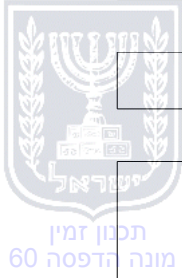


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0280933

תא/4497 - דובנוב 6-4 ת"א



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/01/2023

לאשר את התוכנית

16/05/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית קובעת שינוי יעוד מ"אזור משרדים" לאזור "עירוני מעורב", משולב מגורים, תעסוקה מסחר ומלונאות. הבינוי המוצע כולל מגדל בן 45 קומות ובו שימושי מסחר, משרדים, מגורים, ושטחי ציבור וכן קביעת שימור בניין הקיבוץ הארצי וקביעת השימושים המותרים תחת ייעוד "עירוני מעורב" תעסוקה, מלונאות ושטחי ציבור. השטח הפתוח בין הבניינים יפותח ככיכר ציבורית מגוננת ולמעברים להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/4497 - דובנוב 4-6 ת"א

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0280933

1.2 שטח התכנית 3.352 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
 תל אביב-יפו
 קואורדינאטה X 179774
 קואורדינאטה Y 664614

1.5.2 תיאור מקום

רחוב דובנוב 4-6, תל אביב-יפו
 גבולות התכנית (חלקות 758, 759 בגוש 6111):
 בצפון: חלקה מס' 757
 בדרום: חלקה מס' 760
 במערב: רחוב דובנוב
 במזרח: רחוב לאונרדו דה וינצ'י.

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
	13	דה וינצ'י לאונרדו	תל אביב-יפו
	15	דה וינצ'י לאונרדו	תל אביב-יפו
	6	דובנוב	תל אביב-יפו
	4	דובנוב	תל אביב-יפו

שכונה הקריה וסביבתה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	758-759	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
תא/ 1043	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/ 1043 בתחומה	1514			20/03/1969
תא/ 3440	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/ 3440 בתחומה	5526	4150		10/05/2006
תא/ 3954	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3954. הוראות תכנית תא/ 3954 תחולנה על תכנית זו.	6813	5903		05/06/2014
תא/ ג	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/ ג בתחומה	4208	2974		21/04/1994
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004
תא/ 1137	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/ 1137 בתחומה	1488	1		28/11/1968
תא/ 1522	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/ 1522 בתחומה	1905	1320		23/03/1973
תא/ 2280	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/ 2280 בתחומה	3147			10/01/1985
תא/ 2397	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/ 2397 בתחומה	4297	2762		10/04/1995

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תא/2397 ב	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/2397 ב בתחומה	3961	1369		09/01/1992
תא/G	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/G בתחומה	1097			11/06/1964



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				צדיק אליקים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		צדיק אליקים		תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	מנחה		41	01/03/2018	רון לשם	10: 10 24/05/2018		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		5	02/01/2022	חובב אלגביש	12: 04 22/06/2022		לא
ניהול מי נגר	מנחה		19	30/06/2022	חובב אלגביש	09: 31 03/07/2022		לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500	1	03/07/2022	חובב אלגביש	09: 29 03/07/2022		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	02/02/2020	חובב אלגביש	10: 22 18/06/2020		לא
חשמל	רקע	1: 500		22/02/2020	ערן בלום	14: 25 22/09/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/08/2020	ברנרד גטניו	10: 27 18/06/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	01/02/2023	צדיק אליקים	12: 47 02/02/2023		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	15/01/2020	אילנה אופיר	10: 23 18/06/2020	נספח פיתוח מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	16/06/2019	כנרת דביר	14: 26 22/09/2020	נספח תנועה מנחה	לא

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

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	gilit@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	צדיק אליקים	38373	אליקים אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	40	03-6206001	03-6206002	office@eliaki m-arch.com
	מודד	ברנרד גטניו	570	קבוצת דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com
אדריכלית	יועץ נופי	אילנה אופיר	33242	אילנה אופיר אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי בע"מ	מבשרת ציון	הדרור	5	02-5336654	02-5340896	ilofir@netvisi on.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	office@rameng.net
שימור	יועץ	איריס יוסיף אור		איריס יוסיף אור תכנון ושימור עירוני	תל אביב- יפו	אנילביץ מרדכי	62	03-7327077	1533-7327077	irisv.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף אלגביש בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	hovav@lavinatif.co.il
מהנדס חשמל	יועץ	ערן בלום	16045		ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735062		eran@e-blum.com
	יועץ סביבתי	רון לשם			ירושלים	הנטקה	36	02-6427729	02-6427103	



מכון זמין
מונה הדפסה 60



מכון זמין
מונה הדפסה 60

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

מונח	הגדרת מונח
שטחים לרווחת תושבים	שטחים בגג המבנה לשימוש פנאי, שטחים מבוזרים בתוך המבנה למועדון דיירים או שימוש ספורט וכושר.

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**

קביעת זכויות והוראות בנייה לאזור עירוני משולב מגורים, תעסוקה, מסחר מלונאות ושטחי ציבור בנויים וכן שימור מבנה הקיבוץ הארצי. השטח הפתוח בין הבניינים יפותח ככיכר ציבורית מגוננת ולמעברים להולכי רגל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"אזור משרדים" לאזור "עירוני מעורב", משולב מגורים, תעסוקה מסחר ומלונאות.

2. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם

3. קביעת מבנה הקיבוץ הארצי לשימור בהגבלות מחמירות, כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.

4. קביעת שימושים בשני תאי שטח: תא שטח מספר 1 לבנייה חדשה לתעסוקה מגורים, מסחר, ושטחי ציבור. תא שטח מספר 2 לשימור מבנה קיים בו יותרו שימושי מסחר תעסוקה ומלונאות.

5. קביעת הוראות בינוי למגדל של עד 45 קומות בתא שטח מספר 1, גובה קומות, קווי בניין.

6. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בכל השטח הפנוי במקרקע בתחום התוכנית והוראות לפיתוח השטח.

7. קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב.

8. קביעת הוראות להיתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
עירוני מעורב	2, 1	בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	2
		זיקת הנאה	עירוני מעורב	2, 1
		זיקת הנאה למעבר ברכב	עירוני מעורב	1
		חזית מסחרית	עירוני מעורב	1
		להריסה	עירוני מעורב	2, 1
		מבנה להריסה	עירוני מעורב	2, 1

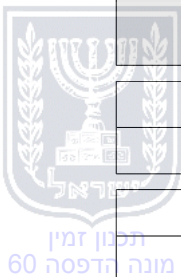
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
משרדים	3,352	100
סה"כ	3,352	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	3,352.04	100
סה"כ	3,352.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>הוראות לתא שטח 1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במרתפים שימושים לפי תא/ע 1. 2. בקומות הקרקע והגלריה יותרו שימושי מסחר, שרותים אישיים, מבואות, שטחי ציבור ושטחי שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי שרות. שטחי המבואות ושטחי השירות לא יעלו מעל 40% משטח קומת הקרקע. 3. בקומות מעל קומת הקרקע יותרו שימושי מסחר, תעסוקה, מגורים, שטחי ציבור, חדר כושר ושטחים לרווחת הדיירים, קומות טכניות, שטחי שרות ומרחבים מוגנים. 4. שטחים ציבוריים בנויים: חברה, קהילה וספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי העירייה, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים. <p>שטחי הציבור ימוקמו בקומות התחתונות (קומת הקרקע ומעלה) בקומות רציפות. יותר שימוש נלווה סחיר לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי. בשטחים הציבוריים יתאפשרו בתת הקרקע שטחי תפעול, חדרי מכונות ומחסנים הדרושים להפעלתם.</p> <p>הוראות לתא שטח 2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו שימושי תעסוקה ומסחר, מלונאות.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>זכויות בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות הבניה יהיו על פי המפורט בטבלה בסעיף 5. 2. תוספת לשטחי הבנייה ומספר הקומות המפורטת בטבלה בסעיף 5 יהיו סטייה ניכרת לתכנית זו. 50% מיח"ד למגורים יהיו בשטח כולל של עד 65 מ"ר (שטחי עיקרי ושירות). 3. לפחות 125 מטרים ברוטו מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בהפניה לכיוון צפון (בסמיכות למגרש הציבורי). 4. במידה וייקבע בהיתר הבניה שימוש לגן ילדים או כל שימוש אחר המצריך שטח חצר, בשימוש למבנים ומוסדות ציבור, תוצמד לו חצר/ מרפסת כנדרש עפ"י הנחיות הגורם הרלוונטי.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות לתא שטח 1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבואה לשימושים הציבוריים תהייה נפרדת מהמבואות לשימושים הסחירים ותמצא בקומת הקרקע. 2. המבואה והכניסה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב. 3. ככל הניתן, מערכת התשתית של השטחים הציבוריים תהייה נפרדת מהשימושים הסחירים. 4. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים לא יעלה על פי 2 מגובה קומה בשימושים הסחירים. 5. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים כגון כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי איורור, מתקנים סולרניים וכיו"ב. 6. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים לרבות התקנת מערכות תנועה





4.1	עירוני מעורב
	<p>נפרדות בכל הקומות בהם נמצאים שטחים ציבוריים.</p> <p>7. מקומות חניה לשטחים הציבוריים יקבעו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירת ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכו'.</p> <p>8. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הוראות לתא שטח 1 :</p> <p>1. גובה המגדל בתא שטח 1 - עד 45 קומות (כולל קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה/ כפולה ולא יעלה על הגובה הקבוע בטבלה 5 בכפוף למגבלות גובה של רשות שדות התעופה לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. יש לכלול בגובה האבסולוטי של הבניין ארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון או מעל מעקה הגג.</p> <p>הוראות לתא שטח 2 :</p> <p>1. בהתאם לגובה המבנה הקיים.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>תא שטח 1 :</p> <p>1. לצפון (חלקה מס' 757) - 4 מטרים. בקומת הקרקע נסיגה של 3 מטר.</p> <p>2. לדרום (חלקה מס' 760) - 2 מטרים. בקומת הקרקע נסיגה של 3.66 מטר.</p> <p>3. למערב (רחוב דובנוב) - 4 מטרים. בקומת הקרקע נסיגה של 3 מטר.</p> <p>4. למזרח (חלקה 759 בית הקיבוץ הארצי) - 17 מטר מגבול מגרש מזרחי של חלקה 758. בקומת הקרקע תהיה נסיגה של 2 מטר.</p> <p>5. קווי הבניין מתחת לקרקע - כמפורט בסעיף ניהול מי נגר.</p> <p>תא שטח 2 : על פי הקיים ובהתאם לתיק התייעוד.</p>
ה	<p>מלונאות</p> <p>הוראות לתא שטח 2 :</p> <p>1. ככל שיוקם מלון, יהיה זה השימוש הבלעדי מעל קומת המסחר.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה לשימוש מלונאות יהיה הבטחת עמידה בתקניי הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות.</p> <p>3. יותרו עד 100 יח"ד מלונאיות תוך התייחסות לשימור ערכי המבנה.</p> <p>4. המלון יידרש להיות בבעלות אחודה בהתאם להוראות תמ"א 12/1. לא תתאפשר הפרדת</p>

4.1	עירוני מעורב
	מונים.
ו	<p>גגות</p> <p>1. יותר שימוש בגגות לשהייה ושטחי בילוי. 2. הגגות ייחשבו כחזית החמישית של המבנה.</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>בהתאם לסעיף 6.10 להלן.</p>
ח	<p>שימור</p> <p>הוראות לתא שטח 2 :</p> <p>1. מבנה הקיבוץ הארצי הינו בניין לשימור בהגבלות מחמירות. הבניין ישוקם וישומר בהתאם למבנה המקורי ולאחר הכנת תיק תיעוד מפורט. יוסרו חלקי מבנה שהינם תוספות מאוחרות עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. לא תותר תוספת קומות במבנה הקיבוץ הארצי. 3. יותרו החיזוקים הקונסטרוקטיביים הנדרשים לצורך המשך תפקודו בלבד של המבנה, ובמסגרת השטחים המותרים על פי תכנית זו וללא פגיעה בערכי המבנה. 4. מערכת התשתיות והמתקנים הטכניים יהיו מנותקים מהמבנה. במידה ותידרש התקנת תשתיות על גבי גג המבנה הם יותקנו באופן סמוי ובכפוף לאישור מחלקת השימור וללא פגיעה בערכי המבנה. 5. תינתן עדיפות לפתח את גג המבנה כשטח פעיל המשרת את שימושי המבנה. 6. תשתיות חיצוניות כגון חדר חשמל, מערכות מיזוג אויר וכיו"ב יועתקו אל תת הקרקע וניתן למקמם בתת הקרקע בתא שטח 1, וללא פגיעה בערכי השימור, ליצירת רצף מעברים להולכי רגל מרחוב לאונרדו דה וינצ'י לרחוב דובנוב. כל פעולה שתעשה בטיפול בתשתיות תהיה טעונה תיאום מוקדם ואישור מחלקת השימור העירונית. 7. שימור המבנה יכלול את עבודות האומנות המשמעותיות המשולבות בחלקי המבנה בחללים המשותפים כגון קיר קרמיקה באולם הכנסים וחלל חדר המדרגות חללי הכניסה, מבואות, אולם הכנסים וכד'. 8. חלונות אוורור בחלקו המערבי של המבנה, מעל אולם הכנסים, יפורקו במידת הצורך באופן שיאפשר פיתוח נופי רציף בין המבנה לשימור לכיכר המתוכננת ממערב לו. 9. השטחים הטכניים מדרום למבנה לשימור יקורו על מנת לאפשר מעבר רגלי מרחוב לאונרדו דה וינצ'י אל הכיכר העירונית במרכז התכנית.</p>
ט	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות לתא שטח 1 :</p> <p>1. קומת הקרקע תכלול נסיגות בארבעת החזיתות ליצירת התייחסות למפלס הרחוב כמפורט לעיל. גובה קומת קרקע מסחרית וקומה טכנית לא יעלה על 6 מטרים ברוטו. 2. גובה קומה טיפוסית למשרדים עד 3.8 מטרים ברוטו. 3. גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.4 מטרים ברוטו. 4. יותרו מרפסות ובלבד שימוקמו במעטפת הבניין, ולא תותר הבלטתן מעבר למישורי החזית.</p>

עירוני מעורב	4.1
<p>5. צירוף שטחי המרפסות לשטחי הדירה יהווה סטייה נכרת לתכנית.</p> <p>הוראות לתא שטח 2 :</p> <p>1. הבניין הקיים מיועד לשימור בכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 (ח').</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. השטחים בתחום התוכנית שלא יהיו מבוניים יפותחו ברצף עיצובי ותפקודי עם המדרכות ברחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י ועם המגרשים הגובלים.</p> <p>2. תינתן התייחסות מיוחדת לרצועת הצמחייה בחלקה הגובלת מצפון על מנת לחזק את המעבר הקיים ולמניעת פגיעה בעצים הקיימים.</p> <p>3. יובטחו בתי גידול לנטיעות בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים מתחת למפלס הפיתוח במרחב התוכנית.</p>	<p>י</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(7) 4	(6) 17	(5) 2	(4) 4	7	45	(3) 165	(2) 170	50		15741	(1) 450	5000	12500	2363	1	מגורים	עירוני מעורב
										350		600	(8) 1500	2363	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
												5000	) 12500 (9	2363	1	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
(13)	(13)	(13)	(13)				0	(13)		) 1785 (12		(11) 264	) 3582 (10	989	2	תעסוקה	עירוני מעורב
(17)	(17)	(17)	(17)		(16)		(15)	(14)					(10)		2	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
עירוני מעורב	מגורים	1	2040
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	1	150
עירוני מעורב	מסחר ותעסוקה	1	
עירוני מעורב	תעסוקה	2	
עירוני מעורב	מלונאות (אכסון מלונאי)	2	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים לרווחת הדיירים. השטחים לא יוצמדו ויירשמו כרכוש משותף.
- (2) 50% מיחיד למגורים יהיו בשטח כולל של עד 65 מ"ר (שטחי עיקרי ושירות).
- (3) לא יותר מ-180 מ' מעל פני הים לרבות אביזרי בנייה ומתקנים על הגג.
- (4) קו בניין לחלקה 757.
- (5) קו בניין לחלקה 760.
- (6) מקו מגרש של חלקה 759.
- (7) קו בניין לרחוב דובנוב.
- (8) תותר המרה של שטח עיקרי לשטח שירות בהיקף של עד 15%.
- (9) שטחי המסחר יהיו בהיקף של עד 20% מסך השטח העיקרי לתעסוקה. שטח מסחר מינימלי לא יפחת מ-400 מטר מרובע שטח עיקרי.
- (10) ככל שיוקם מלון, יהיה זה השימוש הבלעדי מעל קומת המסחר.
- (11) ובנוסף 140 מ"ר עבור מצללות.
- (12) 150 מ"ר מתוך השטח יוקצו לקרוי המסעה הדרומית.
- (13) על פי הבניין הקיים בשטח ובהתאם לתיק התייעוד. באישור מחלקת השימור יותרו תוספות מינוריות כגון מדרגות חרום, ומעלית לצורך עמידה בתקנות ככל שיידרש..
- (14) על פי הבניין הקיים בשטח ובהתאם לתיק התייעוד. באישור מחלקת השימור יותרו תוספות מינוריות כגון מדרגות חרום, ומעלית לצורך עמידה בתקנות ככל שיידרש.
- (15) יותרו עד 100 יחיד מלונאות.
- (16) עפ"י הקיים, כמפורט בסעי' 4.1.2 ט 2.
- (17) על פי הקיים ובהתאם לתיק התייעוד.




6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה: תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לפני השטח, תוך בחינה מפורטת של הממשק עם הפיתוח למבנה לשימור אשר כולל חלל תת קרקעי, באישור הוועדה המקומית. תכנית העיצוב תוכן לכלל המרחב שאינו מבונה וכן לנושאים הבאים:</p> <p>א. התכנית תוצג כחלק מהבלוק העירוני התחום בין הרחובות שדרות שאול המלך, לאונרדו דה וינצ'י, קפלן ודובנוב ותכלול פיתוח המאפשר את רצף תנועת הולכי הרגל בסביבה.</p> <p>ב. התכנית תקבע הוראות מחייבות לעניין העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים, חתכים וחזיתות, פיתוח שטח זיקות ההנאה ברצף עם המגרשים והרחובות הגובלים, טיפול בגגות המבנים כולל התייחסות למופע חזית חמישית, חומרי גמר, פיתוח נטיעות וגינות.</p> <p>ג. התכנית תציג את הנסיגות בקומת הקרקע על מנת לאפשר מרחב ציבורי איכותי המשלב הליכתיות, מסחר, כיכר וכניסה לשטחי ציבור.</p> <p>ד. התוכנית תקבע הנחיות לתכנון פינוי אשפה, פריקה וטעינה, מעברים תת קרקעיים בין חניונים, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאת חירום), אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>ה. התוכנית תכלול את פריסת שטחי הציבור הבנויים ואת שטחי המסחר ומימדיו בקומת הקרקע.</p> <p>ו. התכנית תכלול תכנית ניהול לאתר, ובכללה הגנה בזמן העבודות על המבנה לשימור, הגנה על העצים הקיימים בגבול התכנית ומבנים גובלים, גידור השטח ואמצעים למזעור מטרדי רעש, זיהום אוויר, אבק וכיוצ"ב במהלך הבניה.</p> <p>ז. התוכנית תכלולנה הנחיות בנושאים של בניה בת קיימא לשם עמידה ברמה של 3 כוכבים לפחות לתקן ישראלי 5281, בהתאם למפורט בסעיף 6.5 "בנייה ירוקה", בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ח. תכנית העיצוב תתוכנן באופן בו תיווצר תכסית מכל בינוי לצורך ניהול מי נגר ונטיעות בשטח כולל של 15% משטח התכנית, כמפורט בסעיף ניהול נגר.</p> <p>ט. הטיפול בגג יפורט במסגרת תכנית עיצוב והפיתוח אשר אישורה מהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>י. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול את השטחים הפנויים מבינוי סביב המבנה לשימור ליצירת רצף עיצובי ותאפשר חיבור בין תאי השטח למעבר הולכי רגל כאמור בסעיף 6.10.1.</p> <p>יא. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים, ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>יב. תנאי לתכנית עיצוב בתא שטח 2 יהיה הכנת תיק תיעוד מלא.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 2, לחיזוק הבניין ו/או תוספת מינוריות כגון גרם מדרגות ומעלית (לצורך עמידה בתקנות): הגשת תיק תיעוד מלא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, בתוך 30 יום מהגשת המסמכים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה במתחם 1 יהיה הבטחת שימור בנין הקיבוץ הארצי.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה ביצוע תחשיבי כמויות הפסולת הצפויה (על פי מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר על ידי הוועדה המקומית) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה. אישורים על כמויות הפסולת יועברו לאגף רישוי ופיקוח בניה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר הריסה למבנים ואלמנטים קיימים בתא שטח מספר 2, יהיה סקר אסבסט</p>

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>שיערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך ויוגש לגורם הסביבתי המוסמך, לקבלת היתר פירוק.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות עדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות האוויר, מערכת אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת אוויר, כולל התייחסות לפירים לחניונים ולסך כל שטחי המסחר, קרינה, זיהום קרקע, אשפה וכו'.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח מס' 1 יהיה הגשת דו"ח קרינה של אומדני השדה המגנטי מחדר החשמל.</p> <p>9. הטיפול במופע של החזיית החמישית יצורף כחלק מהבקשה להיתר בניה, להנחת דעתו של מהנדס העיר.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה מעל הגובה המותר בתכנית להקמת מנופים ועגורנים הנו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>

6.3	חניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>1. תקן החניה יהיה 1:240 לתעסוקה, ו-1:0.5 למגורים.</p> <p>2. תקן החניה לשאר השימושים וכן תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים, יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. תקן החניה הינו מירבי.</p> <p>4. לטובת תא שטח 2 יוקצו 23 מקומות חנייה. מקומות החנייה יוקצו ככל הניתן בתא שטח 2. יתרת מקומות החנייה שלא ניתן להקצותם בתא שטח 2 יוקצו בחניון בתא שטח 1 בנוסף על מקומות החנייה החייבים על פי התקן בתא שטח זה.</p> <p>5. תותר חפיפה בין השימושים השונים לצורך חישוב תקני החניה.</p> <p>6. החניה לכל השימושים, פרט לשימושי המגורים, תתנהל כחניה ציבורית וכמשמעותה בתקנות החנייה.</p> <p>7. פריקה וטעינה יותרו במפלס המרתף העליון ותוסדר הגישה גם לתא שטח 2.</p> <p>8. גובה החניון העליון יאפשר גינון ומילוי אדמה לעומק של 1.5 מטרים לפחות באזור בתי גידול לעצים.</p> <p>9. תא שטח 1: החניה תוסדר בתחום תא שטח 1, במפלס תת קרקעי בלבד.</p> <p>10. תא שטח 2: לא תותר חניה עילית. הגישה למקומות חנייה אלו תתאפשר באמצעות זיקת הנאה מתא שטח 1 בתת הקרקע.</p>

6.4	איכות הסביבה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>1. יובטחו פתרונות למערכות האוורור של הבניינים ובכלל זה אוורור חניונים ומסעדות. פליטת האוויר תהיה במפלס הגג של הבניינים. לא תותר פליטת אוויר במפלסי הולכי הרגל ו/או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב. פתרונות האוורור יוצגו בתוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי. מערכת האוורור של שטחי המסחר והתעסוקה יהיו נפרדות משאר השימושים.</p> <p>2. יש לתכנן מיגון אקוסטי דירתי בהתאם לדרגות המיגון האקוסטי הדירתי המומלץ.</p> <p>3. תכנית העיצוב האדריכלי תבצע את תכנון השימושים למבני הציבור על בסיס מודל פיזור מזהמים Non methane VOC's.</p> <p>4. קרינה- יידרש חיזוי קרינה וקבלת היתר סוג מהמשרד להגנת הסביבה. תכנית עיצוב אדרכלי תקבע כי לא יתוכננו חדרי שנאים בסמיכות לאזורי שהיה ממושכת.</p> <p>5. בכל בניין מעורב בו מתוכנן מסחר יידרש פיר פנימי וארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג הגבוה</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>6.4 איכות הסביבה</p>
	<p>לטובת כל שטחי המסחר. 6. אסבסט - לשלב הכנת תוכנית עיצוב אדריכלית, וככל ויידרשו שינויים במבנה לשימור בתא שטח מספר 2, יועבר סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יצביע על מיקומו של אסבסט צמנט בתחומי המבנים/ אלמנטים המיועדים להריסה בתא שטח 2. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א 2011. 7. בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית 18 על שינוייה, שימושים ציבוריים יהיו בכפוף לשמירת מרחקי הפרדה מתחנת הדלק בתחום קו המגבלות המסומן בתשריט. 8. על חדרי החשמל ושאר מתקני החשמל להיות מרוחקים ממקום שהיית אדם ממושכת ולעמוד בדרישות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p>
	<p>6.5 בניה ירוקה</p>
	<p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תוכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בניה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכדומה), מחזור פסולת, שימור וחיסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה על מנת לעמוד ברמה של 3 כוכבים לפחות לתקן ישראלי 5281 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>6.6 הריסות ופינויים</p> <p>א. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. ב. טיפול בפסולת בניין: פסולת בניין תפונה לאתר פסולת עימו עשה הסכם פינוי. ג. טיפול בעודפי עפר: 1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטח תכניות אחרות במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר ככל הניתן. 2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא בה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p>
	<p>6.7 חשמל</p> <p>הוראות לתא שטח 1: 1. תחנות השנאים של חברת החשמל (תחנות פנימיות) ישולבו בתוכניות המבנה. לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד. 2. תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה, יועתקו בתאום עם בעלי התשתית (חברת החשמל וחברות התקשורת). הוראות לתא שטח 2: 1. תנאי להיתר בניה יכלול את העתקת חדר מיתוג קיים של חברת החשמל הצמוד למבנה הקיבוץ הארצי בתיאום עם חברת החשמל. 2. התאום עם חברת החשמל הם תנאי למתן היתר בניה לשיפוץ.</p> <p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>1. תשמר תכסית פנויה מבינוי (על ותת קרקעי) בשטח כולל של 15% לכל הפחות משטח התכנית לצורך ניהול מי נגר ונטיעות. לא תותר הקטנת תכסית, גם בהינתן פתרונות חלופיים לניהול נגר ולהחדרתו לתת הקרקע. 2. יעד נפח מי נגר לניהול בתחומי התכנית יעמוד לפחות על 50% מנפח הגשם היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנה (כ-190 מ"ק). 3. לאחר מימוש מלוא אמצעי ניהול הנגר, יעדי הספיקה היוצאת מכל אחד מהמוצאים אל המערכת העירונית לא יעלה על מחצית מכמות המשקעים באירוע בהסתברות 20% שמשכו 60</p>



ניהול מי נגר	6.8
<p>דקות.</p> <p>4. קריטריוני התכנון למניעת הצפות יתבססו על ההנחיות תמ"א 1 תוך שימוש משולב באמצעי תיעול, אמצעי ניהול נגר ותכנון גובה הבינוי ומפלסי הקרקע.</p> <p>5. בתכנית עיצוב ופיתוח יפורטו כלל אמצעי ניהול הנגר בחלוקה למגרשים.</p>	

זיקת הנאה	6.9
<p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח "זיקת הנאה להולך רגל" מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. תא שטח 1: תיקבע זיקת הנאה לרכב ברמפות לטובת אפשרות כניסה לבניין הסוכנות היהודית הגובל מדרום ככל שתידרש.</p> <p>3. תתאפשר זיקת הנאה למעבר תשתיות.</p> <p>4. תתאפשר זיקת הנאה למעבר רכב בין תאי שטח 1 ו-2.</p>	



רישום שטחים ציבוריים	6.10
<p>הקרקע לצורכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה. קומות מבונות, ככל שלא יוחכרו כאמור, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.</p>	

עתיקות	6.11
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
0	לא רלוונטי
התנייה	

7.2 מימוש התכנית

תוך 20 שנים מיום אישור התכנית