

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3654

שם תוכנית: "קופ"ח זמנהוף"

מחוז: תל-אביב  
 מרחב תכנון מקומי: תל-אביב  
 סוג תוכנית: מתאר מקומית ומפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית:		תכנית מס' תא/3654 "קופ"ח זמנהוף"	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך	פרוטוקול	ב' 09-19	החלטה
26.8.2009	"	ב' 09-22	"
"	"	"	"
"	"	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך	ישבה מס'	1033	"
19.10.2009	"	"	"
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	תאריך:

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 3654  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 19.10.2009 לאשר את התכנית.  
גילה אורון  
 יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתוכנית

המגרש הינו חלק מהמרקם ההיסטורי של תל אביב . תכנית זו תעודד התחדשות של המרקם העירוני הקיים תוך שימור ושיחזור המבנה ושינוי היעוד למגורים .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים .

### 1. זיהוי וסיווג התוכנית

קופ"ח זמנהוף	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
3654/תא	מספר התוכנית			
1.841 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה בשלב			
4-2-2010	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מקומית ומפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית				
ל"ר	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

**1.5 מקום התוכנית**

	<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>תל-אביב</b>
		קואורדינטה X	179245
		קואורדינטה Y	664921
	<b>1.5.2 תיאור מקום</b>	מתחם קופת חולים זמנהוף בין הרחובות : זמנהוף, השופטים, גידעון ושימשון הגיבור	
	<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>	<b>רשות מקומית</b>	עיריית תל אביב יפו
		<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	חלק מתחום הרשות
	<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	<b>יישוב שכונה רחוב מספר בית</b>	תל אביב רובע 3, צפון השופטים   זמנהוף   גדעון   שמשון הגיבור 1   34   1   8 (בהתאמה)

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6951	מוסדר	חלק מהגוש	30	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
678	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 678	922	05.04.1962
543	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 543	791	15.09.1960
286	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 286	216	28.02.1952
58	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 58 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית 58 ממשיכות לחול.	-	04.01.1940
"ג" - גגות בניה על בתים	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית "ג" גגות עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית "ג" ממשיכות לחול.	4082	21.04.1994
"ע1" מרתפים	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית ע 1 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית ע1 ממשיכות לחול.	5167	18.03.2003
2650 ב'	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 2650 ב' עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית 2650 ב' ממשיכות לחול.	5846	04.09.2008
תמא/ 2 /4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 2 /4 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון	4525	25.5.1997

### 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	בר אוריין אדריכלים	4.2.2010	לי"ר	12	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	בר אוריין אדריכלים	4.11.2009	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	בר אוריין אדריכלים	4.11.2009	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5668002		03-5668001	בלפור 44 ת"א	מס' שותפות 550221139	מס' תאגיד 550221139	לב העיר הלבנה - זמנהוף - שותפות מוגבלת		025325341	עמית אריסון	עמית אריסון
								023047814	023047814	עמיקם ברגר	עמיקם ברגר

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5668002		03-5668001	בלפור 44 ת"א	מס' שותפות 550221139	מס' תאגיד 550221139	לב העיר הלבנה - זמנהוף - שותפות מוגבלת		025325341	עמית אריסון	עמית אריסון
								023047814	023047814	עמיקם ברגר	עמיקם ברגר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6944244		03-6944144	דניאל פריש 3 ת"א	מס' תאגיד 520022088	מס' תאגיד 520022088	קופי"ח כללית	055490734	055490734	אמיר חן	אמיר חן (מיופה כוח)

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	074-7884444		074-7884400	בלפור 44 ת"א	מס' תאגיד 37459	מס' תאגיד / שם רשות מקומית 37459	גדי בר אוריין	512383142	512383142	גדי בר אוריין	אדריכל
	03-5602242		03-5602240	בילי"ו 21 ת"א	מס' תאגיד 107662	מס' תאגיד / שם רשות מקומית 107662	דניאל מסטר	027804327	027804327	דניאל מסטר	אדריכל
	03-5280103		03-5280103	אחד העם 9 ת"א	מס' תאגיד 25324	מס' תאגיד / שם רשות מקומית 25324	אמנון בראור	50573849	50573849	אמנון בראור	אדריכל
	03-5280103		03-6293213	רח' מוא"ה 1 ת"א	מס' תאגיד 276	מס' תאגיד / שם רשות מקומית 276	שאול הפץ	064025430	064025430	שאול הפץ	מודד
	03-7914112		03-7914111	המסגר 9 ת"א	מס' תאגיד 12572	מס' תאגיד / שם רשות מקומית 12572	אילן קליגר	8680886	8680886	אילן קליגר	מתנדס

## 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
"התכנית המקורית"	התוכניות של האדריכל יוחנן רטנר משנת 1947 (התכנית בוצעה באופן חלקי)
"תכנית המחלקה הטכנית של קופ"ח"	תכנית שינויים של המחלקה הטכנית של קופת חולים משנת 1952
"אגף A"	חלקו הדרום מערבי של הבניין, הבנוי על קרן הרחובות השופטים ושמרון הגיבור.
"אגף B"	חלקו המזרחי של הבניין, הבנוי על קרן הרחובות השופטים, גדעון וזמנהוף.
"אגף C"	חלקו הצפוני של הבניין, הבנוי על קרן הרחובות זמנהוף וחלק מרחוב שמרון הגיבור.

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

שינוי יעוד משטח למבנה ציבור לשטח למגורים תוך שימור ושחזור חלקים מהבניין הקיים על פי תיק התיעוד ובהתאם להנחיות מחלקת השימור של עיריית תל אביב-יפו.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד ממבנה ציבור למגורים ד'.
- קביעת צפיפות למבנה למגורים הכולל עד 51 יח"ד (לפי צפיפות שלא תפחת מ- 85 מ"ר עיקרי לדירה).
- קביעת שטחי בניה מותרים והוראות בניה.
- קביעת הנחיות לשימור ולשחזור חזיתות המבנה במקומם המקוריים כפי שתוכננו על ידי אדריכל רטנר בשנת 1947. כל זאת כמסומן בנספח הבינוי. וקביעת הנחיות להגשת לתיק התיעוד למבנה.
- קביעת הנחיות לשימור ושחזור המבנה תוך התאמתו לשימוש מגורים.
- שינוי קווי בניין לעומת המצב המאושר והתאמתם למצב הבנוי בפועל ולתוכנית המקורית

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.841 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4,840		+ 4,840	0	מ"ר	מגורים ד'
	51		+ 51	0	מס' יח"ד	
	0		- 3,313	3,313	מ"ר	מבני ציבור

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
מגורים ד'	1	לי"ר	לי"ר

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.	מרתף : בכל קומות מרתף יותרו שימושים לצרכי שירות כללים למגורים כגון: חניה, מבואות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים ומקלטים, חדרים ומתקנים טכניים, מחסנים דירתיים וכו'. בנוסף יותרו לשימוש דיירי המבנה בלבד חדר כושר, מועדון ובריכת שחיה. קומת המרתף העליונה : יותרו שימושי משרדים, תותר גם הצמדתם של שטחי שירות נלווים למגורים בקומת המרתף העליונה לקומת הקרקע. לא יותרו מגורים במרתף. השימושים השונים לעיל המותרים במרתפים מותנים בהקצאת מלוא החניה על פי התקן הנדרש	
ב.	קומה 1 (קומת קרקע) : מגורים, שטחי שירות כללים למגורים כגון מבואות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים ומקלטים, חדרים ומתקנים טכניים, מבואות כניסה לחדר הכושר, למועדון ולבריכת השחיה.	
ג.	קומות 2-5 : מגורים, שטחי שירות כללים למגורים כגון מבואות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים ומקלטים, חדרים ומתקנים טכניים.	
4.1.2	הוראות	
א.	קוי בניין	1. קווי הבניין למבנה יהיו לפי הקיים בפועל לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. 2. קוי בניין למרתפים: תותר בניית קומות מרתף עד גבול מגרש. 3. לא תותר הקלה בקוי הבניין למיצוי כל זכויות הבניה קביעת קווי הבניין הינה מחייבת על פי הרשום לעיל ועל פי המסומן בתשריט. חריגה מקו בניין תחשב סטייה ניכרת. 4. למרות האמור לעיל בסעיף 3: יותרו תוספות ושיחזור של אלמנטים דקורטיביים הבולטים מקוי הבניין כגון: פרגולות, קורות אופקיות או מצחיות, גגונים, חלונות אופקיים וכ"ד בחלקי המבנה הכל בתאום ואישור מחלקת השימור. שטחי בניה שהם תוצאה מתוספת אלמנטים אלו יהיו בנוסף לזכויות התקפות ובלבד שלא יעלו על 10% מסה"כ השטח המותר לבניה. 5. למרות האמור לעיל בסעיף 3: תותר הבלטת מרפסות מקו בניין עד גבול המגרש. מיקום המרפסות ועיצובן יהיה לתאום תכנון מפורט בשלב הוצאת היתרי הבניה באישור מחלקת השימור. מיקום, צורה וגודל המרפסות כפי שמופיעים בנספח הבינוי הינם אילוסטריטיביים בלבד 6. על אף האמור לעיל, במידה ולא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה ניתן להגדיל את תכנית הקומה החמישית ב-150 מ"ר וזאת בתנאי אישור מחלקת השימור בעיריית תל-אביב-יפו.
ב.	זכויות בניה	1. סך כל הזכויות המפורטות בסעיף 5 לחלוץ ינתנו לשימוש במגרש על פי תכנית זו. לא תותר העברת זכויות בלתי מנוצלות למגרשים אחרים 2. הזכויות המפורטות בתכנית מהוות סף עליון, ומותנות במגבלות קוי הבנין, הגובה והוראות העיצוב והבינוי שנקבעו בתכנית. זכויות שלא ניתן יהיה לנצלן לעת הוצאת היתרי בנייה במגבלות אלו יפקעו ויבוטלו.
ג.	צפיפות	שטח ממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ-85 מ"ר (שטח עיקרי).
ד.	מרתפים	תכנית "ע1" - מרתפים תחול על שטח התכנית למעט השינויים הבאים: א. התכנית הפנויה במגרש (על הקרקע ובתת-הקרקע) תהיה בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש, במטרה לאפשר בתי גידול לנטיעות ולצורך חלחול של מי הנגר. ב. עומק בתי הגידול יקבע בתאום ואישור מחלקת השימור בהיתר הבניה ג. על אף האמור בס' 10. ב.1 לתכנית "ע1" - מרתפים, תותר הקמת משרדים בקומת המרתף בשטח הקטן מ-50 מ"ר. ד. יותר חיבור בין קומות מרתף לחלל אחד בגובה כפול ה. מיקומם וגודלן של החצרות האנגליות ייקבע בזמן הוצאת היתר הבניה בתאום ואישור מחלקת שימור.
ה.	הוראות עיצוב ובינוי	1. תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע. 2. תותר בניית מחסנים דירתיים בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר ליח"ד, במסגרת שטחי השירות המותרים בתוכנית. 3. קומה חמישית: 1.3. תותר הקמת קומה חמישית חלקית בנסיגה של 1.20 מ' ממעטפת הבניין בשטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה (תותר הגדלת התכנית על פי סעיף 4.1.2 א' 6 לעיל):

<p>2.3 מחלקת השימור רשאית לאשר נסיגה קטנה מ 1.20 מ' .</p> <p>3.3 הנסיגה תאפשר להבחין בין הבניין המקורי לבין תוספת הבניה, זאת בכדי לשמור על ערכי הבניין המקורי.</p> <p>4.3 גובה קומה חמישית חלקית לא יעלה על 3.00 מ' מפני הריצוף לגובה מפלס עליון של תקרת הקומה החמישית. לא יכללו בגובה זה מעקות. גובה וצורת המעקה יתואם בהיתר הבניה בתיאום ואישור מחלקת השימור.</p>		
<p>1. גובה המבנה, יהיה כמסומן כנספח הבינוי ובטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. בעיקבות תוכניתו המורכבת ועיצובו של הבניין לא ינתנו הקלות בגובה מעבר לגובה המצוין בסעיף 5 להלן .</p> <p>3. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות הבניה לגובה כמפורט בהוראות תמא 2/4 -תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון. בכל מקרה יהיה גובה הבניינים בכפוף לקבוע בהוראות תמא/ 2 /4 ואין לחרוג ממנו.</p>	<p>גובה המבנה</p>	<p>1.</p>
<p>ישומרו וישוחזרו קוי ההקף (הקונטור) המקוריים של הבניין כפי שתוכנן על ידי האדריכל יוחנן רטנר ב-1947 כמפורט בתיק התיעד. שינויים בחזיתות שלא בהתאם ל"התכנית המקורית" יהיו תוך זיקה למאפיינים של התכנון המקורי בתיאום ואישור מחלקת השימור.</p> <p>1. בהתאם ל תכנית האגפים כנספח הבינוי המנחה, ישמרו ההנחיות הבאות:</p> <p><b>אגף A -</b> האגף אשר נבנה על פי "התכנית המקורית" יהיה בחלקו לשימור לפי ההוראות הבאות:</p> <p>א. הרצפות והקירות של האגף לא יורסו במהלך העבודות</p> <p>ב. חזית המערבית הפונה אל רחוב שמשון הגיבור מעבר לחלון השני מכוון דרום ניתן יהיה לשנות את מיקום וגודל הפתחים ולהוסיף מרפסות בתיאום ואישור מחלקת השימור.</p> <p>ג. החזית הדרומית הפונה אל רח' השופטים תשומר ותשוחזר על פי "התכנית המקורית". לא ניתן יהיה להוסיף מרפסות בחזית זו.</p> <p>ד. כל האלמנטים שלא ניבנו על פי התכנית המקורית מאו תיק התיעד יבוטלו, יורסו מאו יפורקו והאלמנטים החסרים יושלמו.</p> <p><b>אגף B -</b> נבנה לפי התכנית של "המחלקה הטכנית של קופ"ח".</p> <p>א. האגף יורסו וישוחזר ברוח "התכנית המקורית".</p> <p>ב. ניתן יהיה לשנות את מיקום וגודל הפתחים וכן להוסיף מרפסות באגף</p> <p><b>אגף C -</b> האגף נבנה לפי "התכנית המקורית" יורסו וישוחזר על פי "התכנית המקורית".</p> <p>א. החזית הצפונית הפונה לרח' זמנהוף תבנה לפי "התכנית המקורית".</p> <p>ב. מיקום וגודל הפתחים יהיו כמופיע בתיק התיעד, בתיאום ובאישור מחלקת השימור.</p> <p>ג. לא ניתן יהיה להוסיף מרפסות באגף.</p> <p>2. תיק התיעד יכלול תכניות, חזיתות ופרטים של "התכנית המקורית", צילומים ומלל לגבי הרקע ההיסטורי, פרטים על האדריכל המתכנן ומיד. תיק התיעד יוכן ע"פ הנחיות ויובא לתיאום ואישור מחלקת השימור כתנאי להיתר בניה</p> <p>3. <b>אלמנטים לשימור:</b></p> <p>א. הגגון העוטף את הפינה הדרומית מערבית של הבניין</p> <p>ב. הגדר ההקפית המקורית</p> <p><b>אלמנטים לשחזור:</b></p> <p>א. הפרגולה בחזית הבניין</p> <p>ב. הגינה ההיסטורית</p> <p>הכל על פי תיק התיעד בתיאום ואישור מחלקת השימור.</p> <p>4. חומרי גמר: יקבע בהתאם לקיים, בהתאם לתיק התיעד, בתיאום ואישור מחלקת השימור.</p> <p>5. המרפסות תהיינה לפי תיאום ואישור מחלקת השימור. לא תותר בניית מרפסות לסרוגין ("קופצות").</p> <p>6. בשל צורתו המאורכת של המבנה תותר הצבת מערכת סולארית חלקית על גג המבנה. שטחי המערכת הסולארית יהיו בנוסף לזכויות הבניה המוקנות בתכנית זו. לא תותר הצבת מתקנים טכניים על הגג הבולטים מפני מעקה הגג</p>	<p>הוראות שימור ועיצוב אדריכלי</p>	<p>2.</p>
<p>תוכנית זו גוברת על תכנית השימור תא/ 2650 ב' .</p>	<p>יחס לתוכנית השימור</p>	<p>ה.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מס' ח' / 2.50-6.45	קווי בנין (מטר) (4)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (שטח)	צפיפות לזוגם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת						מעל	שטחי בניה	שטחי עיקרי	שטחי שרית			
	2.05	1.90	1.90-2.65	4	(1) 37.0	58	27.7	51	658	6600 (7)	-	(6) 670	(3,5) 4,840	1,841	1	מגורים ד

הערות לטבלה:

1. הגובה המירבי למבנה הינו מעל פני הים, כולל את מפלס רצפת הגג ללא מעקה.
2. יותר 4 קומות וקומה חמישית חלקית נבנית ממעטפת הבניין כמסומן בנספח הבינוי.
3. זכויות הבניה כוללות זכויות בניה למרפסות מקורות.
4. קוי בניין יהיו בהתאם לתשריט.
5. 440 מ"ר מתוך השטחים העיקריים העל קרקעיים יותר לשימוש רק עפ"י סעיף 4.1.2 (תוספת לאלמנטים)
6. שטחי השירות אינם כוללים שטח ממ"דים על פי הגדרה 12 מ"ר X 51 דירות. השטח יקבע על פי מספר הדירות שיתוכנו בפועל.
7. כל השימושים המותרים מתחת למפלס הבניה הקובעת הם בנוסף לשטחים המותרים מעל מפלס הקרקע ובתנאי ששחזק השטח הבנוי לא יעלה על 6600 מ"ר.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1. תנאים למתן היתר בנייה

1. תנאי למתן היתר בניה או כל היתר אחר בבניין יותנה בתיאום ואישור מחלקת השימור לנושאים הבאים:
  - א. הגשת תיק התיעוד ואישורו.
  - ב. התחייבות היזם לביצוע השימור על חשבונו ועל פי תיק התיעוד ובאישור מחלקת השימור.
  - ג. אישור תוכנית פיתוח אשר תכלול מקום לשלט או כל ציון אחר לעיון הציבור המתאר את הסטורית המבנה ותולדות אדריכל רטנר, וכן עיצוב נופי התואם לשימור הבניין.
  - ד. מילוי תנאי ההסכם עם העירייה.
2. אישור היחידה הסביבתית של עיריית תל-אביב-יפו למערכת האיוורור של החניון.

### 6.2. חניה

1. תקן החנייה יחושב עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה עפ"י השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש, ובכל מקרה לא יפחת מהתקן.
2. בנוסף, יוקצו בתחומי המגרש חניות לאורחים, שמספרן יהיה 20% ממספר יח"ד שיבנו בפועל. חניות אלו ירוכזו במקום אחד בחניון המבנה.
3. החניה תמוקם במרתפי חניה.
4. פתחי מערכת האיוורור של החניון לא יופנו אל שטחים ציבוריים בתחומי המגרש או מחוץ לו.
5. בנוסף לחניות הנ"ל יותקנו 20 מקומות חניה שיוקצו לתושבי הסביבה. אופן הקצאת החניות יהיו עפ"י מנגנון שיהיה להנחת דעת הועדה המקומית ושיקבע בשלב הוצאת היתר הבניה.

### 6.3. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.

### 6.4. הוצאות הכנת התכנית

כל הוצאות הכנת התכנית וביצועה יחולו על הבעלים כחוק.

### 6.5. הריסות ופינויים

1. פסולת הבניה מהאגפים המסומנים בנספח הבינוי להריסה, תפונה על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם, בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הועדה המחוזית.
2. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל, 1970.
3. בכפוף לאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל-אביב-יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.

### 6.6. חומרי חפירה ומילוי

טיפול בחומרי החפירה והמילוי יעשה בכפוף להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב.

### 6.7. הנחיות

הוראות בזמן בניה- באחריות מהנדס העיר /או רשות הרישוי לקבוע את ההסדרים לביצוע העבודות ולפקח אחר ביצועם בפועל בצורה בטיחותית ובהתאם להוראות כל דין.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1. שלבי ביצוע

בהתאם למפורט בסעיף 6.1 לעיל "תנאים למתן היתר בניה".

### 7.2. מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.  
עמוד 10 מתוך 12

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		לב העיר הלבנה - זמנהוף - שותפות מוגבלת	025325341	עמית אריסון	מגיש התוכנית
		מסי שותפות 550221139	023047814	עמיקם ברגר	
		לב העיר הלבנה - זמנהוף - שותפות מוגבלת	025325341	עמית אריסון	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מסי שותפות 550221139	023047814	עמיקם ברגר	
		קופי"ח כללית מסי תאגיד 520022088	055490734	עו"ד אמיר חן	בעלי עניין בקרקע
			055529515	'אדר' גידי בר-אוריין	עורך התכנית

**נספח הליכים סטטוטוריים**

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

**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 מוסד התכנון המאשר	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 חלה.		

## הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 3654 / 102

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

### 1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: \_\_\_\_\_ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: חנן טאול  
מספר רשיון: 270  
אגודה שיתופית בערבות מוגבלת  
תאריך: \_\_\_\_\_

### 2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: חנן טאול  
מספר רשיון: 270  
אגודה שיתופית בערבות מוגבלת  
תאריך: \_\_\_\_\_

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה אמון דב אור (שם), מספר זהות 50573849  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 3654/א ששמה "קופה סמית'ס" (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אמון ויש בידי תעודה מטעם רע"א מומחים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 253/244 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום רע"א שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים רע"א 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.

חתימת המצהיר

19.1.10  
תאריך

אמון דב אור אדריכלים בע"מ  
רח' אחד העם 9 תל-אביב

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אילן בר אר"ן (שם), מספר זהות 05552951-5  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ת"א/3654 ששמה "קול" לאהבה  
(להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אקזיטציה אר"ן סרי"מ  
מספר רשיון 37459.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידו/בסיוע יועץ**

א. אמנון בר אר"ן ת"א/3654 המיועץ

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_

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.

אוריין  
ליס בע"מ  
65212  
074  
חתימת ומצויר

20/01/09  
תאריך