



RECEIVED  
NOV 10 1954

RECEIVED  
NOV 10 1954

RECEIVED  
NOV 10 1954

RECEIVED  
NOV 10 1954

RECEIVED  
NOV 10 1954

RECEIVED  
NOV 10 1954

RECEIVED  
NOV 10 1954

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית חלה על המגרש בפינת הרחובות אלנבי 39 פינת ביאליק 2 פינת טשרניחובסקי 1. יעוד הקרקע הוא "אזור מסחרי" – התכנית הראשית התקפה, תכנית 44 קובעת: חזית מסחרית בקומת הקרקע, מגורים ומשרדים בקומות מעל. תכנית 664 משנת 64 מייעדת חלק גדול מהמגרש להפקעה לצורך הרחבת דרכים, שבסופו של דבר לא בוצעו והובהר על ידי הרשות כי לא היה לה צורך בהפקעה. התכנית החדשה מבקשת להסדיר חלק מהדרכים שיועדו להפקעה בתכנית 664, לשנות קווי בנין, להסדיר מעבר לציבור ולקבוע הנחיות עיצוב בהתאמה לסביבה.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית	שם התוכנית	אלנבי 39
1.1 מספר התוכנית	שם התוכנית	תא/3621
1.2 שטח התוכנית	שלב	0.605 דונם
1.3 מהדורות	מספר מהדורה בשלב	מילוי תנאים למתן תוקף 4
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה 28.12.2011
יפורסם ברשומות	סוג איחוד וחלוקה	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן
	לפי סעיף <sup>(א)</sup> בחוק היתרים או הרשאות	לא
		ועדה מחוזית
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

**מאשרת**

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב
  - קואורדינטה X 664275
  - קואורדינטה Y 178450
- 1.5.2 תיאור מקום מצפון- חלקה 13 בגוש 7226 ממערב- רחוב ביאליק מדרום- רחוב אלנבי ממזרח- רחוב טשרניחובסקי
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית תל אביב-יפו
  - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב תל אביב
  - שכונה לב העיר- מתחם ביאליק
  - רחוב ומספר בית אלנבי 39
  - רחוב ומספר בית ביאליק 2
  - רחוב ומספר בית טשרניחובסקי 1

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7226	מוסדר	חלק מהגוש	14	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
44	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 44 ממשיכות לחול	735	4/11/1937
216	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 216 ממשיכות לחול	152	10/02/1955
664	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 664 ממשיכות לחול	1064	16/01/1964
מ'	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מ' ממשיכות לחול	2829	24/6/1982
ג	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג' ממשיכות לחול	4208	21/4/1994
פרוטוקול 219	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 219 ממשיכות לחול	אין	7/11/1962
ע1- מרתפים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המרתפים. הוראות תכנית המרתפים תחולנה על תכנית זו.	5264	18/03/2003
תמ"א 2/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 2/4. הוראות תמ"א 2/4 תחולנה על תכנית זו.	4525	25/5/1997
תמ"א 1/12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 1/12. הוראות תמ"א 1/12 תחולנה על תכנית זו.	6137	21/9/2010
תמ"א 4/א/23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/א/23. הוראות תמ"א 4/א/23 תחולנה על תכנית זו	6121	12/8/2010
תמ"א 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 38. הוראות תמ"א 38 תחולנה על תכנית זו	5397	18/5/2005
תמ"מ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 5. הוראות תמ"מ 5 תחולנה על תכנית זו	6077	15/4/2010
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו	5704	16/8/2007

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אלישע רובין אדריכלים בע"מ	28.12.2011	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אלישע רובין אדריכלים בע"מ	12.12.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אלישע רובין אדריכלים בע"מ	12.12.2011	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי
		דגש הנדסה	20.11.2011	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה

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.

**מאושרת**

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-7921086	050-5212394	09-7921292	ת.ד. 393 קדומים 44856					001339746	
		03-6352442	052-2529009	03-6351855	סיגלית 5 רמת גן מיקוד 52648					יעקב שרייאר 51294619	

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	09-7921086	050-5212394	09-7921292	ת.ד. 393 קדומים 44856				דניאלה וייס		
	03-6352442	052-2529009	03-6351855	סיגלית 5 רמת גן מיקוד 52648				עוזיה שרייאר		

**מאושרת**

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם חברה	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@nubin-arch.co.il	03-6449877		03-6449477	קהילת סלונקי 13, ת"י 69513	אלישע רובין אדרי בע"מ		24486	050081264	אלישע רובין	אדריכל
Zonderl@zahav.net.il	03-5286230	050-5530324	03-5286580	סאלק 14, ר"ג			279	004527453	שמואל זונדר	מודד מוסמך
mima@012.net.il	077-626-2862		07-22510049	יונתן רטוש 3, יפו					נאור מימר	אדריכל שימור
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2, ר"ג	דגש הנדסה		6238	001133602	דן פרכס	יועץ תנועה

# מאוסרת

## 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
תוספת בניה	תוספת בניה מעל ומתחת למבנה הקיים על המגרש במפלס הקרקע.

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

ביטול חלק מהרחבת רח' טשרניחובסקי-ביאליק-אלנבי, הסדרתם וקביעת הוראות לבנייה במגרש. הרחבת הוראות העיצוב לשיפור איכות התכנון.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 ביטול יעוד "דרך מוצעת" ברחובות טשרניחובסקי, אלנבי וביאליק למעט חלק מזערי על רחוב ביאליק, וקביעתו כייעוד מגורים ומסחר. בחזיתות המסחריות, בשטח שבין קו הבנין לקו החלקה יותר ייעוד "דרך מאושרת", ויופקע כדן.
- 2.2.2 קביעת זכויות למגרש ביעוד "מגורים ומסחר" עפ"י תכניות 216, מ, 44 וקביעת הוראות בניה למגרש, לתוספת בנייה למבנה קיים לשימור.
- 2.2.3 קביעת הוראות לשימור המבנה הקיים בשימור לא מחמיר עם אפשרות לתוספת קומות מעל המבנה לשימור, כדי להתאים את המבנה לאופי הבינוי ברחובות הסובבים את המגרש: אלנבי, ביאליק וטשרניחובסקי.
- 2.2.4 קווי הבנין ישונו כדלקמן:  
קו בנין קדמי לרח' ביאליק ישונה מ- 4 מ' ל- 0. קו בנין קדמי לרח' אלנבי ישונה ל- 0 (כמסומן בתשריט), קו בנין צדי ישונה מ- 3 מ' ל- 3.8 מ'. קו בנין קדמי לרח' טשרניחובסקי יותר קו בנין 0. תותר קומה עליונה חלקית בנסיגה אחידה של לפחות 2.5 מ' מקו בנין קדמיים, ובתכסית שלא תעלה על 75% משטח הקומות המלאות. קו הבנין הצדדי, בקטע בו נמצא גרעין המדרגות/מעליות והמררחב המוגן (אם קיים), ימשיך את הקומות שמתחתיו, כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.
- 2.2.5 קביעת הוראות בניה למבנה של עד 6 קומות הכולל קומה חלקית בנסיגה. מתחת לקרקע יבנו מרתפי חניה.
- 2.2.6 שינוי של הוראות לפי תכנית ג' בדבר איחוד חדרי היציאה לגג לטובת דירות בקומת גג חלקית, גובה מותר ותכסית הגג.
- 2.2.7 שינוי של הוראות לפי תכנית 44 בדבר שינוי תכסית הבנין מ- 50% ל- 65% משטח המגרש (לפני הפקעה).



# מאושרת

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.605
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1,394.21	+202.46	1,191.75	מ"ר	מגורים
		22	אין הגדרת צפיפות במאושר		מס' יח"ד	
		200	ללא שינוי	200	מ"ר	מסחר
ניתן להסב ממגורים לתעסוקה או מלונאות		1,394.21			מ"ר	תעסוקה
		1,394.21			חדרים	תיירות/מלונאות
מספר החדרים ייגזר מתקני משרד התיירות					חדרים	

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים ומסחר
	2	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.

# מאוסרת

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ומסחר</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מסחר בקומת הקרקע, הכולל בית קפה; מגורים או משרדים בקומות מעל.	
<b>ב.</b>	במרתפים: חניה, מתקנים טכניים, אחסנה ושימושים נוספים עפ"י תכנית ע-1.	
<b>ג.</b>	תותר המרת כל השטחים העיקריים למלונאות, ללא שינוי בנפח הבניין, בגובהו ובעיצובו. לא יותר שימוש מעורב של מגורים ומלונאות. שימוש לאכסון מלונאי יותר על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות. באם יומרו כל השטחים העיקריים למלונאות, יוקצו שטחים ציבוריים כנדרש, ומסי' חדרי האירוח יגזר מתקני משרד התיירות. בכל שימוש עיקרי שייבחר, יש לשמור על חזית מסחרית בקומת הקרקע, ובית קפה יהיה שימוש חובה בה.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<u>זכויות בנייה</u>	זכויות הבנייה יהיו עד 1594 מ"ר, הכוללים 200 מ"ר למסחר בקומת הקרקע. הבנייה תהיה בנייה נפחית, בהתאם לקווי הבניין, לגובה ולמספר הקומות. במידה ומלוא זכויות הבנייה לא יעמדו בנפח הבנייה כאמור, תבוטל יתרת הזכויות ולא ניתן יהיה לממשן. תתאפשר העברת שטחי בניה בין הקומות ובין השימושים השונים כפי שיקבע בהיתר הבניה. לא תתאפשרנה הקלות מעבר לזכויות הניתנות בתכנית זו. תוספת זכויות תהווה סטייה ניכרת.
<b>ב.</b>	<u>קווי בנין</u>	קווי הבנין ישונו כדלקמן כמסומן בתשריט: קווי הבניין הקדמיים לרחובות טשרנחובסקי, ביאליק ואלנבי יהיו 0 (בשל ההפקעה); קו בניין צדי יהיה 3.8 מ'. קו הבנין לקומה העליונה החלקית יהיה בנסיגה אחידה של לפחות 2.5 מ', מקווי בניין קדמיים. קו הבנין הצדדי בקטע בו נמצא גרעין המדרגות/מעליות והמרחב המוגן (אם קיים), ימשיך את הקומות שמתחתיו, כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי. לא יתאפשרו שינויים בקווי הבניין המאושרים בתכנית זו, שינויי קווי הבניין יהווה סטייה ניכרת.
<b>ג.</b>	<u>גובה המבנה</u>	גובה המבנה לא יעלה על ארבע קומות מלאות מעל המבנה לשימור ובנוסף קומת גג חלקית. גובה מירבי, כולל מעקה גג בגובה 1.05 מ', לא יעלה על 23.55 מ'. גובה הקומות הטיפוסיות מעל המבנה לשימור יהיה עד 3.3 מ' ברוטו לקומה ("מרצפה לרצפה"). בנוסף לאמור לעיל, יותר חדר מכונות מעלית בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר מעל לקומת הגג החלקית, ובגובה מינימלי המאפשר תפקוד המעלית. לא תתאפשרנה הקלות מעבר לגובה המאושר בתכנית זו, שינוי במספר הקומות ו/או בגובהן יהווה סטייה ניכרת.
<b>ד.</b>	<u>תכסית קומת הגג</u>	התכסית המירבית של קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח ברוטו של הקומה שמתחתיה. לא תתאפשרנה הקלות מעבר לתכסית המאושרת בתכנית זו, שינוי התכסית תהווה סטייה ניכרת.
<b>ה.</b>	<u>צפיפות</u>	מספר יחידות הדיור לא יעלה על 22 יחיד. לא תתאפשרנה הקלות מעבר לצפיפות המאושרת בתכנית זו, שינוי הצפיפות יהווה סטייה ניכרת.
<b>ו.</b>	<u>עיצוב אדריכלי</u>	חזיתות המבנה הקדמיות הקיימות ישומרו ע"פ הנחיות תיק התיעוד המלא. קומת הקרקע תהיה כולה מסחרית, למעט מבואת כניסה לבנין ושטחי שירות כגון: ח. אשפה ואזור לפריקה וטעינה בעורף הבנין. בנוסף, הועדה המקומית רשאית להתיר ביטול מרפסות כביסה לצורך התאמה לעיצוב האדריכלי. הקומה העליונה תהיה חלקית, בנסיגה אחידה של 2.5 מ' מקווי הבניין הקדמיים. תותר הצמדת הקומה העליונה לקו הבנין הצידי במקום בו ממשיך חדר המדרגות והממ"ק.
<b>ז.</b>	<u>קומת גג חלקית</u>	תותר קומת גג חלקית. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל לקומה החלקית.

# מאוסרת

ח.	<u>מרפסות</u>	<p>שטח ותכסית מרפסת קומה א' יהיו בהתאם להנחיות לשימור, בסעיף 6.6.5.  המרפסות בקומות ב'-ג'-ד':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• יהוו חלק מנפח הבניין וקו הבניין שלהן לא יחרוג מהמסומן בנספח הבינוי (תותר הבלטה של 1.5 מ' מקיר חזית הבניין). שינוי קו הבניין למרפסות יחשב סטייה ניכרת. הגדלה של המרפסות תהיה לתוך נפח הבניין.</li> <li>• מרפסות בולטות תהיינה חופפות במלואן, כולל הגגות המקרים את מרפסות קומה ד', ולא תותרנה מרפסות לסירוגין. המרפסות לא תהיינה רציפות, ומיקומן כמופיע בנספח הבינוי (שינויים קלים לא מהווים סטייה ניכרת).</li> <li>• שטח המרפסות יהיה בגודל 12 מ"ר בממוצע לדירה, ולא יותר מ-14 מ"ר, ויהיה בנוסף לשטח העיקרי המותר (במידה ולא ינוצל השטח הייעודי למרפסות, אין להוסיפו למניין השטחים העיקריים).</li> </ul> <p>תירשם הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין כי סגירתן של המרפסות בכל הקומות אסורה, וסגירתן תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ט.	<u>מרתפים</u>	<p>המרתף יבנה בגבולות המגרש, עפ"י הוראות תכנית "ע-1 מרתפים". בכפוף לשינויים שהותרו בתכנית זו. רמפת החניון תחדור לתחומי המדרכות ברחובות ביאליק וטשרניחובסקי, באורך של כשליש מכל אחת מחזיתות המגרש, בחלק הרחוק מרחוב אלנבי (כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי). למעט חדירה זו, כל קומות המרתף יהיו עד קיר הבניין הקיים, ובכלל זה המרתף לכיוון רחוב אלנבי, לשמירת קו בניין לרכבת הקלה.</p>
י.	<u>ממ"קים</u>	<p>לא יותרו הקמת ממ"דים אלא ממ"קים בלבד.</p>
יא.	<u>עצים בוגרים</u>	<p>העץ הבוגר שבחזית רח' אלנבי ישומר. על היזם להעסיק אגרונום אשר יתן הנחיות לשמירה על העץ לפני ובזמן ביצוע הבנייה, ובכלל זה גידור, השקייה, גיזום, תמיכה, טיפולים אורטופדיים וכו'. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה קבלת אישור פקיד היערות.</p>
יב.	<u>תנועה</u>	<p>הכניסה והיציאה לכלי רכב לחניון תת-קרקעי תהיה מרחוב טשרניחובסקי. תותר ירידה למרתפי חנייה ברמפה ו/או עם מעלית רכב.</p>

4.2	<b>שם ייעוד: דרך מאוסרת</b>	
4.2.1	<u>שימושים</u>	
א.	דרך מאוסרת.	
4.2.2	<u>הוראות</u>	
א.	<p>הסדרת דרכים עפ"י תשריט בקו בנין קדמי הפונה לרח' אלנבי ובקו בנין קדמי הפונה לרח' ביאליק ובקו בניין קדמי הפונה לרח' טשרניחובסקי.</p>	

מאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צדדי- מערבי- קדמי- מזרחי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד) לדונם (טו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים		סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש מדוייק (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		קדמי- מזרחי	מערבי- קדמי						מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת									
3.80	0	0	7	23.55	36.4	לא יותר מ-22	1.65%	80.1%	2455	--	4846	797	1594	446	1	מגורים ומסחר			

1 משטח המגרש לפני הפקעה

6. הוראות נוספות

6.1 פיתוח סביבתי

תכנית פיתוח ותשתיות:

- 6.1.1 הכניסה ללובי המגורים תמוקם על רחוב ביאליק. ייועד איזור פריקה וטעינה שימוקם על רחוב טשרניחובסקי, בתחום קווי הבניין.
- 6.1.2 החצר בגבול המגרש עם הבית ברחוב ביאליק 4 תגונן וינטעו בה עץ אחד לפחות בפינת המגרש (כמתאפשר מהחניון).
- 6.1.3 לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל, בשלב תכניות ההיתר.
- 6.1.4 בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היום והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שלפיתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל/נ.ת.ע, בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקרוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.
- 6.1.5 בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר הרק"ל בדרך. תכנון הרחבה יועבר לבדיקת חברת נ.ת.ע, טרם הוצאת היתר בניה.

6.2 תנאים למתן היתר בניה:

- 6.2.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.2.2 הבטחת רישום אישור סגירת מרפסות אצל רשם המקרקעין.
- 6.2.3 חלחול מים- יקבע ע"י הידרולוג ויועץ ביסוס קרקע באישור מח' איכות הסביבה של עת"א. הוראות להפניית מי הנגר העילי למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות, או, בהעדר אפשרויות כאמור, להעברתו למערכת הניקוז המקומית, יקבעו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.
- 6.2.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- 6.2.5 תנאי להקמת מנופים ועגורנים התחום התכנית יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
- 6.2.6 תנאי להיתר בניה, באם יעשה בבניין שימוש מלונאי, יהיה רישום הערת אזהרה לנושא הבטחת השימוש התיירותי.
- 6.2.7 מתן היתר בניה לשימוש מלונאי יהיה מותנה בתנאים הבאים: 1. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון וסיווג מתקני איכסון; 2. רישום הערה בלשכת רשם המקרקעין, כי לא ניתן למכור את היחידות המלונאיות בנפרד ולא יתאפשר בהן שימוש למגורים
- 6.2.8 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מפורט למחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו.
- 6.2.9 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית.

6.3 חניה

- 6.3.1 החניה תהיה תת- קרקעית בתחום המגרש, כמופיע בנספח התנועה.
- 6.3.2 מספר מקומות החנייה בתחומי המגרש יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- 6.3.3 אזור ההמתנה בכניסה לחניון יהיה בתוך קונטור הבניין.

6.4 הפקעות

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור (תא שטח 2 בתשריט), יירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד כל שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את שטחים אלו ולתפוס חזקה עם אישור התכנית.

6.5 מבנים קיימים

היתר לתוספת בניה למבנה הקיים, אשר נבנה שלא התאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:

6.5.1 הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

6.5.2 על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

6.5.3 ככל שיוחלט לעת מתן היתר בנייה על הסבת השטחים העיקריים לתעסוקה או מלונאות, תנאי למתן היתר יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי הנקבע בת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

## 6.6 שימור

6.6.1 החזיתות הקדמיות לשימור ישוקמו וישוחזרו בהתאם למראיהן המקורי, כפי שיופיע בתיק התיעוד המלא.

6.6.2 מערך העמודים העגולינטי בחזית הבניין ישומר. תתאפשר החלפת מקצת העמודים הנוכחיים בעמודים חדשים בעלי קוטר וצורה זהים לקיים – אופי ההחלפה והתכנון לעת הוצאת היתר, יעשה בתיאום מלא עם יחידת השימור בעיריית תל אביב-יפו. היחס בין העמודים לחלונות הזכוכית יהיה בהתאם לשחזור על פי תיק התיעוד המלא.

6.6.3 גיאומטריית תקרת המבנה תהיה דומה לגיאומטריה המקורית. הקו התחתון (unterkant) של הקורות החדשות, אם יהיו, יהיה גבוה מהקו התחתון של הקורות הקיימות ב- 5-10 ס"מ לפחות.

6.6.4 חרטום המבנה, דהיינו, שני "השדות" הקדמיים לפחות לכיוון רחוב אלנבי (על פי מיקום העמודים בחזיתות) יהיו פנויים מכל בינוי פנימי (עמודים ו/או קירות), בהתאם לחלל הפנוי הקיים כיום, כפי שיוצג בתיאור המצב הקיים בתיק התיעוד המלא. כל חלוקה פנימית אחרת שאינה תואמת לעברו של "חרטום" המבנה תתואם עם יחידת השימור.

6.6.5 זיז מרפסת הגג ישוחזר על כל מרכיביו, וגודלו לא יחרוג מגודלו המקורי. שטחו יהיה בנוסף לשטח העיקרי המותר.

6.6.6 מעקה מרפסת הגג ישוחזר בשלמותו בהתאם לתיק התיעוד.

6.6.7 עיצוב חזית הקומה הראשונה ופתחיה יישמר את המראה המקורי של מרפסת הגג (בחלק הבולט מקו חזית הבניין), בתיאום עם יחידת השימור.

6.6.8 יש לשלב אדריכל שימור מלווה לבינוי.

6.6.9 תנאי בהיתר יהיה הצגת הפיתרון ההנדסי לשימור החזית בעת ביצוע חפירת היסודות.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה


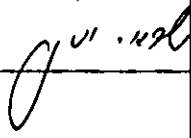
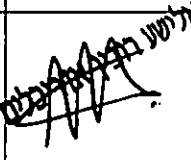
### 7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה כחוק. היה ותוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא יחלו בבניה על פי התוכנית, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכח תכנית זו וישובו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

על אף האמור, ההוראה בנושא ביטול ההפקעה לצורך הרחבת דרך אינה מותנית במימוש יתר הוראות התכנית והיא תיוותר בתוקף אף אם לא יחלו לפעול על פי תוכנית זו.

# מאוסרת

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9.1.12			001339746	אמנון וייס	מגיש התוכנית
5.1.12			51294619	יעקב שרייאר	
				לייר	יזם במועל (אם רלבנטי)
9.1.12	קניאלה וייס		001468578	דניאלה וייס	בעלי עניין בקרקע
5.1.12	עזיה שרייאר		52346806	עוזיה שרייאר	
8.1.2012	 אלישע רובין	אלישע רובין אדריכלים בע"מ ח.פ. 512615170	050081264	אדרי אלישע רובין	עורך התכנית