

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מס' תא/ 2988 "פרוייקט סמל"

שינוי מס' 5 לשנת 2000 של תכנית מתאר מס' 50

שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' A

שינוי מס' 2 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' 484

שינוי מס' 3 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' 645

שינוי מס' 2 לשנת 2000 של תכנית מס' 1090 א'

שינוי מס' 2 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' 1637

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מס' תא/ 2988 "פרוייקט סמל" (הידועה בשם "סומייל"), שינוי מס' 5 לשנת 2000 של תכנית מתאר 50, שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' A, שינוי מס' 2 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' 484, שינוי מס' 3 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' 645, שינוי מס' 2 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' 1090 א', שינוי מס' 2 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' 1637, על שינוייהן (להלן התכניות הראשיות).

2. מסמכי התכנית: (א) 13 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")  
 (ב) גיליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט")  
 (ג) גיליון אחד של נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 ו-1:1,000 (להלן: "נספח הבינוי").  
 (ד) גיליון אחד של נספח תנועה וחנייה מנחה בקני"מ שונים (להלן: "נספח תנועה וחנייה").  
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית וגבולותיה:

3.1 תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט והכולל את:

גוש:	6213
חלקות:	13-20, 22-26, 104, 408, 433, 597-599, 616, 634, 776,
	779, 830-832, 1210-1212, 1218-1223, 1231 ו-1240.
חלקי חלקות:	813, 778, 106
גוש:	6214
חלקות:	276, 535, 536, 541, 654, 656.
חלקי חלקות:	192, 279, 540, 642 ו-655.
גוש:	6216
חלקות:	1, 2, 5-11, 13-17, 37, 38, 46, 48, 86, 88, 91 ו-92.
חלקי חלקות:	3, 4, 18-20, 22, 34, 35, 47, 49, 55, 81.
גוש:	6217
חלקות:	431, 481, 488.
חלקי חלקות:	484.

3.2 גבולות התכנית:

בצפון-רחוב ז'בוטינסקי.  
 במזרח-רחוב בן סרוק.  
 בדרום-רחוב ארלוזורוב.  
 במערב-רחוב אבן גבירול.

## מאשרת

4. שטח התכנית: כ - 45 דונם.
5. יוזמי התכנית: חברת רמ-נח בע"מ, אפרירם בע"מ ואחרים.
6. בעלי הקרקע: בעלים שונים ועיריית תל-אביב יפו.
7. עורך התכנית: יער ארכיטקטים בע"מ, גולדנברג-בוכמן אדריכלים.
8. מטרות התכנית:
  - 8.1 לתכנן מחדש את תחום התכנית במטרה לחזק את אופי המגורים והמסחר באזור, לשפר את מערך שירותי הציבור, הקשרים העירוניים והתשתית העירונית כל זאת על ידי:

- 8.1.1 קביעת יעודי קרקע לאזור מגורים מיוחד, למגרש מיוחד, לחזית מסחרית, לשטח פרטי פתוח, לשטח ציבורי פתוח ודרך תת-קרקעית, לשטח ציבורי משולב, לדרך משולבת ולדרכים קיימות ומוצעות.
- 8.1.2 קביעת תכליות ושימושים, זכויות והוראות בנייה בתחום המגרשים אשר יאפשרו הקמה של בנייני ציבור, בניינים למגורים ולמסחר ובניינים רב תכליתיים בגובה מרבי של עד 200 + מטר מעל פני הים, מעל עד 6 קומות מרתף. סה"כ עד 141,000 מ"ר וכ- 970 יחידות דיור בהיקף של עד 104,500 מ"ר, עד 2,500 לשטחי ציבור, עד 15,500 מ"ר, למבני ציבור ועד 18,500 מ"ר למסחר, משרדים ויעודים רב-תכליתיים, לשטחים עיקריים על קרקעיים וקביעת שטחי שירות בהתאמה.
- 8.1.3 קביעת שטח נוסף של 5,000 מ"ר ביעוד מגורים שטחים עיקריים (ושטחי שירות בהתאמה), אשר מימושם מותנה בקיום תנאים הכלולים בתכנית ובאישור הועדה המקומית, זאת כמנוף כלכלי להשלמת ביצוע הפינויים במתחם.
- 8.1.4 הרחבת דרכים מאושרות, תכנון דרכים חדשות, הבטחת גשרים להולכי רגל למתחמים ציבוריים סמוכים, הבטחת אפשרות לקישור לכלי רכב לחניונים ציבוריים סמוכים, התחברות למערכת הסעת המונים וכן קביעת הוראות בדבר הסדרי חנייה, חניונים ותנועה.
- 8.1.5 קביעת הוראות בדבר חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון שניים או יותר, בהם יתבצעו איחוד וחלוקה מחדש, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, שלא בהסכמת בעלים, לגביהם תאושרנה ע"י הועדה המקומית תכניות מפורטות נפרדות והגדרת העקרונות להקצאת הזכויות בין בעלי הזכויות השונים בתחום התכנית.

### 8.2 לשנות את הוראות התכניות להלן:

תכנית מתאר מס' 50 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1064 מיום 19.12.40, תכנית מפורטת מס' A אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1084 מיום 20.3.41, תכנית מס' 484 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1012 מיום 23.5.63, תכנית מס' 645 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1439 מיום 28.3.68, תכנית מס' 1637 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1973 מיום 27.12.73, תכנית מס' 1090 א' אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3208 מיום 6.6.85 (להלן ביחד: "התכנית הראשית").

תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

### 9. אזורי יעוד:

- 9.1 אזור מגורים מיוחד (מגרשים מס' 11, 12): האזורים צבועים בתשריט בצבע כתום ויחולו עליהם ההוראות שלהלן:

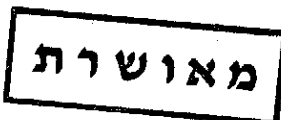
#### 9.1.1 תכליות:

9.1.1.1 במרתפים: חנייה, פריקה וטעינה, מחסנים, חדרי טרנספורמציה, מרחבים מוגנים, שירותים טכניים והנדסיים, שטחי שירות למסחר ומגורים וכל שטח שירות אחר.

מתוך סה"כ השטחים העיקריים יותרו שטחים: למועדוני ספורט ותרבות, לדיירי הפרוייקט, בריכת שחיה, חדרי כושר וכיו"ב (להלן: "שטחי רווחה").

בקומת המרתף העליונה יותרו בנוסף לשימושים המפורטים לסעיף זה, שימושי מסחר במסגרת סך כל השטחים העיקריים.

- 9.1.1.2 בקומות הקרקע יותרו התכליות כדלהלן:  
(א) בבניינים עם חזית מסחרית:  
(1) מסחר, שירותים אישיים, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי, שטחי רווחה וכן שטחי שירות למסחר ולמגורים.  
(2) שטחי פריקה וטעינה מקורים לשימוש שטחי המסחר.
- (ב) בבניינים ללא קומת קרקע מסחרית:  
שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי, שטחי רווחה ושטחי שירות לבנייני המגורים.  
קומת קרקע יחשב כל מפלס אשר לו נגישות ישירה מהרחובות הגובלים ו/או ממפלס ציבורי או פרטי פתוח בתחום התכנית.
- 9.1.1.3 ב-2 הקומות הראשונות מעל לקרקע יותרו מגורים במסגרת השטחים העיקריים, כמו כן יותרו שטחי רווחה למגורים כולל מועדונים ובריכות שחיה.  
בבניינים אשר חזיתם פונה לרחובות, תותר במפלסים אלה באישור הועדה המקומית, המרת שטחי מגורים למשרדים למקצועות חופשיים ושירותים אישיים ו/או למלונאות.
- 9.1.1.4 יתר המפלסים יהיו למגורים או למגורים בשילוב משרד למקצוע חופשי של הדייר המתגורר בדירה. במפלסים אלה ניתן יהיה לשלב גם שטחי רווחה.
- 9.1.1.5 במסגרת שטחי השירות יותרו גם קומות טכניות נפרדות, לובי קומתי ואחסון.
- 9.1.2 **זכויות בנייה:**  
9.1.2.1 מגרש מס' 11:  
סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים מעל מפלס אבן גבירול לא יעלה על 70,040 מ"ר. מתוכם, השטחים העיקריים למגורים לא יעלו על 56,540 מ"ר והשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים לא יפחתו מ-1,000 מ"ר.  
סה"כ שטחי השירות לא יעלה על 64,500 מ"ר. מתוכם לא יעלה סה"כ שטחי השירות מתחת מפלס רח' אבן גבירול על 40,500 מ"ר.  
תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע בהיקף שלא יעלה על 5,000 מ"ר.  
סה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 514 יח"ד.
- 9.1.2.2 מגרש מס' 12:  
סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים מעל מפלס אבן גבירול לא יעלה על 52,960 מ"ר.  
מתוכם השטחים העיקריים למגורים לא יעלו על 47,960 מ"ר והשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים לא יפחתו מ-1,500 מ"ר.  
סה"כ שטחי השירות לא יעלה על 46,800 מ"ר. מתוכם לא יעלה סה"כ שטחי השירות מתחת לקרקע על 28,400 מ"ר.  
תותר העברת שטחים עיקריים של השימושים המותרים בקומת הקרקע ושטחי ציבור, מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.  
סה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 436 יח"ד.
- 9.1.2.3 בנוסף לאמור תתאפשר תוספת שטח של עד 5,000 מ"ר שטחים עיקריים, באישור הועדה המקומית ובכפוף למפורט בסעיף 10.1.
- 9.1.3 **גבהים:**  
9.1.3.1 בגבולות המגרש יותרו עד 6 קומות מרתף.  
9.1.3.2 גובה המבנים לאורך הרחובות לא יעלה על 52 מ' מעל פני הים ב- 5 קומות מעל קומת כניסה ו/או קומה מסחרית גבוהה ו-2 קומות עליונות חלקיות – סה"כ 8 קומות כולל קומת הקרקע.



בשטחים המסחריים שבקומות הקרקע תותר בניית יציע ו/או קומה חלקית בהתאם לגבהים ולשטחים המותרים עפ"י דיני התכנון והבנייה. שטח היציעים ו/או הקומות יכלל במסגרת הזכויות המותרות כמפורט לעיל.

9.1.3.3 גובה מגדלי המגורים לא יעלה על 200 + מטר מעל פני הים ובהתאם למגבלות משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחית-לפי הנמוך מביניהם, ומספר הקומות לא יעלה על 40 קומות מעל קומת הקרקע, לא כולל קומות ומתקנים טכניים ואנטנות על הגג.

#### 9.1.4 קווי בנין:

9.1.4.1 המרתפים יהיו בגבולות המגרשים למעט לרח' ארלוזורוב ואבן גבירול, בהם קווי הבנין למרתפים יהיו: לרח' ארלוזורוב – 3.5 מ' ולרחוב אבן גבירול – 5 מ'. קומת המרתף העליונה תתוכנן באופן אשר יאפשר מעבר של תשתיות עירוניות עפ"י דרישת הגורמים העירוניים המוסמכים.

9.1.4.2 קווי הבנין לרחובות הגובלים יהיו אפס לבנייה המלווה את הרחובות. קו הנסיגה של המגדלים לא יפחת מ-5 מ' מקווי הבנין. המיקום המדוייק של המגדלים יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 10.4.3.

9.1.4.3 קו הנסיגה לשתי הקומות העליונות במבנים המלווים את הרחובות הגובלים, לא יפחת מ-3 מ'.

9.1.4.4 לאורך רחוב אבן גבירול תתוכנן קולונדה בעומק אשר לא יפחת מ-4 מ'. הרוחב הכולל של הקולונדה והמדרכה לא יפחת מ-8 מטר.

#### 9.1.5 שטח פרטי פתוח (במגרש מס' 12):

השטח הצבוע בכתום ומנוקד בירוק הינו שטח פרטי פתוח עם זיקות הנאה לציבור ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

9.1.5.1 השטח הפרטי הפתוח מיועד לכיכר עירונית, לגן ציבורי, מגרש משחקים ולכל תכלית אחרת הקשורה בכך שתאושר ע"י הועדה המקומית. בשטח זה תותר התקנת מתקני משחק וריהוט רחוב וכן שימושי רווחה ונופש, ותירשם לגביו זיקת הנאה לטובת הציבור.

9.1.5.2 במפלסים התת-קרקעיים בשטח זה יותרו כל התכליות כמפורט בסעיף 9.1.1.1.

9.1.5.3 השטח הפרטי הפתוח מהווה חלק בלתי נפרד מהמגרשים ביעוד "מגורים מיוחד" וירשם ע"ש הבעלים של המגרש.

9.1.5.4 בתחום המגרשים תירשם זיקת הנאה הדדית לטובת הציבור ולטובת דרכי גישה ומעבר למבנים בהתאם לתכנית העיצוב הארכיטקטוני ולדרישות הועדה המקומית.

9.1.5.5 בשטח שלא יפחת מ-30% משטחי השפ"פ שבמפלס הקרקע יובטח בית גידול לנטיעות ולעצים בוגרים. בשפ"פ שמעל מפלס הקרקע יובטח גינון ובית גידול לעצים בוגרים כפי שיקבע בתכנית העיצוב אדרי' ופיתוח סביבתי.

#### 9.2 מגרש מיוחד (מגרש מס' 41):

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום, תחום בקו חום כהה הוא מגרש מיוחד ויחולו עליו הוראות בנייה כלהלן:

#### 9.1.2 תכליות:

9.2.1.1 במרתפים: חניה, פריקה וטעינה, מחסנים, חדרי טרנספורמציה, מרחבים מוגנים, שירותים טכניים והנדסיים, שטחי שירות למסחר ומגורים וכל שטח שירות אחר. מתוך סה"כ השטחים העיקריים יותרו כמו-כן שטחי רווחה כגון: מועדוני ספורט ותרבות לדיירי הפרוייקט, חדרי כושר וכיו"ב.

# מאשרת

- 9.2.1.2 במפלס קומת הקרקע ובקומות העליונות: שימושים מעורבים לרבות שירותים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי, מסחר ומשרדים.
- 9.2.1.3 בקומות מעל קומת הקרקע יותרו בנוסף לתכליות אלו מגורים.
- 9.2.2 **זכויות בנייה:**
- 9.2.2.1 סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים לא יעלה על 2,500 מ"ר. מתוכם עד 2,200 מ"ר שטח עיקרי למגורים.  
סה"כ שטחי השירות לא יעלה על 5,550 מ"ר. מתוכם לא יעלה סה"כ שטחי השירות מתחת לקרקע על 4,300 מ"ר.  
סה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 20 יחיד.
- 9.2.3 **גבהים:**
- 9.2.3.1 בגבולות המגרש יותרו עד 6 קומות מרתף.  
9.2.3.2 גובה המבנה לא יעלה על 52 מ' מעל פני הים ב- 5 קומות מעל קומת כניסה ו/או קומה מסחרית גבוהה ו- 2 קומות עליונות חלקיות – סה"כ 8 קומות כולל קומת קרקע.  
בשטחים המסחריים שבקומות הקרקע תותר בניית יציע ו/או קומה חלקית בהתאם לגבהים ולשטחים המותרים עפ"י דיני התכנון והבנייה. שטח היציעים ו/או הקומות יכלל במסגרת הזכויות המותרות כמפורט לעיל.
- 9.2.4 **קווי בנין:**
- המרתפים יהיו בגבולות המגרש, למעט לרח' ארלוזורוב ואבן גבירול, בהם קווי הבנין למרתפים יהיו: לרח' ארלוזורוב - 3.5 מ' ולרחוב אבן גבירול - 5 מ'.  
קומת המרתף העליונה תתוכנן באופן אשר יאפשר מעבר של תשתיות עירוניות עפ"י דרישת הגורמים העירוניים המוסמכים.  
קווי הבנין לרחובות הגובלים יהיו כמפורט בתשריט.  
קו הנסיגה לשתי הקומות העליונות במבנים המלווים את הרחובות הגובלים, לא יפחת מ- 3 מ' לכיוון הרחוב.  
לאורך רחוב אבן גבירול תתוכנן קולונדה בעומק אשר לא יפחת מ- 4 מ'.  
הרוחב הכולל של הקולונדה והמדרכה לא יפחת מ- 8 מטר.
- 9.3 **הוראות נוספות לחזית מסחרית:**  
השטח המסומן בתשריט בקו בצבע סגול הינו "חזית מסחרית".
- 9.3.1 החזית המסחרית לצד רחוב אבן גבירול תבוצע עם מעבר מקורה (קולונדה) לכל אורכה, כמפורט בסעיף 9.1.4.4, בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ובנספח הבינוי כמפורט בסעיף 10.4.3.  
רוחב המדרכה לשימוש הציבור לאורך רחוב אבן גבירול בצמוד לקולונדה לא יפחת מ- 4 מטר. (לא כולל הקולונדה). בהתאם לסעיף 9.1.4.4.
- 9.3.2 לא יותרו שטחי אחסון, שירות וכד' ולא תותר הפניית שימושים מטרדים לאורך החלק הקדמי של החזית המסחרית.
- 9.4 **שטח לבנייני ציבור (מגרש מס' 52):**  
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מיועד לבנין ציבורי ויחולו עליו הוראות התכנית הראשית.
- 9.5 **שטח ציבורי משולב (מגרש מס' 51):**  
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ופסים אלכסוניים בצבע ירוק, מיועד לשטח ציבורי משולב ויחולו עליו הוראות הבנייה שלהלן:
- 9.5.1 **תכליות:**
- 9.5.1.1 מתחת לפני הקרקע יותרו שטחי שירות הכוללים: חנייה, מרחבים מוגנים וחדרי ביטחון, מתקנים טכניים, הנדסיים ותברואתיים, חדרי מדרגות,

מעליות, אחסנה, פריקה וטעינה, מחסנים, ארכיונים וכל שטח שירות נוסף המתאים לתכליות הבנין. הועדה המקומית רשאית לאשר במרתף שימושים התואמים את התכליות האחרות של המבנה ובלבד שלא תהיה פגיעה בשטחי השירות הנדרשים לתפקוד הבנין ובכפוף לזכויות הבנייה המפורטות לעיל.

9.5.1.2 מעל פני הקרקע יותרו: שירותי חינוך, שירותי דת וקהילה, שירותי בריאות ורווחה, שירותי תרבות וספורט, משרדים לשימושים עירוניים ושירותים נלווים הדרושים להפעלת התכליות לעיל כולל מסעדה ובית קפה בתנאי שהם מהווים חלק מהמוסדות הנ"ל.

9.5.1.3 בחלק מהמגרש קיים חניון בן 4 קומות אשר ישולב בתכנית כוללת של הבנייה במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

9.5.1.4 בלפחות 30% מהשטחים הפתוחים שבמפלס הקרקע יובטח בית גידול לנטיעות ולעצים בוגרים. בשטח הפתוח שמעל מפלס הקרקע יובטח גינון ובית גידול לעצים בוגרים כפי שיקבע בתכנית העיצוב אדרי' ופיתוח סביבתי.

### 9.5.2 זכויות בנייה:

סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים יהיו 15,500 מ"ר. מתוכם לא יעלה סה"כ השטחים לשירותים נלווים על 500 מ"ר. סה"כ שטחי השירות לא יעלה על 31,100 מ"ר. 5,200 מ"ר מעל הקרקע. מתוכם סה"כ שטחי השירות מתחת למפלס בן סרוק 25,900 מ"ר. שטחי השירות המפורטים לעיל כוללים את החניון הקיים. תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע.

### 9.5.3 גבהים:

9.5.3.1 בגבולות המגרש יותרו עד 6 קומות מרתף.

9.5.3.2 גובה המבנים לא יעלה על 45 מ' מעל פני הים ב- 4 קומות מעל קומת כניסה גבוהה ו- 2 קומות עליונות חלקיות – סה"כ 7 קומות כולל קומת קרקע. תותר בניית יציע ו/או בקומה חלקית בהתאם לגבהים ולשטחים המותרים עפ"י דיני התכנון והבנייה. שטח היציעים ו/או הקומות יכלל במסגרת הזכויות המותרות כמפורט לעיל.

### 9.5.4 קווי בנין:

המרתפים יהיו בגבולות המגרש, קומת המרתף העליונה תתוכנן באופן אשר יאפשר מעבר של תשתיות עירוניות עפ"י דרישת הגורמים העירוניים המוסמכים. קווי הבנין לרחובות הגובלים יהיו אפס. קו הנסיגה לשתי הקומות העליונות בחזית הקדמית של המבנים המלווים את הרחובות הגובלים, לא יפחת מ- 3 מ'. בהתאם לסעיף 9.1.4.3. התכנית המבונה מעל הקרקע לא תעלה על 50% משטח המגרש. לפחות 50% משטח המגרש יפותח בצורה רציפה כגן ובאופן אשר יבטיח מעברים פתוחים להולכי רגל מצפון לדרום. תותר בניית יותר ממבנה אחד בתחום המגרש.

### 9.6 שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 31 ו-32):

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. תותר גמישות בגבולות הגאומטריים של המגרשים ובלבד ששטחם לא יקטן משלושה דונם. על המגרשים יחולו ההוראות שלהלן:

9.6.1 בתחום המגרש תותר גישה תת-קרקעית שתחבר את רחוב אבן גבירול עם רחוב בן סרוק ותכלול גם גישה לחניונים שבתחום התכנית.

9.6.2 פני הקרקע במפלס רח' אבן גבירול – ארלוזורוב יפותחו ככיכר עירונית וישמשו למעבר הולכי רגל ואופניים, לגינה, מגרשי משחק לילדים וכל תכלית אחרת הקשורה בכך שתאושר ע"י הועדה המקומית. בתחום זה תותר גם התקנת ריהוט רחוב. כמו כן יותר שימוש הכולל העמדת כיסאות ושולחנות המשרתים את השימושים המסחריים הגובלים.

- 9.6.3 ב- 6 מפלסים תת-קרקעיים יותרו: חנייה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה, מרחבים מוגנים.  
סה"כ שטחי השירות התת-קרקעיים לא יעלה על 19,380 מ"ר.
- 9.6.4 התכנון הפיזי של המרתפים בתחום השצ"פ (במגרש מס' 31) יבטיח אפשרות להתחברות עתידית למערכת הסעת המונים.

**10. הוראות נוספות:**

**10 1 תוספת שטחי בניה כמנוף לפינויים:**

ניתן להוסיף עד 5,000 מ"ר שטחים העיקריים, לשטחים העיקריים המפורטים בתכנית, עבור עד 45 יחידות דיור, וזאת רק במידה שהועדה המקומית שוכנעה כי מימוש, כולם או מקצתם נחוץ להשלמת הפינויים במתחם, כל זאת באישור הועדה המקומית ובכפוף להתקיים התנאים המצטברים הבאים:

10 1 1 הוגשה לועדה המקומית חוות דעת של שמאי מקרקעין, שמונה על ידה ושוכנעה הועדה המקומית כי על פי חו"ד זו יש צורך במימוש התוספת, כולה או מקצתה, על מנת להשלים את ביצוע הפינויים על פי תכנית זאת.

10 1 2 הוגשה לועדה המקומית בקשה להגדלת מספר יחידות המגורים שנקבע בתכנית זאת.

10 1 3 החלטה כאמור למימוש התוספת או כל חלק ממנה תהיה בשים לב, ככל הניתן, לכמות השטח ומספר הפינויים שכל בעל זכויות בתכנית נדרש להביא לפינויים ביחס לכלל הפינויים הנדרשים על פי תכנית זאת.

**10 2 זכות מעבר וזיקות הנאה החדית:**

10 2 1 בשטחי הקולונדה וכן בכל השטחים הפרטיים הפתוחים מעל מפלס הקרקע תירשם זכות מעבר וזיקת הנאה לציבור.

10 2 2 תירשם זיקת הנאה להבטחת גישה לשטחים ציבוריים מבונים בתחום המגרשים ביעוד "אזור מגורים מיוחד".

10 2 3 בקומות החנייה הפרטית והציבורית תירשם זיקת הנאה החדית בין המגרשים השונים עפ"י תכנית העיצוב הארכיטקטוני ודרישות הועדה המקומית וכן תירשם זכות מעבר למערכות תשתית עירוניות ופרטיות ולגישה אליהם.

10 2 4 תרשם זיקת הנאה החדית ומעבר בין המגרש הציבורי המשולב – (מגרש 51) בחלקו קיים חניון השקם לבין מגרש "מגדל המאה" בתכנית 1090 א- בחלקו קיים חניון השקם.

10 2 5 תרשם זיקת הנאה לציבור במגרש מס' 11 על פי התשריט ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.

10 2 6 זכויות המעבר וזיקות הנאה, בתכנית זו סכמתי בלבד, היקפן ומיקומן הסופי יפורטו בתכניות המפורטות ובתכניות העיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 10.5.3 וירשמו בפנקס רישום המקרקעין.

**10 3 בריכות שחיה:**

10 3 1 יותר קירווי עונתי של בריכות השחיה במסגרת השטחים העיקריים.

10 3 2 לא יותר שימוש ואחסון כלור גזי לצרכי בריכות השחיה אלא תחליפים שיאשרו על ידי השירות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו.

**10 4 חלוקה למגרשים:**

10 4 1 התכנית מחולקת למגרשים כמסומן בתשריט. גבולות המגרשים המסומנים בתשריט הם עקרוניים בלבד וצורתם ועיצובם הסופיים יקבעו בתכניות מפורטות הכוללת איחוד וחלוקה מחדש בסמכות הועדה המקומית. ניתן יהיה לשנות את הגבולות ואת חלוקת המגרשים והשטח של המגרשים השונים על פי תכנית מפורטת לבינוי ועיצוב אדריכלי וכתוצאה ממדידות בשטח בתכנית בסמכות הועדה המקומית.

10 4 2 חלוקת המגרשים על פי תכנית מפורטת שתאושר, לא תחשב כשינוי לתכנית זו.



**10 5 נספח בניוי, תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי:**

10 5 1 נספח הבינוי של תכנית זו הינו מנחה בלבד, למעט קווי בנין מינימליים וגבהים מקסימליים.

10 5 2 תנאי למתן היתרי בנייה בתחום כל מגרש (בהתאם לסעיף 10.4) יהיה הגשת תכנית אשר תכלול בין היתר תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי שתחול על מתחם תכנון שלם או על חלק ממתחם כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית, לאישורה. התכנית שתאושר על ידי הועדה המקומית תהיה מסגרת מחייבת לכל המבנים ולפיתוח השטח הכלול בה.

10 5 3 תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תהיה בקנה מידה שאינו קטן מ- 1:500 ותכלול תשריטים והוראות בדבר: העמדת בניינים לפי גודלם וצורתם.

מפלסי הכניסות, קומות הקרקע, קולונדות, שטחי הגן, הגגות והמעקות. עיצוב חזיתות המבנים, כולל פרטי גימור לכל החזיתות והגגות חומרי בנייה, צבעים וחומרי ציפוי.

אופן ופרטי פיתוח השטח, לרבות גינון והקצאת שטחים פתוחים לשימושים ציבוריים בתחום השפ"פ, עיצוב קירות תומכים וגדרות, כבישים וחניות, ריהוט ותאורת רחוב, חומרי הריצוף והגמר בתחום המגרשים הפרטיים ובתחום מגרשי הציבור, לרבות הבטחת בטי גידול לעצים בוגרים והעתקת עצים קיימים. פירוט הכניסות והיציאות לחניונים שבמפלסים התת-קרקעיים בהתאם להנחיות בנספח התנועה והחנייה. פתרונות עקרוניים לכל מערכות התשתית (חשמל, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב) ושירותים טכניים. פרישת שימושים אופקית ואנכית במבנים. קביעה סופית של גבולות המגרשים, הוראות והנחיות לגבי פתרונות עיצוביים זמניים לכל שלב ושלב של הבנייה. התכנית תבטיח ציר הולכי רגל אשר יקשר בין המגרשים הציבוריים בתחום התכנית והמתחם הציבורי הכולל את המרכז הקהילתי רמז / ארלוזורוב וגימנסיה הרצליה.

10 5 4 כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי תיערך בחינת השפעת הרוחות ותכנית הבנייה תהיה בהתאם להמלצותיה. נושא האקוסטיקה, איכות האויר בכניסות והיציאות לרחוב בן סרוק וכן פתרונות אקוסטיים למתחם כולו, יטופלו במסגרת הנחיות השירות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו.

**10 6 עתיקות:**

10 6 1 שטח התכנית נכלל בתחומי אתר עתיקות מוכרז. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח רשות העתיקות.

**11. תנועה וחנייה:**

11 1 נספח התנועה והחנייה לתכנית זו הוא עקרוני בלבד ומחייב לנושא כניסות ויציאות לחניונים. בעת הוצאת היתר הבנייה ניתן לשנות את מיקום הכניסות והיציאות של החניונים, והסדרי התנועה האישור גורמי התנועה המוסמכים.

11 2 תקן החניה יהיה על פי נספח התנועה והחניה או על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. התקן שיקבע למסחר ותעסוקה יהיה תקן מקסימלי ולא ניתן יהיה להוסיף מקומות חנייה.

הועדה המקומית לתכנון ובנייה, באישור משרד התחבורה, תהיה רשאית להקטין את תקני החנייה בפרוייקט זה ו/או על פי תקנות תכנוניות אחרות בהתאם למדיניות שתקבע בעת הוצאת היתרי הבנייה. במידה ויצומצם תקן החנייה, ניתן יהיה להסב שטחי חנייה שנבנו בפועל לשטחים עיקריים באמצעות תכנית מפורטת.

11 3 החנייה תתוכנן תוך הפרדה בין חנייה למגורים וחנייה לשימושים אחרים.

11 4 בנוסף לאמור בנספח החנייה והתנועה, יותרו שינויים במערך החנייה וכן תוספת שטח ו/או תוספת קומות מרתף למטרות תנועה וחנייה לצורך התאמה לתקן החנייה כפי שיהיה בתוקף ביום אישור תכנית זו ובמועד הוצאת היתרי הבנייה.



- 11 5 כל שלב בנייה יכלול לפחות את מקומות החנייה בהתאם לתקנים הנדרשים לבניית שלב זה.
- 11 6 שטחי הפריקה והטעינה ודרכי השירות לשטחים המסחריים יהיו מקורים וגובהם לא יפחת מ- 4.50 מ', או כפי שיידרש על ידי העירייה. יוסדרו שטחי פריקה וטעינה מהכניסה הצפונית מרח' אבן גבירול ותוסדר גישה לשטחים אלה.
- 11 7 תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית יהיה הבטחת ביצוע פתרונות להסדרי תנועה שיאפשרו גישה למבנים הנבנים והקיימים בהתאם לדרישות הקבועות בנספחי התנועה של התכנית ודרישות אגף התנועה של עיריית תל-אביב.
- 11 8 יינתנו זיקות הנאה הדדיות למעבר בין החניונים לצורך תיפעול משותף ומעבר שירותים ורכב שירות בהתאם לדרישות עפ"י תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי ובהתאם לדרישות הועדה המקומית.
- 11 9 כל החנייה בתחום המגרשים הציבוריים תהיה פתוחה לציבור 24 שעות ביממה.
- 11.10 במידה ותוקם תחנת הסעת המונים באזור, יתאפשר מעבר הולכי רגל וקישור לתחנה ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' באמצעות זיקת הנאה לציבור דרך קומות המרתף וקומת הקרקע.
- 11.11 \* בניה עתידית לא תפגע בהמשך פעילות חניון השקם הקיים. החניון יתוכנן תוך התאמת מפלס חניון השקם הקיים ומפלסי החניונים המתוכננים.
- 12. איחוד וחלוקה:**
- 12 1 כל שטח התכנית הינו לאיחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים. איחוד וחלוקה מחדש יבוצע בתכניות מפורטות, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה על בסיס המצב התקף ערב אישור תכנית זו.
- 12 2 נקבעו שני מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש, דרומי וצפוני (כמסומן בתשריט) לגביהם תאושרנה ע"י הועדה המקומית תכניות מפורטות נפרדות.
- 12 3 שטחים ציבוריים בתחום התכנית, אשר הועברו על שם העירייה בתמורה יובאו בתחשיב הזכויות של "מצב נכנס" בתכנית האיחוד והחלוקה.
- 13. פינויים:**
- 13 1 כל אחד מבעלי המקרקעין בתחום התכנית יהיה חייב לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו, לרבות השטחים המיועדים לדרכים, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור ולשטח ציבורי משולב, מכל מבנה, שימוש, חפץ או חזקה. הפינוי הינו תנאי לקבלת היתר בנייה בגין זכויותיהם במגרשים חדשים.
- 13 2 שלבי הפינוי של המגרשים בתחום התכנית יקבעו לכל מתחם תכנון על בסיס סקר פינויים שיוכן בהנחיית הועדה המקומית. שלבי הפינוי יקבעו באופן שיבטיח את האפשרות לפיתוח ומתן כל שירותי הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים למתחם, בהתאם להתקדמות הבנייה ועל פי הסכם שיעשה בין בעלי הזכויות בתחום המתחם והעירייה.
- 13 3 הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב את מגישי תכניות האיחוד וחלוקה לצרף נספח פינויים על רקע תצ"א עדכנית למועד כפי שיוסכם עליו עם מגישי תכניות האיחוד וחלוקה.
- 13 4 תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה פינוי המגרשים בתחום התכנית, לרבות הדרכים, שצ"פ, אזורים לבנייני ציבור ושטח ציבורי משולב, בשלבים שיקבעו על ידי הועדה המקומית בתכנית מפורטת ועל פי מתחמי משנה שיקבעו על ידה על בסיס העקרונות דלהלן:
- 13 4 1 יידרש פינוי של 65% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם כתנאי להוצאת היתר לזכויות הבנייה שהן עד 1/3 מסה"כ הזכויות בתחום המתחם הנ"ל, בנוסף לפינוי השטחים ביעוד דרכים. פינוי הכיכר הציבורית בפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול תהווה חלק מתנאי הוצאת היתר הבנייה הראשון (במתחם הדרומי). פינויים אלה יכללו במסגרת פינוי 65% מהשטח.

- 13 4 2 יידרש פינוי של 85% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם כתנאי להוצאת היתר לזכויות הבנייה שהן עד 2/3 סה"כ הזכויות בתחום המתחם הנ"ל בנוסף לפינוי השטחים הציבוריים הפתוחים, השטחים לבנייני הציבור והשטח הציבורי המשולב.
- 13 4 3 יידרש פינוי של 100% מהשטח התפוס במועד פרסום התכנית למתן תוקף בכל מתחם, כתנאי להוצאת היתרים לזכויות הבנייה הנוותרות מסה"כ הזכויות בתחום המתחם הנ"ל בנוסף פיתוח וביצוע בפועל של כל השטחים הציבוריים הפתוחים, שטחי הציבור המשולבים במגרשים הפרטיים והמגרש ביעוד שטח ציבורי משולב.
- הוראות הפינוי של השטחים הציבוריים על פי סעיף זה, באות להוסיף על חובתו של כל אחד מהבעלים לפינוי חלקתו כמפורט בסעיף 13.1 ו-13.2 לעיל. חלקו של כל אחד מהבעלים הפרטיים בפינוי השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לחלקו מסה"כ זכויות הבנייה.
- 13 5 הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת שלבי ביצוע התכנית, הוראות שיאפשרו בניית מבנים לאחר פינוי חלק מהשטחים התפוסים, ובתנאי מתן ערבויות לפינוי ממבקש ההיתר, ובלבד שישמרו העקרונות אשר פורטו לעיל.
- 13 6 למרות האמור לעיל, העירייה תהיה רשאית לבצע פינויים אם נאלצה לעשות כן כדי להבטיח ביצוע דרך שטח ציבורי פתוח ו/או שטח לבנייני ציבור. במקרים אלה לא יוצא היתר בנייה לבעלים עליו חלה חובת הפינוי על פי סעיף זה, אלא לאחר החזר הוצאות הפינויים לעירייה כשהם נושאים ריבית והצמדה כחוק, מיום תשלום הוצאות הפינויים בפועל ועד למועד התשלום.
- 14. רישום שטחים ציבוריים:**
- 14 1 כל השטחים המסומנים בתשריט המיועדים לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי משולב, דרך קיימת, דרך מוצעת ודרך משולבת, מיועדים להפקעה ללא תמורה ו/או ירשמו ללא תמורה במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש עיריית תל-אביב יפו, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף, אדם או חפץ ומשוחררים מכל שיעבוד וחזקה.
- 14 2 הוראות סעיף 14.1 אינן באות לפגוע בזכותה של הועדה המקומית להפקיע את השטחים שנועדו בתחום התכנית לצרכי ציבור.
- 14 3 השטחים לשימושים ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים, ירשמו בבעלות העירייה עם רישום הבית המשותף. עד לביצוע רישום הבית המשותף, לאחר גמר הבנייה יוחכרו שטחים אלה לעירייה תמורת 1 ש"ח לתקופה של 999 שנה. הליך רישום הבית המשותף יבוצע עם השלמת הבנייה, לאחר רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין.
- 15. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה:**
- 15 1 מערך התשתיות כולל אספקת המים, הביוב, והניקוז וסידורי התברואה יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ועפ"י דרישות מהנדס העיר בנוסף לקבוע עפ"י כל דין.
- 15 2 תשתיות ציבוריות יונחו בתחום השטחים הציבוריים. תובטח זכות מעבר וגישה לעירייה ולציבור לצורך התקנה, אחזקה וטיפול במערכות התשתית כולל הביוב, הניקוז ואספקת המים במידה וידרש.
- 15 3 במסגרת ביצוע התכנית תיבדק האפשרות להחדרת מי הניקוז מתחום התכנית לאקוויפר מי התהום בהתאם להנחיות השירות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב.
- 16. סדר ביצוע התכנית:**
- 16 1 ביצוע התכנית בכל הנוגע להיתרי בנייה ולבנייה בשטח התכנית ייעשה בסדר ובשלבים ובמתחמי תכנון כפי שיקבעו על ידי הועדה המקומית בתכניות בסמכות הועדה המקומית, אשר יבטיחו רצף צמוד של בנייה ופיתוח, כך שרמת הפיתוח

# מאשרת

והפתרונות למערכות התנועה, החנייה והשירותים הנדרשים בתחומי התכנית יהיו ברמה שתאפשר איכלוס בכל שלב ושלב של הבנייה.

16 2 תנאי האחזקה של הפרוייקט והדרכים לביצועה יקבעו בתכניתה מפורטות שתאושרנה על ידי הועדה המקומית ויהיו חלק בלתי נפרד מכל היתר בנייה שיוצא בתחום התכנית אשר יכלול גם פירוט התנאים והמנגנון להחלפת חברת האחזקה.

## 17. תנאים למתן כל היתר בנייה בתחום התכנית:

התנאים הבאים יחולו לגבי כל אחד ממתחמי התכנון בנפרד.

17.1 הבטחת ביצוע פתרונות להסדרי תנועה שיאפשרו גישה למבנים הנבנים בהתאם לדרישות הקבועות בנספחי התנועה של התכנית ודרישות אגף התנועה של עיריית תל-אביב יפו.

17.2 הבטחת הקמתן של חברת / חברות ניהול, אחזקה ותפעול לחניונים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר ולמבני המגורים (להלן: "חברת האחזקה") אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקת המתחמים בתחום התכנית, ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

17.3 קבלת אישור לתכנית ממינהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגבי המבנים בתחום התכנית. גובה הבניינים בתכנית לא יעלה על הגובה המאושר על ידי מינהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

17.4 אישור רשות העתיקות המאשרת את הבנייה עפ"י ההיתר.

17.5 אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 10.5.3.

17.6 אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית.

17.7 אישור הועדה המקומית לתכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית הקובעת הוראות בדבר מתחמי תכנון, איחוד וחלוקה, פינויים, והתניות נוספות כמפורט בתכנית זו.

17.8 הבטחת זיקות ההנאה ורישומן ע"י הערה כמפורט בסעיף 10.2 לעיל.

17.9 הבטחת רישום השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 14 לעיל.

17.10 הבטחת וביצוע הפינויים והריסת ופינוי המבנים, כמפורט בסעיף 13 לעיל.

## 18. תנאים להיתרי איכלוס:

התנאים הבאים יחולו לגבי כל אחד ממתחמי התכנון בנפרד.

18 1 הקמה והפעלה בפועל של חברת האחזקה כמפורט בסעיף 17.2 לעיל.

18 2 ביצוע בפועל של הפיתוח של כל השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים כפי שיקבע בתכנית מפורטת כאמור בסעיפים 17.5 ו- 17.7 לעיל.

18 3 ביצוע הפינויים כנדרש בסעיף 17.10 לעיל.

18 4 רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 17.9 לעיל.

18 5 רישום בפועל של זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין כמפורט בסעיף 17.8 לעיל יהיו תנאים לתעודת גמר.

## 19. הוצאות התכנית:

19 1 הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

19 2 כל בעל זכויות במקרקעין בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות שבסעיפים 19.1 כיחס שבין חלקו בזכויות המאושרות בתכנית לכלל הזכויות שבתכנית.

19 3 תשלום ההוצאות שבסעיפים 18.1, 18.2 ו- 18.3 על ידי הבעלים מבקשי ההיתר, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, וריבית עפ"י חוק הרשויות המקומיות,

## מאשרת

הפרשי הצמדה וריבית לתשלומי חובה, מיום תשלום ההוצאות הנ"ל ע"י העירייה ועד ליום פרעון ע"י הבעלים, יהיה תנאי לאיכלוס.

**20. יחס התכנית לתכנית הראשית:**


20 1 על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. ואולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית ובין הוראות תכנית זו יכריעו הוראות תכנית זו. ( התכנית הראשית בכל מגרש היא רצף התכניות המאושרות באותו המקום בעת אישור תכנית זו).

20 2 במקרה של סתירה בין הוראות תכניות תקפות לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

**21. זמן ביצוע התכנית: 15 שנים ממועד אישור התכנית.**

**מאשרת**

תכנית מס' תא/ 2988  
 "פרוייקט סמל"  
 עמוד 13 מתוך 13



22: אישורים:

חתימת היזם:

חתימת עורך התכנית:

ישראלי  
 ישראלי  
 רח' בן שטח 9, יפו  
 טל. 518766, פקס. 5187888

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:		תכנית מס' 2988 "פרוייקט סמל"
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	22.5.2002	פרוטוקול 2002-8 ב' החלטה 10
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	5.3.2004	ישיבה מס' 838
תאריך	28.7.2004	" 848
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		<b>הרב נתן אלנתן</b> תאריך זיהוי ועדת המשנה לתכנון ולבניה

29-11-2004

חתימת הועדה המחוזית:

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' תא/ 2988  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 3.5.04  
 ביום 28.7.04 לאשר את התכנית.  
 1.11.04  
 גילה אורון  
 יו"ר הועדה המחוזית

12.12.04 אורון