

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' תא/2615/ב/1

שם תוכנית: מתחם יצחק אלחנן מזרח

גרסה מס' .....  
תאריך: 23.6.2014

עלון אשר, להכנת

מחוז: ת"א  
מרחב תכנון מקומי: תל-אביב יפו  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו**

שם התכנית: תכנית מס' תא/2615/ב/1  
"מתחם יצחק אלחנן מזרח"

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך: \_\_\_\_\_

אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
תאריך: 07.10.13 ישיבה מס' 1148

דורון ספיר, עיריית תל-אביב  
סגנית מנהלס העיר ומנהלת אגף תכנון העיר עיריית תל-אביב - יפו

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' תא/2615/ב/1  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 7.10.2013 לאשר את התכנית  
גיל אורון  
יו"ר הוועדה המחוזית

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מהווה חיזוק אזור המע"ר הצמוד לשכונת נווה צדק, שכונת כרם ישראל ומתחם נחלת בנימין. עידוד התחדשות עירונית ופינוי בניינים קיימים. שיפור מערך תנועת כלי הרכב, רוכבי אופניים והולכי רגל בציר יצחק אלחנן והפיכתו לרחוב עירוני המוביל מאזור המע"ר של שדרות רוטשילד אל היס ולדרום.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

מתחם יצחק אלחנן מזרח

תא/2615/ב/1

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

7.357 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב

4

תאריך עדכון המהדורה פברואר 2014

יפורסם  
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

## 1.5 מקום התוכנית

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי תל - אביב יפו

קואורדינטה X 178-300  
קואורדינטה Y 663-550

**1.5.2 תיאור מקום** שכונת נווה צדק - כרם ישראל, מתחם נחלת בנימין

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית תחום שיפוט תל-אביב יפו

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב תל - אביב

שכונה רחוב מספר בית  
בין שכונת נווה צדק לשכונת כרם ישראל.  
יצחק אלחנן גרוזנברג השחר מוהליבר  
2,4,6 6,4,2 'א3,3,2,1 27,25,23,21,19

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
63,67	59-62	• חלק מהגוש	• מוסדר	6920
44		• חלק מהגוש	• מוסדר	6922
65	41-36	• חלק מהגוש	• מוסדר	7228
107		• חלק מהגוש	• מוסדר	7420

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

## 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
1200	שינוי	השינוי בתחום תכנית זו בלבד	2123	03.07.1975
2650 ב'	כפיפות	הוראות תכנית 2650 ב' יחולו על המבנה לשימור למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	5846	04.09.2008
תמ"א 2 / 4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	25.05.1997
תמ"א 38	כפיפות		5397	18.05.2005
תמ"א 1/12	כפיפות		6137	21.09.2010
תמ"א 4/ב/34	כפיפות		5704	12.07.2007
תמ"מ 5	כפיפות		6077	15.04.2010

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' שלמה גרטנר	פברואר 2014		24		מחייב	הוראות התכנית
		אדרי' שלמה גרטנר	פברואר 2014	1		1: 500	מחייב	תשריט
		אדרי' שלמה גרטנר	פברואר 2014	1		1: 500	מנחה *	נספח בינוי כולל נספח פתוח ועצוב נופי
		דגש הנדסה בע"מ	פברואר 2014	1		1: 500	מנחה **	נספח תנועה והניה
		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	דצמבר 2013	1	23		מנחה	נספח בדיקת הצללה
		חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ	מרץ 2014		17		מחייב	טבלת הקצאה ואיון
			ספטמבר 2011	1		1: 500	מנחה	נספח שמירה על עצים בגורים

\* נספח בינוי מנחה אך מחייב לגבי גובה המבנים ותכנית קומה טיפוסית במגדל.  
\*\* נספח תנועה מנחה אך מחייב לגבי כניסה לחניונים בלבד.

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.

מאשר

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

**1.8.1 מניש התוכנית**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	davidim@netvision.net.il	02-6733877	054-4244122	02-6719751	צרייה 3 ירושלים		נחמיה דויד		9663691	הועדה המקומית לתכנון ובנייה - עיריית תל-אביב יפו	
	davidim@netvision.net.il	02-6733877	054-4244122	02-6719751	ת.ד 10161 י-ם 91101	חפ 51-3472944	קו ומטרה בע"מ		30177224	מיכל דויד	

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	מקס	דוא"ל
	נחמיה דויד	9663691		נחמיה דויד		צרייה 3 ירושלים		054-4244122	02-6733877	davidim@netvision.net.il
	מיכל דויד	30177224		קו ומטרה בע"מ	חפ 51-3472944	ת.ד 10161 י-ם 91101	02-6719751	054-4522491	02-6733877	davidim@netvision.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	מקס	דוא"ל	בלמים (חלק)
	סטארווד רילאסטיט קורפ. עיריית תל אביב יפו		ע"י עו"ד גרעון סגל (משרד סגל-כהן)	560024317	זבטינסקי 35 רמת גן	03-5757650	054-3456525	03-5757670	gidi@segalcohen.com	

**מאשר**

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
shlomo.gertner@gmail.com	03-5714619	050-5236553	03-5714620	העבודה 3 ראש-העין			28801	65497281	שלמה גרטנר	אדריכל	אדריכל
jorge@DGSH.co.il	03-7554433	050-5648837	03-7554444	רח' בן גוריון 2 ר"ע		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	34639	17580317	חורחה פקטור	מהנדס תנועה	תנועה
office@mfoegel.co.il	03-5796689	050-5238677	03-6199543	בני-ברק הרב עמיאל 6		מ. פוגל מדידות הנדסיות בע"מ	577	52030830	משה פוגל	מורד	מדידות
shl@shl.co.il	02-6427103	052-2603802	02-6427684	הנסקה 34 ת.ד. 3694 ירושלים		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	-	050152683	דרי רון לשם	מתכנן סביבתי	ערכי בדיקת הצללה
icene@zc-eng.co.il	03-5628866		03-5611444	ינאל אלון 67, ת"א 67443		חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ	352	050019231	צחי טנא	שמות מקרקעין	טבלת הקצאה נאיוון
zeev@zc-eng.co.il	03-5628866		03-5611444	ינאל אלון 67, ת"א 67443		חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ	79	2866176	זאב כהן	שמות מקרקעין	מקרקעין

מאושר



## 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

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

קביעת הוראות:

1. איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש לשלושה מגרשים.
2. זכויות בניה, קווי בניין, שימושים והוראות בנייה.
3. קביעת הנחיות לעיצוב המרחב הציבורי.
4. קביעת "זיקת הנאה לציבור" למעבר ושימוש ציבור הולכי רגל ורוכבי אופניים.
5. קביעת הוראות למבנה לשימור.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי יעודי קרקע:

- א. מ"אזור לתכנון עתידי" ל- "אזור מגורים, מסחר ותעסוקה" ו"דרך".
- ב. אחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
- ג. קביעת תכליות, הכוללות קומות תחתונות מסחריות שטחי בניה מותרים והוראות בניה.
- ד. הרחבת רחוב יצחק אלחנן בקטע בין הרחובות מוהליבר וגרוזנברג לרחוב דו-מסלולי ודו-נתיבי בכל מסלול לפתרון תנועת אל/מ המע"ר ושינוי הסדרי תנועה כך שיכללו שביל אופניים ושדרת עצים.
- ה. קביעת זכויות בניה: סך. זכויות הבניה לא יעלו על 21,600 מ"ר שטח עיקרי למשרדים מגורים ומסחר בתאי שטח 1,2. שטח עיקרי למשרדים ומסחר לא יפחת מ-10,000 מ"ר, מתוכם שטח עיקרי למסחר לא יפחת מ-1,200 מ"ר. בנוסף יותרו 1,160 מ"ר עבור מרפסות מקורות-פתוחות בלבד.
- הדופן שמלווה את הרחוב תהיה בעיקרה דופן מסחרית, בשלושת מגרשי התכנית.
- קביעות ייחודיות למבנה לשימור.
- היקף שטחי השירות מעל פני הקרקע במגרשים 1 ו-2 לא יעלה על 45% בקומות המגורים והתעסוקה.
- בנוסף להם יותרו שטחי השירות בקולונדות כפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי, קומה טכנית אחת במגדל בשטח של קומה טיפוסית ומתקנים טכניים על הגג.
- כמו כן יותרו עד 26,000 מ"ר שטחי שירות מתחת לפני הקרקע.
- קביעת גובה בניה מרבי במגרש מס' 1 של עד 8 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית.
- במגרש מס' 2 למגדל שלא יעלה על 33 קומות + קומה טכנית + מתקנים טכניים על הגג, מעל קומות הקרקע המסחריות; במגרש 3 תוספת קומה חלקית מעל המבנה הקיים לשימור והוראות מיוחדות נוספות. תותר בניה של עד 7 קומות מרתף.
- קביעת "זיקת הנאה" למעבר לשימוש הציבור בשטח הפרוייקט.
- קביעת קולונדה לאורך רחוב יצחק אלחנן וקביעת "זיקת הנאה" בה.
- שינוי בהתאם לכך שלתכנית 1200 אשר הודעה על מתן תוקף לה ניתנה בי.פ. 2123 מיום 03.07.1975.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 7.357 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר*	ערה	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	11,600		11,600+	2,673 *	מ"ר	מגורים
	133		133	41 *	מס' יחיד	
לפחות	1,200		1,200+	734 *	מ"ר	מסחר
לפחות	8,800		8,800+	390 *	מ"ר	תעסוקה
התכנית מאפשרת להסב את שטחי המגורים והתעסוקה למלונאות	14,000		14,000+	--	מ"ר	תיירות/ מלונאות
מס' החדרים יגור מתקני משי התיירות	200		200+	--	חדרים	

\* בנוי בפועל

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" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

2. הנתונים במצב המאושר של טבלה זו מתואמים עם טבלה 1 בסעיף 4.3 במסמך "טבלת הקצאה ואיזון" של שמאי התכנית.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים מסחר ותעסוקה	1-2	- זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים מסחר ותעסוקה	3	- מבנה לשימור - זיקת הנאה למעבר רגלי
דרך מאושרת	20-21	
דרך מוצעת	30-31	

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.

## 4. יעודי קרקע ושימושים

451	שם יעודי מגורים, מסחר ותעסוקה
4511	(שימושים)
א.	<p><b>מגרש מס' 1</b> – מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p><b>מגרש מס' 2</b> – מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p><b>מגרש מס' 3</b> – בנין לשימור, מגורים מסחר ותעסוקה.</p>
ב.	<p>(1) מרתפים: תניה, אחסנה לדיירי הבנין, מקלט ושרותים טכניים. בקומת המרתף העליונה יותר גם שימוש לצרכי אחסנה למסחר בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר שבקומת הקרקע ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד. יותרו שירותים לרווחת הדיירים כגון שרותי בריאות, ספורט, בריכת שחיה וכד'. מרתפים הנמצאים מתחת לדרך ציבורית יחלו מקומת מרתף 2 ומטה.</p> <p>(2) קומת כניסה בעלת דופן מסחרית המלווה את הרחוב בשלושת מגרשי התכנית: מגרש 1: קומה מסחרית אחת ובה לובי כניסה והשימושים הנלווים לו, מסחר בתי אוכל, שירותים אישיים לעסקים. מגרש 2: קומות קרקע - קומות א', ב' (עליונה ותחתונה) ובהם לובי כניסה והשימושים הנלווים לו, מסחר בתי אוכל, שירותים אישיים לעסקים. מגרש 3: 2 קומות מסחריות – מרתף וקומת כניסה.</p> <p>(3) בקומות העליונות משרדים ומגורים וכן יותרו שטחים משותפים כשטחים לרווחת הדיירים כגון: שירותי בריאות, ספורט, בריכת שחיה וכד'. קומת ביניים טכנית ובקומת הגג מתקנים טכניים.</p>
4512	(הוראות)
א.	<p><b>זכויות בניה:</b></p> <p>קביעת סך זכויות בניה שלא יעלו על 21,600 מ"ר שטח עיקרי למגורים, מסחר ומשרדים במגרשים 1,2. בנוסף תותר תוספת שטחים עבור מרפסות מקורות-פתוחות בלבד – 10% מהמ"ר העיקרי למגורים. שטח מינימלי למשרדים ומסחר לא יפחת מ-10,000 מ"ר, מתוכם שטח עיקרי למסחר לא יפחת מ-1,200 מ"ר.</p> <p>סך שטחי השירות מעל פני הקרקע במגרשים 1 ו-2 לא יעלה על 45%, ובנוסף להם שטחי השירות בקולונדות כפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי, קומה טכנית אחת במגדל בשטח של קומה טיפוסית ומתקנים טכניים על הגג. כמו כן יותרו עד 26,000 מ"ר שטחי שירות מתחת לפני הקרקע.</p> <p>זכויות הבנייה כאמור, המהוות סף עליון, יותאמו לקווי הבניין, למגבלות הגובה ולחוראות האדריכליות שנקבעו בתכנית. במידה ומלא זכויות הבנייה לא יעמדו בנפח הבניה כאמור, יבוטלו יתרת זכויות הבנייה ולא ניתן יהיה לממשן.</p> <p><b>זכויות הבניה במגרשים:</b></p> <p><b>מגרש מס' 1:</b> סך השטח העיקרי מעל פני הקרקע (למסחר ולמגורים) לא יעלה על 5,184 מ"ר, ובנוסף שטח עיקרי למרפסות פתוחות מקורות-10% מהמ"ר העיקרי למגורים. סך שטחי השירות מעל הקרקע לא יעלה על 45% מהשטחים העיקריים, ובנוסף להם שטחי השירות בקולונדות כפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p><b>מגרש מס' 2:</b> סך השטח העיקרי מעל פני הקרקע (למסחר, למשרדים ולמגורים) לא יעלה על 16,416 מ"ר, ובנוסף שטח עיקרי למרפסות פתוחות מקורות – 10% מהמ"ר העיקרי למגורים. סך שטחי השירות מעל הקרקע לא יעלה על 45% מהשטחים העיקריים, ובנוסף להם שטחי השירות בקולונדות כפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי וקומה טכנית אחת בשטח של קומה טיפוסית במגדל ומתקנים טכניים על הגג.</p> <p><b>מגרש מס' 3:</b> הבנין כפי שהוא קיים היום, שהוא בנין לשימור, ובנוסף תותר קומה חלקית עליונה חדשה, בתכנית של כ-60% משטח הקומה שמתחתיה. בנוסף, תוספת שטחים בחזית אחורית, בקומות מעל הקרקע ובמפלס חיבור למרתף חניה.</p> <p><b>הוראות נוספות:</b></p> <p>א. במסגרת השטחים המותרים תותר העברת שטחים עיקריים למסחר מקומת הקרקע לקומת המרתף העליון ובתנאי שלא יפגעו שטחי השרות הנדרשים.</p> <p>ב. במסגרת השטחים המותרים תותר העברת שטחים עיקריים למגורים, למסחר ולמשרדים בין המגרשים ובתנאי שסה"כ שטח המשרדים והמסחר לא יקטן מ-10,000 מ"ר שטח עיקרי (מתוכם לפחות 1200 מ"ר למסחר).</p> <p>ג. במסגרת השטחים המותרים תותר המרת שטחי מגורים בשטחי מלונאות וכן שטחי משרדים בשטחי מלונאות ע"פ יוזמת בעלי הקרקע (על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות). תנאי להוצאת היתר בנייה, באם ייעשה בבנין שימוש מלונאי, הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאשורו, בית המלון יבנה ע"פ הוראות תמא/12.1. יובהר במפורש כי לא יותר אכסון מלונאי מיוחד. חל איסור למכור יחידות נפרדות וכן להתקין מונים נפרדים ביחידות המלונאיות, כולל רישום הערת אוהרה.</p> <p>ד. קומות תניה יחלו מקומת מרתף 2 ומטה על מנת לאפשר מרווח של קומה לנטיעה, לתשתיות עירוניות ולתשתיות המבנה.</p> <p>ה. יותרו עד 6 מרתפים לחנייה ושטחי שירות אחרים מתחת לקומה מרתף ראשונה ע"פ סעיף א' בשטח שלא יעלה על 5,180 מ"ר במגרש מס' 1 ו-20,820 מ"ר במגרשים מס' 2 ו-3. ניתן יהיה לנייד שטחים אלה בין כל מגרשי התכנית.</p> <p>ו. שטחים מתחת לפני הקרקע יהיו בהתאם לתכליות המותרות בתחום התכנית ותכנית ע-1.</p> <p>ז. בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכנית תותר תוספת 10% מהמ"ר העיקרי למגורים עבור מרפסות פתוחות-מקורות בקומות המגורים. סגירתן של מרפסות אלה אסורה.</p>

<p>לא ניתן יהיה להעביר שטחים המיועדים למרפסות פתוחות- מקורות ליעוד אחר. תרשם הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין עבור שטחים אלה, והדבר ירשם בכל נסח בעת המכירה של נכס.</p> <p>ח. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, מותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על איבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>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 "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p>																
<p><b>קווי בנין:</b></p> <p>ברחובות יצחק אלחנן, גרוזנברג והשחר, לאורך החזית המסחרית, בשטח המסומן בתשריט תבוצע קולונדה בעומק של 4.5 – 3.5 מ', ובגובה שלא יעלה על 10.0 מ' ותרשם בו זיקת הנאה למעבר לשימוש הציבור. תותר הבלטת מרפסות פתוחות- מקורות / פתוחות 1.0-3.0 מ' ע"פ קו בנין כמסומן בתשריט אך באורך מקטעים שלא יעלו על 10 מ'.</p> <p>תותר הקמת 6 קומות מרתף במלוא היקף המגרש קומת מרתף עליונה בתחום המבנה בלבד, וביתר תחומי התכנית החל מקומות מרתף 2 ומטה, כולל בתחום הדרך, כמסומן בתשריט. תותר הנחת תשתיות המבנה בקומת המרתף העליונה מחוץ לתחום המבנה ע"פ תכנית פיתוח בתיאום עם תשתיות עירוניות ומרווחי נטיעה. יותקנו מתקנים להחדרת מי נגר עילי.</p>	ב.															
<p><b>גובה מבנים:</b></p> <p>במגרש מס' 1 תותר הקמת מבנה לאורך רחוב יצחק אלחנן בגובה של 8 קומות מעל קומת כניסה מסחרית, הכולל קולונדה לרחובות יצחק אלחנן וגרוזנברג. 6 הקומות הראשונות מלאות, עד לגובה של 36.25 מ' מעל פני הים, ושתי הקומות העליונות בנסיגה מדורגת של עד 4 מ', על פי המסומן בתשריט. גובה הבניין המרבי 45 מ' מעל פני הים.</p> <p>במגרש מס' 2 מגדל בגובה עד 33 קומות ובנוסף קומה אחת טכנייט (לא כולל מתקנים טכניים על הגג), מעל קומות קרקע מסחריות. גוש תחתון מורחב על ארקאדה הכולל עד 6 קומות מעל שתי קומות הקרקע עד לגובה מירבי 36.25 מ' מעל פני הים.</p> <p>גובה הבניה המרבי יהיה 144 מ' מעל פני הים ובנוסף יותרו מתקנים טכניים על הגג עד לגובה 147 מ' מעל פני הים. בנוסף תותר הקמת אנטנה כנדרש בעת הוצאת היתר בנייה.</p>	ג.															
<p style="text-align: right;"><b>תכסית:</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">מגרש 1</th> <th style="width: 33%;">מגרש 2</th> <th style="width: 33%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">35%</td> <td style="text-align: center;">35%</td> <td>קומת קרקע (ללא קולונדה)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">45%</td> <td style="text-align: center;">55%</td> <td>קומת מסד כולל קולונדה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">30%</td> <td style="text-align: center;">31%</td> <td>קומת מגדל/מבנה טיפוסית</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">30%</td> <td style="text-align: center;">30%</td> <td>מתקנים טכניים על הגג</td> </tr> </tbody> </table>	מגרש 1	מגרש 2		35%	35%	קומת קרקע (ללא קולונדה)	45%	55%	קומת מסד כולל קולונדה	30%	31%	קומת מגדל/מבנה טיפוסית	30%	30%	מתקנים טכניים על הגג	ד.
מגרש 1	מגרש 2															
35%	35%	קומת קרקע (ללא קולונדה)														
45%	55%	קומת מסד כולל קולונדה														
30%	31%	קומת מגדל/מבנה טיפוסית														
30%	30%	מתקנים טכניים על הגג														
<p><b>צפיפות:</b></p> <p>א. מסי יח"ד לא יעלה על 133 יח"ד. הגדלת מספר יח"ד תחשב סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ב. שטח עיקרי ממוצע של יח"ד לא יקטן מ-87 מ"ר.</p> <p>ג. שטח מינימלי של יח"ד לא יקטן מ-50 מ"ר.</p>	ה.															

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות ליונים (מ"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוי כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		גודל מגווש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת				מעל לבניסה הקובעת
ע"פ המצוין בתשריט			7	1+8	45	55	32	133	1281	61,600	26,000	2,700	2,081 <sup>(1)</sup>	1	מגורים מסחר ותעסוקה	
			7	1+2+33 <sup>(3)</sup>	147	65					11,300	16,416 <sup>(1)</sup>	2,081	2		
					27	ע"פ קיים							646	3		
											61,600	26,000	14,000 <sup>(4)</sup>	21,600 <sup>(4)</sup>	4,808	סה"כ

- \* גובה מבנה מעל פני הים כולל מתקנים טכניים על הגג בתוספת אנטנה.
- <sup>(1)</sup> ובנוסף 10% מהמ"ר העיקרי למגורים עבור מרפסות פתוחות-מקורות.
- <sup>(2)</sup> הבניין כפי שהוא קיים היום, שהוא בנין לשימור, ובנוסף תותר תוספת קומה חלקית עליונה חדשה, תוספת שטחים בחזית אחורית, בקומות מעל הקרקע ובמפלס חיבור למרתף חניה. שטחי בנייה למבנה לשימור ע"פ תביע שבתוקף טרם אישור תב"ע זו.
- <sup>(3)</sup> 33 קומות + 2 קומות קרקע מסחריות + קומה טכנית + מתקנים טכניים על הגג.
- <sup>(4)</sup> בתאי שטח 1+2
- <sup>(5)</sup> מתוכן 42 יחידות בתא שטח 1. בשטח עיקרי ממוצע כ - 110 מ"ר.

**מאשר**

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 זיקת הנאה

רחוב יצחק אלחנן מסומן כציר בעל חשיבות במפת מערך שבילי האופניים ובמערך השלד הירוק העירוני. התכנון יבטיח את קיומן של מדרכות רחבות המשלבות שביל אופניים ונטיעת שדרות עצים בכל פתרון של הסדרי תנועה. רחובו של תחום זיקת הנאה בתא שטח 1 יהיה 8 מ', ובתחום תא שטח 2 (בקטע שעובר בין המגדל למבנה לשימור) 6 מ'. תכנון ועיצוב הרחוב ייעשה בעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי ויכלול נטיעת עצים לאורך המדרכות וכן שימור/העתקת עצים קיימים, וזאת ע"י היום וע"ח מבקש ההיתר.

שטח זה יפותח בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית כמפורט להלן: בשטח זה יותר פיתוח נופי הכולל רחבות מרוצפות, ריהוט רחוב, סככות צל וכו'.

תרשם לגביו זיקת הנאה למעבר לשימוש הציבורי בלשכת רשם המקרקעין.

שטחי הקולונדות בכל תחומי התכנית ירשמו בלשכת רשם המקרקעין כשטחים בהם קיימת זיקת הנאה לציבור.

### 6.2 מבנה לשימור

המבנה ברחוב יצחק אלחנן פינת רחוב השחר מיועד לשימור מכת תכנית 2650 ב'. תנאי לתוספת הבנייה ולשינויים המבוקשים במבנה לשימור יהיה אישור מחלקת השימור במנהל ההנדסה העירוני.

במסגרת תכנית העיצוב לתכנית זאת תותר השלמת הקומות הקיימות כלפי המעבר הציבורי הצפוני, כמוצג בנספח הבינוי, בכפוף לחו"ד של מחלקת השימור לעת הוצאת היתר בנייה. בנוסף תותר תוספת קומה חלקית של כ-60% מתכנית הקומה שמתחתיה מעל המבנה לשימור.

החלל שבין המבנה לשימור למבנה העיקרי במגרש 2, ישמש כמעבר הולכי רגל ואופניים. חלל זה ייסגר ויקורה באלמנטים שקופים בלבד.

### 6.3 דרכים תנועה וחניה

נספח התנועה הינו נספח תנועה מנחה, למעט מקום כניסות ויציאות מחניונים.

- א. תקן החנייה למגורים יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. בנוסף, יותרו עד 350 מקומות חנייה עבור משרדים מסחר וחניית אורחים.
- ב. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה.
- ג. מיקום והסדרי הכניסה, היציאה, הפריקה והטעינה יהיו באישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו ובתיאום עם משרד התחבורה.
- ד. קומת מרתף עליונה תוקם בתחומי המבנים בלבד.

תותר הנחת תשתיות בקומת המרתף העליונה מחוץ לתחום המבנה ע"פ תכנית פיתוח בתיאום עם תשתיות עירוניות ומרווחי נטיעה.

לנושא איורור החניונים ראה סעיף 6.8.10.

לנושא מרתפי החנייה מתחת לרחוב יצחק אלחנן, גרוזנברג והשחר, שטח המסומן בתשריט ברשת אלכסונים אפורים, תותר הקמת 6 קומות מרתף בתחום הדרך החל מקומת מרתף 2 ומטה כמסומן בתשריט, כחלק משטחי החנייה של המגרשים, תוך הבטחת פתרון טאון למעבר תשתיות ומערכות עירוניות ומערכות המבנה (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'). המרתפים מתחת לדרכים ישמשו לחנייה ומקלטים בלבד ויהיו בהמשך לקומות המרתף במגרשים 1 ו- 2. השטחים יוחזרו כדן ותרשם החכרתם ע"ש בעלי הזכויות במגרשי הבנייה בהתאם להליכים שבדין.

- ה. במרתפים תתקיים הפרדה בין מקומות החנייה המיועדים למגורים ובין אלה המיועדים למשרדים למסחר ולאורחים.
- ו. במסגרת הסדרי התנועה, יינתן פתרון לחניה תפעולית למסחר.
- ז. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקוביים וחדירים.

### 6.4 חלוקה ורישום

התכנית כוללת הוראות לחלוקה מחדש לגבי השטח המסומן לכך לפי פרק ג' סימן ו' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 שלא בהסכמת בעלים.

הערה תרשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 12.5 לחוק ובהתאם ללוח ההקצאות וטבלת האיזון. ביצוע ההפקעה בפועל עם השלמת הפרויקט.

<b>6.5 מבנה להריסה</b>
<p>כל המבנים בתחום התכנית, למעט המבנה לשימור, ייהרסו. הריסת המבנים בכל מגרש תובטח וזאת כתנאי להוצאת היתר בניה באותו מגרש.</p> <p>א. המבנים המסומנים בתשריט במסגרת צחובה מיועדים להריסה.</p> <p>ב. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית.</p> <p>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 הבניין תפונה על ידי מבקש היתר הבנייה ועל חשבוננו.</p> <p>ד. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחורם.</p> <p>ה. עד להריסת המבנה יותר השימוש שהותר קודם אישורה של תכנית זו.</p>

<b>6.6 רישום שטחים ציבוריים</b>
<p>א. השטחים הציבוריים מיועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית ת"א-יפו לשימוש וחזקה ללא תמורה בעת רישום הפרצלציה בלשכת רשם המקרקעין, כשהם פנויים, פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, שימוש וחזקה.</p> <p>ב. ההפקעה תובטח כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ג. שינוי לא מהותי בשטחים אלה כתוצאה ממדידות באתר לא ייחשב כשינוי לתכנית זו.</p> <p>ד. בשטחים המסומנים בתשריט בצבע קווים ירוקים אלכסוניים והכוללים את הקולונדה והמעבר בין המבנה לשימור למגדל, תירשם זיקת הנאה למעבר לשימוש הציבור, בלשכת רשם המקרקעין.</p>

<b>6.7 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי</b>
<p><b>6.7.1 תכנית עיצוב אדריכלית:</b></p> <p>א. אישור תכנית עיצוב ופיתוח למבנים ולשטחים הפתוחים בתחום התכנית לוועדה המקומית בכפוף וע"פ תכנית זו. התכנית תכלול פתרון לאוורור חניונים תת-קרקעיים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית יהיה ניתן לקבל בנפרד היתר בניה גם למבנה לשימור במגרש 3.</p> <p>ג. <b>עיצוב מתקני גג:</b> בתכנית העיצוב האדריכלי יקבעו הוראות הבינוי גם לתוספת המתקנים הטכניים על הגג ואופן הסתרתם.</p>
<p><b>6.7.2 שיפור אקלים הרוח:</b></p> <p>על מנת למנוע מטרדי רוח בחזיתות המבנים המתוכננים ובמעבר, יש לשלב מספר אלמנטים למניעת מטרדי רוח בתכנית הפיתוח בשלב התכנון המפורט.</p> <p>האמצעים למניעת מטרדי רוח הינם אמצעים מקומיים הנותנים מענה לאזורי מעבר, שהיית אנשים בין הבניינים ולכניסות למבנים.</p> <p>האמצעים למניעת מטרדי רוח המוצעים הנם:</p> <p>א. פרגולות מעל לכניסות לבניינים מכיוון דרום מערב וצפון מערב, למיתון רוחות יורדות והגנה על הכניסות. למיתון לחצים על דלתות הכניסה לבניינים, מומלץ לבחון שימוש בדלת מסתובבת או תא אקלוס דו-דלתי.</p> <p>ב. את האזורים הפתוחים מסביב לבניינים ילווה פיתוח ייעודי הכולל צמחייה עבותה ככל האפשר, ריהוט רחוב מוגן רוח, ואמצעים אחרים שיתנו מענה מקומי וייקבעו בתיאום עם יועץ פיתוח.</p> <p>ג. להגנת המעבר בין המגדל הגבוה למבנה לשימור מפני רוחות אופקיות (בעיקר מערביות), תמוקם צמחייה במעבר. יש להתייעץ עם מומחה לפיתוח לנושא זה.</p> <p>ד. להגנת המעבר שבין המבנה לשימור והמגדל הגבוה הסמוך לו מפני רוחות אנכיות, יש לקרות את המעבר כולו. הקירוי יכול להיעשות באמצעות פרגולה או אלמנט מתורר.</p>
<p><b>6.7.3 שמירה על עצים בוגרים:</b></p> <p>עצים הקיימים בשטח התכנית יועתקו או ינטעו או ישמרו במקום חלופי על פי הנחיות פקיד היערות של עיריית ת"א, הנחיות מפורטות ניתנות ב"נספח שמירה על עצים בוגרים".</p>

<b>6.8 תנאים להוצאת היתר בניה</b>	
6.8.1	אישור תכנית עיצוב ופיתוח כאמור לעיל למבנים ולשטחים הפתוחים בתחום התכנית והבטחת פיתוח השטחים לועדה המקומית.
6.8.2	הבטחת רישום ויקת הנאה בשטחים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בקווים ירוקים אלכסוניים והכוללים את הקולונדה ואת המעבר בין המבנה לשימור למגדל.
6.8.3	הכנת תיק תיעוד למבנה לשימור ואישורו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ביחס למגרש 3 בלבד.
6.8.4	הבטחת שימור ושיפוץ המבנה לשימור בהתאם לתב"ע 2650ב', והוצאת היתר בניה לתוספות בניה במגרש 3 לאחר אישור מחלקת השימור.
6.8.5	תנאי להוצאת היתר בניה למבנה במגרש 2 יהיה: סיום תיאום התכנון הנדרש להוצאת היתר בניה למבנה לשימור במגרש 3 עם מחלקת השימור.
6.8.6	תנאי להוצאת היתר בניה למגרש 2 בתכנית, יהיה התחייבות לפינוי כל השטחים המסומנים להרחבת דרך ולזיקת הנאה בתחום התכנית.
6.8.7	תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 2 בתכנית, יהיה הכנת חו"ד אקוסטית לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו.
6.8.8	תנאי להוצאת היתר למבנה לשימור במגרש 3: יש להתאים את השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413, והתאמתו לתמ"א 38 לפי סעיף 4.1.2 ח' לעיל.
6.8.9	במקרה של חפירת מרתף מתחת לבניין לשימור תיידרש חוות דעת הנדסית לתמיכה של המבנה
6.8.10	רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין בדבר איסור סגירת מרפסות פתוחות-מקורות.
6.8.11	הבטחת הקמת חברת ניהול ואחזקה שתנהל את בנייני התכנית או חברת ניהול לכל מגרש בנפרד.
6.8.12	תרשם לגבי כך הערה אצל רשם המקרקעין, לכל בעלי נכס (חנויות, משרדים, מגורים, שימוש בעל אופי ציבורי).
6.8.12	בכל מבנה המשמש לשימושים מסחריים יש לתכנן: פיר ארובה מרכזי, צובר גז, מפריד שומן מרכזי, מקום למערכת טיהור אוויר.
6.8.13	תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות הדיוור למגורים בתכנית, יהיה חוות דעת היחידה האסטרטגית בעיריית תל אביב-יפו שיש מענה לכיתות לימוד עבור תוספת יחידות הדיוור.
6.8.14	בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו לעניין אורור חניונים וכניסות ויציאות מהחניון.
6.8.15	אישור מפה לצרכי רישום לגבי כל שטח התכנית.
6.8.16	אישור משרד הביטחון.
6.8.17	אישור רשות התעופה האזרחית.
6.8.18	תנאי להוצאת היתר בניה, באם ייעשה בבניין שימוש מלונאי, הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאשורו, בית המלון יבנה ע"פ הוראות תמא/12. יובהר במפורש כי לא יותר אכסון מלונאי מיוחד. חל איסור למכור יחידות נפרדות וכן להתקין מונים נפרדים ביחידות המלונאיות, כולל רישום הערת אזהרה.
6.8.19	תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת נספח רוחות והטמעת מסקנותיו בהיתר הבניה.

<b>6.9 תנאים לתעודת אכלוס לכל אחד מהמגורים בנפרד:</b>	
א.	רישום שטחי זיקת הנאה למעבר לשימוש הציבור.
ב.	ביצוע כל התנאים להוצאת היתר בניה.
ג.	פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים הפרטיים הפתוחים.
ד.	ביצוע בפועל של שימור המבנה לשימור במגרש מס' 3.
ה.	הקמת חברת ניהול ואחזקה.
ו.	תנאי לאכלוס מגרש מספר 2 יהיה פינוי בפועל של השטחים המסומנים להרחבת דרך ולזיקת הנאה בתחום התכנית.

<b>6.10 הוצאות ועלויות ביצוע:</b>	
הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.	

<b>6.11 היטל השבחה:</b>	
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. במידה ותבוטל התכנית – או חלקה, יתבטל היטל השבחה על החלק שלא מומש.	

<b>6.12 בניית מרתפים:</b>	
הוראות תכנית "ע1 מרתפים" יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית "ע1 מרתפים", תקבענה הוראות תכנית זו.	



**6.13 תומרי מילוח והפירה**

טיפול בחומרי חפירה יהיה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו

**6.14 גובה מבנים ובטיחות טיסה**

- א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.
- ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות בניה בנין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון וכפי שמופיע בתשריט מצב מוצע.
- ג. הקמת עגורנים ומטפים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון. על העגורן להיות מסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה 147.00 מטר מפ"י דורשת אישור נפרד. תכנית זו אינה דורשת סימון יום/לילה.
- ה. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המבנה, גובהו לא יחרוג מ-147 מ' מעל פני היס. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור משרד הביטחון.
- ו. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה ע"פ המפורט באישור משרד הביטחון לתכנית מתאריך 12.09.2011.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 מימוש התוכנית**

אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא מומשו רוב זכויות הבנייה בתכנית יופקעו זכויות הבנייה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחלו הוראות התכנית התקפה טרם אישור תכנית זו.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומס' תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				ועדה מקומית לתכנון ובנייה - עיריית תל-אביב יפו	<b>מגיש התוכנית</b>
	קו ומטרה בע"מ LINE & TARGET LTD.	קו ומטרה בע"מ ח.פ. 51-3472944	9663691	מיכל דוידי נחמיה דוידי	
	קו ומטרה בע"מ LINE & TARGET LTD.	קו ומטרה בע"מ ח.פ. 51-3472944	9663691	מיכל דוידי נחמיה דוידי	<b>יזם בפועל</b>
		סטאווד ריל אסטייט קורפ - חפ 560024317		אצל עו"ד גדעון סגל (משרד סגל-כהן)	<b>בעלי עניין בקרקע</b>
				עיריית תל אביב יפו	
			65497281	אדרי שלמה גרטנר	<b>עורך התכנית</b>


<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

- אני החתום מטה שלמה גרטנר, מספר זהות 65497281, מצהיר בזאת כדלקמן:
- אני ערכתי את תוכנית מס' תא/2615/ב/1 ששמה: מתחם יצחק אלחנן מזרח. (להלן – "התוכנית").
  - אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 28801.
  - אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
- שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. חורחה פקטור	מהנדס תנועה	תנועה וחניה
ב. משה פוגל	מודד	תכנית מדידה
ג. דר' רון לשם	מתכנן סביבתי	הצללה
ד. צחי טנא	שמאי מקרקעין	טבלאות הקצאה ואיזון
ה. זאב כהן	מהנדס ושמאי מקרקעין	טבלאות הקצאה ואיזון

- הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
- הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
- אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 חתימת המצהיר

1.4.2014  
 תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה חורחה פקטור, מספר זהות 17580317, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' תא/2615/ב/1 ששמה: מתחם יצחק אלחנן מזרח. (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום מ.מ.א. אג/ג/כב ויש בידי תעודה מטעם שלגן הגמ"ה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 37639.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הגן/א"מ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
חתימת המצוהר

12.3.2014  
תאריך

**דגש הודסה**  
תכנון תנועה ודרכים  
בנין

**הצהרת המודד**

**הערות:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מסי' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: תא/2615/ב/1

רמת דיוק, הסו הכחול והקדסטור:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

**1. המדידה המקורית**

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 12.4.2006 והיא הזכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובחתום להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

27.4.2014  
תאריך

  
חתימה


577  
מספר רשיון

משה פוגל  
שם המודד

**2. עדכניות המדידה**

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 17.11.2013 בחתום להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

27.4.2014  
תאריך

  
חתימה

577  
מספר רשיון

משה פוגל  
שם המודד

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית
--------------------------------------

אני החתום מטה ד"ר רון לשם, מספר זהות 050152685 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי תא/2615/ב/1 ששמה: מתחם יצחק אלחנן מזרח. (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום סניטציה וישי בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים סניטציה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל ותנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לשם שפר איכות הסביבה  
 ח.פ. 514131291  
 ת.ד. 3694 ירושלים 10101  
 טל' 02-6427684  
 חתימת המצהיר

10.3.14  
 תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה זאב כהן, מספר זהות 2866176, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' תא/2615/ב/1 ששמה: מתחם יצחק

אלחנן מזרח. (להלן – "התוכנית").

2. אני מומחה לתחום שאלות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם הוועדה לשיקום מקרקעין (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 29.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכת את הנושאים המקרקעין בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים

המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם 'דלעיל' הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן

תצהירי זה אמת.

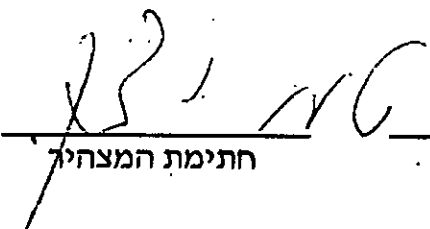
  
חתימת המצהיר

16/3/2014  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה צחי טנא, מספר זהות 50019231 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

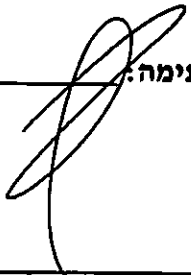
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' תא/2615/ב/1 ששמה: מתחם יצחק אלחנן מזרח. (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום למלאות יוקן ויש בידי תעודה מטעם לשכת רישוי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 352.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים טבלאות נוקבלו בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי וששתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 חתימת המצהיר

16/3/2014  
 תאריך



**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

עורך התוכנית: שלמה גרטנר תאריך: 27/04/2014 חתימה: 

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
  2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓		
		אם כן, פרט: _____			
הוראות התופנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓		
תשריט התוכנית <sup>(א)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זחה	✓		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(ב)</sup> .	✓		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓		
		מספר התוכנית	✓		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	
			מחוז	✓	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓		
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓		
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓		

<sup>(א)</sup> מסמרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – יתנויות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(ב)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	<input checked="" type="checkbox"/>	
		• שמירת מקומות קדושים	<input checked="" type="checkbox"/>	
• בתי קברות	<input checked="" type="checkbox"/>			
האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	<input checked="" type="checkbox"/>			
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	<input checked="" type="checkbox"/>	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	<input checked="" type="checkbox"/>	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	<input checked="" type="checkbox"/>	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	<input checked="" type="checkbox"/>	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	<input checked="" type="checkbox"/>	
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	<input checked="" type="checkbox"/>	

(1) עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עמ"י החלטת/החניית מוסד התכנון.

(2) מסמכי הסתייגות מתייחסים לחלק אי בנהל - "התחנות לעריכת הוראות התוכנית".

(3) ראה התייחסות לטשא בפרק 10 בנהל ובהחזיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(4) הערה: הבדיקה אינה נדרשת סוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שיעו ייעוד.

(5) עמ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

עורך התוכנית: שלמה גרטנר תאריך: 27/04/2014 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
--	--	--	--

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		