



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 73

תכנית מס' 507-0305268

תא/4485 - דרך שלמה 46+48

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 73תכנון זמין
מונה הדפסה 73

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית 507-0305268 תא/מק/4485 שלמה 46+48		
פרוטוקול 17-18 ב' מיום 8.8.18 החלטה 2		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק		
החל מיום 14.09.2014		
דורון ספיר, עו"ד יו"ר ועדת המשנה	מהנדס העיר עודד בולי, אדרי	מנהל האגף אורלי אראל
תאריך: 19.10.18		

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

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

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

מטרת התכנית הינה לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור בהתאם לתכנית המתאר, ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים של מגורים, תעסוקה ומסחר, תוך מתן מענה לשטחי ציבור ע"י יצירת מגרש למבני ציבור ושטח פרטי פתוח, שיפותח ברובו כגינה, לשימוש הציבור. במסגרת התכנית ישומר בית הבאר ברחוב שלמה 48.

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

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

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/4485 - דרך שלמה 46 +48

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

507-0305268

מספר התכנית

8.300 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף
קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א
(א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

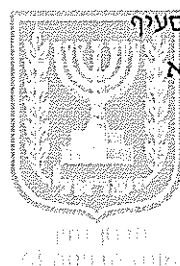
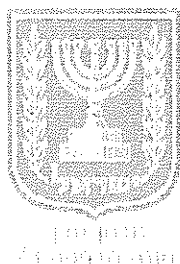
סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



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

קואורדינאטה X 178214

קואורדינאטה Y 662424

1.5.2 תיאור מקום

מצפון- רח' דרך שלמה

ממזרח- רח' בן עטר

מדרום- רח' רבנו חננאל

ממערב- רח' הרא"ש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

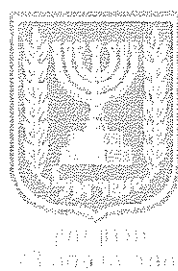
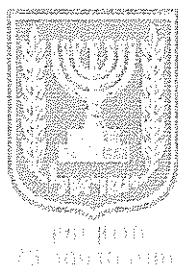
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

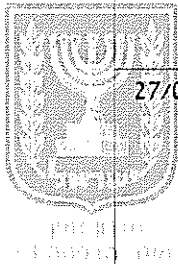
לא רלוונטי



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/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	0		22/08/1976
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 38 / 3 / א	כפיפות	תכנית זו כוללת תמריצים לחיזוק מתוקף תמא 38/3. לא ינתנו תמריצים נוספים לחיזוק מתוקף תמ"א 38 על שינוייה.	7400	1488	13/12/2016
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
507-0271700	שינוי	תכנית צ'. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית זו יבוטלו לעניין זכויות הבניה ושאר הוראות תכנית זו ימשיכו לחול.	7304	8757	18/07/2016
מ	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית מ בתחום הקו הכחול	3137		18/12/1984
תא/ 3440	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/3440 בתחום הקו הכחול	5526	4150	10/05/2006

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



1.7 מסמכי התכנית

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

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

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

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין עזריאלי הענול קומה 32.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: בניין עזריאלי הענול קומה 32.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

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

(ג) כתובת: בנין עזריאלי העול קומה 3.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@baror ian.co.il		074-7884400	44	בלפור	תל אביב-יפו	בר אוריין אדריכלים		גדעון בר אוריין	עורך ראשי	אדריכל
dgsh@dgsh.c o.il	03-7554433	03-7554444	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	36538	אבירם אגאי	יועץ תחבורה	יועץ תנועה
ddc_il@yahoo o.com	03-9417013	03-9417011		(1)	בני ברק	דיאמנט ליברמן מודידות (מ.א.) בע"מ (2008)	497	מאיר ליברמן	מודד	מודד
maaravis@be zeqint.net		03-6993495	17	תמיר שמואל	תל אביב-יפו		485	שלומי מערבי	שמואי	

(ג) כתובת: הלח"י 27.

1.9 הגדרות בתכנית

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

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

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

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

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

מצב מוצע

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

4. יעודי קרקע ושימושים

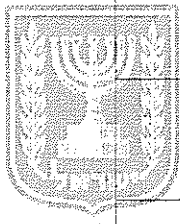
4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	א. מרתפים- יותרו כל השימושים המותרים בעל הקרקע, למעט מגורים. בנוסף יותרו שימושים כגון: בריכה, חדר כושר, מחסני דיירים, שטיפת רכבים, מסחר וכל השימושים עפ"י ע 1. ב. קומת קרקע- יותרו שימושי מסחר, תעסוקה, משרדים, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי, מבואות למבנים, חדרים טכניים,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

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

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

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

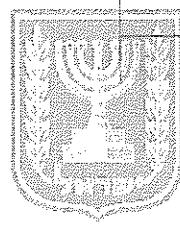
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	5. לא תותר חנייה עילית בשטח מגרש מבנה הציבור. 6. בסמכות מה"ע לקבוע את תחום תכנית העיצוב כולל מגרשים סמוכים בייעוד שב"צ.
ב	קווי בנין עפ"י תכנית צ'.
ג	זכויות בניה מאושרות זכויות הבנייה למבנה ציבור יגזרו מסכום השטחים של שני תאי השטח, בהתאם לתכנית צ' ו ע' 1.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	א. יותרו שבילים, רחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים לרכב תפעולי ורכב חירום, דרכי שירות ומעבר תשתיות ציבורית. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השבילים. ב. יותרו מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתיה, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות וכל מתקן אחר הנדרש לצורך שימוש בדומה לפיתוח שצ"פ עירוני. ג. יותרו תשתיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאיסוף ואצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדת פסולת במקור. לא ימוקמו שנאים בתחום השבילים. ד. תותר חניה תת קרקעית כהמשך למרתפי החניה של מגרשים 100A ו 100B בהתאם להסדר נכסי מול העירייה. ה. לא יותרו חדרי טרנספורמציה.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות



משרד תכנון ומתקנים
מחלקת תכנון ומתקנים



משרד תכנון ומתקנים
מחלקת תכנון ומתקנים



משרד תכנון ומתקנים
מחלקת תכנון ומתקנים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (שטח)	מספר יחיד	צפיפות יחיד/ליום	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מפל הבנייה הקובעת	מרחק לבנייה הקובעת	עיקרי שירות	עיקרי שירות				מפל הבנייה הקובעת	מרחק לבנייה הקובעת	צדדי-מגני	צדדי-שמאלי	אחורי	קדמי
עירוני מעורב	מגורים	100A	4599	17219	4649		(1) 17514	39382	(2) 42	(3) 225	(4) 38	(5)	(6)	(7)	(7)	(7)
עירוני מעורב	מסחר	100A	4599	(8) 1596	224	(9) 2621		4441								
עירוני מעורב	תעסוקה	100A	4599	4063	1097			5160								
שטח פרטי פתוח		100B	1323			(10)	(10)									
מבנים ומסודות ציבור		400	1007	(11) 2014	(11) 705	2014	3014	7747					(12)	(12)	(12)	(12)
מבנים ומסודות ציבור		401	534	(11) 1068	(11) 373.8	1068	1602	4111.8					(12)	(12)	(12)	(12)

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכניות המותרות. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל - בטלות. לא ניתן להפחית שטחי מסחר מותרת לשטח שהוגדר בסעיף ג. להלן הזכויות הכלולות בטבלה זו כוללות את הזכויות מתוקף תכנית ג וע"א.
- חשטחים המוגדרים למגורים בטבלה 5 הם מקסימליים. לא ניתן להמיר שטחי תעסוקה ומסחר למגורים. ניתן להמיר שטחי מגורים לשאר השימושים במסגרת תכנית העיצוב. חריגה מהוראות אלו מותרת סטיה ניכרת.
- ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר לשימושים אחרים המותרים בקומת הקרקע עפ"י סעיף 4.1.1 ב. ובלבד שהשטח המיועיל למסחר יהיה 1050 מ"ר עיקרי + שירות ובתנאי עמידה בסעיף 2.4.4.2.
- תותר המרה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות באותו השימוש בלבד ובתנאי שיתור 30% שטחי שירות מסך השטחים העיקריים. ניתן יהיה לאפשר גמישות בעת הוצאת היתר עד 27% שטחי שירות מסך השטחים העיקריים. חריגה מהוראות אלו מותרת סטיה ניכרת.
- ניתן להשתמש בשטחים שבשימוש תעסוקה, מגורים, ומסחר לצורך שימוש מלוואי. בתנאי עמידה בהוראות פרק 6.7.
- לא ניתן להעביר שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת. חריגה מהוראות אלו מותרת סטיה ניכרת.
- תותר בניית גזוזטאות אחת מעל השניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטח מרפסת יהיה עד 14 מ"ר ובלבד ששטח הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מסי יחיד. כמו כן, לא ניתן להעביר את שטח המרפסות המקורות לשימוש אחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

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



6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים לפתיחת בקשה להיתר:

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

6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.2
א. פיתוח הנוף לשביעות רצון מהי"ע או מי מטעמו והתחייבות לאחזקה שוטפת של השטחים הפתוחים. ב. רישום הבעלות בפועל ומסירת החזקה לידי העיריה של השטחים הציבוריים בתכנית. ג. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור בשפ"פ וביעוד העירוני המעורב, או הבטחת הרישום בכפוף לשיקול דעתם של הגורמים בעיריה. ד. חתימה על הסכם תחזוקה מול חברת ניהול למבני המגורים הפרטיים וכל השטחים המשותפים. ה. הקמה בפועל של יחיד להשכרה כאמור בסעיף 2.2.13, 4.1.2. סעיף ב, ובהערות לטבלה 5. ו. פינוי ו/או טיפול בקרקע המזוהמת בשטח הציבורי. ז. פירוק מערכות תשתית על קרקעות והטמנת בתת קרקע. ח. תנאי לאכלוס עמידה בדרישות ס' 6.10 ס"ק 7. ט. הבטחת תחזוקת השפ"פ תיקבע בהסכם תחזוקה בין היזם לבין גורמי העיריה. העיריה תהיה רשאית למנות מתחזק חלופי או לתחזק בעצמה ולגבות מהדיירים את ההוצאות הדרושות לשם תחזוקתם. י. הכנת תצ"ר ואישורו בוועדה המקומית.	
6.3 דרכים וחניות	6.3
א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה ויתואם סופית בתכנית העיצוב. ב. לא תותר חניה על קרקעית בתחום התכנית. ג. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החנייה התקף בעת אישור הבקשה להיתר או פחות ממנו. ד. יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ובהתבסס על ההנחיות המרחביות המאושרות ע"י הוועדה המקומית.	
6.4 איחוד וחלוקה	6.4
האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו על פי ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.	
6.5 רישום שטחים ציבוריים	6.5
השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית ירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום האיחוד והחלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.	
6.6 עיצוב אדריכלי	6.6
א. תכנית העיצוב תאושר ע"י מהנדס העיר. ב. לתכנית תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח עפ"י הנחיות מהי"ע התקפות לעת הוצאת ההיתר ותובא לאישור מהנדס העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה. ג. תכנית העיצוב תתבסס על תיק תיעוד מלא למבנה בשלמה 48 גוש 7052 חלקה 65 שיאושר ע"י מהי"ע או מי מטעמו. תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה אישור תיק התיעוד. ד. תכנית העיצוב תקבע את מיקום השימושים בקומת הקרקע ותבטיח חזיתות פעילות לשטחים בזיקת ההנאה לרחובות ולשפ"פ. ה. בתכנית העיצוב יתוכננו כל השטחים הפתוחים בתב"ע זו ובזיקה לתכנון ממערב כתכנית צל,	

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

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

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

6.10	שימור
5. היתר הבניה של המבנה לשימור יתואם מול מחלקת השימור על בסיס תיק תיעוד מאושר. 6. לא תיעשה שום עבודה במבנה לשימור ללא היתר המתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 7. תנאי לאכלוס בתא שטח עירוני מעורב יהיה שימור בפועל של המבנה הידוע כמבנה "חדריים" בשלמה 48, בהתאם לתיק התיעוד המאושר ולשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו. במידה ולא תתאפשר גישה לקיר הדרומי במבנה הגובל בחלקה שאינה כלולה בתכנית, תינתן אפשרות באישורו של מהנדס העיר, להפקיד בטוחה להבטחת שימורו כתנאי לאכלוס.	

6.11	סטיה ניכרת
הנושאים המפורטים להלן יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) תשס"ב 2002 : 1. סה"כ שטחי הבנייה. 2. שטחים מקסימליים לשימוש מגורים, כמפורט בהערה 3 ברמת הטבלה לטבלה 5. 3. גובה, ומס' הקומות בכל בניין, ותכנית מבנים C ו D , כמפורט בסעיף 4.1.2. 4. קווי הבניין, נסיגות, ומרווחים בין המבנים באותו היעוד, כולל מגבלת הבניה במרווחים כמפורט בסעיף 4.1.2. 5. ממוצע מינימלי ליח"ד כמפורט בסעיף 4.1.2. 6. העברת שטחי בניה מ"מתחת לכניסה הקובעת" אל "מעל לכניסה הקובעת" 7. הפחתה של שטחי השירות מתחת ל 27% מהשטחים העיקריים במבנים A,B,C,D.	

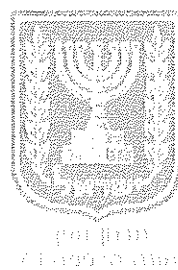
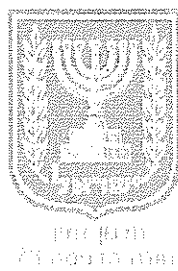
6.12	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות מגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכה היא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל לפני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.	

6.13	תשתיות
1. קווי המים, הביוב והניקוז בתחום השטח הפרטי הינם בבעלות פרטית ויתוחזקו ע"י חברת הניהול ובמימונה וייחשבו כרכוש משותף. קווי המים, הביוב והניקוז למבנים A ו C יהיו משותפים ויטופלו לכיוון צפון, ממדי המים הראשיים למבנים אלו ימוקמו בסמוך לגבול המגרש. הקווים למבנים B ו D יהיו משותפים ויטופלו לכיוון דרום. מדי המים הראשיים למבני המגורים ימוקמו בסמוך לגבול המגרש ולרחובות הראשיים סלמה ורבנו חננאל.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש תכנית	התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

7.2 מימוש התכנית



[illegible]

כל סטיה במדידה סופית לא תחישב כשינוי בתכנית.

המאצת הדוכנית לבקלי, הדוכנית בנוי 7052 חלקה 65. מקורש תמורה 100A, יהיה תפוצ" 3,044 מ"ר. בתחילת דצמבר, 7052 חלקה 66 יהיה בית משוק. החליקס היחסיים לבקלי, הדוכנית בבית המשוק, הינו בהתאם לחוק היחסי המצטבר הרשום ברכוש המשוק של כל אחד מהבעלים.

להרצוג שריון הלפרן ומיכאל, במצטבר - 487 מ"ר בבניה חדשה
לחברת גוש 7052 חלקה 216 בע"מ - 725 מ"ר במבנה לשימור + 1,832 מ"ר בבניה חדשה

מדינת ישראל
משרד המשפטים
התביעה הכללית

מלחמה, מלחמה

שם שמאי המהר"ע

חתימת השמאי

מועד הפקדה: 06/11/2018 12:31 - עמוד 27 מתוך 27 - מועד דפוס בראשון: 73