

# מאושרת

מבא"ת 2009

תכנית מס' תא/3784

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התוכנית

**תוכנית מס' תא/3784**

**שם תוכנית: כיכר הבימה 2-4**

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b>		
שם התכנית: תכנית מס' תא/3784 "כיכר הבימה 2-4"		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	מחטוקול	ב' החלטה
13/4/2011	11-0010	10
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	משיבה מס'	מס' תכנית
18/7/2011	1086	1086
מנהל האגף	מנהגס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
תאריך: <b>דודו ספיר</b>		

<p><b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b>                  חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965                  אישור תכנית מס' <u>תא/3784</u>                  הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה                  ביום <u>18.7.11</u> לאשר את התכנית                  מינה שו"צ <u>גילה אורון</u>                  מנחל מינהל התכנון</p>	
---	--

8/03/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 1 מתוך 16

## דברי הסבר לתוכנית

המתחם משמש נקודת מפגש של שלש שדרות מרכזיות בעיר (שד' רוטשילד, שד' ח'ין ושד' בן-ציון) ובו מתקיים מתחם לתרבות ולאומנות, מהמרכזיים בעיר, הכולל את היכל התרבות, תיאטרון הבימה, ביתן הלנה רובינשטיין וגן יעקב. המתחם נמצא בתהליך התחדשות, שיפוץ ושדרוג כולל הקמת ככר ציבורית חשובה וחניון ציבורי.

התכנית התקפה מאפשרת בניית בניין מגורים ע"פ נפחי הבניה המותרים. לאור מיקומו המיוחד של המתחם מול חזית בנין תיאטרון "הבימה" מוצע שינוי יעוד למתחם.

שינוי יעוד המגרש ממגרש "מגורים מיוחד" ל- "מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור" עבור מלון עירוני משולב בשימושים בעל אופי ציבורי למרכז לתרבות ולאומנות שיוקם ע"י קרן מרדכי קריתי.

התבי"ע הינה תבי"ע נפחית שכוללת את כל שטחי הבניה (עיקרי ושרות), תוך פירוטם. הבניה יכולה להיות כתוספת לקיים או כבניה חדשה, או הריסת חלק מהקיים ובניה חדשה וכן תוספת בניה במבנה שלא נהרס.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

כיכר הבימה 2-4

שם התוכנית:

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

תא/ 3784

מספר התוכנית:

1.07

1.2 שטח התוכנית  
1.3 מהדורות

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

3

מספר מהדורה בשלב

8/03/2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

# מאוסרת

תכנית מס' תא/3784

מבא"ת 2009

## 1.5: מקום התוכנית

1.5.1: נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 179260  
קואורדינטה Y 664390

1.5.2: תיאור מקום  
כיכר הבימה מס' 2 - 4, בין שדי רוטשילד לרחוב אחד העם  
גבולות התכנית:  
מצפון: רחוב ככר הבימה  
ממזרח: שדי רוטשילד  
מדרום: חלקות 151 ו-154 בגוש 7085  
ממערב: רחוב אחד העם



1.5.3: רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית תל אביב יפו

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

תל אביב  
תל אביב יפו

1.5.4: כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
לב העיר  
כיכר הבימה  
4-2

יפורסם ברשומות

## 1.5.5: גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7085	מוסדר	חלק מהגוש	153	152 (בניכוי הפקעה ע"פ תכנית תא/3264)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6: גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

## 1.5.7: מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

## 1.5.8: מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תא/2331 התכנית הראשית	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תא/2331 ממשיכות לחול. במקרה של סתירה תגברנה ההוראות תכנית זו.	3952	08/12/1991
תא/2720 התכנית הראשית	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תא/2720 ממשיכות לחול. במקרה של סתירה תגברנה ההוראות תכנית זו.	4706	01/12/1998
תכנית ג'-בניה על גגות	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית "ג-בניה על גגות" ממשיכות לחול. במקרה של סתירה תגברנה ההוראות תכנית זו.	4208	21/04/1994
תכנית ע'1 - מרתפים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית "ע1-מרתפים" ממשיכות לחול. במקרה של סתירה תגברנה ההוראות תכנית זו.	5167	18/03/2003
תא/2710	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תא/2710. ההוראות תחולנה על תכנית זו.	4540	03/07/1992
תא/678	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תא/678 ממשיכות לחול. במקרה של סתירה תגברנה ההוראות תכנית זו.	992	05/04/1962
תמ"א 1/12	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 1/12.	6137	21/09/2010
תכנית זו משנה את כל תכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות התחום התכנון.				

# מאושרת

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' אבנר	08.03.2012	1	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' אבנר	08.03.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדר' אבנר	08.03.2012	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח בנין
		אדר' אבנר	08.3.2012	1	ל"ר	1:500	מחייב	נספח שימור עצים
		טובל גרש-שמאי מקרקעין וכלכלן			18		מחייב	טבלאות הקצאה ואיזון

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

# מאוסרת

מבא"ת 2009

תכנית מס' תנא/ 3784

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

מגיש התוכנית 1:8.1												
שם / חקתני	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייר	kmk@netvision.net.i	03-6851893	לייר	03-6854621	ככר הבימה 4	אגודה עותומנית 7154/99	קרן מרדכי קרייתי	לייר	לייר	008054637	קרייתי יוסף	לייר
לייר	jkriat@012.net.il	03-6851893	לייר	03-6854621	ככר הבימה 4	לייר	לייר	לייר	לייר	08159162	קרייתי מטלון יחודית	מנהל מתלת
לייר	kmk@netvision.net.i	03-6851893	לייר	03-6854621	ככר הבימה 4	לייר	לייר	לייר	לייר	08159162	קרייתי מטלון יחודית	מנהל מתלת

יזם בפועל 1:8.2												
שם / חקתני	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
kmk@netvision.net.il		03-6851893	לייר	03-6854621	ככר הבימה 4	אגודה עותומנית 7154/99	קרן מרדכי קרייתי	לייר	לייר	לייר	לייר	יזם בפועל

בעלי עניין בקרקע 1:8.3												
שם / חקתני	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
kmk@netvision.net.il		03-6851893	לייר	03-6854621	ככר הבימה 4	אגודה עותומנית 7154/99	קרן מרדכי קרייתי	לייר	לייר	לייר	לייר	בעלים
kmk@netvision.net.il		03-6851893	לייר	03-6854621	ככר הבימה 4		חברת קרייתי בכיכר הבימה בע"מ	לייר	לייר	לייר	לייר	בעלים

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1:8.4												
שם / חקתני	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
avner@ia-arc.com		03-6957704	לייר	03-6090827	רח' נחלת יצחק 28 תל אביב	513008078	אדריכלות ואדריכלות	38503	אבנר שהין	053487187	אבנר שהין	אדריכל
liadhaf@hotmail.com		03-5731402	לייר	03-5731402	רח' המעלות 12 גבעתיים	לייר	לייר	424	שבחמי הפנר	65207573	שבחמי הפנר	מודד

8/03/2012

תבנית תרואות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 16

**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
לי"ר	לי"ר

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**

הבינוי יהיה באחת משלוש החלופות: תוספת למבנים הקיימים, או בנייה חדשה במתחם, או שילוב של הריסת חלק מהקיים ובנייה חדשה במקומו וכן תוספת בנייה בחלקי המבנה שלא יהרסו. יוקם פרויקט משולב של מלוטאות עירונית עם שימושים בעלי אופי ציבורי למרכז לתרבות ולאומנות ומסחר בעל אופי אומנותי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מ"מגורים מיוחד" ליעוד "מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור".
2. קביעת התכליות והשימושים לשימוש לבית מלון כולל שימושים נלווים, ומסחר הקשור לאמנות (גלריות, חנויות עיצוב, אמנות שימושית, מוסיקה, חומרי גלם לאמנים וכד'), מזכרות, בתי קפה ואוכל ולשימוש האומנותי השונות (מחול, מוסיקה, קולנוע, וידאו, תיאטרון, שירה, ציור, פיסול ועוד) לעבודה, למידה ואימונים, חזרות, עריכת תערוכות וכיו"ב בקומות המרתף.
3. קביעת מספר קומות – מעל פני הקרקע קומת קרקע גבוהה הכוללת גלריה וקולונדה ו-5 קומות וקומת גג חלקית. בתת הקרקע- עד 4 קומות מרתף. גובה הבנין לא יעלה על המותר בתכנית הראשית (23.00 מ' מעל פני הקרקע לבנין חדש).
4. קביעת זכויות בניה ל-4,000 מ"ר שטח עיקרי ו-1,000 מ"ר שטחי שרות מעל פני הקרקע ול-3,620 מ"ר שטח עיקרי ונלווה, ו-700 מ"ר שטחי שרות מתחת לפני הקרקע.
5. קביעת הנחיות בינוי.
6. קביעת זיקות הנאה לציבור.
7. הוראות בדבר איחוד החלקות.



# מאושרת

תכנית מס' תא/ 3784

מב"ת 2009

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1.07

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית (עיקרי)		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		0	ביטול הייעוד	תב"ע נפחית	מ"ר	מגורים מיוחד
		450 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת, 750 מ"ר מתחת מפלס הכניסה הקובעת	1200	0		מסחר
ועוד 255 מ"ר למרפסות בלבד		3550 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת	3550	0	מ"ר	תיירות / מלונאות
ייגזר מתקני משרד התיירות				0	חדרים	
		2870 מ"ר מתחת מפלס הכניסה הקובעת	2870	0		מבנים ומוסדות ציבור

### הערה:

1. נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

8/03/2012

תבנית הוראות מעודכנת. לילול: 2009

עמוד 9 מתוך 16

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		זיקת הנאה לציבור		תאי שטח	יעוד
אחוזי חלקות	1	1		1	מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשרי לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשרי על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	1,070	100	1,070

**מאושרת**

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4:1	שם ייעוד: מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4:1.1	<b>שימושים</b>
א.	<p><b>1) בקומות מרתף - מרכז תרבות ואומנות הכולל אולמות בגדלים שונים לשימוש האומנויות השונות (מחול, מוסיקה, קולנוע, וידאו, תיאטרון, שירה, ציור, פיסול ועוד) לעבודה, למידה ואימונים, חזרות, עריכת תערוכות וכיו"ב.</b></p> <p>כמו כן יותרו בקומות המרתף שטחים נילוויים לבית מלון ושטחים נילוויים לכל סוגי הבניינים בהתאם לתכנית מתאר "ע-1-1" מרתפים."</p> <p><b>2) בקומת מרתף עליונה יותרו בנוסף, מסחר בעל אופי אמנותי מזכרות, בתי קפה ואוכל.</b></p>
ב.	<p><b>בקומות קרקע וגלריה - לובי כניסה ומשרדי הנהלת המלון, חדרי אוכל, שרותי מלון, מסחר הקשור לאמנות ואומנות (גלריות, חנויות עיצוב, אמנות שימושית, מוסיקה, חומרי גלם לאמנים וכד'), מזכרות, בתי קפה ואוכל.</b></p>
ג.	<b>בקומות עליונות (כולל קומת הגג) - מלונאות.</b>
ד.	<b>לא יותרו מועדונים היוצרים מטרדי רעש.</b>
4:1.2	<b>הוראות</b>
א.	<p><b>הוראות בניו</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבינוי יהיה באחת משלוש החלופות: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תוספת בניה למבנים הקיימים, או</li> <li>▪ הריסת הקיים ובניה חדשה, או</li> <li>▪ שילוב: הריסת חלק מהקיים ובניה חדשה במקומו, וכן תוספת בנייה בחלק שלא נהרס.</li> </ul> </li> <li>2. בנייה חדשה תהייה לפי תקן בנייה ירוקה. בחלק הצפון מזרחי של קומת הקרקע תהיה נסיגה בקו אלכסוני שיפתח את ציר המבט משדרות בן ציון לשדרות רוטשילד, בכפוף לסעיף 1</li> </ol>
ב.	<p><b>מספר קומות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו עד 4 קומות מרתף מתחת למפלס פני הקרקע בגבהים המתאימים לשימושים בקומות אלה, כפי שיקבע בתכנית העיצוב שתאושר ע"י מהנדס העיר.</li> <li>2. קומת קרקע גבוהה (כולל גלריה) + 5 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית.</li> <li>3. גובה המבנה לא יעלה על המותר בתכנית הראשית 23.00 מ' מעל פני הקרקע (בניה חדשה).</li> <li>4. תוספת קומות או גובה יהוו סטייה ניכרת לתכנית זו.</li> </ol>
ג.	<p><b>הוראות עיצוב</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הרחבה שלפני הבנין תותאם לפיתוח של "מתחם התרבות" (תכנית 3264)</li> <li>2. קומת הקרקע תעוצב כקומה מפולשת חלקית אופן שיאפשר ציר מבט משדרות בן ציון לשדרות רוטשילד (בעיקר בחלק הצפון מזרחי שלה).</li> <li>3. גובה קומת הקרקע (וגלריה) מפני ריצוף עד תחתית תקרה לא יפחת מ-5 מ'.</li> <li>4. תותר הקמת מרפסות מקורות לאורך עד 2/3 מאורך חזיתות הבנין ובהבלטה שלא תעלה על 1 מ' מקיר החזית, או הבלטה גדולה יותר ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה ותקנותיו בעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>5. תכסית קומת קרקע (למעט קולונדה) עד 70% מתכסית קומה טיפוסית. תכסית קומת הגג עד 65% מתכסית קומה טיפוסית, ובנסיגה מחזיתות הבנין כפי שיקבע בתכנית העיצוב שתאושר כתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה.</li> <li>6. הפתחים בחזית הדרומית יקבלו טיפול אקוסטי למניעת מטרדים לבנייני המגורים במגרשים הצמודים, ע"פ הנחיות היחידה לאיכות הסביבה.</li> <li>7. לא ימוקמו מדרום למבנים, ולא יופנו לכיוון זה, חצר משק, פתחי איזור, מערכות מיזוג, מקומות פריקה וטעינה, פחי אשפה, מיכלי גז וארובות.</li> </ol>

<p>1. <u>לבניה חדשה</u> (בין אם בחלופת הריסת הקיים ובניה חדשה ובין אם בחלופת השילוב).  <u>לכבר הבימה</u>: בקומת הקרקע- עפ"י תכנית עיצוב שתאושר כתנאי למתן היתר בניה, ובתנאי שלא יקטן מ-4 מ'. בשאר הקומות – קו בנין 0.  <u>לשד' רוטשילד</u>: 4 מ'.  <u>לרתי אחד העם</u>: 4 מ'.  <u>קו בנין צידני</u>: 4 מ', למעט קו בנין 0 לאורך הקיר המשותף בגבול חלקה 151, ע"פ הקיר הקיים החלקה 151 ללא הגבהה או הארכה של קיר זה.                  קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' לכיוון הרחובות הגובלים.</p> <p>2. <u>תוספת בניה</u>                  ע"פ התכנית הראשית, כלומר ע"פ הבנין הקיים ובנסיגות בקומת הגג החלקית כפי שיקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>3. באזור הגובל בחלקה 154, קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ' ביחס לקומה שמתחתיה.</p> <p>4. באם יהיה צורך לבנות מתדש קיר בקו בנין "0", בהתאם לאורכו ו/או גובהו הקיימים בחלקה 151, תבוצע בנייה זו רק בתחום התכנית.</p> <p>5. אין התכנית מתירה כל בנייה או שינויים בתחום חלקה 151, סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת לתוכנית זו.</p> <p>6. <u>למרתפים</u>                  תותר בנית מרתפים בקו בנין "0".</p>	קווי בניין	ד.
במידה ותיבחר חלופת בנייה חדשה, יש להותיר 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מכוסים החומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'). התכנית הפנויה במגרש תמוקם ככל הניתן בחלקה בדרומי של תחום התכנית.	תכנית	ה.
<p><u>לבניה החדשה</u>:                  המלון יעמוד בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.  <u>לתוספת בניה</u>:                  המלון יעמוד בתקנים הפיזיים בכפוף לגמישויות הנדרשות ע"פ שיקול דעתו של משרד התיירות. במקרה של תוספת בניה רשאית הוועדה המקומית לסטות מהתקנים הנ"ל לאחר התייעצות עם משרד התיירות. המלון לא יכלול אולם אירועים.</p>	שימושים מלונאים	ו.
בנוסף לזכויות הבניה כפי שרשומות בסעיף 5 להלן, תותר תוספת של עד 255 מ"ר לשימוש של מרפסות בלבד, ובכפוף לסעיף 4.1.2 ס"ק ג. לעיל. במידה ולא יבנו המרפסות, שטחים ייעודיים אלה לא יתווספו למניין השטחים. תאסר סגירת המרפסות. תותר הקמת מרפסות מקורות. שינוי במיקום המסחר יהווה סטייה ניכרת לתכנית.	מרפסות	ז.
היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו, ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 ובמילוי התנאים הבאים: א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה וחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. 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 "יעידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 39 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).	מסחר עמידות המבנה בפני רעידות אדמה	ח. ט.
תקבע זיקת הנאה למעבר לציבור במפלס הקרקע כמסומן בתשריט. יותר שינוי במיקום זיקת הנאה ובלבד ששטחה לא יפחת מ-200 מ"ר.	זיקת הנאה	י.

# מאוסרת

מבא"ת 2009

תכנית מס' תא/ 3784

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קודם לרה' קדמי	קדמי לרחוב	קדמי לשדרות	קדמי (גבול צידי)	קווי בניה (מטר) .....	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח) ...	צפיפות לדונם (יח"ד/ נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כלולים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מס' תא שטח	יעוד		
					מתחת לבניית הקובע	מעל לבניית הקובע						סה"כ שטחי בניה						
4/0	4	4	4/0	4	קרקע גבוהה כולל גלריה	4	23.00	85% למרתף 85% משטח המגרש. לקומת קרקע 70%.	ל"ר	ל"ר	868	9,292	200	750	50	450	1	מסחר
					קומות טיפוסיות + ק.ג. חלקית			יתר הקומות לפי קוי הבנין.				200	750	950	3550	1,070		תיירות
												500	2870					מבנים ומוסדות
																		ציבור

ניתן יהיה להמיר עד 500 מ"ר שטחים עיקריים לשטחי שרות.  
 בנוסף לשטחים הרשומים לעיל תותר תוספת של 255 מ"ר לשימוש מרפסות בלבד כאמור בסעיף 4.1.2 ז  
 תכנית: בקומות מרתף עד 85% משטח המגרש, בקומת הקרקע עד 70% מתכנית קומה טיפוסית למעט קולונדה, בקומות טיפוסיות ע"פ קוי הבניה, בקומת הגג עד 65% מתכנית קומה טיפוסית.

גובה הקומות בהתאם לשימושים בקומות אלה.  
 קוי הבנין המוצגים הינם לבניה החדשה. במקרה של תוספת קו הבנין עפ"י התכנית הראשית והקיים בפועל.  
 קו בנין לכבר הבימה בקומת הקרקע – עפ"י הכנית עיצוב שתאושר כתנאי למתן היתר בניה, בתנאי שלא יקטן מ-4 מ' ובכפוף לשעיף 4.1.2 ס"ק א'. קו בנין 0 (אפס) בשאר הקומות.

\*\*  
 ...  
 \*\*\*  
 .....

עמוד 13 מתוך 16

תבנית הוראות מעודכנת: לילולי 2009

8/03/2012

## 6. הוראות נוספות

### 6.1: תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ע"י מהנדס העיר. תכנית העיצוב תתייחס בין היתר לפיתוח הרחבה שלפני הבנין והתאמתה לפיתוח של "מתחם התרבות" (תכנית 3264), לפתרונות של מערכת האיוורור של המרתפים והבנין, חומרי הגמר וכיו"ב.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לשימוש המלונאי עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון בהתאם לחלופת הבינוי הנבחרת, כרשום בסעיף 4.1.2 ו' ובהתאם לחוות דעת משרד התיירות למהנדס העיר.
- ג. השמירה על עצים בוגרים -
  - יש להגן על עצים בוגרים במדרכות הסמוכות לפני התחלת הבניה, במהלכה ואחריה.
  - הטיפול בעצים בוגרים יהיה בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה.
- ד. הבטחת רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
- ה. הגשת חו"ד קונסטרוקטיבית באשר להשפעת הבנייה על יציבות מבנים סמוכים, ובאשר לפתרונות שיבטיחו אי פגיעה במבנים גובלים. בהיתר הבניה יקבעו תנאים, אשר יבטיחו, להנחת דעת מהנדס העיר, הגנת המבנים הגובלים במהלך הבנייה, ככל שקיים חשש לפגיעה בהם.
- ו. התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם לליעודו החדש של המבנה.
- ז. תנאי להיתר יהיה הגשת חוות דעת היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו למהנדס הועדה המקומית, באשר לאלמנטים שעלולים לגרום מטרדי רעש וזיהום למבני המגורים הסמוכים לתחום התכנית, ובאשר לצורך לדרוש נספח אקוסטי.
- ח. רישום הערה בלשכת רשם המקרקעין, כי לא ניתן למכור את היחידות המלונאיות הנפרד ולא יתאפשר בהן שימוש למגורים.

### 6.2: חניה

- א. באי המרכז ישתמשו בחניון הציבורי הסמוך.
- ב. התכנית אינה פטורה מתקן חניה, אך תותר חפייה במקומות החניה בין המלון למרכז התרבות.
- ג. פתרונות לנושאי חניה שונים כגון פריקה וטעינה, חנית נכים, העלאת והורדת מבקרים וכד' ייקבעו לאחר התייעצות עם אגף התנועה בעיריית תל אביב-יפו ומהנדס העיר.
- ד. ברחוב "אחד העם" יותקן מקום חניה לפריקה ולטעינה שיענה על הצרכים של הפרויקט.
- ה. יש להקצות בתחום הבנין חדר לחניית אופניים.

### 6.3: היטל השבחה

היטל השבחה ככל שיחול יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.

### 6.4: הוצאות הכנת תכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה לפי סעיף 69 (12) לחוק

### 6.5: איחוד חלקות

חלקות 153 וח"ח 152 יאוחדו למגרש אחד כמסומן בתשריט בהתאם לסעיף 121 ס"ק 1 לפרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

### 6.6: חומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש, לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו.

# מאוסרת

תכנית מס' תא/ 3784

מבא"ת 2009

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התוכנית

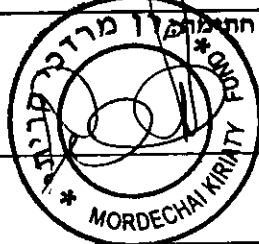
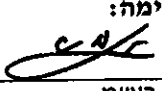
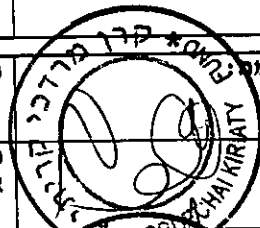
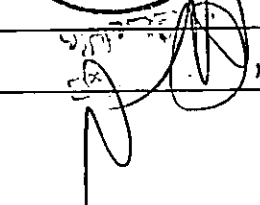
התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשיטחו הוראות התכנית הראשית.

# מאושרת

תכנית מס' תא/ 3784

מבא"ת 2009

## 8. חתימות

תאריך: 21.3.12	חתימה:  * MORDECHAI KIRIATY	שם: קרן מרדכי קריית עיי מנהליה יוסף קריית יהודית קריית-מטלון	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: אגודה עותומנית 7154/99	תאגיד/שם רשות מקומית: קרן מרדכי קריית		
תאריך: 18.3.12	חתימה: 	שם: אדרי' אבנר שהין	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513008087	תאגיד: א. שהין אדריכלות ותכנון בע"מ		
תאריך: 21.3.12	חתימה:  * MORDECHAI KIRIATY	שם: קרן מרדכי קריית	יזם במועל
מספר תאגיד: אגודה עותומנית 7154/99	תאגיד: קרן מרדכי קריית		
תאריך: 21.3.12	חתימה:  * MORDECHAI KIRIATY	שם: קרן מרדכי קריית	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: אגודה עותומנית 7154/99	תאגיד: קרן מרדכי קריית		
תאריך: 21.3.12	חתימה:  * MORDECHAI KIRIATY	שם: חברת קריית בכיכר הבימה בע"מ	בעל עניין בקרקע
	תאגיד: חברת קריית בכיכר הבימה בע"מ		