

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' תא/3451

מתחם שד"ל-יבנה

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

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית:		תכנית מס' תא/3451 "מתחם שד"ל-יבנה"	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך	26.08.2009	פרוטוקול	0019-009
	6	החלטה	"
	"	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך	4.04.2011	ישיבה מס'	1078
	"	"	"
מנהל האגף	מהנדס העיר	מ"מ גיליה אורון תאריך: 4.9/11	

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' תא/3451
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10.11.10 לאשר את התכנית.
גיליה אורון 10.1.11
 31.1.11
 יו"ר הועדה המחוזית 4.4.11
 ארזא א

דברי הסבר לתוכנית

פרויקט מתחם שד"ל - יבנה הינו מתחם בייעוד מוצע עירוני מעורב, באזור בין רח' רוטשילד לרח' יהודה לוי, ורחובות שד"ל ויבנה.
במתחם קיימים 3 מבנים המיועדים לשימור; בניין בן 7 קומות קיים בשימוש משרדים ומבנה קיים המיועד להריסה.
התכנית כוללת הוספת מגדל בן 29 קומות; מבנה בן 5 קומות וקומת גג חלקית, בפינת הרחובות שד"ל ויהודה הלוי; ושימור שלושת המבנים המקוריים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם שד"ל-יבנה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
תא/3451	מספר התוכנית		
3.109 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
מהדורה 4	מספר מהדורה בשלב		
29.05.2011	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות

איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	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
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב

178860 קואורדינאטה X
663380 קואורדינאטה Y

השטח הנמצא בין הרחובות יהודה לוי מדרום, יבנה ממערב, ושד"ל ממזרח. מצפון גובל בחלקות מס' 3,4 בגוש 7456. התכנית כוללת את המבנים שברח' יבנה מס' 31, רח' יבנה 33 (מבנה לשימור), רח' יבנה 35 פינת יהודה הלוי 55 (מבנה לשימור), רח' שד"ל 6, רח' שד"ל 8 (מבנה לשימור) ורח' שד"ל 10 פינת יהודה הלוי 57.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית תל אביב.

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב

תל אביב המתחם הינו חלק ממתחם רוטשילד – תת רובע 55. במזרח - רחוב שד"ל במערב - רחוב יבנה בדרום - רחוב יהודה לוי

מספר בית יבנה 31,33,35; שד"ל 6,8,10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7456	מוסדר	חלק מהגוש	5, 7-10	

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 מאשרות קודמות

מספר מאשרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית 44	שינוי	הוראות תכנית 44 על שינוייה לא יחולו בתחום תא שטח 292.	1142	20.11.1941
תכנית 74	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות תכניות אלה לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.	140	8.02.1951
תכנית מ'	שינוי		2829	24.06.1982
תכנית 2492	שינוי		4227	30.6.1994
תכנית מק 3237	שינוי		5056	24.02.2002
תכנית ע'- מרתפים	שינוי		3275	28.11.1985
תכנית ע'- 1 מרתפים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ע- 1 ממשיכות לחול.	5264	15.01.2004
תכנית ג'	שינוי	הוראות תכנית ג' לא יחולו בתחום תא שטח 292, ולא על מבנים לשימור. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית ג' וכל יתר הוראות תכנית ג' יחולו על תא שטח 293.	4208	21.4.1994
תכנית ח'	כפיפות		4978	16/04/2001
תמ"א 2/4	כפיפות	על תחום התוכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.		

תכנית השימור תא/2650/ ב' אינה חלה בתחומי התכנית, ולא יוענקו תמריצים עקב שימור המבנים.

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	29.05.2011		25		מחייב	הוראות התכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	13.04.2011	1		1:500	מחייב	תשריט
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	13.04.2011	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
		דגש הנדסה	13.04.2011	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
		אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמי מקרקעין	31.03.2011		23		מחייב	טבלת הקצאה ואיזון
		אלכסנדר טסצ'יבאב					רקע	מדידה-רקע לתשריט ונספחים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
666/6214				03-5601470	יבנה 31, ת"א	512000324	הד מאסטר בע"מ				
				03-5218400	רח' אבן גבירול 69, תל אביב		הועדה המקומית לתכנון ובניה, ת"א- יפו				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-5601470	יבנה 31, ת"א	512000324	הד מאסטר בע"מ				

מאושר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם רחוב יבנה 31 בע"מ	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3
					51029918-3			0746719	גליקסמן יוסף		בעלים
								0443259	נגלברג מרדכי		
								889839	נאות דוד		
								756108	פרושן עמוס		
					512000324	הד מאסטר בע"מ					
								04346185	שוב משה		
								772533	ליבר רות		
								850904	ישרון דניאל		
								1259858	ישרון עמי אלעזר		
								1370720	ישרון רוני ישראל		
								729066	גיל יהודית		
								729067	אמתי עמירם		
								07585904	מרגולין גיורא		
								02546265	קמנר יעקב		

מאשר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
zur@mz-a.co.il	03-5450505	054-2033051	03-5450500	הירקון 323 ת"א	512268988	משה צור אדריכלים בניני ערים בע"מ	21141	00532948	משה צור	אדריכל	עורך ראשי
annoni@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	בן גוריון 2, רמת גן 52573		דגש הנדסה	36538	054859434	אבירם אגאי	מהנדס	יועץ תנועה
shl@shl.co.il	02-6427103		02-6427729	הנטקה 34, ירושלים		לשם שפר - איכות סביבה בע"מ		050152685	רון לשם	ד"ר	יועץ סביבתי
	04-8577379		04-8577385	רח' היוזמה 2, טירת הכרמל		שרי מודדים מטמכים	972		אלכסנדר טסצ'יאב	מודד	מודד
	03-6200137		03-5281652	מונטפריורי 39, ת"א		אנג'לוסוף זרניצקי מהנדסי בנין ושטחי מקרקעין	96	7392426	יוסף זרניצקי	שטחי	שטחי

מאשר

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
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים, צילומים ומלל הכולל תכניות, חזיתות, פרטים, תיעוד התפתחות המבנים וחוות דעת אדריכל העוסק בשימור מבנים. תיק התיעוד יאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

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

חיזוק המע"ר ההיסטורי של תל-אביב שבמתחם שד' רוטשילד, תוך שימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מ"מגרש מיוחד", "מגורים א" ו-"אזור מסחרי" ליעוד עירוני מעורב.
- ב. קביעת שימושים מותרים, זכויות בניה, גובה בניה מרבי והוראות בניה בתחום התכנית, כדלקמן:
 1. קביעת זכויות בניה להקמת בניינים למשרדים, מסחר ומגורים בשטח עיקרי כולל שלא יעלה על 14,154 מ"ר, כולל כל השטח הבנוי הקיים. מתוך כל השטחים העיקריים, השטח העיקרי לבניינים לשימור קיימים הינו כ- 1,552 מ"ר, בכפוף לתיק התיעוד, ו-2,927 מ"ר בבניין הקיים ברח' יבנה 31.
 2. קביעת שטחי שרות מעל מפלסי הכניסה, בשטח שלא יעלה על 3,834 מ"ר בנוסף לשטח שרות בבניינים לשימור על פי תיק התיעוד ובבנין הקיים ברח' יבנה 31 ; ו-18,250 מ"ר מתחת למפלסי הכניסה, במרתפים מתחת לרוב שטח המתחם, עד ל- 9 קומות.
 3. קביעת הוראות בניה להקמת מגדל בו יהיו מרוכזות רוב הזכויות בתכנית, 8,576 מ"ר עיקרי מתוך סה"כ הזכויות המבוקשות בתכנית. המגדל יהיה בגובה של עד 29 קומות מעל המרתפים, ובגובה שלא יעלה על 145 מ' מעל פני הים. המבנה ימוקם במגרש הריק שברח' שד"ל 6 ומעל המבנה לשימור שברח' שד"ל 8, תא שטח 292.
 4. יותרו עד 2,390 מ"ר מסך השטחים במגדל לשימוש מגורים. קביעת זכויות נוספות של עד 240 מ"ר שטחים עיקריים, לקירוי מלא או חלקי של מרפסות ו/או לפרגולות למגורים במגדל.
 5. בנין נוסף יוקם בתא שטח 293, בגובה של עד 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל המרתפים, בשטח עד 1,045 מ"ר + 164 מ"ר בקומת גג חלקית מתוך סה"כ הזכויות המבוקשות בתכנית. הבניין ימוקם במקום המבנה המיועד להריסה שברח' שד"ל 10 פינת יהודה לוי 57.
- 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 3 מבנים לשימור והוראות שימור לגביהם:
 1. מבנה ברח' שד"ל 8.
 2. מבנה ברח' יבנה 33.
 3. מבנה ברח' יבנה 35 (פינת יהודה הלוי 55).
- ה. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 3.109 דונם

הערות לחישוב השטחים הקיימים	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערה	סוגנתון כמותי	
	מפורט					מגורים	תעסוקה ומסחר
לפי מי מגורים : 168% (לבניה חדשה) - 90 מ"ר (תוכנית מק 3237) + 3x23 לפי ג'		2,390 מ"ר	+1467	923 מ"ר	מ"ר	שד"ל 8 שטח מגרש 562 מ"ר	מגורים
		24 יח"ד	+13	11 יח"ד	יח"ד		תעסוקה ומסחר
	כ-550 מ"ר +36 מרפסות מקורות קיים בבנין לשימור	6,736 מ"ר	+6736				
לפי מי מגורים : 45% 2X קרקע מסחרית : 40% קומת ביניים משרדים : 32.5% + 3x23 לפי ג'		364 מ"ר	-161	525 מ"ר	מ"ר	שד"ל 10 שטח מגרש 507 מ"ר	מגורים
		3 יח"ד	-6	9 יח"ד	יח"ד		מסחר ומשרדים
	כ-744 מ"ר +74 מרפסות מקורות קיים בבנין לשימור	כ-357 מ"ר	-193	550 מ"ר	מ"ר	יבנה 35 שטח מגרש 534 מ"ר	מגורים
	387 מ"ר	0	387 מ"ר	מ"ר	מ"ר	מסחר ומשרדים	
לפי מי מגורים : 146% (לבניה חדשה) + 2x23 לפי ג'	כ-148 מ"ר קיים בבנין לשימור	כ-148 מ"ר	-428	576 מ"ר	מ"ר	יבנה 33 שטח מגרש 363 מ"ר	מגורים
		1 יח"ד	-6	7 יח"ד	יח"ד		
לפי היתר לפי תכנית 2492 + 90 מ"ר (תוכנית מק 3237)		2,927 מ"ר	0	2,630 מ"ר	מ"ר	יבנה 31	תעסוקה
				297 מ"ר	מ"ר	יבנה 31	מסחר
	1,552	14,154 מ"ר	+7,898	6,256 מ"ר			סה"כ
			-2	37 יח"ד			

מרכיב הזכויות למצב מאושר מתעלם ממרכיב מבנה לשימור כדי למקסם את הזכויות המאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
מבנים להריסה	מבנים לשימור	זיקת הנאה לחדדית למעבר תת קרקעי	זיקת הנאה למעבר רגלי		
294,293,292	295,294,292	294-291	294-291	295-291	עירוני מעורב

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.

עמוד 11 מתוך 25

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: עירוני מעורב	4.1
שימושים	
<p>א. בכל קומות המרתף : חניה, שירותי רכב (רחיצה, סיכה וכדומה), מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה וכד'. בקומת המרתף העליונה : השימושים המפורטים לעיל לגבי קומות מרתף, שירותים נלווים לשימושים המותרים מעל הקרקע ושטחי רווחה לדיירים הכוללים : מועדון דיירים, חדרי משחקים, מועדון כושר וספורט, בריכת שחיה על שירותיה כולל סאונה ; וכדי (אשר יהוו שטח עיקרי נילוה נוסף, בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין). בנוסף, בשטח המרתפים כולל מתחת למבנים לשימור יותרו שימושים נלווים לשימושים בקומת הקרקע ובצמידות אליהם, כגון : משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי יחידת הדיור הצמודה מעל, שטח נלוה למסחר במקרה של שימוש מסחרי בקומת הקרקע הצמודה שמעל. לא יותר שימוש למגורים במרתף.</p>	
<p>ב. מעל מפלס הכניסה בתא שטח 292 : שירותי קבלת קהל, מסחר, משרדים, שימושים נלווים למשרדים, שירותי הסעדה, אכסון מלונאי, אחסנה, חדרי כנסים וישיבות ושימושים טכניים. בקומות העליונות במגדל יותרו מגורים. בקומות טכניות במגדל - שימושים טכניים, מתקנים הנדסיים, חדרי מכונות, חללים לשימושים טכניים, מאגר מים ומדרגות. בנוסף בבניין לשימור ברח' שד"ל 8 יותרו גלריה לאומנות, סדנאות אומנות, בתי קפה, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי הפתוחים לציבור וכן כל השימושים הטכניים הנלווים אליהם. בקומת הקרקע בבניין לשימור - יעשה שימוש הפתוח לקהל הרחב.</p>	
<p>ג. מעל מפלס הכניסה בבניין ברח' שד"ל 10 (תא שטח 293) : שירותי קבלת קהל, מסחר בקומת קרקע, משרדים, שימושים נלווים למשרדים, אכסון מלונאי, שירותי הסעדה, חדרי כנסים וישיבות ושימושים טכניים. בקומה העליונה בבניין ובקומת הגג יותרו מגורים. חובה חזית מסחרית על רח' יהודה לוי. עד ביצוע הבניה בפועל על הקרקע, לאחר הריסת הבניין הקיים, לא יותר כל שימוש במגרש המפונה למעט שימוש לרווחת הציבור כגון רחבה ציבורית.</p>	
<p>ד. מעל מפלס הכניסה בבניינים לשימור ברח' יבנה 33 ו-35 (תאי שטח 294 ו-295) : מסחר, משרדים, מגורים, גלריה לאומנות, בתי קפה, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי הפתוחים לציבור ושימושים טכניים. פריסת השימושים ייקבע עם מהנדס העיר או מי מטעמו בעת הוצאת היתר בניה.</p>	

	הוראות	4.1.2
<p>1. <u>גובה הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</u></p> <p>א. יותרו עד 9 קומות מרתף במסגרת קווי בניין למרתף, כמצוין בתשריט. קומת המרתף העליון הינה בגובה משתנה, עד 6 מטר, (לרבות מתחת למבנה לשימור ברח' שדי"ל 8), ומותר להקים במסגרתה קומה חלקית, במסגרת שטחי הבניה המותרים על פי תכנית זו.</p> <p>ב. פני תקרת המרתף לא יבלטו מעל פני הקרקע מחוץ למתווה הבניין העל קרקעי.</p>	גובה המבנים	א.
<p>2. <u>מעל מפלס הכניסה במגדל בתא שטח 292:</u></p> <p>א. גובה הבניין לא יעלה על 26 קומות מעל קומת הקרקע ועוד עד 2 קומות טכניות. סה"כ 29 קומות, ובגובה שלא יעלה על 145 מ' מעל פני הים, בכפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון. תוספת גובה או קומות יהוו סטייה ניכרת מהתכנית. למרות האמור, בקומת הקרקע ניתן לבנות, בנוסף לני"ל, יציע/קומה חלקית במסגרת שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית זו ולא תיחשב כקומה נוספת.</p> <p>ב. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ' וקומות הטכניות לא יעלו על 7 מ' כל אחד.</p> <p>ג. בנוסף, יותרו הבלטות של שטחים ונפחים טכניים, גגונים, קירות ורטיקליים, אלמנטים אדריכליים אנכיים, אנטנות וכו'. גובהם לא יעלה על הגובה המותר. הכל בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח בסעיף 6.6</p> <p>ד. גובה קומה טיפוסית במגדל לא יעלה על 3.80 מ' מרצפה עד רצפה.</p> <p>ה. יותר ריחוף חלק מהמגדל מעל המבנה לשימור ברח' שדי"ל 8 בתנאי שיישאר מרווח של לפחות 2 קומות (לא פחות מ-7 מטר) בין הבניין לשימור ובין המגדל, כפי שמופיע בנספח הבינוי. עיצובו הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי בהנחיית מחלקת השימור.</p>		
<p>3. <u>מעל מפלס הכניסה בתא שטח 293:</u></p> <p>א. גובה הבניין, בתא שטח 293, לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית עבור חדרי יציאה לגג כולל מתקנים טכניים, ובגובה שלא יעלה על 47 מ' מעל פני הים. תוספת גובה או קומות יהוו סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ב. גובה קומת המסחר מחייב הינו 6 מ'. במסגרת גובה זה תותר קומת גלריה ולא תיחשב כקומה נוספת.</p>		
<p>4. <u>במבנים לשימור:</u> גובה מרבי עפ"י הקיים בתיק התיעוד.</p>		

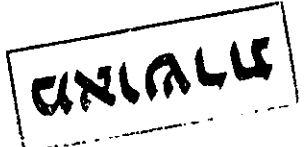
ב.	קווי בניין	<p>1. קווי הבניה לבניה החדשה יהיו כמצוין בתשריט ובנספח בינוי.</p> <p>2. ברח' יהודה הלוי יותר קו- בנין 0 מעל קומת הכניסה, בהתאם לבינוי המופיע בנספח הבינוי ולאישור במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>3. קווי הבניה לבניינים לשימור יהיו עפ"י תיק התיעוד.</p> <p>4. תותר בניית מרתפים בגבולות תא השטח (קו בנין "0"), כמסומן בתשריט ובנספחים, לרבות מרתפים מתחת לבניין ברח' שד"ל 8, למעט בדופן הגובלת עם תחנת הרכבת הקלה (רח' יהודה לוי) במקרה זה קו בנין למרתפים יהיה 3 מטר מגבול תמ"מ 1/5 כמסומן בתשריט. כמו כן לא תותר בניית יסודות בתחום 3 מטר הנ"ל.</p> <p>5. תכסית המרתפים בתחום התכנית תהיה עד 80% משטח התכנית, כאמור בסעיף 6.1 ז.</p> <p>6. תותר הבלטת אלמנט אדריכלי אופקי עד גבולות תא השטח, בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שתוכן כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>7. מרפסות יהיו במסגרת קווי הבנין.</p> <p>8. קו הבניין של המגדל בחזיתו המערבית, עד הקומה ה-11, יהיה 8 מטרים, עד מרחק של 9 מטרים לפחות מגבול תא השטח הצפוני, כמסומן בתשריט. קו הבניין המדויק ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי, כך שלא ייחסמו שני החלונות הצפוניים בחזית המזרחית, בקומת הקרקע והקומה שמעליה, במבנה הקיים בתא שטח 291. מהקומה ה-12 ומעלה יותר קו בנין 0 לכל אורך החזית המערבית של המגדל.</p>
ג.	זכויות בניה	<p>מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יותרו שטחים עיקריים בשטח כולל שלא יעלה על 14,154 מ"ר ושטחי שרות בשטח שלא יעלה על 3,834 מ"ר בנוסף לשטחי השרות בבניינים לשימור על פי תיק התיעוד ובבנין ברח' יבנה 31. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחי שירות בשטח שלא יעלה על 18,250 מ"ר.</p> <p>1. <u>בתא שטח 292:</u></p> <p>א. במסגרת זכויות הבניה, יותר עד 2,390 מ"ר עבור מגורים בקומות העליונות במגדל.</p> <p>ב. תותר תוספת של עד 240 מ"ר לשטחים העיקריים, עבור מרפסות פתוחות חופפות (מקורות) ו/או קירוי מרפסות גג באמצעות פרגולות שהן מעבר למותר. במידה ולא ינוצלו שטחים ייעודים אלה, לא יתווספו למניין השטחים העיקריים. תרשם הערה אזהרה בטאבו האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.</p> <p>2. <u>בתא שטח 293:</u></p> <p>א. במסגרת זכויות הבניה, יותר עד 200 מ"ר עבור מגורים בקומה העליונה של הבנין ו-164 מ"ר נוספים עבור חדרי יציאה לגג בקומה שמעליה.</p> <p>ב. גלריה מסחרית הינה במסגרת סך הזכויות המותרות בתא שטח זה.</p> <p>3. <u>בכל הבניינים לשימור:</u></p> <p>א. לא תותר תוספת בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת, למעט שינויים לצורך התאמת המבנה בתא שטח 295 לדרישות מעודכנות (בהתאם לסעיף 6.5 ג 4).</p> <p>ב. לנושא תוספת הבניה, לא יחשב המגדל כתוספת לבנין לשימור ברחוב שד"ל 8 (תא שטח 292).</p> <p>4. ניתן יהיה להעביר זכויות בניה בין מבנים, בגבולות התכנית, בעת הוצאת היתר בניה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, למעט אל הבניינים לשימור, ובתנאי שלא תהיה חריגה מקווי הבניין, הגובה ומס' הקומות שנקבעו בתכנית.</p> <p>5. תותר העברת שטחים עיקריים לקומת המרתף העליונה.</p>

ד.	הוראות נוספות
	<p>1. <u>בתא שטח 292:</u> א. יותר שילוב מגורים בקומות העליונות במגדל, ובתנאי שיובטחו מעליות נפרדות לשימוש המגורים. ב. יוצג פתרון ומיקום סופי של השטחים למגורים, בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p>
	<p>2. <u>בתא שטח 293:</u> א. תתאפשר הקמת עד 3 יחידות דיור בקומה העליונה של המבנה, במסגרת זכויות בניה המותרות. ב. תותר בניית חדרי יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה בהתאם לתנאים הבאים: 1. ניתן יהיה לאחד את חדרי היציאה לגג עד ל-2 יחידות דיור ניפרדות. שטח עיקרי על הגג לא יעלה על 164 מ"ר. גובה דירות הגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית בבניין. 2. חדרי היציאה לגג או דירות הגג ייבנו בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית של הבניין, לכיוון רח' יהודה לוי ורח' שד"ל. יותר להגיע עד קונטור המבנה ביתר החזיתות.</p>
	<p>3. שטח דירת מגורים לא יקטן מ- 50 מ"ר עיקרי.</p>
	<p>4. שטח דירת מגורים ממוצע במגדל לא יקטן מ- 100 מ"ר עיקרי.</p>
	<p>5. שימוש לאכסון מלונאי יותר על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>
	<p>6. איסור הקמת תחנת דלק בתחום התכנית.</p>
	<p>7. יותר למקם ריהוט כגון שולחנות וכיסאות של המסעדות הסמוכות בתחום זיקת ההנאה, באישור הגורמים המוסמכים בעיריה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטרי)	מספר קומות מירבי	מספר קומות מירבי	מספר קומות מירבי	גובה מגנה (מטרי)	מספר מירבי מספר מירבי	שטח מירבי לקומה (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר			שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה	מותרות לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד						
							שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה				עיקרי	עיקרי									
כמסומן בתשריט	3 קיים (5)	7	7			לפי קיים		2,927	640	291	יבנה 31												
																		9	על פי תיק התיעוד	36-כ על פי תיק התיעוד	550-כ על פי תיק התיעוד	292	שד"ל 8
כמסומן בתשריט	9	4+קרקע מסחרית +יציאות גג	47 מ' כ"מ	3	280 מ"ר כולל מרפסות	18,250	334	1,209	293	שד"ל 10				עירוני מעורב									
															עפ"י תיק התיעוד	7	על פי תיק התיעוד	74-כ על פי תיק התיעוד	481	יבנה 35- יחרדה הלוי 55			
עפ"י תיק התיעוד	1	על פי תיק התיעוד	148-כ על פי תיק התיעוד	363	יבנה 33																		
							35		36,588 בנוסף לקיים	18,250	3,834 בנוסף לקיים	350	14,154	3,109									

(1) ניתן לשימוש מגורים, מתוך סה"כ 8,576 מ"ר.
 (2) ניתן לעביר שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעות.
 (3) ניתן לשימוש מגורים וחדרי יציאה לגג עפ"י סעיף 2 ג 4.1.2 וסעיף 2 ד 4.1.2.
 (4) ניתן להוסיף בתא שטח זה, מתחת למרתף הקיים, קומת מרתף נוספים ולהעביר שטחי שרות מתאי שטח אחרים בתכנית.
 (5) שטח עיקרי נלווה נוסף על פי סעיף 4.1.1 א



6. הוראות נוספות

6.1 תנועה, חניה ומרתפים	
א.	החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, ועל פי היקף הבניה החדשה בלבד.
ב.	תקן החניה למגורים יהיה על פי התקן המקסימלי התקף; תקן החניה לתעסוקה יהיה 1:40 לזכויות הקיימות (6,256 מ"ר) ו-1:60 לזכויות החדשות. מקומות החניה למגורים יוצמדו לדירות, ואילו מקומות החניה החדשים לתעסוקה לא יוצמדו, וינהלו כחניון ציבורי.
ג.	יותר שילוב פתרונות הכניסה והיציאה לחניונים בדרך גישה משותפת עם מגרשים שכנים באישור ובתיאום אגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו.
ד.	נספח התנועה הוא מנחה בלבד. שינויים בנספח זה באישור אגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו לא יהיו שינוי לתכנית זו, ובתנאי שינתן פתרון חניה כנדרש לכל התכנית.
ה.	לא ניתן לאפשר כניסה תת קרקעית לחניונים מרח' יהודה הלוי בשל תכנון התחנה התת קרקעית (של הרק"ל) במקום. כל שינוי בנספח התנועה ברח' יהודה הלוי ידרוש תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
ו.	סידורי פינוי אשפה ישולבו בחניונים או בקומת קרקע כמסומן בנספח הבינוי, בהתאם לאישור עיריית תל-אביב-יפו.
ז.	תכסית המרתפים בתחום התכנית תהיה עד 80% משטח התכנית. היתר בניה למרתפים בתכסית 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).
ח.	תירשם זיקת הנאה הדדית בין תאי שטח למעבר כלי רכב במרתפי חניה ורמפות.
ט.	לעת הפעלת מערכת הסעת המונים ולאחר אישור הוועדה המחוזית, תתאפשר הסבתן של שתי קומות המרתף העליונות לשימושים המותרים בקומות הכניסה.
י.	תותר התקנת עוגני קרקע זמניים, לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה, בכפוף לסעיף 6.9 ו'. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטים המוגשים במסגרת אותה הבקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

6.2 נספח בינוי

א.	נספח הבינוי היינו מנחה בלבד ומחייב לנושאים הבאים: קווי הבניין המזעריים וגובה הבניינים המרבי. שינוי בקו בנין או גובה מרבי יהוו סטייה ניכרת מהתכנית.
----	--

6.3 ניהול ואחזקה

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.
----	--

6.4 הסדרי קרקע	
א.	<u>איחוד וחלוקה חדשה:</u> החלקות 5,7-10 יאוחדו ויחולקו ללא הסכמת הבעלים לתאי שטח 291-295, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. החלוקה החדשה תירשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 בחוק.
ב.	<u>זיקת הנאה:</u> 1. זיקת הנאה הרשומה כיום בלשכת רישום המקרקעין בנוגע לשטח המסומן בנקודות ירוקות בתשריט (מצב קיים) לא תמחק. 2. תירשם זיקת הנאה הדדית בין תאי שטח למעבר כלי רכב במרתפים התת קרקעיים. 3. תירשם זיקת הנאה בקומת קרקע למעבר רגלי, בתאי שטח 292, 293 ו-294, כמסומן בתשריט, להרחבת מדרכה ברחוב יהודה הלוי וברחוב שד"ל ולמעבר בין הבניינים יהודה הלוי 55, רח' שד"ל 10 ורח' שד"ל 8. 4. תירשם זיקת הנאה בקומת קרקע, באטריום של המגדל למעבר רגלי, בשעות הפעילות.
ג.	<u>הערת אזהרה:</u> תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין ע"פ תקנה 27 לחוק המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות הפתוחות המקורות.

6.5 הוראות שימור	
המבנים בתחום התכנית המסומנים בתשריט כמבנים לשימור, מיועדים לשימור ויחולו עליהם ההוראות הבאות:	
א.	המבנים לשימור יתועדו בתיק תיעוד ויערכו עבורם תכניות שימור (להלן "תכניות שימור"). תיק התיעוד יכלול שרטוטים מקוריים של הבניינים לשימור, שרטוטים המתארים את המצב הנוכחי של החזיתות, תכניות הקומות וחתכים על בסיס מדידת הבניין שתיערך ע"י מודד מוסמך. כמו כן יתועדו פרטי הבניין המקוריים, פרטי נגרות ומסגרות וכיו"ב. יתועדו הרבדים השונים של הבניה במגרש לתקופותיה, כולל תוספות הבניה. תיק התיעוד יכיל גם תיעוד היסטורי, תצלומים היסטוריים הנוגעים לבנין וסביבתו, מפות היסטוריות וצילומי מסמכים היסטוריים, תולדות המשפחה הבונה ותולדות האדריכל אשר תכנן את הבניין המקורי. התיק יכיל גם צילומים של המצב הקיים בסביבת הבניין, חזיתותיו, פרטים חיצוניים ופנימיים, חווי"ד אדריכל העוסק בשימור וחווי"ד הנדסית. תכולת תיק התיעוד תהיה ע"פ הנחיות עיריית תל-אביב-יפו. תכנית השימור תכלול את התכניות לשימור הבית ושיפוצו במטרה להחזיר את מעטפת הבית (חזיתות וחדרי מדרגות) לקדמותה. התכנית תכלול את כל ההוראות לגבי הפעולות הנדרשות כגון: חיזוק שלד הבניין וטיפול פנימי וחיצוני, הריסת תוספות בניה (גם אם נבנו בהיתר) וכיו"ב, כל זאת ע"פ מסמכי התיעוד. תכניות השימור יוכנו בתיאום עם צוות השימור או מי שימונה ע"י מהנדס העיר כמתאם. מסמכי התיעוד ותכניות השימור יובאו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ב.	תיאסר הריסת מבנים אלה. תותר הריסת חלקי מבנה, בהתאם לתיק התיעוד ותכנית השימור.
ג.	<u>שימור המבנים:</u> 1. שימור המבנים יבוצע בהתאם לתיק התיעוד ולתכנית השימור המאושרת. תבוצענה כל הפעולות המשתמעות מתכניות אלה במטרה להחזיר את מעטפת המבנים לקדמותם כגון: חיזוק שלד הבניין ושימור המעטפת החיצונית וחדר המדרגות הכל בפיקוח של אדריכל שימור ולהנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. במסגרת השימור תידרש הריסת תוספות בניה לא מקוריות אשר מהוות פגיעה חזותית ואדריכלית אף אם הוצא להם בעבר רשיון בניה והכל עפ"י תיק התיעוד ותכנית השימור. 3. במסגרת השימור, תותר הריסת חלקים אחוריים של המבנה לשימור ברח' שד"ל 8 עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. ניתן להוסיף למבנה לשימור ברח' יבנה 33, אלמנטים אדריכליים וחלקי בניה לצורך התאמת המבנה לדרישות מעודכנות, על פי עקרונות השימור ובתיאום עם צוות השימור או מי שימונה ע"י מהנדס העיר כמתאם. השטח שיתווסף, ייגרע מתא שטח 293.

ד. אחזקת המבנים לשימור:
 כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתם של המבנים לשימור תעשה בהתאם לתיק התיעוד, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בנין, גדר, גינות, ניקוז, חניה, התרת מתקנים על גג הבניין וכו'.
 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 חיצוניות, בגידור, נטיעת עצים ופיתוח שטח וכן בשחזור מרכיבים מקוריים במבנה והריסת חלקים שנבנו בשלב מאוחר יותר ופוגעים במטרות השימור.

6.6 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח	
א.	תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לתאי שטח 291-295 לאישור הועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתר בניה כמפורט בסעיף 6.14, לאחר תאום עם צוות השימור בעיריית ת"א יפו. היקף התכנית ייקבע לעת הגשת התכנית ע"י מהנדס העיר.
ב.	תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תפרט בין היתר חתכים וחזיתות עקרוניים ואת אופן השילוב בין המגדל לבניינים לשימור. התכנית תכלול פרוט חומרי גמר, גינות וצמחיה (כולל פתרון לנטיעת עצים ומיקום בתי גידול לעצים רחבי נוף), שילוב אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיו"ב), שילוב תשתיות עירוניות ושילוב אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים. הועדה המקומית רשאית לדרוש קירוי דרך הגישה לחניונים בצמחיה ואבטחת מיגון אקוסטי לדרך גישה זו.
ג.	במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח יותר אלמנט אדריכלי אופקי מעל הגגות בצורת גגון, פרגולה או אלמנט אחר. השטח מתחתיו לא יחשב שטח בניה. ניתן להגיע עם האלמנט עד גבול תא השטח.
ד.	במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח יותרו אלמנטי הצללה אופקיים, על החזיתות, שלא יחשבו בשטחי בניה.
ה.	יש להתייחס לעיצוב החזית החמישית בבית דיגל הקיים ובמבנה שיוקם בפנינת שד"ל / יהודה הלוי, לרבות הצנעת המערכות הטכניות וצמצום מטרדי הרעש, מערכות האוורור וגינות הגג.
ו.	נטיעות עצים לאורך המדרכות ברחובות יהודה הלוי, שד"ל ויבנה, בבתי גידול, לפי החלטת מהנדס העיר או מי מטעמו.
ז.	יש להתייחס ברמת פירוט גבוהה יותר לעיצוב החזית הפונה לרחוב יהודה הלוי, לרחוב המדרכות ועיצובן, לפתרונות הצללה על ידי נטיעות או פתרונות אדריכליים.
ח.	יש להבטיח תנאים לגידול עצים בשטחים הנמצאים מעל לחניון בתת הקרקע ויש להבטיח שלא יהיו מתקנים טכניים ופתחי יציאת אוויר מטרידים, מהחניונים בשטחים הפונים לרחובות המקיפים את המתחם.
ט.	מעל תקרת המרתף העליון באזורים המסומנים כזיקת ההנאה למעבר רגלי, יהיו אזורים של מילוי אדמה גננית נקודתיים, בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ' עבור נטיעות, אשר יסומנו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
י.	קביעת מיקום מדויק לאזורים עם זיקת ההנאה למעבר רגלי בכל תחום התכנית, בשטח שלא יקטן מ- 800 מ"ר.
יא.	במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח יצורף נספח הולכי רגל שיכלול רוחב מדרכות ונטיעות.
יב.	תכנית העיצוב האדריכלי תכלול פיתוח סביבתי ותציג פתרונות הצללה קבועים ברחבה שמצפון למגדל.
יג.	למבנה החדש ברח' שד"ל 10 יקבעו הנחיות עיצוב, כך שישתלב באופיו עם המבנים הסמוכים לשימור.
יד.	תכנית העיצוב האדריכלי תעודכן בכל שלב טרם היתר הבניה.

6.7 מבנה להריסה	
א.	המבנים המסומנים בתשריט במסגרת צהובה מיועדים להריסה.
ב.	טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית
ג.	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970. פסולת הבנין תפונה על ידי מבקש היתר הבניה ועל חשבונו.
ד.	בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.
ה.	עד להריסת המבנה יותר השימוש שהותר קודם אישורה של תכנית זו.
ו.	תנאי להיתר בניה הריסת מבנים/חלקי מבנים בהתאם לתיק התיעוד.
ז.	סימון מבנים להריסה בתשריט, הינו מנחה בלבד. ההריסה בפועל כפופה לתיק התיעוד, מדידה מדויקת של המבנים ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.8 הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה - נמל התעופה בן גוריון	
א.	על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.
ב.	הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון וכפי שמופיע בתשריט מצב מוצע.
ג.	הקמת עגורנים ומנופים בתחום התוכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.9 רכבת הקלה	
א.	סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר ע"פ תמ"מ 1/5 על תיקוניה ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית תא/3451.
ב.	ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תמ"מ 1/5 על תיקוניה, כאמור.
ג.	לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או תחנה אלא בתאום עם הרשות המוסמכת כפי שהוגדר בתמ"מ 1/5.
ד.	לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכניות ההיתר.
ה.	כיבוי אש – בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר הרכבת הקלה בדרך, תכנון הרחבה יועבר לבדיקת הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה בטרם הוצאת היתר הבנייה.
ו.	בעת ביצוע המרתפים הגובלים בתחום רצועת רכבת הקלה, לא תותר קביעת עוגנים, בין ארעיים ובין קבועים, החורגים מתחום תא השטח לעבר התחום שסומן בתשריט כ" רצועת המסילה" או כ"תחנה תת-קרקעית", על פי תמ"מ 1/5. ניתן לקבוע פיתרון הנדסי אחר בהסכמת הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה והוועדה המקומית.
ז.	בחזית הפונה אל תוואי הרכבת הקלה יש להתאים את העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי אל מערכת התחבורה באופן שיתקיים קשרי מיטבי בין הבינוי לבין הרכבת הקלה והרחוב.
ח.	תנאי להיתר בניה, למבנים הסמוכים לתחנה התת קרקעית של הרכבת הקלה, יהיה מותנה באישור הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. בהיתר שיוצא, יובטח כי במהלך הבניה ולאחריה, לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת הרכבת הקלה ולמתקניה.
ט.	בנוסף לכך, מבנה המוקם מכוח תכנית זו לא יפגע בהקמת הרכבת הקלה ותפעולה, בין אם המבנים יבנו טרם הקמת הרכבת הקלה ובין אם יבנו לאחר ביצוע הרכבת הקלה ומתקניה.
י.	בדופן הגובלת עם תחנת הרכבת הקלה (רח' יהודה לוי) קו בנין למרתפים יהיה 3 מטר מגבול תמ"מ 1/5 כמסומן בתשריט. כמו כן לא תותר בניית יסודות בתחום 3 מטר הנ"ל.
יא.	במידה והפרויקט יוקם במהלך ביצוע הקו האדום, יש לתאם את הסדרי התנועה עבור גישה לאתר ההתארגנות של פרויקט שד"ל- יבנה עם הרשות המוסמכת וזכיון הקו האדום.

6.10 איכות הסביבה	
במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח יידרש אישורה של היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו לפתרונות שיוצעו בנושאים הבאים:	
א.	תוגש חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.
ב.	יוגש תכנון למערכות האוורור של הבניין, שתכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חימום (כגון: גנראטור).
ג.	יוצג פיתרון פליטת מזהמים כאמור לעיל, דרך פירי המבנים, אל הגגות.
ד.	תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
ה.	איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
ו.	יצורף נספח אקלימי מפורט להשפעת הגברת הרוחות.
ז.	המגדל יבנה על פי עקרונות הבנייה הירוקה, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 3.11.2008.
ח.	יצורף נספח יעילות אנרגטית של המגדל בתא שטח 292, לבחינת ההיבטים הקשורים בצריכת וייצור אנרגיה.

6.11 רשות המים	
א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת התייחסות להשפעות הצפויות של השפלת מי התהום על המצב ההידרולוגי באזור, לרבות התייחסות להשפעה על חדירת מי ים והפן הביני; הצגת האמצעים המוצעים למניעת השפעות אלו וקבלת אישורי ההפקה מרשות המים.
ב.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת לרשות המים וליחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו, תכנית לסילוק מי השפילה.
ג.	תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר קרקע, במידה ויידרש, על ידי המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו.
ד.	תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר מי תהום בהתאם לקביעת רשות המים לעל פי הנחייתה.
ה.	הנחיות לבניה משמרת מים יינתנו רק אם יסתבר כי לא קיים זיהום הקרקע ובמי התהום בתחום התכנית.

6.12 חומרי חפירה ומילוי	
א.	היתרי בנייה 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, בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.13 תנאים למתן היתר בניה ו/או הריסה למבנים לשימור	
א.	אישור תיק התייעוד על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו והבטחת שימור המבנה על פי הוראות תיק התייעוד.
ב.	אישור פריסת השימושים במבנה בו מבוקש היתר הבניה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.14 תנאים למתן היתר בניה	
א.	הבטחת רישום איחוד וחלוקה מחדש, כמפורט בסעיף 6.4 א
ב.	אישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב - יפו לכל הנושאים המפורטים בסעיף 6.10
ג.	תנאי להיתר בניה, למבנים הסמוכים לתחנה התת קרקעית של הרכבת הקלה, יהיה מותנה באישור הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
ד.	אישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב - יפו לנושאים המפורטים בסעיף 6.11 רשות המים.
ה.	<p><u>תנאים למתן היתר בניה למגדל בתא שטח 292 (שד"ל 6 ו- 8) ולמתן היתר בניה לבניית החניון בתאי שטח 291-294, בקומות התת קרקעיות:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לתא שטח 292 ע"י הועדה המקומית. 2. אישור תיק תיעוד ושימור על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו והגשת בקשה להיתר לשימור לבניינים לשימור בתא שטח 292 (שד"ל 8) ובתא שטח 294 (יהודה לוי 55 פינת יבנה 35). 3. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנים לשימור בתא שטח 292 ובתא שטח 294. 4. הבטחת ביצוע הריסת המבנים שאינם לשימור בתאי שטח 292 ו-294, וכן הבטחת ביצוע הריסת המבנה בתא שטח 293, כך שהשטח בתא שטח 293 יהיה פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, שימוש וחזקה קודמים. תותר אי הריסת חלק מהמבנים במידה ולא יפריעו לתכנון, ע"פ המלצת מהנדס העיר או מי מטעמו. 5. הבטחת רישום זיקות הנאה הדדיות למעבר תת קרקעי בין תאי השטח במרתפים. 6. תנאי למתן היתר בניה למגדל יהיה אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לפי סעיף 6.8 7. במידה וייבוקש חיבור בין המגדל בתא שטח 292 למבנה הקיים בתא שטח 291 (רחוב יבנה 31) תנאי להיתר בניה למגדל יהיה הצגת פתרון לכניסה האחורית לקומת הקרקע בתא שטח 291 ופתרון לאיורור היחידות המצויות בתא שטח 291 ומתקנים טכניים, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
ו.	<p><u>תנאים למתן היתר בניה בתא שטח 293 (שד"ל 10) למעט החניון התת קרקעי, שלגביו יחולו הוראות סעיף 6.14 ה' לעיל:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לתא שטח 293 ע"י הועדה המקומית. 2. אישור תיק תיעוד ושימור על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו והגשת בקשה להיתר לשימור לבניין לשימור בתא שטח 295 (יבנה 33). 3. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור בתא שטח 295. 4. הבטחת ביצוע הריסת המבנים שאינם לשימור בתא שטח 293. 5. מתן כתב שיפוי לועדה המקומית, להנחת דעת היועמ"ש לועדה המקומית או מי מטעמו.

6.15 תנאים למתן היתר איכלוס (טופס 4)	
א.	לחניון: 1. רישום זיקת הנאה הדדית בין תאי השטח למעבר כלי רכב במרתפים התת קרקעיים. 2. רישום איחוד וחלוקה מחדש.
ב.	לתא שטח 292 (שד"ל 6-1-8): 1. גמר ביצוע השימור לבניינים לשימור בתא שטח 292 (שד"ל 8) ובתא שטח 294 (יהודה לוי 55 פינת יבנה 35), לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. רישום זיקת הנאה בקומת הקרקע למעבר רגלי בתאי שטח 292, 293 ו-294 בהתאם לסעיף 6.4 ב לעיל. 3. רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לגבי מרפסות מקורות במגורים, לפי סעיף 6.4 ג 4. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין, בנושא אחזקת מבנים לשימור, בהתאם סעיף 6.5 ד'.
ג.	לתא שטח 293 (שד"ל 10): 1. גמר ביצוע השימור למבנה לשימור בתא שטח 295 (יבנה 33). 2. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין, בנושא אחזקת מבנים לשימור, בהתאם סעיף 6.5 ד'.
ד.	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים, על פי האמור בסעיף 6.3.

6.16 הוצאות תכנון ופיתוח	
א.	הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה לפי סעיף 12)69 לחוק.

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

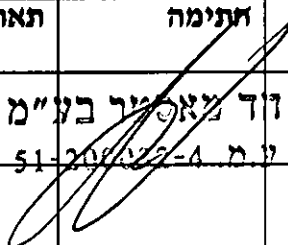

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.	אישור תוכנית זו.
2.	שימור ושיפוץ המבנים לשימור	אישור תיק התיעוד על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
3.	היתר בנייה למגדל	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח והבטחת שימור המבנים לשימור בתאי שטח 292 ו-294
4.	היתר בנייה למבנה בתא שטח 293	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח והבטחת שימור המבנה לשימור בתא שטח 295

1. ניתן יהיה להגיש ולאשר היתר בניה לכל תא שטח בנפרד.

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	
		חברת הד מאסטר בע"מ 512000324			מגיש התוכנית
		הועדה המקומית לתכנון ובניה, ת"א-יפו.			
		חברת הד מאסטר בע"מ 512000324			יזם בפועל
		רחוב יבנה 31 בע"מ 51029918-3			בעלי עניין בקרע
			0746719	גליקסמן יוסף	
			0443259	נגלברג מרדכי	
			889839	נאות דוד	
			756108	פרושן עמוס	
		חברת הד מאסטר בע"מ 512000324			
			04346185	שוב משה	
			772533	ליבר רות	
			850904	ישורון דניאל	
			1259858	ישורון עמי אליעזר	
			1370720	ישורון רוני ישראל	
			729066	גיל יהודית	
			729067	אמתי עמירם	
			007585904	מרגולין גיורא	
			002546265	קמנר יעקב	
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	00532948	משה צור	עורך התכנית