

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 504-0480137**

**סוקולוב 18**

**תל-אביב**

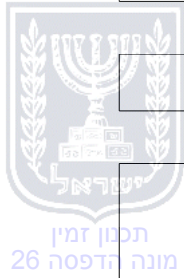
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי הרצליה**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/11/2018

להפקיד את התכנית

11/06/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית בשטח של כ-2.2 דונם ממוקמת במרכז העיר הרצליה, בחזית רחוב סוקולוב, במזרח רחוב רופין ובמערב רחוב הס.

כיום קיימים בשטח התכנית מספר מבנים, בשימוש מסחרי בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות.

על השטח חלה תכנית מאושרת הר/1485 אשר קבעה את יעוד הקרקע והזכויות למגורים ומסחר, וכן תכנית הר/2213 אשר מאפשרת תוספת זכויות וקומות. תכנית זו, אשר נערכה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית בנוגע לרחוב סוקולוב, מקדמת ערכים של התחדשות עירונית והחייאת מרכז העיר בצד שימור מבנה היסטורי, באמצעות הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים תחתם, בין השאר מבנה ציבורי, וקובעת הוראות לשימור המבנה שבפינת הרחובות סוקולוב ורופין על ידי בעליו. בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, התכנית כוללת חזית מסחרית לרחוב סוקולוב, מגדל מגורים על רחוב הס בגובה של 19 קומות הכולל 76 יח"ד, ומבנה ציבורי על רחוב רופין בגובה של 2 קומות, והמתוכננים באופן המשתלב באדריכלות מבני המסחר והמבנה לשימור.



**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



סוקולוב 18

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

504-0480137

מספר התכנית

2.236 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הרצליה

קואורדינאטה X 185186

קואורדינאטה Y 674893

**1.5.2 תיאור מקום**

מרכז העיר, גבולות: בצפון: רח' סוקולוב, בדרום: חלקות 101,105 בגוש 6533,

במזרח: רח' רופין, במערב: רח' הס

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב   | רחוב    | מספר בית | כניסה |
|--------|---------|----------|-------|
| הרצליה | הס      | 3        |       |
| הרצליה | סוקולוב | 18       |       |
| הרצליה | סוקולוב | 16       |       |

שכונה שיכון ויצמן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6533     | מוסדר   | חלק           | 102-104             | 87                |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| תממ/ 5            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.        | 6077               | 2592                    | 15/04/2010 |
| הר/ 1485          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1485 ממשיכות לחול.         | 4958               | 1538                    | 08/02/2001 |
| הר/ מק/ 1485 / ב  | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ מק/ 1485 / ב ממשיכות לחול. | 5285               |                         | 24/03/2004 |
| הר/ 1485 / א      | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1485 / א ממשיכות לחול.     | 5350               | 821                     | 14/12/2004 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך            | תחולה       | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך        | תאריך יצירה       | תיאור המסמך                                      | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------------|----------|---------------------|-------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב       |          |                     |             | יוסי סיון         |                   |                                                  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב       | 1: 250   | 1                   |             | יוסי סיון         |                   | תשריט מצב מוצע                                   | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה  | מחייב       |          | 1                   | 26/05/2019  | יצחק שפיגל        | 09: 09 26/05/2019 |                                                  | לא                  |
| בינוי                | מחייב חלקית | 1: 250   |                     | 26/05/2019  | יוסי סיון         | 11: 41 26/05/2019 | מחייב בנוגע למס' קומות, קווי בניין והוראות שימור | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב       | 1: 250   | 12                  | 15/04/2019  | גידעון הרטמן      | 09: 20 15/04/2019 | חוברת סקר עצים + תכנית עצים                      | לא                  |
| תנועה                | מנחה        | 1: 250   |                     | 26/05/2019  | אלכסנדרה גוסובסקי | 13: 26 26/05/2019 |                                                  | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע         | 1: 250   |                     | 31/01/2019  | יוסי סיון         | 15: 12 31/01/2019 |                                                  | לא                  |

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד           | ישוב        | רחוב        | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|-------------|------|----|------------|--------------------|-------------|-------------|-----|------------|-----|----------------------|
|             | פרטי |    |            | פנינת הרצלייה בע"מ | תל אביב-יפו | סלונים מסקי | 10  | 09-9559555 |     | even.sahav@yahoo.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד           | ישוב        | רחוב        | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|------|----|------------|--------------------|-------------|-------------|-----|------------|-----|----------------------|
| פרטי |    |            | פנינת הרצלייה בע"מ | תל אביב-יפו | סלונים מסקי | 10  | 09-9559555 |     | even.sahav@yahoo.com |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד               | ישוב    | רחוב          | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                 |
|-------------|-----------|-------------|------------|------------------------|---------|---------------|-----|------------|-----|-----------------------|
|             | עורך ראשי | יוסי סיון   | 7706       | יסקי מור סיון אדריכלים | בני ברק | בן גוריון דוד | 1   | 03-6158049 |     | renanas@m-y-s.com     |
| יועץ שימור  | אדריכל    | שיפמן אנה   | 00122422   |                        | חיפה    | (1)           | 18  |            |     | reks@netvision.net.il |
|             | מודד      | יצחק בן אבי | 618        | מודדי השרון בע"מ       | נתניה   | עמק חפר       | 69  | 09-8622396 |     | ben-avi@ben-avi.co.il |

| מקצוע/<br>תואר              | סוג       | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                           | ישוב    | רחוב          | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                    |
|-----------------------------|-----------|-------------------|---------------|------------------------------------|---------|---------------|-----|------------|-----|--------------------------|
| מהנדס                       | יועץ      | אלכסנדרה גוסובסקי | 76333         | אמאב תנועה<br>ותחבורה 2012<br>בע"מ | רמת גן  | הרקון         | 6   | 03-7549954 |     | sandra@anav.net          |
| הנדסאי<br>באדריכלו<br>ת נוף | סוקר עצים | גדעון הרטמן       | 19250         | השקיה<br>אקולוגית<br>בע"מ          | רמת גן  | הרא"ה         | 187 |            |     | Gideon.hartman@gmail.com |
|                             | שמאי      | יצחק שפיגל        | 364           | צביקה שפיגל<br>חברת כלכלית<br>בע"מ | בני ברק | בן גוריון דוד | 2   | 03-6142323 |     | is@estate.co.il          |

(1) כתובת : פבזנר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח          | הגדרת מונח                                                                                                                                                                |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אתר לשימור    | מסומן בתשריט בקו מקווקו אדום ובסימבול "מבנה לשימור": מבנה לרבות סביבתו הקרובה, אשר הינו בעלי חשיבות היסטורית, אדריכלית או ארכיאולוגית ואשר כלול ברשימת אתרים לשימור.      |
| ממונה שימור   | מהנדס העיר או מי מטעמו.                                                                                                                                                   |
| תיק תיעוד מלא | מסמך המבוסס על מחקר מקיף המתאר את המבנה ומאפשר את הערכתו מבחינה היסטורית, אורבנית ואדריכלית, עפ"י הנחיות מנהל התכנון ממרץ 2008 ותיקוניו מעת לעת ועל פי הנחיות מהנדס העיר. |

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

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

התחדשות רח' סוקולוב בקטע שבין הרחובות הס ורופין באמצעות שימור מבנה קיים, הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים תחתם בעירוב שימושים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

(1) קביעת מבנה לשימור והוראות לשימורו.

(2) קביעת מערך הבינוי בתחום התכנית: מבנה מסחרי לאורך רחוב סוקולוב בין 2 קומות, מגדל מגורים עורפי בדרום-מערב התכנית בן 19 קומות, מבנה לשימור בייעוד מסחר ומשרדים בין 2 קומות, ומבנה בעורף המבנה לשימור לצרכי ציבור בין 2 קומות.

(3) קביעת זכויות בנייה לייעודים ולשימושים השונים.

(4) קביעת 76 יח"ד בתמהיל מגוון.

(5) קביעת מבנים להריסה.

(6) קביעת הוראות בנייה ושימושים.

(7) קביעת הוראות לעצים בוגרים קיימים.

(8) קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמה הבעלים.

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

| יעוד                             | תאי שטח       |
|----------------------------------|---------------|
| דרך מאושרת                       | 705, 702, 701 |
| דרך מוצעת                        | 704, 703      |
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101           |

| סימון בתשריט                 | יעוד                             | תאי שטח כפופים |
|------------------------------|----------------------------------|----------------|
| בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101            |
| בלוק מבנה לשימור             | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101            |
| בלוק עץ/עצים לשימור          | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101            |
| זיקת הנאה                    | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101            |
| להריסה                       | דרך מאושרת                       | 702            |
| להריסה                       | דרך מוצעת                        | 704, 703       |
| להריסה                       | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101            |
| לשימור                       | דרך מאושרת                       | 705, 702       |
| לשימור                       | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101            |
| קו בנין עילי                 | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101            |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה       | דרך מאושרת                       | 702, 701       |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה       | דרך מוצעת                        | 704, 703       |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה       | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101            |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
|------------|-------|--------|
| דרך מאושרת | 435   | 19.45  |
| דרך מוצעת  | 7     | 0.31   |
| מגורים     | 1,794 | 80.23  |
| סה"כ       | 2,236 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 422.5     | 18.91        |

**מצב מוצע**

| ייעוד                            | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|----------------------------------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת                        | 135.2     | 6.05         |
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 1,676.42  | 75.04        |
| סה"כ                             | 2,234.12  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | <p>1. המבנה הדרום - מערבי ישמש למגורים, יותרו בו השימושים הבאים:</p> <p>(1) מגורים ושטחים לרווחת הדיירים מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>(2) קומות מרתף - מבואה, חניה, מחסנים משותפים, מחסנים צמודים ליח"ד, שימושים טכניים, שטחים לרווחת כלל דיירי הבניין.</p> <p>(3) קומת הכניסה - מבואה, מחסנים משותפים ומחסנים צמודים ליח"ד ושימושים טכניים, שטחים לרווחת כלל דיירי הבניין, חדרי אשפה.</p> <p>(4) קומות טיפוסיות - מבואה קומתית, מחסנים משותפים ומחסנים צמודים ליח"ד, שימושים טכניים.</p> <p>(5) קומת גג- מגורים, מתקנים טכניים.</p> <p>2. המבנה לשימור, הממוקם בפינת הרחובות סוקולוב ורופין, ישמש למסחר בקומת הקרקע ובקומה השנייה למסחר ומשרדים.</p> <p>3. המבנה העורפי מדרום למבנה לשימור, ישמש למבנה ציבור לשימושי חינוך, רווחה ו/או קהילה.</p> <p>4. המבנה הצפון מערבי (על רח' הס) ייועד למסחר, ותעסוקה לסוגיה, לרבות חנויות מכל הסוגים, בתי אוכל ומסעדות, משרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים ואישיים, שירותי אשנב, מכוני ספורט ויופי, שירותים רפואיים ומרפאות וכיוצ"ב.</p> <p>5. פיתוח סביבתי הכולל גינון, שבילים להולכי רגל, מצללות, פינות ישיבה.</p> |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>(1) סך יח"ד 76.</p> <p>(2) תכסית בניה מרבית לא תעלה על 70% משטח המגרש, כולל מרפסות מקורות.</p> <p>(3) במסגרת שטחי השירות יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.</p> <p>(4) יותרו קומת גלריה ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות.</p> <p>(5) גגות המבנים יתוכננו ויעוצבו כ"חזית חמישית" הנראית מבניינים אחרים.</p> <p>(6) גובה ה- 0.00 של המבנים יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>(7) יותרו מס' מבנים במגרש עם אפשרות חיבור ביניהם.</p> <p>(8) המרחב הציבורי הפנימי שנוצר בין המבנים במגרש יגונן ויפותח. תותר בו הצבת שולחנות וכסאות לטובת בית אוכל שחזיתו פונה אל המרחב הציבורי הפנימי.</p> <p>(9) תובטח אדמה גננית בעומק של עד 1.2 מ' לטובת נטיעת עצים במטרה ליצור מרחב מוצל ומגונן.</p> <p>(10) שטח החצר בגבול הדרומי של חלקה 102 יוצמד למבנה הציבור, ושטחו ייקבע עפ"י התקן של משרד החינוך.</p>                                                                                                                                                                         |
| ב     | <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>(1) במבנה הדרום-מערבי תותר בניה של עד 19 קומות סה"כ בגובה יחסי של עד 78 מ'. במבנה הצפון-מערבי תותר בניה של עד 2 קומות. במבנה הדרום מזרחי תותר בניה של עד 2 קומות שלא</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4.1 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>תעלה בגובהה על גובה המבנה לשימור.</p> <p>(2) גובה הקומות הסופי מעל הכניסה הקובעת יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>(3) גובה הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי לפי צרכי חנייה, קונסטרוקציה ומערכות טכניות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |
| <p><b>מרתפים</b></p> <p>(1) יותרו חמש קומות מרתף.</p> <p>(2) הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומת מרתף עבור חניה וזכויות בנייה בהתאמה, תוספת זו לא תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>(3) תכסית המרתף עד 85% באופן שיובטח שטח של 15% לטובת חלחול מי נגר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ג   |
| <p><b>חניה</b></p> <p>(1) החנייה תהיה תת קרקעית.</p> <p>(2) תקן החניה יהיה למגורים 1 מקום חניה לכל יח"ד, ליתרת השימושים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>(3) מיקום הכניסה למגרש לכלי רכב הינו מרח' הס מיקומה הסופי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>(4) פתרון החניה במגרש הנו עבור השימושים בכל המבנים. תובטח הפרדה ככל הניתן בין החניות לטובת שימושי המסחר, לחניות המגורים.</p> <p>(5) פריקה וטעינה למסחר וכן חדר האשפה לכל השימושים במגרש ימוקמו בקומת הקרקע. לא יסומן מקום, תתאפשר פריקה וטעינה בצמוד לרח' רופין.</p>                                                                                                                                                                                   | ד   |
| <p><b>שימור</b></p> <p>(1) מיקום המבנה לשימור כמסומן בתשריט.</p> <p>(2) לא תותר הריסת המבנה המסומן בתשריט לשימור או חלקים ממנו למעט שיפוצים להסרת תוספות מאוחרות שאינן נמנות על המבנה המקורי או שמירה על בטיחות, בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>(א) חו"ד ועדת שימור עירונית.</p> <p>(ב) הכנת תיק תיעוד מלא עפ"י הנחיות מחלקת השימור בעירייה.</p> <p>(ג) ישומרו המרפסות הצפוניות והמזרחית הקיימות במבנה לשימור, והבולטות מעל המדרכה.</p> <p>(3) מס' הקומות על-פי המצב הקיים.</p> <p>(4) תותר תוספת בנייה בחלקו הדרומי של המבנה בקו בניין 0.</p> <p>(5) תתאפשר הקמת מרתף חניה תחת המבנה לשימור כחלק ממרתף החניה של המגרש כולו.</p> <p>(6) במקרה של הרס חלק מהמבנה לשימור בתוך העבודות, יבוצע שיחזור מלא על פי תיק התיעוד.</p> | ה   |
| <p><b>קווי בנין</b></p> <p>(1) קווי הבניין כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>(2) קו בניין תחתי 0. לגבולות המגרש פרט לגבול הדרומי של חלקה 102 בו קו הבניין יהיה 7 מ'.</p> <p>(3) ישמר מרווח של 8.5 מ' בין המבנה לשימור למבנה המערבי לו, לטובת מעבר הולכי רגל מרח' סוקולוב לחצר הפנימית של המתחם.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ו   |

| 4.1 מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                       | 4.1 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>ז</p> <p>(1) במקום המסומן בתשריט תרשם זיקת הנאה בספרי המקרקעין למעבר הולכי רגל לכלל הציבור. שטח זה יהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה וללא הגבלה.</p> <p>(2) גודלה ומיקומה הסופיים של זיקת ההנאה יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי לעת מתן היתר בנייה</p> |     |
| 4.2 דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                             | 4.2 |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>4.2.1</p> <p>על-פי הקבוע בחוק.</p>                                                                                                                                                                                                                |     |
| <p><b>הוראות</b></p> <p>4.2.2</p> <p><b>תנועה</b></p> <p>א</p> <p>(1) נגישות כלי רכב למגרש 101 תתאפשר מרח' הס בלבד.</p> <p>(2) על המרפסות הקיימות מכח תכנית הר/1485 יחולו הוראות סעיף 4.1.2.ה.</p>                                                                         |     |
| 4.3 דרך מוצעת                                                                                                                                                                                                                                                              | 4.3 |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p> <p>על-פי הקבוע בחוק.</p>                                                                                                                                                                                                                |     |
| <p><b>הוראות</b></p> <p>4.3.2</p>                                                                                                                                                                                                                                          |     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד                             | שימוש               | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |      |                    |          | תכסית (%) מתא שטח | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות |   | קו בנין (מטר)     |                    |            |             | מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |       |      |
|----------------------------------|---------------------|---------|-----------------|-------------------|------|--------------------|----------|-------------------|-----------|------------------------------------|------------|---|-------------------|--------------------|------------|-------------|---------------------------------|-------|------|
|                                  |                     |         |                 | מעל הכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה הקובעת |          |                   |           |                                    |            |   | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי |                                 | אחורי | קדמי |
|                                  |                     |         |                 | עיקרי             | שרות | עיקרי              | שרות     |                   |           |                                    |            |   |                   |                    |            |             |                                 |       |      |
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים              | 101     | 1707            | 6460              | 2950 |                    | 7510 (1) | 70 (2)            | 76 (3)    | 78                                 | 19 (4)     | 5 | (5)               | (5)                | (5)        | (5)         | 912 (6)                         |       |      |
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מסחר ותעסוקה        |         |                 | 1000              | 82   |                    |          |                   |           |                                    |            |   |                   |                    |            |             |                                 |       |      |
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |         |                 | 270               | 60   |                    |          |                   |           |                                    |            |   |                   |                    |            |             |                                 |       |      |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לנייד זכויות בנייה בין המפלסים השונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור כל השימושים במגרש.

(2) עבור כל הבנייה שבמגרש.

(3) שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 85 מ"ר. מתוך 76 יח"ד 20% יח"ד קטנות עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.

(4) מס' קומות מירבי.

(5) כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.

(6) שטח זה מחושב עפ"י 12 מ"ר ליח"ד.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- (1) אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתיק תיעוד מלא למבנה לשימור בית מדיאשי אשר יוכן על בסיס מפת מזידה עדכנית ויכלול חו"ד הנדסית למבנה שתוכן ע"י מהנדס מבנים מומחה בשימור.
- (2) וועדת השימור תעביר התייחסות לעניין המבנה לשימור לעת דיון במסמך עיצוב אדריכלי ונופי אשר יאושר על ידי הוועדה המקומית. תיק תיעוד מאושר יהווה תנאי לדיון בוועדת השימור.
- (3) תנאי לדיון בבקשה להיתר בנייה, הכנת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, אשר יכלול בין השאר התייחסות לפרט ניתוק אדריכלי-עיצובי בין המבנה לשימור ובין המבנה העורפי שמדרום.
- (4) בקשה להיתר תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- א. תכנון מפורט לאופן שיקום ושימור האתר.
- ב. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי המבנה שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חו"ד מהנדס.
- ג. שילוב מערכות פנים (מיזוג אוויר, חשמל, מים, תקשורת וכו') ייעשה באופן שאינו פוגע במרכיבים האדריכליים של המבנה
- בהתאם למסקנות תיק התיעוד ואינו פוגע בערכי השימור ובמטרותיו.
- (5) בקשה להיתר תכלול לכל הפחות את המסמכים הבאים:
- א. תכנית בקנה מידה 1:250.
- ב. חזיתות רחוב סכמתיות בקנה מידה 1:250 של הבלוק בו ממוקם המבנה לשימור.
- ג. תכניות, חזיתות וחתכים בקנה מידה 1:100 וע"פ הנדרש ע"י הגורם המוסמך במחלקת התכנון העירונית, מצב קיים, מצב מוצע, לרבות שינויים מוצעים ושינויים שבוצעו בעבר, וכן מרכיבים היסטוריים בשטחים הפתוחים תחום המגרש כגון: קירות, ריצוף היסטורי, עצים לשימור וכיו"ב. מסמכים אלו יכללו התייחסות לחלוקות שכנות.
- ד. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 אשר תכלול את מרכיבי הפיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.
- ה. מסמכי ההיתר יתארו באופן מפורט את התשתיות החיצוניות ככל שישנן, חומרי הגמר ושילוט.
- ו. הבקשה להיתר תכלול התייחסות לנושא שלטי הסברה המתייחסים למבנה לשימור לרבות התייחסות למיקום השילוט באתר. יפורט שילוב השלטים המסחריים וההצללות במבנה לשימור ובבנייני הסמוך לו.
- ז. בקשה להיתר תכלול מפה טופוגרפית ובה מדידת העצים לשימור, וכן חו"ד אגרונום הכוללת הנחיות לשמירה על העצים לשימור ושמירה על מרחב השורשים, לרבות הנחיות לשמירה על העצים לעת עבודות הבניה.
- (6) תיאום עם נת"ע.
- (7) היתרי בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

- א. בקשה להיתר בניה תכלול התייחסות להוראות הבאות:
1. שינויים מבוקשים בחללים ובמרכיבים בפנים המבנה, לרבות חומרי גמר, יותרו כדי לאפשר הסבת המבנה לשימושים חדשים ולהמשך תפקודו. שינויים אלה יותרו רק אם



| 6.2 | עיצוב אדריכלי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>אינם פוגעים באלמנטים בעלי ערך ייחודי באתר. הכל בהתאם להנחיות תיק התיעוד ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. עבודות גמר ייעשו תוך שימוש בחומרי הגמר המקוריים ככל הניתן תוך התייחסות לפרטי בנייה ייחודים, הכל בהתאם להנחיות תיק התיעוד ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. הסדרת מערכות טכניות.</p> <p>4. שימור החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר וחדרי המדרגות.</p> <p>5. לא יותרו חיזוקים חיצוניים כנגד רעידות אדמה.</p> <p>ב. על המבנים שאינם לשימור הממוקמים באזור לשימור יחולו הוראות אלה:</p> <p>1. תיבחן התאמת עיצוב תוספות בנייה ובנייה חדשה לרבות חומרי גמר להנחיות במסמך העיצוב האדריכלי והנופי לאזור לשימור ולהנחיות מרחביות פרטניות.</p> <p>2. בסמכות מהנדס העיר להתנות בקשה למידע להיתר לתוספות או שינויים במבנה, בשיפוץ המבנה והשטח הפתוח על פי ובהתאם לאופי האזור, השפה האדריכלית והצמחיה המקומית.</p> <p>3. כל בקשה להיתר תובא לדיון בפני ועדת השימור ותהיה כפופה למסמך עיצוב אדריכלי לאזור כמפורט בתכנית זו.</p> |



| 6.3 | תנאים למתן היתרי איכלוס                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>תנאי למתן טופס אכלוס המבנה לשימור ו/או המבנים החדשים במגרש, יהיה גמר שיקום ושימור בפועל, כולל הצבת שילוט הסטורי למבנה וכולל שימור הצמחיה הבוגרת לשימור, הכל בליווי אדריכל המצוי בשימור ומהנדס המצוי בשימור ובאישור לגמר העבודות על ידי מהנדס העיר וממונה על השימור.</p> |



| 6.4 | תשתיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>(1) כל מערכות ומתקני התשתית בתחום התכנית (למעט סלולר ועמודי תאורה) כולל חשמל, תקשורת, ביוב, מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות. ככל שלא ניתן להטמין תשתית בתת הקרקע, ובאישור מהנדס הועדה, על התשתית להשתלב עם שימושים אחרים, להיות במבנה סגור, לא להוות מטרד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה. תשתית, ככל שתידרש, לא תחרוג מתכסית מקסימלית של 85% (על ובתת הקרקע).</p> <p>(2) מיקום התוואים להעברת תשתית החשמל, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה, ייבחנו בתאום עם החברה המספקת חשמל ובהתאם למרחקי ההשפעה מקווי מתח.</p> <p>(3) לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> |



| 6.5 | שמירה על עצים בוגרים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>1. נספח עצים בוגרים:</p> <p>א. לבקשה להיתר יצורף בשלב הבקשה לתיק מידע "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים לשימור בתחום המגרש. נספח זה יהיה מחייב ויכלול סימון קו בניין מסביב לעץ לשימור.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים שיסומנו בנספח כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו, הכל בכפוף להנחיות לעבודה בקרבת עצים משנת 2015.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע בנספח העצים הבוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשה להיתר בנייה במידה ואין הנחיות קוטר האזור המוגן יהיה פי 10 מקוטר הגזע בגובה 1.3 אזור זה יקרא בית שורשים מוגן, בכל מקרה אחר יש לזמן לשטח אגרונום לקבלת הנחיות עבודה פרטניות למקום.</p> |

## 6.5

## שמירה על עצים בוגרים

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח, ויוכן מפרט טכני ע"י אגרונום מלווה של הפרויקט.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

## 6.6

## היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

## 6.7

## רישום שטחים ציבוריים

שטח מבנה הציבור לרבות החצר, יירשמו על שם הרשות המקומית.

## 6.8

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- א. נדרש סימון מבנים מעם 60 מ' מעפ"י בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות 810 L - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6062272.
- ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי =בקשה זו תאושר.
- ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות ל:
- בפקס' למספר: 03-6065954
  - יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-60653866

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב       | התנייה                                                                                                                                                           |
|----------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | היתר בנייה     | (1) אישור ועדת השימור לתיק תיעוד מלא למבנה לשימור בית מדיאשי אשר יהיה חלק ממסמך עיצוב אדריכלי ונופי.<br>(2) אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הועדה המקומית. |
| 2        | מתן טופס אכלוס | ביצוע עבודות השימור בפועל.                                                                                                                                       |

## 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26