

תכנית מפורטת מס' 2220א'  
 "פרישמן-דיזנגוף"  
 תאריך: 25.12.07  
 עמוד 1 מתוך 8

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מפורטת מס' 2220א' - "פרישמן דיזנגוף"

שינוי מס' 1 לשנת 1994 של תכנית מפורטת מס' 2220

ושינוי מס' 1 לשנת 1994 של תכנית בנין עיר מס' 58 על שינוייה

1. שם התכנית:  
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2220א' "פרישמן-דיזנגוף", שינוי מס' 1 לשנת 1994 של תכנית מפורטת מס' 2220 ושינוי מס' 1 לשנת 1994 של תכנית בנין עיר מס' 58 על שינוייה.
2. מסמכי התכנית:  
 התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גליון תשריט בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט"), נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 ונספח תנועה מנחה בקני"מ 1:250.
3. תחולת התכנית:  
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את חלקות 9-1 בגוש 7091.
4. גבולות התכנית:  
 בצפון - רח' פרישמן  
 במערב - רח' דיזנגוף  
 במזרח - רח' ריינס וחלקה 10 בגוש 7091  
 בדרום - רח' אסתר המלכה
5. שטח התכנית: כ- 4.366 דונם.
6. יוזם התכנית: אירוסאט בע"מ.
7. בעל הקרקע: אירוסאט בע"מ ואחרים.
8. עורך התכנית: יסקי, מור, סיון שותפות מוגבלת.  
 רח' בן-גוריון 1 בני ברק  
 טל: 03-6158000, פקס: 03-6158001.
9. מטרות התכנית:
  - 9.1 פיתוח המתחם כאזור פעילות מעורב של מגורים ומסחר, ע"י:
    - א. קביעת יעוד קרקע של אזור מגורים מיוחד במגרש א' ובו זכויות והוראות לבניה בשטח עיקרי של עד 10,080 מ"ר (עד 120 יח"ד), הכוללת מגדל מגורים ומבנה בגובה 4 קומות, כולל קומת קרקע למסחר, 3 קומות למגורים ולשימושים נלווים וקומת גג. גובה המגדל לא יעלה על 26 קומות מעל קומת הקרקע ובנוסף 2 קומות טכניות חלקיות, ובסה"כ לא יעלה על 104 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
    - ב. בקומות 1,2 במגדל יותרו שימושים נלווים כגון: שימושים טכניים, שטחי אחסון כלליים וכו'. קביעת זכויות והוראות בניה נוספות במקרה של איחוד חלקות 1 ו-7 עם מגרש א' למבנים למסחר, משרדים ומגורים בגובה עד 6 קומות וקומה 7 חלקית בחלקה 1 ו-4 קומות בחלקה 7 וכמסומן בנספח הבינוי.
    - ג. קביעת הנחיות לבינוי במסגרת נספח בינוי מנחה והנחיות לתנועה וחניה במסגרת נספח תנועה מנחה.
    - ד. קביעת שטח להשלמה לחלקה מס' 1 בגוש 7091.
    - ה. קביעת יעוד קרקע של שטח פרטי פתוח במגרש א'1 וקביעת הוראות לפיתוח גינה ציבורית ולרישום זיקת הנאה לציבור בשטח זה.

1. קביעת הוראות בדבר רישום זיקת הנאה לציבור בחזית לרח' פרישמן, במעבר בין רח' פרישמן והשפ"פ ברח' אסתר המלכה, ובחזית לרח' דיזנגוף.  
2. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה.
- 9.2 לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 2220, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3576 בתאריך 04.08.88 ואת תכנית בנין עיר מס' 58, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מס' 976 בתאריך 04.01.40 (להלן: "התכנית הראשית").

10. אזורי יעד:

אזור מגורים מיוחד: השטח המסומן בצבע כתום תחום במסגרת כתומה כהה.  
שטח פרטי פתוח: השטח המסומן בצבע ירוק תחום במסגרת בצבע ירוק כהה.  
על שטחים אלו יחולו ההוראות הבאות:

- 10.1 חלופה מס' 1: מגרש א' (חלקות מס' 2-6, 8 (חלק) ו- 9 (חלק)):

א. תכליות מותרות:

בקומות המרתף: עפ"י תכנית "ע-1-מרתפים". כמו כן, תותר העברת שטח עיקרי למסחר ולמשרדים לקומת מרתף עליון, כמפורט בסעיף 10.5 ב' להלן.

במבנה ברח' דיזנגוף:

בקומת הקרקע: מסחר, בתי-אוכל, שרותים עסקיים ואישיים, משרדים, לובי כניסה למגורים.  
בקומות 1-2: מגורים, משרדי ניהול ואחזקה, שטחי רווחה לדיירים, מועדון ספורט לשימוש הדיירים, שרותים טכניים, שטחי אחסון כלליים.  
בקומת הגג: מועדון ספורט ובריכת שחיה לשימוש הדיירים, שרותים טכניים וחדרי מכוונות. ניתן יהיה לקרות את שטח הבריכה. במקרה זה ייחשב השטח המקורה במנין השטחים העיקריים. פרוט אופן הקירוי יכלל בתכנית עיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 12.6 ג' להלן.

במגדל:

בקומת הקרקע: לובי כניסה, משרדי ניהול ואחזקה, שטחי רווחה לדיירים, שירותים טכניים.  
בקומות 1-2: מגורים, שימושים נלווים כגון: שירותים טכניים, שטחי אחסון.  
בקומות 3-26: מגורים.  
בקומות הגג: שרותים טכניים וחדרי מכוונות.

ב. זכויות בניה:

כמפורט בטבלה בסעיף מס' 10.5 להלן.  
מותרת תוספת זכויות בניה במסגרת מגבלות הגובה, מספר הקומות וקווי הבנין המוגדרים בתכנית זו ע"י העברת זכויות בניה מחלקות 1,7 הכלולות בתחום התכנית בכפוף למימוש חלופות 2 ו/או 3 כמפורט להלן.

ג. גובה הבניה:

מספר קומות המגדל – עד 26 קומות מעל קומת הקרקע, בתוספת עד 2 קומות גג חלקיות למכוונות ומתקנים טכניים ועד 5 קומות מרתף. גובה המגדל לא יעלה על 104 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. במבנה הנמוך בחזית לרח' דיזנגוף – 3 קומות מעל קומת הקרקע בתוספת קומת גג מקורה חלקית, כאמור בסעיף 10.1 א' לעיל.  
הכל כמסומן בנספח הבינוי.

ד. קוי בנין:

קוי הבניה למרתפים תת-קרקעיים: בגבול המגרש.

קוי בניה למבנה ברח' דיזנגוף:

לרחוב פרישמן- 6.00 מ'.

לרחוב דיזנגוף - 4.00 מ'.

קו בנין צידי – 3.00 מ'.

קו בנין צידי (לשפ"פ) - 0.00.

תהיה אפשרות להבלטת גזוזטראות ו/או מרפסות בחזית לרחוב פרישמן בשיעור של 10% מקו הבנין.

הכל כמסומן בנספח הבינוי.

קוי בניה למגדל:

לרחוב פרישמן-6.00 מ'.

לרחוב דיזנגוף -מ-20.50 מ' ועד 24.50 מ'.

לרחוב אסתר המלכה - 0.00 לשפ"פ (22.50 מ' - 25.00 מ' מגבול זכות הדרך).

קו בנין צידי-מ-3.00 מ' ועד 17.50 מ'.

קווי הבנין למגדל יהיו כמצוין בנספח הבינוי.

תהיה אפשרות להבלטת גוזזטראות ו/או מרפסות בחזית לרחוב פרישמן בשיעור של 10% מקו הבנין.

תותר הבלטת אלמנטים אדריכליים לצורך מיתון רוחות, כגון מצללות וגגונים, עד גבול המגרש. מותר קירוי רמפות כניסה ויציאה למרתפים עד גבול מגרש. הכל בהתאם לפתרון כפי שיוצג בתכנית עיצוב אדריכלי ובכפוף לאישורה, כאמור בסעיף 12.6 להלן. הכל כמופיע בנספח הבינוי.

הוראות נוספות:

ה. השטח המסומן בקווקו שחור אופקי מקביל הינו שטח להשלמה וחלות לגביו ההוראות בסעיף 12.4 להלן.

10.2 מגרש א' 1: שטח פרטי פתוח (חלק מחלקות 8 ו-9)

- א. השטח המיועד לשפ"פ יסומן בזיקת הנאה ויפותח במפלס המדרכה ברחוב אסתר המלכה. לא תותר הבלטת מרתפים ולא יותרו אמצעי תיחום בין השפ"פ למדרכה.
- ב. פיתוח השפ"פ יהיה באחריות היוזם. הרשות המקומית תהיה רשאית במידת הצורך להיכנס בנעלי היוזם בכל הקשור לפיתוח שטח זה.
- ג. תנאי לאיכלוס יהיה פיתוח בפועל של השפ"פ.
- ד. זכויות בניה:  
תותר הקמת שטחי שירות מתחת לפני הקרקע שלא יעלו על 2,000 מ"ר, שטחים אלה יהיו בנוסף לאמור בסעיף 10.1 ב' וייבנו בהמשך למרתפים במגרש א'.
- ה. תכליות מותרות:  
בקומות המרתף: עפ"י תכנית "ע-1 - מרתפים" כהמשך למגרש א'.  
במפלס הקרקע תפותח גינה בשטח של 650 מ"ר לפחות. במידה ותמומש חלופה מס' 2 (איחוד עם חלקה מס' 7) שטח השפ"פ יהיה 775 מ"ר.  
יובטח מילוי אדמה גננית בעומק שיאפשר נטיעות ושיקבע במסגרת תוכנית הפיתוח כאמור בסעיף 12.6 ב' להלן.  
הכניסה להולכי רגל למגורים במגרש א' תהיה דרך שטח זה.

10.3 חלופה מס' 2: איחוד חלקה מס' 7 עם מגרשים א' ו-א' 1:

במידה וחלקה מס' 7 תאוחד עם מגרשים א' ו-א' 1, בהסכמה בין בעלי החלקה והבעלים במגרש א' תחולנה עליה ועל מגרשים מס' א' ו-א' 1 ההוראות הבאות:

- א. תכליות מותרות לשטחים הנוספים למגרשים א' ו-א' 1:  
בקומות התת-קרקעיות, קומת הקרקע וקומות 1-2, כאמור בסעיף 10.1 א' לעיל. כמו כן יתווסף שטח של 125 מ"ר לפחות למגרש א' 1 ביעוד של שטח פרטי פתוח ויחולו על שטח זה הוראות סעיף 10.2 א' לעיל.
- ב. זכויות בניה לשטחים הנוספים למגרשים א' ו-א' 1:  
תותר הקמת שטחים עיקריים על-קרקעיים שיתווספו לזכויות הבניה המותרות במגרש א', שלא יעלו על 1,510 מ"ר ושטחי שרות על-קרקעיים נוספים שלא יעלו על 600 מ"ר. מתוך השטחים העיקריים לעיל לא יפחת השטח למגורים מ-1,310 מ"ר והשטח ולמשרדים ולמסחר לא יעלה על 200 מ"ר. כמו-כן, תותר הקמת גוזזטראות ו/או מרפסות בקומות המגורים בשטח עיקרי שלא יעלה על 150 מ"ר.
- כ- 1,100 מ"ר מתוך השטח העיקרי יועברו למגדל המגורים ובנוסף שטחי שרות ושטחי גוזזטראות בהתאמה.
- תותר הקמת שטחי שרות מתחת לפני הקרקע שלא יעלו על 2,520 מ"ר, ויתווספו למגרש א' ולמגרש א' 1. זכויות אלה יתכלו במידה ובעת מתן היתר למגדל לא הצטרפה חלקה 7 למגרש א'.  
כל השטחים האלה יהיו בנוסף לאמור בסעיף 10.1 ב' וסעיף 10.2 ד'.  
מס' יחידות הדיור הנוספות לא יעלה על 20 ושטחן המינימלי (ללא ממ"ד) לא יפחת מ-50 מ"ר.

- ג. גובה בניה לשטחים הנוספים למגרשים א' ו-1':  
המבנה יבנה באופן אינטגרלי וברצף עיצובי עם המבנה הנמוך הפונה לחזית רח' דיזנגוף עפ"י סעיף 10.1 ג' לעיל.
- ד. קוי בניה לשטחים הנוספים למגרש א':  
קוי הבניה למרתפים תת-קרקעיים יהיו בגבול המגרש.  
קוי הבניה מעל הקרקע יהיו:  
לכיוון רח' דיזנגוף: 4.00 מ'.  
לשיוון רח' אסתר המלכה: 4.00 מ'.  
במידה וחלקה מס' 7 תאוחד עם מגרשים א' וא'1, יותר חיבור המשכי של קומות המרתף, קומת הקרקע וקומות 1-2.
- ה. הוראות אחרות:  
תנאי למתן היתר בניה בחלקה מס' 7, עפ"י ההוראות כמפורט בסעיפים קטנים 10.3 א'-10.3 ד' לעיל, יהיה איחוד חלקה מס' 7 עם מגרש מס' א'.  
במידה וחלקה מס' 7 לא תאוחד עם מגרש א', יחולו עליה הוראות התכנית הראשית על שינוייה, למעט תכנית זו.
- 10.4 חלופה מס' 3: איחוד חלקה מס' 1 עם מגרש א':  
במידה וחלקה מס' 1 תאוחד עם מגרש א', בהסכמה בין בעלי החלקה והבעלים במגרש א' תחולנה עליה ועל מגרש מס' 1 ההוראות הבאות:
- א. תכליות מותרות לשטחים הנוספים למגרש א':  
בקומת המרתף: עפ"י תכנית "1ע – מרתפים". כמו כן תותר העברת שטח עיקרי למסחר ולמשרדים לקומת מרתף עליון כמפורט בסעיף 10.4 ב' להלן.  
בקומת הקרקע: מסחר, בתי-אוכל, שירותים עסקיים ואישיים, משרדים ומגורים.  
בקומות 1-5: מגורים.  
בקומה 6: מגורים וחדרי מכוונות.  
על הגג: מתקנים טכניים עפ"י הצורך.
- ב. זכויות בניה לשטחים הנוספים למגרש א':  
תותר הקמת שטחים עיקריים על-קרקעיים שיתווספו לזכויות הבניה המותרות במגרש א', שלא יעלו על 1,510 מ"ר ושטחי שרות על-קרקעיים נוספים שלא יעלו על 600 מ"ר. מתוך השטחים העיקריים עד 1,008 מ"ר ייבנו בתחום קווי הבנין בחלק המגרש המתווסף (המבנה בפינת הרחובות ריינס ופרישמן) ויתרת השטח תועבר למגדל המגורים. תותר העברת עד 100 מ"ר שטח למסחר ולמשרדים מתוך השטחים העל-קרקעיים לקומת מרתף עליון. כמו-כן, תותר הקמת גוזזטראות ו/או מרפסות בקומות המגורים בשטח עיקרי שלא יעלה על 150 מ"ר. כ-450 מ"ר מתוך השטח העיקרי יועברו למגדל המגורים ובנוסף שטחי שירות ושטחי גוזזטראות בהתאמה. תותר הקמת שטחי שירות מתחת לפני הקרקע נוספים שלא יעלו על 2,520 מ"ר. כל השטחים האלה יהיו בנוסף לאמור בסעיף 10.1 ב' וסעיף 10.2 ד' להלן. מס' יחידות הדיור הנוספות לא יעלה על 20 ושטח המינימלי (ללא ממ"ד) לא יפחת מ-50 מ"ר. זכויות אלה יתכלו במידה ובעת מתן היתר למגדל לא הצטרפה חלקה 1 למגרש א'.
- ג. גובה בניה לשטחים הנוספים למגרש א':  
תותר הקמת מבנה חדש נוסף בגובה 5 קומות וקומה 6 בנסיגה של 2.5 מ' מהחזית, מעל קומת קרקע וכן עד 5 קומות מרתף, כמצויין בנספח הבינוי המנחה.
- ד. קוי בניה לשטחים הנוספים למגרש א':  
קוי הבניה למרתפים תת-קרקעיים יהיו בגבול המגרש  
קוי הבניה מעל הקרקע יהיו:  
לכיוון רח' ריינס: 4.00 מ'.  
לכיוון רח' פרישמן: 6.00 מ' (קו הבנין למבנה הקיים יהיה 4 מ').  
לכיוון מגרש א': 0.00.  
לכיוון חלקה מס' 10: 3.00 מ'.

ה. הוראות אחרות:

תנאי למתן היתר בניה בחלקה מס' 1, עפ"י ההוראות כמפורט בסעיפים קטנים 10.4 א' – 10.4 ד' לעיל, יהיה איחוד חלקה מס' 1 עם מגרש א'. במידה וחלקה מס' 1 לא תאוחד עם מגרש א', יחולו עליה הוראות התכנית הראשית על שינוייה, למעט תכנית זו.

10.5 טבלת זכויות בניה:

א. במקרה של איחוד כל החלקות למגרש אחד, סה"כ זכויות הבניה תהיינה כדלקמן:

מס' קומות מעל מפלס הקרקע	מס' יחיד (8)	סה"כ שטחים במ"ר	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי לגזוטרואות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח מגרש במ"ר לפני האיחוד	ייעוד	מס' מגרש
			מתחת לפני הקרקע	מעל לפני הקרקע					
	120	32,590	14,500	7,000	1,010	(2)10,080	2,709	מגורים מיוחד	א'1
-	-	2,000	2,000	-		-	650	שפ"פ	א'1(3)
	20	4,780	2,520	600	150	(5) 1,510 (6)	504	מגורים מיוחד	1 (4)
	20	4,780	2,520	600	150	(5) 1,510 (7)	503	מגורים מיוחד	7 (4)
32	160	44,150	21,540	8,200	1,310	13,100	4,366		סה"כ

הערות לטבלה:

- (1) הזכויות המפורטות למגרש א' תקפות גם ללא איחוד עם חלקות 1 ו/או 7.
- (2) מתוך השטחים העיקריים, השטח למגורים לא יפחת מ-7,240 מ"ר.
- (3) זכויות הבניה בגין מגרש זה יועברו למגרש א'.
- (4) בחלופת איחוד החלקות הנוספות, מתבטלות חלקות 1 ו-7. חלק מהבניה יהיה במבנים נמוכים בשטח חלקות אלו וחלקה במגדל.
- (5) מתוך השטחים העיקריים, השטח למגורים לא יפחת מ-1,310 מ"ר עבור כל חלקה.
- (6) כ-1,060 מ"ר יוקמו במגרש וכ-450 מ"ר יועברו למגדל המגורים.
- (7) כ-410 מ"ר יוקמו במגרש וכ-1,100 יועברו למגדל המגורים.
- (8) שטח יחיד מינימלי (ללא ממ"ד) לא יפחת מ-50 מ"ר.

- ב. תותר הקמת גזוטרואות ו/או מרפסות בקומות המגורים בשטח עיקרי שלא יעלה על 1,010 מ"ר. כמו-כן, תותר העברת שטחים עיקריים למסחר או משרדים מעל פני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע. שטחים אלו לא יעלו על 500 מ"ר והם יכללו במניין השטחים העיקריים.
- ג. זכויות הבניה שלא ניתן לנצלן בגין מגבלות גובה, מספר הקומות, קווי בניין והוראות בנייה אחרות וכן שטחי שירות שלא ניתן יהיה לנצלם – יבוטלו.

11. תנועה וחניה:

הסדרי החניה, הפריקה והטעינה יהיו בהתאם לדרישות אגף התנועה. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ובתוספת 100 מקומות חניה. הכניסות והיציאות של כלי הרכב יהיו כמצויין בנספח התנועה המנחה. שינוי לא מהותי במיקום כניסות ויציאות לחניה כפי שהן מסומנות בנספח התנועה, באישור אגף התנועה בעיריית ת"א-יפו, לא יהוו שינוי מהותי. בפרויקט יופעל חניון ציבורי כמשמעותו עפ"י החוק בהיקף של 100 מקומות חניה לפחות.

12. הוראות נוספות:
- 12.1 נספח הבינוי:  
התכנית כוללת נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500, אשר יחייב לענין קווי הבנין, מספר הקומות והגובה המירבי. נספח הבינוי מציג שתי חלופות בניה, האחת - ללא איחוד עם חלקה 7, והשניה - באיחוד מגרשים א' ו- א' 1 וחלקה 7.
- 12.2 הריסה:  
במידה וחלקות מס' 1 ו- 7 תאוחדנה עם מגרש א', עפ"י הוראות תכנית זו, יהיו המבנים הקיימים בהן מיועדים להריסה. תנאי לאיחוד החלקות עם מגרש א' יהיה הבטחת הריסת המבנה או המבנים ותנאי למתן תעודת גמר תהיה הריסתם בפועל. כל מבנה בתחום התכנית המנוגד לאמור ייהרס.
- 12.3 זיקת הנאה:  
א. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, בלשכת רישום המקרקעין, במפלס הרחוב בחזית לרח' פרישמן ובחזית לרח' דיזנגוף כמסומן בתשריט, ועל השטח הפרטי הפתוח ששטחו לא יקטן מ- 650 מ"ר, או מ- 775 מ"ר במקרה של איחוד חלקה 7 עם מגרשים א' ו- א' 1.  
ב. השטח בחזית המגדל הפונה לרח' פרישמן יפותח כרחבה ציבורית, ברצף למדרכה הקיימת. מרחבה זו ניתן יהיה לעבור לגינה ברח' אסתר המלכה, במעבר שיירשם בזיקת הנאה, אשר רוחבו לא יפחת מ- 7.5 מ' וגובהו לא יפחת מ- 9 מ', כמסומן בתשריט.  
ג. המעבר מרח' פרישמן לשפ"פ יפורט בתכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 12.6 ד' להלן. ניתן יהיה באישור מה"ע או מי מטעמו לשנות את מיקומו של המעבר כאמור ובלבד שרוחבו לא יפחת מ- 7.5 מ' וגובהו לא יפחת מ- 9 מ'. בתחום מעבר זה תותר הבלטת עמודים קונסטרוקטיביים בצמוד לדפנות המעבר באישור מה"ע או מי מטעמו. כמו כן, ניתן יהיה למקם מעל למעבר גשר לשימוש דיירי הבנין בהתאם לפירוט בתכנית עיצוב אדריכלי.  
ד. במקרה של הצטרפות חלקה מס' 7, תורחב המדרכה ברח' אסתר המלכה ויסומן בזיקת הנאה השטח בין גבול המגרש לקו הבנין.  
ה. במקרה של הצטרפות חלקה מס' 1 תורחב המדרכה ברח' פרישמן ל- 6 מ' ויסומן בזיקת הנאה לציבור השטח בין גבול המגרש לקו הבנין.  
ו. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום זיקות ההנאה כאמור.
- 12.4 הסדרי קרקע:  
השטח המסומן בתכנית בקווקו אופקי בצבע שחור הינו שטח להשלמה והוא יועבר לבעלי חלקה 1 ללא תמורה וללא זכויות.
- 12.5 גוזזטראות:  
במבנה במגרש א' ובבניה הנוספת במקרה של איחוד חלקות 1 ו- 7 עם מגרש א', תותר הקמת גוזזטראות /או מרפסות בכל קומות המגורים האחת מעל השניה בשטח שלא יעלה על האמור בסעיפים 10.1 ב', 10.3 ב' ו- 10.4 ב' וסגירתן תהווה סטיה ניכרת לתכנית זו. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הוראה מתאימה בענין זה בלשכת רישום המקרקעין.
- 12.6 תכנית עיצוב אדריכלי:  
תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי אשר תכלול בין היתר:  
א. פתרונות אשר יבטיחו תנאי מעבר נוחים להולכי הרגל לאורך חזית המגדל ברחוב פרישמן ובתחום המעבר בין רח' פרישמן לשפ"פ, אלמנטים אדריכליים למיתון מטרדי הרוחות, פירוט חומרי הגמר, ריצוף, תאורה וכיו"ב. בעיצוב החזית יושם דגש על מבטים מרח' ישראלים.  
ב. תכנית פיתוח שטח בקני"מ שלא יפחת מ- 1:250 באישור הועדה המקומית, הכוללת את פרטי הפיתוח, כגון: מפלסים, כניסות ומעברים, מדרגות, מתקנים טכניים, גינון, נטיעות עצים וניקוז. תכנית הפיתוח תכלול בפרט את הגינה הציבורית בתחום השטח הפרטי הפתוח.  
ג. הוראות לנושא קירוי הבריכה בקומת הגג בבנין ברח' דיזנגוף.  
ד. הוראות לנושא המעבר מרח' פרישמן לשפ"פ, מידות המעבר, מיקום עמודים, קירוי, גשר בין המגדל לבין המבנה ברח' דיזנגוף, ריצוף ותומרי גמר.  
ה. הוראות לנושא קירוי רמפות כניסה ויציאה למרתפים.

- 12.7 איכות סביבה:  
פתחי האוורור למרתפים לא ימוקמו ככל הניתן בתחום השפ"פ או במפלס הרחוב או בתחום מעבר או שהיה של הולכי רגל.
1. תנאים למתן היתר בניה על-פי תכנית זו:
- 13.1 אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי במגרש א' ע"י הועדה המקומית כאמור בסעיף 12.6 לעיל.
- 13.2 אישור היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב-יפו לדו"ח אקוסטי, דו"ח אוורור לענין מרתפי החניה, הכניסות והיציאות, מיקום פתחי האוורור, אזור הפריקה והטעינה, חדרי המכונות ומתקני הטיהור ולדו"ח אקלימי לנושא משטר הרוחות הכולל המלצות לבינוי. מסקנות חו"הד הסביבתית יוטמעו בתכנית העיצוב האדריכלי ובהיתר.
- 13.3 הבטחת רישום זיקת הנאה כנוזכר בסעיף 12.3 לעיל.
- 13.4 הבטחת הסדרי הקרקע כנוזכר בסעיף 12.4 לעיל.
- 13.5 הריסה בפועל של כל הבניה החורגת מהאמור בתכנית זו, כמתואר בסעיף 12.2 לעיל.
- 13.6 הבטחת ביצוע והפעלת חניון ציבורי בהתאם לאמור בסעיף 11 לעיל.
- 13.7 היתר הבניה למגדל המגורים יכלול את המבנה הנמוך לחזית רחוב דיזנגוף ולא יותר פיצול בשלב ההיתר ובשלב הביצוע.
2. תנאים לאיכלוס:
- 14.1 פיתוח בפועל של השפ"פ.
- 14.2 הבטחת מקום חניית נכה ברח' פרישמן 45 במידה והוסדרה כדין.
- 14.3 ביצוע התנאים להיתר בניה.
3. יחס התכנית לתכניות תקפות:  
על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.  
על תכנית זו תחולנה מיום אישור תכנית זו הוראות תכנית מתאר מקומית "1ע-מרתפים", שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5167 ביום 18.03.03, וכן הוראות תכנית מתאר מקומית "ג-בניה על גגות" שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4208 ביום 21.04.94, למעט סעיף 9 הדן בחדרי יציאה לגג. הוראות תכנית מתאר מקומית "ג-בניה על גגות" שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4208 ביום 21.04.94 לא תחולנה בכל הנוגע למגדל המגורים.  
על מגרש א' וכולל חלקות 1 ו-7 במקרה של איחודן עם מגרש א' לא תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית "מ" שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2829 ביום 24.6.82.  
על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.
4. הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון:  
על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה הנובעות מהמנגל"ה לרבות מכשול דקיק כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4.  
תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה, עבור מבנים שגובהם 60 מ' ומעלה מגובה פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.  
תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
5. זמן ביצוע:  
כ- 10 שנים מיום אישור התכנית.

תכנית מפורטת מס' 2220 א'  
 "פרישמן-דיזנגוף"  
 תאריך: 12.12.07  
 עמוד 8 מתוך 8

18. אישורים:

חתימת המתכנן:

יסקי, מור, סיגן שהתמנה מוגבלת  
 ש.מ. 52222129  
 רח' בן גוריון  
 בני ברק, 51232

חתימת בעל הקרקע:

אירו-סאטלשקעות בע"מ  
 ח.צ. 520038076

חתימת הועדה:

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
 אישור תכנית מס' א/777  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 15.10.07 לאשר את התכנית.  
גילת לודון  
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית: תכנית מס' 2220 א' - "פרישמן דיזנגוף"		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות): תאריך 12.06.2002 פרוטוקול 2002-10 ב' החלטה 01 אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תאריך 15.10.2007 ישיבה מס' 968		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
<u>א.מ.</u>	<u>ג.מ.</u>	<u>גילת לודון</u>
תאריך: <u>27/11/07</u>		