

מוקדמת מס'³.....

מאשרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3627

מגורים במתחם אסותא

מחוז **תל אביב**
מרחב תכנון **מקומי**
סוג תוכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' תא/3627 הוצעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 4/5/09 לאשר את התכנית. גילה אורן מנהל מינהל התכנון קי"ר הוצעה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

פרויקט "מגורים במתחם אסותא" הינו מתחם מגורים, בצפון הישן של תל אביב, על שטחו המתפנה של בית החולים אסותא. תחום התכנית כולל: מגדל מגורים חדש, שימור המבנים המקוריים לאורך רחוב ז'בוטינסקי ומבנה האשפוז העיקרי והסבתם למגורים ושחזור חנות הפרחים. סה"כ מתוכננות עד 200 יחידות דיור. הפרויקט במתכונתו המוצעת מחדש ומחזק את מערך המגורים ושטחי הציבור באזור תוך שילוב ושימור המורשת התל אביבית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

				יפורסם ברשומות
מגורים במתחם אסותא	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית		
	מספר התוכנית			
תא/3627				
8.374 דונם		1.2 שטח התוכנית		
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות		
מהדורה 3 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה בשלב			
	תאריך עדכון המהדורה			
30.08.2009				
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית		יפורסם ברשומות
	סוג איחוד וחלוקה			
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית (בשטח של 8.085 ד' עפ"י לוח הקצאות)	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
כן	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי			
כן	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית	היתרים או הרשאות			
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.				

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב

קואורדינאטה X 179350

קואורדינאטה Y 666160

מתחם התכנית ממוקם בצפון מערב תל אביב בין רחוב זבוטינסקי, רחוב קורדובה ורחוב וורמיה.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל אביב

בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

תל אביב

שכונה

המתחם הינו חלק משכונות הצפון הישן של תל אביב - רובע 3.

בצפון - רחוב זבוטינסקי

במערב - רחוב קורדובה

בדרום - רחוב וורמיה

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6214	מוסדר	חלק מהגוש	666,421	598

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מס' 58	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית מס' 58	976	04.01.1940
תכנית מס' 61	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית מס' 61	1389	01.02.1945
תכנית "מ"	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית "מ"	2829	24.06.1982
תכנית "ע 1 - מרתפים" על שינוייה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ע-1 ממשיכות לחול.	5264	15.01.04
תכנית השימור מס' 1-ב'2650	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית מס' 1-ב'2650	4820	

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמחים	ק"מ	תחולה	סוג המסמך
		אורי שטרית						
		אדריכלים בע"מ	30.08.2009		22		מחייב	הוראות התכנית
		משה צור אדריכלים						
		בוני ערים בע"מ						
		אורי שטרית						
		אדריכלים בע"מ	30.08.2009	1		1:500	מחייב	תשריט
		משה צור אדריכלים						
		בוני ערים בע"מ						
		אורי שטרית						
		אדריכלים בע"מ	30.08.2009	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
		משה צור אדריכלים						
		בוני ערים בע"מ						
		דגש הנדסה	09.08.2009	1		1:500	מנחה	סקר זיהום קרקע – סקר היסטורי
		א.ש.ל. איכות						
		סביבה לאקוסטיקה	01.2008		10		מנחה	
		בע"מ						
		א.ש.ל. איכות						
		סביבה לאקוסטיקה	07.2009		16		מנחה	חוות דעת אקולוגית
		בע"מ						
		רפאל קונפורטי						
		בע"מ	10.08.2009	2			מחייב	לוח הקצאות
		שריר מודדים						
		מוסמכים	21.05.2009			1:500	רקע	מדידה-רקע לתשריט וניספחים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המייצגים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. לבין המנחים יגברו המסמכים המייצגים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המייצגים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאשרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
666/6214				03-6117785	מנחם בנין 7 רמת גן	51-380475-7	בני-קפיטל 1 בע"מ				

יזם במעל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				מנחם בנין 7 רמת גן	51-380475-7	בני-קפיטל 1 בע"מ				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				מנחם בנין 7 רמת גן	51-380475-7	בני-קפיטל 1 בע"מ				בעלים

מאושרת

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	טלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם לשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@sherit.com	03-6817754		03-6821282	תערוות יפן, תרדד שלמות 2 ת"י 68111	511922387	אורי שטרית אודיטורים בע"מ	30030	79816047	אורי שטרית	אדריכל	עורך ראשי
zur@mz-a.co.il	03-5450505	054-2033051	03-5450500	התקוון 323 ת"י	512268988	משרה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	21141	00532948	משרה צור	אדריכל	
amnonn@baror-arc.com	03-5163079		03-5163082	רח' אחד העם 9, תל-אביב, 65251		אמנון בר אור אדריכלים בע"מ	00085324	50573849	אמנון בר-אור	אדריכל	יועץ שימור
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433		03-7554444	בו גוריון 2, רמת גן 52573		דגש הנדסה א.ש.ל. איכות סביבה לאקוסטיקה בע"מ	36538	054859434	אבירם אגאי	מתנדב	יועץ תנועה
eshl@eshl.co.il	02-6427103		02-6427729	הנטקה 34, ירושלים, ת.ד. 91035 3904		שריף מודדים מוסמכים רפאל קונפורטי בע"מ	903	022367239	דני שריר	ד"ר	יועץ סביבתי
dan_i2@netvision.net.il	03-5611647		03-5611851	ליד גיורג 3 תל אביב		שריף מודדים מוסמכים רפאל קונפורטי בע"מ	411	022896787	דני שריר	מודד	מודד
konicom@netvision.net.il	03-6822310		03-6822311	נתיב המזלות, 17 תל אביב		רפאל קונפורטי בע"מ			רפאל קונפורטי	שמאי	שמאי

מאשרת

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
תא שטח 01	מורכב מתא שטח 01A (מגורים ד') ומתא שטח 01B (שפ"פ), המהווים ביחד מגרש אחד.
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים, צילומים ומלל הכולל תכניות, חזיתות, פרטים, תיעוד התפתחות המבנים וחוות דעת אדריכל העוסק בשימור מבנים. הגדרה עפ"י חוק התכנון והבנייה או הגדרות עפ"י הנחיות עיריית תל אביב - יפו.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מתחם מגורים תוך שימור ושחזור מבנים היסטוריים של בית החולים אסותא.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי יעוד המגרש מאזור מגורים א' ל:

מגורים ד';

שטח פרטי פתוח;

מבנים ומוסדות ציבור;

ושטח ציבורי פתוח.

ב. קביעת יעודי קרקע, שימושים מותרים, זכויות בניה, גובה בניה מרבי והוראות בניה בתחום התכנית, כדלקמן:

1. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת עד 200 יח"ד בבניינים לשימור ובמגדל מגורים בגובה של עד 26 קומות מעל קומת כניסה וקומת טכנית ובגובה אבסולוטי שלא יעלה על 112 מ' מעל פני הים.

2. הקצאת זכויות בניה של עד 19,000 מ"ר שטחים עיקריים מעל פני הקרקע הכוללים את המבנים לשימור 1, 2 ו-3.

3. בנוסף לזכויות הבנייה, תותר תוספת שטחי בנייה עיקריים עבור מרפסות במגדל המגורים, בהיקף של עד 10% מהשטחים העיקריים במגדל.

4. קביעת זכויות למרתפים בהיקף של עד 6 קומות.

ג. קביעת הוראות לפיתוח שטח התכנית והבינוי במתחם לגבי:

1. מאפייני הפיתוח והבינוי בשטחי התכנית.

2. זיקות הנאה למעבר הציבור.

3. פתרונות תנועה וחניה.

ד. קביעת הוראות לשימור, שחזור, והריסת מבנים בתחום התכנית. כמו כן, קביעת הוראות לשימור והעתקה של עצים לשימור.

ה. קביעת הוראות להקמת חניון ציבורי בהיקף של כ- 100 מקומות חניה.

ו. קביעת הוראות להכשרת מבנה ציבורי במגרש למבנים ומוסדות ציבור (כגון: 2 כיתות גן).

ז. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ויצירת שלושה מגרשים.

מאשרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 8.374 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תכנית מי היקף זכויות הבניה הינו: 168% שטחים עיקריים ומקדם הצפיפות הוא 50 למגרש. לפיכך מותרת הקמת 162 יח"ד במתחם. קיים היום 9,180 מ"ר בשימוש בית חולים.		19,000 מ"ר	+5,417	13,583 מ"ר	מ"ר	מגורים
		200 יח"ד	+38	162	מס' יח"ד	
חזית מסחרית ברחוב זיבוטינסקי במבנים לשימור 1 ו-2 בקומת הקרקע		עד 600 מ"ר (מתוך סה"כ למגורים)			מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
		1,000 מ"ר			מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים				הריסה	תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע	שימור ו/או שחזור	זיקת הנאה להולכי רגל	זיקת הנאה			
01A	01A	01A	01A		01A	מגורים ד'
01B	01B	01B	01B		01B	שפ"פ
03		03	03		03	מבנים ומוסדות ציבור
	02(חנות פרחים)		02		02	שצ"פ
04					04	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1	שימושים	
א.	מתחת לפני הקרקע: חניה, מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה, שטחי רווחה לדיירים הכוללים: מועדון דיירים, חדרי משחקים, מועדון כושר וספורט, בריכת שחיה על שירותיה כולל סאונה; וכד' (בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין). כל שטחי החניון התת-קרקעי, מלבד אלו שמתחת למבנים לשימור, ייועדו לחניה, ולא יותרו בהם שימושים נוספים המותרים על פי תכנית ע'1.	
ב.	מעל פני הקרקע: 1. במבנים לשימור ברחוב ז'בוטינסקי (מבנים מס' 1,2): מגורים ודירות גן, ואו שימושים בעלי אופי ציבורי ואו מסחר (בקומת קרקע בלבד), מבואות, מחסנים, חדרים טכניים ושטחים לצורכי הבית המשותף. 2. במבנה לשימור (מבנה מס' 3): מגורים ודירות גן, ואו שימושים בעלי אופי ציבורי, מבואות, מחסנים, חדרים טכניים ושטחים לצורכי הבית המשותף. 3. במגדל המגורים (מבנה מס' 7): בקומת הכניסה: מבואה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ושטחים לצורכי הבית המשותף ושימושים נלווים עבור הדיירים כגון: מועדון דיירים, בריכת שחיה וכד'. בקומות עליונות: מגורים, מתקנים וחדרים טכניים ושטחים לצורכי הבית המשותף ושימושים נלווים עבור הדיירים כגון: מועדון דיירים, בריכת שחיה וכד'. 4. בתחום השטחים הפתוחים בין הבניינים: יותרו עבודות גינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל, מתקני גינה, ריהוט גן, רחבות מרוצפות ופרגולות לרווחת משתמשים. בשטחים הפתוחים ללא זיקת הנאה יותרו גינות פרטיות.	
4.1.2	הוראות	
א.	זכויות בניה	1. סה"כ שטחי הבניה מעל פני הקרקע לא יעלו על 19,000 מ"ר שטחים עיקריים, אשר כוללים בתוכם את שטח המבנים לשימור; בנוסף יותרו עד 7,600 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. 2. תותר תוספת שטחי בנייה עיקריים עבור מרפסות במגדל המגורים, בהיקף של עד 10% מהשטחים העיקריים במגדל. במידה ולא יבנו המרפסות, שטחים ייעודיים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים. תיאסר סגירתן, כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. 3. זכויות הבניה מתחת לפני הקרקע יהיו על פי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.
ב.	גובה מבנים ומספר קומות	1. גובה מגדל המגורים לא יעלה על 112 מ' מעל פני הים ויכלול עד 26 קומות מעל קומת כניסה גבוהה (בגובה של עד 6 מטר נטו) וקומה טכנית על הגג. 2. במסגרת קומת הכניסה תותר קומת גלריה. 3. תוספת גובה או מס' קומות למגדל תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 4. גובה המבנים המיועדים לשימור לאורך רח' ז'בוטינסקי (מבנים מס' 1-2 כמסומן בתשריט) יהיה כ-2 קומות, ובהתאם לגובה המקורי על פי תיק התיעוד שיאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. 5. גובה המבנה מס' 3 (כמסומן בתשריט) המיועד לשימור יהיה כ-2 קומות, ובהתאם לגובהו המקורי על פי תיק התיעוד. 6. הגובה הסופי של קומת המרתף העליונה לא יעלה על 6 מטר נטו. 7. במבנים לשימור 1, 2, ו-3 יותר חיבור בין 2 קומות והקמת גלריות ליצירת דופלקסים או לופטים לפי הצורך, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. נושא זה יובא לידי ביטוי בתכנית עיצוב אדריכלי. 8. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.5 מ' ברוטו.

<p>9. מעל הקומה הטכנית במגדל תותר הקמת חדר מכוונות למעלית בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר, בגובה מינימאלי המאפשר את תפקוד המעלית, ובתנאי שלא תהיה חריגה מהגובה המקסימאלי המאושר למגדל.</p> <p>10. יותר חלל דירה בגובה מקסימאלי של 6 מטר נטו, במסגרת גובה המרבי של המגדל, נושא זה יובא לידי ביטוי בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>11. למבנה לשימור מס' 3 ניתן יהיה להוסיף קומה שלישית על השתיים המקוריות (עפ"י תיק התיעוד), כחלק מכלל זכויות הבנייה. בדיקת היתכנות להוספת הקומה למבנה 3 תיעשה לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי. תנאים לתוספת הקומה יהיו אישור מחלקת השימור של העירייה, ובכפוף לחוות דעת הנדסית.</p>		
<p>1. מיקומו של המגדל יקבע בתחום איתור המגדל, כמסומן בתשריט.</p> <p>2. קווי הבניין לבניינים לשימור יהיו קונטור הבניין המקורי, על פי תיק תיעוד למבנים לשימור, שחזור והריסה.</p> <p>3. גבול המרתפים יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>4. יועדף בניוי שיגדיל את קווי הבניין המזרחי והמערבי.</p>	קווי בניין	ג.
<p>1. תכנון וביצוע מתקני הספורט של הפרויקט יעשה בהתאם להנחיות מומחה לאקוסטיקה.</p> <p>2. מעל תקרת המרתף העליון באזור זיקת ההנאה ובאזור של עצים בוגרים וצמחיה אחרת יהיו אזורים של מילוי אדמה גננית נקודתיים, בגובה שלא יפחת מ-1.5 מ' עבור נטיעות, אשר יסומנו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.</p> <p>3. שטח דירה מינימאלי לא יפחת מ-80 מ"ר.</p> <p>4. תכסית המגדל לא תעלה על 850 מ"ר (לא כולל מרפסות)</p> <p>5. בקומת הקרקע ובקומה 1 תהיה נסיגה לטובת שביל הולכי הרגל בין המגדל למבנה לשימור 3.</p> <p>6. לא יותרו גדרות בנויות בין זיקת ההנאה המערבית למבנה לשימור מספר 3, יותר שימוש בצמחיה להפרדת גינות פרטיות.</p> <p>7. זכויות בנייה שלא יכנסו במגבלות שצוינו לעיל, יפקעו ויבוטלו.</p> <p>8. כל שינוי במספר הקומות, בגובה המגדל או בתכסית יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>9. תאים פוטו-וולטאים, באם ייבנו על גגות המבנים הכלולים בתכנית, לא יכללו במניין השטחים המותרים בה. לא תאושר חריגה בגובה המגדל למטרת הקמת התאים הפוטו-וולטאים.</p> <p>10. בליטות להצללה שאינן מרפסות וייבנו עקב התאמת המגדל לעקרונות הבנייה הירוקה, לא ייחשבו כחריגה מן התכסית המותרת. יש לפרט אותם במסגרת עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.</p> <p>11. מתקנים הנדסיים המיועדים לשימור מים ולטיפול בביוב לא יבואו במניין השטחים המותרים לבנייה, באישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו /או מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	הוראות נוספות	ד.

4.2 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	
4.2.1	שימושים
א.	מתחת לפני הקרקע: חניה תת קרקעית, שטחי שירות נוספים כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, שימושים נלווים כמפורט בסעיף 4.1.1 א'. כל שטחי החניון התת-קרקעי, ייעודו לחניה, ולא יותרו בהם שימושים נוספים המותרים על פי תכנית ע'1.
ב.	פארק וגינה.
ג.	מתקני משחקים, פינות מנוחה.
ד.	שבילים להולכי רגל ופרגולות.
4.2.2	הוראות
ב.	פיתוח סביבתי <ol style="list-style-type: none"> בשטח זה יותרו בניית קירות תמך, גינון, נטיעת עצים, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות, תאורה, מתקני משחקים, הצבת אלמנטים אמנותיים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח. השטחים הפתוחים בין הבניינים ומפלס הקרקע מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל. המגרש יפותח ברצף עם סביבתו וללא גדרות ומחסומים לרבות גבולו הדרומי עם מגרש המגורים. בשטח השפ"פ המסומן לזיקת הנאה, יהיה מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'; למעט בתחום הירידה לחניון. מילוי האדמה הגננית יהיה רציף, ולא נקודתי, והשטח ברובו (לפחות 50%) לא יחופה, אלא יפותח בפיתוח גנני.
ג.	הוראות נוספות <ol style="list-style-type: none"> בשטח זה לא תותר הקמת מבנים הנדסיים כגון חדר שנאים, אנטנות סלולאריות וכד' מעל פני הקרקע. תרשם זיקת הנאה לציבור בשפ"פ כמסומן בתשריט. בשטח ללא זיקת הנאה תותר חצר שקועה.

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים
א.	מתחת לפני הקרקע: חניה, כחלק ממרתף החניה לכל התכנית. כל שטחי החניון התת-קרקעי, ייעודו לחניה, ולא יותרו בהם שימושים נוספים המותרים על פי תכנית ע'1.
ב.	מעל פני הקרקע: שימושים לצורכי ציבור, כגון: חינוך, תרבות, ספורט וכו'.
4.3.2	הוראות
א.	בינוי <ol style="list-style-type: none"> יותרו עד 1,000 מ"ר שטח עיקרי בנינוי של עד 4 קומות. שטחי השירות לא יעלו על 200 מ"ר. במסגרת בינוי המבנה הציבורי ישולב באופן אינטגרלי בניין לשחזור מס' 4 "הפרגולה" (כמסומן בתשריט). גובה מבנה מס' 4 יהיה בהתאם לגובהו המקורי על פי תיק התיעוד. זכויות הבניה עבורו יהיו על פי התיעוד (כ-50 מ"ר), יהיו בנוסף לשטחים המותרים בייעוד זה.
ב.	קווי בניין <ol style="list-style-type: none"> קווי בניין למבנים ומוסדות ציבור יהיו כמסומן בתשריט. המרתפים יבנו במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט.
ג.	הוראות נוספות <ol style="list-style-type: none"> בכל בניה ופיתוח השטח, ישמר תחום המעבר הרגלי לציבור(כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי). קירוי שטחים פתוחים ע"י פרגולות או מצללות, עד קווי המגרש וכן הקמת גדרות, על פי צורך, יהיו בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי. המפלסים מעל פני הקרקע ומפלס מרתף עליון יירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה במסגרת רישום איחוד וחלוקה החדשה. שאר המרתפים ירשמו על שם בעלי הדירות כחלק מרכוש הבית המשותף. ניתן יהיה להצמיד חניות בתחום זה ליחידות הדיור.

4.5 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.5.1	שימושים
א.	פארק וגינה ציבוריים.
ב.	מתקני משחקים, פינות מנוחה.
ג.	שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
ד.	שימוש מסחרי במבנה המשותף של חנות הפרחים, כגון חנות פרחים ו/או בית קפה.
4.5.2	הוראות
א.	פיתוח סביבתי <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח זה יותרו בניית קירות תמך, גינון, נטיעת עצים, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות, תאורה, מתקני משחקים, הצבת אלמנטים אמנותיים (כולל אלמנטי מים) וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח. 2. תותר בניית פרגולות ו/או אלמנטי הצללה אחרים. 3. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף בין הרחובות ז'בוטינסקי, קורדובה וורמיזה עד לגן מליץ לאורך הציר המיוחד כמסומן בתשריט. 4. במסגרת פיתוח השטח ישומרו עצי הפיקוס הקיימים המסומנים בתשריט.
ב.	הוראות נוספות <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח זה לא תותר הקמת מבנים הנדסיים כגון חדר שנאים, אנטנות סלולאריות, וכד'. 2. בשטח זה ישולב בניין לשחזור מס' 5 (כמסומן בתשריט) "חנות הפרחים". גובה מבנה מס' 5 יהיה בהתאם לגובהו המקורי על פי תיק התיעוד. זכויות הבניה על פי התיעוד כ- 30 מ"ר. 3. לא יותרו מרתפים בשטח זה אלא אם חנות הפרחים תשמש גם למבנה יציאה מהחניון, לפי סעיף 6.4 י

4.6 שם ייעוד: דרך קיימת	
4.6.1	שימושים
א.	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון.
ב.	חניה מעל ומתחת לקרקע.
ג.	תשתיות עירוניות.
4.6.2	הוראות
א.	שטח להשלמה <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח זה מהווה שטח להשלמה לתכנית ולא נכלל באיחוד וחלוקה.
ב.	הוראות נוספות <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח זה יפותח ברצף עיצובי עם המעבר המסומן בזיקת הנאה בהמשך לו, ויפורט בתכנית עיצוב אדריכלי. 2. תכנית עיצוב אדריכלי תכלול את פיתוח רח' קורדובה בתחום התכנית ותבטיח מעבר להולכי רגל כמסומן בתשריט. 3. בכל המרתפים תרשם זיקת הנאה לדיירי הפרויקט. 4. מרתף העליון ישמש לחניון ציבורי, ביתר הקומות תותר חניית לאורחים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מסר)	מספר קומות	גובה (מטר)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד מרבי	מספר חנייה	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר) ⁽³⁾	מס' תא שטח	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה			
קווי הבניין המקוריים על פי תיק תיעוד	6	עד 26 קרקע + קומה + סכנות	112 (2)	200 יח"ד	עד 850 מ"ר	975%	5,56,990	30,390	7,600	19,000	מגדל	01A	מגורים ד'
		2-כ על פי תיק תיעוד											
קווי הבניין המקוריים על פי תיק תיעוד	6	1 על פי תיק תיעוד	31	200 יח"ד	עד 850 מ"ר	975%	7,250	6,000	200	1,000	מגדל	01B	שפ"פ
		2-כ על פי תיק תיעוד											
קווי הבניין המקוריים על פי תיק תיעוד	6	1 על פי תיק תיעוד					30-כ		200	1,000	מגדל	02	מבנים ומסדות ציבור
קווי הבניין המקוריים על פי תיק תיעוד	6	1 על פי תיק תיעוד					1,734	1,734	200	1,000	מגדל	03	שפ"פ
קווי הבניין המקוריים על פי תיק תיעוד	6	1 על פי תיק תיעוד					1,734	1,734	200	1,000	מגדל	04	שפ"פ

הערות

- (1) הוספת שטחי בניה עבור הקמת מרפסות מקורות פתוחות כמפורט בסעיף 4.1.2, א' 3.
- (2) גובה זה כולל מתקנים וחללים טכניים על הגג.
- (3) שטח וגבולות המגרשים יוכלו להשתנות בעקבות מדידה מדויקת של המבנים לשימור ו/או שיחזור.
- (4) מסגרת סח"כ השטחים בתת הקרקע, ניתן יהיה להשתמש גם עבור שטחים עיקריים נלווים. התדורה תיקבע בהיתר הבניה בהתאם לסוג השימוש.
- (5) לא כולל שטחי מרפסות עיקריים במגדל

עמוד 15 מתוך 22

מאשרת

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי	
א.	תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לכל תחום התכנית לרבות לשטחים בהם ניתנת זיקת הנאה, שטחי ציבור, שצ"פ ודרך, באישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.
ב.	כל המבנים לשימור יפורטו בתכנית עיצוב אדריכלי, על פי תיק התיעוד שיאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ויהיה נלווה לתכנית עיצוב אדריכלי.
ג.	תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכלול את המרכיבים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. גושי הבניינים והקשרים בניהם. 2. חתכי בניין אופייניים. 3. עקרונות עיצוב החזיתות. 4. פריסת השימושים בכל בניין. 5. חומרי הגמר. 6. פרטי בניין טיפוסיים. 7. גובה המתקנים הטכנים ועיצובם. 8. דרכים ומדרכות. 9. חניה. 10. שבילים, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, קירות תמך, גדרות, פרגולות, מעקות. 11. גינון, נטיעות. 12. נקוז עילי ותת קרקעי, סמון אזורי החדרת מי נגר עילי. 13. ריהוט רחוב, תאורה, אלמנטי הצללה. 14. הוראות לגימורי הלובי בקומות החניון התת קרקעי.
ד.	באזורים הפתוחים בין הבניינים תותר הקמת פרגולות. היקף שטחי הפרגולות (מעבר לזכויות מתכנית זו), מיקומן הסופי, היקפן ועיצובן יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
ה.	העצים המסומנים לשימור בתשריט ישומרו ולא יבנה מרתף מתחתם, ינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפולים הנדרשים לקיום הצמחייה. <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בנית המרתף יהיה תאום קווי הבניין של המרתף עם אדריכל נוף ואגרונום מטעם עיריית תל אביב - יפו. 2. העץ המסומן להעתקה והצמחייה שתידרש העתקה (ע"י אדריכל נוף ואגרונום מטעם עיריית תל אביב - יפו) יושארו ככל הניתן בתחומי המתחם, בתיאום עם שפ"ע, וייעשה מאמץ להעבירם אל השטחים הסמוכים למגדל ממזרח ומדרום. 3. כמו כן בגבולו המזרחי של המתחם יינטעו עצי צל על פי קביעת האגרונום מטעם העירייה.
ו.	תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תלווה ע"י יועץ אקלימי ותכלול מתן פתרונות מפורטים, כגון: סוג, גודל, מיקום וגובה האלמנטים הנדרשים להפחתת הרוחות בסביבת המגדל ובשטחים הפתוחים. כמו כן תכלול התכנית התייחסות מפורטת להיבטי הצללות בתחום השטחים הפתוחים להם השלכות על סוג הצמחייה ומיקומה. המלצות מפורטות אלו יוטמעו בהיתר הבניה. התכנית תכלול התייחסות מפורטת להיבטי אי-התום העירוני, ובכלל זה היבטים של החזר קרינה והשתקפויות.
ז.	מפלס הכניסה הקובעת לבניין (± 0.00) יקבע סופית בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
ח.	גובהו הסופי של קומת המרתף העליונה לא יעלה על 6 מ' נטו, ויכלול מעליו מילוי אדמה גנטית ונטיעות נקודתיות בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטר.
ט.	תותר הקמתן של מרפסות מקורות פתוחות הבנויות אחת מעל השניה בלבד, כמפורט בסעיף 4.1.2 א' 3 לא תתאפשר הקמתן של "מרפסות קופצות/מדלגות".
י.	כל המעברים עם זיקת הנאה בשטח התכנית יפותחו ברצף ללא גדרות, מחסומים ושערים ויובטח מעבר ציבורי להולכי רגל באזורים המסומנים לזיקת הנאה, כמפורט בתשריט.
יא.	מעברים עם זיקות הנאה יפורטו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, כגון: קביעת אזורים מרוצפים, אזורים מגוונים וכד'.
יב.	עיצוב המגדל, ובכלל זה חומרי החיפוי, יותאם למרקם של סביבתו ובהתאם לסעיף 6.10 יא, עקרונות בנייה ירוקה.

6.2 הוראות שימור	
א.	מבנים מס' 1 ו-2 לאורך רחוב ז'בוטינסקי ומבנה מס' 3 לאורך המגרש ישומרו על פי תיק התיעוד. הקומות הלא מקוריות ייהרסו.
ב.	כל המבנים לשימור ושיחזור וכן מבנה ההנהלה וביתן הבידוד המיועדים להריסה (כמסומן בתשריט), יתועדו בתיק התיעוד שיכלול שרטוטים, צילומים ומלל הכולל תכניות, חזיתות, פרטים, תיעוד התפתחות המבנים וחוות דעת אדריכל העוסק בשימור מבנים. תיעוד המבנים יכלול: תיעוד המבנה המקורי וניתוח קונסטרוקטיבי שלו, פירוט חלקיו הפנימיים של המבנה כדוגמת: חדרי מדרגות וכו'. הרקע ההיסטורי של המבנים, איתור האדריכלים אשר עסקו בבנייתו, הכל על פי הנחיות מחלקת השימור. מסמך התיעוד יובא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, בטרם אישור תכנית עיצוב אדריכלי וכתנאי להיתר בניה.
ג.	תיאסר הריסת המבנים לשימור אך תותר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מן המבנה המקורי כגון תוספות מאוחרות בהתאם למסמך התיעוד כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
ד.	מימוש שטחי מרתפים מתחת למבנים לשימור, יבוצע באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במרתף העליון יותרו שימושים התואמים את השימושים שמוזכרים במפסל הקרקע.
ה.	תחול חובה של שימור המבנים על פי המקור ושחזור אלמנטים אדריכליים, כולל התקנת מערכות הדרושות להמשך תפעולם, בהתאם למסמך התיעוד.
ו.	כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת המבנים תעשה על פי הנחיות התחזוקה של אדריכל השימור ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לעניין זה תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין. במבנים לשימור תחול חובת שיפוץ ואחזקה על פי חוק עירוני. מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה רשאי להורות על ידי משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה: טיפול במעטפת חיצונית ובפנים המבנה, בנגרות ובמסגרות, בגגות, בשילוט, בצנרת המים והביוב החיצונית, במערכות חשמל וכבלים חיצונית, בגידור, נטיעת עצים ופיתוח שטח וכן בשחזור מרכיבים מקוריים במבנה והריסת חלקים שנבנו בשלב מאוחר יותר ופוגעים במטרות השימור.
ז.	במבנים לשימור יותרו אלמנטים לשחזור מאפייני הבנייה כגון מרפסות, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ח.	ישמרו המרווחים הקיימים וקווי הבניין בין הבניינים לשימור.

6.3 הריסת המבנים וטיפול בפסולת בניין	
א.	המבנים או חלקי המבנים, המסומנים להריסה בתשריט, מיועדים להריסה. הריסת המבנים תיעשה על ידי בעל הקרקע ועל חשבונם. פסולת הבניין תפונה על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.
ב.	תנאי להיתר בניה הריסת מבנים/חלקי מבנים בהתאם לתיק התיעוד.
ג.	יש להרוס את הקומות הבלתי מקוריות, שנוספו למבנה לשימור מספר 1, למבנה לשימור מספר 2 ולמבנה לשימור מספר 3, הכול לפי תיק התיעוד.
ד.	סימון מבנים להריסה בתשריט, הינו מנחה בלבד. ההריסה בפועל כפופה לתיק התיעוד, מדידה מדויקת של המבנים ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ה.	טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית וכן יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

6.4 דרכים, תנועה ומרתפי חניה	
א.	מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. בנוסף יוקצו לפחות 30 מקומות חניה לאורחים, אשר יהיו כחלק מחניון המגורים אולם לא יוצמדו ליחידות הדיור. כמו כן בחניון המתחם יוקצו מקומות חניה לרכבי שירות (משאיות וטנדרים), על פי התקן.
ב.	היזם יקים לפחות 100 מקומות חניה ציבוריים מעבר לנדרש על פי תקן החניה לדיירי המתחם. מקומות החניה ירוכזו במרתף העליון ויירשמו ע"ש העירייה ויונהלו על ידה. זכות החניה בחניון תינתן לתושבי הסביבה בלבד, בין באמצעות מכירה ובין בכל דרך אחרת, בהתאם להסדרים שתאשר עיריית תל אביב-יפו בעת מתן היתר. במידה וייבחר הסדר של מכירת מקומות החניה הציבוריים, תינתן זכות קדימה לרכישת מקומות חניה לבעלי זכויות בנכסים הגובלים בתכנית.
ג.	הסדרי התנועה והחניה יהיו על פי נספח התנועה. נספח התנועה הינו המנחה אך מחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות. שינויים קלים במיקום הכניסות והיציאות של החניונים, וכן שינויים בהסדרי התנועה ובסטריות הרחובות, באישור אגף התנועה בעיריית תל אביב - יפו לא יהיו שינוי לתכנית.
ד.	כמו כן נספח התנועה מחייב לגבי זיקת הנאה במפלס מרתף עליון וברמפת הכניסה. מיקום מדויק למעברים אלו יקבעו סופית בתכנית עיצוב אדריכלי.
ה.	הכניסה לחניון הציבורית התת קרקעי תתבצע דרך הכניסה מרח' ז'בוטינסקי בלבד.
ו.	עמדות הבידוק בכניסה לחניונים ימוקמו בתוך החניונים במרחק 20 מטרים מהכניסה, כך שכלי רכב הממתנים לבידוק ימתינו בתחומי הכניסה לחניון ולא ברחוב הגישה אליו.
ז.	תכנית המרתפים בתחום התכנית תהיה עד 80% משטח המגרשים.
ח.	יותר עד 6 קומות מרתף לחניה ושטחים אחרים במסגרת קווי בניין למרתף.
ט.	לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס הקרקע בכל תחום התכנית.
י.	יותר מבני יציאה מהמרתפים לצורך כניסה, יציאה וראו מילוט מהחניון הציבורי וראו הפרטי בכל תחום התכנית במסגרת קווי בניין למרתפים. גודל כל מבנה לא יעלה על 20 מ"ר, שטחם יהיה מעבר לזכויות הבניה המותרות בתכנית זו. יותר שימוש במבנה חנות הפרחים לשחזור, לצורך שילוב מבנה היציאה. מבנים אלו ועיצובם יאושרו בתכנית עיצוב אדריכלי.
יא.	תינתן זיקת הנאה ברוחב של 2.5 מ' עבור חניות ציבוריות ברחוב וורמזיה, כמסומן בתשריט.
יב.	פינוי האשפה של המגדל יתבצע בחניון ולא ברחובות המקיפים אותו.

6.5 איחוד וחלוקה ורישום	
א.	בשטח התכנית יבוצע איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. החלוקה החדשה תירשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק. השטחים המופרשים לציבור ירשמו על שם עיריית תל אביב - יפו, ללא תמורה.
ב.	תא שטח מס' 02 שייעודו שצ"פ יופרש לצרכי ציבור בעת ביצוע הרפרצלציה וירשם ללא תמורה על שם עיריית תל אביב - יפו בלשכת רישום המקרקעין. העירייה רשאית לתפוס חזקה במגרש מיד עם אישור התכנית, מבלי שהדבר יהווה פגיעה ביכולת מימוש התכנית.
ג.	תא שטח 03, המיועד למבנים ומוסדות ציבור, ותא שטח 04, המיועד לדרך, וכן שטחי המרתפים שמתחתיהם, ירשמו על שם העירייה ללא תמורה במסגרת רישום איחוד וחלוקה חדשה. מרתפי החניה הפרטיים שבתחום תאי שטח אלו יוחכרו לבעלים הפרטיים על ידי העירייה.

6.6 ניהול ואחזקה

- א. כל השטחים המשותפים, הפרטיים מעל פני הקרקע וכן המרתפים הפרטיים שבשטח התכנית יופעלו על ידי חברת ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח, לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, וכיו"ב. העניין יקבל ביטוי מתאים בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי שטרי החכירה שיחתמו עם רוכשי היחידות בפרויקט. כמו כן תרשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים.

6.7 תחום למעבר רגלי

- א. תובטח זכות מעבר להולכי רגל ואופניים בגבול המערבי של התכנית בין רחוב ז'בוטינסקי לרחוב וורמזיה ולגן מליץ, כמסומן בתשריט. רוחב המעבר לא יפחת מ-4 מטר.
- ב. כמו כן תובטח זכות מעבר להולכי רגל בין בנייני לשימור 1 ו-2, דרך השפ"פ ובצד המזרחי של מבנה 3, עד רחוב ורמזיה וגן מליץ, כמסומן בתשריט.

6.8 זיקות הנאה לציבור

- א. תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ואופניים, בתחומים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי, כאמור בסעיף 6.7 ביעודים הפרטיים.
- ב. תרשם זיקת הנאה לציבור בשפ"פ (תא שטח 01B) כמסומן בתשריט.
- ג. במרתפי החניה, תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע במפלס מרתף עליון בתא שטח מס' 01, ומתחת לדרך (תא שטח 04).
- ד. תינתן זיקת הנאה ברוחב של 2.5 מ' עבור חניות ציבוריות ברחוב וורמזיה, כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.
- ה. זיקות ההנאה כמסומן בנספחים יאושרו סופית בתכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח סביבתי וירשמו בלשכת רשם המקרקעין.

6.9 בטיחות טיסה

- א. היתרי בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע יינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.10 איכות הסביבה	
א.	תנאי למתן היתר יהיה אישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב - יפו לנושא בדיקות הקרקע והטיפול בה במידת הצורך.
ב.	נדרשת חוות דעת סביבתית שתבחן את ההשלכות הסביבתיות מהמבנה, מהחניונים התת-קרקעיים והמערכות הטכניות. חוות הדעת הסביבתית תאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב - יפו ומסקנותיה יעוגנו בהיתר הבניה. חוות הדעת הסביבתית תבחן גם את הכניסות לחניונים, ותמליץ על אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר, כתנאי למתן היתר בניה.
ג.	נדרשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
ד.	הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנראטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
ה.	תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
ו.	איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
ז.	חוות דעת אקלימית הוראות לשיפור אקלים הרוח: כאמצעי המוצע יותרו אלמנטים דוגמת פרגולות בשטחים הפתוחים והצמודים למבנה, אשר פרטיהן ייקבעו במהלך תכנית עיצוב אדריכלי, עומק הפרגולות לא יקטן מחמישה מטרים ובלבד שלא יפגע במבנים לשימור.
ח.	סקר זיהום קרקע- סקר היסטורי סיכום והמלצות: 1. הפעילות בבית החולים הקשורה בחומרים מסוכנים מוגבלת לאחסון ושימוש בסולר; אחסון ושימוש בגזים רפואיים; אחסון ושימוש בכימיקלים לטיפול וניקוי במים ובכימיקלים לצרכים רפואיים. 2. מבחינת היקף ופרופיל הפעילות בחומרים השונים, וממצאי הבדיקה נמצא כי מכלי הסולר מהווים את מוקד זיהום הקרקע הפוטנציאלי היחידי בשטח המתחם. 3. בשלב הפיננסי וההריסה, יש לרוקן את מכלי הסולר, להוציאם משטח האתר, ולבצע בדיקות קרקע, לנוכחות מרכיבי דלק (TPH) במשטח אשר עליו הוצבו המכלים. 4. במידה ותימצא קרקע מזוהמת באזור מכלי הדלק, יש לפנותה לאתרי סילוק מאושרים לקרקע מזוהמת, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 5. לאחר הפינוי של הקרקע המזוהמת (אם תימצא כזו), יש לבצע דגימות נוספות בגבולות השטח המזוהם, כדי לוודא שכל הקרקע המזוהמת פונתה מהאתר.
ט.	לעת מתן רישיון עסק על ידי עיריית תל אביב-יפו למסחר המותר בתחום התכנית, תקבע זו הנחיות להפחתת מטרדים לסביבה, ותפקח על ביצוען.
י.	פתחי האיוורור של החניון לא יופנו אל אזורים בהם עוברים או שוהים הולכי רגל, וכלפי דירות סמוכות.
יא.	הבנייה במתחם תהיה על פי עקרונות הבנייה הירוקה, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 3.11.2008

6.11 תנאים למתן היתר בניה/הריסה למבנים לשימור

- א. אישור תיק התיעוד על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו והבטחת שימור הבניינים על פי הוראות תיק התיעוד.

6.12 תנאים למתן היתר בניה	
א.	אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 6.1.
ב.	הבטחת רישום זיקות הנאה למעבר הציבור בתחום התכנית כמפורט בסעיף 6.7 ו-6.8.
ג.	הבטחת רישום איחוד וחלוקה מחדש ורישום שטחים ציבוריים על שם עיריית תל אביב - יפו, כמפורט בסעיף 6.5.
ד.	הכנת מפה לצרכי רישום לשטח כל התכנית ואישורה על ידי הועדה המקומית.
ה.	אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לפתרונות שיבטיחו אי פגיעה במבנים לשימור ובמבנים הגובלים.
ו.	אישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב - יפו לכל הנושאים המפורטים בסעיף 6.10.
ז.	אישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו לנספח יעילות אנרגטית של המגדל, בו יבחנו ההיבטים הקשורים בצריכת וייצור אנרגיה.
ח.	אישור משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחי לפי סעיף 6.9.
ט.	אישור תיק התייעוד על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו והבטחת שימור ושיחזור הבניינים על פי הוראות תיק התייעוד.
י.	הבטחת ביצוע הפיתוח הסביבתי כולל השצ"פ והקמת מבנה הציבור בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הסביבתי.
יא.	הבטחת הקצאה של 100 מקומות חניה לציבור, לפי סעיף 6.4 ב'.
יב.	קבלת אישור משרד הבריאות לבניית שטחי הציבור מעל החניון.
יג.	הריסת מבנים/חלקי מבנים בהתאם לתיק התייעוד.
יד.	ניתן יהיה להפריד בין הבקשות להיתרים ולבקש היתר בניה למרתפים בנפרד. ההיתר למרתפים יכלול את כל המרתפים כולל מפלס הפיתוח.

6.13 תנאים לאיכלוס	
א.	מילוי כל הדרישות לתנאים למתן היתר בניה, המפורטות בסעיף 6.12.
ב.	שימור ושיחזור הבניינים על פי הוראות תיק התייעוד.
ג.	ביצוע הפיתוח הסביבתי כולל השצ"פ ומבנה הציבור בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הסביבתי המאושרת.
ד.	רישום זיקות הנאה לציבור בתחום התכנית כמפורט בסעיף 6.7 ו-6.8 בלשכת רשם המקרקעין.
ה.	רישום כל הסדרי הקרקע כמפורט בסעיף 6.5 דלעיל.
ו.	רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות הפתוחות המקורות.
ז.	רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין, בנושא אחזקת מבנים לשימור, בהתאם סעיף 6.2 ו' להוראות התכנית.
ח.	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים, על פי האמור בסעיף 6.6.
ט.	הקצאה בפועל של 100 מקומות חניה לציבור, לפי סעיף 6.4 ב'.

6.14 פיתוח תשתית	
א.	מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או ביצוע תשתיות תת קרקעיות בכל השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית, וזאת בכפוף לתיאום הנדסי בעיריית תל אביב - יפו.

6.15 הוצאות תכנון ופיתוח	
א.	הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה לפי סעיף 69(12) לחוק.

6.16 היטל השבחה	
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

מאשרת

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	בעת תקופת הבניה	תנועת משאיות תהיה מהכניסה מרחוב ז'בוטינסקי בלבד.
2.	שימור, שיפוץ והריסת מבנים לשימור	אישור תיק תיעוד על ידי מהנדס העיר או מי טעמו.
3.	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי	אישור תכנית זו
4.	היתרי בניה	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישורה. אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטל תכנית זו.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		בי-קפיטל 1 בע"מ ח.פ. 7-380475-51		
יזם בפועל (אם רלבנטי)				
בעלי עניין בקרקע		בי-קפיטל 1 בע"מ בי-קפיטל 1 בע"מ ח.פ. 7-380475-51		
		"אסותא" בע"מ		
עורך התכנית		אורי שטרית אדריכלים בע"מ	אורי שטרית אדריכלים בע"מ	
		משה צור בוני ערים בע"מ	משה צור	

מאשרת

תצהירים

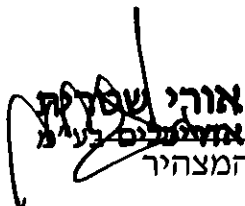
תצהיר עורכי התוכנית

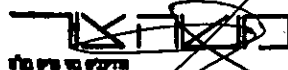
אני החתום מטה משה צור / אורי שיטרית (שם), מספר זהות 79816047 / 00532948, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' תא/3627 ששמה מגורים במתחם אסותא (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 21141 / 30030.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. <u>אבירם אגאי</u>	<u>תנועה</u>	<u>נספח תנועה</u>
ג. <u>דני שריר</u>	<u>מדידות</u>	<u>רקע מדידה לתשריט</u>
ד. <u>רון לשם</u>	<u>יועץ סביבתי</u>	<u>חוות דעת סביבתית</u>
ד. <u>רפאל קונפורטי</u>	<u>שמאי</u>	<u>טבלת הקצאות</u>

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


אורי שיטרית
אדריכל
חתימת המצהיר


המשרד לתכנון ובנייה
תאריך 1.9.2009

מ א ו ש ר ת

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אבירם אגאי (שם), מספר זהות 054859434, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' תא/3627 ששמה מגורים במתחם אסותא (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 36538.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנספח התנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דגש הנדסה
הרשות לתנועה ודרכים
בע"מ

חתימת המצהיר

2.9.09.
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית

אני החתום מטה רון לשם (שם), מס' תעודת זהות 50152686,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' תא/3627 ששמה מגורים במתחם אסותא (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום איכות הסביבה ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____.
3. אני ערכתי את נספח סקר היסטורי ואת נספח חוות דעת אקלימית בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

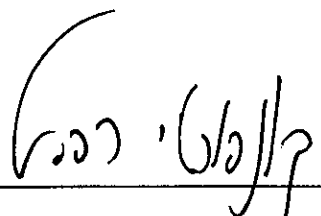
א.ש.ל. איכות סביבה
ואקוסטיקה בע"מ
ת.ד. 3804 ירושלים 10355
02-6427729

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית

אני החתום מטה קונפורטי רפאל (שם), מס' תעודת זהות 022896187, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' תא/3627 ששמה מגורים במתחם אסותא (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום שמאות ויש בידי תעודה מטעם משרד המשפטים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 411.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים טבלאות הקצאה בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית : תא/3627

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 6.1.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

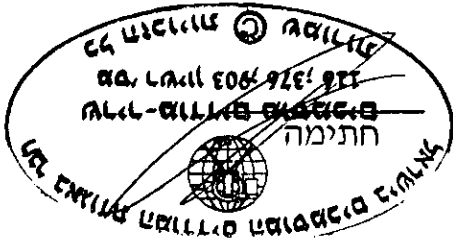


903
מספר רשיון

לוי
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 21.5.2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



903
מספר רשיון

לוי
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

מ א ו ש ר ת

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	6.10	כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
/		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
/		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
/		אם כן, פרט: _____		
/		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	✓	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן⁽²⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

מאשרת

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח תנועה		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט, רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

מאשרות

2
1

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
טענה אישור / לא טענה אישור	תאריך ההחלטה	החלטה
		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.