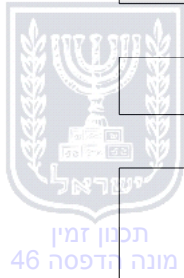


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0236653

תא/4465: מתחם הוניגמן



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

תל-אביב  
תל אביב-יפו  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

המתחם בן 13 ד' מציע מתחם עירוני אינטנסיבי על איזור תחום ברחובות: שלמה מצפון, הרצל ממזרח, סמטת הש"ך מדרום ואבולעפיה ממערב.  
התכנון החדש מציע בינוי הכולל שימושים מעורבים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, תוך מתן מענה לשטחי ציבור.  
התכנית מחזקת ומדגישה את הרחובות העירוניים שלמה והרצל ע"י בינוי רציף של דופן מסחרית פעילה, תוך שימור אופיו היחודי של המקום ע"י שילוב השימושים הקיימים ושימור חלק מהבניה הטיפוסית.  
הבינוי הינו רציף ובקו 0 לרחובות אבולעפיה, שלמה והרצל. בגובה עד 7 קומות וקומה חלקית. בפינת הרחובות הרצל והשך מתוכנן מבנה רב-קומות בגובה עד 17 קומות.  
מוצע שיפור של המרחב הציבורי ע"י הרחבת מדרכות ויצירת שטח פתוח הכולל זיקת הנאה במרכז המתחם בצמידות לרחוב הש"ך כך שיהיה מזמין ונגיש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/4465: מתחם הוניהגמן

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0236653

1.2 שטח התכנית 13.305 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

תל אביב-יפו	מרחב תכנון מקומי
178446	קואורדינאטה X
662434	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	אבולעפיה	תל אביב-יפו
	62	דרך שלמה	תל אביב-יפו
	58	דרך שלמה	תל אביב-יפו
	60	דרך שלמה	תל אביב-יפו
	116	הרצל	תל אביב-יפו
	118	הרצל	תל אביב-יפו
	9	סמטת הש"ך	תל אביב-יפו
	11	סמטת הש"ך	תל אביב-יפו
	7	סמטת הש"ך	תל אביב-יפו

מבואות יפו

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
96, 98	1-3, 97	חלק	מוסדר	7082
229		חלק	מוסדר	7084

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

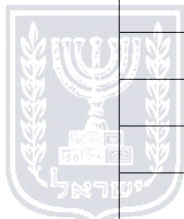
לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
02/01/1997	1114	4473	תכנית זו כוללת תמריצים לחיזוק מתוקף תמא/3/38. לא ינתנו תמריצים נוספים לחיזוק מתוקף תמ"א 38 על שינוייה.	כפיפות	תמא/3/38
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ג/1. הוראות תכנית תא/ג/1 תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית זו יבוטלו לעניין זכויות בניה ושאר הוראות תכנית זו ימשיכו לחול.	כפיפות	תא/ג/1
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1. הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית זו יבוטלו לעניין זכויות בניה ושאר הוראות תכנית זו ימשיכו לחול.	כפיפות	תא/ע/1
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/5000
24/12/1964	873	1142	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/483 בתחום הקו הכחול	החלפה	תא/483

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 3440	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/3440 בתחום הקו הכחול	5526	4150	10/05/2006
507-0177683	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0177683. הוראות תכנית 507-0177683 תחולנה על תכנית זו.	7234	4616	27/03/2016



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פיבקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פיבקו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		30/10/2017	ירון ספקטור	24/07/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מנחה לנושא הבינוי והפיתוח, מחייב לעניין קווי הבניין, מספר קומות, גובה וכן נסיגות מינימליות בקומות הגג.	02/11/2017	אילן פיבקו	02/11/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		29/06/2017	אילן פיבקו	29/06/2017	1	1: 500	מחייב	הריסות ופינויים
לא		02/11/2017	אילן קליגר	02/11/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		29/06/2017	אילן פיבקו	29/06/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אגודת הכורמים הקואופרטיבית של יקבי ראשלי"צ וזכרון י	ראשון לציון	הכרמל (1)	25	03-9488805	03-9676346	boazs@car melwines.c o.il
	פרטי			סיטיאל סלאמה מגורים בע"מ ח.פ. 514663327	תל אביב- יפו	בן יהודה ) (2	1	03-5160111	03-5160112	info@cityel .co.il

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) הערה: אגודת הכורמים הקואופרטיבית של יקבי ראשלי"צ וזכרון יעקב בע"מ, ח.פ. 570000315  
גוש 7082 חלקה 2, כתובת: הכרמל 25, ת.ד. 2, ראשלי"צ 75100.  
(2) הערה: גוש 7082 חלקות 1, 3.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודת הכורמים הקואופרטיבית של יקבי ראשלי"צ וזכרון י	ראשון לציון	הכרמל (1)	25	03-9488805	03-9676346	boazs@carmelwines .co.il
פרטי			סיטיאל סלאמה מגורים בע"מ ח.פ. 514663327	תל אביב- יפו	בן יהודה	1	03-5160111	03-5160112	info@cityel.co.il

(1) כתובת: הכרמל 25, ת.ד. 2, ראשלי"צ 75100.



## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
boazs@carmelwines.co.il	03-9676346	03-9488805	25	הכרמל (1)	ראשון לציון	אגודת הכורמים הקואופרטיבית של יקבי ראשלי"צ וזכרון				בעלים
maya.yamin@bankleumi.co.il	077-8952701	076-8852700	34	יהודה הלוי	תל אביב-יפו	בנק לאומי לישראל בע"מ				אחר
		03-7247262	69	אבן גבירול	תל אביב-יפו	עיריית תל אביב-יפו				בבעלות רשות מקומית
info@cityel.co.il	03-5160112	03-5160111	1	בן יהודה	תל אביב-יפו	סיטיאל סלאמה מגורים בע"מ ח.פ. 514663327				בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אגודת הכורמים הקואופרטיבית של יקבי ראשלי"צ וזכרון יעקב בע"מ, ח.פ. 570000315

(1) כתובת: הכרמל 25, ת.ד. 2, ראשלי"צ 75100.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mail@pivko.com	03-6817612	03-6812027	13	המגדלור	תל אביב-יפו	אילן פיבקו אדריכלים בע"מ	32117	אילן פיבקו	עורך ראשי	אדריכל
	073-2575557	09-8658535	11	הסדנאות	הרצליה	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	296	ירון ספקטור	שמאי	שמאי מקרקעין
medva@medva.co.il	03-6487272	03-6485999	3	הברזל	תל אביב-יפו	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	368	אריה פישמן	מודד	מודד מוסמך

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אילן קליגר	12572	PGL	אזור	העליה השניה	43	03-7014111	03-7014112	pgl@pgl.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גובה המבנה	המרחק האנכי מפני המדרכה הסמוכה לכניסה למבנה, ועד למפלס העליון של גג המבנה.
מס' קומות	מס' הקומות כולל את כל הקומות בבניין מעל לקרקע, כולל קומת הקרקע, קומת הגג החלקית, קומות טכניות באם יתוכננו.
מתחם	מרחב תכנון התחום ע"י דרכים וכולל את תאי שטח 101, 102 ו 201.
שטח דירה	סך השטחים העיקריים ושטחי השירות הדיירתיים, לא כולל שטח גזוזטראות ושטחי שירות משותפים.
תכסית	היטל העל, כולל כל קומות המבנה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת מתחם עירוני אינטנסיבי חדש המשלב מגורים, מסחר, ותעסוקה תוך הדגשת הרחובות העירוניים, שיפור המרחב הציבורי, שימור אופי המקום ומתן מענה לשטחי ציבור נדרשים ע"י יצירת שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור ושטחי ציבור בנויים, שמירת רצף חזיתות מסחריות.

התכנית מאחדת ומחלקת את המגרשים בהסכמת הבעלים, משנה יעודי קרקע, מוסיפה זכויות בניה, ומגדירה מבנה לשימור.

התכנית מוגשת בהתאם לתכנית תא/5000 לתמ"א 38 סעיף 23 בנוסח המשולב 2012 "תכנית מפורטת לחזוק מבנים" זכויות הבניה בתכנית זו והבינוי המחייב כוללות את תוספת הזכויות המתאפשרת מכח סעיף 14 לתמ"א 38 סעיפים 11-14.

הבינוי בתכנית זו הינו מקסימלי וכולל עד 200 יח"ד, בגובה משתנה בין 6 ל- 17 קומות. לא ניתן לחרוג מהגובה וממס' הקומות, וחריגה מהם תהווה סטיה ניכרת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי יעוד קיים ממלאכה א, מלאכה ב, דרך מוצעת ודרך מאושרת לעירוני מעורב, שפ"פ, דרך מוצעת ודרך קיימת.

ג. קביעת שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר, ושטחי ציבור בנויים.

ד. הגדלת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע לפי השימושים הבאים:

מגורים (19,670 מ"ר), מסחר (2,330 מ"ר) תעסוקה (4,500 מ"ר), שטחי ציבור בנויים (1,000 מ"ר), גזוזטראות (2,600 מ"ר), עירוני מעורב (170 מ"ר).

ה. קביעת שפ"פ בשטח 1,913 מ"ר, הכולל זיקת הנאה לשימוש ומעבר רגלי לציבור כמסומן בתשריט.

ו. הרחבת דרכים בהיקף המתחם ברחובות אבולעפיה, הרצל, והש"ך.

ז. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, הכוללות בניה בקו 0 לרחובות ההיקפיים ושפ"פ מרכזי פתוח לרח' הש"ך. קביעת מס' קומות מקסימלי לרחובות ההיקפיים: 7 קומות לרחובות שלמה, ואבולעפיה, 8 קומות במבנה

בפינת הרחובות שלמה והרצל, ובניין רב קומות בן 15-17 קומות בפינת הרחובות הרצל והשי"ך.  
 ח. קביעת שטח דירה ממוצע שלא יפחת מ 80 מ"ר כולל ממ"ד, לא כולל שטחי גזוזטראות או 76 מ"ר במידה  
 ובונים ממ"ק.

ט. קביעת הוראות ביחס לשימור מבנה בדרך שלמה 60.

י. קביעת הוראות תנועה וחניה.

יב. קביעת הוראות לאצירת ופינוי אשפה, פריקה וטעינה בתת הקרקע וחללים טכניים.

יג. קביעת שימושי מסחר בקומת הקרקע לאורך הרחובות בהיקף המתחם.

יד. קביעת הוראות בנושא בניית שטחי ציבור במתחם.

טו. קביעת הוראות לבניה בו זמנית של כל המגרשים בתכנית, כולל חניון משותף.

טז. קביעת מבנים להריסה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	405 - 401
דרך מוצעת	302, 301
עירוני מעורב	102, 101
שטח פרטי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	404
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	201
חזית מסחרית	עירוני מעורב	102, 101
לשימור	עירוני מעורב	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	405, 403, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	302, 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	201

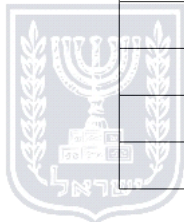
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה	4,777	35.90
אזור מלאכה ב'	1,530	11.50
דרך	6,999	52.60
סה"כ	13,306	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
52.51	6,986.43	דרך מאושרת
4.60	612.15	דרך מוצעת
28.52	3,793.95	עירוני מעורב
14.37	1,911.34	שטח פרטי פתוח
<b>100</b>	<b>13,303.88</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



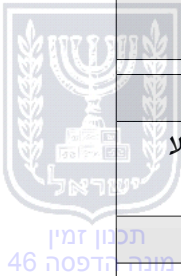
תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. קומות המרתף: כל שימוש המותר בתכנית ע 1, על שינוייה.</p> <p>ב. קומות הקרקע: יותר שימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות, מוסדות ציבור הכוללים שירותי חינוך ורווחה, קהילה, מוסדות תרבות, משרדים עירוניים ושירותי בריאות, מבואות ראשיים למבנים, חדרים טכניים, שימושים לרווחת הדיירים.</p> <p>לא יותרו מגורים בקומת הקרקע, לרבות חדרי מלון.</p> <p>ג. שאר הקומות מעל הקרקע: יותר שימושי מגורים, תעסוקה, מלונאות, מוסדות ציבור הכוללים שירותי חינוך ורווחה, קהילה, מוסדות תרבות, משרדים עירוניים ושירותי בריאות.</p> <p>ד. שטחים בנויים למוסדות ציבור: מיקומם הסופי של השטחים הציבוריים הבנויים יקבע במסגרת תכנית העיצוב. מיקומם יקבע בקומת הקרקע או בקומה 1 של המבנים. כאשר בסמכות מה"ע להמליץ על פתרון שונה בהתאם לשיקולים עירוניים.</p> <p>ה. מבנה לשימור: בשלושת קומות המבנה הכוללות את קומת הקרקע לא יותרו שימושי מגורים. בשאר הקומות יותרו כל השימושים המצוינים בסעיף 4.1.1. (ג).</p> <p>ו. שימושים שאינם למגורים יהיו באגפים נפרדים, קומה או בקומות שלמות. מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב. בנוסף, שימושי מלונאות יותרו בכפוף לסעיף 6.7.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תכסית הבינוי המותרת במתחם היא עד 65%.</p> <p>2. לפחות 2/3 מאורך חזיתות המבנים בקומת הקרקע הפונות לרחובות יהיו חזיתות מסחריות. בסמכות מהנדס העיר לפי סעיף 6.6 בתכנית העיצוב להקטין את אורך החזית המסחרית במידה ונוכח לדעת שזו תפריע לתפקוד הבנין.</p> <p>3. השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-250 מ"ר. חזיתות השטח הציבורי המבונה יפנו לרחוב החיצוני ובצד השני לכיכר הפנימית אל החצר המוצמדת לשטח הציבורי המבונה.</p> <p>4. גובה הקומות יקבעו בתכנית העיצוב לפי מדיניות עיריית ת"א-יפו לגובה הקומות ובהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>5. גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ 4.5 מ' ולא יעלה על 5.5 מ'.</p> <p>6. מספר הקומות המירבי של של בנין A יהיה 7 קומות וגובה המבנה לא יעלה על 28 מ'.</p> <p>7. מספר הקומות המירבי של בנין B יהיה 6 קומות וגובה המבנה לא יעלה על 28 מ'.</p> <p>8. מספר הקומות המירבי של בנין C יהיה 8 קומות וגובה המבנה לא יעלה על 31.5 מ' (גובה הבניין מדוד מפני המדרכה הסמוכה לכניסה).</p> <p>9. מספר הקומות המותרות לבנין D הוא עד 15 וגובה המבנה לא יעלה על 56 מ' ובתכסית שלא תחרוג מ- 750 מ"ר. במסגרת תכנית העיצוב, לשם הקטנת התכסית של בנין D, תותר תוספת של עד 2 קומות (סה"כ 17 קומות ועד לגובה של 63 מ') ללא תוספת זכויות וזאת בתנאי שתכסית בנין זה לא תגדל מ 650 מ"ר. תוספת קומות נוספות מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>

4.1	עירוני מעורב
	<p>10. בתחום התוכנית יותרו עד 200 יח"ד. ממוצע שטח יח"ד בפרויקט, יהיה 80 מ"ר לכל הפחות.</p> <p>11. במידה ויתוכננו ממ"קים ניתן יהיה להמיר שטחי שירות של הממ"דים לשטחים עיקריים ולהגיע לממוצע שטח יח"ד כולל של 76 מ"ר לפחות.</p> <p>12. חריגה מממוצע השטח המינימאלי ליח"ד, כמתואר בתת סעיפים 4.1.2 א ו-4.1.2 א 10 לעיל תהיה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>13. שטחי ציבור בנויים: בנוסף לאמור בסעיף 4.1.1 (ד) השטחים הציבוריים בהיקף של 1000 מ"ר, מתוכם לפחות 800 מ"ר שטחים עיקריים יתוכננו כגוש אחד בקומת הקרקע ו/או בקומות 1/2. לשטחים הציבוריים תהיה כניסה ומבואה נפרדת בקומת הקרקע, וכן ככל הניתן, מערכות ותשתיות נפרדות מיתר הפרויקט.</p> <p>14. קוי בנין ומספר הקומות בכל תא שטח, ונסיגות בקומות הגג כלפי הרחובות יהיו על פי המופיע בטבלה 5 ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>חריגה מהן תהיה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>15. בבנינים A C D יחולו הוראות תא/ג 1.</p> <p>16. בבנין B (בנין לשימור) שתי הקומות העליונות יותרו בנסיגה לפי נספח הבינוי וכפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם לתיק התיעוד המלא.</p> <p>17. הכניסה למבנים תהיה מהרחובות הגובלים ותקבע בתכנית העיצוב. תותר כניסה נוספת גם משטח השפ"פ.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. בקומת המרתף יותרו 170 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש עירוני מעורב עפ"י המפורט בטבלה 5, לא ניתן לנייד שטחים אלו בין הקומות.</p> <p>2. הוראות תכנית ע 1 יכולו על כל המתחם לרבות המבנה לשימור.</p> <p>3. שימוש עיקרי במרתפים יותנה בקבלת אישור המשרד להג"ס בכפוף לממצאי סקר הערכת סיכונים.</p> <p>4. החניה התת קרקעית תהיה משותפת לכל המתחם, עם זיקת הנאה כולל פריקה וטעינה, אצירה ופינוי אשפה, בהתאם לנספח התנועה.</p> <p>5. בקומת המרתף יוקצו חניות לשטחי הציבור המבונים עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>6. בקומת המרתף יוקצו שטחי אחסנה ופריקה וטעינה</p> <p>7. פתרון אצירת האשפה לשטחי הציבור המבונים יקבע במסגרת תכנית העיצוב</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>בנין B בדרך שלמה 60 מוגדר בתכנית זו כבנין לשימור ומסומן בתשריט בכוכבית. לא תותר הריסת חלק הבנין התחום בקו לשימור בתשריט, הוראות השימור, תוספת הבניה ושינויים במבנה הקיים, יקבעו בתכנית העיצוב, וזאת לפי תיק תיעוד מלא.</p> <p>תיק התיעוד ייערך בהתאם לדרישות העירוניות שיהיו מקובלות לעת הכנת תכנית העיצוב.</p>
4.2	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
1.	השטח הפרטי הפתוח בתחום המצויין בתשריט התכנית מיועד לגינון ופיתוח נופי, שבילי הליכה

	<b>4.2</b>	<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p> <p>, שהייה ופעילות, מתקני משחק, בדומה לפיתוח שצ"פ עירוני.                  2. בשטח השפ"פ עם זיקת ההנאה לטובת הציבור כמסומן בתשריט התכנית, לא תותר הקמת גדרות.                  3. במסגרת תכנית העיצוב יבחן הצורך להשתמש בשפ"פ ללא זיקת הנאה, עד 270 מ"ר ובמידת הצורך גם בשפ"פ בזיקת הנאה לטובת חצר סגורה נלווה לשימוש ציבורי. נושא זה יקבע בתכנית העיצוב.</p>
	<b>4.2.2</b>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>מרתפים</b></p> <p>מתחת לפני הקרקע יחולו כל ההוראות החלות על המרתפים בתכנית זו ביעוד עירוני מעורב.</p>
	ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תכנון מפורט של השפ"פ ייקבע בתכנית עיצוב. במסגרת תכנית עיצוב זאת, יתכנו שינויים במיקום וגבולות זיקת ההנאה ובתנאי שלא תיקטן מ 1,638 מ"ר, וזאת בכפוף לשיקולים עירוניים. תותר הקמת מצללות בשטח זה.                  עומק השתילה יהיה 1.5 מ' בין מפלס הפיתוח של השפ"פ לבין תקרת מרתף החניה עם בתי גידול עפ"י ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר.                  תכנון השפ"פ יכלול התייחסות לכניסות נגישות ולניראות מהרחוב.                  בשטח השפ"פ עם זיקת ההנאה כמסומן בתשריט התכנית, לא תותר הקמת גדרות.</p>
	ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>לא יותר אזור פריקה וטעינה מעל הקרקע בתחום השפ"פ.</p>
	<b>4.3</b>	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
	<b>4.3.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכניות התקפות על תיקוניהן וע"פ הקבוע בהוראות חוק התכנון והבניה ביעוד דרך.</p>
	<b>4.3.2</b>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>לא יותר אזור פריקה וטעינה מעל הקרקע בתחום דרך מאושרת.</p>
	<b>4.4</b>	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
	<b>4.4.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכניות התקפות על תיקוניהן וע"פ הקבוע בהוראות חוק התכנון והבניה ביעוד דרך.</p>
	<b>4.4.2</b>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>לא יותר אזור פריקה וטעינה מעל הקרקע בתחום דרך מאושרת.</p>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
				(2) 35	(1) 200			19670			3670	16000	102,101	מגורים	עירוני מעורב	
								4500			900	3600	102,101	תעסוקה	עירוני מעורב	
								2330			230	2100	102,101	מסחר	עירוני מעורב	
								1000			200	800	102,101	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב	
								22820	22650	(3) 170			3794	102,101		עירוני מעורב
0	0	6	(7)	(6)	(2) 35	(1) 200	65	50320	(4) 22650	(3) 170	5000	22500	3794	102,101	>סך הכל<	עירוני מעורב
		6											1911	201		שטח פרטי פתוח



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
2400			102, 101	מגורים	עירוני מעורב
200			102, 101	תעסוקה	עירוני מעורב
			102, 101	מסחר	עירוני מעורב
			102, 101	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
			102, 101		עירוני מעורב
2600	0	0	102, 101	<סך הכל>	עירוני מעורב
			201		שטח פרטי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

- מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכנית המותרים. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל - בטלות. הזכויות הכלולות בטבלה זו כוללות את הזכויות מתוקף תכניות ג' וע'1.
- שטחי הבניה מתייחסים לכלל תאי השטח שביעוד עירוני מעורב. שטחי הבניה מעל הקרקע כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות. סך כל השטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 27,500 מ"ר, לא כולל שטחי גזוטרואות.
- תותר המרה בין שימושי המסחר, התעסוקה, והמגורים, בתאי שטח 101 ו-102 וביניהם ובתנאי שהשטח הכולל לשימוש מגורים לא יעלה על 19,670 מ"ר. תוספת שטח לשימוש מגורים מעבר ל-19,670 מ"ר בתכנית זו מהווה סטייה ניכרת.
- תותר המרה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע באותו שימוש ובתנאי שיוותרו 30% שטחי שירות. קביעת שטחי שירות בשיעור נמוך מ-30% יהווה סטייה ניכרת. ההמרה לא תתאפשר בשימוש מבנים ומוסדות ציבור. השטחים העיקריים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור לא יפחתו מהשטח העיקרי בטבלה 5. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת.
- ניתן להשתמש בשטחים שבשימוש תעסוקה, מגורים, ומסחר לצורך שימוש מלונאי. עפ"י הוראות פרק 6.7. היקף המרת השטחים לשימושי מלונאות ייקבע בשלב היתר הבנייה.
- לפחות 250 מ"ר מכלל השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע בהתאם להנחיות הבינוי בתקנון זה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בתחום התוכנית יותרו עד 200 יח"ד. ממוצע שטח יח"ד בפרויקטיהיה 80 מ"ר בממוצע.
- במידה ויתוכננו ממ"קים ניתן יהיה להמיר שטחי שירות של הממ"דים לשטחים עיקריים ולהגיע לממוצע שטח יח"ד כולל של 76 מ"ר לפחות, ללא שטח גזוטרואות.
- הצפיפות נגזרה משטח המתחם - תאים 101, 102, 201. (5705 מ"ר).
- שטחים אלו אינם ניתנים לניוד מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- חלק משטחים אלה ימוקמו מתחת לתא שטח מס. 201, כמפורט בנספח התנועה..
- אחוזי הבניה נגזרו משטח המתחם - תאים 101, 102, 201. (5705 מ"ר).
- גובה בינוי מקסימלי לכלל תאי השטח שביעוד עירוני מעורב יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2 א.
- מס' קומות יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2 א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית. כמפורט בפרק 6.6
- ב. הבטחת רישום הפרצלציה בלשכת המקרקעין.
- ג. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים ע"ש העיריה בלשכת רישום המקרקעין.
- ד. הבטחת רישום השטחים שבזיקת הנאה לציבור בתחום תא שטח 201.
- ה. הבטחת הריסת כל המבנים והסככות ופינוי כל פסולת הבנין.
- ו. עריכת סקר היסטורי ושימושי קרקע במתחם כתנאי למתן היתר בניה וטיפול בזיהומים באם ימצאו בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס.
- ז. במידה ויוצא היתר למלונאות-הבטחת רישום הערה בהתאם לסעיף 6.7 להלן וכן אישור משרד התיירות לתקנים פיזיים של המלון.
- ח. תיאום היתר הבניה של המבנה לשימור מול מחלקת השימור על-בסיס תיק תיעוד מאושר.
- ט. קיימים קווי מים בסמיכות למגרש, יש צורך בתאום בנושא זה לפני הוצאת היתר.
- י. היתר הריסה לתחנת הדלק ופירוק המכלים והצנרת התת-קרקעית יכלול הוראות המשרד להגנ"ס בנושא בדיקות קרקע, בדיקות גזי קרקע, מי תהום וקרקע מזוהמת יכלול את תיחום הזיהום על מגרשים גובלים. היתר ההריסה לתחנת הדלק יופרד מהיתר לבניה החדשה.
- יא. הכנת תצ"ר.
- יב. תחזוקת השפ"פ תקבע בהסכם תחזוקה בין היוזם לבין גורמי העירייה. העירייה תהא רשאית למנות מתחזק חלופי לשטחי השפ"פ, או לתחזק אותם בעצמה ולגבות מהדיירים את ההוצאות הדרושות לשם אחזקתם. אופן הקמה ופיתוח השפ"פ בתיאום עם אדריכל העיר.
- יג. התכנית נמצאת בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מי שתיה. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה היינו נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתיאום עם רשות המים.

**6.2****תנאים למתן היתרי איכלוס**

- א. השלמת הפיתוח לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו והתחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הפתוחים על פי הנוהל שיהיה מקובל לעת הוצאת ההיתר.
- ב. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העיריה של השטחים הציבוריים בתכנית.
- ג. ביצוע בפועל ורישום בעלות של השטחים הציבוריים בלשכת רישום המקרקעין.
- ד. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור בשפ"פ
- ה. חתימה על הסכם תחזוקה הקמה בין היוזם לבין גורמי העיריה על תחזוקת השפ"פ.
- ו. שימור ושיפוץ בפועל של המבנה שהוכרז לשימור בהתאם לתיק התיעוד המאושר ולהנחת דעתו של מה"ע.
- ז. רישום בפועל של תצר בלשכת רישום המקרקעין.
- ח. חתימה על הסכם תחזוקה מול חברת ניהול למבני המגורים הפרטיים וכל השטחים המשותפים.

**6.3****דרכים וחניות**

- א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה.
- ב. לא תותר חניה על קרקעית.
- ג. הסדרי הפריקה/טעינה ופינוי האשפה יהיו בתת הקרקע, אלא אם מהנדס העיר או מי מטעמו יוכיח כי נדרש שינוי על בסיס תפעולי ושינוי זה אינו פוגע במרחב הציבורי.

	<p><b>6.3 דרכים וחניות</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p>ד. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת אישור הבקשה להיתר. ה. יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצעת היתרי בניה ובהתבסס על ההנחיות המרחביות המאושרות על ידי הוועדה המקומית.</p>	
	<p><b>6.4 איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p>האיחוד והחלוקה יבוצעו על פי ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
	<p><b>6.5 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p>השטחים המיועדים לדרכים וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש עירוני מעורב ירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.  השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש עירוני מעורב והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר.</p>	
	<p><b>6.6 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p>א. לתכנית תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח עפ"י הנחיות מה"ע התקפות לעת הוצאת ההיתר ותובא לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתר בניה. ב. תכנית העיצוב תכלול את כל תאי השטח שבתחום התכנית לרבות כל השטחים הפרטיים הפתוחים למעבר ושימוש הציבור. ג. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה בת קיימא עפ"י הנחיות מה"ע התקפות לעת הוצאת ההיתר. ד. תכנית העיצוב תקבע את מיקום שטחי הציבור הבנויים עפ"י צרכים ושיקולים עירוניים. התכנית תאפשר שימוש בשפ"פ ובמידת הצורך גם בשפ"פ בזיקת הנאה לטובת חצר סגורה נלווה לשימוש ציבורי. ה. התכנית תקבע את תמהיל יח"ד ותחייב יצירת מגוון של דירות כולל שיעור של דירות קטנות, בינוניות וגדולות. ו. תכנית העיצוב תקבע את מיקום השימושים שאינם למגורים. ז. תכנית העיצוב תקבע את מיקום הכניסות למבנים תוך העדפה למיקום כניסות המבנים מהרחובות. ח. אישור תיק תיעוד מלא לבניין לשימור. תכנית העיצוב תכלול תיאום של שימור המבנה בשלמה 60, על בסיס תיק תיעוד מאושר. ט. במסגרת תכנית העיצוב תיבחן האפשרות למקם גוזזטראות מעל תחום הדרך, תוך התחשבות בחדת הרחוב המתקבל, בפרט ברחובות שלמה והשי"ך, בעיצוב המבנים, ובתנאי שמיקום זה לא יגרום לתוספת זכויות ו/או שינוי לתכנית המבנים. י. במסגרת תכנית העיצוב, השפ"פ הפונה אל רח' השי"ך יפותח כגינה איכותית, כולל נטיעת עצים בוגרים. יא. תכנית העיצוב תעסוק במתקני תשתיות. מתקני התשתית ימוקמו בתת-הקרקע. בסמכות מה"ע לקבוע מיקום שונה של מתקני תשתית בשל אילוצים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

הנחיות מיוחדות	6.7
<p>א. במידה ויוצא היתר לשימוש מלונאי לא ניתן לחלק את מבנה המלון והוא יכלול חיבור אחד לחשמל, מים וגז. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון.</p> <p>ב. שטחי מלונאות אלו יהיו ע"פי ההוראות והתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישורו.</p> <p>ג. לא ניתן יהיה לרשום יחידת אירוח לגורם מסוים. תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.</p> <p>ד. תרשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהיה מותנית באישור העיריה כדי להבטיח שלא ימכרו יחידות מלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב' או לקבוצת גורמים. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.</p>	

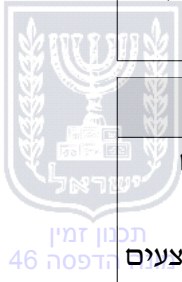


איכות הסביבה	6.8
<p>א. בשלב אישור תכנית העיצוב יומצא סקר היסטורי לכל המתחם לאישור המשרד להגנת הסביבה במחוז תל אביב. אישור התכניות לביצוע בדיקות קרקע ובדיקות גזי קרקע ופינוי קרקע מזהמות אם תמצא כזו יבוצע ע"י היזם מול המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. יבוצעו במתחם פתרונות לאיסוף מי נגר עילי והחדרתם לקרקע. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המתחם.</p> <p>ג. יובטחו פתרונות ורטיקאליים למערכות האוויר של הבניינים ובכלל זה אוורור החניונים והמסעדות. פליטת האוויר תהיה במפלס הגג בתחום הבניינים. לא תותר פליטת אויר במפלסי הולכי הרגל ו/או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב.</p> <p>ד. לאורך רחובות הרצל ודרך שלמה הבנייה למגורים, מלונאות ומבני ציבור תחויב במיגון דירתי כך שמפלסי הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל בשעת שיא הרעש. במבני חינוך מפלס הרעש עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 35 דציבל.</p> <p>ה. כל פסולת הבניין תפונה לאתר גריסה ומחזור. פירוק האסבסט יבוצע בהתאם להנחיות ואישורי המשרד להג"ס.</p>	



תחזוקה	6.9
<p>חלה חובת תחזוקה ע"י חברת ניהול ואחזקה לניהול השטחים הפרטים הפתוחים במגרש. חובת הניהול תירשם לפי תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</p>	

סטיה ניכרת	6.10
<p>סה"כ שטחי הבניה, קוי בנין, מס' הקומות בכל בניין כמפורט בסעיף 4.1.2 (א'), נסיגות בקומות הגג כלפי הרחובות וממוצע מינמלי ליח"ד יהוו סטיה ניכרת מתכנית זו בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת) תשס"ב 2002.</p>	



ניהול מי נגר	6.11
<p>1. על מנת להבטיח שטחים חדירי מים, בהתאם לתמ"א 34 ב' ו על מנת להבטיח את פיתוח השפ"פ כגינה ציבורית איכותית יש לשמור על 15% שטחי חלחול בכל שטח התכנית. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח בתכנית בהיקף הנדרש, במידה ויותקנו אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר בכפוף לאישור מהנדס העיר ורשות המים על-פי דין.</p> <p>2. שטח החלחול יפותח וימוקם כשטח נטיעות וגינון אפקטיבי שישרת את השימוש המרכזי בשפ"פ, מיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפרויקט יבוצע בשלב אחד	

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46