

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0305268

תא/4485 - דרך שלמה 46 + 48

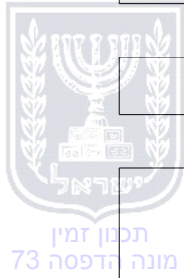
מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית 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

התכנית ממוקמת באזור מבואות יפו בתא שטח התחום ע"י רחוב שלמה מצפון, רחוב רבנו חננאל מדרום, ורחוב הרא"ש ממערב. במזרח התכנית כוללת את המגרש בפינת שלמה ורחוב בן עטר ואינה כוללת את שאר המגרשים לאורך רח' בן עטר. הגבול המזרחי שלה עובר בעורף החלקות הללו. שטח התכנית הינו כ-8 דונם.

בתחום התכנית קיימים היום מבנים שנבנו בשנות ה-50, סככות בשימוש תעשייה קלה ומבנה "בית באר" שהוכרז כמיועד לשימור. חלק מהמבנים במצב פיזי רעוע, חלקם נטושים ואינם תואמים את רוח תכנית המתאר תא/5000 ומדיניות מבואות יפו.

מטרת התכנית הינה לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור בהתאם לתכנית המתאר, ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים של מגורים, תעסוקה ומסחר, תוך מתן מענה לשטחי ציבור ע"י יצירת מגרש למבני ציבור ושטח פרטי תכנון זמין מונה הדפסה 73

הבינוי המוצע מחזק ומדגיש את הרחובות העירוניים ע"י בינוי מלווה רחובות בקו בניין 0, הכולל מסחר בקומת הקרקע. גובה המבנים הסמוכים לרחובות שלמה ורבנו חננאל הוא עד 7 קומות (קרקע + 6 קומות). ביניהם בעורף המתחם מתוכננים שני מבנים בני 18 קומות (קרקע + 17 קומות). בפינת הרחובות שלמה ובן עטר ישומר מבנה בית הבאר. תוספות מאוחרות על גבי המבנה המקורי יהרסו, ותהיה הרחבה של הרחובות בפינה זו.

התכנית מתואמת עם תכנית נוספת המקודמת מערבית לה, יחדיו הן יוצרות מרחב ציבורי משמעותי, משני צידי רח' הרא"ש, שכולל שטחים פרטיים עם זיקת הנאה לציבור שיפותחו כגינה, ומגרשים למבני ציבור הממוקמים לאורך רחוב חננאל. רחוב הרא"ש מתוכנן באופן שישלים את רצף השטחים הציבוריים המתוכננים בשתי התכניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תא/4485 - דרך שלמה 46 +48

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית

507-0305268

1.2 שטח התכנית

8.300 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

מקומית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף

קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א

(א) סעיף קטן 9

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

178214 קואורדינאטה X

662424 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון- רח' דרך שלמה

ממזרח- רח' בן עטר

מדרום- רח' רבנו חננאל

ממערב- רח' הרא"ש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	בן עטר	תל אביב-יפו
	16	בן עטר	תל אביב-יפו
	46	דרך שלמה	תל אביב-יפו
	48	דרך שלמה	תל אביב-יפו
	9	הרא"ש	תל אביב-יפו
	7	הרא"ש	תל אביב-יפו
	3	הרא"ש	תל אביב-יפו
	5	הרא"ש	תל אביב-יפו
	1	הרא"ש	תל אביב-יפו
	7	רבנו חננאל	תל אביב-יפו
	9	רבנו חננאל	תל אביב-יפו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	57, 65, 125	חלק	מוסדר	7052

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23. הוראות תכנית תמא/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו כוללת תמריצים לחיזוק מתוקף תמא 3/38. לא ינתנו תמריצים נוספים לחיזוק מתוקף תמ"א 38 על שינוייה.	כפיפות	תמא/38 /3 /א
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
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
18/07/2016	8757	7304	תכנית צ'. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית זו יבוטלו לעניין זכויות הבניה ושאר הוראות תכנית זו ימשיכו לחול.	שינוי	507-0271700
18/12/1984		3137	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית מ בתחום הקו הכחול	החלפה	מ
10/05/2006	4150	5526	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/3440 בתחום הקו הכחול	החלפה	תא/3440



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ג/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית ג/1 תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית זו יבוטלו לענין זכויות בניה.	5705	3996	20/08/2007
תא/ע/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית זו יבוטלו לענין זכויות בניה.	5264	1594	15/01/2004
תא/5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
507-0177683	כפיפות	תכנית 4053 למסגרות חינוכיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0177683. הוראות תכנית 507-0177683 תחולנה על תכנית זו. מספר פנימי לתכנית : 4053	7234	4616	27/03/2016
תא/483	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 483 בתחום הקו הכחול	1142	873	24/12/1964



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון בר אוריין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		06/05/2018	שלומי מערבי	13/02/2018			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		05/09/2018	גדעון בר אוריין	05/09/2018		1: 500	מנחה	בינוי
לא		06/05/2018	אבירם אגאי	25/03/2018	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		30/01/2018	גדעון בר אוריין	30/01/2018	1	1: 500	מחייב	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



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	קבוצת חגיג-סלמה בע"מ		קבוצת חגיג- סלמה בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-5550324	03-6952958	office@hagag- group.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין עזריאלי העגול קומה 32.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת חגיג- סלמה בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-5550324	03-6952958	office@hagag- group.co.il

(1) כתובת: בניין עזריאלי העגול קומה 32.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	קבוצת חגיג- סלמה בע"מ		קבוצת חגיג- סלמה בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-5550324	03-6952958	office@hagag- group.co.il
בבעלות רשות מקומית	ועדה מקומית			עיריית תל אביב	תל אביב- יפו	פילון	5	03-7247282		info@mail.tel- aviv.gov.il
בעלים	פרטי	מיכאל הרצוג			תל אביב- יפו	עמרי	5 א	03-7111711		
בעלים	פרטי	שירין הרצוג			תל אביב- יפו	עמרי	5 א	03-7111711		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	גוש 7052 חלקה 216 בע"מ		גוש 7052 חלקה 216 בע"מ	קיסריה	הרימון	19	03-7111711		

(1) כתובת: בנין עזריאלי העגול קומה 3.

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	גדעון בר אוריין		בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	074-7884400		office@barorian.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
מודד	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט ליברמן מדידות (מ.א.) (2008) בע"מ	בני ברק	(1)		03-9417011	03-9417013	ddc_il@yahoo.com
	שמאי	שלומי מערבי	485		תל אביב- יפו	תמיר שמואל	17	03-6993495		maaravis@bezeqint.net

(1) כתובת: הלח"י 27.

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 מהרחוב, ועד למפלס העליון של קצה המעקה מעל הגג העליון.
מבנה לשימור	בית הבאר המצוי בחלקה 65 בגוש 7052
מס' קומות	מס' הקומות כולל את כל הקומות בבניין כולל קומת קרקע, קומת הגג החלקית וקומות טכניות באם יתוכננו.
מסחר	שימושי מסחר 1 כפי שמוגדרים בתא 5000
משרדים	שימושי משרדים כפי שמוגדרים בתא 5000
שטח דירה	סך השטחים העיקריים ושטחי השירות הדיירתיים, לא כולל שטח גזוזטראות ושטחי שירות משותפים.
תכסית	היטל על הקרקע, כולל כל קומות המבנה, גזוזטראות, וכל חלק הבולט מהמבנה.
תעסוקה	שימושי תעסוקה 1 כפי שמוגדרים בתא 5000

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**

1. לאפשר פיתוח והתחדשות עירונית בהתאם לתא 5000 ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים, תוך שימור בית הבאר, יצירת מתחם עירוני חדש, הכולל עירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. מתן מענה לשטחי ציבור, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, ע"י קביעת מגרש למבני ציבור והגדרת שטחים פרטיים פתוחים ומגוננים עם זיקת הנאה לציבור.
3. השתלבות ברצף התכניות הקיימות והמתוכננות לאורך רחוב שלמה ע"י בניו מרקמי מלווה רחובות, הכולל מסחר בקומת הקרקע ומיקום המבנים הגבוהים בעורף המתחם.
4. קביעת הוראות בניו המגדירות נפח בניה מקסימלי, גובה, מס' קומות וצפיפות. הוראות בניו אלה מחייבות ולא תותר תוספת זכויות מכח תמ"א 38. חריגה מהוראות הבניו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
6. התכנית כוללת איחוד וחלוקה של המגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי ייעוד קיים ממלאכה, מלאכה ב, דרך מוצעת, ושביל להולכי רגל ל"עירוני מעורב" הכולל זיקת הנאה לציבור, "שפ"פ" הכולל זיקת הנאה לציבור, "מבנים ומוסדות ציבור", דרך מוצעת ודרך מאושרת.
3. קביעת שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר ושימושים ציבוריים.
4. חובת יצירת חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע לאורך הרחובות שלמה ורבנו חננאל.
5. הגדלת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע לפי השימושים הבאים:
 - מגורים (21868 מ"ר), מסחר (1820 מ"ר) ותעסוקה (5160 מ"ר). מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכסיות המותרות. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל- בטלות.

6. קביעת שפי"פ בשטח שלא יפחת מ-1,323 מ"ר הכולל זיקת הנאה לשימוש ומעבר רגלי לציבור כמסומן בתשריט.
7. קביעת מגרש ציבורי חדש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של 1541 מ"ר.
8. שינוי יעוד של חלק מחלקה 125 (רח' הרא"ש) מ"שביל" ל"מבנים ומוסדות ציבור", והשארת חלקו הצפוני ביעוד "שביל" כך שיהווה המשך תכנוני רציף של היעודים החדשים הסמוכים לו.
9. קביעת הוראות בינוי לארבעה מבנים במתחם:
 - מבנה בן 7 קומות (קרקע + 6 קומות) בנוי בקו בנין 0 לרחוב שלמה וכולל נסיגה בקומת הקרקע.
 - מבנה בן 7 קומות (קרקע + 6 קומות) בנוי בקו בנין 0 לרחוב רבנו חננאל וכולל נסיגה בקומת הקרקע.
 - שני מבנים בני 18 קומות (קרקע + 17 קומות) כמפורט בנספח הבינוי.
10. קביעת מספר יחידות דיור מקסימלי עד 225 וקביעת שטח דירה ממוצע שלא יעלה על 90 מ"ר ולא יפחת מ-80 מ"ר כולל ממ"ד, או לא יפחת מ-76 מ"ר במידה ובונים ממ"ק.
11. קביעת הוראות לשימור המבנה לשימור בגוש 7052 חלקה 65.
12. קביעת הוראות תנועה וחניה כולל קביעת כניסות כלי רכב.
13. קביעת הוראות לאצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה.
14. קביעת 10 יחידות דיור מסך כל יחידות הדיור עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.
15. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
16. קביעת הוראות איכות סביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	700
דרך מוצעת	701
מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
עירוני מעורב	100A
שביל	600
שטח פרטי פתוח	100B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	100A
זיקת הנאה	עירוני מעורב	100A
זיקת הנאה	שביל	600
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	100B
חזית מסחרית	עירוני מעורב	100A
לשימור	עירוני מעורב	100A
מבנה להריסה	דרך מאושרת	700
מבנה להריסה	דרך מוצעת	701
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
מבנה להריסה	עירוני מעורב	100A
מבנה להריסה	שביל	600
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	100B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	עירוני מעורב	100A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	100B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	52	0.63
מלאכה	2,966	35.74
מלאכה ב'	4,084	49.21
שביל להולכי רגל	1,198	14.43
סה"כ	8,300	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	52.21	0.62
דרך מוצעת	123.06	1.47
מבנים ומוסדות ציבור	1,559.41	18.63
עירוני מעורב	4,659.97	55.66
שביל	632.91	7.56
שטח פרטי פתוח	1,345.03	16.06
סה"כ	8,372.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מרתפים- יותרו כל השימושים המותרים בעל הקרקע, למעט מגורים. בנוסף יותרו שימושים כגון: בריכה, חדר כושר, מחסני דיירים, שטיפת רכבים, מסחר וכל השימושים עפ"י ע 1.</p> <p>ב. קומת קרקע- יותרו שימושי מסחר, תעסוקה, משרדים, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי, מבואות למבנים, חדרי טכניים, ושימושים משותפים לרווחת הדיירים. לא יותרו מגורים או חדרי מלון בקומת הקרקע.</p> <p>ג. בכל הקומות מעל לקומת הקרקע- מגורים, תעסוקה, משרדים, ו/או מלונאות, מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי לבריאות רווחה וחינוך, ושימושים משותפים לרווחת הדיירים. לא יותרו מחסנים.</p> <p>ד. בקומה העליונה, תותר הקמת בריכות שחיה במרפסות, לשימוש דירות הגג בלבד, בכפוף לאישור היח' לאיכות הסביבה והיתר רעלים להפעלת הבריכה.</p> <p>ה. במפלס הגג העליון יותרו מתקנים טכניים בלבד. לא יותרו ברכות שחיה או שימושים אחרים.</p> <p>ו. במקומות בהם יתוכנן עירוב שימושים, באותו הבניין, יש להפריד את השימושים בצורה מיטבית, זו תבחן במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>ז. במבנה לשימור בכל הקומות הקיימות: יותרו שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ו/או מלונאות לא יותרו מגורים במבנה לשימור.</p> <p>ח. שימושי מלונאות, יותרו בכפוף לסעיף 6.7.</p> <p>ט. הסדרי פריקה/טעינה ו פינוי אשפה יהיה בתת הקרקע בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניו</p> <p>א</p> <p>1. עיצוב המבנים והפיתוח יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח כמפורט בסעיף 6.6 להלן.</p> <p>2. מחויב כי לפחות 70% מאורך חזית כל מבנה בקומת הקרקע הפונה לרחובות שלמה ורבנו חננאל, יהיו חזיתות מסחריות ופעילות לרחוב. תישמר הרציפות של החזיתות המסחריות ככל הניתן. אופן עיצוב חזית מבנה שלמה 48 והיחס שלה לרחוב יקבע בתכנית העיצוב בהתבסס על תיק תיעוד מלא.</p> <p>3. גובה המבנים ומס' קומות:</p> <p>המבנים (A,B) עפ"י נספח הבינוי) על הרחובות שלמה ורבנו חננאל יהיו בגובה מרבי של 28 מ' ומס' הקומות המרבי יהיה 7 (קרקע + 6 קומות). המבנים (C,D) עפ"י נספח הבינוי) יהיו בגובה מירבי של 67.5 מ' ומס' הקומות המירבי יהיה 18 (קרקע+17 קומות). חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. גובה הקומות:</p> <p>א. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5.5 מ' ולא יפחת מ 4.5 מ', ויקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>ב. גובה קומה טיפוסית יהיה אחיד בכל המבנה ובגובה מירבי של 3.5 מ'.</p> <p>ג. גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מ' במבנים A ו-B ולא יעלה על 6 מ' במבנים D ו-C. לא תותר הבלטה של מתקנים טכניים/חדרי טכניים מעל לגובה זה, למעט לטובת מתקן למנקי החלונות. המתקנים יוסתרו במלואם ע"י מעקה הגג העליון. שאר הוראות העיצוב ותכנית קומת הגג תהיינה עפ"י תכנית ג'1. נסיגות בקומת הגג כלפי הרחובות שלמה ורבנו חננאל בהתאם לתכנית ג 1. הנסיגות שהוגדרו בג 1 יחולו בתכנית זו בכל השימושים שיתוכננו.</p> <p>5. תכנית: תכנית המבנים C ו- D לא תעלה על 650 מ"ר כל אחד. חריגה מהוראות סעיף זה</p>

4.1	עירוני מעורב
	<p>מהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>6. גוזזטראות: גוזזטראות יותרו בתחום קווי הבניין בלבד. לא יותרו גוזזטראות מעל לרחובות ובמרווחים המינימליים בין המבנים כפי שנקבע בסעיף 1. 4. ב.</p> <p>7. שטח עבור גוזזטראות לשימוש המגורים יהיה בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה 5.</p> <p>8. הכניסות הראשיות למבנים A ו-B יהיו מהרחובות שלמה ורבנו חננאל או סמוך אליהם. תותר כניסה נוספת מהשפ"פ ומזיקות ההנאה.</p> <p>9. פריקה וטעינה, פינוי ואצירת אשפה יתבצע בתת הקרקע בלבד, לא ימוקמו חדרי אשפה במפלס הרחוב.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין נסיגות ומרווחים בין המבנים:</p> <p>1. קווי הבניין, ונסיגות בקומות הקרקע יהיו כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי. הנסיגות בקומת הגג יהיו בהתאם לתכנית ג 1 בכל השימושים שיתוכננו.</p> <p>2. קווי הבניין בתת הקרקע יהיו עפ"י ע 1.</p> <p>3. מרווח בין הבניינים (A,B,C,D) שבנספח הבינוי בתא שטח 100A:</p> <p>א. המרווח בין מבנה A לבין מבנה C לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>ב. המרווח בין מבנה B לבין מבנה D לא יפחת מ-7 מ'.</p> <p>ג. המרווח בין מבנה C לבין מבנה D לא יפחת מ-12 מ'.</p> <p>4. חריגה מקווי הבניין, הנסיגות בקומת הקרקע, והמרווחים המינימליים תהווה סטייה ניכרת.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>צפיפות ותמהיל דיור:</p> <p>1. בתחום התכנית יותרו עד 225 יח"ד.</p> <p>2. שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-80 מ"ר ולא יעלה על 90 מ"ר. במידה ויתוכננו ממ"קים, ניתן יהיה להמיר חלק משטחי השירות של הממ"דים לשטחים עיקריים ובהתאם לכך יקטן שטח דירה מינימלי ממוצע ובלבד שלא יפחת מ-76 מ"ר.</p> <p>3. חריגה מהשטח הממוצע ליח"ד, שנקבע בסעיפים 12-3 לעיל, יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>4. לפחות 10 יחידות דיור מסך כל יחידות הדיור יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב. שטח הממוצע של יחידות הדיור להשכרה, לא יפחת מ-80 מ"ר, או 76 מ"ר כפי שנקבע בסעיפים 12-3 לעיל.</p> <p>5. תמהיל הדירות יקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ויחייב יצירת מגוון של דירות קטנות, בינוניות וגדולות.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>1. מרתפים יבנו לפי הוראות ע 1 למעט קומת המרתף הראשונה בה יותר גובה של 6 מ' עבור גישת</p>



4.1	עירוני מעורב
	<p>משאיות לפינוי אשפה, טעינה ופריקה וחדרי אצירת אשפה.</p> <p>2. שימוש עיקרי במרתפים יותנה בקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לממצאי סקר הערכת סיכונים. שטחים אלו יהיו מעבר לשטחים העיקריים מעל לקרקע, כמפורט בטבלה 5. לא ניתן יהיה להעביר אותם מעל לפני הקרקע. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>3. מרתפי החניה בתא השטח 100A ו-100B יהיו משותפים לכל המבנים המצויים בתא שטח 100A בתכנית ויכללו פריקה וטעינה, אצירה ופינוי אשפה - בהתאם לנספח התנועה. תיאום סופי יעשה במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>4. רמפת החניה תהיה משותפת ובזיקת הנאה לכל תאי השטח בקו הכחול, כולל תאי שטח 100A, 100B, 400, 401. תובטח גישה למרתפים במגרש הציבורי מהרמפה המשותפת לצורך חניה, פינוי אשפה שירות ותפעול.</p> <p>5. מס' מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן התקף ובהתאם למדיניות העיריה בעת הוצאת היתר או פחות ממנו.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>1. מתקני תשתיות יוקמו בתת הקרקע ואם הדבר לא ניתן, ישולבו במבנה המיועד לשימושים נוספים ובתנאי שמיקום זה נדרש לצורך תפקוד מתקן התשתיות או שהקמת המתקן בתת הקרקע אינה אפשרית מבחינה הנדסית או תכנונית אחרת וכי המתקן המוצע אינו מהווה מטריד לשימושים אחרים בסביבתו והמגבלות שהוא יטיל על סביבתו יהיו קטנות ככל האפשר.</p> <p>2. חדרי טרנספורמציה יהיו בתת הקרקע או בתוך המבנים בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. המרתף יבנה בהיתר אחד לארבעת המבנים בתא שטח 100A ויכלול תכנון מלא לחיבורי תשתיות לכלל המבנים בתכנית.</p> <p>4. כל שימושי המסחר בקומות הקרקע יחויבו בהכנה למפרידי שומן עפ"י דרישות משרד הבריאות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה לציבור בכל שטח היעוד, במפלס הקרקע מחוץ למבנים.</p> <p>2. בשטחים האלו לא תותר הקמת גדרות, קביעת שערים, או כל מחסום אחר, להוציא סגירות חורף זמניות לבתי קפה/ מסעדות שמיקומן יוגדר בתכנית העיצוב. הוראה זו לא תחול על שימור חומות/גדרות או שרידים אחרים של המבנה לשימור, באם ימצאו בתהליך התייעוד. אופן ותנאים לשימורם ושילובם בפיתוח יקבע ויתואם בתכנית העיצוב.</p> <p>3. במסגרת תכנית העיצוב תקבע זיקת הנאה לכלי רכב, לטובת הציבור לצורך מעבר לחניה תת קרקעית במגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור".</p> <p>4. בתחום זיקת ההנאה עומק השתילה לעצים יהיה 1.5 מ' לפחות ועפ"י ההנחיות העירוניות לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>5. ברחוב שלמה וחננאל לא תתאפשר הצבת כיסאות, שולחנות ו/או סגירות חורף ברצועת זיקת ההנאה.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

שטח פרטי פתוח	4.2
<p>1. השטח הפרטי הפתוח מיועד לגינון ופיתוח נופי לטובת ולשימוש הציבור. תותר הקמתם של שבילי הליכה, מתקני משחק, ספורט וכושר, ריהוט רחוב, מצללות, וכל הנדרש לשימוש זה, בדומה לפיתוח שצ"פ עירוני לרווחת ולשימוש הציבור ובהתאם לתכנית הפיתוח שתוכן למתחם עפ"י המפורט בסעיף 4.2.2. להלן.</p> <p>2. לא תותר הקמת גדרות ו/או שערים וכל מחסום אחר להולכי רגל.</p> <p>3. לא יותרו גזוזטראות מעל לשפ"פ.</p> <p>4. במפלסים התת קרקעיים בשטח זה יותרו כל התכליות כמפורט בסעיף 4.1.2 ד'.</p> <p>5. מתקני תשתיות יותרו בתת הקרקע בלבד.</p>	
	4.2.2
	הוראות
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. אופן פיתוח השפ"פ יקבע בתכנית העיצוב והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>2. עומק השתילה לעצים יהיה 1.5 מ' לפחות בין מפלס הפיתוח של השפ"פ לבין תקרת המרתף עם בתי גידול עפ"י ההנחיות העירוניות לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>3. יש לרכז את שטחי החלחול והשהיית המים של התכנית בשפ"פ ככל שניתן. זאת על מנת להבטיח שטחים חדירי מים, בהתאם לתמ"א 4ב'34 להפחית הפניית מי נגר מהמגרש אל הניקוז העירוני ולהבטיח את פיתוח השפ"פ כגינה ציבורית איכותית.</p> <p>שטח החלחול יפותח וימוקם כשטח נטיעות וגינון אפקטיבי שישרת את השימוש המרכזי בשפ"פ, מיקומו הסופי יקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>4. לא תתאפשר הקמת חדרי שנאים בשפ"פ.</p> <p>5. תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר שהיה ושימוש בכל שטח השפ"פ, לא תותר הקמת שערים וגדרות בשטח השפ"פ והוא יהיה פתוח לציבור.</p>	
	ב
	הנחיות מיוחדות
<p>1. השטח הפרטי הפתוח בתא שטח 100B מהווה חלק בלתי נפרד מתא שטח 100A, וירשם על שם הבעלים הרשומים ו/או שירשמו בתא שטח 100A בחלקים יחסיים.</p> <p>2. תירשם זיקת הנאה למעבר שהיה ושימוש לטובת הציבור במפלס הקרקע בכל שטח השפ"פ.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>1. עפ"י תכנית צ'.</p> <p>2. שימושים המותרים בשטחים ציבוריים פתוחים כגון גן ציבורי, ככר עירונית, מגרש משחקים, מתקני ספורט, הצללה וכל תכלית אחרת הקשורה לכך.</p>	
	4.3.2
	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הוראות תכנית צ'.</p> <p>2. לתאי השטח תוכן תכנית עיצוב נפרדת עפ"י הוראות תכנית צ'. ניתן יהיה להכין תכנית עיצוב לתאי שטח 400 ו 401 ביחד או לחוד להנחת דעת מה"ע.</p> <p>3. ניתן יהיה להוציא היתרים בתאי שטח 400 ו 401 בנפרד או ביחד, כמגרש אחד או כחלק מהיתר אחד הכולל מגרשים ציבוריים גובלים ככל שיהיו.</p> <p>4. שינוי השימוש הקיים בחלקה 125 (תאי שטח 600 ו 401), יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית.</p>	



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>5. לא תותר חנייה עילית בשטח מגרש מבנה הציבור.</p> <p>6. בסמכות מה"ע לקבוע את תחום תכנית העיצוב כולל מגרשים סמוכים בייעוד שב"צ.</p>
ב	קווי בנין עפ"י תכנית צ'.
ג	זכויות בניה מאושרות זכויות הבנייה למבנה ציבור יגזרו מסכום השטחים של שני תאי השטח, בהתאם לתכנית צ' ו ע' 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	<p>א. יותרו שבילים, רחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים לרכב תפעולי ורכב חירום, דרכי שירות ומעבר תשתיות ציבורית. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השבילים.</p> <p>ב. יותרו מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתיה, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות וכל מתקן אחר הנדרש לצורך שימוש בדומה לפיתוח שצ"פ עירוני.</p> <p>ג. יותרו תשתיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאיסוף ואצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדת פסולת במקור. לא ימוקמו שנאים בתחום השבילים.</p> <p>ד. תותר חניה תת קרקעית כהמשך למרתפי החניה של מגרשים 100A ו 100B בהתאם להסדר נכסי מול העירייה.</p> <p>ה. לא יותרו חדרי טרנספורמציה.</p>
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(6)	(5)	38 (4)	225 (3)	42 (2)	39382	17514 (1)		4649	17219	4599	100A	מגורים	עירוני מעורב
									4441		2621 (9)	224	1596 (8)	4599	100A	מסחר	עירוני מעורב	
									5160			1097	4063	4599	100A	תעסוקה	עירוני מעורב	
										(10)	(10)			1323	100B		שטח פרטי פתוח	
(12)	(12)	(12)	(12)	(12)					7747	3014	2014	705 (11)	2014 (11)	1007	400		מבנים ומוסדות ציבור	
(12)	(12)	(12)	(12)	(12)					4111.8	1602	1068	373.8 (11)	1068 (11)	534	401		מבנים ומוסדות ציבור	

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 ובתכסיות המותרות. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הני"ל- בטלות. לא ניתן להפחית שטחי מסחר מתחת לשטח שהוגדר בסעיף ג. להלן. הזכויות הכלולות בטבלה זו כוללות את הזכויות מתוקף תכנית ג 1 וע 1.
- השטחים המוגדרים למגורים בטבלה 5 הנם מקסימליים. לא ניתן להמיר שטחי תעסוקה ומסחר למגורים. ניתן להמיר שטחי מגורים לשאר השימושים במסגרת תכנית העיצוב. חריגה מהוראות אלו מהווה סטיה ניכרת.
- ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר לשימושים אחרים המותרים בקומת הקרקע עפ"י סעיף 4.1.1 ב ובלבד שהשטח המינימלי למסחר יהיה 1050 מ"ר עיקרי + שירות ובתנאי עמידה בסעיף 4.1.2 א.2.
- תותר המרה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות באותו השימוש בלבד ובתנאי שיותרו 30% שטחי שירות מסך השטחים העיקריים. ניתן יהיה לאפשר גמישות בעת הוצאת היתר עד 27% שטחי שירות מסך השטחים העיקריים. חריגה מהוראות אלו מהווה סטיה ניכרת.
- ניתן להשתמש בשטחים שבשימוש תעסוקה, מגורים, ומסחר לצורך שימוש מלונאי. בתנאי עמידה בהוראות פרק 6.7.
- לא ניתן להעביר שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת. חריגה מהוראות אלו מהווה סטיה ניכרת.
- תותר בניית גוזזטראות אחת מעל השניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטח מרפסת יהיה עד 14 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מסי יח"ד. כמו כן, לא ניתן להעביר את שטח המרפסות המקורות לשימוש אחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס לסה"כ שטחי שירות בתת הקרקע לכל השימושים במגרשים 100A ו-100B.
- (2) התכנית מחושבת לפי קומות מלאות מתוך תאי שטחי 100A ו-100B.
- (3) בתחום התכנית יותר עד 225 יח"ד, מתוכן 10 יח"ד מסה"כ יח"ד יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.
- (4) הצפיפות נגזרה משטח המתחם תאים 100A ו-100B..
- (5) מספר הקומות יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2.
- (6) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: מספר קומות המרתף לפי תכנית ע 1.
- (7) קווי בניין לפי תשריט.
- (8) השטח כולל מסחר בבית הבאר לשימור ברחוב שלמה 48. שטח מדויק יקבע לאחר מדידה של המבנה לשימור.
- (9) הערך מתייחס לסה"כ שטחים עיקריים בתת הקרקע לכל השימושים במגרשים 100A ו-100B.
- (10) ראו שטחים מתחת לכניסה הקובעת לפי עירוני מעורב - מסחר ומגורים.
- (11) ניתן לתכנן את תאי שטח 400 ו-401 כשני מגרשים נפרדים או כמגרש אחד.
- (12) לפי תכנית צ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים לפתיחת בקשה להיתר :

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י מהנדס העיר כמפורט בפרק 6.6 כתנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.
2. תיאום מול מח' השימור של היתר הבניה לבית הבאר בשלמה 48 גוש 7052 חלקה 65 בהתאם לתיק התיעוד המלא המאושר.
3. הבטחת שימור המבנה בגוש 7052 חלקה 65 בשלמה 48 המוכר כ"מבנה חדרים".
4. תיאום אופן ההקמה ופיתוח השפ"פ עם מה"ע או מי מטעמו תוך התייחסות לאצירת מי גשם וחלחול.
5. הבטחת פינוי, הריסה ורישום המגרשים הציבוריים שבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
6. הבטחת רישום השטחים שבזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר כלי רכב ושימוש הולכי רגל.
7. הבטחת הקמת יח"ד לשכירות כאמור בסעיף 2.2.13, 4.1.2 סעיף ב ובהערות לטבלה 5.
8. הבטחת הריסת כל המבנים והסככות ופינוי כל פסולת הבניין. תנאי לקבלת היתרי הריסה לכל המבנים והסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה להיבטי זיהומי קרקע וביצוע סקר אסבסט ע"י קבלן אסבסט מוסמך.
9. הבטחת פינוי/טיפול בקרקע מזהמת, אם תימצא כזו בתחום המגרש הציבורי, השפ"פ.
10. יש להמציא מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות האויר, התייחסות למערכות איוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת האויר בפרט כולל התייחסות לארובות, קרינה, זיהום קרקע (בדיקות קרקע/גזי קרקע/מי תהום/איטומים במידה ויידרוש) וכו'. מסמך זה יביא בחשבון את הקרבה בין גגות המבנים בני 7 הקומות (קרקע + 6 קומות) לבין המבנים בני 18 קומות (קרקע + 17 קומות) ויבחן האם ניתן יהיה לתכנן את המערכות המכניות במרתף וייתחם למיקום הארובות הנדרשות לבתי אוכל. כמו כן יש להתייחס לרמפת הכניסה והיציאה מהחניון. דוח הצללות ומיתון רוחות יועבר לאדריכל העיר או מי מטעמו לבדיקה.
11. במידה ויוצא היתר למלונאות - הבטחת רישום הערה בהתאם לסעיף 6.7 להלן וכן אישור משרד התיירות לתקנים פיזיים של המלון.
12. אישור בדיקת רוחות ממחושבת המראה כי מטרדי הרוחות באזור עומדים בקריטריונים המקובלים על עיריית ת"א.
13. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית.
14. הבטחת פירוק מערכות תשתיות על קרקעיות והטמנתן בתת הקרקע.
15. הגשת הסקר ההיסטורי של שימושי קרקע במתחם למשרד להגנת הסביבה וקבלת הנחיותיו להבטחת פינוי/טיפול בקרקע המזוהמת בכל שטח התוכנית כמפורט בסעיף 6.8
16. הבטחת נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם להנחיית משרד הבריאות ובתיאום עם רשות המים.
17. לא יצא כל היתר בנייה טרם תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז על ידי הגורמים הרלוונטיים.
18. תנאי להיתר תאום מול רשות העתיקות.



<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>א. פיתוח הנוף לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו והתחייבות לאחזקה שוטפת של השטחים הפתוחים.</p> <p>ב. רישום הבעלות בפועל ומסירת החזקה לידי העיריה של השטחים הציבוריים בתכנית.</p> <p>ג. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור בשפ"פ וביעוד העירוני המעורב, או הבטחת הרישום בכפוף לשיקול דעתם של הגורמים בעיריה.</p> <p>ד. חתימה על הסכם תחזוקה מול חברת ניהול למבני המגורים הפרטיים וכל השטחים המשותפים.</p> <p>ה. הקמה בפועל של יח"ד להשכרה כאמור בסעיף 2.2, 2.13, 4.1.2, 4.1.4, 4.1.5, ובהערות לטבלה 5. מונה הדפסה 73</p> <p>ו. פינוי ו/או טיפול בקרקע המזוהמת בשטח הציבורי.</p> <p>ז. פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת קרקע.</p> <p>ח. תנאי לאכלוס עמידה בדרישות ס' 6.10 ס"ק 7.</p> <p>ט. הבטחת תחזוקת השפ"פ תיקבע בהסכם תחזוקה בין היזם לבין גורמי העיריה. העיריה תהיה רשאית למנות מתחזק חלופי או לתחזק בעצמה ולגבות מהדיירים את ההוצאות הדרושות לשם תחזוקתם.</p> <p>י. הכנת תצ"ר ואישורו בוועדה המקומית.</p>	
<p align="center">דרכים וחניות</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה ויתואם סופית בתכנית העיצוב.</p> <p>ב. לא תותר חנייה על קרקעית בתחום התכנית.</p> <p>ג. מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה התקף בעת אישור הבקשה להיתר או פחות ממנו.</p> <p>ד. יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ובהתבסס על ההנחיות המרחביות המאושרות ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו על פי ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית ירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום האיחוד והחלוקה 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.</p>	
<p align="center">עיצוב אדריכלי</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. תכנית העיצוב תאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ב. לתכנית תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח עפ"י הנחיות מה"ע התקפות לעת הוצאת ההיתר ותובא לאישור מהנדס העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. תכנית העיצוב תתבסס על תיק תיעוד מלא למבנה בשלמה 48 גוש 7052 חלקה 65 שיאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו. תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה אישור תיק התיעוד.</p> <p>ד. תכנית העיצוב תקבע את מיקום השימושים בקומת הקרקע ותבטיח חזיתות פעילות לשטחים בזיקת ההנאה לרחובות ולשפ"פ.</p> <p>ה. בתכנית העיצוב יתוכננו כל השטחים הפתוחים בתב"ע זו ובזיקה לתכנון ממערב כתכנית צל,</p>	

6.6	עיצוב אדריכלי
<p>התכנון יתייחס ככל הניתן למגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" (400,401).</p> <p>ו. לתאי השטח ביעוד "מבנים ומוסדות הציבור" (תאי שטח 400, 401) תוכן תכנית עיצוב נפרדת ע"י העירייה עפ"י הוראות תכנית צ'.</p> <p>ז. תכנית העיצוב תתייחס ותאפשר שלביות בפיתוח תא שטח 600 כאשר מועד שינוי השימוש הקיים ברחוב יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית עד לאישור ומימוש תכנון חדש, ממערב לרח' הרא"ש. ובלבד שלא יהווה הפרעה למימוש התכנית.</p> <p>ח. תכנית העיצוב תכלול מתווה להסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים.</p> <p>ט. על מנת לאפשר יישם מיטבי וכולל של השטחים בזיקת ההנאה, השטחים הציבוריים והשטחים המתוכננים בתכנית נפרדת הגובלת ממערב, מה"ע רשאי לדחות את הפיתוח הסופי של מרחב זה ולחייב פיתוח זמני בתחום התכנית עפ"י מתווה והסכם הקמה שיגובש במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>י. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה בת קיימא עפ"י הנחיות מה"ע והרשות לאיכות הסביבה התקפות לעת הוצאת ההיתר. תתאפשר התקנת מערכות PV על הגגות העליונים. תכנית העיצוב תועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>יא. תכנית העיצוב תקבע את תמהיל יח"ד ותכלול מגוון של דירות לרבות דירות קטנות, בינוניות וגדולות.</p> <p>יב. תכנית העיצוב תקבע את מיקום יח"ד לשכירות לזכאי משרד השיכון כאמור בסעיפים 2.2.13, 4.1.2 סעיף ב ובהערות לטבלה 5.</p> <p>יג. תכנית העיצוב תקבע את מיקום השימושים שאינם למגורים ותבטיח ככל הניתן את הפרדת השימושים בצורה מיטבית, כאשר יהיה עירוב שימושים באותו המבנה.</p> <p>יד. תכנית העיצוב תקבע את מיקום הכניסות למבנים תוך העדפה למיקום כניסות המבנים מהרחובות עבור מבנים A ו-B.</p> <p>טו. במסגרת תכנית העיצוב, השפ"פ הפונה אל רחוב הראש יפותח כמקום מגוון איכותי, כולל נטיעת עצים בוגרים ועתירי צל.</p> <p>טז. במסגרת תכנית העיצוב תוצג היתכנות לגישה למרתפי החניה ולפינוי אשפה מהמגרש ביעוד עירוני מעורב והשפ"פ אל מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>יז. תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנית העיצוב תכלול תכנון לשימור מבנה "בית הבאר" גוש 7052 חלקה 65 והריסת תוספות מאוחרות על בסיס תיק התיעוד המאושר.</p> <p>יח. השטחים הפתוחים בסביבת המבנה לשימור יכללו מרכיבים של הנוף החקלאי ההיסטורי.</p> <p>יט. למסחר ולכל שימוש אחר שישולב במבנים A,B,C,D יתוכנן פתרון לפינוי האשפה לתת הקרקע דרך המבנה וללא מעבר במבואות המבנים.</p> <p>כ. תכנית העיצוב תקבע את מיקומם של השטחים חדירי המים בתחום התכנית ותרכז אותם בשפ"פ ככל הניתן.</p> <p>כא. תכנית העיצוב תכלול מתקני תשתיות כגון חדרי טרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע.</p>	



6.7	הנחיות מיוחדות
<p>1. מלונאות :</p> <p>א. במידה ויתבקש היתר לשימוש מלונאי, לא ניתן יהיה לחלק את מבנה המלון והוא יכלול חיבור אחד לתשתיות חשמל, מים, גז. בנוסף תתוכנן כניסה נפרדת לשימוש המלונאות.</p> <p>ב. שטחי מלונאות אלו יהיו עפ"י ההוראות והתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישורו.</p>	

<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.7</p>
<p>ג. לא ניתן יהיה לרשום יחידת אירוח לגורם מסוים. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה. תירשם הערה לפיה כל מכירה של שימושי המלונאות ככל שיתבקשו תהיה מותנית באישור העירייה וזאת על מנת להבטיח שלא ימכרו יחידות מלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב' או לקבוצת גורמים בבעלות משותפת. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה במחוז תל אביב. לנושא בדיקות קרקע ובדיקת גזי קרקע ואופן הטיפול בקרקע המזוהמת, בכל שטחי התוכנית כולל שפ"פ, שצ"פ ומבני ציבור, עפ"י תכנית אב לזיהומי קרקע של מחוז ת"א.</p> <p>ב. לפחות 15% משטח התכנית הסחירים יהיו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בכפוף לאישור רשות המים על פי דין ובכפוף לאישור פתרון ההחדרה והשהיית מים ע"י מהנדס העיר או בא כוחו, מי הנגר יופנו אל שטחי השהיה שבתחום המגרש שימוקמו בשפ"פ ככל הניתן.</p> <p>ג. יובטחו פתרונות מיטביים למערכות האוורור של החניונים. לא תותר פליטת אויר במפלסי הולכי הרגל, בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב ובקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים ובתחום מבנה הציבור. במידה ויהיו גני ילדים ובתי ספר לא תותר פליטת אויר בתחום החצרות.</p> <p>ד. בכל מבנה בו קומת הקרקע מיועדת למסחר יבנו פירים מרכזיים לפליטת אויר ממסה"כ שטחי המסחר. פליטת האויר תהיה באמצעות ארובה בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג העליון של המבנה הגבוה ברדיוס של 50 מ' או בהתאם להנחיות איכות הסביבה ולהוראות התקפות באותה העת.</p> <p>ה. כל הבניינים בתחום התכנית יחויבו במיגון דירתי כך שמפלסי הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלו על 40 דציבל.</p> <p>ו. במבני חינוך מפלס הרעש בתוך כתת הלימוד עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 35 דציבל בשעת שיא רעש.</p> <p>ז. כל פסולת הנובעת מהריסת המבנים תפונה לאתר גריסה ומחזור. פירוק האסבסט יבוצע בהתאם להנחיות ואישורי המשרד להגני"ס.</p>	
<p>תחזוקה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. חלה חובת תחזוקה ע"י חברת ניהול ואחזקה בתחום השטחים הפרטיים בתכנית. חובת הניהול תירשם בהערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</p> <p>ב. תחזוקת והקמת השטחים הפתוחים תיקבע בהסכמים שיחתמו כתנאי לאכלוס.</p>	
<p>שימור</p>	<p>6.10</p>
<p>1. קביעת המבנה בגוש 65 חלקה 7052 לשימור בהגבלות מחמירות.</p> <p>2. השימושים המותרים: בכל הקומות הקיימות יותרו שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ו/או מלונאות. לא יותרו מגורים במבנה זה.</p> <p>3. תכנית העיצוב תראה השתלבות המבנה במרחב הציבורי ויעשה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

שימור	6.10	
<p>5. היתר הבניה של המבנה לשימור יתואם מול מחלקת השימור על בסיס תיק תיעוד מאושר.</p> <p>6. לא תיעשה שום עבודה במבנה לשימור ללא היתר המתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>7. תנאי לאכלוס בתא שטח עירוני מעורב יהיה שימור בפועל של המבנה הידוע כמבנה "חדרים" בשלמה 48, בהתאם לתיק התיעוד המאושר ולשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו. במידה ולא תתאפשר גישה לקיר הדרומי במבנה הגובל בחלקה שאינה כלולה בתכנית, תינתן אפשרות באישורו של מהנדס העיר, להפקיד בטוחה להבטחת שימורו כתנאי לאכלוס.</p>		
סטיה ניכרת	6.11	
<p>הנושאים המפורטים להלן יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) תשס"ב 2002 :</p> <p>1. סה"כ שטחי הבנייה.</p> <p>2. שטחים מקסימליים לשימוש מגורים, כמפורט בהערה 3 ברמת הטבלה לטבלה 5.</p> <p>3. גובה, ומס' הקומות בכל בניין, ותכנית מבנים C ו D, כמפורט בסעיף 4.1.2.</p> <p>4. קווי הבניין, נסיגות, ומרווחים בין המבנים באותו היעוד, כולל מגבלת הבניה במרווחים כמפורט בסעיף 4.1.2.</p> <p>5. ממוצע מינימלי ליח"ד כמפורט בסעיף 4.1.2.</p> <p>6. העברת שטחי בניה מ"מתחת לכניסה הקובעת" אל "מעל לכניסה הקובעת".</p> <p>7. הפחתה של שטחי השירות מתחת ל 27% מהשטחים העיקריים במבנים A,B,C,D.</p>		
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.12	
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות מגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה היא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכיה התמ"א על שינוייה</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל לפני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.</p>		
תשתיות	6.13	
<p>1. קווי המים, הביוב והניקוז בתחום השטח הפרטי הינם בבעלות פרטית ויתוחזקו ע"י חברת הניהול ובמימונה ויחשבו כרכוש משותף. קווי המים, הביוב והניקוז למבנים A ו C יהיו משותפים ויטופלו לכיוון צפון, ממדי המים הראשיים למבנים אלו ימוקמו בסמוך לגבול המגרש. הקווים למבנים B ו D יהיו משותפים ויטופלו לכיוון דרום. מדי המים הראשיים למבני המגורים ימוקמו בסמוך לגבול המגרש ולרחובות הראשיים שלמה ורבנו חננאל.</p>		
7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש תכנית	התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.
7.2 מימוש התכנית		



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

תכנית 507-0305268

תכנית תא/4485 - איחוד וחלוקה דרך שלמה 46 תל אביב
טבלת הקצאה - איחוד וחלוקה בהסכמה

מועד חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	מצב מוצע				מצב נכנס				נתוני המקרקעין										
		חלק בזכות		זכויות בניה מכל הקרקע מוקצים במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' מגרש התמורה	ייעוד החלקה		שטח במ"ר	ייעוד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	חלק בזכות		מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס'ד
		מונה	מכנה				שטח במ"ר	ייעוד				מונה	מכנה							
		1,821	100,000	525.2	4,599	100A	2,043	מלאכה א'	הע"א סעיף 126	53	2,604	869216	ענור שרה	6,196	6,196	57	7052	1		
		7,265	100,000	2,095.8	+	+	+	+		141	1,736	185070	דודין (אדה) עדנה							
		9,567	100,000	2,759.8	1,323	100B	4,101	מלאכה ב'	אריאל (ד.א.) סלמה	557	5,208	5559080	אריזי ליביה							
		9,498	100,000	2,739.9	5,922	סה"כ	+	+	46 אחזקות בע"מ	79	744	55590806	אריזי ליביה							
		2,582	100,000	744.9			52	דרך מוצעת		451	15,624	27460518	בי אייל							
		2,582	100,000	744.9					קבוצת חג'ג' - סלמה	451	15,624	33151606	בן משה נמחוד							
		2,582	100,000	744.9					בע"מ	451	15,624	21942230	אורן עודד							
		1,214	100,000	350.1						53	3,906	55590806	אריזי ליביה							
		4,855	100,000	1,400.5						106	1,953	55590806	אריזי ליביה							
		9,710	100,000	2,801.0					משכנתא	212	1,953	54247960	רוזנבאום גליה							
		7,889	100,000	2,275.9					בנק מזרחי טפחות	689	7,812	8692162	ענור שרה							
		7,334	100,000	2,115.7					בע"מ	61	744	1850700	דודין אדה עדנה							
		69	100,000	19.8						1	1,302	185070	דודין עדנה							
		3,701	100,000	1,067.7						431	10,416	56132889	בונה יורם שמואל							
		3,701	100,000	1,067.7						431	10,416	53669966	בונה רון אהרון							
		3,633	100,000	1,047.9						141	3,472	53669966	בונה רון אהרון							
		3,633	100,000	1,047.9						141	3,472	56132889	בונה יורם שמואל							
		69	100,000	19.8						1	1,302	55590806	אריזי ליביה							
		7,746	100,000	2,234.6						451	5,208	54247960	רוזנבאום גליה							
		89,448	100,000	25,804.0									סה"כ							
		8,864	100,000	2,557.0			906	מלאכה		8,382	10,000	510590235	חברת גוש 7052 חלקה 216 בע"מ	906	906	65	7052	2		
		844	100,000	243.5						809	10,000	57325987	הרצוג שירין הלפרן							
		844	100,000	243.5						809	10,000	31077019	הרצוג מיכאל							
		10,552	100,000	3,044.0						10,000	10,000		סה"כ							
		100	100		1,007	400	1,198	דרך		100	100		עיריית תל אביב	1,198	1,198	125	7052	3		
		100	100		534	401														
		100	100		664	600														
		100	100		52	700														
		100	100		121	701														
					28,848.0	8,300	8,300							8,300	8,300			סה"כ		

כל סטייה במדידה סופית לא תחישב כשינוי בתכנית.

גוש 7052 חלקה 65 הינה בית משותף. החלקים היחסיים לבעלי הזכויות בבית המשותף, הינם בהתאם לחלק היחסי המצטבר הרשום ברכוש המשותף של כל אחד מהבעלים. הקצאת הזכויות לבעלי הזכויות בגוש 7052 חלקה 65, במגרש תמורה 100A, הינה בסה"כ 3,044 מ"ר, בחלוקה כדלהלן, לחברת גוש 7052 חלקה 216 בע"מ - 725 מ"ר במבנה לשימור + 1,832 מ"ר בבניה חדשה להרצוג שירין הלפרן ומיכאל, במצטבר - 487 מ"ר בבניה חדשה

שלומי מערבי
שמאי מקרקעין
מ.ר. 485

13/02/2018

שלומי מערבי

תאריך

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין