



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

תכנית מס' 507-0236653

תא/4465: מתחם הוניגמן



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

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית 507-0236653 תא/מק/4465 הוניגמן		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק פרוטוקול 18-0006 ב' מיום 28.3.18 החלטה		
מנהל האגף אורלי אראל	מהנדס העיר עודד גבולי, אדרי	יו"ר ועדת המשנה תאריך
א.א.א.	א.א.א.	א.א.א.

דורון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה

א.א.א.

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

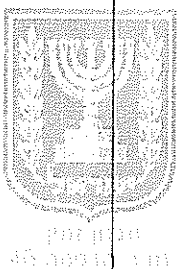
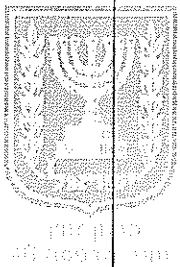
המתחם בן 13 ד' מציע מתחם עירוני אינטנסיבי על איזור תחום ברחובות: שלמה מצפון, הרצל ממזרח, סמטת הש"ך מדרום ואבולעפיה ממערב.

התכנון החדש מציע בינוי הכולל שימושים מעורבים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, תוך מתן מענה לשטחי ציבור.

התכנית מחזקת ומדגישה את הרחובות העירוניים שלמה והרצל ע"י בינוי רציף של דופן מסחרית פעילה, תוך שימור אופיו היחודי של המקום ע"י שילוב השימושים הקיימים ושימור חלק מהבניה הטיפוסית.

הבינוי הינו רציף ובקו 0 לרחובות אבולעפיה, שלמה והרצל. בגובה עד 7 קומות וקומה חלקית. בפינת הרחובות הרצל והשך מתוכנן מבנה רב-קומות בגובה עד 17 קומות.

מוצע שיפור של המרחב הציבורי ע"י הרחבת מדרכות ויצירת שטח פתוח הכולל זיקת הנאה במרכז המתחם בצמידות לרחוב הש"ך כך שיהיה מזמין ונגיש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תא/4465: מתחם הוויגמן

מספר התכנית 507-0236653

1.2 שטח התכנית 13.305 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**

קואורדינטה X 178446

קואורדינטה Y 662434

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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

שכונה מבואות יפו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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

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



1.7 מסמכי התכנית

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

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

1.8.1 מניש התכנית

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

הערה למניש התכנית:

- (1) הערה: אגודת הכורמים הקואופרטיבית של יקבי ראשלי"צ וזכרון יעקב בע"מ, ח.פ. 57000315.
גוש 7082 חלקה 2, כתובת: הכרמל 25, ת.ד. 2, ראשלי"צ 75100.
- (2) הערה: גוש 7082 חלקות 1, 3.

1.8.2 יזם

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

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

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

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

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	אלון פיבקו	32117	אלון פיבקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	המגדלור	13	03-6812027	03-6817612	mail@pivko.com
שמאי מקרקעין	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	הרצליה	הסדנאות	11	09-8658535	073-2575557	
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il

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



1.9 הגדרות בתכנית

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

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

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

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

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

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

ו. הרחבת דרכים בהיקף המתחם ברחובות אבולעפיה, הרצל, והשי"ד.

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

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

ט. קביעת הוראות ביחס לשימור מבנה בדרך שלמה 60.

י. קביעת הוראות תנועה וחניה.

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

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

יד. קביעת הוראות בנושא בניית שטחי ציבור במתחם.

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

טז. קביעת מבנים להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

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

3.2 טבלת שטחים

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

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



4. יעודי קרקע ושימושים

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

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

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

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

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

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

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

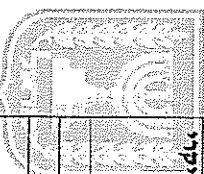
א. מיקום הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכנית המותרים. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות תח"ל - בסלולת. הזכויות הכלולות בטבלה זו כוללות את הזכויות מתוקף תכניות ג1 וע1.
ב. שטחי הבניה מתייחסים לכלל תאי השטח שביעוד עירוני מעורב. שטחי הבניה מעל הקרקע כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות. סך כל השטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 27,500 מ"ר, לא כולל שטחי גזוטרואר.

ג. תחת המרה בין שימושי המסחר, התעסוקה, והמגורים, בתאי שטח 101 ו- 102 וביניהם ובהתאם שהשטח הכולל לשימוש מגורים לא יעלה על 19,670 מ"ר. תוספת שטח לשימוש מגורים מעבר ל- 19,670 מ"ר בתכנית זו מחוזה סטייה ניכרת.

ד. תחת המרה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע באותו שימוש ובהתאם שיוותרו 30% שטחי שירות. קביעת שטחי שירות בשיעור נמוך מ 30% יהווה סטייה ניכרת. ההמרה לא תתאפשר בשימוש מבנים ומוסדות ציבור. השטחים העיקריים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור לא יפחתו מרשטח העיקרי בטבלה 5. הריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת.
ה. ניתן להשתמש בשטחים שבשימוש תעסוקה, מגורים, ומסחר לצורך שימוש מלוואי. עפ"י הוראות פרק 6.7. חלקן המרות השטחים לשימושי מלוואות «קבע בשלב היתר הבנייה.
ו. לפחות 250 מ"ר מכלל השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע בהתאם להנחיות הרבועי בתקנון זה.

הערות לסבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתחום התוכנית יתחדר עד תח"ד. ממוצע שטח תח"ד בפרדיקטוריה 80 מ"ר בממוצע.
- (2) במידה ויתוכננו ממוקמים ניתן יהיה להמיר שטחי שירות של הממ"דים לשטחים עיקריים ולהגיע לממוצע שטח תח"ד כולל של 76 מ"ר לפחות, ללא שטח גזוטרואר.
- (3) האפיקות נגזרה משטח המותרים - תאים 101, 102, 201, 5705 מ"ר.
- (4) שטחים אלו אינם ניתנים לגיווד מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- (5) חלק משטחים אלה ימוקמו מתחת לתא שטח מס. 201, כמפורט בתנעיה.
- (6) חלק מהבניה נגזר משטח המותרים - תאים 101, 102, 201, 5705 מ"ר.
- (7) גובה בניני מקסימלי לכל תאי השטח שביעוד עירוני מעורב יהיה כמפורט בטעף 4.1.2 א.





6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית. כמפורט בפרק 6.6. ב. הבטחת רישום הפרצלציה בלשכת המקרקעין. ג. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים ע"ש העיריה בלשכת רישום המקרקעין. ד. הבטחת רישום השטחים שבזיקת הנאה לציבור בתחום תא שטח 201. ה. הבטחת הריסת כל המבנים והסככות ופינוי כל פסולת הבנין. ו. עריכת סקר היסטורי ושימושי קרקע במתחם כתנאי למתן היתר בניה וטיפול בזיהומים באם ימצאו בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס. ז. במידה ויוצא היתר למלונאות - הבטחת רישום הערה בהתאם לסעיף 6.7 להלן וכן אישור משרד התיירות לתקנים פיזיים של המלון. ח. תיאום היתר הבניה של המבנה לשימור מול מחלקת השימור על-בסיס תיק תיעוד מאושר. ט. קיימים קווי מים בסמיכות למגרש, יש צורך בתאום בנושא זה לפני הוצאת היתר. י. היתר הריסה לתחנת הדלק ופירוק המכלים והצנרת התת-קרקעית יכלול הוראות המשרד להגנ"ס בנושא בדיקות קרקע, בדיקות גזי קרקע, מי תהום וקרקע מזוהמת יכלול את תיחום הזיהום על מגרשים גובלים. היתר ההריסה לתחנת הדלק יופרד מהיתר לבניה החדשה. יא. הכנת תצ"ר. יב. תחזוקת השפ"פ תקבע בהסכם תחזוקה בין היזם לבין גורמי העירייה. העירייה תהא רשאית למנות מתחזק חלופי לשטחי השפ"פ, או לתחזק אותם בעצמה ולגבות מהדיירים את ההוצאות הדרושות לשם אחזקתם. אופן הקמה ופיתוח השפ"פ בתיאום עם אדריכל העיר. יג. התכנית נמצאת בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מי שתיה. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה היינו נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתיאום עם רשות המים.
6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס
	א. השלמת הפיתוח לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו והתחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הפתוחים על פי הנוהל שיהיה מקובל לעת הוצאת ההיתר. ב. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העיריה של השטחים הציבוריים בתכנית. ג. ביצוע בפועל ורישום בעלות של השטחים הציבוריים הבנויים בלשכת רישום המקרקעין. ד. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור בשפ"פ ה. חתימה על הסכם תחזוקה הקמה בין היזם לבין גורמי העיריה על תחזוקת השפ"פ. ו. שימור ושיפוץ בפועל של המבנה שהוכרז לשימור בהתאם לתיק התיעוד המאושר ולהנחת דעתו של מה"ע. ז. רישום בפועל של תצר בלשכת רישום המקרקעין. ח. חתימה על הסכם תחזוקה מול חברת ניהול למבני המגורים הפרטיים וכל השטחים המשותפים.
6.3	דרכים וחניות
	א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה. ב. לא תותר חניה על קרקעית. ג. הסדרי הפריקה/טעינה ופינוי האשפה יהיו בתת הקרקע, אלא אם מהנדס העיר או מי מטעמו יוכיח כי נדרש שינוי על בסיס תפעולי ושינוי זה אינו פוגע במרחב הציבורי.

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

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

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

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

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

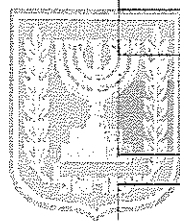
6.11	ניהול מי נגר
	1. על מנת להבטיח שטחים חדירי מים, בהתאם לתמ"א 34 ב' 4 ועל מנת להבטיח את פיתוח השפ"פ כגינה ציבורית איכותית יש לשמור על 15% שטחי חלחול בכל שטח התכנית. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח בתכנית בהיקף הנדרש, במידה ויוותקנו אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר בכפוף לאישור מהנדס העיר ורשות המים על-פי דין. 2. שטח החלחול יפותח וימוקם כשטח נטיעות וגינון אפקטיבי שישרת את השימוש המרכזי בשפ"פ, מיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

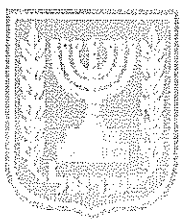
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הפרויקט יבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית



מדינת ישראל
ההגנה



מדינת ישראל
ההגנה



מדינת ישראל
ההגנה