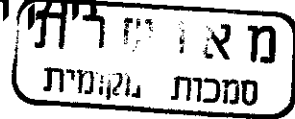


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



21.11.10
תכנית כוונת מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק' 2515 ב'

שם תוכנית: מרחב שלמה 6-8

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p> <p>מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' תא/מק/2515 ב' "שלמה 6-8"</p> <p>התכנית מאשרת מבח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>החל מיום 02.05.2012</p>			<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p> <p>שם התכנית: תכנית מס' 2515 ב' "מרחב שלמה 6-8"</p> <p>אשרה להפקדה בישיבות:</p> <p>תאריך 24.11.2010 פרוטוקול 10-0027 ב' החלטה 5</p> <p>" " " " "</p> <p>" " " " "</p>		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		תאריך: 7/4/12			תאריך:

ז'ורז'ן שפיר, ע"י
נ"מ וסגן ראש העירייה

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית המוצעת קובעת את שימורם ושיקומם של ארבעת המבנים ההיסטוריים לשימושים מסחריים וציבוריים תוך יצירת כיכר עירונית ורצף שטחים פתוחים ממערב למזרח, והסגת אזור המגורים לחלק הדרומי של המגרש כמו כן מבוטלת הדרך המתוכננת בחלק הצפון מזרחי של המתחם. התוכנית מציעה תוספת של 61 יחידות דיור עד לסך של 131 יחיד בשטח ממוצע לדירה של 65 מ"ר לשטחים עיקריים לפי מדיניות ההצפפה בצפון יפו כחלק מחיזוק ועיבוי המרקם העירוני. הבניה החדשה תהיה לגובה של 6 קומות (קרקע + 5 קומות) ושני מרתפי חניה. התוכנית אינה מוסיפה שטחים עיקרים מעבר לשטחים העיקרים שנקבעו בתוכנית 2515.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מתחם שלמה 6-8</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>מק2515ב'</p> <p>8089 מ"ר</p> <p>מתן תוקף</p> <p>2 מספר מהדורה בשלב</p> <p>22.04.2012 תאריך עדכון המהדורה</p> <p>תוכנית מפורטת.</p> <p>כן</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן <u>6.4.5.8.1</u></p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>איחוד וחלוקה ללא הסכמה.</p> <p>לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
--	--	--	---

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

177,550	קואורדינטה X
662,400	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום
 בצפון- דרך שלמה
 בדרום- רחוב לינקאוס יוסף
 במערב- רחוב התקומה
 במזרח- דרך מאושרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 רשות מקומית
 תל אביב-יפו
 התייחסות לתחום הרשות
 נפה
 • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 יישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית
 תל אביב-יפו
 ברשומות
 שלמה
 6-8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7088	• מוסדר	• חלק מהגוש	88, 21, 22	23, 25-28, 78

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2515	• שינוי	הוראות תוכנית 2515 יחולו בתחום תוכנית זו, למעט השינויים המוצעים עפ"י תוכנית זו. במקרה של סתירה- יחולו הוראות תוכנית זו.	3956	19/12/1991
2606	• כפיפות	הוראות תוכנית 2606 תחולנה על תוכנית זו בכפוף לשינויים המפורטים בתוכנית זו.	4587	16/11/1997
ע'1	• שינוי	הוראות תוכנית ע'1 יחולו בתחום תוכנית זו, למעט השינויים המוצעים עפ"י תוכנית זו.	5167	18/3/2003
ג'	• ביטול	הוראות תוכנית ג' לא יחולו בתחום תוכנית זו.	4208	8/12/1991
ג'1	• ביטול	הוראות תוכנית ג'1 לא יחולו בתחום תוכנית זו.	5705	20/08/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	י.א.ישר אדריכלים	9.10.11	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית	י.א.ישר אדריכלים	9.10.11	19	לא רלוונטי	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	י.א.ישר אדריכלים	9.10.11	1	לא רלוונטי	1:250	• מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית	י.א.ישר אדריכלים	9.10.11	1	לא רלוונטי	1:250	• מנחה	נספח פיתוח
	ועדה מקומית	א.אדריכלים- אייל זיו	9.10.11	1	לא רלוונטי	1:250 1:100	• מנחה	נספח שימור
	ועדה מקומית	P.G.L- אילן קליגר	9.10.11	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	• מנחה	נספח תנועה
	ועדה מקומית	ירון שילר	9.10.11	1	לא רלוונטי	לא רלבנטי	• מחייב	טבלת הקצאות

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.	איציק ברוך	28707503		יובלי רמת גן בע"מ	ח.פ. 513588483	מנחם בגין 7 ר"ג	03-6124433		03-6125010	itzik@yuvalim.biz
ל.ר.	רודי סלמון גבסי	328031505		אר בנייני סלמה ת"א בע"מ	ח.פ. 514472174	בן יהודה 1 ת"א	072-2424240		072-2424244	office@lenygroup.com

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.	איציק ברוך	28707503		יובלי רמת גן בע"מ	ח.פ. 513588483	מנחם בגין 7 ר"ג	03-6124433		03-6125010	itzik@yuvalim.biz
ל.ר.	רודי סלמון גבסי	328031505		אר בנייני סלמה ת"א בע"מ	ח.פ. 514472174	בן יהודה 1 ת"א	072-2424240		072-2424244	office@lenygroup.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	שקה טורוסיאן	536710	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
בעלים	-	-	מנהל מקרקעי ישראל	ל.ר.	דרך מנחם בגין 125 תל אביב	03-7632000	ל.ר.	03-7692010	ל.ר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך	אדריכל	54088711	39815	י.א. ישר אדריכלים	51-1573065	טשרניחובסקי 18 תל אביב יפו	03-6203220		03-6209633	mail@a-yashar.com
מודד	מוסמך מודד	027585728	894	קנה מידה- מדידות והנדסה גיאודטית		נורדא 69 תל אביב יפו	03-5442605		03-5442606	zeev_w@knemida.co.il
ייעץ תנועה	מהנדס תנועה	08680886	12572	PGL-הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	51-2066176	רחוב המסגר 9 תל אביב יפו	03-7914111	052-3295025		ilan@pgl.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	56610819	104602	א.אדריכלים- אייל זיו		בית אשל 14 תל אביב יפו	03-6822296	052-2226603	03-6823117	a.arch@eyalziv.com
אדריכל נוף	אדריכל נוף	54233887	35993	איזי בלנק אדרי' נוף בע"מ	51-2543018	כנרת 13 ק.3 בני ברק	03-6160016	054-6307960	03-5799961	izy@blankland.net
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין		431	קונפורטי רביב זיסר שמאי מקרקעין		שילה 2 תל אביב יפו	03-69522020		03-6952035	

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
"קומת קרקע גבוהה"	קומת מגורים במפלס הקרקע שגובהה לא יעלה על 5.80 מ' ושניתן יהיה להכיל בקומה זו מפלס נוסף למגורים על חלק משטח הקומה ללא תוספת שטחים עיקריים.

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**

- א. שינוי חלוקת שטחי בניה מבלי לשנות את הגודל, השטח וזכויות הבניה בכל יעוד- מיקום אזור המגורים בחלקו הדרומי של המתחם, ריכוז השטחים הציבוריים הפתוחים לשמירת רצף הולכי רגל מרחוב שלמה עד לרחוב לינקאוס, שינוי חלק מתוואי הדרכים בתוכנית על מנת למנוע הריסת מבנים הסטוריים.
- ב. שינוי קוי הבנין ותכסית הבינוי בקומת הקרקע מ-65% ל-85%. בהתאם לחלוקת השטחים החדשה.
- ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים וקביעת הוראות לשיקום שיפוץ ואי הריסת המבנים ההיסטוריים במתחם.
- ד. חיזוק המרקם העירוני של צפון יפו על ידי הגדלת הצפיפות המותרת מ-70 יחידות דיור ל-131 יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
- ה. איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי חלוקת שטחי הבנייה הקבועים בתוכנית 2515 מבלי לשנות את הגודל השטח וזכויות הבניה בכל יעוד וזאת ע"פ תיקון 62.א(6) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי קוי הבנין ותכסית הבינוי הקבועים בתוכנית 2515 בקומת הקרקע מ-65% ל-85% וזאת ע"פ תיקון 62.א(4) לחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב הקבועות בתוכנית 2515- קביעת גובה המבנים למגורים ל-6 קומות, הגדלת תכסית קומת הגג עד ל-65% משטח הקומה שמתחתיה, קביעת שיקומם ואי הריסתם של המבנים ההיסטוריים וזאת ע"פ תיקון 62.א(5) לחוק התכנון והבניה.
- ד. הגדלת הצפיפות המותרת מ-70 יח"ד ל-131 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות וזאת ע"פ תיקון 62 א.א(8) לחוק התכנון והבניה.
- ה. איחוד וחלוקה ללא הסכמה וזאת ע"פ תיקון 62.א(1).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	8089 מ"ר
------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		8866	1441+	7425	מ"ר	מגורים
		131	61+	70	מסי יח"ד	
					מסי יח"ד	
*סה"כ שטח במצ"ב מאושר למסחר ומגורים בקומת הקרקע		569	1441-	*2010	מ"ר	מסחר
		1439	ללא שינוי	1439	מ"ר	מבני ציבור

הערה: 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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

בכל מקרה אין בתכנית זו בכדי להוסיף שטח עיקרי מעל השטח העיקרי שנתקבל בתכנית המאושרת.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				100-103	מגורים ומסחר
				300	שצ"פ
				200,201	מבנים ומוסדות ציבור
				400-402	דרך מאושרת
				500-503	דרך מוצעת

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.

3.2 טבלת שטחים (תכסית תאי השטח)

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
42.70%	3456 מ"ר	*מגורים ומסחר	42.70%	3456 מ"ר	מגורים מיוחד
17.85%	1444 מ"ר	שצ"פ	17.85%	1444 מ"ר	שצ"פ
14.85%	1199 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור	14.85%	1199 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
20.63%	1669 מ"ר	דרך מאושרת	24.60%	1990 מ"ר	דרך
3.97%	321 מ"ר	דרך מוצעת			
100%	8089 מ"ר	סה"כ	100%	8089 מ"ר	סה"כ

* במקרה של סתירה בין המספרים בטבלה זו לבין השטח המצויין בתכנית המאושרת - תקבע התכנית המאושרת.
* בהתאם לנוהל מבא"ת שונה שם הייעוד מ"מגורים מיוחד" ל"מגורים ומסחר", ללא שינוי בשימושים המותרים.

22.04.12

עמוד 10 מתוך 17

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר	
4.1.1	שימושים	
	<p>השימושים במגרשים יהיו כמפורט בתכנית התקפה 2515 סעיף א'.</p> <p>בתא שטח 100 בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, מסחר קמעונאי, שירותים נלווים למגורים בתי אוכל ומשקה בתנאי שלא יהוו מטריד למגורים הסמוכים. בקומות העליונות יותרו שימושי מגורים.</p> <p>למרות האמור לעיל, בתאי שטח 101-103 יותרו שימושי מסחר ובתי אוכל ומשקה בלבד בכל המפלסים וזאת בתנאי שלא יהוו מטריד למגורים הסמוכים.</p>	
4.1.2	הוראות	
א.	קווי הבניין	<p>קווי הבניין המירביים בקומות השונות יהיו כמסומן בתשריט. תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' בקו בניין אפס לרחוב. תותר פתיחת חלונות בקו בנין אפס כלפי דרכים ושצ"פ. במקומות המסומנים בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר כל בניה בקומת הקרקע. תותר בניה מגובה של 5 מ' בקומות העליונות.</p>
ב.	גובה המבנים	<p>א. בתא שטח 100 הגובה המותר עפ"י תכנית 2515 סעיף 2.ד.1.11 הוא 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, גובה מירבי מוחלט +24.5. בשונה מתוכנית 2515 יותרו 5 קומות מגורים בגובה מוחלט של +27.6. עד תחתית מעקה קומת הגג.</p> <p>מעל גובה זה תותר בניה חלקית על הגג במסגרת השטחים המותרים. בשונה מתוכנית 2515 סעיף 3.ד.11.1 גובה הבניה לא יעלה על 3.30 עד תחתית מעקה הגג. בשונה מתוכנית 2515 סעיף 3.ד.11.1 סה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחת.</p> <p>תותר הגבה נוספת עבור מעליות וחדרי מדרגות עד לגובה מירבי מוחלט של +33.4. כמו כן יותר מיקום מתקנים טכניים מוצנעים שגובהם המירבי לא יעלה על גובה זה.</p> <p>ב. בתאי שטח 101-103 גובה הבניה יהיה לפי הבניה הקיימת בכפוף לתיק התעוד המאושר.</p> <p>בכל שטח התוכנית בגלל עיצובו המיוחד של המתחם, לא ינתנו הקלות נוספות בגבהים מעבר למצויין בתוכנית זו. כל שינוי בגבהים יהוו סטייה ניכרת.</p>
ג.	תכסית	<p>א. בתא שטח 100 תכסית הקרקע המותרת לפי תוכנית 2515 סעיף 3.ב.11 היא 65%. בשונה מתוכנית 2515 תותר תכסית בניה מירבית של 85% בקומת הקרקע.</p> <p>ב. בתאי שטח 101-103 תכסית הבניה בקומת הקרקע תהיה לפי הבניה הקיימת בכפוף לתיק התיעוד.</p>
ד.	צפיפות	<p>שטח הדירות הממוצע לא יפחת מ-65 מ"ר לשטחים עיקריים. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-50 מ"ר לשטחים עיקריים. לפחות 20% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח הגדול מ-80 מ"ר לשטחים עיקריים.</p>
ה.	מרתפים	<p>א. בתא שטח 100 תותר הקמת 3 קומות מרתפים בכפוף לתוכנית ע"1. בשונה מהאמור בתוכנית ע"1 תותר הבלטה של המרתפים בתא שטח 100 עד לגובה מוחלט של +9.0 מ', וזאת בתנאי שיוכח כי אין פגיעה עיצובית בחזית המבנה. תותר חרגת המרתף מעבר לקו הבנין ועד לגבול המגרש באישור מה"ע.</p> <p>ב. תותר הקמת מרתפים כאמור לעיל מתחת לתא שטח 503 ביעוד דרך. כמו כן תותר הרחבת מרתפי חניה כהמשך למרתפי החניה של מגרש 100 ואו 200.</p> <p>ג. בקומות המרתף יוגדר שטח זיקת הנאה לכלי רכב המאפשר גישה לחניה תת קרקעית בתא שטח 200 ביעוד שב"צ, כמסומן בנספח הבינוי ונספח התנועה. לא יותר אוורור מרתפים כלפי השטחים הציבוריים אלא אם יוכח כי לא ניתן לספק פתרונות אחרים בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה ומה"ע.</p> <p>למרות האמור לעיל לא תותר חפירת מרתפים חדשים מתחת למבנים</p>

		לשימור ושיקום הקיימים בתאי שטח 101-103.
ו.	הוראת מיוחדות	המבנים הקיימים בתאי שטח 101-103 מיועדים לשימור ושיפוץ. לא תותר הריסתם של הבניינים ולא תותר להם כל תוספת למעט במקרים מיוחדים ע"פ חוות דעת מהי"ע, ובכפוף לשטח המותר לבניה בתכנית הראשית. שיקום המבנים יהיה בכפוף לנספח השימור ולהכנת תיקי תעוד ואישורם ע"י מחלקת השימור ועפ"י הוראות סעיפים 6.1 ו-6.2 לתוכנית.
ז.	הוראות עיצוב	א. לא יותרו גגות רעפים בכל שטח התוכנית. ב. לא תותר קומת עמודים מפולשת. ג. לא יותרו מתקנים טכניים (כגון מזגנים, מסתורי כביסה) הבולטים ממישור החזיתות. מתקנים אלו יוסתרו ע"י אלמנטים קלים. ד. במפלס הגג העליון (+30.88) לא תותר כל בניה לרבות הקמת מצללות ברכות שחיה וכדומה. על אף האמור לעיל יותרו במפלס זה הבלטת חדרי מדרגות וכן מתקנים טכניים. המתקנים יוסתרו ע"י אלמנטים קלים. ה. לא יותר ציפוי המבנים באבן, למעט חלקי מבנה וקומת הקרקע. ו. פרטי הבניה חומרי הגמר והגוונים יותאמו לבניה הקיימת בצפון יפו ויאושרו ע"י מהי"ע.
ח.	זיקת הנאה למעבר הולכי רגל	בתחום המסומן למטרה זו בתשריט יובטח מעבר ציבורי פתוח להולכי רגל. בשטח זה תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור בכפוף להוראות 6.1 ו-6.2 לתוכנית זו.
ט.	מערכת סולרית	הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת מערכת סולרית חלקית בגג המבנה, בכפוף להצגת חו"ד מומחה, לגבי מידת היעילות של המערכת עקב הצללה עצמית.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
	השימושים בתאי שטח 200,201 יהיו כמפורט בתוכנית התקפה 2515 סעיף 4.4: חינוך, בריאות, רווחה, קהילה ותרבות.	
4.2.2	הוראות	
א.	קווי בנין	קווי הבנין המרביים בקומות השונות יהיו כמפורט בתשריט.
ב.	גובה המבנים	הגובה המותר עפ"י התוכנית התקפה 2515 הוא 2 קומות בגובה מוחלט של +12. בשונה מתוכנית 2515 יותרו 4 קומות בגובה מוחלט של +22.6. עד תחתית מעקה הגג העליון.
ג.	מרתפים	בתא שטח 200 תותר הקמת 2 קומות מרתפים בגבולות המגרש כמצוין בתכנית 2515. גובה תקרת המרתף העליון לא יעלה על גובה אבסולוטי של +7.00. למרות האמור בתוכנית ע"1 תותר הבלטה של המרתפים בכל תא השטח עד לגובה המצוין לעיל, בתנאי שיוכח כי אין פגיעה עיצובית בחזית המבנה ובלבד שקומת המרתף לא תחרוג מקו הבניין שמעליה. כניסת כלי רכב למרתפי החנייה תהיה דרך זיקת ההנאה למעבר כלי רכב בשטח המרתף בתא שטח 100, כמסומן בנספח הבינוי ונספח התנועה.
ד.	פיתוח	הפיתוח יהיה בכפוף לתוכניות מפורטות שיוגשו בהתאם לסעיפים 6.1 ו-6.2. פיתוח השטח הפתוח במגרש 200 ישולב ככל הניתן כחלק מפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בסמוך לו ליצירת מרחב ציבורי משותף בכפוף לאישור אדריכל העיר. יתאפשר פיתוח זמני של כל תא השטח כחלק ממכלול השטחים הפתוחים במתחם. לא תותר חנייה עילית.
ה.	הוראות מיוחדות	המבנה הקיים בתא שטח 201 והברכה בתא שטח 300 מיועדים לשימור ושיפוץ. לא תותר הריסתם של הבנין והברכה ולא תותר להם כל תוספת למעט

שיקוב המבנה והברכה יהיה בכפוף לנספח השימור ולהכנת תיקי תעוד ואישורם ע"י מחלקת השימור ועפ"י הוראות סעיפים 6.1 ו-6.2 לתוכנית. יש להתאים את מבנה הציבור להנחיות בניה ירוקה.		
א. לא תותר קומת עמודים מפולשת. ב. לא יותרו מתקנים טכניים (כגון מזגנים, מסתורי כביסה) הבולטים ממישור החזיתות. מתקנים אלו יוסתרו ע"י אלמנטים קלים. ג. לא יותר ציפוי המבנים באבן, למעט חלקי מבנה וקומת הקרקע. ד. פרטי הבניה חומרי הגמר והגוונים יותאמו לבניה הקיימת בצפון יפו ויאושרו ע"י מה"ע.	הוראות עיצוב	ו.

שם ייעוד: שצ"פ תא שטח 300	4.2	
	4.2.1	
	הוראות	א.
<p>א. תאי שטח 501-504 יפותחו כחלק בלתי נפרד מהשצ"פ בתא שטח 300.</p> <p>ב. תא שטח 500 יפותח כחלק ממדרכת הרחוב.</p> <p>ג. השטחים המסומנים בתשריט כזיקות הנאה למעבר רגלי יפותחו כחלק בלתי נפרד מהשצ"פ.</p> <p>ד. שטח השצ"פ התחום בין המבנים ההיסטוריים יפותח ככיכר במפלס אחד ככל הניתן.</p> <p>ה. החומה לאורך רחוב שלמה המהווה חלק מהמתחם ההיסטורי תשוקס ותשולב בפיתוח השטחים הפתוחים הסמוכים לה.</p> <p>ו. כחלק מהפיתוח ניתן יהיה לאפשר מקומות ישיבה לבתי אוכל סמוכים באישור אדריכל העיר.</p> <p>ז. הפיתוח יעשה במגמה לשמר את המאפיינים האדריכליים והאורבניים של האזור ע"י קביעת אופן תפקוד השטחים, המפלסים, פרטי וחומרי גמר ואלמנטים מיוחדים.</p> <p>ח. כחלק מהתרי הבניה ניתן יהיה לאשר בתחומי השצ"פ בניית קירות תמך ומעקות, מדרגות ורמפות, אמצעי הצללה וקירוי, ריהוט רחוב, ותשתיות למיניהן.</p> <p>ט. העצים הבוגרים הקיימים במתחם יתועדו עפ"י סעיף 83 לחוק התכנון והבניה וישולבו בתוכנית הפיתוח.</p> <p>י. כחלק מהתרי הבניה לפחות 30% משטח השצ"פ יהיה נטוע בעצים מעל קרקע בעומק של 1.5 מ'.</p>	פיתוח	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			שטח	עיקרי	שטח	עיקרי														
												שטח	עיקרי							
מגורים ומסחר	100-103	3456	19500	564%	131	85%	-	5536	4529	-	9435	5536	-	0	0	0	0	0	0	
מבנים ומוסדות ציבור	200-201	1199	3933	328%	-	65%	-	1918	576	-	1439	1918	-	2	4	22.6+	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט

* גובה אבסולוטי מעל פני הים

**לא תותר הקמת מרתפים מתחת לתאי שטח 101-104

***בתאי השטח 101-103, 201 התכנית תהיה לפי הבניה ההיסטורית הקיימת.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתרי בניה	
6.1.1	כל היתר בניה בתחום התוכנית במגרשים המיועדים למגורים ומסחר, יותנה בהגשת תיקי תיעוד עבור המבנים הקיימים בתאי שטח 101-103, 201, והברכה בתא שטח 300 ואישורם ע"י מחלקת השימור בעז"א יפו.
6.1.2	כל היתר בניה בתחום התוכנית במגרשים המיועדים למגורים ומסחר, יותנה באישור תוכניות מפורטות של שיקום ושימור רמבנים הקיימים בתאי שטח 101-103, 201, והברכה בתא שטח 300. התוכניות המפורטות יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להיתר.
6.1.3	כל היתר בניה בתחום התוכנית יותנה בסימון המבנים המיועדים להריסה בתחומי השבי"צ והשצ"פ.
6.1.4	כל היתר בניה בתחום התוכנית יותנה באישור תוכנית פיתוח לכלל שטח התוכנית לרבות פיתוח זמני של שטח השבי"צ, ע"י צוות יפו אדריכל העיר ומחלקת שימור.
6.1.5	כל היתר בניה בתחום התוכנית יותנה במתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים ללא תמורה על שם העירייה והבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור בלשכת המקרקעין.
6.1.6	הבטחת פיתוח השצ"פ ופיתוח זמני של השטח למבנים ומוסדות ציבור.
6.1.7	תיאום עם רשות המים והטמעת הערותיה בהיתר.
6.1.8	תיאום עם פקיד היערות והטמעת הערותיו בהיתר.

6.2. תנאים תעודת איכוס

6.2.1	פינוי גמור ומוחלט של השטחים הציבוריים והריסת המבנים המיועדים להריסה בכפוף לתנאי כתב ההתחייבות.
6.2.2	ביצוע בפועל של כל עבודות השימור השיקום והשיפוץ של המבנים ההיסטוריים ואישור העבודות ע"י צוות השימור הכל בכפוף להיתר הבניה, תיקי התעוד וכתב ההתחייבות.
6.2.3	ביצוע בפועל של פיתוח השטחים הציבוריים, לרבות הפיתוח הזמני של שטח השבי"צ, בכפוף לתוכניות המאושרות ולכתב ההתחייבות.
6.2.4	רישום בפועל על שם העירייה בלשכת המקרקעין של כל השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה לטובת רציבור ובכפוף לכתב ההתחייבות.

6.3. היטל השבחה

6.3.1	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
-------	--

6.4. חניה פריקה וטעינה

6.4.1	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בלבד ועל פי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.4.2	היתר הבניה יכלול תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות הגישה לחניה שמתחת לשבי"צ המוגדרת כזיקת הנאה, תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מחלקת התנועה בעיריית תל אביב יפו.

6.5. איחוד וחלוקת

6.5.1	התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג סימן ז' לחוק התו"ב תשכ"ה 1965, שתרשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם ללוח ההקצאות וטבלת האיזון המהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
-------	---

6.6 הפקעות	
6.6.1	השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התוכנית ירשמו ללא תמורה ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם, שימוש, חפץ או זיהום קרקע ומשחררים מכל חזקה או שיעבוד.
6.6.2	העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס החזקה בהם עם אישור התוכנית.
6.6.3	ההפקעה תובטח כתנאי למתן התרי בניה על פי סעיפים 6.1 ו-6.2 ובכפוף לכתב ההתחייבות.
6.6.4	שינוי לא מהותי בשטחים אלו כתוצאה ממדידות באתר לא יחשב כשינוי לתוכנית זו.

6.7 הריסה	
6.7.1	כל המבנים המסומנים בתשריט במסגרת צהובה מיועדים להריסה.
6.7.2	הריסת המבנים ופינוי פסולת ההריסה תובטח במסגרת כתב ההתחייבות שיחתם עם הבעלים.
6.7.3	המבנים ההיסטוריים בתאי שטח 101-102 הנמצאים בתחום הדרך לא ייהרסו.
6.7.4	טיפול בפסולת בנין יהיה בהתאם לתוכנית האב לפסולת בנין שאושרה ע"י הועדה המחוזית.
6.7.5	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) ותקנות התו"ב התש"ל 1970. פסולת הבנין תפונה ע"י מבקש היתר הבניה ועל חשבונו.
6.7.6	בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א יפו ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבנין הקיימים במקום ולמרוזם.

6.8 רישום זיקות הנאה	
6.8.1	בשטחים המסומנים למטרה זו במסמכי התוכנית תרשם זיקת ההנאה לטובת הציבור בלשכת המקרקעין, במפורט בסעיפים 6.1, 6.2.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.1.1	ניתן יהיר להוציא התרי בניה בשלבים בתנאי לתאום התנאים למתן התרי בניה ותעודת איכלוס עם מה"ע ותיקון כתב ההתחייבות בהתאם.
-------	---

7.2 מימוש התוכנית

בתוך 10 שנים מיוכ אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: איציק ברוך	חתימה:	תאריך: 22.04.12
	תאגיד/שם רשות מקומית: יובלי רמת גן בע"מ	מספר תאגיד: 51-3588483	

מגיש התוכנית	שם: רודי סלומון גבסי	חתימה:	תאריך: 22.04.12
	תאגיד/שם רשות מקומית: אר. בנייני סלמה תל אביב בע"מ	מספר תאגיד: 51-4472174	

עורך התוכנית	שם: אבנר ישר	חתימה:	תאריך: 22.04.12
	תאגיד: י.א. ישר אדריכלים	מספר תאגיד: 51-1573065	

בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 22.04.12
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם: שאקה טורוסיאן	חתימה:	תאריך: 22.04.12
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

גילי טסלר אקסכנזי
מתכנתת מחוז-ראשון לציון
ממ"י מחוז תיא

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסכמת, לפי כל הוזהר ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נגשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור וראו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, וראו על כל זכות אהרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

תאריך: 11.7.12