

גור, אלט ורעני  
גרסה מס' .....  
תאריך: 6.3.13

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' תא/3889/מח

שם תוכנית: "ויסוצקי 6-8"

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

**אישורים**

**הפקדה מתן תוקף**

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' תא/3889/מח  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 22.10.2012 לאשר את התוכנית  
גילה אהרון  
יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתוכנית

במגרש ברח' ויסוצקי 6-8 קיים בניין משרדים ששימש בעבר את מועצת פרי ההדר, כאשר חלקו הצפוני של המגרש פנוי. המגרש ממוקם בשכונת מגורים, בין דרך נמיר לרח' ויסוצקי. על המקום חלה תכנית הקובעת את המגרש כמגרש מיוחד ומיעדת שטחים לשימוש משרדים - בבנין הקיים, ודיוור מוגן בבנין רב קומות חדש מצפון לו.

מטרת תכנית זו היא שינוי יעוד הקרקע למגרש למגורים ומגרש למבנים ומוסדות ציבור, קביעת תנאים להריסת הבניין הקיים וקביעת הוראות להקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 14 קומות מעל קומת קרקע גבוהה.

מבנה אחד, בחלק הצפוני של המגרש, ימוקם בסמוך לדרך נמיר, ואילו בחלקו הדרומי של המגרש ימוקם מבנה בסמוך לרחוב ויסוצקי. מבואות כניסה לבניין ולחניון ימוקמו ברח' ויסוצקי.

מתחת לקרקע יוקמו מרתפי חניה ושטחי רווחה עבור הדיירים.

בשל הפרש הגבהים בין רחוב ויסוצקי לדרך נמיר תותר הבלטת קומת המרתף העליונה כלפי דרך נמיר.

בחלק הצפוני של התכנית לכיון רח' ויסוצקי יוגדר מגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח של כדונם.

בנוסף התכנית יוצרת מעבר הולכי רגל בחלקה הצפוני, שיקשר בין דרך נמיר לרח' ויסוצקי.

מחצית מזכויות הבניה למגורים יהיו עבור הקמת יח"ד בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי ליח"ד.

המחצית השנייה תהיה עבור הקמת יח"ד בשטח ממוצע של 105 מ"ר עיקרי ליח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

ויסוצקי 6-8	שם התוכנית	1:1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
תא/3889/מח	מספר התוכנית		
3.968 דונם		1:2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1:3 מהדורות	
7	מספר מהדורה בשלב		
4-3-2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית ומפורטת	סוג התוכנית	1:4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ל"ר	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 תוניס כוללים מרחב תכנון מקומי תל-אביב

קואורדינטה X 180800  
קואורדינטה Y 666160

ממערב דרך נמיר  
ממזרח רח' ויסוצקי  
מצפון רח' ויסוצקי 10 / דרך נמיר 73 (חלקה 561  
גוש 6108)  
מדרום רח' ויסוצקי 4 / דרך נמיר 67 (חלקה 259  
גוש 6108)



1.5.3 השויות מקומיות רשות מקומית עיריית תל אביב יפו בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב שכונה רחוב מספר בית תל אביב רובע 4 ויסוצקי / דרך נמיר 69-71 6-8



## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק מהגוש	372	לייר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	לייר

## 1.5.8 מהחבלת תכנון גובלים בתוכנית

לייר
------

# מאשרת

תכנית מס' תא/3889/מח "ויסוצקי 6-8"

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאשרות קודמות

מספר תוכנית מאשרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
398	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 398	543	20.6.1957
629	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 629	1185	20.5.1965
830	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 830	1240	2.12.1965
569	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 569	1300	1.9.1966
856	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 856	1655	27.8.1970
2598	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 2598	4606	10.1.1998
C-D	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית "C-D" עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית "C-D" ממשיכות לחול.	-	1.2.1945
"ס"	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית "ס" עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית "ס" ממשיכות לחול.	3672	25.6.1989
"מ"	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית "מ" עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית "מ" ממשיכות לחול.	2829	24.6.1982
"ג"	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית "ג" גות עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית "ג" ממשיכות לחול.	4082	21.4.1994
"ע1"	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית ע1 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית ע1 ממשיכות לחול.	5167	18.3.2003
33	כפיפות	הוראות הבינוי וזכויות הבנייה למגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו על פי הוראות תכנית ל3 על שינוייה.	3855	7.3.1991
תמא/ 2 /4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 2 /4 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון	4525	25.5.1997

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	בר-אוריין אדרי	4.3.2013	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	בר-אוריין אדרי	14.2.2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	בר-אוריין אדרי	14.2.2013	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אינג' אילן קליגר	11.2.2013	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	בר-אוריין אדרי	14.2.2013	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח עצים לשימור

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**

מיניש התוכנית 1:8:18											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		057-7977173		072-2127270	זיבטינסקי 7 ר"צ				514057991 ח.פ.	צמרות טאוור	

זיס בפועל 1:8:18										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
								514057991 ח.פ.	צמרות טאוור	

**מאושרת**

בעלי עניין בקרקע מטעמו 1:8:18									
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							51-0739006 ח.פ.	ורנון חברה להשקעות בע"מ	בעלים
							511679623 ח.פ.	ד.ג.ע.מ. בע"מ	בעלים
							51-1541930 ח.פ.	כח מאגרי אנוש בע"מ	בעלים
							51-1684755 ח.פ.	גלר יוזמות בנכסים בע"מ	בעלים
							51-1675027 ח.פ.	אפגל נכסים בע"מ	בעלים
							51-1340812 ח.פ.	עצי רחאל בע"מ	בעלים
							512503293 ח.פ.	אמ.איי.אס.ויי נכסים והשקעות בע"מ	בעלים
							510597842 ח.פ.	אפרים רוגובין בע"מ	בעלים
							5596317-7 ת.ז.	אמיד אילנה	בעלים
							514057991 ח.פ.	צמרות טאוור בע"מ	בעלים

עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו 1:8:18										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	074-7884444		074-7884400	בלפור 44 ת"א		בר אורנין אדר'	37459	512383142	גדי בר אורנין	עורך ראשי
	03-5602242		03-5602240	לסקוב 26 ת"א			107662	027804327	דנאל מסטר	עורך
	03-9417013		03-9417011	החומה 12 ראשליץ			365		אברהם דיאמנט	מודד
	03-7914112		03-7914111	המסגר 9 ת"א			12572	8680886	אילן קליגר	יועץ תנועה
	02-5379220		02-5002255	יפו 210 ירושלים		תורית מהנדסים			יוסף סוקר	יועץ איכ"ס

# מאוסרת

תכנית מס' תא/3889/מח "ויסוצקי 8-6"

## 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	ל"י"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

הריסת מבנה המשרדים הקיים והקמת שני מבני מגורים בני 14 קומות מעל קומת כניסה, בהיקף זכויות של 12,700 מ"ר עיקרי למגורים. כמו-כן כוללת התכנית מגרש למוסדות ומבני ציבור, מעבר ציבורי המקשר בין הרחובות ויסוצקי לנמיר, וחזית מסחרית בשטח של 500 מ"ר עיקרי, לכיוון דרך נמיר.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד ממגרש מיוחד לשימושי דיור מוגן ומשרדים למגרש בייעוד מגורים ומגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת זכויות הבנייה העיקריות למגורים בהיקף של 12,700 מ"ר עיקרי. בנוסף יותרו 500 מ"ר עיקרי עבור שטח מסחרי בחזית הפונה לדרך נמיר. במגרש הציבורי זכויות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית ל3 על שינוייה.
- ג. שימושים: במגרש המגורים - מגורים ומסחר, ובמגרש הציבורי שימושים ציבוריים, למעט כאלו שאינם תואמים לשכונת מגורים.
- ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב שיאפשרו הקמת שני מבנים, כל אחד בגובה של עד 14 קומות מעל קומת קרקע ומתקנים טכניים על הגג, וקומות מרתפים עבור חניה ושירות, ובחזית לכיוון דרך נמיר שטח מסחרי. הוראות הבניה במגרש הציבורי יהיו עפ"י תכנית ל3 על שינוייה.
- ה. התכנית כוללת מעבר הולכי רגל שיחבר את רח' ויסוצקי לדרך נמיר.



# מאושרת

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 3.968 ד'

הערה	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ערה	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		12700	+ 12,700	0	מ"ר	מגורים
		145	+145	0	מס' יח"ד	
		0	-6,450	6,450	מ"ר	דירה מוגן
		0	-100	100	מס' יח"ד	
		0	-2,600	2,600	מ"ר	תעסוקה
		500	500	0	מ"ר	מסחר
		לפי תכנית ל3'	לפי תכנית ל3'	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר 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.

# מאושרת

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח ושטחים בתוכנית

### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי			
X	■	1	מגורים
X	■	2	מבנים ומוסדות ציבור

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

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
75%	2,968	מגורים		100%	3,968	מגרש מיוחד
25%	1,000	מבנים ומוסדות ציבור		100%	3,968	סה"כ
100%	3,968	סה"כ		100%	3,968	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

		שם יעוד/שימוש
4.1	4.1.1	<b>שימושים</b>
א.		<b>מרתפים:</b> בכל קומות המרתף יותרו שימושים נלווים למגורים כגון: חניה, מבואות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים ומקלטים, חדרים ומתקנים טכניים, מחסנים דירתיים וכיו"ב. בקומת המרתף העליונה יותרו בנוסף לאמור גם שטחי רווחה לדיירים כגון-חדר כושר, מועדון וברכת שחיה וכיו"ב. בחלק הפונה לדרך נמיר יותרו שימושים מסחריים. לא יותר שימוש משרדי לבעלי מקצועות חופשיים.
ב.		<b>קומת הקרקע (מפלס רחוב ויסוצקי):</b> מגורים, שטחי שירות כלליים למגורים כגון מבואות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים ומקלטים, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים.
ג.		<b>קומות:</b> מגורים, שטחי שירות כלליים למגורים כגון מבואות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים ומקלטים, חדרים ומתקנים טכניים.
4.2	4.2.1	<b>הוראות</b>
א.		1. קווי הבניה יהיו כמצוין בטבלת הזכויות שבסעיף 5, וכמצוין בתשריט. 2. תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש בכפוף לשמירה על התכנית הפנויה שמיקומה יקבע כאמור בסעיף 4.1.2 יג' להלן לעת הוצאת ההיתר, והשטח הנדרש לשמירת עצים. 3. תותר פתיחת חלונות ופתחים בקו בניין 0 לכיוון מגרש 2, למעט כאמור בסעיף 4.1.2 יד' להלן.
ב.		1. זכויות הבניה העיקריות למגורים יהיו 12,700 מ"ר. בנוסף יותרו 500 מ"ר עיקרי עבור שטח מסחרי. סה"כ שטח עיקרי 13,200 מ"ר. 2. שטחי השירות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו 5,280 מ"ר. 3. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו עד 14,000 מ"ר שטחי שירות. בסמכות הועדה המקומית לאשר המרה של שטחי שירות תת קרקעיים לשטחי שירות שמעל הקרקע. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכנית על תגבר התכנית המקלה.
ג.		1. מתוך הזכויות המותרות 6350 מ"ר עיקרי יהיה עבור לפחות 80 יח"ד בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי לכל יח"ד. 2. מתוך הזכויות המותרות 6350 מ"ר עיקרי יהיה עבור הקמת עד 60 יח"ד בשטח ממוצע של 105 מ"ר עיקרי יח"ד.

# מאוסרת

		3. תמהיל יח"ד בשני המבנים יקבע לעת הוצאת היתר הבניה.
ד.	מרתפים	תכנית י"ע 1 - מרתפים תחול על שטח התכנית למעט המצוין בתכנית זו.
ה.	גובה המבנה ומספר קומות	1. מפלס הכניסה הקובעת למבנים יקבע ביחס לרח' ויסוצקי. 2. גובה המבנים יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלה בסעיף 5. 3. המבנים יהיו עד 14 קומות מעל קומת קרקע שגובהה לא יעלה על 6 מ', על חגג יותרו מתקנים טכניים בגובה שלא יעלה על 3 מ'. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.4 מ'. 4. יותרו עד 5 קומות מרתף. 5. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות הבניה לגובה כמפורט בהוראות תמא/ 2 /4 -תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון. בכל מקרה יהיה גובה הבניינים בכפוף לקבוע בהוראות תמא/ 2 /4 ואין לחרוג ממנו. 6. שינוי בגובה המבנים ובמספר הקומות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ו.	חניה	1. כל החניה תהיה תת-קרקעית ועל פי התקן בעת הוצאת היתר הבניה. 2. כניסת רכב למגרש תהיה מרחוב ויסוצקי. 3. החניה למסחר תוקצה בקומת החניה העליונה במרתף.
ז.	איכות הסביבה	1. העמדת המבנים תיעשה באופן מיטבי במטרה להקטין למינימום את הפרעת החצילה על המבנים הסמוכים. 2. המבנים יתוכננו באופן שיקטין למינימום מטרדי רעש וזיהום מנתיבי התחבורה באזור.
ח.	מרפסות מקורות פתוחות	1. תותר הקמת מרפסות מקורות פתוחות בשטח ממוצע של עד 12 מ"ר ליח"ד בהתאם להוראות החוק. 2. שטחים עבור מרפסות אלו יהיו בנוסף לשטח המצויינים בסעיף 4.1.2 ס"ק ב.
ט.	בריכות שחיה	תותר הקמת בריכות שחיה במרתף בקומות הקרקע ובקומות.
י.	זיקת הנאה	תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי לשימוש הציבור בתחום המסומן בתשריט, במטרה לאפשר מעבר רגלי בין רח' ויסוצקי לבין דרך נמיר בחלקו הצפוני של המגרש.
יא.	נטיעות	בשטחים עם תכנית תת-קרקעית פנויה ישתלו עצים, כולל במעבר הציבורי שבין דרך נמיר לרח' ויסוצקי.
יב.	בניה ירוקה	הבניינים יבנו על פי תקן בניה ירוקה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
יג.	תכנית פנויה	תושאר תכנית פנויה (על ותת-קרקעית) בהיקף של לפחות 10% משטח המגרש. המיקום יקבע לעת הוצאת היתר הבניה. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').
יד.	בינוי ועיצוב	במקרה של בניה בקו בנין 0 למגרש הציבורי, קומת הקרקע בחזית הפונה אליו תהיה אטומה. וללא חלונות.

4.2 שם לניעה: מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים
א.	שימושים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, למעט שימושים שאינם תואמים לשכונת מגורים, ובכלל זה, וכן שביל להולכי רגל. לאור סמיכותו של המגרש לדרך נמיר, השימושים בו יהיו כפופים להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
4.2.2	הוראות
א.	זכויות בניה בהתאם לתכנית 35 על שינויה.
ב.	גובה ומספר קומות בהתאם לתכנית 35 על שינויה.
ג.	קווי בנין <ol style="list-style-type: none"> <li>קווי הבניה יהיו כמצוין בטבלת הזכויות שבסעיף 5, וכמצוין בתשריט.</li> <li>תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש בכפוף לשמירה על התכנית הפנויה שמיקומה יקבע כאמור בסעיף 4.2.2 ז' לעת הוצאת ההיתר, והשטח הנדרש לשמירת עצים.</li> <li>תותר פתיחת חלונות ופתחים בקו בנין 0 לכיוון רח' ויסוצקי.</li> </ol>
ד.	מרתפים בהתאם לתכנית 35
ה.	מעבר ציבורי בחלקו הצפוני של המגרש יהיה מעבר ציבורי שיחבר בין דרך נמיר לרח' ויסוצקי.
ו.	חניה תותר הקמת חניה תת קרקעית ציבורית בלבד.
ז.	תכנית פנויה תושאר תכנית פנויה (על ותת-קרקעית) בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').
ח.	נטיעות בשטחים עם תכנית תת-קרקעית פנויה ישתלו עצים, כולל במעבר הציבורי שבין דרך נמיר לרח' ויסוצקי.
ט.	בניה ירוקה הבניינים יבנו על פי תקן בניה ירוקה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
י.	זיקת הנאה תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי לשימוש הציבור בתחום המסומן בתשריט, במטרה לאפשר מעבר רגלי בין רח' ויסוצקי לבין דרך נמיר בחלקו הצפוני של המגרש.

**מאושרת**

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

קדמי מרחי	קדמי צידי- דרומי	קדמי צידי- צפוני	קדמי מערבי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד מספר כוללים	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
				מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת													
5-7.25 כמסומן בתשריט	4.72- 5.58 כמסומן בתשריט	5	לוח 9 ויסוצקי	5	מספר קומות	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	60 מ' (78.5 מ' מעפ"י)	65% מעל הקרקע	49- כ	145- ככפוף לגדלי יח"ד	1094%	32,480	(3) 14,000	(5) 500	(2)(4) 5,280	(1) 12,700 מגורים	2968	1	מגורים
אחורי	קדמי	צידי	קדמי	דרומי	צידי	דרומי	צידי	קדמי	מסודר	2	1000	2	מסודר ומבני ציבור							

בהתאם לתכנית 33 על שינויה. תכנית תת קרקעות בנויה לא העלה על 85% משטח המגרש.

- הערות לטבלה:
1. השטח העיקרי המצוין בטבלה אינו כולל שטח עבר מרפסות מקורות פנורמה שיהיה נוסף בהתאם לסעיף 4.1.2. ח.
  2. במידה וירד שטח שירות עבר קומת צמודים מפלגות תותר הגדלת שטח השירות עבר שימוש זה בלבד בשטח של עד 200 מ"ר.
  3. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכנית ע"י הגביר התכנית המקלה.
  4. שטח השירות חושב כ-40% מהשטח העיקרי.
  5. במידה ויהיה צורך להשיב שטחים תת קרקעיים כשטחים עיקריים יתאפשר הדבר על ידי הפרדת שטחי שירות לשטח עיקרי אולם בכל מקרה לא יותר נוד של שטחים עיקריים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

- לא יוצא היתר בניה במגרש ביעוד מגורים לפני מילוי התנאים הבאים:
- א. אישור לתכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.3 והתאמה אליה.
  - ב. הבטחת רישום זיקות ההנאה.
  - ג. אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
  - ד. מילוי התנאי המפורט בסעיף 6.4 לעניין היטל השבחה.
- לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית לפני מילוי התנאים הבאים:
- ה. אישור אגרונום העירייה בהתאם למפורט בסעיף 6.10 להלן.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או ממטעמו. לפתרונות אלו יש לצרף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים או התאמתם לדרישות מהייע ומדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.
  - ז. אישור תשריט חלוקה לפי פרק ד' בחוק התכנון והבנייה.

### 6.2 תנאים למתן תעודת איכלוס

- לא תנתן תעודת איכלוס במגרש ביעוד מגורים לפני מתן התחייבות לרישום זיקות ההנאה בפועל.

### 6.3 תכנית עיצוב אדריכלי

- תכנית העיצוב האדריכלי למגרש ביעוד מגורים תאושר על ידי הועדה המקומית ותכלול התייחסות לנושאים הבאים-
- א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי כולל מפלסים, חומרי גמר, עיצוב החזיתות, כניסות לחניונים, מתקנים טכניים וכיוב'.
  - ב. הוראות לעיצוב וביצוע הפיתוח הנופי.
  - ג. התכנית תכלול נספח לבדיקת השפעת הבניה על משטר הרוחות בסביבת הפרויקט ותטמיע את מסקנותיו.
  - ד. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות - העמדת המבנים, טיפול בחזיתות המבנה (אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל פתחים), נטיעות, שימור אנרגיה, חלחול מי נגר, מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות, חסכון ושימוש חוזר במים וכיו"צ.

### 6.4 היטל השבחה

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

### 6.5 הוצאות ועלכת התכנית

- הועדה המקומית תגבה את הוצאות התכנית וביצועה ע"פי החוק.

### 6.6 זיקות ההנאה

- זיקות ההנאה ירשמו בלשכת רישום המקרקעין.

### 6.7 הריסות, פינויים

- א. המבנה המסומן בתשריט במסגרת צהובה מיועד להריסה.
- ב. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה על ידי הועדה המחוזית.
- ג. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל, 1970. פסולת הבניין תפונה על ידי מבקש היתר הבניה ועל חשבונו.
- ד. בכפוף לאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל-אביב-יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.
- ה. עד להריסת המבנה יותר השימוש שהותר קודם לאישורה של תכנית זו.

## מאשרת

### 6.8 חומרי החפירה והמילוי

א. טיפול בחומרי החפירה והמילוי יעשה בכפוף להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב.

### 6.9 בטיחות טיסה

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב).
- ב. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.
- ג. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ה. במידה ונדרש עגורן או מנוף להרמת התורן, גובהו לא יחרוג מהגובה 81.5 מ' מעפ"י. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד ממשרד הבטחון.
- ו. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה על פי המפורט באישור משרד הבטחון מיום 3.10.2011.

### 6.10 שמירה על עצים בוגרים

- א. בהתאם להנחיות אגרונום העירייה יש לשמור על העצים בהיקף התכנית. עצים הנמצאים בתחום הבניה יש להעתיק או לכרות, בהתאם למצבם, לאחר קבלת היתר בניה ואישור פקיד היערות.
- ב. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה אישור אגרונום העירייה לסקר העצים, שיכלול הנחיות ומפרטים להערכת העצים שנמצאים בתחום הבניה, והנחיות שימור לעצים שנשארים, במיוחד עצים בצד מזרח. יש לדאוג לבית גידול מחלחל שייצור תנאים טובים להתפתחות עצי הפיקוס והעצים הגדלים במדרכה. יש להציג מפרט טכני מאגרונום מומחה. יש להגן על כל העצים לשימור לפי מפרט אגרונום הפרויקט.

### 6.11 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (תא שטח 2) ירשמו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי מלא ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחזרים מכל חוב, שעבוד או חזקה. העירייה תהיה רשאית להפקיע שטחים אלו ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

### 7: ביצוע התוכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

לייר

#### 7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

# מאושרת

תכנית מס' תא/3889/מח "ויסוצקי 6-8"

## 8. חתימות

תאריך:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 514057991	<b>צמרות טאוור בע"מ</b>	תאגיד/שם רשות מקומית: צמרות טאוור	

תאריך:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם:	יום בפועל
מספר תאגיד: ח.פ. 514057991	<b>צמרות טאוור בע"מ</b>	תאגיד: צמרות טאוור	

תאריך:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ח.פ. 514057991	<b>צמרות טאוור בע"מ</b>	תאגיד: צמרות טאוור	

תאריך:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	<b>צמרות טאוור בע"מ</b>	ראה פירוט בטבלה 1.8.3	

תאריך:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם:	עורכי התוכנית
מספר תאגיד:	<b>אדר' גידי בר-אוריין</b>	תאגיד:	
תאריך:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם:	
מספר תאגיד:	<b>אדר' דניאל מסטר</b>	תאגיד:	