

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/2986/א/מח

מתחם בית ליסין

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b>                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' <u>תא/א/2986/א</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה                      11.5.2009</p> <p>כיום <u>10.5.2010</u> לאשר את התכנית.</p> <p>נזלה אורין                      יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

מתחם בית לסינ הקיים ממוקם לאורך רחוב ויצמן וכולל את "בית לסינ" בניין בן 3 קומות ו"בית המלין", בניין בן 4 קומות. מדיניות העירייה הינה חיזוק מערך המגורים באזור באמצעות ציפוף המגורים ותוספת זכויות בנייה לפרויקטים למגורים במגרשים הגדולים מ- 3 דונם. פרויקט המגורים המוצע במתחם בית לסינ כולל שילוב של בניין בית לסינ עם מגדל מגורים חדש שבו עד 27 קומות, במקום "בית המלין" שייהרס. בסה"כ מתוכננות עד 83 יחידות דיור.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

מתחם בית ליסין	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
תא/2986/א/ מח	מספר התוכנית		
3.9 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
מהדורה 4 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה בשלב		
17.05.2010	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות

ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב**

180360	קואורדינאטה X
665800	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**  
השטח הנמצא בין הרחובות חברה חדשה ממזרח, זיכרון יעקב מדרום ורחוב ויצמן ממערב.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**  
רשות מקומית תל אביב  
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**  
יישוב תל אביב  
שכונה רובע 4  
רחוב ויצמן  
מספר בית 30-34  
רחוב זיכרון יעקב  
מספר בית 1-3**1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק מהגוש	644	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושאים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19.12.1940	י.פ. 1064	תכנית זו, תא/2986/א/מח, משנה תכניות קודמות למעט הוראות שלא לשינוי בתכנית זו.	שינוי	תכנית 50
1.2.1945	י.פ. 1176		שינוי	תכנית C-D
27.6.1963	י.פ. 1018		שינוי	תכנית 679
4.3.1982	י.פ. 2792		שינוי	תכנית 1865
28.4.1989	י.פ. 3653		שינוי	תכנית 2372
21.4.1994	י.פ. 4208		שינוי	תכנית ג'
24.6.1982	י.פ. 2829		שינוי	תכנית מ'
15.01.2004	י.פ. 5264		כפיפות	תכנית "ע 1 - מרתפים" על שינוייה

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	17.05.2010		17		מחייב	הוראות תכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	30.12.2009	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	30.12.2009	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
		מ.ת.ג. מערכות תעבורה 97 בע"מ	9.05.2010	1		1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה
		גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ					רקע	מדידה-רקע לתשריט ונוספים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנויים בפרק 3.3.  
 לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.  
 ראה הערה בסעיף 3.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גיש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6092483		03-6092498	רח' ויצמן 32, תל אביב		מארשי"ז בע"מ מארשי"ז 512991365				

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6092483		03-6092498			מארשי"ז בע"מ מארשי"ז 512991365				

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-6092483		03-6092498	רח' ויצמן 32, תל אביב		מארשי"ז בע"מ מארשי"ז 512991365				

### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
office@mza.com	03-5450505		03-5450500	הירקון 323 ת"א	512268988	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	21141	00532948		אדריכל	עורך התכנית
	03-5625918		03-5625919	בית הילל 20, ת"א		מ.ה.ג. מערכות תעבורה 97 בע"מ	10914	778027-3		גביר שויער מהנדס	יועץ תנועה
	03-7516356		03-7541000	רח הירקון 67, בני ברק		גטנו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	570			ברני גטנו מודד	עורך המדידה רקע - לתשריט

### 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
	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

חיצוק אופי המגורים באזור על ידי פיתוח מתחם מגורים, מסחר ומשרדים, תוך שילוב בניין בית ליסין הקיים.

#### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור למגורים ב" ל: מגורים ד'; שפ"פ; מסחר ומשרדים.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה לשטחים עיקריים בהיקף של עד 10,500 מ"ר ועוד שטחי שרות בהתאמה, כדי לאפשר הקמת של עד 83 יחידות דיור במגדל שבו עד 27 קומות מגורים; הכוללים גם את השטח הבנוי של בניין בית ליסין לשימוש מסחר ומשרדים.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח שטח התכנית הכוללות זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ופתרונות תנועה וחניה.
- ד. קביעת הוראות לשימור והעתקת עצים.

#### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		3.9 ד.		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
הערות	מתארי	מפורט	סה"כ מוצע בתוכנית				
		עד 8,800 מ"ר				מ"ר	מגורים
		עד 83 יח"ד				מס' יח"ד	
		בהתאם למצב קיים בבית ליסין			2,350 (מצב קיים)	מ"ר	מסחר
		בהתאם למצב קיים בבית ליסין			1,700 (מצב קיים)	מ"ר	משרדים
					360 (מצב קיים-תאטרון)	מ"ר	מבני ציבור
					12,500 מ"ר	מ"ר	סה"כ

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח		יעוד
עצים להעתקה	עצים לשימור	זיקת הנאה למעבר הולכי רגל			
100A	100A	100A	100A	100A	מגורים ד'
			100B	100B	מסחר ומשרדים
			100C	100C	שפ"פ
		830		830	דרך מאושרת

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



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1	שימושים	
א.		מתחת למפלס הכניסה הקובעת: חניה, שירותי רכב (רחיצה, סיכה), מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה, שטחים נלווים ע"פ תכנית "ע1" - מרתפים" 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).
ב.		מעל למפלס הכניסה הקובעת: בקומת הכניסה מבואה, שירותים לרווחת דיירי הבניין כגון: מועדון דיירים, מועדון כושר, בריכת שחיה וכד', מחסנים ושימושים טכניים. בכל הקומות - מגורים, שטחי שרות עפ"י חוק תכנון ובניה, שימושים טכניים ומתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בניה	<p>1. סה"כ השטחים המרביים המותרים בתחום ייעוד מגורים ד' לא יעלו על 8,215 מ"ר עיקרי ו-3,562 מ"ר שרות. גובה מגדל המגורים לא יעלה על 23 קומות וקומה טכנית על הגג, מעל קומת לובי גבוהה (עד 7 מ'), ומעל עד 6 קומות מרתפים. גובה המגדל מעל פני הקרקע לא יעלה על 85.5 מ' (103 מ' מעל פני הים).</p> <p>2. תותר תוספת של עד 955 מ"ר לשטחים העיקריים, עבור מרפסות פתוחות חופפות (מקורות). שטחים אלה ייועדו לשימוש מרפסות בלבד. תיאסר סגירת המרפסות. כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. במידה ולא יבנו המרפסות, שטחים ייעודים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים. תרשם הערה אזהרה בטאבו האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.</p> <p>3. בכפוף לאישור משרד הביטחון לעת הוצאת היתר בנייה, ניתן יהיה להגביה את מגדל המגורים, כמפורט להלן:</p> <p>א. סה"כ השטחים המרביים המותרים בתחום ייעוד מגורים ד' לא יעלו על 8,800 מ"ר עיקרי ו-3,820 מ"ר שרות. גובה מגדל המגורים לא יעלה על 25 קומות וקומה טכנית על הגג, מעל קומת לובי גבוהה (עד 7 מ'), ומעל עד 6 קומות מרתפים. גובה המגדל מעל פני הקרקע לא יעלה על 98 מ' (115.5 מ' מעל פני הים).</p> <p>ב. למרות האמור לעיל, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תוגש לוועדה המקומית חוות דעת הנדסית, שתבחן את האפשרות להוסיף קומה ל"בית לסיף". ככל שחוות דעת זו תאפשר את הוספת הקומה, יופחתו זכויות בנייה בהיקף של עד 750 מ"ר ממגדל המגורים ומספר הקומות הטיפוסיות בו לא יעלה על 23, מעל קומת לובי גבוהה (עד 7 מ'), ובתוספת קומה טכנית על הגג. גובה המגדל מעל פני הקרקע לא יעלה על 91 מ' (108.5 מ' מעל פני הים).</p> <p>4. בנוסף, בשתי החלופות א' ו-ב' בסעיף 3 לעיל, תתאפשר תוספת של עד 45% שטח עיקרי לזכויות הבנייה ע"י תוספת של עד 3 קומות טיפוסיות למגדל המגורים (תוספת גובה של עד 10.5 מ' לגובה המרבי), אך לא יותר מסה"כ 27 קומות טיפוסיות, וזאת אם טרם הוצאת היתר בנייה תאושר תכנית המשנה את ייעודה של חלקה 231, שממזרח לתחום התכנית, מייעוד מגורים לייעוד למבני ציבור.</p> <p>5. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.5 מ'</p> <p>6. חריגה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת לתכנית.</p>

<p>1. מיקומו של המגדל יקבע בתחום איתור המגדל, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. בניית המרתפים תהיה בהתאם להוראות תכנית ע"1 למרתפים, לרבות נושא פתרון לחלחול מי נגר.</p> <p>3. תותר הבלטת אלמנטים אדריכליים אופקים נקודתיים עד גבולות המגרש, כגון גגונים או כיו"ב, שיאושר בתכנית עיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>4. שטח קומה במגדל המגורים לא יגדל מ-600 מ"ר, כולל מרפסות ושטחי שרות.</p> <p>5. רמפת הכניסה לחניון תהיה בתחומי קווי הבניין של מגדל המגורים.</p>	<p>ב. קווי בניין</p>	
<p>1. יותר אלמנט אדריכלי אופקי מעל הגגות בצורת גגון, פרגולה, או אלמנט אחר, השטח המקורה מתחת לא יחשב במניין שטחי הבניה, בתנאי שהקירוי הנ"ל הינו בגובה 2 קומות או יותר. וכן יותרו אלמנטי הצללה אופקיים על החזיתות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ובכפוף לחוות דעת סביבתית, השטח המקורה מתחת לא יחשב במניין שטחי הבניה.</p> <p>2. בקומת הקרקע ניתן לבנות, בנוסף לני"ל, יציע/קומה חלקית במסגרת שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית זו.</p> <p>3. בחלק מהדירות במגדל יותר חלל דירה בגובה מקסימאלי של 6 מטר נטו במסגרת גובה בינוי המרבי המוצע.</p> <p>4. מעל הקומה הטכנית במגדל תותר הקמת חדר מכונות למעלית בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר, בגובה מינימאלי המאפשר את תפקוד המעלית, ובתנאי שלא תהיה חריגה מהגובה המקסימאלי המאושר למגדל.</p>	<p>ג. הוראות נוספות</p>	

<b>4.2 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>		<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת</u> : כמפורט בסעיף 4.1.1 א		<b>א.</b>
<u>מעל למפלס הכניסה הקובעת</u> : גינה, מתקני משחקים, פינות מנוחה, שבילים להולכי רגל ופרגולות.		<b>ב.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
1. בשטח זה יותרו גינון, נטיעת עצים, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ותאורה.	א. פיתוח סביבתי	<b>א.</b>
2. בכל שטח השפ"פ תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי, והשטח יפותח לטובת הציבור.	ב. הוראות נוספות	<b>ב.</b>
3. אולם "תיאטרון בית לסיך" ייהרס ולא ייבנה מחדש.		
4. ניתן לשנות את הגאומטריה של השפ"פ ובלבד ששטחו לא ייקטן מהמוצע בתכנית.		

4.3 שם ייעוד: מסחר ומשרדים	
4.3.1	שימושים
א.	מתחת למפלס הכניסה הקובעת: חניה, שירותי רכב (רחיצה, סיכה), מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה, שטחים נלווים ע"פ תכנית "ע1" - מרתפים.
ב.	מעל למפלס הכניסה הקובעת במבנה 2: מבואות ושירותי קבלת קהל, משרדים, שימושים נלווים למשרדים, שירותים אישיים, מסחר, שימושים נלווים למסחר, מסעדות ובתי קפה, חדרי כנסים ושיבות, מרפאות, מועדון כושר, אחסנה ושימושים טכניים לתפקוד המבנה. בקומה גג - שימושים טכניים, מתקנים הנדסיים, חדרי מכונות, מדרגות וכד'.
4.3.2	הוראות
א.	1. סה"כ השטחים המרבים המותרים בייעוד מסחר ומשרדים ללא שינוי מהקיים, למעט מבנה התיאטרון שמיועד להריסה ולמעט אפשרות למימוש תוספת קומה, ככתוב בסעיף 4.1.2 א' 3 ב'. זכויות בניה לתוספת הקומה יהיו עד 750 מ"ר אשר יופחתו ממגדל המגורים.
ב.	2. גובה המבנים גובה בנין בית ליסין (מבנה 2), לא יעלה על 3 קומות ובגובה שלא יעלה על 32 מ' מעל פני הים (גובה המבנה הקיים). 3. למרות האמור לעיל ולצורך התאמת גובה מבנה בית ליסין לחזיתות הבניינים לאורך רחוב ויצמן, תותר תוספת קומה מעל מבנה בית ליסין הקיים, כאמור לעיל בסעיף 4.1.2 א' 3 ב'. 4. תותר הריסת מבנה בית ליסין ובנייתו מחדש, תוך שיחזור עקרוני של חזית המבנה. באופציה זו תחויב תוספת הקומה על מבנה זה כאמור לעיל.
ג.	1. קווי בניין קונטור בית ליסין (מבנה 2) יהיה על פי הבינוי הקיים, המסומן באופן עקרוני על ידי קו בניין בתשריט ובנספח הבינוי, ויקבע סופית בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. 2. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול את מבנה בית ליסין הקיים. בסמכות מהנדס העיר לקבוע את נושא הסדרת חזיתות מבנה בית ליסין הקיים כולל אלמנטי הסתרה ככל שיידרשו, בתחום המגרש, אשר יפורטו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי כאמור.
ד.	1. הוראות נוספות למרפסת הנשארת בתחום זכויות הדרך ברח' ויצמן, ניתן יהיה להוציא היתרי שיפוץ, בכפוף להתחייבות שתינתן על ידי הבעלים, להריסתה וסילוקה במידה ויידרש על ידי העירייה לצורך מימוש זכויות הדרך.

4.4 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.4.1	שימושים
א.	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.4.2	הוראות
א.	1. ניתן לבנות חניון תת קרקעי מתחת לדרך הגובלת (רח' ויצמן) כהמשך לחניון הפרטי באישור עם עיריית תל אביב. 2. תנאי להקמת החניון מתחת לדרך הציבורית יהיה השארת רצועה לתשתיות על פי דרישת מהנדס העיר.

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

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה מרבי (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר מירבי יח"ד	שטח קומה כולל מרפסות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' מס' תא שטח	יעוד	
							מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	עיקרי	עבור מרפסות עיקרי			
מרחב הקובעת לבניסה מתחת	6	עד 27 (2)	24	83	עד 600 מ"ר	863%	שרות	עיקרי	שרות	עבור מרפסות עיקרי	מעל לבניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	מגורים ד' מננה 1
							14,000	14,000	680	3,820	955	8,800 (3) (1)	
לפי קונטור בית לסין קיים	6	לפי קיים					14,000	680		3,473	100B	מסחר ומשרדים מננה 2 בית לסין	
							4,500	955	10,500	100C	שפ"פ		
							29,955	14,000	4,500	955	10,500	סה"כ	

(1) שטחי בנייה מכסימליים; בכפוף לאישור משרד הביטחון לעת הוצאת היתר הבנייה (עפ"י סעיף 4.1.2 א' 3); ניתן יהיה להוסיף זכויות, עפ"י סעיף 4.1.2 א' 4.  
 (2) גובה מירבי, עפ"י סעיף 4.1.2 א' 3. ניתן יהיה להגביה את המבנה, עפ"י סעיף 4.1.2 א' 4.  
 (3) תותר העברת שטחי בנייה עיקריים בהיקף של עד 750 מ"ר (ושטחי שירות בהתאמה) ממבנה 1 למבנה 2, ע"פ סעיף 4.3.2 א' 1

**6. הוראות נוספות****6.1 דרכים, תנועה ומרתפי חניה**

א.	החניה תהיה על פי תקן שיהיה בתוקף בעת הגשת ההיתר. בנוסף יוקצו מקומות חניה לאורחים בהיקף של 20% מסה"כ כמות יחידות דיור שיוקמו בפועל.
ב.	נספח התנועה הוא מנחה בלבד, אך מחייב לנושא כניסות ויציאות. שינויים בנספח זה באישור אגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו לא יהוו שינוי לתכנית זו, ובלבד שיינתן פתרון חניה כנדרש לכל התכנית.
ג.	סידורי פינוי אשפה, יהיו בהתאם לאישור עיריית תל-אביב-יפו.
ד.	יותר עד 6 קומות מרתף לחניה ושטחים אחרים במסגרת קווי בניין למרתף. גובה קומת מרתף עליון לא יעלה על 6 מטר נטו. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס הקרקע בכל תחום התכנית.
ה.	מעל תקרת המרתף העליון באזור זיקת ההנאה יהיה מילוי אדמה גננית נקודתיים, בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ' עבור נטיעות, אשר יסומנו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
ו.	תכנית המרתפים בתחום התכנית תהיה עד 80% משטח המגרשים. כל זאת בהתאם להוראות תכנית ע 1 - מרתפים. היתר בניה למרתפים בתכנית הגדולה מ-80% יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי מניקוז מי נגר עילי בתחום החלקה ובסמוך לה (חלחול מים ו/או החדרתם אל מאגרי המים התת קרקעיים ו/או פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים).
ז.	מקומות החניה שיוקצו למסחר ומשרדים לא יוצמדו, ויונהלו כחניון ציבורי.

**6.2 נספח בינוי**

א.	נספח הבינוי היינו מנחה בלבד ומחייב לנושאים הבאים: קווי הבניין המזעריים וגובה המרבי למגדל המגורים.
----	---

**6.3 הוראות שימור והעתקת עצים בוגרים**

א.	העצים המסומנים לשימור בתשריט ישומרו ולא יבנה מרתף מתחתם, ינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפול הנדרשים לקיום הצמחייה. תנאי להיתר בנית המרתף יהיה תאום קווי הבניין של המרתף עם אדריכל נוף ואגרונום מטעם עיריית תל אביב - יפו.
ב.	תיבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתחומי המגרש, ולא למיקום חלופי בעיר, בתיאום עם שפ"ע.
ג.	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" או "עץ להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
1.	לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
2.	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש, בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
3.	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
4.	קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

<b>6.4 הריסת מבנים</b>	
א.	המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב, מיועדים להריסה. תותר הריסת חלקי בנין נוספים ככל שידרש, אשר יפורטו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. פסולת הבנין תפונה על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם, בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הועדה המחוזית.
ב.	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.
ג.	בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.
ד.	עד להריסת המבנה יותר השימוש שהותר קודם אישורה של תכנית זו.

<b>6.5 ניהול והחזקה</b>	
א.	השטחים הפתוחים מעל פני הקרקע וכן המרתפים שבשטח התכנית יופעלו על ידי חברה ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, בטחון אזרחי ובטחון שוטף וכיו"ב. העניין יקבל ביטוי מתאים בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי שטרי החכירה שיחתמו עם רוכשי היחידות בפרויקט. כמו כן תרשם הערה לפי סעיף 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים.

<b>6.6 זיקות הנאה לציבור</b>	
א.	קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי ולאופניים לטובת הציבור לאורך רח' "זיכרון יעקב", ברוחב מינימאלי של 6 מ', כמסומן בתשריט.
ב.	קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי ולאופניים לטובת הציבור לאורך החלק הצפוני של תא שטח 100B, ברוחב מינימאלי של 3 מ', כמסומן בתשריט.
ג.	קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי ולאופניים לטובת הציבור ברחבה בפנינת רחובות וייצמן – זיכרון יעקב (בשטח מינימאלי של 250 מ"ר), בכל השטח הפתוח בין מבנים 1 ו-2 ובשפ"פ, תא שטח 100C כמסומן בתשריט.
ד.	זיקות ההנאה, כמסומן בתכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח סביבתי, תירשמה בלשכת רשם המקרקעין כחוק.

<b>6.7 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח</b>		
א.	תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למתחם, שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה.	
ב.	התכנית תתייחס לפרטים הבאים:	
העמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות, שימושים ותחום זיקות ההנאה לציבור. התכנית תכלול פרוט חומרי הגמר, גינון וצמחיה, שילוב אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיו"ב) ושילוב אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים, ריהוט גן ותאורה.	ג.	תכנית עיצוב אדריכלי תכלול את פיתוח המדרכה ברח' וייצמן, כולל הנטיעות הקיימות.
ד.	בכיכר הפנימית ובכל תחום המגרש, תותר הצבת ריהוט נלווה לפונקציות המסחריות, בהתאם לפיתוח שיאושר בתכנית עיצוב אדריכלי.	
ה.	תכנית עיצוב אדריכלי תתייחס לחזית החמישית במבנה בית ליסין לרבות הצנעת המערכות הטכניות וצמצום מטרדי הרעש, מערכות איורור וגינון הגג.	
ו.	חוות דעת לנושא משטר הרוחות תוגש לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי, ומסקנותיה יוטמעו בה.	
ז.	תוספת הקומה מעל מבנה בית ליסין על פי סעיף 4.1.2 א' 3 ב', תפורט במידת הצורך, בתכנית עיצוב אדריכלי.	

<b>6.8 איכות הסביבה</b>	
א.	הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
ב.	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.
ג.	תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
ד.	איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
ה.	המגדל ייבנה על פי עקרונות הבנייה הירוקה, כפי שאומצו בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 3.11.2008, ובכלל זה שימוש בחומרי חיפוי שמפחיתים את המטרדים לסביבה (סינוור, השתקפות, פליטת חום, החזרת גלי קול וכדומה).
ו.	התכנית תכלול התייחסות מפורטת להיבטי אי-החום העירוני, ובכלל זה היבטים של החזר קרינה והשתקפויות
ז.	תנאי לקבלת היתר בנייה למתחם יהיה אישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו לנספח יעילות אנרגטית של המגדל, בו יבחנו ההיבטים הקשורים בצריכת וייצור אנרגיה.
ח.	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.
ט.	בליטות להצללה שאינן מרפסות וייבנו עקב התאמת המגדל לעקרונות הבנייה הירוקה לא יכללו בתכנית המותרת.
י.	מתקנים הנדסיים המיועדים לשימור מים ולטיפול בביוב לא יבואו במניין השטחים המותרים לבנייה, באישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו ו/או מהנדס העיר או מי מטעמו.

<b>6.9 חומרי חפירה ומילוי</b>	
א.	פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
ב.	תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה, במידה ויידרש לפי סעיף א'.

<b>6.10 תנאים להיתר בניה בכל תחום התכנית</b>	
א.	אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי
ב.	הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור.
ג.	הבטחת רישום הערה על פי סעיף 27 לחוק המקרקעין אצל רשם המקרקעין לנושא המרפסות עפ"י סעיף 4.1.2 א' 2.
ד.	הבטחת הקמת חברת ניהול ואחזקה ורישום הערה על כך על פי סעיף 27 לחוק המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין.
ה.	אישורה של היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו לפתרונות שיוצעו בנושאים הסביבתיים.
ו.	הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש לפי סעיף 6.8 א
ז.	הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין לפי סעיף 6.8 ב
ח.	במידה ויוספו שטחים למבנה בית לסיפן עפ"י סעיף 4.1.2 א' 3 ב', היתר הבניה של המגדל יכלול את מבנה בית לסיפן ולא ניתן יהיה לפצלו, למעט האמור בסעיף 4.3.2 ד' 1.
ט.	הבטחת רישום החלקה בייעוד דרך אשר בתחום התכנית (ברחוב ויצמן) ע"ש עיריית תל אביב –יפו.
י.	תועד תאטרון בית לסיפן עפ"י הנחיות משרד הפנים.
יא.	אישור משרד הבטחון לבניה בגובה מעל 103 מ' מעל פני הים.

**6.11 תנאים לאכלוס**

א. מילוי התנאים וההבטחות כתנאי להיתר בניה כמפורט לעיל.

**6.12 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.

**6.13 היטל השבחה**

א. היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

**6.14 הוצאות תכנון**

א. הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

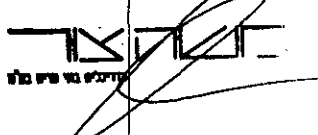
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי	אישור תכנית זו
2.	היתרי בניה	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	מארשז בע"מ ח.פ. 512991365 <i>[Signature]</i>	מארש"ז בע"מ 512991365			מגיש התוכנית
	מארשז בע"מ ח.פ. 512991365 <i>[Signature]</i>	מארש"ז בע"מ 512991365			יזם בפועל (אם רלבנטי)
	מארשז בע"מ ח.פ. 512991365 <i>[Signature]</i>	מארש"ז בע"מ 512991365			בעלי עניין בקרקע
	 <i>[Signature]</i>	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	00532948	משה צור	עורך התכנית