כמפורט בהוראות תכנית זו, וכמפורט מטה:
א) מבני ציבור ראשיים (קריית התחינון), כמפורט בסעיף 11.6.2 ו' לעיל.
ב) פארק החוף על כל מרכיביו, כמפורט בסעיפים 11.8.1 ב', 11.8.2, 11.8.4 ב' 3, 11 8.5.2 ד' ו- ה', 11.8.5.4 ד' לעיל.
ג) בריכת חורף, כמפורט בסעיף 11.9.1 ד' לעיל.
ד) פארק עירוני לינארי, כמפורט בסעיפים 11.9.2 ג'5 ו- ד' לעיל.
ה) רחובות עירוניים ראשיים לרבות שדרות עירוניות ושצ"פ עם אופציה לדרך, כמפורט בסעיפים 11.10.1.1 ה', 11.10.1.2 ה' וסעיף 13 א' 4 לעיל.
ו) מתקנים הנדסיים ותחנת משנה של חברת החשמל, כמפורט בסעיפים 11.1 11 ד' ו- 11 2 11 ד' לעיל.
ז) תשתיות וביצוע עבודות עפר, כמפורט בסעיפים 15.1 לעיל.
ח) בנייה ירוקה כמפורט בסעיף 16.1 לעיל.

ד. <u>היתרי בנייה באזור מגורים מיוחד ("מגדלי נאמן")</u>: באזור מגורים מיוחד תותר הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית מפורטת מס' 1700 א- 3, כאמור בסעיף 10 ה', ובכפוף להוראות המפורטות בסעיפים 12 11 ו- 24 א' לעיל.

ה. <u>היתרי בנייה בתחום מתחמי התכניות המפורטות</u>:
1) הוצאת היתרי בניה בתחום כל מתחם ממתחמי התכניות המפורטות תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם בו הוגשה הבקשה להיתר בשלמותו, כאמור בסעיף 10 ג' לעיל.
2) <u>הכנת תכניות עיצוב אדריכלי</u>: במסגרת התכניות המפורטות ניתן יהיה לדרוש אישור תכניות עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתרי בנייה.
3) <u>ביצוע שלבי פיתוח תחבורתיים</u>:
א) הועדה המקומית תוציא היתרי בניה בשלבים, בהתאם לביצוע ולפיתוח מערכות תחבורתיות, כמפורט בטבלה בסעיף ג' שלהלן, בהיקף כולל של עד 6,000 יח"ד רגילות ועד 38,000 מ"ר למסחר ועד 71,000 מ"ר לתעסוקה – שטחים עיקריים.
ב) התניות אלה יחולו על זכויות הבניה בתחום כל התכניות המפורטות שיאושרו בתחום תכנית זו, עבור כל שלב בהתאמה ובמצטבר.

מאושרת

ג) לא יוצאו היתרי בנייה מעל 6,000 יח"ד רגילות (או אקוויוולנט ביח"ד קטנות ויח"ד בר השגה), מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה – שטחים עיקריים מצטברים, אלא לאחר שייערכו בדיקות תחבורתיות מעודכנות של השלכות הבנייה הנוספת על רשת הדרכים, ולאחר שייקבעו ההתניות התחבורתיות לכל שלב נוסף של בנייה על סמך הבדיקות התחבורתיות הנ"ל, באישור הוועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד התחבורה.

ד) טבלת פירוט תנאים תחבורתיים ושלבים להוצאת היתרי-בניה בתחום התוכנית:

ש ל ב	פירוט זכויות בנייה למימוש		תנאים להוצאת היתרי-בניה
	תכולת זכויות בנייה לשלב	זכויות בנייה מצטברות לתכנית	
1	מגורים - 2,000 יח"ד מסחר - 8,500 מ"ר תעסוקה- 13,000 מ"ר	מגורים - 2,000 יח"ד מסחר - 8,500 מ"ר תעסוקה- 13,000 מ"ר	הרחבת רח' יוניצמן למתכונת של רחוב דו-מסלולי בעל 2 נתיבים בכל כיוון. סלילת המשך רח' קדושי השואה במתכונת דו-מסלולית, וחיבורו עם רח' אבן גבירול הקיים (או לחילופין, חיבורו עם רח' אבן גבירול המתוכנן אם יבוצע קודם לכן).
2	מגורים - 1,500 יח"ד מסחר - 6,250 מ"ר תעסוקה -9,500 מ"ר	מגורים - 3,500 יח"ד מסחר - 14,750 מ"ר תעסוקה -22,500 מ"ר	יבוצעו שיפורים להגדלת קיבולת צמת יוניצמן - דרך נמיר, עפ"י תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י הרשות המוסמכת.
3	מגורים - 1,500 יח"ד מסחר - 6,250 מ"ר תעסוקה -9,500 מ"ר	מגורים - 5,000 יח"ד מסחר - 21,000 מ"ר תעסוקה-32,000 מ"ר	יבוצע שלב פיתוח נוסף של מחלף "הקאנטרי קלאב", עפ"י תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י הרשות המוסמכת.
4	מגורים - 1,000 יח"ד מסחר - 8,500 מ"ר תעסוקה -19,500 מ"ר	מגורים - 6,000 יח"ד מסחר - 29,500 מ"ר תעסוקה -51,500 מ"ר	ביצוע הרחבת דרך נמיר לנתיב רביעי בכל מסלול בין צמת "הקאנטרי קלאב" לבין צמת פרופס. ביצוע הפרדה מפלסית נמיר / פרופס ככל שיידרש באותו שלב עפ"י החלטת משרד התחבורה.
5	מסחר - 8,500 מ"ר תעסוקה -19,500 מ"ר	מסחר - 38,000 מ"ר תעסוקה -71,000 מ"ר	ביצוע שדירת הנופש וחיבורה בצמת עם דרך נמיר כולל ביצוע רמזור, עפ"י תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י הרשות המוסמכת.

ה) יח"ד המפורטות בטבלה לעיל הן יח"ד רגילות.

ו) יח"ד קטנות ויח"ד בר-השגה - כל 2 יח"ד קטנות ו/או יח"ד בר-השגה יחושבו לפי 1 יח"ד רגילה, לצורך שלבי הביצוע בטבלה לעיל. יח"ד קטנות הנוצרות מאפשרות של חלוקת יח"ד רגילות, בשיעור כולל של עד 1,500 יח"ד כמפורט בסעיף 11.1.1 ב' 3 לעיל, יחושבו לפי יח"ד הרגילות לפני חלוקתן לצורך שלביות הביצוע.

ז) זכויות בנייה למלונאות ונופש יחושבו כיח"ד אקוויוולנטיות, עפ"י מקדמי המרה שנקבעו בנספח עקרונות השומה.

ח) שינויים בתנאים המפורטים בשלבים 1-5 בטבלה שלהלן, יותרו עפ"י פניית מהנדס העיר, באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד התחבורה.

ט) התנאים שבטבלה בסעיף ג' לעיל אינם מונעים ביצוע כבישים נוספים, דרכים אחרות ו/או שיפורים אחרים במערכת התחבורה.

י) לא ינותק רח' אבן-גבירול הקיים מרחוב פרופס כל עוד לא יבוצע רחוב אבן-גבירול המתוכנן בתכנית זו.

יא) תכניות להסדרי תנועה יאושרו ע"י הרשות המוסמכת.

27. **<u>הוצאות תכנון ופיתוח:</u>** הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה, עפ"י סעיף 69 סעיף קטן (12) לחוק התכנון והבניה.

28. **<u>יחס התכנית לתכניות תקפות:</u>**

א. **<u>יחס התכנית לתכניות הראשיות</u>**:

1) **תכנית מפורטת מס' 1700 א-3** "שכונת מגורים חדשה מצפון לאזורי תע"ש שפורסמה לתוקף בי.פ. 4117 מיום 3.6.93 תחול על השטח בייעוד קרקע "מגורים מיוחד" בלבד, כמפורט בס' 11.12 לעיל.

2) הוראות **תכנית מפורטת מס' 1170 ב'** שפורסמה לתוקף בי.פ. 4901 מיום 12.7.2000 לא יחולו בתחום התכנית, למעט הוראות בדבר קווי בניין ומרווחים בין בניינים לבניינים קיימים שהוקמו כדין לפני אישורה של תכנית זו.

3) תכנית זו אינה משנה את הוראות **תכנית דרך מפורטת מס' 2716 ד'** "צמת הקאנטרי קלאב" שפורסמה לתוקף בי.פ. 5006 מיום 24.7.01, מלבד האמור בס' 11.8.2 בהוראות התכנית.

4) **תכנית מפורטת מס' 1350** שפורסמה לתוקף בי.פ. 1705 מיום 1.3.71, **תכנית מפורטת מס' 1350 א'** שפורסמה לתוקף בי.פ. 4186 מיום 27.1.94 **ותכנית מפורטת מס' 1350 ב'** שפורסמה לתוקף בי.פ. 4668 מיום 4.8.98 יחולו על השטח בייעוד קרקע "מלונאות ונופש" בלבד, כמפורט בסעיף 11.2.2 לעיל.

5) הוראות התכניות הבאות לא יחולו בשטח הכלול בתחום התכנית:
- **תכנית מתאר "ל"** – "שטחים מעבר לירקון" שפורסמה לתוקף בי.פ. 718 מיום 19.2.53.
- **תכנית מתאר "ל-1"** שפורסמה לתוקף בי.פ. 3565 מיום 12.6.88.
- **תכנית מתאר "ל-2"** שפורסמה לתוקף בי.פ. 3527 מיום 1.3.88.
- **תכנית מתאר "ל-3"** – "הקמת בניינים ציבוריים" שפורסמה לתוקף בי.פ. 3855 מיום 7.3.91.
- **תכנית מס' 842** שפורסמה לתוקף בי.פ. 1257 מיום 27.1.66.
- **תכנית מס' 842 א'** שפורסמה לתוקף בי.פ. 2228 מיום 17.6.76.
- **תכנית מתאר מס' 1111** שפורסמה לתוקף בי.פ. 1515 מיום 27.3.69.
- **תכנית מתאר מס' 1437** שפורסמה לתוקף בי.פ. 3565 מיום 12.6.88.
- **תכנית מתאר ומפורטת מס' 1437 ד'** - "איחוד וחלוקה מחדש לקטע תכנון מס' 6 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437" שפורסמה לתוקף בי.פ. 4434 מיום 8.8.96.
- **תכנית מפורטת מס' 1700 א-2** שפורסמה לתוקף בי.פ. 3448 מיום 5.5.87.
- **תכנית מפורטת מס' 1700 ב'** שפורסמה לתוקף בי.פ. 3494 מיום 25.10.87.
- **תכנית מתאר מס' 2566** – " קאנטרי קלאב ת"א" שפורסמה לתוקף בי.פ. 5647 מיום 29.3.07.
- **תכנית מתאר מס' 2812** – "רובע עירוני גלילות דרום, חלק דרומי" שפורסמה לתוקף בי.פ. 5442 מיום 29.5.05.
- **תכנית מתאר מס' 3484** – "שרותי חוף הים" שפורסמה לתוקף בי.פ. 5939 מיום 6.4.09.

6) התכניות הבאות תבוטלנה עם אישורה של תכנית זו:
- **תכנית מפורטת מס' 1076** שפורסמה לתוקף בי.פ. 1531 מיום 12.6.69.
- **תכנית מפורטת מס' 1170** שפורסמה לתוקף בי.פ 1531 מיום 12.6.69. אין בביטולה של תכנית זו כדי לשנות תכניות מאושרות אשר היו שינוי לה.
- **תכנית מפורטת מס' 1700 ו'** – "חוף הצוק" שפורסמה לתוקף בי.פ. 3579 מיום 29.3.98.
- **תכנית מפורטת מס' 1700 ז'** שפורסמה לתוקף בי.פ. 3921 מיום 12.9.91.

7) מעמדן של דרכים מאושרות בתחום תכנית זו:
אין בביטולן של תכניות ו/או באי-תחולתן של תכניות כמפורט מעלה, אשר כוללות ייעודי דרכים, כדי לשנות את ייעודי הקרקע של דרכים מאושרות בתחום תכנית זו.

ב. **יחס התכנית לתכניות כלל עירוניות:**

1) על שטח התכנית יחולו הוראות התכניות הכלל-עירוניות הבאות, בכפוף לשינויים ולהוראות שנקבעו בתכנית זו. במקרה של סתירה ביניהן, תקבענה הוראות תכנית זו:
- **תכנית מתאר "ע-1"** - "מרתפים" שפורסמה לתוקף בי.פ. מס' 5167 מיום 18.3.03. (למעט הוראות לעניין תכסית הבניה.)
- **תכנית מתאר "ג-1"** - " גגות תל-אביב - יפו" שפורסמה לתוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20.8.07.
- **תכנית מתאר "ח"** - "תכנית חניה לת"א-יפו" שפורסמה לתוקף בי.פ. מס' 4978 מיום 10.9.92.
- **תכנית מתאר מס' 3365** - "תנאים להקמת והצבת ביתני שמירה ואבטחה" שפורסמה לתוקף בי.פ. 5268 מיום 27.1.04.
- **תכנית מתאר מס' 3380** - "תנאים להצבת מבנים יבילים ארעיים לעבודות באתרי בנייה ופיתוח בשטחי ציבור" שפורסמה לתוקף בי.פ. 5495 מיום 16.2.06.

2) בשטח תכנית זו לא יחולו הוראות התכניות הכלל-עירוניות הבאות:
- **תכנית מתאר "מ"** – "שינוי אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן" שפורסמה לתוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.82.
- **תכנית מתאר "מ-1"** שפורסמה לתוקף בי.פ. 3810 מיום 1.11.90.
- **תכנית מתאר מס' 1043** – "אזורי תעשייה" שפורסמה לתוקף בי.פ. 1514 מיום 20.3.69.
- **תכנית מס' 1386** - "הקמת סככות באזורי תעשיה ומלאכה" שפורסמה לתוקף בי.פ. 1750 מיום 26.8.71.
- **תכנית מס' 1658** – (טרנספורמטורים) שפורסמה לתוקף בי.פ. 2163 מיום 6.11.75.
- **תכנית מס' 1740** - (קומת עמודים מפולשת) שפורסמה לתוקף בי.פ. 2181 מיום 1.1.76.
- **תכנית מתאר מס' 2710** - "מעליות" שפורסמה לתוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.97.
- **תכנית מתאר מס' 2691** - "שינויים בהוראות להרחבות דיור" שפורסמה לתוקף בי.פ. 4490 מיום 11.2.97.
- **תכנית מתאר מס' 2754** - "קווי בניין לבריכות שחייה בבתים פרטיים צמודי קרקע" שפורסמה לתוקף בי.פ. 4632 מיום 29.3.98.

3) במידה ויחולו תכניות כלל-עירוניות נוספות בשטח התכנית שאינן נכללות בסעיף 2 לעיל, אשר אושרו טרם אישורה של תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו במידה ותהיה סתירה בין התכניות.

29. **זמן ביצוע משוער:** כ-20 שנים מיום אישור התכנית.

מאושרת

30. אישורים:

מאושרת

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

אלי לוי
מנהל אגף נכסי העירייה

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית: **תכנית מתאר מס' 3700**
"צפון מערב העיר"

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):

תאריך 7.3.12 פרוטוקול 0005-12ב' החלטה 31
" " " "
" " " "

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך 30.7.12 ישיבה מס' 1116
" " "

מנהל האגף	מחנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
אלי לוי		תאריך:

דורון ספיר, עו"ד
ממ"מ ומנהל ראש העירייה

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3700/1ב
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
30.7.12 לאשר את התכנית
גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית

בית שרון-מרחבי
מנהלת מחוזית לתכנון
4.12.14