

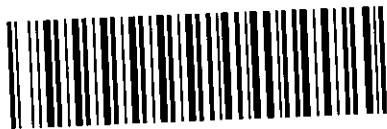
מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מתאר מספר 2777 - "בנק המזרחי"

שינוי מספר 1 לשנת 1998 לתכנית בנין עיר מספר 44 (תיקון 1941) על שינויה

ושינוי מספר 1 לשנת 1998 של תכניות מספר 1200, 1729 ו-2619

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר 2777 - "בנק המזרחי", שינוי מספר 1 לשנת 1998 של תכנית מספר 44 (תיקון 1941) על שינויה ושינוי מספר 1 לשנת 1998 של תכניות מספר 1200, 1729 ו-2619.
2. מסמכי התכנית:  
א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט").  
ג. נספח בינוי מנחה בקני מידה : 1:250, 1:500 (להלן "נספח הבינוי").  
ד. נספח תנועה וחניה מנחה ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן "נספח תנועה").  
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית:  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל:  
חלקות 27 ו-29 בגוש 7245 (מגרש "צים") - רחוב נחלת בנימין (צד מערבי) בין שדרות רוטשילד 22 ורחוב לילינבלום 35.  
חלקה 17 בגוש 7456 (שומה) - שדרות רוטשילד 48.  
חלקה 71 בגוש 6921 (שומה) - רחוב לילינבלום 39.  
חלקה 77 בגוש 6921 (שומה) - רחוב לילינבלום 48.
4. שטח התכנית: כ-3.7 דונם.  
חלקה 27 בגוש 7245, כ-1,239 מ"ר (חלק מגרש 1).  
חלקה 29 בגוש 7245, כ-622 מ"ר (חלק ממגרש 1).  
חלקה 17 בגוש 7456 (שומה), כ-740 מ"ר (מגרש 2).  
חלקה 71 בגוש 6921 (שומה), כ-564 מ"ר (מגרש 4).  
חלקה 77 בגוש 6921 (שומה), כ-575 מ"ר (מגרש 3).
5. יוזם התכנית: נציבים נכסים וציווד בע"מ.
6. בעל הקרקע: נציבים נכסים וציווד בע"מ ובנק המזרחי המאוחד בע"מ.
7. עורך התכנית: משה צור אדריכלים, בוני ערים בע"מ.



2777

3395-1



1

8. מטרות התכנית:

חיזוק המע"ר ההיסטורי של תל-אביב ע"י הקמת בניין למשרדים, הנהלת בנק ולמסחר, שימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר וקביעת בניינים למגורים ו/או אכסון מלונאי, קביעת כיכר ציבורית פתוחה וחלל ציבורי סגור לשימוש הציבור, כל זאת על ידי:

א. איחוד בהסכמה של חלקות 27 ו-29 בגוש 7245 למגרש בניה אחד, שינוי יעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד למרכז עסקים ראשי בו יוקם בנין למשרדים, הנהלת בנק ומסחר והשלמת שימור הבנין ברחוב לילינבלום 35 פינת רחוב נחלת בנימין.

ב. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת בנין למשרדים ומסחר בשדרות רוטשילד פינת רחוב נחלת בנימין בשטח עיקרי שלא יעלה על 8,375 מ"ר (כולל הבנין הקיים ברחוב לילינבלום 35 פינת רחוב נחלת בנימין) ובגובה של 19 קומות משרדים ועוד קומה עליונה חלקית, מעל קומת קרקע גבוהה ועד 8 קומות מרתף. סה"כ 21 קומות משרדים ומסחר ועוד קומות טכניות בחלק העליון מעל פני הקרקע.

ג. קביעת זכויות והוראות בניה לבנייני מגורים ו/או אכסון מלונאי במגרשים ברחוב רוטשילד 48 וברחוב לילינבלום 39.

ד. קביעת הוראות שימור למבנים ברחוב לילינבלום 48 ובשדרות רוטשילד 48 והוראות להשלמת שימור לבניין ברחוב לילינבלום 35.

ה. העברת זכויות בניה לחלקה שברחוב לילינבלום 39 מהחלקה בשדרות רוטשילד 48 ואפשרות להעברת זכויות לחלקה ברח' לילינבלום 39 מרח' לילינבלום 48. העברת זכויות בניה למגרש העסקים הראשי מהחלקות בשדרות רוטשילד 48 ורחוב לילינבלום 48.

ו. קביעת זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור בכיכר ציבורית פתוחה בפינת הרחובות שד' רוטשילד ונחלת בנימין כמסומן בנספח הבינוי.

ז. קביעת זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור בחלל ציבורי סגור כגון אטריום המוגדר כלפי הרחובות בקירות זכוכית בגובה שלא יקטן מגובה הבניין הקיים בחלקה 29 בגוש 7245 כמסומן בנספח הבינוי. החלל יהיה פתוח לשימוש הציבור בשעות הפעילות העסקית בתיאום עם הוועדה המקומית.

ח. לשנות בהתאם את תכנית מספר 44 (תיקון 1941) אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מספר 1142 מיום 20.11.1941, על שינוייה, ואת תכנית מספר 1200 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פירסומים מספר 2123 מיום 03.07.1975, על שינוייה ואת תכנית מספר 2619 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מספר 4402 מיום 21.04.1996, ואת תכנית מספר 1729 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פירסומים מספר 2196

מיום 19.02.1976 (להלן "התכניות הראשיות"). תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

9. אזורי יעוד:

1. מרכז עסקים ראשי (מגרש מספר 1):

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווי שתי וערב בצבע אפור כהה (רחוב נחלת בנימין בין שדרות רוטשילד לרחוב לילינבלום) הוא אזור מרכז עסקים ראשי ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

בקומות מרתף - חנייה, מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה, כספות, מטבח ומועדון לעובדים, ושטחי שרות נילוויים ע"פ תכנית "ע" - מרתפים.

בקומת הקרקע - מבואה, שירותי קבלת קהל, משרדים, מסחר, בנק, בית קפה, בתי אוכל, אחסנה, שימושים טכניים ושטח פתוח לציבור.

בכל הקומות - שירותי קבלת קהל, מסחר, בנק, שימושים נלוויים לבנק, משרדים, שימושים נלוויים למשרדים ושימושים טכניים. כמו כן תותר בניית ספא וחדר כושר במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית (גם בקומת המרתף).

בקומות הגג - משרדים, מסעדה, חדרי כנסים ושיבות, מתקנים ושימושים טכניים וחדרי מכוונות.

בקומות טכניות (מעל לקומות הגג) - שימושים טכניים, מתקנים הנדסיים, חדרי מכוונות, חללים לשימושים טכניים, מאגר מים ומדרגות. בבניין לשימור - מסחר, משרדים, בנק וכל השימושים הטכניים הנלוויים אליהם.

אטריום ציבורי - איזור שהייה לציבור בשעת הפעילות העסקית, בית קפה, שולחן בקרה מודיעין ומידע. כמו כן יותרו בחלל האטריום גשרי מעבר בין הבניין החדש והישן. רוחב הגשרים בחלל האטריום לא יעלה על 1.80 מ'.

ב. זכויות הבניה:

1. מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יותרו שטחים עיקריים בשטח שלא יעלה על 8,375 מ"ר ושטחי שרות (מעל לקרקע) בשטח שלא יעלה על 3,900 מ"ר (כולל הבנין להשלמת שימור). שטח המסחר לא יעלה על 25% מסך השטחים העיקריים. במניין השטחים העיקריים לא יכלל אטריום זכוכית בשטח ריצפה של בין 150 מ"ר ל - 300 מ"ר שיהיה פתוח לציבור בשעות הפעילות העסקית (שעות הפעילות העסקית יהיו בתיאום עם הוועדה המקומית). שטח האטריום יהיה



- בנוסף לשטחים המאושרים לפרוייקט. שטח גשמי המעבר באטריום בין הבניין החדש והישן לא יכלל במניין השטחים.
2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יותרו שטחי שרות בשטח שלא יעלה על 9,300 מ"ר (כולל הבנין להשלמת השימור).
3. תותר העברת עד 500 מ"ר שטחים עיקריים מתוך השטחים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
4. לא תותר תוספת בניה (מעל מפלס הכניסה הקובעת) לבנין להשלמת השימור למעט חיבורו לבנין החדש וגשמי מעבר.
5. תכסית הבנייה המקסימלי תהיה עד גבולות קווי הבניה למעט מבני עזר כאמור בסעיף 3.ד.1.9. להלן.
6. היטל החדרים הטכניים הבנויים מעל לקומת הגג המותרת עפ"י תכנית זו לא יעלה על 150 מ"ר וגובהם עפ"י סעיף 1.ג.1.9. להלן.

ג. גובה הבניה:

1. מעל מפלס הכניסה הקובעת:
- א. גובה הבניין לא יעלה על 19 קומות מעל קומת הקרקע ועוד קומה עליונה חלקית (סה"כ 21 קומות משרדים ומסחר ועוד קומות טכניות כמפורט להלן). בקומת הקרקע ניתן לבנות, בנוסף לני"ל, יציע/קומה חלקית במסגרת שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית זו.
- ב. בנוסף יותרו הבלטות של שטחים ונפחים טכניים, גגונים, קירות ורטיקליים, אלמנטים אדריכליים אנכיים, בשיעור של עד 23 מטר מעל הגג העליון של הקומות ובנוסף עוד 15 מ' עבור תורן ורטיקלי בעיצוב אדריכלי מיוחד. גובהם לא יעלה על +130 מטר מעל מפלס פני הים, כמצויין בנספח הבינוי.
- ג. גובה החדרים הטכניים הבנויים מעל לקומת הגג המותרת עפ"י תכנית זו לא יעלה על 13 מ'.
2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: עד 8 קומות מרתף. קומת המרתף העליון הינה בגובה משתנה ומותר להקים במסגרתה קומה חלקית כמצויין בנספח הבינוי, במסגרת שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית זו.

ד. קווי הבניה:

1. קוי הבניה לבניה החדשה יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.
2. קוי הבניה לבנין לשימור יהיו ע"פ הקיים.

3. תותר הקמת מבני עזר לשירות הבניין כגון: חדר אשפה, חדרי חשמל, חדרי מדרגות וכדו' עד גבול המגרש בגובה שלא יעלה על 1.50 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין בכפוף לאישורם במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח כאמור בסעיף 12.ג. להלן.
  4. תותר בנית מרתפים בגבולות המגרש (קו בנין "0"), לרבות מרתפים מתחת לבנין להשלמת השימור.
  5. יותר לבלוט עם הבניין החדש מעל הבניין לשימור בקומות העליונות וכמצויין בנספח הבינוי.
  6. תותר הבלטת אלמנט אדריכלי אופקי כמתואר בסעיף 1.9.ה.2. עד גבולות המגרש.
  7. תותר הבלטת אלמנטים אדריכליים כגון קיר ורטיקלי וכד' מעבר לקו הבניין עד 10% מהמרווח האחורי.
- ה. הוראות נוספות:
1. בשטח המסומן בנקודות ירוקות בנספח הבינוי תירשם זיקת הנאה לציבור:
    - א. במפלס הרחוב בשטח שבין גבולות המגרש וקוי הבנין הקדמיים בקומת הקרקע כמסומן בנספח הבינוי.
    - ב. בכיכר הציבורית בשטח הפתוח לציבור בתחום קווי הבניין בפינת הרחובות שד' רוטשילד ונחלת בנימין כמסומן בנספח הבינוי.
    - ג. בשטח הפתוח לציבור בתחום הבניין (האטריום) בשעות הפעילות העסקית בתאום עם הועדה המקומית, כמסומן בנספח הבינוי.
    - ד. ממדי וצורת האטריום והשטח שלגביו תירשם זיקת הנאה לציבור ניתנים לשינוי בהתאם לתכנון הסופי של הבניין באישור הועדה המקומית ובתנאי ששטח זיקת ההנאה הכולל לא יפחת מ- 620 מ"ר.
  2. לבניין יותר אלמנט אדריכלי אופקי מעל אחד הגגות בצורת גגון, פרגולה או אלמנט אחר באישור הועדה המקומית. השטח מתחתיו לא יחשב שטח בניה. ניתן להגיע עם האלמנט עד גבול המגרש, בכפוף לאישורו בתכנית עיצוב ופתוח, כאמור בסעיף 12.ג. להלן.
  3. יותרו אלמנטי הצללה אופקיים על החזיתות שלא יחשבן בשטחי בניה.

2. מגרש מיוחד (מגרש מספר 2):
- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום במסגרת בצבע חום עם קוים אלכסוניים בצבע חום (שדרות רוטשילד 48) הוא מגרש מיוחד, עליו בנוי בנין לשימור המיועד למגורים ויחולו לגביו ההוראות הבאות:
- א. תכליות מותרות:
- בקומות מרתף - לפי תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים.  
בקומת הקרקע - מבואה, מגורים, אכסון מלונאי ושטחי שרות.  
הועדה המקומית רשאית להתיר שימושים למסחר, בתי אוכל וגלריה בקומת הקרקע, כל זאת בתנאי התאמה לתכנית השימור ואישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א.
- בקומות עליונות - מגורים, אכסון מלונאי ושטחי שרות נלווים.  
בקומות הגג - חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית ג', מתקנים טכניים וחדרי מכונות.
- ב. זכויות הבניה:
- ע"פ הקיים (כ-1049 מ"ר).  
הועדה המקומית רשאית לאשר העברת עד 100 מ"ר (שטח עיקרי) ועד 100 מ"ר (שטחי שרות) ממגרש מספר 2 למגרש מספר 4, בכפוף להמלצת מהנדס העיר ולהתאמה לתכנית השימור (סעיף 11 להלן).
- ג. גובה הבניה:
- ע"פ הקיים. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומות מרתף ע"פ תכנית 2619 ו/או תוספת 2 חדרי יציאה לגג ו/או תוספת חדר מכונות על הגג בכפוף להמלצת מהנדס העיר ולהתאמה לתכנית השימור (סעיף 11 להלן).
- ד. קוגי הבניה:
- ע"פ הקיים. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בניה למרפסות, מסתורי כביסה ומיזוג אויר בדרך של הקלה, בכיוון החצר הפנימית בכפוף להמלצת מהנדס העיר ובהתאמה לתכנית השימור (סעיף 11 להלן).
3. אזור מסחרי 1 (מגרש מספר 3):
- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם מסגרת וקוים אלכסוניים בצבע סגול (רחוב לילינבלום 48) הוא מגרש באזור מסחרי 1, עליו בנוי בנין לשימור ויחולו לגביו ההוראות הבאות:
- א. תכליות מותרות בכל הקומות:
- סניף בנק, משרדים ושרותים נילוים להם, כל זאת בתנאי התאמה לתכנית השימור (סעיף 11 להלן).

ב. זכויות הבניה:

ע"פ הקיים, בגריעת חלק מקומת היציע (כ-66 מ"ר) המיועד להריסה ופתחים ברצפות לצורך הקמת מעלית (יותר שטחים עיקריים בהקף של כ-1,235 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת וכ-325 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת).

הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומת גג חלקית ששטחה לא יעלה על 190 מ"ר שטח עיקרי. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחים אלו לחלקה שברחי לילינבלום 39. כמו כן רשאית הועדה המקומית להתיר הגדלת שטח המרתף לצורך מתקנים טכניים וחדרי מכוניות, בכפוף להמלצת מהנדס העיר ובהתאמה לתכנית השימור (סעיף 11 להלן).

ג. גובה הבניה:

ע"פ הקיים. הועדה המקומית רשאית להתיר בנית קומת גג חלקית בכפוף להמלצת מהנדס העיר ולהתאמה לתכנית השימור (סעיף 11 להלן). תותר תוספת מעקות עפ"י דרישת יועץ בטיחות.

ד. קווי הבניה:

ע"פ הקיים. הועדה המקומית רשאית להתיר שינוי קווי הבניה, בדרך של הקלה, לצורך בנית חדר מדרגות וחדרי שרותים בחצר האחורית, בכפוף להמלצת מהנדס העיר ולהתאמה לתכנית השימור (סעיף 11 להלן).

ה. זיקת הנאה:

בשטח המסומן בנקודות ירוקות בתשריט תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור.

4. אזור מסחרי (מגרש מספר 4):

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום במסגרת בצבע סגול (רחוב לילינבלום 39) הוא מגרש באזור מסחרי ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

בקומות מרתף - לפי תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים.

בקומת הקרקע - מבואה, מגורים, אכסון מלונאי ושטחי שרות.

הועדה המקומית רשאית להתיר שימושים למסחר, בתי

אוכל וגלריה בקומת הקרקע. כל זאת בתנאי אישור

השירות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.

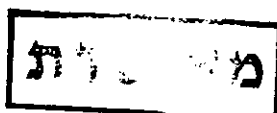
בקומות עליונות - מגורים, אכסון מלונאי ושטחי שרות נלוים.

בקומות הגג - חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וחדרי מכוניות.

הועדה המקומית רשאית להסב השטח המיועד למגורים ואכסון מלונאי

למשרדים בתנאי ששטח זהה, בבנין המיועד למשרדים או שהשימוש בו

הוא למשרדים באזור המע"ר המרכזי, ייועד למגורים.



ב. זכויות הבניה:

עד 1133 מ"ר שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת.  
עד 300 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת.  
עד 1,128 מ"ר שטחי שרות מתחת מפלס הכניסה הקובעת. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחים ממגרשים 2,3 למגרש זה, כאמור בסעיפים 2.9 ב.ו-3.9 ב. לעיל, ובתנאי שלא יגדלו נפח הבניה וגובה הבניין במגרש זה כמצויין בתכנית זו.

ג. גובה הבניה:

עד 5 קומות (כולל קומת קרקע) בתוספת קומת גג.

ד. קווי הבניה:

כמסומן בתשריט. מעבר לקווי הבניין תותר השארת חדר חשמל הקיים במגרש.

10. תנועה וחניה:

א. החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, ועל פי היקף הבניה החדשה בלבד.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת מקומות חניה לשירות הציבור. תותר תוספת שטחי שירות לחניה לשם התאמה לתקן שידרש או לתוספת מקומות חניה לשירות הציבור, לרבות הגדלת מסי קומות המרתף שמתחת לפני הקרקע בהתאם לכך. הוספת שטחי השירות לחניה ומרתפי החניה תאושר במסגרת היתרי הבניה.

ג. יותר שילוב פתרונות הכניסה והיציאה לחניונים בדרך גישה משותפת עם מגרשים שכנים באישור ובתיאום אגף התנועה בעיריית תל-אביב.

ד. נספח התנועה הוא מנחה בלבד. שינויים בנספח זה באישור אגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו לא יהוו שינוי לתכנית זו, ובתנאי שיינתן פתרון חניה כנדרש לכל התכנית.

ה. סידורי פינוי אשפה ישולבו בחניונים, בהתאם לאישור עיריית תל-אביב - יפו.

11. הוראות שימור:

המבנים בתחום התכנית המסומנים בכוכבית שחורה מיועדים לשימור ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. המבנים לשימור ולהשלמת השימור יתועדו במסמך תיעוד (להלן "מסמך התיעוד") ויערכו עבורם תכניות שימור (להלן "תכניות שימור").

תיק התיעוד יכלול שרטוטים מקוריים של הבנינים לשימור, שרטוטים המתארים את המצב הנוכחי של החזיתות, תכניות הקומות וחתיכים על בסיס מדידת הבניין שתיערך ע"י מודד מוסמך. כמו כן יתועדו פרטי הבנין המקוריים, פרטי נגרות ומסגרות וכיו"ב. יתועדו הרבדים השונים של הבניה במגרש לתקופותיה, כולל תוספות הבניה. תיק התיעוד יכיל גם תיעוד היסטורי ע"י



צילומי הבניין המקורי, תצלומים היסטוריים הנוגעים לבנין וסביבתו, מפות היסטוריות וצילומי מסמכים היסטוריים, תולדות המשפחה הבונה ותולדות האדריכל אשר תכנן את הבניין המקורי. התיק יכיל גם צילומים של המצב הקיים בסביבת הבניין, חזיתותיו, פרטים חיצוניים ופנימיים, חו"ד אדריכל העוסק בשימור הבניין וחוו"ד הנדסית. תכולת התיק התייעוד תהיה ע"פ הנחיות עיריית תל-אביב-יפו.

תכנית השימור תכלול את התכנית לשימור הבית, שיפוצו ושחזורו במטרה להחזיר את הבית לקדמותו. התכנית תכלול את כל ההוראות לגבי הפעולות הנדרשות כגון: חיזוק שלד הבניין וטיפול פנימי וחיצוני, הריסת תוספות בניה (גם אם נבנו בהיתר) וכיו"ב, כל זאת ע"פ מסמכי התייעוד. תכניות השימור יוכנו בתיאום עם צוות השימור או מי שימונה ע"י מהנדס העיר כמתאם.

מסמכי התייעוד ותכניות השימור יובאו לאישור מהנדס העיר.

ב. תאסר הריסת מבנים אלה. תותר הריסת חלקי מבנה לא מקוריים בהתאם למסמך התייעוד ותכנית השימור והוראות צוות השימור בעיריית תל אביב-יפו או מי שימונה ע"י מהנדס העיר כמתאם.

ג. שיפוץ ושימור המבנים:

שימור ו/או שיפוץ ו/או שיחזור המבנים יבוצע בהתאם למסמך התייעוד ולתכנית השימור המאושרת. תבוצענה כל הפעולות המשתמעות מתכניות אלה במטרה להחזיר את המבנים לקדמותם כגון: חיזוק שלד הבנין וטיפול פנימי וחיצוני, בתיאום מלא עם צוות השימור בעיריית תל אביב-יפו ולהנחת דעת מהנדס העיר.

ד. במסגרת השימור תידרש הריסת תוספות בניה אשר מהוות פגיעה חזותית ואדריכלית אף אם הוצא להם בעבר רשיון בניה והכל עפ"י מסמך התייעוד ותכנית השימור.

ה. אחזקת המבנים לשימור:

כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתם של המבנים לשימור תעשה באישור מהנדס העיר בהתאם למסמך התייעוד, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בנין, גדור, גינון, ניקוז, חניה, התרת מתקנים על גג הבנין וכו'.

12. הוראות נוספות:

א. פני תקרת המרתף לא יבלטו מעל פני הקרקע מחוץ למתווה הבניין העל קרקעי למעט כאמור בסעיף 3.ד.1.9. להלן. מהנדס העיר רשאי לדרוש הנמכות בפני תקרת המרתף ליצירת בתי גידול לצמחיה ולעצים רחבי נוף.

ב. בנוסף להוראות תכנית "ע" - מרתפים תותר גם הקמת מתקנים טכניים ומחסנים בכל קומות המרתף, בשטחים שאינם ניתנים לניצול לחניה, במסגרת שטחי השרות המותרים ע"פ תכנית זו.

- ג. תוכן תכנית עיצוב ופיתוח למגרש מס' 1 לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול פרוט חומרי הגמר, גינון וצמחיה (כולל הפתרון לנטיעת עצים ומיקום בתי גידול לעצים רחבי נוף), שילוב אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיו"ב) ושילוב אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים. הועדה המקומית רשאית לדרוש כיסוי דרך הגישה לתניונים בצמחיה ואבטחת מיגון אקוסטי לדרך גישה זו.
- ד. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומחייב אך ורק לנושאים הבאים: קווי הבניין, גובה הבניין, ממדי האטריום והכיכר הציבורית הפתוחה כפוף לסעיף 1.1.ה.1.ד. לעיל וקו הבלטה מירבית של המגדל מעל הבניין הקיים להשלמת שימור שבמגרש מס' 1 כמסומן בנספח הבנוי.
- ה. לא יותר שימוש מגורים ואכסון מלונאי באותו בניין.
13. הפקעות ורישום שטחים:
- א. השטחים בתכנית זו המיועדים להפקעה לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו, על פי חוק, כשהם פנויים מכל מבנה, שימוש או חפץ ומשחררים מכל חוב, שיעבוד או חזקה.
- ב. תרשם זיקת הנאה לציבור לשטחים המיועדים לכך בתכנית כמפורט בסעיף 1.1.ה.1. לעיל.
14. תנאים למתן היתר בניה:
- בנוסף לתנאים אותם רשאית הועדה המקומית לדרוש לא ינתן היתר לבניה חדשה ו/או לפעולות לשימור בנינים לשימור לפני ביצוע הפעולות הבאות:
- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי למגרש מס' 1 ע"י הועדה המקומית. תכנית העיצוב האדריכלי תפרט בין היתר חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים וחומרי גמר. כמו כן יוצע פתרון של כיסוי בצמחיה וטיפול אקוסטי לדרך הגישה לתניונים.
- ב. אישור מסמך תיעוד ותכנית שימור הכולל את כל הבניינים והאלמנטים לשימור בתחום תכנית זו ע"י מהנדס העיר והבטחת ביצוע פעולות השימור והשחזור בהתאם להוראותיו.
- ג. הועדה המקומית תקבע תנאי, בין יתר התנאים, למתן ההיתר של בניית הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש מספר 1: הגשת בקשה להיתר בניה לבניינים לשימור בתחום התכנית, הבטחת ייעוד המבנים למגורים כמפורט לעיל והבטחת שימור והשלמת שימור המבנים בתחום התכנית ע"פ מסמך התיעוד ותכנית השימור והשלמת השימור.
- ד. הבטחת ביצוע הריסת המבנים והסככות שאינם לשימור ופינוי כל פסולת הבנין. תותר אי הריסת חלק מהמבנים במידה ולא יפריעו לתכנון, ע"פ המלצת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.

- ה. הבטחת ביצוע מיגון אקוסטי לחדרים הטכניים בבנינים ולדרך הגישה לחניונים.
- ו. הבטחת איחוד החלקות במיתחם על פי הוראות פרק ט' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ז. הבטחת ביצוע הסדרי קרקע, רישום זיקות הנאה ורישום שטחים המיועדים להפקעה ע"ש עיריית תל אביב-יפו כמפורט לעיל.
- ח. הבטחת רישום הערת אזהרה לבניינים לשימור בדבר מיצוי זכויות בנייה.
15. תנאים למתן תעודת גמר:
- א. בנית הבנינים במגרש ע"פ תכנית העיצוב ופיתוח השטחים הפתוחים להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- ב. שימור ושיחזור הבנינים והאלמנטים לשימור ע"פ הוראות מסמכי התיעוד והשימור להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- ג. הבטחת ביצוע הסדרי קרקע וכו' כמפורט לעיל.
- ד. רישום הערת אזהרה לבניינים לשימור בדבר מיצוי זכויות בנייה.
16. הוצאות תכנון ופיתוח:
- א. הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.
17. יחס התכנית לתכניות תקפות:
- הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית מתאר "ע" - מרתפים יחולו בתחום תכנית זו. הוראות תכנית "ג" חלות בתכנית זו למעט בתחום מגרש מס' 1. במקרה של סתירה בין הוראות תכניות אלה לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.
18. זמן ביצוע:
- 10 שנים מיום אישור התכנית.
- אם בתום 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה לבנין במגרש 1 ולא הסתיימו עבודות ביצוע השלד עד לקומה ה-15 (מעל פני הקרקע) לפחות, תתבטל תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית, אלא אם תחליט הועדה המקומית אחרת.

~~בנק המזרחי~~

19. אישורים

חתימת המתכנן:

בנק המזרחי המאוחד בע"מ  
 דב פוגל      דב קדמון

נציגים נכסים וציווד בע"מ  
 דב פוגל      דב קדמון

חתימת בעל הקרקע:

נציגים נכסים וציווד בע"מ  
 דב פוגל      דב קדמון

חתימת יוזם התכנית:

חתימת הועדות:

הועדה המקומית לתכנון ולכניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: <u>הגן - אגודת 2777 - תוקף החלטה</u>		
הוסלצה לפתן חוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
אושרה לפתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולכניה		
תאריך	ישבה מס'	.....
.....	2/4/81	659
מנהל	מתנדב/תעיר	יוזר הועדה
.....	.....	.....
.....	.....	.....

משרד הפנים מהוז תל אביב חוק התכנון והכניה ושכיה 1965 אישור תכנית מס' <u>ת 2777/60</u> הועדה המחוזית לתכנון ולכניה החליטה ביום 2.4.81 לאשר את התכנית שבע"מ <u>לסקר</u> י"ח... המחוזית
--

17.01.81