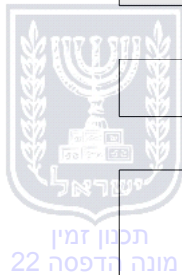


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0642629

תא/ 4226 מתחם שד"ל - יבנה



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
01/07/2019

לאשר את התוכנית
13/08/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
03/09/2018

להפקיד את התכנית
10/03/2019

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

על המתחם חלה תכנית תא/3451 אשר ביצעה איחוד וחלוקה למתחם ביעוד עירוני מעורב ואפשרה בניה חדשה עבור תעסוקה ומגורים במגדל בן 29 קומות ומבנה בן 5.5 קומות, יחד עם בניינים קיימים: 3 מבנים אשר יועדו לשימור בתכנית, ובניין קיים נוסף בן 7 קומות בשימוש משרדים. סך הזכויות המאושרות על פי התכנית תא/3451 הן 14,154 מ"ר עיקרי וסך הבניה הכוללת העל קרקעית היא כ- 18 אלף מ"ר (=רח"ק 5.8) בשימושים של מסחר, משרדים, אכסון מלונאי ומגורים (בהיקף של 25% מסך הזכויות בתכנית). כל זה ב 5 תאי שטח (291-295).

התכנית החדשה מציעה לאחד את תאי שטח 291, 292, 293 ו-295 לתא שטח 100, כך שניתן יהיה לפתח את כל תא השטח בקומת הקרקע למעבר רציף להולכי רגל, לנצל את המרתף ולמקם את המגדל בצורה יעילה יותר. התכנית מציעה להגדיל את סך הזכויות הכוללות העל קרקעיות בכ- 21,700 מ"ר לטובת בניית בית מלון עירוני נכונן זמין בשילוב עם מגורים, מתוכם לפחות 13,500 מ"ר עיקרי לשימוש מלונאות. הגבהת המגדל ל- 40 קומות, כך שסך הדפסה 22 השטח הכולל העל קרקעי בתכנית יהיה 39,800 מ"ר.

התכנית תואמת להוראות תכנית המתאר הכוללנית תא/5000, למעט שינוי בתמהיל השימושים: לצורך מתן תמריץ כלכלי להקמת בית מלון עירוני (בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות), התכנית מאפשרת לייעד עד 40% משטחי הבנייה העיקריים למגורים, במקום 25% בלבד. התכנית ממוקמת בצמוד לתחנת אלנבי של הרכבת הקלה (הקו האדום).



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/ 4226 מתחם שד"ל - יבנה

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0642629

1.2 שטח התכנית 3.133 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 ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	178860
קואורדינאטה Y	663380

1.5.2 תיאור מקום

המתחם גובל: מצפון - בחלקות מס' 3,4 בגוש 7456, מדרום - רח' יהודה הלוי, ממערב - רח' שד"ל וממזרח - רח' יבנה.
התכנית כוללת את המבנים שברח' יבנה מס' 31, 33 (מבנה לשימור), ו-35 (פינת יהודה הלוי 55, מבנה לשימור), ומבנים שברח' שד"ל מס' 6, 8 (מבנה לשימור) ו-10 (פינת יהודה הלוי 57).

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	יבנה	35	
תל אביב-יפו	יבנה	33	
תל אביב-יפו	יבנה	31	
תל אביב-יפו	יהודה הלוי	57	
תל אביב-יפו	יהודה הלוי	55	
תל אביב-יפו	שד"ל	6	
תל אביב-יפו	שד"ל	10	
תל אביב-יפו	שד"ל	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7456	מוסדר	חלק	5, 7-10	6

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/ 3451	291 - 295

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /4 .2. הוראות תכנית תמא/ 4 /4 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
09/08/2017	8442	7564	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 3451	החלפה	תא/ 3451
28/11/1985		3275	הוראות תכנית תא/ ע ימשיכו לחול למעט השינויים הקבועים בתכנית זו.	שינוי	תא/ ע
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ע/ 1
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 5000 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 5000

הערה לטבלה:

ביטול פרוטוקול 219



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאות ואיזון	11: 55 10/01/2019	אוהד דנוס	20/06/2018	5		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות ההקצאה והאיזון	11: 55 10/01/2019	אוהד דנוס	20/06/2018	34		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		17: 33 06/12/2018	משה צור	06/12/2018		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	12: 05 29/11/2018	אבירם אגאי	27/11/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא		14: 28 30/04/2018	משה צור	30/04/2018		1: 250	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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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			הד מאסטר בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6081733	03-6081732	Zahi@hbw- law.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הד מאסטר בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6081733	03-6081732	Zahi@hbw-law.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450517		zina@mz- a.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	שמאי	אוהד דנוס	412	דנוס כהן להט שמאי מקרקעין	רמת גן	סמדר	26	03-7528322		office@danc o.co.il
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
בית מלון עירוני	על פי הקבוע ב"תקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" של משרד התיירות

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**

חיזוק המע"ר ההיסטורי של תל-אביב שבמתחם שד' רוטשילד, תוך שילוב ושימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר ותוספת זכויות בניה לטובת בניית בית מלון עירוני, בשילוב עם מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

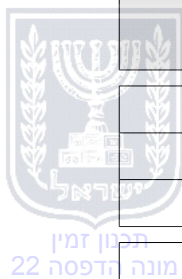
- א. קביעת שטחי בנייה בהתאמה לתכנית המתאר.
- ב. קביעת שימושים ראשיים: עירוב שימושים של מלונאות, תעסוקה ומסחר.
- ג. קביעת הגדלת היקף השימוש למגורים, מעבר ל 25% ולא יותר מ 40% מהשטחים העיקריים בתנאי שיבנו לפחות 320 חדרי מלון עירוני, בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ד. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
- ה. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני ובכלל זה הגבהת המגדל עד 40 קומות ושינוי בתחום זיקת הנאה למעבר הציבור במפלס הפיתוח.
- ו. הקצאת שטחים לצרכי ציבור.
- ז. שינוי בהסדרי חניית כלי רכב במתחם ללא תוספת מקומות חניה.
- ח. שילוב מבנים לשימור בתכנון המתחם, שימורם, שיפוצם ותחזוקתם וקביעת התניות למתן היתר.
- ט. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.
- י. קביעת הוראות לאיחוד ללא הסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	294 ,100
דרך מאושרת	820

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	294 ,100
בלוק עץ/עצים להעתקה	עירוני מעורב	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	294 ,100
קו בנין עילי	עירוני מעורב	294 ,100
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	820
קו בנין תחת/ תת קרקעי	עירוני מעורב	294 ,100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	100



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8	0.26
עירוני מעורב	3,109	99.74
סה"כ	3,117	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8.05	0.26
עירוני מעורב	3,125.61	99.74
סה"כ	3,133.66	100



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****עירוני מעורב****4.1.1****שימושים**

מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

א. בכל קומות המרתף:

חניה, שירותי רכב (רחיצה, סיכה וכדומה), מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה וכד'

ב. בקומות המרתף העליונה:

השימושים המפורטים לעיל לגבי קומות מרתף, תברואה ותפעול, שימושים נלווים לשימושים המותרים מעל הקרקע ושטחי רווחה לדיירים הכוללים בין היתר: מועדון דיירים, חדרי משחקים, מועדון כושר וספורט, בריכת שחיה על שירותיה כולל סאונה; (אשר יהוו שטח עיקרי נילוה נוסף, בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין), וכן שימושים נלווים למלונאות כגון: חדרי ישיבות, ספא וכד'.

בנוסף, בשטח המרתפים כולל מתחת למבנים לשימור יותרו שימושים נלווים לשימושים בקומת הקרקע ובצמידות אליהם, כגון: משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי יחידת הדיור הצמודה מעל, שטח נלוה למסחר במקרה של שימוש מסחרי בקומת הקרקע הצמודה שמעל. לא יותר שימוש למגורים במרתף.

מעל מפלס הכניסה הקובעת:

א. בבניה החדשה (תא שטח 100):

מלון עירוני ושימושים נלווים לרמת המלון; מגורים, משרדים, כולל ארכיונים קומתיים, מסחר, שירותי הסעדה, בתי קפה, מסעדה, שימושים ציבוריים עירוניים (לחינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותים), שימושים בעלי אופי ציבורי, חדרי כנסים וישיבות, גלריה לאומנות, סדנאות אומנות ושימושים טכניים. לכיוון רחוב יהודה הלוי תחויב חזית מסחרית/פעילה חלקית בקומת הקרקע.

ב. בבניין לשימור ברח' שד"ל 8 (תא שטח 100):

בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף א לעיל.

בקומת הקרקע יותרו: לובי למלון, שימוש אחר הפתוח לקהל הרחב.

ג. בבניין לשימור ברח' יבנה 35 (תא שטח 294):

מסחר, משרדים, מגורים, גלריה לאומנות, בתי קפה, מסעדה, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי הפתוחים לציבור ושימושים טכניים. פריסת השימושים תיקבע עם מהנדס העיר או מי מטעמו בעת הוצאת היתר בניה. לכיוון רחוב יהודה הלוי תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע.

ד. בבניין לשימור ברח' יבנה 33 (תא שטח 100):

מסחר, מלונאות, משרדים, מגורים, גלריה לאומנות, בתי קפה, מסעדה, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי הפתוחים לציבור ושימושים טכניים. פריסת השימושים תיקבע עם מהנדס העיר או מי מטעמו בעת הוצאת היתר בניה.

ה. בבניין הקיים ברח' יבנה 31 (תא שטח 100):



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.1	עירוני מעורב
	על פי הקיים, משרדים ומסחר.
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות הוראות לשימוש מלונאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לבניית שטחי המגורים בהיקף של 40% מסך השטחים העיקריים בתכנית יהיה בנייה של מלון עירוני בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובהיקף הקבוע בהערה לטבלה 5, בתוספת שטחי שירות על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות. 2. במידה ולא ימומשו השטחים המיועדים לשימוש מלונאות על פי סעיף 1 לעיל, היקף הזכויות למגורים לא יעלה על 25% מסך השטחים העיקריים בתכנית. יתרת השטח תשמש לשימושים האחרים המותרים בתכנית. 3. במידה וייבנה פחות שטח עיקרי מהמקסימום האפשרי בתכנית, אזי השטח העיקרי למגורים במגדל יופחת בהתאם, כך שהיחס של 40% מגורים מסך השטחים העיקריים בתחום התכנית בפועל יישמר. 4. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בעלות אחודה. 5. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. 6. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חנויות וכד' לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מרתף בכל תחום התכנית: עד 8 קומות מרתף במסגרת קווי בניין למרתף לרבות מתחת לכל המבנים לשימור, בהתאם למפורט בסעיף 6.4 ט'. 2. גובה המבנים לשימור: על פי תיק התיעוד והנחיות מחלקת שימור בעירייה. גובה הבניין הקיים ברח' יבנה 31 (תא שטח 100): על פי הקיים בבניה החדשה (תא שטח 100): <ol style="list-style-type: none"> א. במסגרת הגובה המקסימלי המותר, ניתן יהיה להוסיף קומת ביניים שתמוקם במסגרת קומת הכניסה (כהמשך למבנה לשימור, כמופיע בנספח הבינוי) וכן ניתן יהיה לחלק את הקומה הטכנית על הגג ל 2 קומות. קומות אלו לא יחושבו במניין הקומות המותרות ובלבד שלא תהא סטייה מהגובה המותר. תוספת קומות או גובה מעבר לכך יהוו סטייה ניכרת מהתכנית. ב. מפלסי 4 הקומות הראשונות בבניה החדשה הצמודה למבנה לשימור בשד"ל 8, יהיו בהתאמה למפלסים הקיימים במבנה לשימור כמופיע בנספח הבינוי. ג. הבניה החדשה הסמוכה לכיכר הפתוחה בפינת הרחובות יהודה לוי - שד"ל תהיה מרקמית וגובהה לא יעלה על 47 מ' מעל פני הים (עד 6 קומות), בהתאם למתואר בנספח הבינוי. הגובה הסופי של הבניה המרקמית על רחוב יהודה לוי, יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי. ד. גובה קומה טיפוסית, קומת מסחר, קומת קרקע וקומות טכניות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב אדריכלי בהתאם להוראות תכנית המתאר ולגובה הקומות במבנים לשימור.



עירוני מעורב

4.1

ה. קומת המרתף העליון בכל תחום התכנית הינה בגובה משתנה, עד 7 מטר.
ו. תותר הקמת מרחבים מוגנים קומתיים.

3. שטח קומה בבניה החדשה (תא שטח 100):

שטח קומה ממוצע למגדל כולל מרפסות לא יעלה על 1,100 מ"ר. שטח קומה מקסימלי 1200 מ"ר.

4. יחידות דיור:

בבניה החדשה (תא שטח 100):

שטח של כ-100 מ"ר עיקרי בממוצע לדירה. שטחן של לפחות 20% מיחידות הדיור לא יעלה על 75 מ"ר שטח כולל.

5. מרפסות/ מרפסות גג בבניה החדשה (תא שטח 100):

א. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות או מרפסות גג בשטחים בשימוש מגורים או מלונאות:

1. שטחה של כל מרפסת/ מרפסת גג בשטחי המגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של מרפסות המגורים בהתאם להערה לטבלה 5.

2. שטח של כל מרפסת/ מרפסת גג בשטחי מלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של מרפסות המלונאות בהתאם להערה לטבלה 5.

ב. שטח זה יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.

ג. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

ד. שטחי מרפסות מעבר למצוין בהערות לטבלה 5, יהיו מתוך סה"כ השטחים העיקריים המותרים בתכנית, לפי השימוש (מגורים / מלונאות).

ה. שטחים לגגות מקורים שאליהם קיימת גישה לציבור, יהיו בהתאם להערה ג' לטבלה 5.

6. קירוי המבנים הקיימים:

הבניה החדשה תתאפשר מעל למבנה לשימור בשד"ל 8 ומעל המבנה ברחוב יבנה 31, כמתואר להלן בסעיף 4.1.2 ג קווי בניין ובנספח הבינוי.

היקפו של השטח המקורה על ידי הבניה החדשה מעל המבנים הקיימים יהיה בהתאם להערה ג' לטבלה 5.

7. מתקנים טכניים, מעקות, פרגולות על הגג:

בכל המבנים, למעט המגדל, תהיה חובה להסתיר את המערכות הטכניות על הגג הלא מקורה לשביעות רצון מהנדס העיר. שטחים שיווצרו כתוצאה מהסתרת המערכות הטכניות לא יימנו במסגרת השטחים המותרים בתכנית. אופן ההסתרה והיקפה ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

קווי בנין

קווי בניין מעל הקרקע:

1. קווי בניין יהיו כמפורט בתשריט.

2. המגדל בתא שטח 100, מעל החלק המירקמי של הבניה החדשה והעמודים של המגדל בקומת



4.1	עירוני מעורב
	<p>הקרקע, ימוקם בתחום הקבוע לקו בנין עילי כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי ולא יחרוג מקו איתור בניין מרחבי (לכיוון רחוב יהודה הלוי) אשר מופיע בחתך A-A בנספח הבינוי.</p> <p>3. יותר ריחוף של המגדל מעל המבנה ברחוב יבנה 31 החל מקומה 11 ובמסגרת תחום איתור מגדל, כמופיע בתשריט.</p> <p>4. יותר ריחוף של המגדל מעל המבנה לשימור ברח' שד"ל 8, בתחום קו איתור המגדל, בתנאי שישאר מרווח אנכי של לפחות 2 קומות (לא פחות מ-7 מטר) בין הבניין לשימור ובין המגדל, כפי שמופיע בנספח הבינוי. עיצובו הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי בהנחיית מחלקת השימור. בקומות התחתונות מבנה שד"ל 8 יחובר לבניה החדשה.</p> <p>5. קווי בניין עיליים לבניינים לשימור יהיו עפ"י תיק התיעוד והנחיות מחלקת השימור.</p> <p>6. קווי הבניין לבניין הקיים ברחוב יבנה 31 יהיו על פי הקיים.</p> <p>קווי בניין מתחת לקרקע:</p> <p>1. תותר בנית מרתפים בגבולות תא השטח (קו בנין "0"), בכל תחום התכנית, לרבות מרתפים מתחת למבנים לשימור ברחוב יבנה 33 (תא שטח 100) ויבנה 35 (תא שטח 294), למעט בדופן הגובלת עם תחנת הרכבת הקלה (רח' יהודה לוי), שם קו הבנין למרתפים יהיה 3 מטר מגבול תמ"מ 1/5 כמסומן בתשריט, ובתאום עם נת"ע. כמו כן לא תותר בניית יסודות בתחום 3 מטר הנ"ל.</p> <p>2. תכסית המרתפים תהיה 85% בהתאם לסעיף 6.4 ט'.</p> <p>3. בניית מרתפים מתחת למבנים לשימור תחייב בדיקת יציבות ע"י מהנדס קונסטרוקציה, כתנאי להיתר בנייה.</p>
ד	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>שטחים ציבוריים בנויים:</p> <p>1. השטחים יהיו נגישים לציבור וככל הניתן בכניסה נפרדת ובעדיפות לקומת קרקע.</p> <p>2. מיקום השטחים לשימושים ציבוריים יכול להיות בכל תחום תא שטח 100 ויקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי על פי חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. השטחים הציבוריים יירשמו בבעלות ע"ש 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 בניית השטחים.</p> <p>4. תקן החניה למבנה הציבורי יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. בעת רישום הבית המשותף יירשמו בבעלות ע"ש העירייה ללא תמורה שטחי הציבור בתחום המגרש ביעוד עירוני מעורב והחניות הצמודות להם, כיחידה נפרדת וזאת ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו והוצאותיו.</p> <p>6. עד לרישום הבית המשותף או רישום האיחוד והחלוקה יוכרו שטחים אלו לעירייה ללא תמורה לתקופה של 99 שנים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>שטח מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים כמוגדר בפרק א' לחוק; נטיעות, שבילי אופניים, וחניית אופניים, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב וכד'.</p>



דרך מאושרת	4.2
הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
	120 (2)		18250	(1)	9398	26000	2628	בבניה החדשה	100		עירוני מעורב
						500 (5)	(4)	שד"ל 8	100		עירוני מעורב
					78 (8)	2927 (8)	(7)	יבנה 31	100		עירוני מעורב
						148 (5)	(4)	יבנה 33	100		עירוני מעורב
	7		3300			749 (5)	481	יבנה 35	294		עירוני מעורב
8	127	60 (9)	21550		9476	30324	3109			<סך הכל>	עירוני מעורב

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:

א. סך השטחים הכוללים העל קרקעיים בתכנית יהיו עד 39,800 מ"ר; מתוכם סה"כ עד 12,130 מ"ר שטח עיקרי למגורים (המהווים עד 40% מסה"כ השטחים העיקריים בתכנית), בכפוף לסעיף 4.1.2 א, כדלקמן:

- בתא שטח 100 בבניה החדשה: עד 11,770 מ"ר שטח עיקרי למגורים

- בתא שטח 294 במבנה לשימור ברחוב יבנה 35: עד 360 מ"ר שטח כולל למגורים

ניתן להסב את שטחי המגורים לשימושי תעסוקה או מלונאות. שטחי המלונאות לא יפחתו מ-13,500 מ"ר עיקרי, ומספר חדרי המלון לא יפחת מ-320.

ב. התכנית קובעת שטחי שירות על קרקעיים מינימליים. ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות לעת הוצאת ההיתר ובלבד שהשטח העיקרי למגורים לא יעלה על 40% מכלל השטחים העיקריים בתכנית.

ג. בנוסף יתווספו שטחים לטובת שטחי גג מקורה ושטחים טכניים עם קירוי, בהיקף של עד 1,000 מ"ר, וכן שטחי מרפסות בהיקף של עד 12 מ"ר ליח"ד ועד 6 מ"ר לחדר מלון.

ד. השטחים בטבלה כוללים שטחים לשימושי ציבוריים בנויים: לפחות 200 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות, בתא שטח 100 בבניה החדשה או בשד"ל 8, בכפוף לסעיף 4.1.2 ד

ה. בתא שטח 100 ניתן להעביר שטח עיקרי מעל המפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם להוראות תכנית ע 1

ו. יתרת שטח שאינה משמשת לצורכי מלונאות, תשמש לצורכי תעסוקה

ז. זכויות שלא ייכנסו בנפח המותר - יבוטלו.

ח. קווי בניין - כמסומן בתשריט.

ט. מתוך סה"כ שטחים המותרים בתא שטח 100 יותר עד 800 מ"ר שטח עיקרי בשימוש מסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים עיקריים נוספים עבור שימושי נלווים בהתאם לסעיף 4.1.1 ב'; מכוח תכנית ע'1 לבנייה החדשה ותכנית ע' למבנים לשימור.

(2) מתוכם עד 24 יחידות קטנות בהתאם לסעיף 4.1.2 ב 4.

(3) גובה המגדל עד 40 קומות, כולל קומת קרקע וקומות טכניות.

(4) גודל כל תא שטח 100 הינו 2,628 מ"ר.

- (5) שטח כולל משוער על פי תיק התיעוד, יקבע סופית בעת היתר בניה. אין תוספת זכויות בניה מכוח תכנית זו ולא לא ניתן להוסיף שטחים מכוח תכניות קודמות, כמו כן לא ניתן יהיה לנייד שטחים לא מנוצלים.
- (6) גובה על פי תיק התעוד.
- (7) גודל כל תא שטח 100 הינו 2,628 מ"ר.
- (8) אין תוספת זכויות בניה מכוח תכנית זו לבניין זה ולא ניתן להוסיף שטחים מכוח תכניות קודמות, כמו כן לא ניתן יהיה לנייד שטחים לא מנוצלים.
- (9) תכנית השטח המבונה במפלס הפיתוח, בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים תנועה ו/או חניה**

1. כניסה ויציאה של כלי רכב פרטיים מרחוב יבנה.
2. לצורך פריקה טעינה ופינוי אשפה תותר כניסת משאיות מרחוב שד"ל, אל מעלית/מעלון משאיות (או כל פיתרון אחר שייבחן לעת הוצאת היתר הבנייה) בתחום המבנה, וללא שינוי במפלס ריצוף הכיכר הפתוחה.
3. תותר הקמת מרתפי חניה מתחת לכל המתחם כולל מתחת למבנים לשימור.
4. חצר פריקה, טעינה ואשפה תמוקם בתת הקרקע.
5. לא תותר הצמדת מקומות חניה, למעט לדירות המגורים, ולמעט חניה המוצמדת בהיתר טרם אישור תכנית זו לשטחי התעסוקה הקיימים. יתר מקומות החניה ינוהלו כחניון ציבורי.
6. תקן החניה לרכב יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ויהיה תקן מירבי. תקן החניה למגורים יהיה לכל היותר 1:1.
7. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפחות לפי התקן התקף, ובנוסף בתחום התכנית יינתן מענה חניה ל-150 זוגות אופניים עבור משתמשי הרק"ל, מעבר לנדרש בתקן.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- תכניות העצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי יוגשו לאישור ועדה מקומית, כתנאי למתן היתר בניה לבניה החדשה/ תוספת בניה בתחום התכנית. התכניות יתייחסו לנושאים הבאים:
1. קביעת שימושים מותרים והיקפם.
 2. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים.
 3. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במעברים ובכיכרות שבזיקת ההנאה, טיפול במדרכות בתחום התכנית, נטיעות עצים, הוראות לניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות והצללה.
 4. מפלס הקרקע בשטחים הפתוחים לציבור עם זיקות ההנאה הגובלים עם מדרכות בזכות הדרך יותאם למפלס המדרכות.
 5. בדופן רחובות שד"ל, יבנה ויהודה הלוי, בתחום זיקת ההנאה למעבר הלכי רגל יותר לעביר ולהציב תשתיות, נטיעות ואביזרי רחוב. גובה תקרת החניון תותאם כדי להבטיח עומק קרקע מספיק לשם כך.
 6. עומק אדמה גננית להבטחת נטיעת עצים בוגרים: 1.5 מ' לפחות ברצף, באזור הכיכר הפתוחה ובדופן רחובות שד"ל, יבנה ויהודה הלוי.
 7. קביעת מפלסי הכניסה.
 8. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה, פריקה וטעינה וכניסות לחניונים, אוורור מרתפים ומערכות טכניות.
 9. קביעת מיקום השטחים לשימוש הציבור, בהתאם לסעיף 4.1 ד'.
 10. קביעת מיקום עמודים קונסטרוקטיביים התומכים במגדל בשטח זיקת ההנאה.
 11. איתור מיקום ריהוט כגון שולחנות וכיסאות של המסעדות הסמוכות בתחום זיקת ההנאה.
 12. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות ומדיניות העירייה התקפה לאותה עת, כולל הצגת גג מגוון מעל גג הטכני בבניין יבנה 31.
 13. הבטחת מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי, לרבות אופניים, במרתפי החניה.
 14. יפורטו הוראות בדבר ניקוז ויקבעו אמצעי חלחול והחדרה למי נגר במרתפים בהתאם לסעיף 6.5 ט'.

6.2 עיצוב אדריכלי	6.2
<p>15. אוורור חניונים ומערכות טכניות דרך גגות ו/או לפחות 4 מ' מעל מפלס הולכי הרגל ולא בתחום זיקות ההנאה ו/או דרך רמפת החניון, תוך התייחסות למרחק מהמבנים הקיימים, בתאום ולאחר קבלת חו"ד מהיחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.</p> <p>16. מסקנות חוות דעת אקלימית המצורפות לתכנית יוטמעו בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>17. הקמת בתי אוכל תחייב בתכנון פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרדי שומן. יידרש תכנון מפרדי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.</p>	



6.3 הנחיות מיוחדות	6.3
<p>א. ניהול ואחזקה:</p> <p>השטחים הפתוחים מעל פני הקרקע וכן המרתפים שבשטח התכנית יופעלו על ידי חברה ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, בטחון אזרחי ובטחון שוטף וכיו"ב. העניין יקבל ביטוי מתאים בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי שטרי החכירה שיחתמו עם רוכשי היחידות בפרויקט. כמו כן תרשם הערה לפי סעיף 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים.</p> <p>ב. מבנה להריסה:</p> <p>(לפי הסימון להריסה בתשריט מצב מאושר)</p> <p>1. המבנים המסומנים בתשריט בתכנית מצב מאושר במסגרת צהובה מיועדים להריסה.</p> <p>2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית.</p> <p>3. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פסולת הבניין תפונה על ידי מבקש היתר הבניה.</p> <p>4. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.</p> <p>5. עד להריסת המבנה יותר השימוש שהותר קודם אישורה של תכנית זו.</p> <p>6. סימון מבנים להריסה, בתשריט מצב מאושר, הינו מנחה בלבד. ההריסה בפועל כפופה לתיק התיעוד לחלקי מבנים להריסה במבנים לשימור, מדידה מדויקת של המבנים ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. מגבלות גובה:</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 4/2, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבנייה, לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה, לא יחרוג מ-180+ מטר מעל פני הים כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א. באישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון ניתן להוסיף עד 15 מ' מעל הגובה האמור לעיל לטובת עגורנים זמניים ומתקן ניקוי במצב פתוח.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60+ מטר ומעלה מעל פני השטח בתחום התכנית</p>	



6.3 הנחיות מיוחדות	6.3
<p>הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם הכולל +60 מטר ומעלה מעל פני השטח הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>5. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L180 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני), או בקוטר המבנה, לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). במקרה תקלה בעתיד יש להודיע מיידית לחיל האוויר.</p> <p>6. גובה התכנית המאושר, 180 מ' מעל פני הים, מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף לבניית הפרויקט, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתקן הישראלי 5139, ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>7. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה, לפי הפרטים המצויים באישור משרד הביטחון מיום 16.6.2016.</p>	



6.4 הנחיות מיוחדות	6.4
<p>א. רכבת קלה:</p> <p>1. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או תחנה אלא בתאום עם הרשות המוסמכת כפי שהוגדר בתמ"מ 1/5.</p> <p>2. בעת ביצוע המרתפים הגובלים בתחום רצועת רכבת הקלה, לא תותר קביעת עוגנים, בין ארעיים ובין קבועים, החורגים מתחום תא השטח לעבר התחום רצועת המסילה על פי תמ"מ 5/5.</p> <p>3. ניתן לקבוע פיתרון הנדסי אחר בהסכמת הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה והוועדה המקומית.</p> <p>4. בחזית הפונה אל תוואי הרכבת הקלה יש להתאים את העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי אל מערכת התחבורה באופן שיתקיים קשרי מיטבי בין הבינוי לבין הרכבת הקלה והרחוב.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה, למבנים הסמוכים לתחנה התת קרקעית של הרכבת הקלה, יהיה מותנה באישור הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. בהיתר שיוצא, יובטח כי במהלך הבניה ולאחריה, לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת הרכבת הקלה ולמתקניה.</p> <p>בנוסף לכך, מבנה המוקם מכוח תכנית זו לא יפגע בהקמת הרכבת הקלה ותפעולה, בין אם המבנים יבנו טרם הקמת הרכבת הקלה ובין אם יבנו לאחר ביצוע הרכבת הקלה ומתקניה.</p> <p>6. בדופן הגובלת עם תחנת הרכבת הקלה (רח' יהודה לוי) קו בנין למרתפים יהיה 3 מטר מגבול תמ"מ 1/5 כמסומן בתשריט. כמו כן לא תותר בניית יסודות בתחום 3 מטר הנ"ל.</p> <p>במידה והפרויקט יוקם במהלך ביצוע הקו האדום, יש לתאם את הסדרי התנועה עבור גישה לאתר ההתארגנות של פרויקט שד"ל- יבנה עם הרשות המוסמכת וזכיין הקו האדום.</p> <p>7. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>8. כיבוי אש בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר הרכבת הקלה בדרך, תכנון הרחבה יועבר לבדיקת הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה בטרם הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ב. רשות המים:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת התייחסות להשפעות הצפויות של השפלת מי התהום על המצב ההידרולוגי באזור, לרבות התייחסות להשפעה על חדירת מי ים והפן הביני; הצגת האמצעים המוצעים למניעת השפעות אלו וקבלת אישורי ההפקה מרשות המים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית לסילוק מי השפילה לרשות המים וליחידה</p>	





6.4	הנחיות מיוחדות
	<p>הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר קרקע, במידה ויידרש, על ידי המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר מי תהום בהתאם לקביעת רשות המים לעל פי הנחייתה.</p> <p>הנחיות לבניה משמרת מים יינתנו רק אם יסתבר כי לא קיים זיהום הקרקע ובמי התהום בתחום התכנית.</p> <p>ג. חומרי חפירה ומילוי:</p> <p>היתרי בנייה הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>



6.5	איכות הסביבה
	<p>במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח יידרש אישורה של היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו לפתרונות שיוצעו בנושאים הבאים:</p> <p>א. תוגש חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.</p> <p>ב. יוגש תכנון למערכות האוורור של הבניין, שתכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנראטור).</p> <p>ג. יוצג פתרון פליטת מזהמים כאמור לעיל, דרך פירי המבנים, אל הגגות, או פתרון אחר מעל למפלס הולכי הרגל בהתאם לסעיף 6.2 15.</p> <p>ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ו. יצורף נספח אקלימי מפורט להשפעת הגברת הרוחות.</p> <p>ז. יצורף נספח יעילות אנרגטית של המגדל בתא שטח 100, לבחינת ההיבטים הקשורים בצריכת וייצור אנרגיה.</p> <p>ח. מסקנות חוות דעת אקלימית המצורפות לתכנית יוטמעו בתכנית במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>ט. בנייה משמרת נגר עילי:</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח התכנית, אם יותקנו בתחומו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, או שיוכח פתרון איסוף, שהייה ושימוש חוזר במי נגר, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום התכנית בהיקף הנדרש, הכל בהתאם לתמ"א 4/ב34, באישור רשות המים.</p>



6.6	בניה ירוקה
	<p>במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי יוצגו פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות ומדיניות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. הבנייה החדשה בתחום</p>

<p style="text-align: center;">בניה ירוקה</p> <p>התכנית תעמוד בתקן הישראלי לבנייה ירוקה.</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p style="text-align: center;">שימור</p> <p>המבנים בתחום התכנית המסומנים בתשריט כמבנים לשימור, מיועדים לשימור ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. המבנים לשימור יתועדו בתיק תיעוד ויערכו עבורם תכניות שימור (להלן "תכניות שימור"). תיק התיעוד יכלול שרטוטים מקוריים של הבניינים לשימור, שרטוטים המתארים את המצב הנוכחי של החזיתות, תכניות הקומות וחתכים על בסיס מדידת הבניין שתיערך ע"י מודד מוסמך. כמו כן יתועדו פרטי הבניין המקוריים, פרטי נגרות ומסגרות וכיו"ב. יתועדו הרבדים השונים של הבניה במגרש לתקופותיה, כולל תוספות הבניה. תיק התיעוד יכיל גם תיעוד היסטורי, תצלומים היסטוריים הנוגעים לבנין וסביבתו, מפות היסטוריות וצילומי מסמכים היסטוריים, תולדות המשפחה הבונה ותולדות האדריכל אשר תכנן את הבניין המקורי. התיק יכיל גם צילומים של המצב הקיים בסביבת הבניין, חזיתותיו, פרטים חיצוניים ופנימיים, חוו"ד אדריכל העוסק בשימור וחוו"ד הנדסית. תכולת תיק התיעוד תהיה ע"פ הנחיות עיריית תל-אביב-יפו.</p> <p>תכנית השימור תכלול את התכנית לשימור הבית ושיפוצו במטרה להחזיר את מעטפת הבית (חזיתות וחדרי מדרגות) לקדמותה. התכנית תכלול את כל ההוראות לגבי הפעולות הנדרשות כגון: חיזוק שלד הבניין וטיפול פנימי וחיצוני, הריסת תוספות בניה (גם אם נבנו בהיתר) וכיו"ב, כל זאת ע"פ מסמכי התיעוד. תכניות השימור יוכנו בתיאום עם מחלקת השימור או מי שימונה ע"י מהנדס העיר כמתאם.</p> <p>מסמכי התיעוד ותכניות השימור יובאו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. תיאסר הריסת מבנים אלה. תותר הריסת חלקי מבנה, בהתאם לתיק התיעוד ותכנית השימור.</p> <p>ג. שימור המבנים:</p> <p>1. שימור המבנים יבוצע בהתאם לתיק התיעוד ולתכנית השימור המאושרת. תבוצענה כל הפעולות המשתמעות מתכניות אלה במטרה להחזיר את מעטפת המבנים לקדמותם כגון: חיזוק שלד הבניין ושימור המעטפת החיצונית וחדר המדרגות הכלל בפיקוח של אדריכל שימור ולהנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. במסגרת השימור תידרש הריסת תוספות בניה לא מקוריות אשר מהוות פגיעה חזותית ואדריכלית אף אם הוצא להם בעבר רשיון בניה והכל עפ"י תיק התיעוד ותכנית השימור.</p> <p>3. במסגרת השימור, תותר הריסת חלקים אחוריים של המבנה לשימור ברח' שד"ל 8 עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. ניתן להוסיף למבנה לשימור ברח' יבנה 33, אלמנטים אדריכליים וחלקי בניה לצורך התאמת המבנה לדרישות מעודכנות, על פי עקרונות השימור ובתיאום עם מחלקת השימור או מי שימונה ע"י מהנדס העיר כמתאם. זכויות הבנייה לטובת התאמות אלו יהיו מעבר לשטחים המותרים.</p> <p>ד. אחזקת המבנים לשימור:</p> <p>כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתם של המבנים לשימור תעשה בהתאם לתיק התיעוד, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בנין, גדור, גינון, ניקוז, חניה, התרת מתקנים על גג הבניין וכיו. לעניין זה תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>

6.7

שימור

המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין. במבנים לשימור תחול חובת שיפוץ ואחזקה על פי חוק עירוני. מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה רשאי להורות על ידי משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה: טיפול במעטפת חיצונית ובפנים המבנה, בנגרות ובמסגרות, בגגות, בשילוט, בצנרת המים והביוב החיצונית, במערכות חשמל וכבלים חיצונית, בגידור, נטיעת עצים ופיתוח שטח וכן בשחזור מרכיבים מקוריים במבנה והריסת חלקים שנבנו בשלב מאוחר יותר ופוגעים במטרות השימור

6.8

הסדרת שטח/ מקרקעין

א. איחוד:
איחוד של תאי שטח 291, 292, 293 ו- 295 לתא שטח 100.

ב. רישום זיקת הנאה:
1. תירשם זיקת הנאה הדדית בין תאי שטח למעבר כלי רכב במרתפים התת קרקעיים.
2. תירשם זיקת הנאה בקומת קרקע למעבר רגלי, כמסומן בתשריט.
3. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

יחולו התנאים הבאים:
תנאים למתן היתר בניה ו/ או הריסת חלקי בניה, על פי תיק התיעוד, למבנים לשימור:
א. אישור תיק התיעוד על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו והבטחת שימור המבנה על פי הוראות תיק התיעוד, כתנאי מקדים להגשת בקשה להיתר בניה.
ב. אישור פריסת השימושים במבנה בו מבוקש היתר הבניה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, כתנאי מקדים להגשת בקשה להיתר בניה.
תנאים להיתר לבניה החדשה/ תוספת בניה:
א. אישור ועדה מקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתחום התכנית, כתנאי מקדים להגשת בקשה להיתר בניה.
ב. תאום התכנון עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו, ויתר הגורמים המאשרים בעיריית ת"א-יפו, כתנאי מקדים להגשת בקשה להיתר בניה, באשר ל: עדכון דו"ח אקלימי ודו"ח אקוסטי והטמעת ההמלצות בגוף התכנית. אוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור כנדרש בהנחיות.
ג. תאום עם רשות התעופה האזרחית לבניה שגובהה מעבר ל-60 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת וקבלת אישורה.
ד. אישור תיק תיעוד ושימור על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו והגשת בקשה להיתר לשימור לבניינים לשימור בתחום התכנית, כתנאי מקדים להגשת בקשה להיתר בניה.
ה. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנים לשימור בתחום התכנית.
ו. הבטחת ביצוע הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית בתשריט מצב מאושר.
ז. הבטחת רישום זיקות הנאה הדדיות למעבר תת קרקעי בין תאי השטח במרתפים, לפי הצורך.
ח. הבטחת ביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ולמעבר הציבור, עפ"י תכנית העיצוב והפיתוח, בתחום התכנית.
ט. הבטחת הקמת ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש היזם, בבעלות העירייה.
י. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.

תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>יא. רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים.</p> <p>יב. התחייבות מבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור לשימוש הולכי רגל, בתחום התוכנית.</p> <p>יג. הבטחת הסדר קרקע.</p> <p>יד. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש מלונאי בלבד, לחלק המלונאי של הפרויקט.</p> <p>טו. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה תיאום עם משרד התיירות, להבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים, ולעמידה בהוראות תמ"א 1/12.</p> <p>טז. היתר בנייה למגדל בתא שטח 100, יהיה היתר אחד, על כל שימושי המגדל.</p> <p>יז. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בדבר איסור סגירת מרפסות.</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.10
<p>א. לחניון:</p> <p>1. רישום זיקת הנאה הדדית, לפי הצורך, בין תאי השטח למעבר כלי רכב במרתפים התת קרקעיים.</p> <p>2. הבטחת רישום הקרקע בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ב. לתא שטח 100:</p> <p>1. גמר ביצוע השימור לבניינים לשימור בתחום התכנית, כולל המבנה לשימור בתא שטח 294, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין, בנושא תחזוקת המבנים לשימור.</p> <p>3. הקמת חברת ניהול ותחזוקה לשטחים המשותפים.</p> <p>4. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש היזם.</p> <p>5. רישום בפועל זיקות הנאה לטובת הציבור.</p>	



היטל השבחה	6.11
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

סטיה ניכרת	6.12
<p>נשאים אלו יהוו סטייה ניכרת לתכנית:</p> <p>1. הוספת קומות מעל המותר בתכנית וחריגה מהגובה המאושר.</p> <p>2. שימוש שאינו מלונאי בשטח שיוקצה למלונאות בהיתר הבנייה בתא שטח 100.</p> <p>3. סגירת מרפסות.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח	אישור תוכנית זו
2	שימור ושיפוץ המבנים לשימור	אישור תיק התייעוד על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו
3	היתר בנייה לבניה החדשה בתא שטח 100	אישור וועדה מקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח והבטחת שימור המבנים לשימור בתחום התכנית.
4	אכלוס הבניה החדשה בתא שטח 100	שימור בפועל של המבנים לשימור בתחום התכנית, כולל תא שטח 294.

7.2 מימוש התכנית

אם לא יוצא היתר בניה בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית תתבטל תכנית זו. בסמכות הוועדה המקומית להאריך תקופה זו טרם סיומה, וזאת לתקופה נוספת של 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22