

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0621870

מרחב אמות - תא/ מק/ 3967



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
תל-אביב  
תל אביב-יפו  
תכנית מפורטת



אישורים



| הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו |                              |                              |
|-------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| שם התכנית תא/מק/ 3967 מרחב בית אמות       |                              |                              |
| אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):   |                              |                              |
| תאריך                                     | פרוטוקול                     | החלטות                       |
| 06/04/2022                                | 222-0012                     | 7                            |
| 15/03/2023                                | 223-0005                     | 11                           |
| 07/06/2023                                | 223-0009                     | 13                           |
| מנהל האגף                                 | מנהל העיר                    | דורון ספיר, עו"ד             |
| אחוד כהמלי אדרי                           | יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה | יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה |
| תאריך                                     | 2023-08-19                   |                              |

מנהל אגף העירייה



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על השטח הממוקם בפינת הרחובות דובנוב ושאול המלך. עפ"י תכנית המתאר תא/5000 התכנית כלולה באזור "מרכז תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים". התכנית תואמת למגמת הפיתוח על-ידי הקמת מתחם מעורב שימושים הכולל בניה חדשה לשימושי תעסוקה מלונאות מסחר ומגורים ובניה קיימת המהווה חלק ממסורת הבניה הברוטליסטית המאפיינת את תקופת הקמתו של הבניין הקיים. בתחום התכנית 2 בניינים:

מבנה צפוני הפונה לרחוב שאול המלך (בית "כור" לשעבר) כיום בניין אמות משפט, בן 17 קומות המשמש לתעסוקה ומשרדים, מיועד לשימור עפ"י תכנית זו.

מבנה דרומי בניין קיים בן 5 קומות המיועד להריסה ובמקומו הקמת בניין חדש בן 45 קומות לשימושי משרדים, מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור בנויים וכן אפשרות להמרת חלק משטחי התעסוקה למגורים.

החלל שנוצר בין הבניינים יפותח כמעבר להולכי רגל וישמש ככניסות למבנים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
מרחב אמות - תא/ מק/ 3967

מספר התכנית 507-0621870

1.2 שטח התכנית 5.605 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (ג)

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

קואורדינטה X 179762

קואורדינטה Y 664721

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון - רחוב שאול המלך, מדרום חלקה 757 עליה קיים בניין מרכז מאירחוף  
לאומנויות, ממזרח - רחוב ליאונרדו דה וינצ'י, ממערב - רחוב דובנוב

**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**

| ישוב        | רחוב              | מספר בית | כניסה |
|-------------|-------------------|----------|-------|
| תל אביב-יפו | דה וינצ'י לאונרדו | 19       |       |
| תל אביב-יפו | דובנוב            | 10       |       |
| תל אביב-יפו | שד' שאול המלך     | 8        |       |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6111     | מוסדר   | חלק           | 756                 | 754               |

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/ 2 / 4        | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 / 4. הוראות תכנית תמא/ 2 / 4 תחולנה על תכנית זו. | 4525               | 3620                    |     | 25/05/1997 |
| 507-0271700       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0271700 ממשיכות לחול.       | 7304               | 8757                    |     | 18/07/2016 |
| תא/ 1043          | החלפה   | תוכנית תא/ 1043 לא תחול בתחום תכנית זו.                                                   | 1514               |                         |     | 20/03/1969 |
| תא/ 3440          | החלפה   | הוראות תכנית תא/ 3440 לא יחולו בתחום תכנית זו.                                            | 0                  |                         |     |            |
| תא/ ג             | החלפה   | הוראות תא/ ג לא יחולו בתחום תכנית זו                                                      | 0                  |                         |     |            |
| 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   | הוראות תכנית תא/ 1137 לא יחולו בתחום תכנית זו.                                            | 1488               | 1                       |     | 28/11/1968 |
| תא/ 2056          | החלפה   | הוראות תכנית תא/ 2056 לא יכולו בתחום תכנית זו.                                            | 3084               |                         |     | 09/08/1984 |
| תא/ 2397          | החלפה   | הוראות תכנית תא/ 2397 לא יחולו בתחום תכנית זו.                                            | 4297               | 2762                    |     | 10/04/1995 |
| תא/ G             | החלפה   | הוראות תכנית תא/ G לא יחולו בתחום תכנית זו.                                               | 1097               |                         |     | 11/06/1964 |

## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך    | תאריך עריכה | מספר עמודים/ גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|----------------|-------------------|---------------|-------------|--------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |                |                   | דני קייזר     |             |                    |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | דני קייזר     |             | 1                  | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  |                | 08: 49 08/08/2023 | רפאל קונפורטי | 22/03/2023  | 44                 |          | מחייב | טבלאות איזון והקצאה  |
| לא                  |                | 15: 59 10/08/2022 | ברני גטני     | 10/08/2022  | 1                  | 1: 250   | רקע   | מצב מאושר            |
| לא                  |                | 09: 41 20/03/2022 | דני קייזר     | 17/03/2022  | 1                  | 1: 500   | מנחה  | בינוי                |
| לא                  |                | 16: 36 02/11/2021 | סיונה וגנסברג | 26/03/2020  | 1                  | 1: 250   | מנחה  | סביבה ונוף           |
| לא                  |                | 08: 44 08/08/2023 | אבירם אגאי    | 22/06/2023  | 1                  | 1: 500   | מנחה  | תנועה                |
| לא                  | נספח תנועה     | 16: 28 02/11/2021 | שמואל בדולח   | 04/07/2019  | 1                  | 1: 500   | מנחה  | מים                  |
| לא                  |                | 16: 30 02/11/2021 | שמואל בדולח   | 01/02/2019  | 9                  |          | מנחה  | מים                  |
| לא                  |                | 16: 32 02/11/2021 | שמואל בדולח   | 04/07/2019  | 1                  | 1: 500   | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  |                | 16: 31 02/11/2021 | שמואל בדולח   | 01/01/2019  | 12                 |          | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  |                | 09: 47 09/02/2022 | רז מייכלוביץ  | 12/12/2021  | 23                 |          | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  |                | 09: 47 09/02/2022 | רז מייכלוביץ  | 12/12/2021  | 1                  | 1: 250   | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמיים 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 מדפסה 33

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

מגיש התכנית 1.8.1

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם                          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב        | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                                  |
|----------------|-------------|-----------------------------|---------------|----------------------------|-------------|-------|-----|------------|------------|----------------------------------------|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית, מקומית<br>ועדה |               | ועדה מקומית<br>תל אביב-יפו | תל אביב-יפו | פילון | 5   | 03-7247262 | 03-7241949 | davidof_e@<br>mail.tel-<br>aviv.gov.il |

מחבר תוספת 33

זים 1.8.2

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

| מקצוע/<br>תואר                      | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                              | ישוב    | רחוב                 | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                     |
|-------------------------------------|-------------|-------------|---------------|-------------------------------------------------------|---------|----------------------|-----|-------------|------------|---------------------------|
| אדריכל                              | עורך ראשי   | דני קייזר   | 26511         | דגש הנדסה<br>תכנון תנועה<br>וידרכים בע"מ              | בני ברק | ששת הימים            | 30  | 03-6498810  |            | danny@kaise<br>r-arch.com |
|                                     | יועץ תחבורה | אבירם אגאי  | 36538         | דגש הנדסה<br>תכנון תנועה<br>וידרכים בע"מ              | רמת גן  | דרך בן גוריון<br>דוד | 2   | 03-7554444  | 03-7554433 | aviram@dgs<br>h.co.il     |
| מהנדס<br>אזרחי,<br>הנדסה<br>סביבתית | יועץ תשתיות | שמואל בדולח | 06533         | חגי"מ<br>מהנדסים<br>מתכננים<br>ויועצים (1980)<br>בע"מ | נתניה   | גבורי ישראל          | 7   | 073-7903902 | 09-8649805 | hgm@hgm-<br>eng.co.il     |
|                                     | יועץ סביבתי | חן בר לב    |               | WAWA<br>אדריכלות<br>ירוקה בע"מ                        | גבעתיים | גנסין                | 16  | 03-7325126  |            | chen@gbwa<br>wa.com       |

מחבר תוספת 33

| מקצוע/<br>תואר            | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                  | ישוב            | רחוב                 | בית | טלפון       | פקס                | דוא"ל                             |
|---------------------------|-----------|---------------|---------------|-------------------------------------------|-----------------|----------------------|-----|-------------|--------------------|-----------------------------------|
| מודד                      | מודד      | ברני גטנין    | 570           | דטהמפ<br>מערכות מידע<br>גאוגרפיות<br>בע"מ | בני ברק         | בר כוכבא             | 23  | 03-7541000  | 03-7516356         | berni@datam<br>ap.com             |
| אדריכל                    | יועץ נופי | סוניה וגנסברג | 16418         |                                           | רמות גן         | תע"ש                 | 8   | 03-7524065  | 03-5756107         | lisu@lisu.co.i<br>1               |
| מהנדס<br>סביבה            | יועץ      | יניב יחזקאל   |               |                                           | חופית           | כוכב הים             | 80  | 077-6150383 |                    | yaniv@alfapr<br>ojects.co.il      |
| הנדסאי<br>אדריכלות<br>נוף | סוקר עצים | רז מייכלוביץ  |               |                                           | רחובות          | שד מקס<br>ואמפרו ש"ן | 1   |             | 153-77-531950<br>3 | decoraz@gm<br>ail.com             |
| שמאי<br>מקרקעין           | שמאי      | רפאל קונפורטי | 411           |                                           | תל אביב-<br>יפו | הירקון               | 99  | 03-6952020  | 03-6952035         | office@krs-<br>realestate.co<br>m |



תכנון זמן  
מונה מדפסה 33

**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 תדפסה 33



תכנון זמין  
מונה תדפסה 33

| מונח        | הגדרת מונח                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אטריום      | מרחב מקורה בין הבניין הצפוני לבניין הדרומי.                                                                                                                                                                                  |
| בניין דרומי | הבניין החדש, המתוכנן בחלקה הדרומי של חלקה 756 בתכנית זו.                                                                                                                                                                     |
| בניין צפוני | הבניין הקיים בחלקה הצפוני של חלקה 756 בתכנית זו, בצמוד לשדי שאול המלך 8-10, לגביו קובעת התכנית תכנית הוראות לשימורו.                                                                                                         |
| מלונאות     | שימושי אכסון תיירותי: מלונות מלונות ואכסניות.                                                                                                                                                                                |
| מסחר 1      | מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם. לדוגמא: מסעדות, בתי קפה, אטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק. |
| מסחר 2      | מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 לדוגמא: בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.                                                             |
| משרדים      | משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים. לדוגמא: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח.                                                                                                                                |
| תעסוקה      | משרדים ועסקים לדוגמא: מעבדות רפואיות מרפאות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, משרדי תעשייה עתירת ידע, שרותי תוכנה, בתי דפוס.                                                                                        |

**כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.**

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

- יצירת מרחב מעורב שימושים הכולל בניין חדש בגובה של עד 45 קומות ושימור הבניין הקיים בן 17 קומות, הכל בהתאם לתא/5000.
- קביעת שטחים ציבוריים בנויים ומערכת של זיקות הנאה לטובת הציבור.



תכנון זמין  
מונה תדפסה 33

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי ייעוד הקרקע התקף בתחום התכנית מייעוד "אזור משרדים" לייעוד "עירוני מעורב", עבור שימושי תעסוקה ומלונאות, משרדים, מסחר, מגורים ומבני ציבור.
- בבניין הצפוני יותרו שימושי תעסוקה מסחר מלונאות, מבני ציבור ומגורים.
- בבניין הדרומי יותרו שימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ומגורים.
- קביעת זכויות והוראות בנייה בהיקף של כ- 65,000 מ"ר (כולל הבניין הצפוני) לרבות תכנית, קוי בניין, מספר גובה קומות עבור השימושים בייעוד עירוני מעורב.
- קביעת הנחיות לאפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מגורים בהיקף של עד 20% מכלל השטחים בתכנית.

6. קביעת מס' יח"ד מירבי של 160 יח"ד.

7. קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

8. קביעת הוראות איחוד וחלוקה

9. קביעת המבנה הצפוני כבניין לשימור, כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר

קום המדינה. וקביעת הוראות עיצוב בינוי ופיתוח לשם הבטחת ביצוע השימור בו..

10. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר כלי רכב בין המגרש בתחום התכנית לבין המגרש הציבורי הגובל בתכנית

מדרום.

11. קביעת הוראות לזיקת הנאה לשימוש ושהייה להולכי רגל.

12. קביעת הוראות והנחיות למרתפים.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

| יעוד         | תאי שטח | סימון בתשריט           |
|--------------|---------|------------------------|
| עירוני מעורב | 1       | בלוק מבנה לשימור       |
| דרך מאושרת   | 2       | זיקת הנאה              |
|              |         | זיקת הנאה              |
|              |         | מבנה להריסה            |
|              |         | מבנה לשימור            |
|              |         | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |
|              |         | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |

**3.2 טבלת שטחים**תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

| מ"ר   | אחוזים | יעוד       |
|-------|--------|------------|
| 502   | 8.96   | דרך מאושרת |
| 5,103 | 91.04  | משרדים     |
| 5,605 | 100    | סה"כ       |

**מצב מוצע**

| מ"ר מחושב | אחוזים מחושב | יעוד         |
|-----------|--------------|--------------|
| 516.19    | 9.19         | דרך מאושרת   |
| 5,099.17  | 90.81        | עירוני מעורב |
| 5,615.35  | 100          | סה"כ         |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | עירוני מעורב                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|       | <p>א. בקומת הקרקע</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסחר ותעסוקה לרבות מסעדות, ובתי קפה.</li> <li>3. שטחים נלווים לשימושים מעל קומת הקרקע</li> <li>4. שטחים פתוחים מגוננים, נטיעות, מצללות וריהוט רחוב.</li> <li>5. מתקנים טכניים אשר לא יפנו לחזיתות הרחובות ולמקומות מעבר ושהייה של הולכי רגל.</li> <li>6. בשטחי האטריום המקרה את המרווח בין המבנים יותר גינון, אזורי ישיבה, תותר הצבת דוכני מסחר, ובתנאי ששטחים אלו לא יחרגו ולא יהווה תוספת לשטחים הרשומים בטבלה 5, וכן מבנה מעליות המשרתות את החניון.</li> </ol> <p>ב. מעל קומת הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי, מלונאות, משרדים, מגורים.</li> <li>2. שימושי מגורים בבניין הצפוני: שימושי מגורים בבניין הצפוני יותנה באי פגיעה בערכי השימור של המבנה לרבות מיגון, וחדרים</li> <li>3. טובים, לא יותרו מרפסות ולא יותר שינוי בחזיתות. ויאושר במסגרת תכנית העיצוב.</li> <li>3. שטחים ציבוריים בנויים וכן מסחר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי.</li> </ol> <p>ג. מתחת לקומת הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שימושים בהתאם להוראות תא/ע' 1.</li> <li>2. שימושים נלווים לשימושים העיקריים המותרים מעל לקומת הכניסה כגון מלתחות, הטענת רכבים חשמליים וכ"ו.</li> <li>3. שטחי שירות ציבוריים לצורך תפעולם העצמאי של שטחי הציבור מעל לקרקע.</li> <li>4. ניתן יהיה להמיר שטח שירות לחניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 2 ותעסוקה בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.</li> <li>5. שימושים אשר אושרו עפ"י תכניות תקפות ו/או היתרים כחוק, טרם אישורה של תכנית זו בבניין הצפוני בחלקיו הבנויים התת-קרקעיים.</li> <li>6. חניה.</li> </ol> |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| א     | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. גובה, קומות ופרישת שימושים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בניין צפוני לפי הקיים (לשימור בהתאם לסעיף 6.3 להלן)</li> <li>2. בניין דרומי גובה עד 45 קומות מעל מפלס הקרקע כולל קומת קרקע וקומות גג טכניות.</li> <li>3. גובה קומה בבניין דרומי:</li> </ol> <p>א. קומת קרקע עד 7.0 מ' ברוטו בהתאמה למבנה הצפוני.</p> <p>ב. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## עירוני מעורב

4.1

לנושא גובה הקומה.

ג. קומת תעסוקה ומשרדים עד 3.8 מ' ברוטו. ניתן לתכנן את 2 קומות התעסוקה העליונות בגובה של 4.5 מ' ברוטו.

ד. קומת מגורים עד 3.5 מ' ברוטו. ב-2 הקומות העליונות יותר גובה של עד 5.75 מ' לקומה.

ה. קומה מלונאית עד 4.5 מ' ברוטו

ו. קומת ביניים (מפרידה בין שימושי תעסוקה/מלונאות למגורים) עד 6.0 מ' ברוטו.

ז. קומות גג טכנית עד 7.0 מ' ברוטו.

ח. גובה קומת מרתף עליונה עד 7.0 מ' ברוטו

4. בתחום קומת הקרקע בבניין הדרומי יותרו יציעים כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה. היציעים לא יבואו במניין הקומות של המבנה, ושטחם יחושב מתוך סך כל שטחי הבנייה המותרים.

5. עבור שימושי המסחר, יתוכנן פיר פנימי לכל שטחי המסחר. יש לכלול בגובה האבסולוטי של הבניינים ארובה בגובה 2 מ' מעל לגג העליון.

6. תובטח הפרדת כניסות בין המגורים לשימושי תעסוקה ומלונאות.

7. תכסית הבניה של המבנה הדרומי לא תעלה על 1,500 מ"ר.

8. בתקופת הבנייה הגובה המירבי לאביזרי עזר לבנייה כגון: עגורנים וואו כל מתקן אחר, הינו +180 מ' מעל לפני הים, ואין לחרוג ממנו.

ב. שטחים ציבוריים בנויים:

1. מיקום השטחים הציבוריים יהיה בבניין הדרומי ומיקומם הסופי יקבע לעת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח בכפוף לחו"ד אגף הנכסים אגף מבני ציבור, היחידה לתכנון אסטרטגי ומהנדס העיר.

2. יותר חיבור בין קומות השטח הציבורי לבין המבנה הציבורי הקיים בחל' 757 הגובלת מדרום.

צורתו ומיקומו הסופי של החיבור הנ"ל ככל שידרש, יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. שטחו של החיבור יהיה כלול במסגרת השטחים ביעוד ציבורי בהתאם לטבלה 5.

3. תובטח הפרדה תפקודית ותפעולית מלאה בין השימושים הציבוריים לבין השימושים הפרטיים ו/או הסחירים.

4. מתקני חשמל / חדרי טרפו יידרש חיזוי קרינה וקבלת היתר סוג המשרד להגנת הסביבה לשמירת מרחקי הפרדה משטחי ציבור ושימושים רגישים כך שלא יוטלו מגבלות על השימוש הציבורי.

5. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.

6. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים, כפי שייקבע בתכנית העיצוב.

7. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים תהיינה בהיקף המבנה ותאפשר כניסה נוחה, תמוקם במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב באופן, התואם את השימושים הציבוריים המותרים.

8. מערכות טכניות ואחרות ותשתיות המשרתות את השטחים הציבוריים יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות והתשתיות המשרתות את השימושים הסחירים, אלא אם יוסכם על איחוד מערכות ושירותים מקצתם או כולם.

הוראות בינוי

הוראות בינוי - המשך

9. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי

תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב הכל בתאום להשגת תפקוד יעיל של הבניין כולו.

10. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.

11. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו מערכת שתאפשר פתיחת חלונות ככל שיתוכננו כאלו במעטפת הבניין, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב ובהתאם לתכנון מעטפת הפרויקט בכללותו.

12. תתאפשר עצמאות תפקודית ותפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים ככל הניתן, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים.

13. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי ככל הניתן.

14. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי שטחי החניה לשטחים הציבוריים יהיו מתוך שטחי השירות המוקצים לשטחים הציבוריים. מסי מקומות החנייה לרכבים פרטיים, לאופניים ולאופנועים עבור השטחים הציבוריים יהיו על-פי התקן הקבוע לעת הגשת הבקשה למידע להיתר. מיקומם יהיה במפלס קומות המרתף העליונות ובסמוך לגישה לשטח הציבורי, יקבעו הסדרי תנועה להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי וכן מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה, הכל בתאום עם צרכים דומים עבור השטחים הסחירים מבחינת ההיקף והמיקום.

15. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי.

16. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. ככל שלא ניתן מבחינה הנדסית למנוע העברת תשתיות יימצא לכך פתרון בתיאום אגף מבני ציבור בעירייה.

17. לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בשטח שייקבע בתכנית העיצוב לטובת השימוש הציבורי. שטחי החצרות לטובת השימוש הציבורי יהיו בנוסף לשטחים אשר יוקצו לשטחי הציבור הבנויים. ככל שלא ניתן יהיה להוסיף שטחי חוץ לחצרות בקומת הקרקע למבנה הציבורי, יוספו חצרות מבונות או מרפסות מקורות בנוסף לשטחים שיוקצו לשטחי הציבור הבנויים אשר יבואו במניין השטחים העיקריים המותרים במגרש והכל בהתאם לקבוע בטבלה 5. החצרות יהיו רגולריות ויכללו קירוי, גדרות וסגירות ככל שידרשו.

18. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר כשטח עיקרי ולהיפך.

19. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד שטח, עד תוספת של 1 רח"ק מעבר לזכויות המפורטות בטבלה 5, למצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

ג. מלונאות:

1. השימוש המלונאי יהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב ובהתאם לתקני משרד התיירות לאחסון מלונאי.
2. שטחי המלונאות לא ייעלו על 25% משטחי התעסוקה במגרש ומספר החדרים לא יעלה על 140.
3. מימוש השימוש המלונאי כולל מספר החדרים ושטחם עפ"י סעיף 6.1 עיצוב אדריכלי יהיה

## 4.1

## עירוני מעורב

לשיקול דעת הוועדה המקומית ויקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת הוצאת ההיתר ובהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.  
4. תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.

ג

## הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט: זיקת הנאה

1. ישמר תחום זיקת הנאה למעבר הולכי-רגל כמסומן בתשריט שגבולותיו ותצורתו הסופיים יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
2. תרשם זיקת הנאה הדדית בין חלקות מס' 757 ו-756 למעבר רכב בתת-הקרקע, לצורך גישה לחניון עתידי במגרש הציבורי.

## 4.2

## דרך מאושרת

## 4.2.1

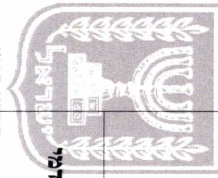
## שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965, לרבות חניה, מעבר כלי רכב והולכי רגל. תשתיות עירוניות.

## 4.2.2

## הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

|                                                                                                                          |                  |       |                |               |                                                |           |                          |                      |                    |       |           |           |                    |                    |                           |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|----------------|---------------|------------------------------------------------|-----------|--------------------------|----------------------|--------------------|-------|-----------|-----------|--------------------|--------------------|---------------------------|----------------|
| <br>מדינת ישראל<br>משרד התכנון והכלכלה | קו בנין<br>(מטר) |       |                | מספר<br>קומות | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכנית<br>(% מרוא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                    |       |           |           | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תא שטח             | שימוש                     | יעוד           |
|                                                                                                                          |                  |       |                |               |                                                |           |                          | מעל הכניסה<br>הקובעת |                    |       |           |           |                    |                    |                           |                |
|                                                                                                                          | קדמי             | אחורי | צדדי-<br>שמאלי | צדדי- ימני    | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת                        |           |                          |                      | מתחת לכניסה הקובעת | שורות | עיקרי     | שורות     | עיקרי              | גודל מגרש<br>מוחלט |                           |                |
| 0                                                                                                                        | 6                | (3) 4 | (2) 3.5        | 45            | 165.75                                         |           |                          | 773                  |                    |       | (1) 1188  | (1) 3962  | 5103               | 1                  | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | עירוני<br>מערב |
| 0                                                                                                                        | 6                | (7) 4 | (6) 3.5        | 45            | 165.75                                         |           | (5) 60                   | 26025                |                    |       | (4) 13885 | (4) 46283 | 5103               | 1                  | מסחר<br>ותעסוקה           | עירוני<br>מערב |

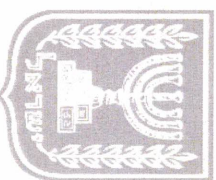
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המינימליים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. תותר המרת שטחים בשימוש תעסוקה ומסחר (עיקרי ושירות) לשימוש מגורים בתנאי שטחי"כ שטחי המגורים (עיקרי ושירות) לא יעלה על 20% מתוך סך זכויות הבניה המותרות מעל הקרקע, בניכוי שטחי הציבור.
- ב. מספר יח"ד מרבי - 160 יח"ד.
- ג. גודל ממוצע ליח"ד לא יעלה על 80 מ"ר (עיקרי ושירות) לפחות 20% מיח"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר (עיקרי ושירות).
- ד. תמחיל וגדלי יח"ד יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ה. ככל שבקומות המגורים יוקם ממוקם במקום ממויך, יתוספו לשטח העיקרי למגורים השטחים שהיו מיועדים למגורי - בניכוי השטח הדרוש לממוקם.
- ו. ככל שימומשו זכויות הבניה לשימוש מגורים יתוספו שטחי מרפסות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. מרפסות למגורים ימוקמו בתחום הקומה הטיפוסית ללא הבלטות מעבר להיטל קומות התעסוקה.
- ז. מותרת המרת שטחים בשיעור של עד 10% מזכויות הבניה (עיקרי ושירות) משימוש תעסוקה ומסחר לשימוש מרחב ולחפץ.
- ח. ככל שיבוצע שימוש של מלונאות ניתן יהיה להוסיף לשטחי המלונאות שטחי מרפסות בשטח של עד 9 מ"ר בממוצע לחוד מלון. שטחים אלו יהיו בנוסף לסך שטחי הבניה המותרים וימוקמו בתחום הקומה הטיפוסית לא תותר הבלטות מעבר להיטל קומות התעסוקה.
- ט. מספר הקומות הינו מרבי וכולל קומות-גג כפולה עבור מתקנים ושימושים טכניים.
- י. בתא שטח 1, יתכננו שטחים לשימושים ציבוריים מעל לקרקע בהיקף הקבוע בטבלה 5
- יא. לשטחי הציבור הבנויים יצמדו תצורות שטחי חוץ בשטח שייקבע בתכנית העיצוב לטובת השימוש הציבורי.
- יב. בגובה המרבי המותר לבניה בתחום התכנית, לרבות מתקנים, אנטנות, גרטורים, דודים וכל מבנה או מתקן אחר הינו +180 מ"ר מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:



תכנון ומס'ר  
מונה מדפסה 33

(1) ניתן להוסיף עד 1,275 מ"ר (עיקרי ושירות) מעבר לסך השטחים המצויינים בטבלה לטובת סיכוד ומצללות שטחי הצינור, ככל שדובר יידרש במסגרת תכנון השטחים הציבוריים בתכנית העיצוב האדריכלי. תותר המרת שטחי שירות ציבוריים עיליים בשטחים עיקריים ציבוריים עיליים ולחלופין..

(2) לצד רחוב דובנוב. בנוסף תיבנה שטחי שירות ציבוריים עיליים בשטחים עיקריים ציבוריים עיליים ולחלופין..

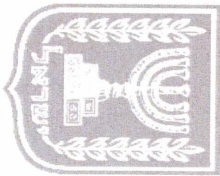
(3) לצד רחוב לאונרדו דה וינצ'י. בנוסף תיבנה שטחי שירות ציבוריים עיליים בשטחים עיקריים ציבוריים עיליים ולחלופין..

(4) מרחם 11,990 מ"ר ברטו (עיקרי + שירות) בניין הצפוני..

(5) ניתן לחרוג מ 60% תכנית לצורך הקמת האטריים..

(6) לצד רחוב דובנוב..

(7) לצד רחוב לאונרדו דה וינצ'י..



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 33



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 33

## 6. הוראות נוספות

## עיצוב אדריכלי

6.1

תנאי להוצאת היתר בניה מכח תכנית זו, הוא הכנתה ואישורה ע"י הוועדה המקומית של תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנה מידה 1:250 אשר תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:

א. הצגת התכנון המוצע שיכלול את הבלוק העירוני לרבות תכניות מקודמות/מאושרות ואת רציפות המרחב הציבורי הכלול בתכנית, לרבות התייחסות לפיתוח המבנה הצפוני.

ב. מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים, מיקום מתקנים ושירותים טכניים וכו'.

ג. עיצוב המסה של הבניין הדרומי יפותח ביחס למבנה הצפוני.

ד. תיידרש נסיגה שלא תפחת מ-2 מ' בקומת הקרקע של הבנין הדרומי בחזית מערבית (הפונה לרחוב דובנוב) וחזית מזרחית (הפונה לרחוב לאונרדו דה וינצ'י).

ה. הוראות והנחיות לפיתוח: מיקום ותצורת שטחי זיקות ההנאה להולכי-רגל, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב ושילוט, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה.

ו. שמירה על פרטי הפיתוח המקוריים של הבניין הצפוני והתאמה להם בבניה החדשה, תוך אפשרות לביצוע התאמות ביחס לפרטי הפיתוח כאמור בממשק שבין הבניה החדשה לבניין הצפוני.

ז. מיקום ופרישה של השטחים הציבוריים הבנויים בבניה החדשה תוך מתן דגש על נראות כלפי הרחוב ונגישות.

ח. מיקום שטחי הציבור יעמוד במרחקי הפרדה הנדרשים מתחנת הדלק עפ"י תמ"א 18/4 כך שיתאפשרו שימושים רגישים בשטחים אלו.

ט. הנחיות לבניה בת קיימא ויישום המלצות סקר האנרגיה המאושר (02/2020) לאמצעי חיסכון וייצור אנרגטי תוך שילוב מקסימלי של אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת באתר (תרמוסולארית / PV) בכפוף לאילוצים הנדסיים ואדריכליים. יש להגיש סקר מעודכן לעת שלב תכנית העיצוב.

י. תיאום ואישור מחלקת השימור בנוגע לאטריום, גובהו, ממדיו, חומרי גמר, וכן אופן חיבור למבנה הקיים.

יא. תמהיל וגודל יח"ד ככל שימומשו.

יב. הוראות בנושא איכות הסביבה: פתחי אוורור חניונים, נידוף מסחר, פתח פליטת הגנרטור לשעת חרום, פתרונות אקוסטיים ושטחי לחלול.

יג. שטחי מלונאות ככל שיוקמו לרבות תיאום היקף השטח, מיקומו, סוג המלון, מספר החדרים והשטחים הנלווים.

יד. הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.

## חניה

6.2

א. מספר מקומות החנייה עבור הבניין הצפוני יהיו עפ"י היתר הבניה אשר מכוחו נבנה הבניין הצפוני על כל חלקיו.

ב. תקן החנייה עבור שטחי הבנייה הנוספים על-פי תכנית זו יהיה עפ"י התקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בניה או על פי תקן חניה שלא יעלה על 0.5:1 ליח"ד למגורים ו-1:350 לתעסוקה, 1:100 למבני הציבור הקטן מבניהם.

ג. תקן החניה יתייחס גם לחניה דו גלגלית ולאופניים אשר ימוקמו ככל שניתן בתת קרקע.

ה. לתקן החניה יתווספו מקומות חניה עבור השימושים הציבוריים בהתאם לסעיף 14(ב)4.1.2 לעיל.

ד. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

|     |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.2 | חניה      | <p>1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.</p> <p>2. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.</p> <p>3. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6.3 | שימור     | <p>התכנית כוללת הוראות לשימור הבניין הצפוני בהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>א. הכנת תיק תיעוד - הכנת תיק תיעוד מפורט למבנה. אישור תיק התיעוד ע"י מח' השימור, הינו תנאי להגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. לא תתאפשר הריסת המבנה או חלקים ממנו למעט תוספות מאוחרות ו/או מחיצות פנים שיאושרו בהיתר ובאישור מח' השימור.</p> <p>ג. שיפוץ המבנה- שיקום/שימור מעטפת הבניין וחלקי המבנה המשותפים כגון מבואת כניסה, חדרי מדרגות, מבואות קומתיות משותפות, פיתוח שטח וכל זאת על פי הנחיות מח' השימור. יובהר כי מעטפת המבנה כוללת כל חלק בחזיתות החיצוניות של המבנה, במפלס הגג ובחלקי האופקיים מעל קומת הכניסה אשר בולטים ממישור החזית לרבות צדדיהם הפנימיים של אותם חלקים.</p> <p>ד. כל העבודות בבניין הצפוני, לרבות עבודות הטענות היתר בניה, יתואמו עם מחלקת השימור ויוטנו באישורה. בין היתר תכלולנה העבודות:</p> <p>1. עבודה הנוגעת למעטפת הבניין וכן עבודה בתוך הבניין המשפיעה על חיצוניותו של המבנה או על אלמנטים בעלי ערך שימורי בתוך המבנה.</p> <p>2. עבודה הנוגעת בחומרי הגמר של המבנה.</p> <p>3. החלפת חלונות, פרטי זיגוג מבואת כניסה, חדרי מדרגות ומבואות קומתיות</p> <p>4. תשתיות בתחום המגרש תהינה מוסוות בתת הקרקע, בתוך נפח המבנה או על גג המבנה באופן נסתר מתחת לגובה המעקה ובתאום.</p> <p>5. חיזוק המבנה במידה ויידרש, יעשה באופן מוסווה במסגרת הנפח הקיים ובשום מקרה לא יחרוג ממסגרת המעטפת הקיימת. מרתפים קיימים- שינויים במרתפים קיימים וחיבורם למרתפים החדשים יעשה בתאום ובאישור מחלקת השימור.</p> <p>6. פיתוח- לא יותרו שינויים בפיתוח המקורי של המבנה למעט שינויים הדרושים לצורך המשך תפקודו של הבניין והרחבות הגובלים.</p> <p>7. תוספת מעליות- אין מניעה לתוספת מעליות חדשות בתוך נפח המבנה הקיים במידה ותידרשנה, בתאום עם מח' השימור.</p> <p>8. במידה וימצאו ערכים נוספים בעלי חשיבות לאתר תוך כדי עבודות הבניה יתועדו אלה וטיפול בהם יתואם עם מח' השימור טרם ביצוע.</p> <p>9. הצבת שלט שימור- הצבת שלט המתעד את המבנה לשימור על פי הנחיות מח' השימור</p> <p>10. שילוט- לא יותר כל שילוט ע"ג הבניין למעט שם המבנה וכתובת, בתאום עם מחלקת השימור.</p> |
| 6.4 | זיקת הנאה | <p>א. בשטחים המסומנים כזיקת הנאה להולכי-רגל, תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי-רגל.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|     |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.4 | <b>זיקת הנאה</b>         | ב.ככל שיבנה החניון הציבורי בחלקה 757 מדרום לתכנית תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחלקה זו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.5 | <b>הריסות ופינויים</b>   | <p>א. מבנים או חלקי מבנים קיימים, המסומנים להריסה בתשריט, מיועדים להריסה.</p> <p>ב. הריסת המבנים בתחום תכנית זו תיעשה על ידי מבקש היתר-הבניה.</p> <p>ג. תנאי לביצוע הריסה בבניין הצפוני הוא אישור מח' השימור.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הריסה למבנים ואלמנטים קיימים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט שיערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך. פינוי האסבסט יעשה ע"י קבלן מורשה ובכפוף לחוק האסבסט.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6.6 | <b>תנאים בהליך הרישו</b> | <p>הגשת בקשה להיתר בנייה עפ"י התכנית יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בסעיף 6.1 לעיל.</p> <p>ג. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים והקצאתם לעירייה.</p> <p>ד. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור כמסומן בתשריט.</p> <p>ה. מלונאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להיתר-בניה לשימושי מלונאות, יהיה אישור משרד התיירות.</li> <li>2. עמידה בתקני משרד התיירות, תיאום ואישור של משרד התיירות.</li> <li>3. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר השימוש המלונאי, ומניעת הפיצול הקנייני (בעלות אחודה על כל חלקי המלון).</li> </ol> <p>ו. תנאי להגשת בקשה להיתר-בניה הוא קבלת חו"ד מחלקת השימור תוך 60 יום מיום קבלת תיק המידע, לרבות אישור תיק תיעוד לבניין הצפוני.</p> <p>ז. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה (הדו"ח האקוסטי יתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות בבניינים, הפחתת רעש בכבישים יידרש מיגון אקוסטי דירתי כך שמפלס הרעש לא יעלה על 40 דציבל עם חלונות סגורים בשעות הלילה, הנחיות למניעת מטרדים במהלך עבודות ההריסה והבניה כולל התייחסות לכלי צמ"ה), איכות אויר, מערכת אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת אוור, פליטת אגוזו הגנרטור, נידוף שטחי מסחר, קרינה, זיהום קרקע תכנית דיגום לגזי קרקע מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת שימור הבניין הצפוני.</p> <p>ט. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>י. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר. (מסקנות עשויות להתייחס בין היתר לתחומים הבאים: הצגת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות של המתחם, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.</p> |

## 6.7

## תנאים למתן היתרי איכלוס

- א. הקמת השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה.
- ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בבעלות העירייה.
- ג. רישום בפועל של זיקת ההנאה בתחום התכנית לטובת הציבור.
- ד. רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניון הציבורי בחלקה 757 מדרום לתכנית, ככל וייבנה בחלקה 757 חניון.
- ה. ביצוע עבודות השימור על פי תכנית זו בפועל ואישור מחלקת שימור לתעודת גמר עבור סיום עבודות השימור בפועל.
- ו. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.
- ז. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.

## 6.8

## רישום שטחים ציבוריים

- השטחים המיועדים לצורכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 1, לרבות החניות שיקבעו בהתאם לסעיף 6.2 לעיל יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה.

## 6.9

## הנחיות מיוחדות

- א. הבניין הצפוני ישוקם וישופץ בהתבסס על היתרי הבניה שהוצאו לו בעבר. זכויות הבניה, השימושים וההוראות שעל פיהם הוקם יישארו בתוקפם הכל באישור מחלקת השימור.
- ב. ניתן יהיה להמשיך בשימושים שהותרו כדן בכל אחד מן הבניינים עד להוצאת היתר בניה ראשון מכח התכנית בקשר עם הבניין שבו מתבצע השימוש כאמור (הבניין הצפוני או הבניין הדרומי) והדבר לא יחשב לשימוש חורג מהתכנית.

## 6.10

## איכות הסביבה

- א. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.
- ב. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ג. עצים ובתי גידול - בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר פנוי. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
- ד. צל ונטיעות במרחב הציבורי:
1. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי "אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
  2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 6.11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>חלוקה ו/ או רישום</b>           |
| איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים תבוצע בלשכת רישום המקרקעין על פי לוח ההקצאות, בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק, והרישום לפי סעיף 125 לחוק.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |
| 6.12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>ניהול מי נגר</b>                |
| <p>א. ניהול נגר בתוכנית יהיה באמצעות הותרת 15% משטח המגרש לחלחול פנוי מבינוי על ותת קרקעי (לרבות ריצוף ואו ריצוף "מחלחלי"), ואו הקמת קידוחי החדרה למי נגר עילי בעומק שאינו פחות מ 21 מטר או עד שכבת יעד ראויה להחדרה (חול/חול כורכרי) בכפוף לאישור תאגיד המים.</p> <p>ב. מבנה הקידוחים יקבע במסגרת הגשת תכנית להיתר.</p> <p>ג. יתוכננו לפחות 4 קידוחים</p> <p>ד. לפני כל קידוח יותקן בור וויסות בנפח של 11 מ"ק לקליטת כמות המים מאירוע גשם קצר על פי הנחיות רשות המים.</p> <p>ה. תכנון מערכות האיסטלציה יעשה כך שמים שיועברו למערכת ההחדרה יהיו אך ורק מי גגות. כל מי ניקוז אחרים יופנו לניקוז הגלוי.</p> <p>ו. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.</p> <p>ז. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.</p> |                                    |
| 6.13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>הנחיות מיוחדות</b>              |
| <p>א. הבניין הצפוני ישוקם וישופץ בהתבסס על היתרי הבניה שהוצאו לו בעבר. זכויות הבניה, השימושים וההוראות שעל פיהם הוקם יישארו בתוקפם הכל באישור מחלקת השימור.</p> <p>ב. ניתן יהיה להמשיך בשימושים שהותרו כדין בכל אחד מן הבניינים עד להוצאת היתר בניה ראשון מכח התכנית בקשר עם הבניין שבו מתבצע השימוש כאמור (הבניין הצפוני או הבניין הדרומי) והדבר לא יחשב לשימוש חורג מהתכנית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| 6.14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b> |
| <p>א. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית למל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 100 מטר מעל פני השטח בתחום התוכנית הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>ה. גובה עגורנים מוגבל ל 180 + מטר מעל פני הים, יש לעדכן יזם הפרויקט ומבצע הפרויקט בשטח בהגבלה זו.</p> <p>ו. תנאי מערכת הביטחון:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

| 6.14 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L865 - בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר בתוכנית זו מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p> |

| 7. | ביצוע התכנית |
|----|--------------|
|----|--------------|

| 7.1 | שלבי ביצוע |
|-----|------------|
|-----|------------|

| 7.2 | מימוש התכנית |
|-----|--------------|
|-----|--------------|

|  |                                          |
|--|------------------------------------------|
|  | התכנית תמומש בתוך כ-20 שנה ממועד אישורה. |
|--|------------------------------------------|