





אדריכל גרשון צפור, (1931-2012)

גרשון צפור, נולד ב-30.8.1931 בתל אביב. כנער, למד שרטוט בתיכון ובמקביל למד ציור במכון אבני (1948-1944). הוא המשיך ללימודי ארכיטקטורה בטכניון וסיים בשנת 1957. בהמשך, עבר להאג ללימודי המשך ועבודה בתכנון עירוני בעיריית האג. לאחר חזרתו לארץ, עבד במשרדו של המורה שלו פרופ' שלמה אריה גינצבורג ("שא"ג") בחיפה (1959-1955), לתל אביב חזר כשהצטרף כשכיר למשרדו של אריה שרון ובנימין אידלסון (1964-1959). לאחר פירוק השותפות של שרון ואידלסון, הציע אידלסון הוותיק והמנוסה לאדריכלים הצעירים הבולטים במשרד, גרשון צפור ויעקב הרץ, שותפות במשרד חדש. הרץ פרש אחרי תקופה קצרה ומשרד אידלסון-צפור ידע 8 שנים פוריות במיוחד בהן התבססו כמשרד מוביל בפרוייקטים ציבוריים שנבנו במחצית השניה של שנות ה-60. עם מותו של בנימין אידלסון בשנת 1972, המשיך המשרד בהובלתו הבלעדית של גרשון צפור כאשר חלק מהפרוייקטים קיבלו שכבת בניה נוספת בתכנונו. השנים שלאחר מלחמת ששת הימים הביאו לתנופת הבניה של שנות ה-70 וה-80 שכללה בין היתר את טבעת שכונות המגורים שנוספו לירושלים שמשרד צפור נטל חלק מרכזי בתכנונם. בשנות ה-80, בלט פרוייקט הבינוי בהר הצופים, בניין "בצלאל", אולמות ההרצאות ומגדל המים הצמוד. ב-1988 זכה גרשון צפור בפרס רכטר. בשנת 1990, הצטרף בנו, ברק צפור למשרד. צפור המשיך ותכנן ממש עד רגעיו האחרונים, בשנת 2012. משרד "צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים" פועל כיום בתל אביב, בהובלתו של ברק. גרשון צפור נמנה עם האדריכלים המובילים והפוריים בארץ. משרדו תכנן מגוון רחב במיוחד של פרוייקטים לאורך 50 שנות קריירה. חותמו ניכר ברחבי הארץ בכ-450 פרוייקטים שנבנו מתוך למעלה מ-1500 בהם היה מעורב. רבים מהפרוייקטים מוכרים לכל ישראלי ומהווים חלק מסיפור התפתחות הבניה ובמיוחד הבנייה ציבורית, בארץ.

לימים, בשנת 2005, רואיין צפור על ידי אדר' מיכאל יעקובסון, אז, סטודנט שנה ג' במחלקה ארכיטקטורה בבצלאל.

תוצרים מעבודת המחקר של יעקובסון והראיונות שערך עם גרשון צפור קובצו ונערכו לספר שהוציאה המשפחה והמשרד: "גרשון צפור אדריכל ומתכנן ערים".

בספר מרכזות עבודותיו הבולטות של גרשון צפור, בהם גם פרוייקטים שלא מומשו.

ריכוז זה ממחיש את התפתחותו המקצועית כמו גם הסיגנוניות לאורך הקריירה הארוכה, בהלימה עם ההתפתחותיות ההיסטוריות הדרמתיות בארץ, תמורות הזמן שהתבטאו גם בתרבות החומרית המקומית.

בעוד שבעבודותיו המוקדמות ניכר התכנון המודרני הקלאסי, בהמשך- משנות ה-70 והלאה, ניכרת מורכבות צורנית וחומרית.

וכך עונה גרשון צפור עונה לשאלתו של יעקובסון בנושא:

".. אין שאלה של מה יותר טוב. הפשטות התאימה לתקופה הזו אז... הנכון הוא להתאים את עצמך לתקופה וללכת ולתת את מה שאתה יכול לתקופה החדשה. אם איתרע מזלך וחיית 50 שנה בוודאי שיהיה הבדל בין עבודותיך..."

"העבודה על צורות פשוטות ובסיסיות היא עבודה עם הצורות הנכונות, ולא יעזור כלום", הדגיש צפור בשיחה איתו, והדגים: "בניין כימיה ע"ש פרלמן במכון ויצמן למדע כולל בניין מעבדות מלבני, אולם הרצאות משושה, ומזרקה משולשת. הכל פה: מלבן, משושה ומשולש. עם הצורות הבסיסיות ניתן לבנות הכל, אין שום צורך בקווים משוגעים ומורכבים, כי את זה משלימה לך הטופוגרפיה שגם אליה צריך להתייחס".

"אצל נוימן (אלפרד נוימן) למדתי פרטי בניין: הוא נתן לנו לתכנן ארון, אבל לפני זה הייתי צריך לחקור מי המשפחה לה מיועד הארון, מה זה בכלל ארון וממה ואיך הוא עשוי ומורכב. כמה נעליים לבן אדם וכמה חוצצות, איפה להעמיד את הארון בחדר. הוא גם לימד אותנו שרטוט, שזו הייתה אומנות בפני עצמה. בקורס ג' תיכננתי אצלו מרכז נוער, וגם אז חקרנו קודם מהו מרכז נוער ולמי הוא מיועד, כך במשך כמה שיעורים חקרנו את המקום ואת המרכז עצמו. הוא היה שונה משאר המרצים שהיו נותנים נושא והסטודנט היה מעביר קווים והם היו סופרים לו בתי שימוש - הם עסקו אך ורק בצד טכני".

המבנה הנסקר, מבנה תעש בתל אביב נימנה עם תקופת עבודותיו הראשונות, לאחר צאתו ממשרד אריה שרון, בה התבטא כאדריכל צעיר מושפע וחלק מתקופת הסגנון הברוטליסטי הקלאסי כאשר המוטיבים האופייניים חוזרים בשורה של מבני הציבור אותם תכנן במקביל.



מודל בנין טרומן, קמפוס גבעת רם, 1970. מקור: "גרשון צפור אדריכל ומתכנן ערים" | אדר' מיכאל יעקובסון ואדר' ברק צפור



## 2.7 | מתכנן המבנה

בין 450 הפרוייקטים שממומשו, נבנו גם 17 מבנים בקמפוס שבמכון ויצר-מן. ברשימת המשרד נמנים פרוייקטים בולטים כגון:

- בניין רקנטי 1965-1973
- בית לין: בנק לאומי ברחוב לילנבלום, תל אביב 1965-1969
- בי"ח פסיכיאטרי "עזרת נשים" בירושלים 1965-1969
- בי"ס למוסמכים ע"ש פיינברג - מכון ויצמן 1965-1969
- מרכז לבריאות הנפש באר שבע 1966-1979
- מרכז צוחר בחבל אשכול 1968-1972
- מעונות למשפחות סטודנטים בהר הצופים 1969-2000
- גבעת התחמושת 1968-1975
- מגדל המים (הר הצופים) ותצפית בהר הצופים 1969-1973
- בצלאל קמפוס הר הצופים 1975-1998
- שכונת נווה רבין, אור יהודה
- שכונת כרמים (מכונה גם "שכונת ציפור", על-שמו), מודיעין
- לונדון מיניסטור, תל אביב
- מרכז ספיר, הערבה



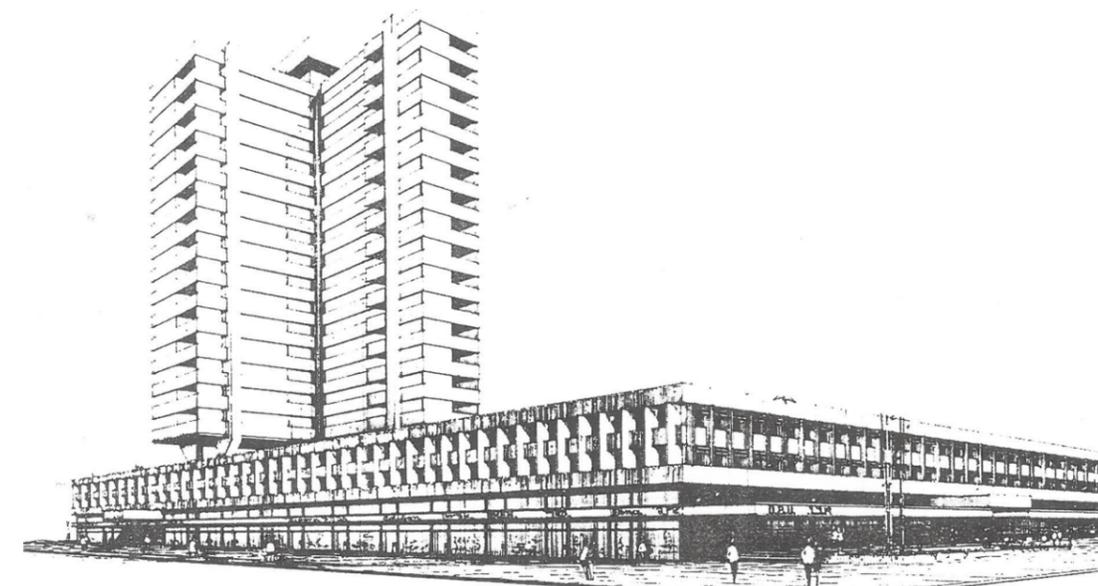
מגדל המים בהר הצופים, בתכנון ציפור ואידלסון. שנהפך לסימלה של האוניברסיטה\*



מוזאון גבעת התחמושת\*



מדרשה למוסמכים ע"ש פיינברג, מכון ויצמן, רחובות\*



נאוה-אביבי, דא. פרסקטיבה מאבן-גבירול סט שאול המלך. אגרון-אדריכל - ב.אידלסון, י.הרץ, ג.צפוד - אדריכלים

פרסקטיבה של "לונדון מיניסטור"

\* כל הצילומים בעמוד זה מובאים מתוך הספר: "גרשון צפור אדריכל ומתכנן ערים" שנכתב על ידי אדר' מיכאל יעקובסון ואדר' ברק צפור, בהוצאת משפחת צפור ומשרד צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

**UP** אורי פדן אדריכלים  
**ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

52

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

2.0 | תיעוד היסטורי

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021





בנין בצלאל הר הצופים, ירושלים\*



בנין בצלאל הר הצופים, ירושלים\*



האדריכל צפור מול מבנה קופ"ח בתיכוננו בשכונת רמות אשכול, ירושלים\*



מבנן מגורים בגלה, ירושלים\*



מרכז בריאות הנפש, באר שבע\*



מבנה תעש, נצרת\*

\* כל הצילומים בעמוד זה מובאים מתוך הספר: "גרשון צפור אדריכל ומתכנן ערים" שנכתב על ידי אדר' מיכאל יעקובסון ואדר' ברק צפור, בהוצאת משפחת צפור ומשרד צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

**UP** אורי פדן אדריכלים  
**ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

53

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

2.0 | תיעוד היסטורי

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



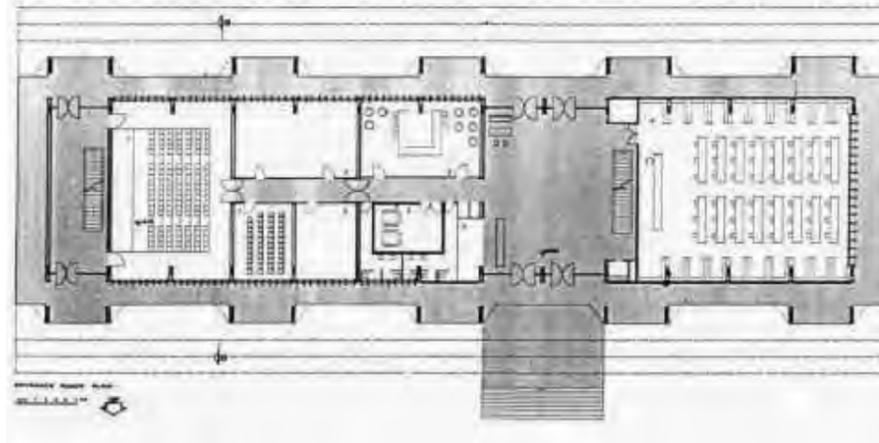
בנין רקנטי, קמפוס אוניברסיטת תל אביב, שלב א' בתכנון צפור ואידלסון שלב ב' בתכנון צפור

## 2.7 | מתכנן המבנה

בנין רקנטי שבקמפוס אוניברסיטת תל אביב תוכנן במשרדו של צפור בשני שלבים. השלב הראשון תוכנן בשנת 1965, כשנתיים לפני תכנונו של מבנה תעש, יתכן ובמקביל. למבנה זה מוטיבים ופרטי בניין רבים האופייניים גם למבנה תעש. המבנה הברוטליסטי המאופק בן 2 קומות, קיבל תוספת קומה בשנות ה-70 ואיתה עדכון במורכבות העיצובית.



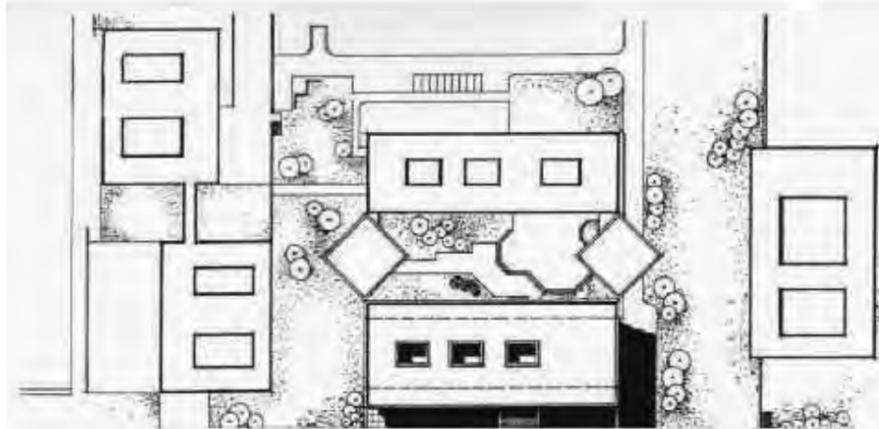
בנין רקנטי בתכנון צפור ואידלסון עם השלמתו, ע"פ התכנון המקורי



בנין רקנטי עם תוספת הקומות, בתכנון צפור



בנין רקנטי עם תוספת הקומות, בתכנון צפור



תכניות בנין רקנטי עם תוספת הקומות, בתכנון צפור



מדרגות כפרט בטון בבנין רקנטי

\* כל הצילומים בעמוד זה מובאים מתוך הספר: "גרשון צפור אדריכל ומתכנן ערים" שנכתב על ידי אדר' מיכאל יעקובסון ואדר' ברק צפור, בהוצאת משפחת צפור ומשרד צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

**UP** אורי פדן אדריכלים  
ARCHITECTS

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

54

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

2.0 | תיעוד היסטורי

מבנה תעש

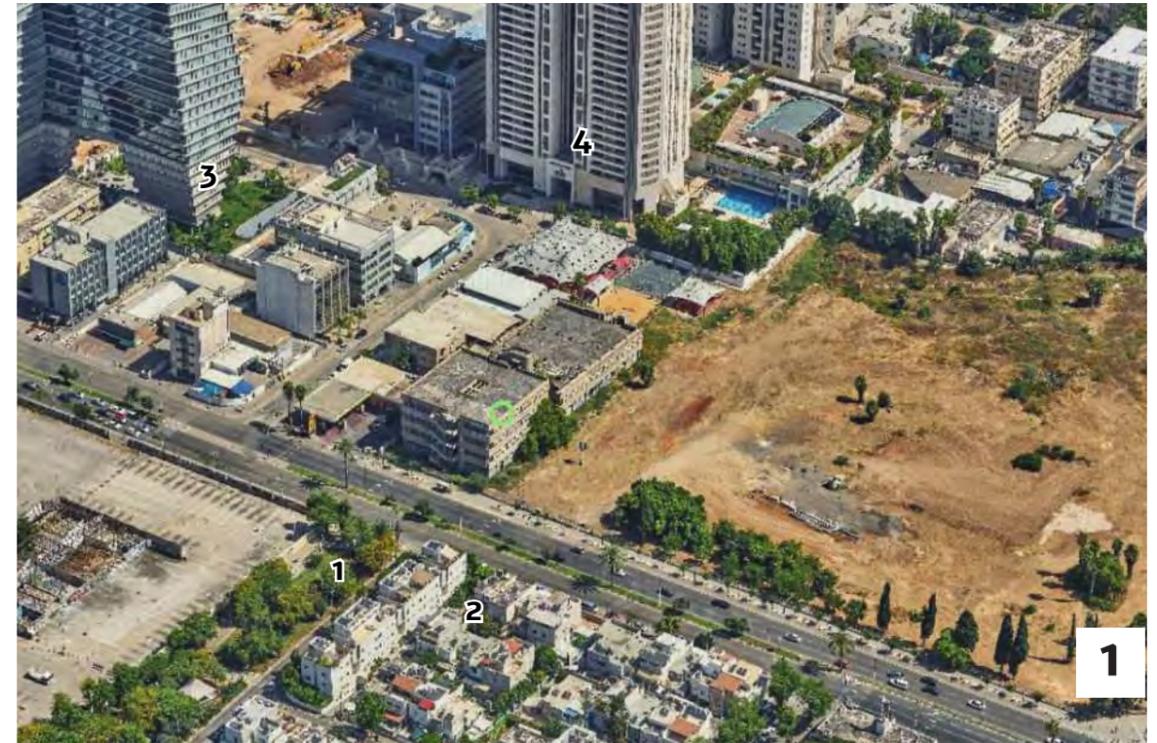
תל אביב

אוקטובר 2021



# 3.0 תיעוד צילומי- מצב קיים

## 3.1 | הסביבה הקרובה ומיקום המבנה



צילומי הסביבה הקרובה ומיקום המבנה בצילומים אלו נראה מבנה תעש הנטוש, ממוקם בדופן הדרום מערבית של שטח פתוח וריק מאדם. השטח עצמו בפינת הרחובות הסואנים, דרך השלום ורחוב עליית הנוער. מול המבנה, מעברו הדרומי של דרך השלום ממוקם גן מלבני ארוך הנקרא שדרות השכלה (1). לידו מרקם מגורים בבניה נמוכה: שכונת ביצרון. (2) בצמוד למבנה ממערב ניתן לראות מבני מלאכה ומשרדים ולידם מתנשא מגדל "טוהא" החדש. (3) מצפון מתנשאים 2 מגדלים השייכים למתחם "מגדלי תל אביב". (4)

צילומי המבנה בסביבתו הקרובה. מקור: צילומים אלכסוניים, GIS, <https://simplex-mapping-data.com>

### 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים 3.1 | הסביבה הקרובה ומיקום המבנה

המבנה ממוקם בצמוד לשטח פתוח של כ-44 דונם. זהו השטח שהותירו מבני מתחם תעש שפונה בשנת 7-1996. 25 שנה מצוי השטח ריק מפעילות וללא גישה. בחלקו צמחה צמחייה, בחלקו האחר אדמה חשוף וחולית. מספר רב של עצים נותרו מהתקופה בה היה השטח פעיל. בניהם דקלים, עצי ברוש, פיקוסים ועוד.



2

מבט מהשטח לכיוון צפון מזרח. ברקע, מבנים בגבעתיים ומשמאל שכונת נחלת יצחק



1

מבט מהשטח דרומה, אל דרך השלום. מימין המבנה הנסקר. ברקע נראים המגדלים החדשים על רחוב יגאל אלון



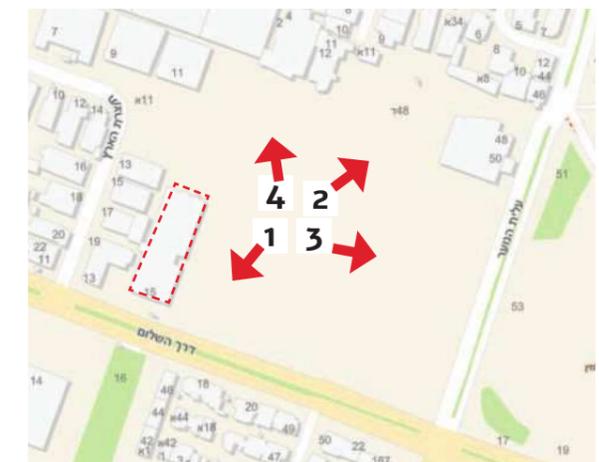
4

מבט מהשטח צפונה. ברקע שכונת נחלת יצחק. משמאל מגדלי תל אביב



3

מבט מהשטח הפתוח מזרחה. ברקע נראת צמחית השטח הפתוח ליד דופן רחוב עליית הנוער.



**UP** אורי פדן אדריכלים  
**ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

| שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

56

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

3.0 | תיעוד צילומי - מצב קיים

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



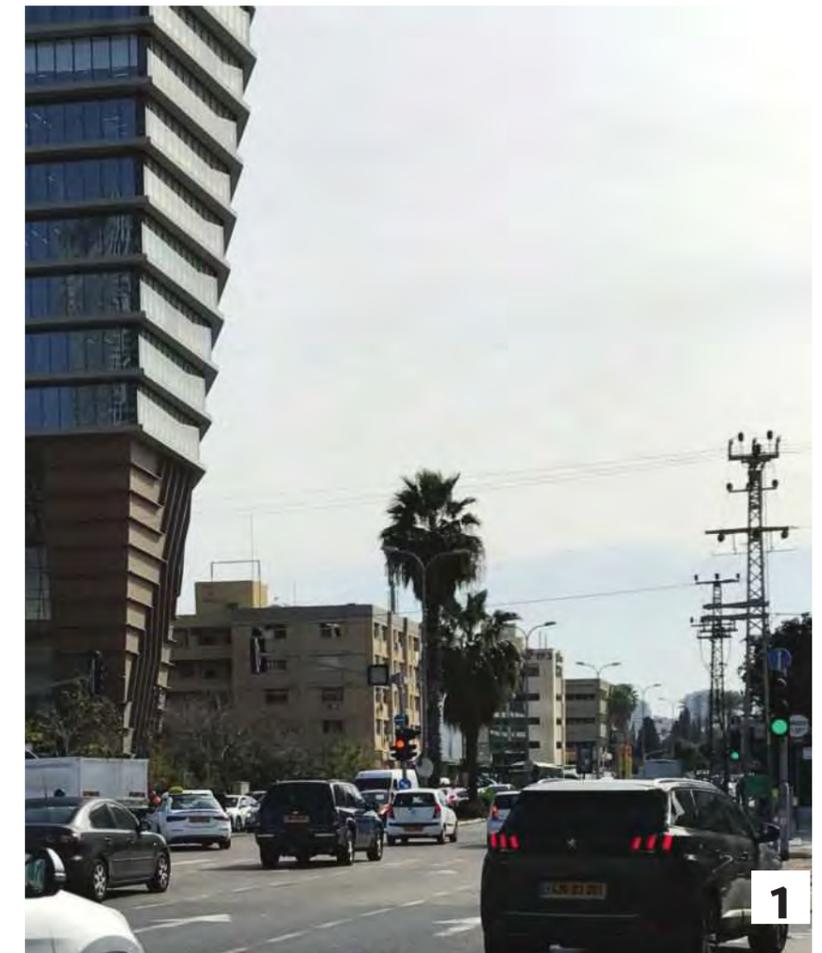
3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים  
 3.1 | הסביבה הקרובה ומיקום המבנה. מבטים מדרך השלום



3. מבט מהגדה הדרומית של דרך השלום: מבנה תעש חזית דרומית ומערבית



2. מבט ממזרח: מבנה תעש חזית דרומית על דרך השלום ומזרחית. ברקע, משמאל מגדל טוהא החדש ואחריו אחד ממגדלי עזריאלי



1. מבט ממערב, דרך השלום פינת יגאל אלון: מבנה תעש ממוקם על דרך השלום. לפניו בניינים בעלי במספר קומות דומה. משמאל בצומת הרחובות, מגדל טוהא החדש.



4. מבט מהגדה הדרומית של דרך השלום: מבנה תעש חזית דרומית ומזרחית. ברקע, משמאל מגדל טוהא החדש, ברקע, מאחור מגדלי תל אביב



אורי פדן אדריכלים  
**UP ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
 www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

57

עריכה

אדר' אורי פדן  
 אדר' ליאורה דרייפוס,  
 בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

3.0 | תיעוד צילומי - מצב קיים

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



### 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים 3.1 | הסביבה הקרובה ומיקום המבנה

מבטים אל מבנה תעש מתוך רחוב תוצרת הארץ. המבנה ממוקם מאחורי הדופן המזרחית של מבני המלאכה המאכלסים את הרחוב.



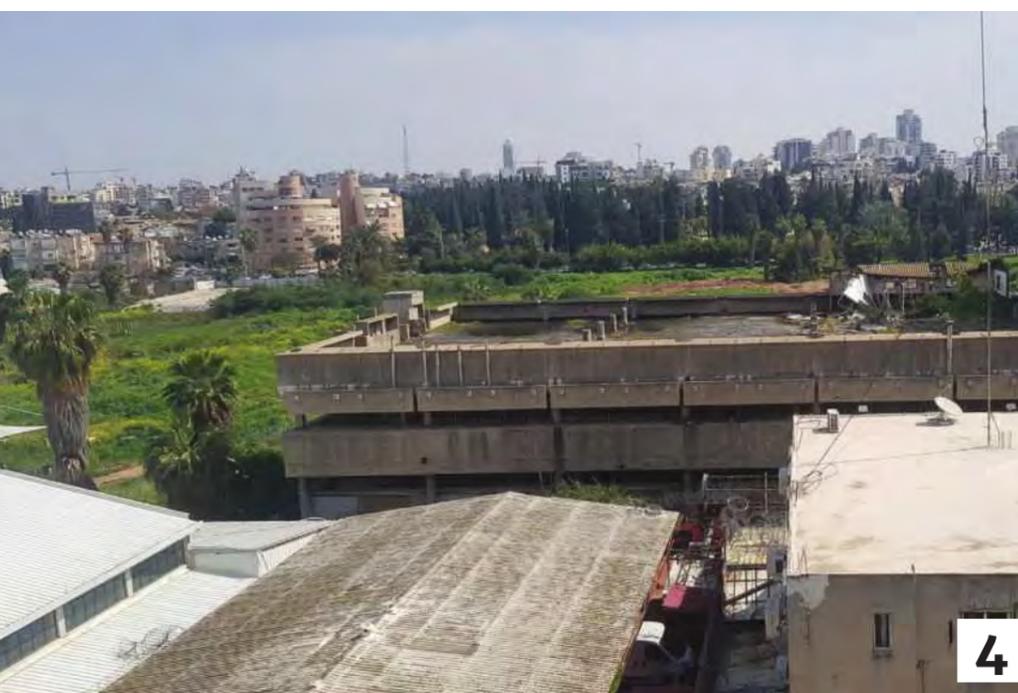
1 מבט אל רחוב תוצרת הארץ. מימין מעל תחנת הדלק ניתן לראות את מבנה תעש, בחזיתו המערבית. ממול - מגדלי תל אביב.



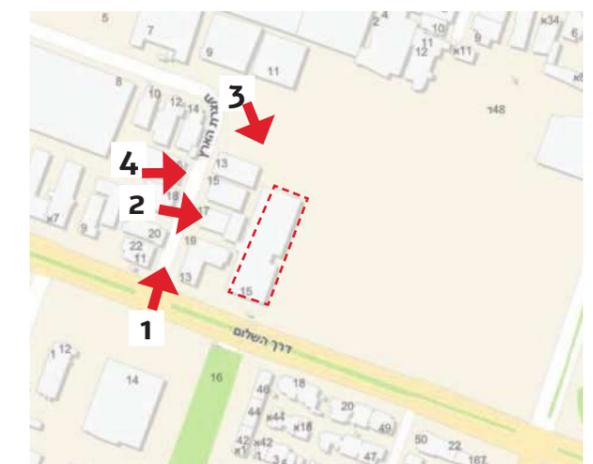
2 מבט מזרחה מרחוב תוצרת הארץ. מאחורי המבנים ניתן להבחין במבנה תעש



3 מבט אל מבנה תעש מגינת המשחקים שבצפונו.



4 מבט מזרחה מעל גגות מבני רחוב תוצרת הארץ. אל מבנה תעש והשטח הפתוח



# 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים

## 3.1 | הסביבה הקרובה ומיקום המבנה

מבטים מגג מבנה תעש אל סביבתו



מבט מגג המבנה אל דרך השלום, מבט דרומה אל שכונת ביצרון, גן שדרות ההשכלה ואתר הבניה הצמוד.



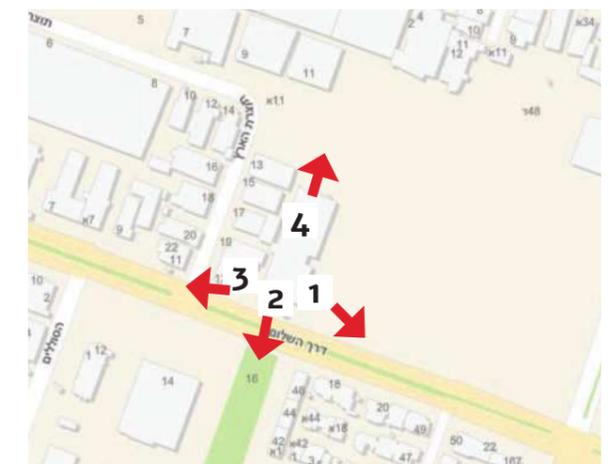
מבט מגג המבנה אל דרך השלום, מבט מזרחה אל גבעתיים ושכונת רמת ישראל



מבט מגג המבנה צפונה אל שכונת נחלת יצחק



מבט מגג המבנה אל דרך השלום, מבט מערבה אל המגדלים שבסביבת רחוב יגאל אלון ונתיבי איילון



**UP** אורי פדן אדריכלים  
**ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

59

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

3.0 | תיעוד צילומי - מצב קיים

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



## 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים 3.2 | חזיתות המבנה



חזית דרומית.  
מבט מהגדה הדרומית של דרך השלום.

חזית דרומית של מבנה תעש, החזית היחידה הנצפת במלואה, ממוקמת על דופן הרחוב הסואן, דרך השלום. מהחזית ניתן לראות כי המבנה, מבנה בטון נטוש. קירותיו מצופים גרפיטי. במרכז החזית גרם מדרגות חיצוני המקשר בין ארבע הקומות ועולה לגג. אלמט המדרגות המוביל לט והמופרד בחזית זו, טיפוס לברוטליזם כאשר השלד והפונקציה מוצגים באופן ברור. למרות היותה החזית היחידה הצמודה לרחוב, לא נראה כל פתח כניסה למבנה. בקומת הקרקע קירות ללא פתחים למעט פתח עליון. מעליה שלוש קומות ובהן סדרת חלונות הכוללים אלמנט הצללה. המבנה כולו עשוי בטון וכל חומר אחר שהיה, איבד. בין המבנה לרחוב גדר מתכת גנרית גבוהה שלא מאפשרת גישה. מראה חזית דרומית הוא המראה היחיד והמוכר של מבנה תעש עבור אלפי עוברי האורח החולפים לידו מדי יום.



מבנה תעש, חזית דרומית.  
מבט מהגדה הדרומית של דרך השלום. מאחור נראים "מגדלי תל אביב"

**UP** אורי פדן אדריכלים  
**ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

60

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

3.0 | תיעוד צילומי - מצב קיים

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



## 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים 3.2 | חזיתות המבנה

חזית מזרחית.  
מבט מהשטח הפתוח.

חזית מזרחית של מבנה תעש ממוקמת על הדופן המערבית בשטח הפתוח ללא הבינוי שטח שנוטר לאחר פינוי מתחם תעש. בחזית זו ניתן לראות כי המבנה, מורכב משני אגפים. הקידמי (הדרומי) הנושק לדרך השלום ובו ארבע קומות והאגף האחורי (הצפוני), כפול ממנו באורכו וכולל שתי קומות בלבד. בתווך, אלמנט אנכי המקשר בין האגפים, בין הקומות ובין הגגות. בתחתיתו ניתן להבחין בפתח כניסה צנוע. בקומת הקרקע נראים קירות עם פתח עליון בניהם פתחים רחבים דיים לכניסה מוטורית. בקומות שמעל הקרקע וסדרת חלונות הכוללים אל-מנט הצללה שונה ונוסף לזה שבחזית דרום. גם מחזית זו נראה בטון המבנה כחומר יחיד, למעט פתחי המתכת בקומת הקרקע בין המבנה לשטח קיימת גדר רשת המונעת גישה למבנה.



מבנה תעש, מבט פנורמי על חזית מזרחית.  
ברקע מימין נראים "מגדלי תל אביב". מאחור, במרכז הצילום, מגדל טוהא.

אורי פדן אדריכלים  
**UP ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

61

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

3.0 | תיעוד צילומי - מצב קיים

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



# 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים

## 3.2 | חזיתות המבנה

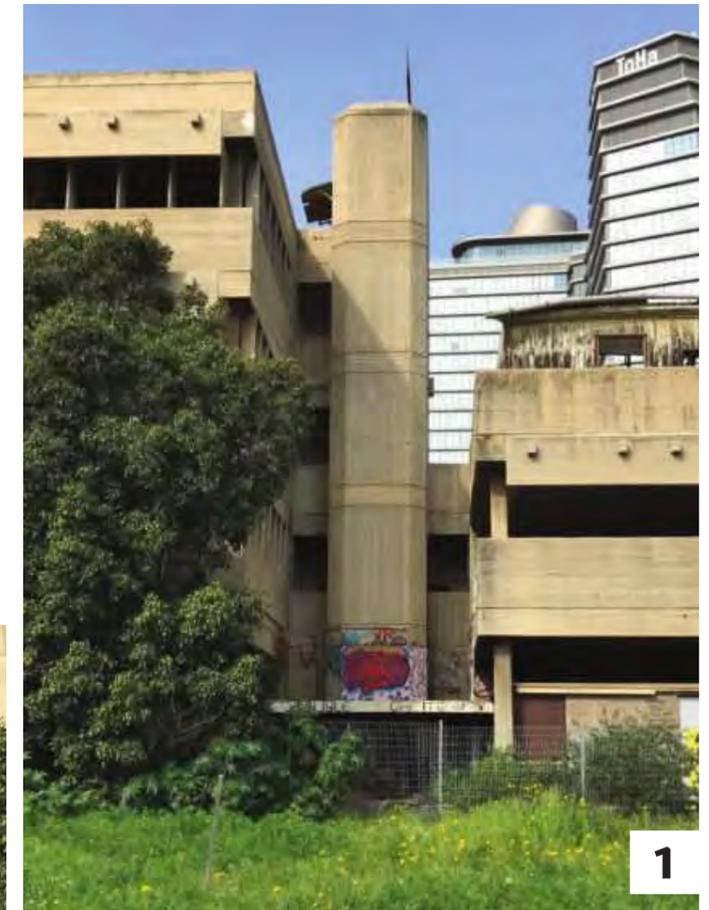
חזית מזרחית.  
מבטים נוספים.



3. מבט על חזית האגף הקידמי



2. מבט על הכניסה, בין האגפים



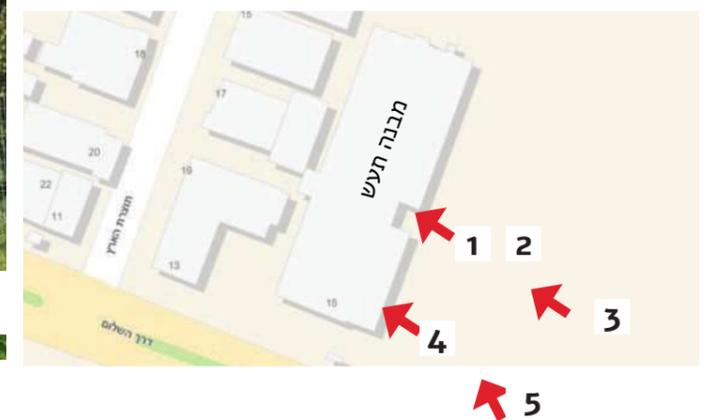
1. מבט על האלמנט האנכי המקשר בין האגפים



5. מבט חלקי על החזית המזרחית מדרך השלום



4. מבט על כניסה נוספת בפינה הדרומית של חזית מזרחית



**UP** אורי פדן אדריכלים  
**ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

62

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

3.0 | תיעוד צילומי - מצב קיים

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



### 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים 3.2 | חזיתות המבנה



מבנה תעש, מבט על חזית צפונית.



מבנה תעש, מבט על חזית צפונית ומזרחית.

חזית צפונית.

מבט מהשטח הפתוח.

החזית הצפונית, חזית האגף הצפוני כוללת שתי קומות בלבד והיא גם החזית האחורית. בדומה לחזית הנגדית לה, חזית דרומית, גם לה גרם מדרגות חיצוני, המקשר בין שתי קומות האגף. ניתן לראות כי החזית אינה כוללת חלוקת חלונות וגם לא הצללות, היותה חזית צפונית, ככלל, ניכר כי הפרטים בה פחות מוקפדים. לחדר זה זר פיר מתכת המקשר בין הגג למפלס החצר הצפונית. מטרתו ושימושו אינם ידועים. הפודסטים בגרם זה גדולים במיוחד וכוללים פתח בטון במעקה. משוער כאן כי שימשו להעלאת ציוד. בנוסף ניתן לראות כי הותקנה בתקרות הפודסטים תאורת פלורוסנטים כתוספת מאוחרת ולא כחלק מהתכנון המקורי, יתכן כחלק ממערך התקופה בה עבדו במשמרות, סביב השעון, בשנות ה-80.



## 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים 3.2 | חזיתות המבנה

חזית מערבית.

מבט גג בנין ברחוב תוצרת הארץ

החזית המערבית, זהה לחזית המזרחית, למעט שינויים מקומיים, כמו אלמנט המדרגות המקשר. מימין האגף הדרומי על ארבעת קומותיו, משמאל האגף הצפוני על שתי קומותיו. לחזית זו צמודים מבני מלאכה של רחוב תוצרת הארץ ועל כן לא ניתן לצלם אותה בשלמות ואין מלפניה שטח פתוח כמו לשאר החזיתות.



**UP** אורי פדן אדריכלים  
**ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

64

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

3.0 | תיעוד צילומי - מצב קיים

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



## 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים

### 3.2 | חזיתות וגגות המבנה



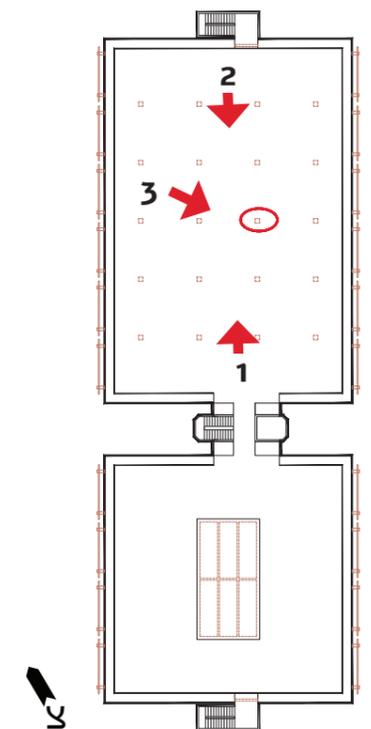
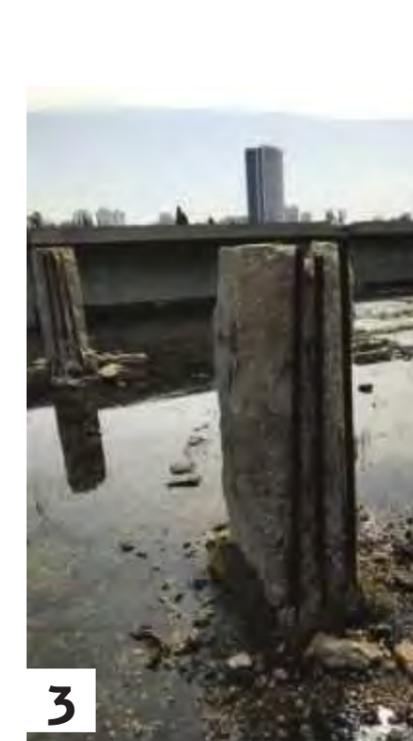
גג האגף הצפוני  
 בצילומי הגג ניתן לראות כי בגג אגף זה פרוסים עמודי בטון נמוכים. עמודים אלו נועדו כנראה, להוות עוגן קונסטרוקטיבי לתוספת קומות עתידית באגף. בשטח הגג שלוליות מים מימי הגשם האחרונים, צמחיה שגדלה ואפילו מספר שיחים. בחלקו הדרומי, שרידי מבנה קל שהוסף לגג.

1. גג האגף צפוני, מבט צפונה.

בקידמת הצילום שרידי תוספת בניה קלה שהייתה וצמחיה שגדלה על הגג. כמוכן נראים העמודונים. ברקע, יציאה מהגג לגרם מדרגות חיצוני, גרם המדרגות הצפוני.

2. גג האגף צפוני, מבט דרומה.

ממבט זה ניתן לראות חלק מהחזית הצפונית / אחורית, של האגף הקיי-דמי עם אלמנט המדרגות המקשר בין האגפים, המקשר גם לגג זה. מבט על חזית אלמנט המדרגות מגלה תכנון מוקפד במיוחד בפתחי המדרגות.



## 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים

### 3.2 | חזיתות וגגות המבנה

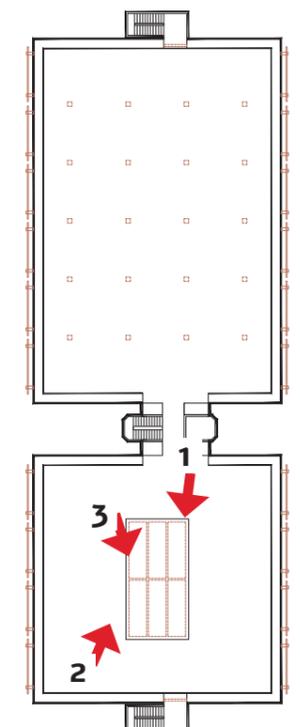


גג האגף הדרומי בצילומי הגג ניתן לראות כי הגג ריק, גם כאן, שלוליות מים מימי הגשם האחרונים וצמחיה שגדלה על הגג. באמצע הגג פתח לחצר פני-מית בקומה שמתחתיו.

1. גג האגף הדרומי, מבט דרומה. בקידמת הצילום מימין, פתח שירות לגג (1) באמצע פתח החצר הפני-מית. ברקע, בדופן הדרומית, יציאה מהגג לגרם מדרגות חיצוני, גרם המדרגות הדרומי (2).

2. גג האגף הדרומי, מבט צפונה. ממבט זה ניתן לראות את חלקו העליון של אלמנט המדרגות המקשר בין האגפים, ויציאתו לגג זה. בלב השטח נמצא הפתח לתצר הפנימית, שהיא חצר פנימית בקומה העליונה, קומת הנהלה.

3. מבטים אל פתח החצר.



**UP** אורי פדן אדריכלים  
ARCHITECTS

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

66

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

3.0 | תיעוד צילומי - מצב קיים

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



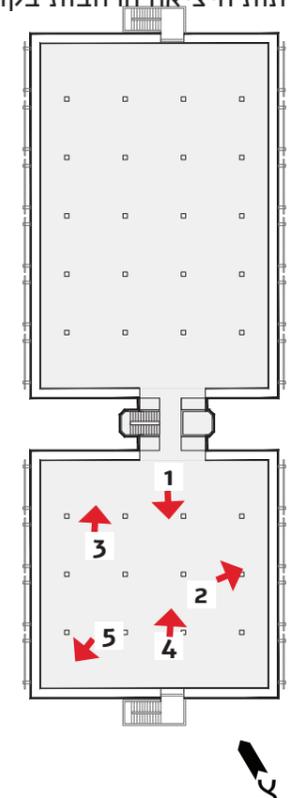
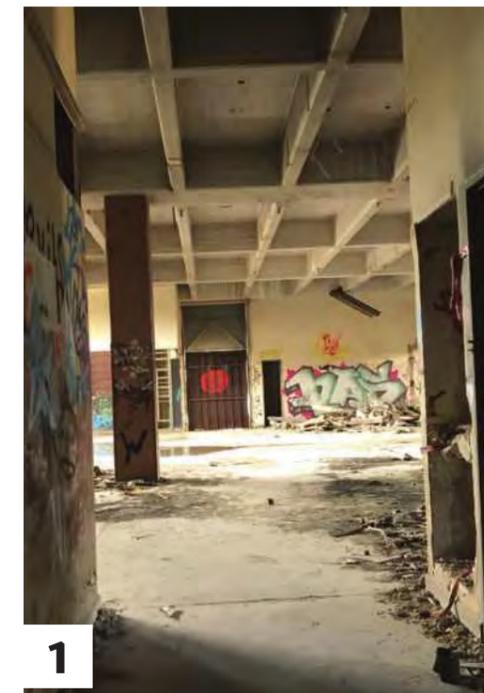
## 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים

### 3.3 | צילומי פנים

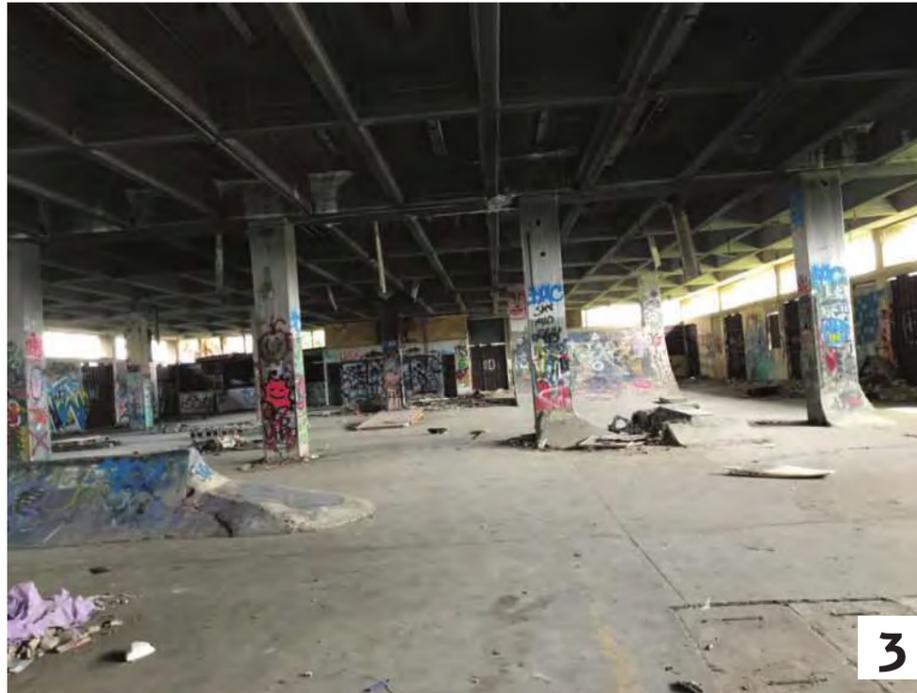
קומת קרקע, אגף דרומי.

צילומי פנים המבנה מגלים חללים נטושים במגוון מצבים. דלתות המבנה שבקומת הקרקע קיימות ונעולות אך היעדרם של כל החלונות מאפשר כניסה מאולתרת למבנה והסימנים לפעילות אנושית בחללי המבנה, הינה עדות לכך. קומת הקרקע על שני אגפיה שימשה את מחלקת הרכבות הנשק. האגף הדרומי, הקידמי, כולל אולם אחד עיקרי בצמוד למדרגות מצויים חללים קטנים.

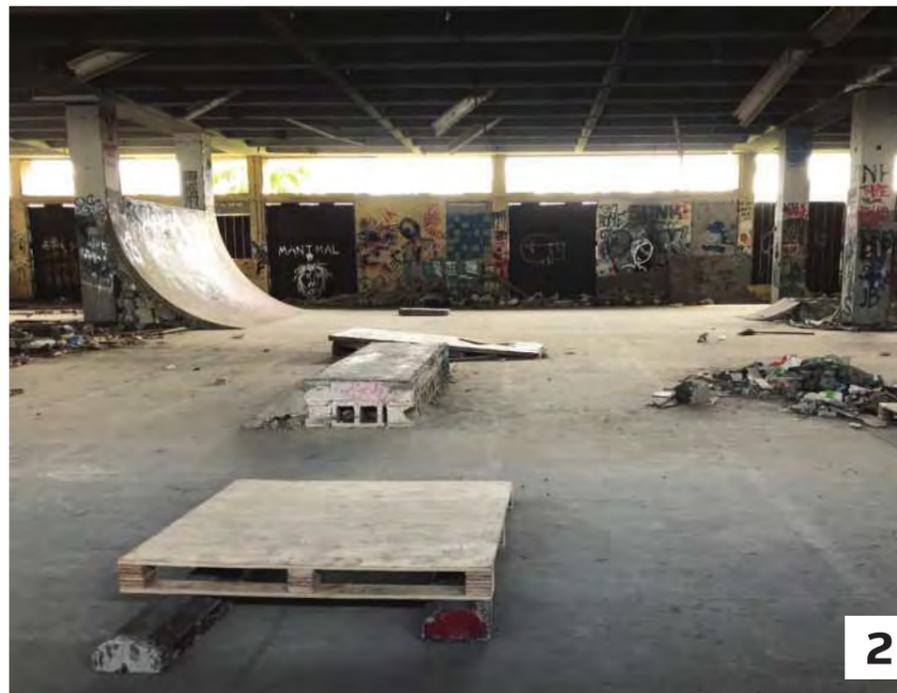
1. מבט דרומה מתוך פרוזדור מקשר בין האגפים. ממול דלת יציאה לכיוון דרך השלום.
2. מבט מזרחה אל פתח עליון אופייני בקומת הקרקע. הפתחים העליונים - להכנסת אור טבעי בהיקף המבנה.
3. מבט את חלקו הצפוני של האגף ובו חדרי שירות או משרד.
4. מבט צפונה אל הפרוזדור המקשר בין האגפים. משני צידי קירות של חללי שירות קטנים.
5. מבט אל פינת האגף הדרום מערבית ואל דלת יציאה אופיינית לדלתות היציאה הרחבות בקומת הקרקע.



### 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים 3.3 | צילומי פנים



3

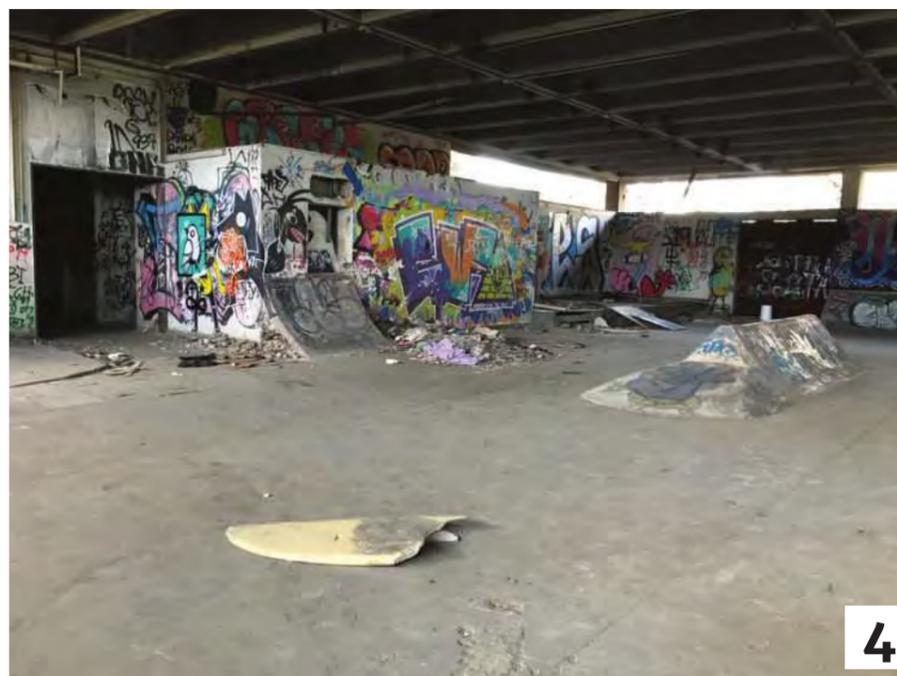


2

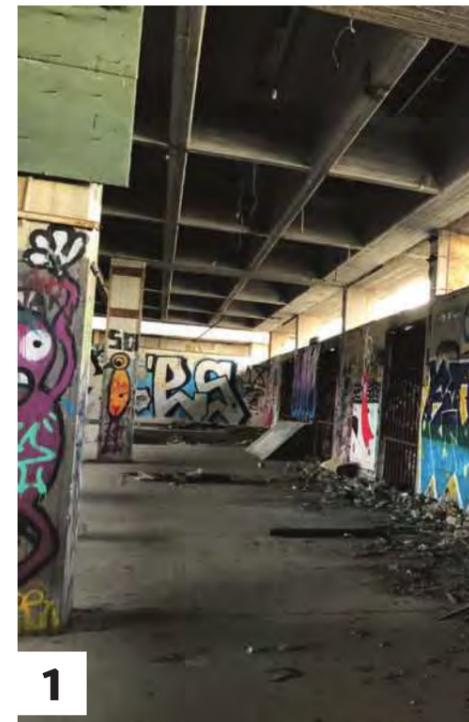
קומת קרקע, אגף צפוני.  
מבטים מתוך אגף קומת הקרקע הצפוני מגלים גם כאן אולם עיקרי-רי. אגף זה כפול בגודלו מהדרומי וחלל העיקרי בו גדול יותר. גם באגף זה מצויים חדרי שירות קטנים בצמוד למדרגות המקשרות בין האגפים.  
בחלל הגדול פזורים אלמנטים מאולתרים לאימוני רולרלייד. במקור שימשה קומה זו באגף את מחלקת הרכבות והבחינה.  
1. מבט דרומה בו נראית דופן אופיינית בקומת הקרקע: בהיקף המבנה הסדרת דלתות ופתחים עליונים.  
2. מבט מזרחה אל הדופן המזרחית של האגף.  
3. מבט צפונה. ניתן כאן להתרשם מגודלו של החלל הפתוח ובו פרוסים עמודי בטון ריבועיים.  
4. מבט אל הפינה הדרום מערבית של האגף. בצמוד לדופן הדרומית תאי שירותים.  
5. מבט פנים אל תאי השירותים.



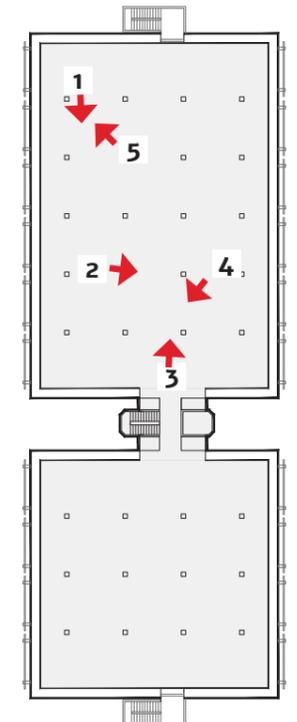
5



4



1

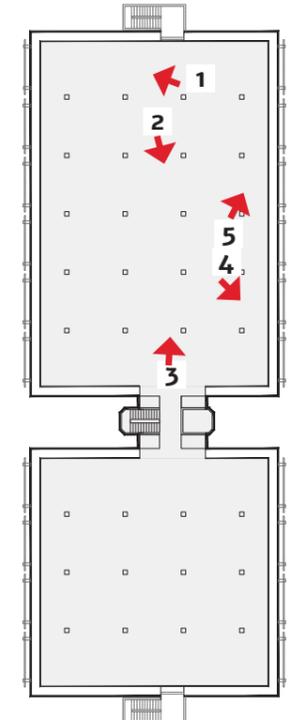
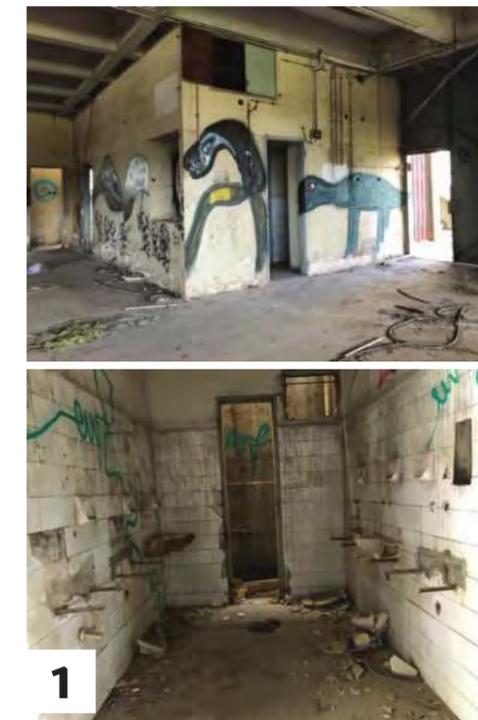
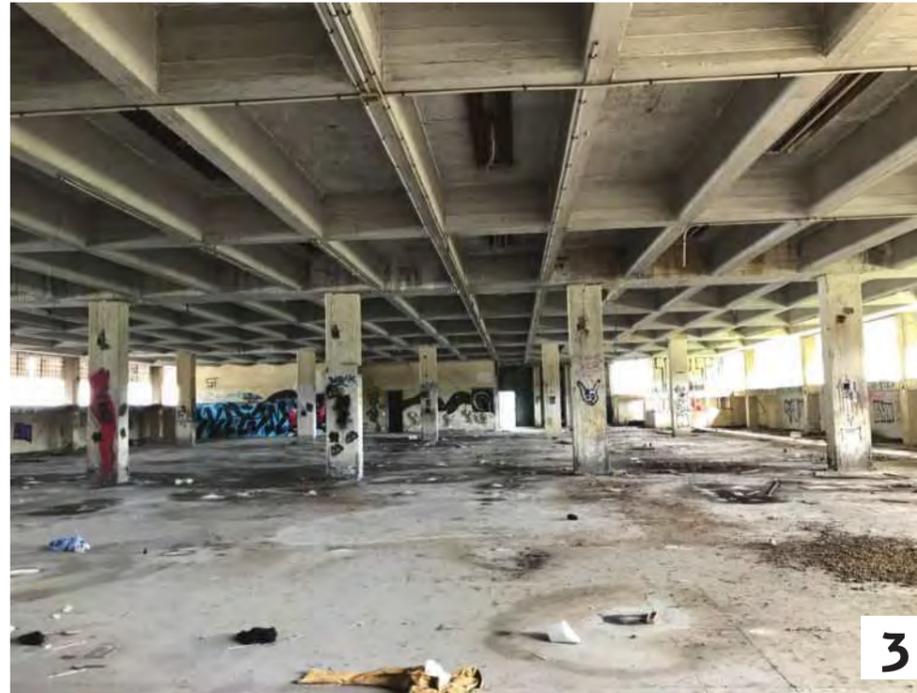


## 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים

### 3.3 | צילומי פנים

קומה א', אגף צפוני.  
מבטים מתוך אגף הקומה הראשונה הצפוני מגלים גם כאן אולם אחד עיקרי ורחב ידיים. בקומה זו החלל נקי מסימני פעילות מאולתרת. במקור שימש את מחלקת הרכבות הנשק. צמוד לגרמי המדרגות, חדרי שרותים.

1. מבטי חוץ ופנים אל תאי השרותים, ליד היציאה הצפונית.
2. מבט דרומה דרך חלל האולם. ברקע המעבר לאגף הדרומי.
3. מבט צפונה דרך חלל האולם. ברקע היציאה לגרם המדרגות הצפוני.
4. מבט אל הפינה הדרום מערבית של האגף. ברקע קטע מחזית צפון-נית של האגף הדרומי.
5. מבט פנים אל תאי השרותים.



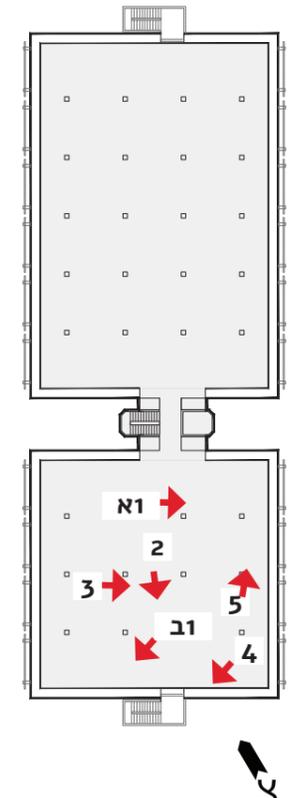
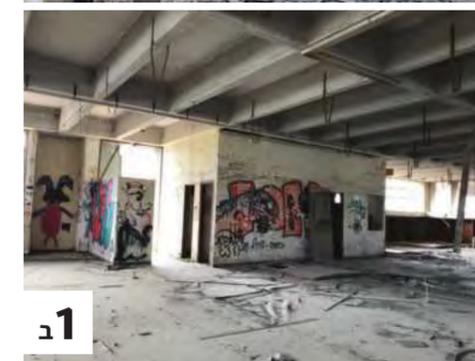
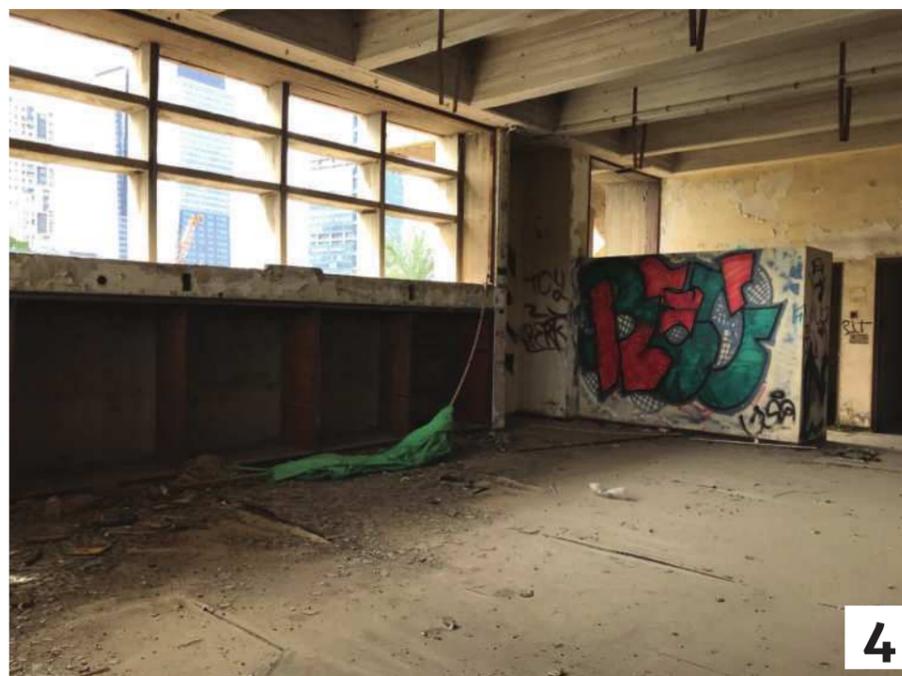
## 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים

### 3.3 | צילומי פנים

קומה א', אגף דרומי.

מבטים מתוך אגף הקומה הראשונה הצפוני מגלים גם כאן אולם אחד עיקרי ורחב ידיים. בקומה זו החלל נקי מסימני פעילות מאולתרת. במקור שימש את מחלקת הרכבות הנשק. צמוד לגרמי המדרגות, חדרי שרותים.

1. מבטים על שרידי חדרים פנימים: 01א. משרד, 01ב. שירותים.
2. מבט דרומה דרך חלל האולם. ברקע היציאה לגרם המדרגות הדרומי.
3. מבט מזרחה אל דופן פנימית של חזית מזרחית.
4. מבט אל דופן פנימי בחזית דרומית.
5. מבט צפונה ליד דופן פנימית של חזית מזרחית.



**UP** אורי פדן אדריכלים  
ARCHITECTS

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

70

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

3.0 | תיעוד צילומי - מצב קיים

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



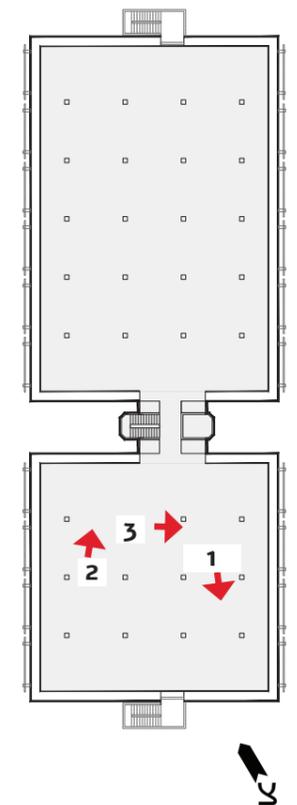
## 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים

### 3.3 | צילומי פנים



קומה ב', אגף דרומי.  
 קומה ב' מחולקת למספר חללים, הנראים כמשרדים לצוותי עבודה.  
 קומה זו שימשה במקור את מחלקת ההנדסה, באגף הדרומי בלבד. מפלס זה באגף הצפוני לא נבנה ושימש לה כמרפסת גג גדולה.

1. מבטי על מחיצה קלה אופיינית בין חללי הפנים.
2. מבט צפונה דרך עבודה אל פינת האגף הצפון מערבית
3. מבט מזרחה דרך חלל עבודה אל דופן פנימי בחזית מזרחית.



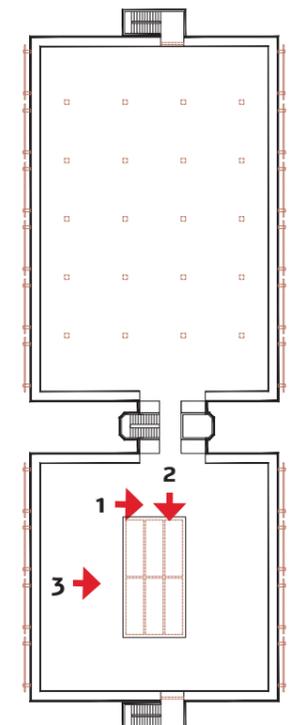
## 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים

### 3.3 | צילומי פנים

קומה ג', אגף דרומי.

הקומה העליונה באגף ובמבנה מחולקת משרדים. חלקם חללי צוות וחלקם מחולקים במחיצות וביניהם ניתן לעבור דרך פתחים. בלב האגף חצר פנימית עבור החללים הפנימיים. קומה זו שימשה את ההנהלה ואדמינסטרציה.

1. מבט על שרשרת המעברים בין חללי העבודה הקטנים.
2. מבט מזרחה אל החצר הפנימית.
3. מבט דרומה אל החצר הפנימית.



## 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים

### 3.3 | צילומי פנים

מרתף.

חלל מקלט תת קרקעי בגודל של כ-40-30 מטר מרובע ממוקם מתחת לחצר המערבית שבין האגפים.

1. מבט אל גרם המדרגות העולה מהמקלט אל קומת הקרקע.
2. מבט אל דלת המקלט
3. מבט מתוך המקלט, לכיוון דלת הכניסה
4. מבט מערבה מתוך המקלט, אל פתח מילוט.



2



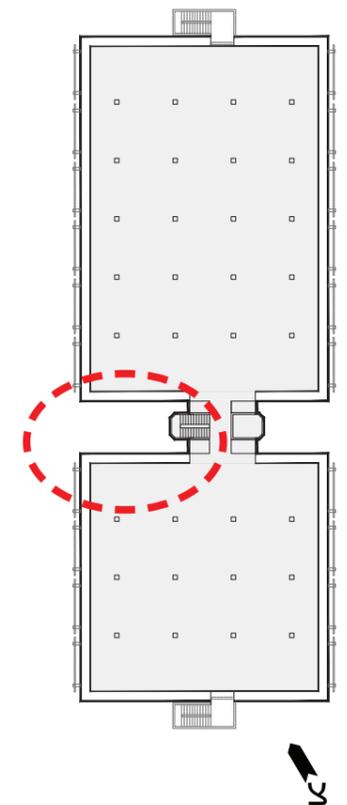
1



4



3

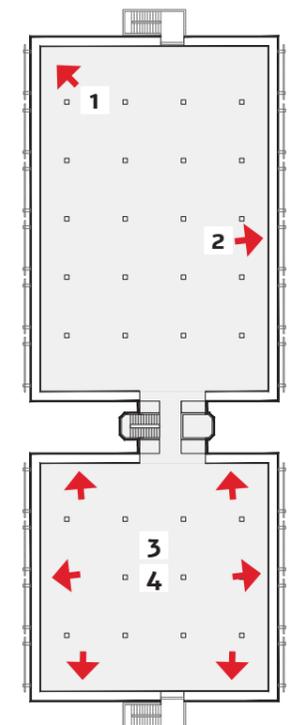


## 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים

### 3.4 | אלמנטים ופרטים ארכיטקטוניים

#### פרטי פנים

יש מעט מאוד פרטי פנים ששרדו 25 שנים במבנה הנטוש. בשתי הקומות העליונות של האגף הדרומי ניתן לזהות ארונות נגרות שתוכננו בהלימה עם קצב התכנון הכולל. הארונות בנויים מתחת קו החלונות וכחלק אינטגרלי מחתך החזית, לאורך היקף המבנה. (3) (4) מסגרות מקורית קיימת בדלתות הרחבות שבקומת הקרקע (2) ובמקרים בודדים גם כסורגים. (1)



### 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים

#### 3.4 | אלמנטים ופרטים ארכיטקטוניים

למבנה שלוש מערכות לתנועה ורטיקלית:

#### 1. גרם המדרגות החיצוני הדרומי

מבטים על גרם המדרגות החיצוני הבולט מחזיתו הקידמית של המבנה ניתן לראות כי הוא מופרד מקיר חזית המבנה בכ-40 ס"מ

1. מבט מפתח היציאה למדרגות מגלה נוף למרחקים.

2. מבט מפודסט עליון כלפי מטה ופרט המדרגות (א2). ניתן בין מישור המעקה והפודסט והמדרגות.

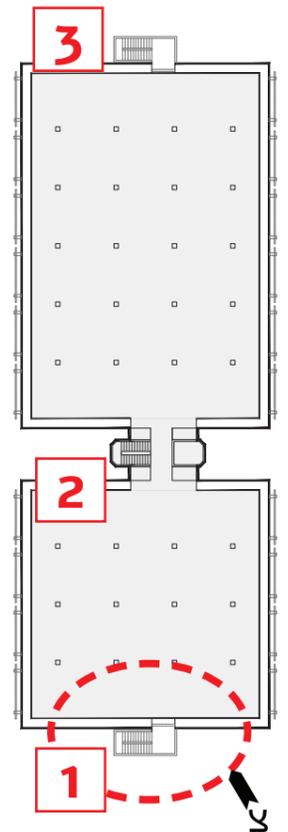
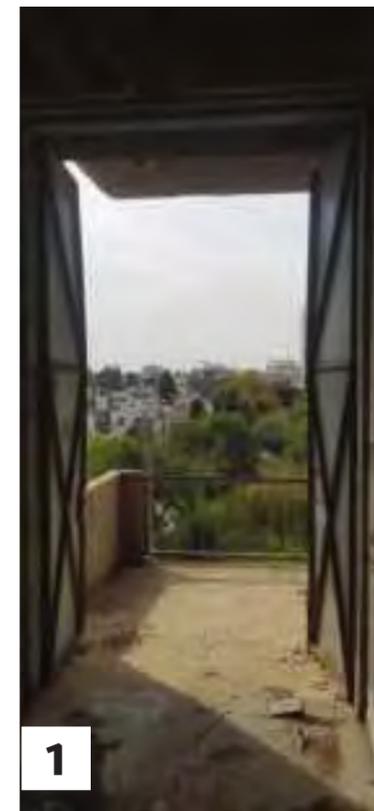
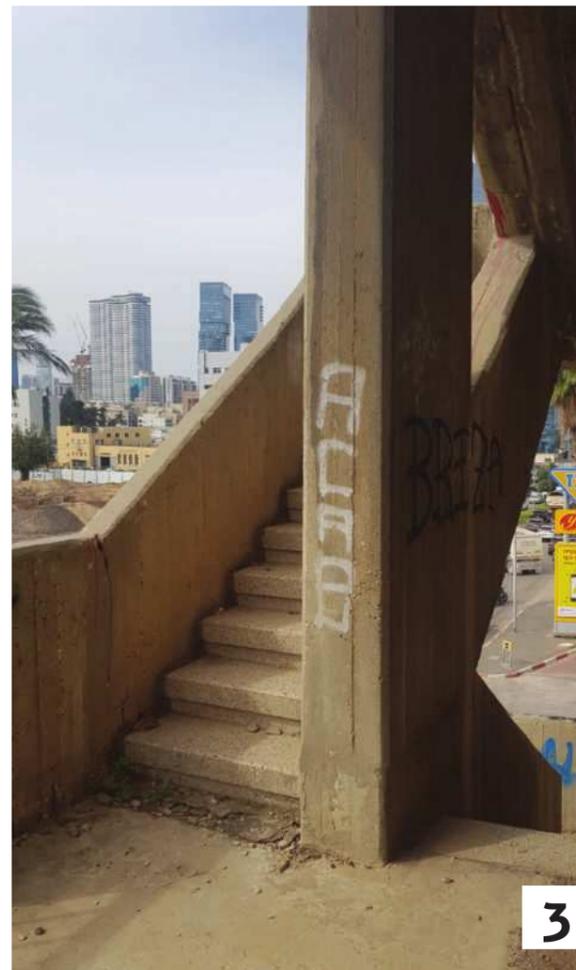
גמר המדרגות: בטון מעורב אגרגטים.

3. מבט אל גרם מדרגות ופרט העמוד

4. מבט מהגג אל המדרגות. מזווית זו ניתן

לראות את רווח הפרדה בין המדרגות למבנה.

5. מדרגות דרומיות, מבט מהרחוב.



**3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים**  
**3.4 | אלמנטים ופרטים ארכיטקטוניים**

שלוש מערכות לתנועה ורטיקלית:

**2. גרם המדרגות המקשר בין האגפים.**

מבטים על המדרגות והמעלית הממוקמים בין אגפי המבנה.

מצב המדרגות לאורך הקומות אמנם ירוד, אך ניתן לזהות את איכות

הטאראצו במעקה. ממולם, המעלית. היחידה בבנין.

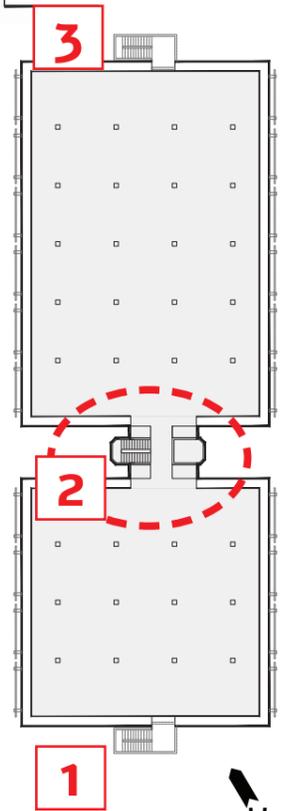
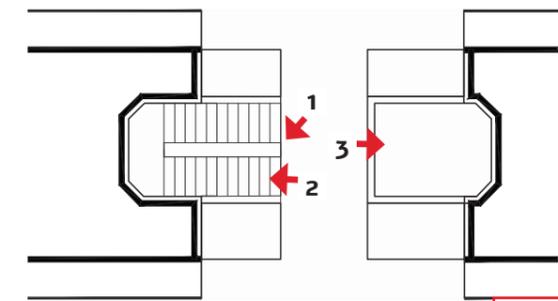
1. מבט על גרם המדרגות בקומת הקרקע. פרט קצה מעקה מוקפד עם

סיומת עגולה וקופינג טראצו מלווה המסיים את המעקה.

2. מבט אל המדרגות הטרואצו ומצבם הירוד.

3. מבט אל פתח המעלית, מעלית אופיינית של חברת נחושטן מתחילת

שנות ה-70. מעלית זו הממוקמת מול גרמי המדרגות.

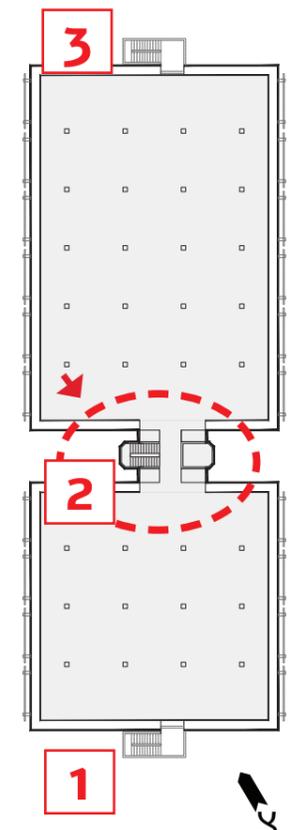
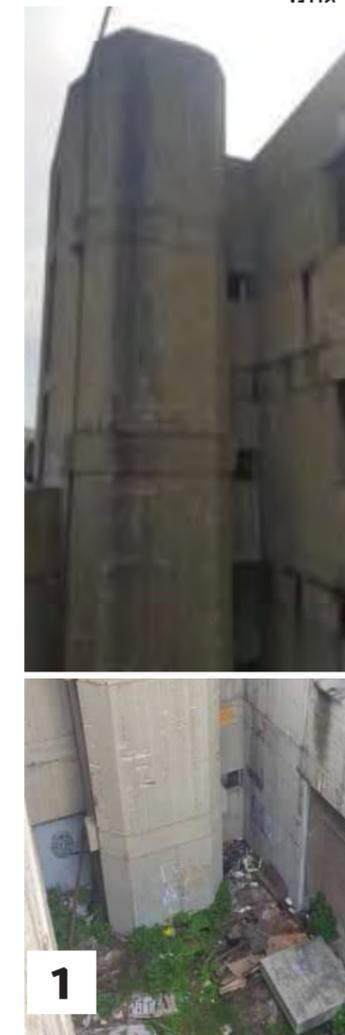


### 3.0 תיעוד צילומי- מצב קיים 3.4 | אלמנטים ופרטים ארכיטקטוניים

מבטים על חזיתות אלמנט המדרגות המקשר בין האגפים.

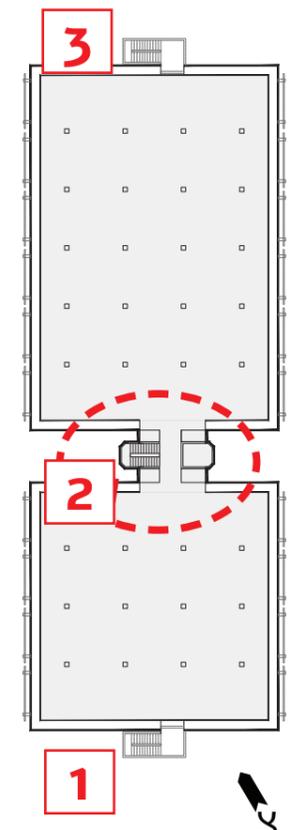
מבטי חוץ על אלמנט/מגדל המדרגות, מבטים אשר צולמו מגג האגף הצפוני: ניתן להבחין במורפולוגיה עשירה של הבטון, כאשר איכות הבטון שנוצקה באתר כוללת הפרדות ופרטי ניתוק בין הקומות. המע- שירים את האיכויות האדריכליות הכלליות.

1. שני מבטים כללים על המגדל.
2. מבט על הפתחים ופרטי הבטון. פתחי הקישור לקומות שלא נבנו באגף הצפוני.
3. מבט אל פרט הפתח האנכי בפודסט המדרגות.



### 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים | 3.4 אלמנטים ופרטים ארכיטקטוניים

אלמנט המדרגות המקשר בין האגפים.  
 פרטי בטון באלמנט/מגדל המדרגות, מבטים מגג האגף דרומי  
 1. פרט קצה עליון של אלמנט המדרגות, בפודסט המדרגות  
 2. מבט על גג האלמנט  
 3. חריץ פרט הבטון אופייני.



### 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים

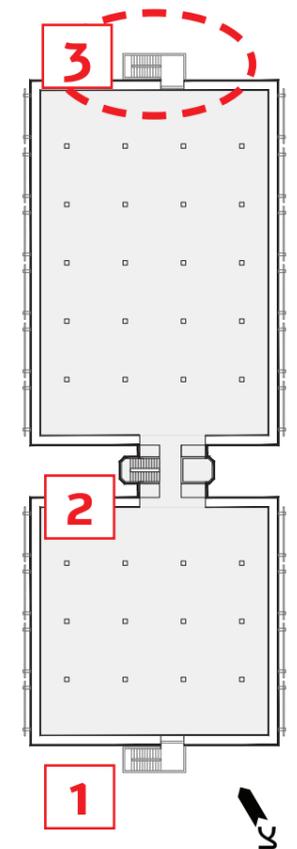
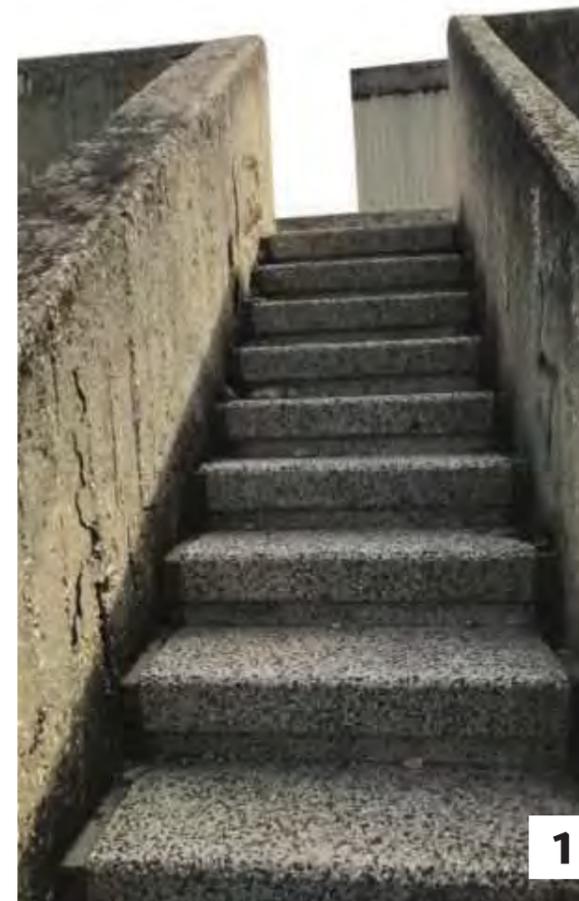
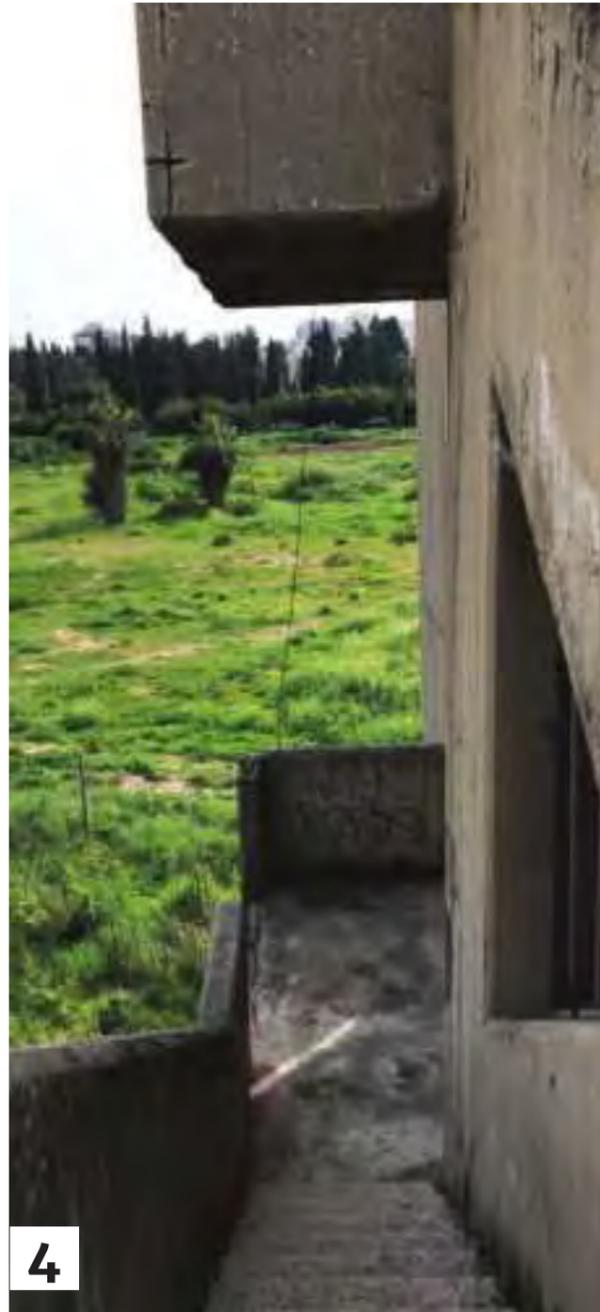
#### 3.4 | אלמנטים ופרטים ארכיטקטוניים

שלוש מערכות לתנועה ורטיקלית:

#### 3. גרם המדרגות הצפוני

מבטים על גרם המדרגות החיצוני הבור-לט מחזית אחורית (הצפונית).

1. מבט אל גרם המדרגות לגג
2. פרט מדרגות: ניתוק בין מישור המעקה והפודסט והמדרגות.
3. גמר המדרגות: בטון מעורב אגרגטים.
4. מבט מזרחה אל גרם מדרגות.
5. מראה כללי על גרם המדרגות



### 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים 3.4 | אלמנטים ופרטים ארכיטקטוניים

המקבילים למישור החזית ובולטים החוצה. לכל אלמנט ארבע שיני בטון. למרות גודלם של הלוחות, מבט מקרוב חיצק את הסברה כי מדובר באלמנטים טרומיים - פריקסטים.

אלמנט הצללה, מבט על חזיתות מזרח ומערב מגלה שתי מערכות הצללה. הראשונה היא סידרת לוחות הניצבים כלוחות דומינו במקצב אחיד בתחום עובי קיר החזית. המערכת הנוספת מורכבת מלוחות בטון גדולים



**UP** אורי פדן אדריכלים  
**ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

80

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

3.0 | תיעוד צילומי - מצב קיים

מבנה תעש

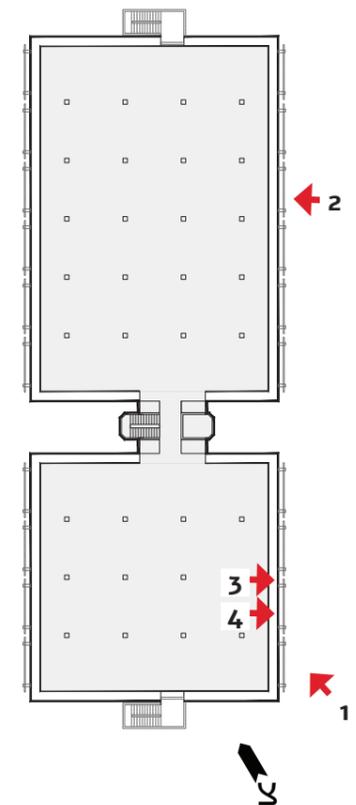
תל אביב

אוקטובר 2021



**3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים**  
**3.4 | אלמנטים ופרטים ארכיטקטוניים**

מבטים על אלמנט ההצללה.  
 1. חזית מזרחית, אגף דרומי.  
 מבט על שלוש הקומות, מעל קומת הקרקע, מוצללות.  
 2. חזית מזרחית, אגף צפוני.  
 באגף זה שורה אחת בלבד של לוחות ההצללה. מבט מהחצר המזרחית כלפי מעלה.  
 3+4. מבטים על אלמנט ההצללה מגג המבנה למטה, אגף דרומי.



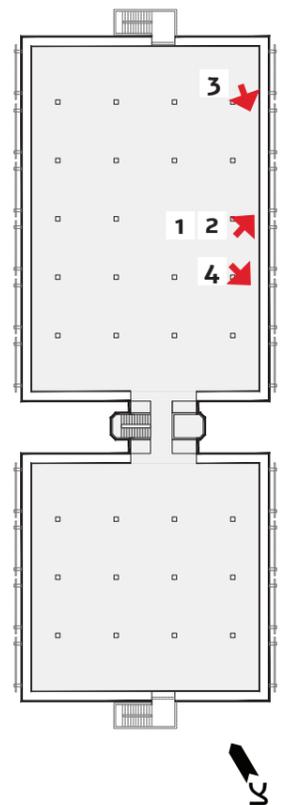
שיני הבטון ואלמנט ההצללות בחזיתות מזרח ומערב



## 3.0 תיעוד צילומי- מצב קיים | 3.4 אלמנטים ופרטים ארכיטקטוניים

מבטים נוספים.

צילומי אלמנט ההצללה באגף הצפוני. באגף זה מערכת הצללה אחת, ללא ההצללות האנכיות. מבטים גם על התקרה החשופה המד-גישה את המימד הקונסטרוקטיבי ואת קיצבו, בהלימה עם קצב ההצללות. תאורת הפלורוסנסטים של שנות ה-70 מלווה את תקרת הצלעות.



אלמנט ההצללות - מבטי פנים



### 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים

#### 3.4 | אלמנטים ופרטים ארכיטקטוניים

מבטים על הצללות בחזיתות דרומיות וצפוניות

1. מבט על מערכת ההצללה בחזית דרומית, אגף דרומי. "רשת" בטון הכוללת לוחות אנכיים ואופקיים. תקריב על הלוחות מגלה כי הלוחות האופקיים הונחו לאחר ובין הלוחות האנכיים.
2. מבט על אלמנט הצללה בחזית צפון-נית של האגף הדרומי.
3. מבט על לוח פריקסט אנכי טיפוסי. מבט מפנים המבנה הדרומי, מערבה.



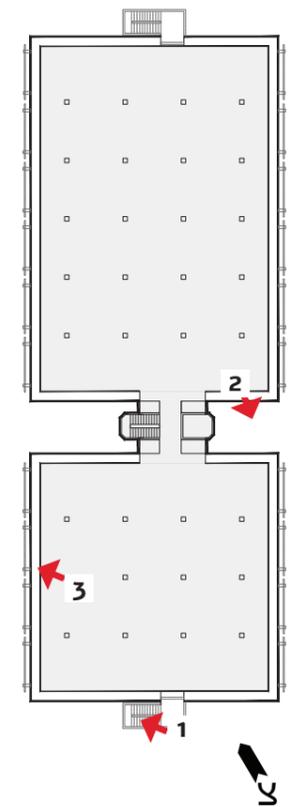
3



2



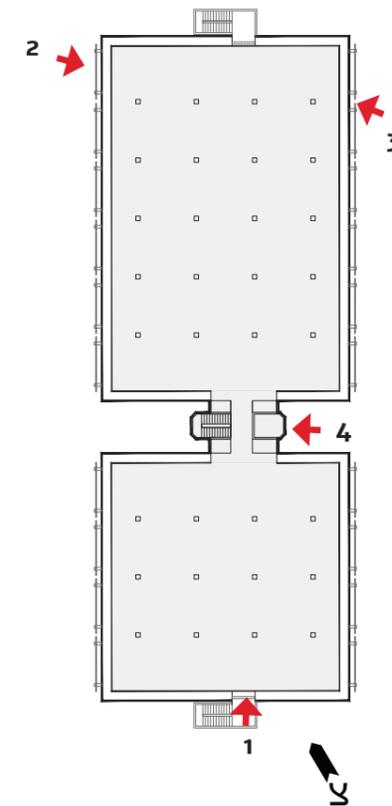
1



### 3.0 תיעוד צילומי- מצב קיים 3.4 | אלמנטים ופרטים ארכיטקטוניים

מבטים על הדלתות אופייניות במבנה. למבנה הנסקר דלתות רבות אך קשה לקבוע אם קיימת כניסה ראשית. בהיקף קומת הקרקע סדרת דלתות פח. המראה הכללי תעשייתי. והמעברים מתוך ואל המבנה התאפשרו מכל כיוון חלקם לכניסה מוטורית או להכנסת ציוד.

1. דלת יציאה לגרם מדרגות דרומי.
2. דלת שנאטמה בפינת המבנה
3. דלת טיפוסית בדופן מזרחית
4. כניסה בין האגפים: 2 דלתות משני צידי קיר המעלית מדלתות אלו ניתן היה להגיע ישירות לקומות העליונות, קומות המשרדים וההנדסה, ללא כניסה לשטחי קומת הקרקע התעשייתית.



## 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים 3.5 | חצרות וצמחייה

שטחי החוץ המקיפים את המבנה הם שטחי צמחייה ללא טיפול. בשטח מצויים מספר עצים בוגרים. שטחי החצר הדרומית: שטחי המבנה במבט על. חלקת המבנה מסומנת כאן במסגרת כחולה. גדר רשת נוספת מקיפה את המבנה למניעת גישה ומסומנת כאן בלבן. 1. מבט מהמדרגות על החצר הדרומית. גדר הרשת הפנימית ועץ הערבה בפניה. 2. החצר הדרומית, מבט מערבה. 3. החצר הדרומית, מבט מזרחה.



3



2



1



### 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים 3.5 | חצרות וצמחייה

ניתן להתרשם כי שטח התצר המערבית שימש כשטח חוץ לשימוש המבנה. בשטח זה נראים שרידי סככות והצמחיה דלילה. בחצר שבין האגפים ישנה יציאה מהמקלט.

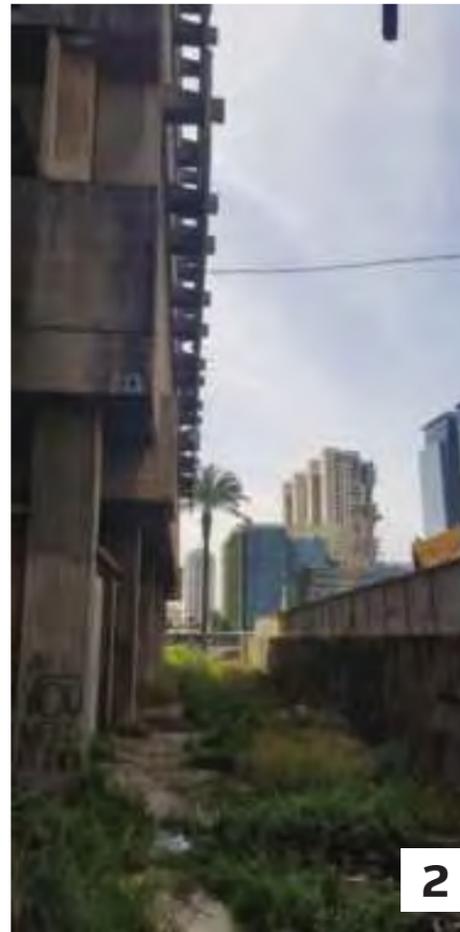
1. החצר, מבט צפונה
2. החצר, מבט דרומה
3. צפון החצר המערבית מבט צפונה, שרידי סככה.
4. צפון החצר המערבית מבט דרומה
5. החצר הפנימית שבין האגפים, מתחתיה המקלט.
6. חצר פנימית בין האגפים, מבט על יציאת החרום מהמקלט



4



3



2



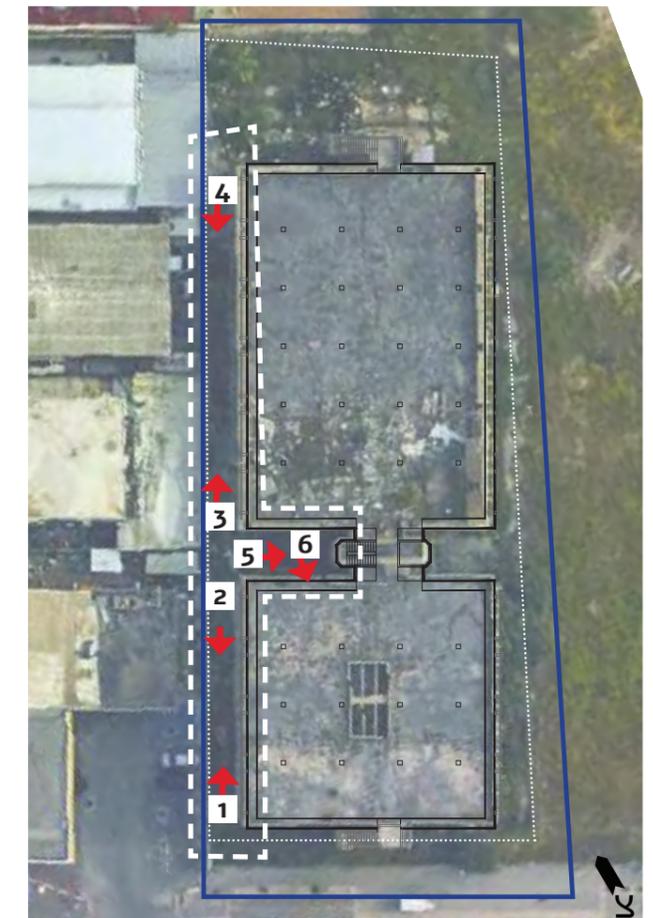
1



6



5



### 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים 3.5 | חצרות וצמחייה

התצר הצפונית היא שטח רחב יותר ובו צמחייה שצמחה ללא טיפול. בדופן המערבית של חצר זו, שלושה דקלים בוגרים מספר שיחים. הדופן הצפונית נושקת לגינת משחקים חדשה.

1. מבט מזרחה אל גרם המדרגות הצפוניות
2. מבט מהפינה הצפון מערבית. אל צמחיית הפרא.
3. מבט מהפינה הצפון מזרחית
4. מבט אל שלושת הדקלים במערב החצר.
5. מבט מערבה, משמאל הדופן הצפונית של המבנה. גרם המדרגות ופיר המתכת מהגג.
6. הדקלים בפינת החצר הצפונית.



4



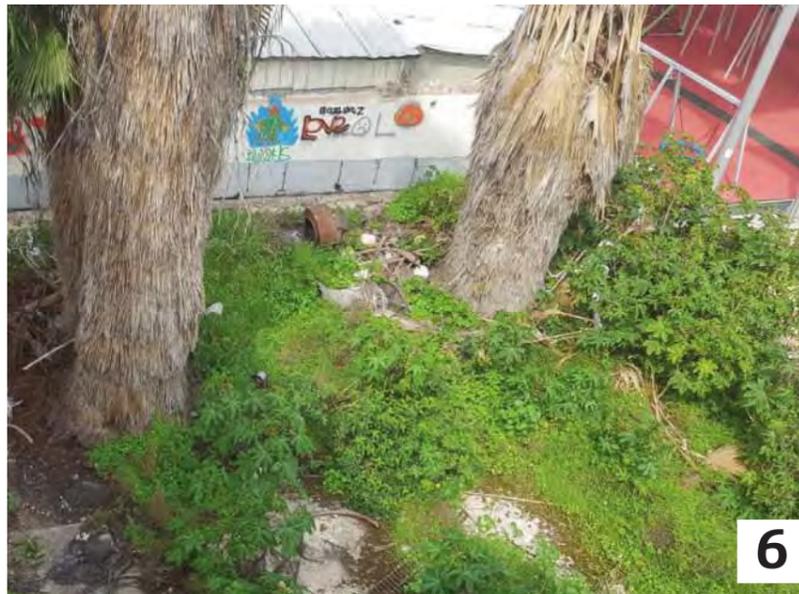
3



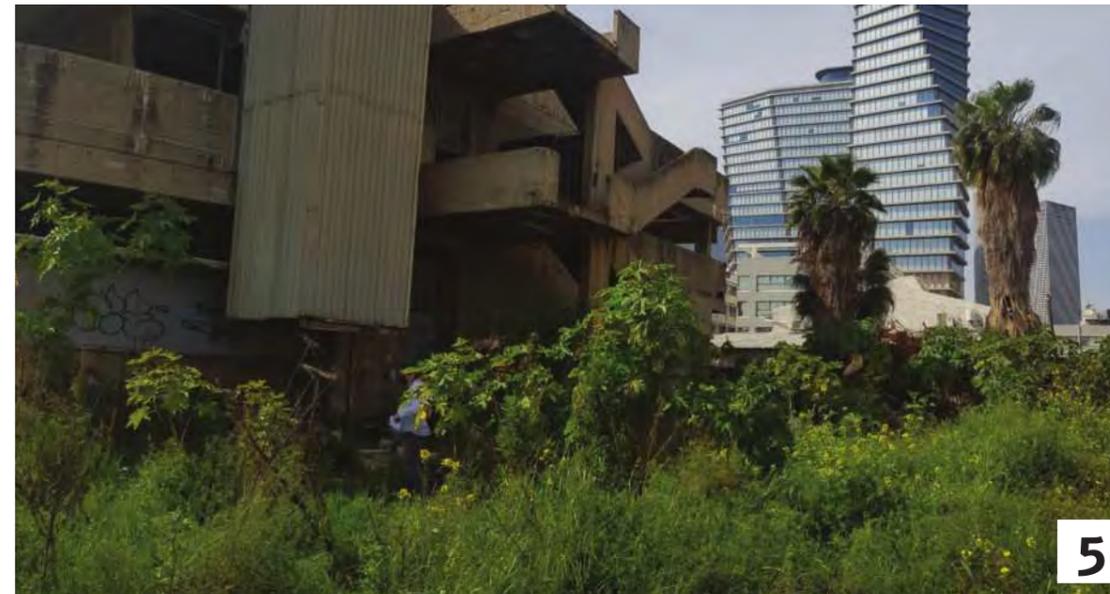
2



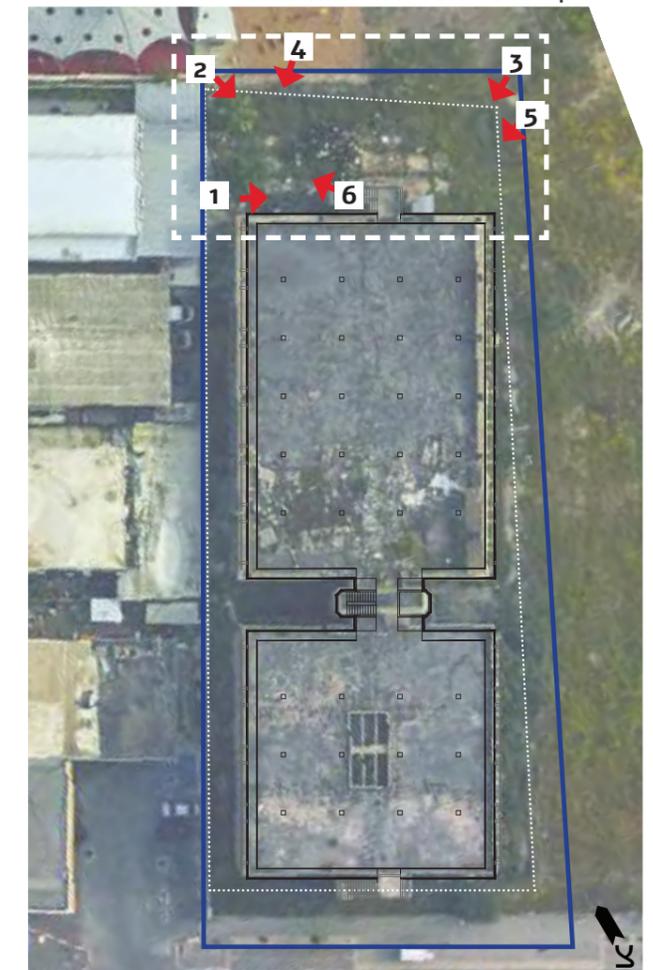
1



6



5



## 3.0 תיעוד צילומי - מצב קיים | 3.5 חצרות וצמחייה

התצר המזרחית היא שטח צר בו צמחו שיחים, עצי פיקוס ודקל. חצר זו מובילה לכניסה שבין שני אגפי המבנה.

1. החצר המזרחית, מבט דרומה
2. שיחים בחצר המזרחית, מבט צפונה
3. מבט על עץ הפיקוס
4. מבט על הדקל בחלק הצפוני של החצר.
5. ההשטח שבין האגפים והכניסה למבנה
6. מבט על הפיקוסים שבחצר המזרחית



4



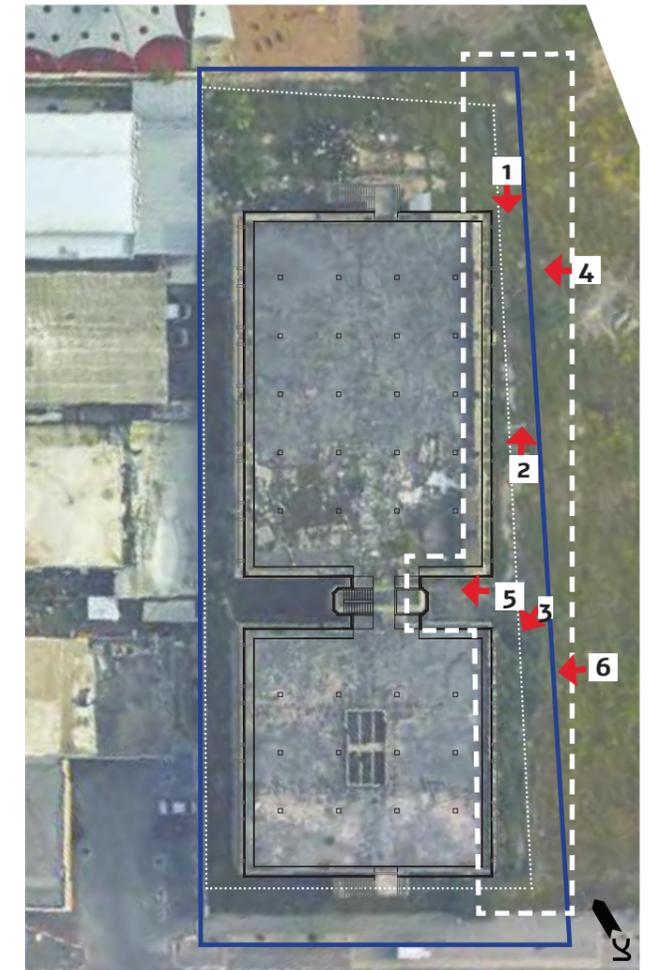
3



2



1



6



5

**UP** אורי פדן אדריכלים  
ARCHITECTS

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

88

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

3.0 | תיעוד צילומי - מצב קיים

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



## 4.0 תיעוד אדריכלי

מבנה תעש מורכב משני אגפים מלבניים. אגף דרומי ובו ארבע קומות ואגף צפוני ובו שתי קומות.

בניהם מחבר אלמנט למעבר בין האגפים ובין הקומות: מדרגות ומעלית. בנוסף למדרגות אלו קיימים שני גרמי מדרגות נוספים. גרם מדרגות חוץ קידמי בחזית דרומית וגרם מדרגות חוץ אחורי, בחזית צפונית.

תכנית המדידה של המגרש ושני החתכים שהוכנו בשנת 2006 עבור היתר ההריסה למבנה הם שרטוטי המבנה היחידים שאותרו.

בהעדף מסמכים אחרים נעשה הניתוח האדריכלי בהתבסס על שרטוטים אלה.

האגף הצפוני:

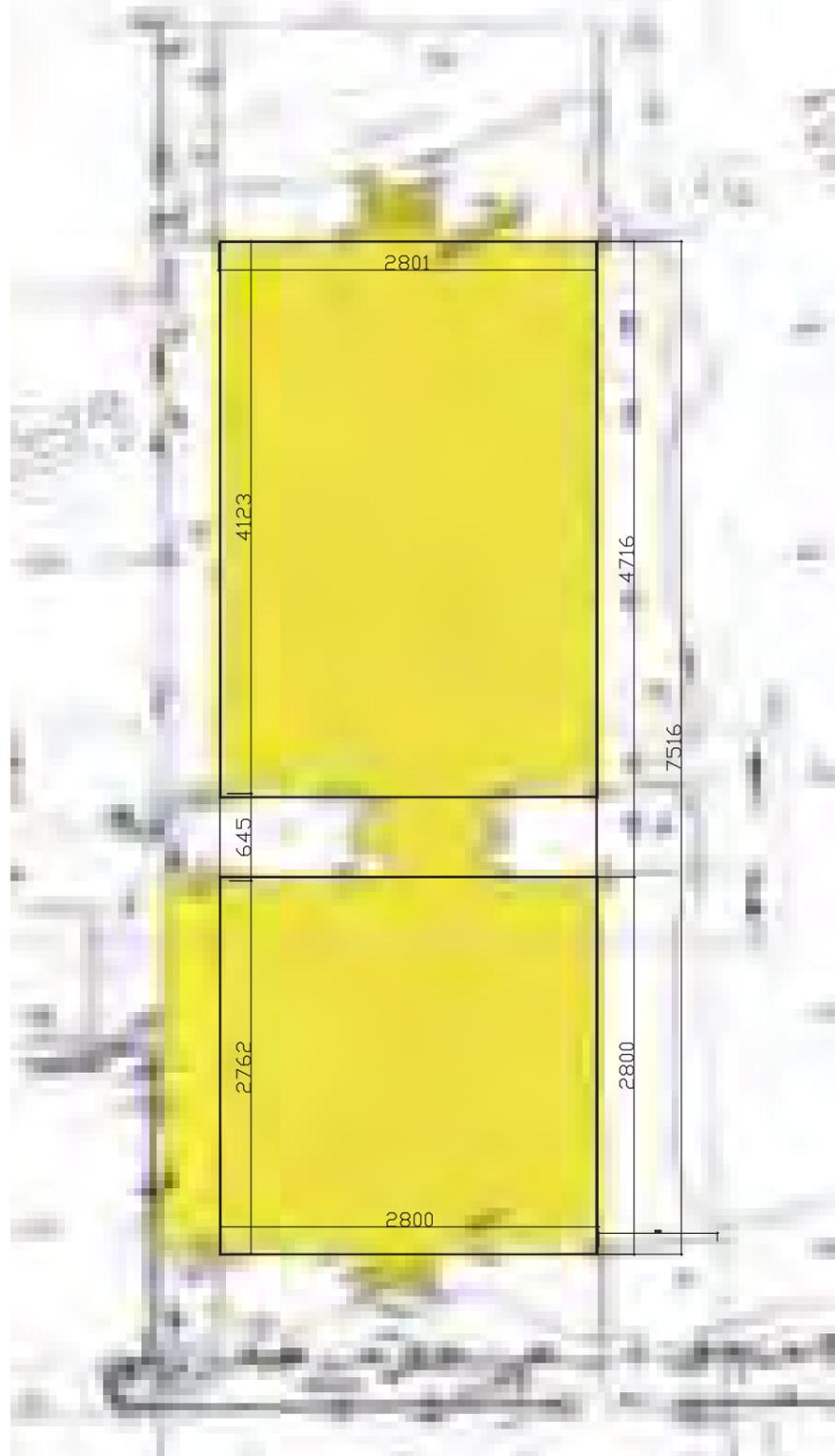
אגף מלבני. מידותיו: 28 מ' X 41 מ'

שטח קומה כ- 1,150 מ"ר

האגף הדרומי:

אגף כמעט ריבועי. מידותיו: כ-28 מ' או 28 מ' בקירוב.

שטח קומה כ- 780 מ"ר



מפת מדידה מתוך גרמושקת היתר הריסה: קונטור המבנה, ק.ג.מ 1:500



שרטוטי המבנה שאותרו, מתוך היתר ההריסה. 2006.

אורי פדן אדריכלים  
**UP ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

89

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

4.0 | תיעוד אדריכלי

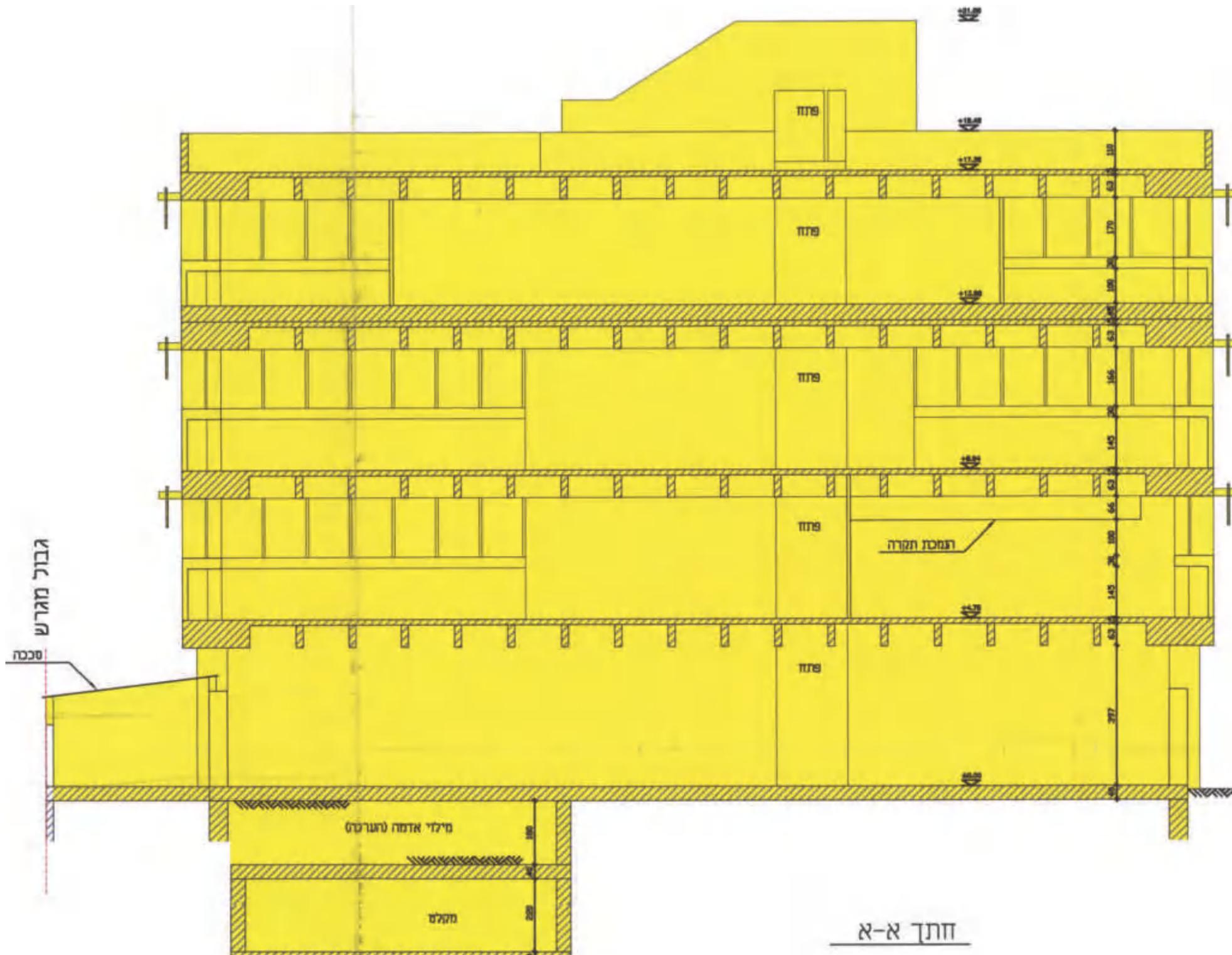
מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



## 4.0 תיעוד אדריכלי



חתך א-א

שרטוט חתך המבנה דרך האגף הקידמי/דרומי, מבט צפונה.  
מתוך גרמושקת היתר הריסה, 2006.  
שרטוט מוקטן, ללא קנה מידה

שרטוט חתך דרך האגף הדרומי, על ארבעת קומותיו.  
החתך אינו מתעד את החצר הפנימית בקומה העליונה

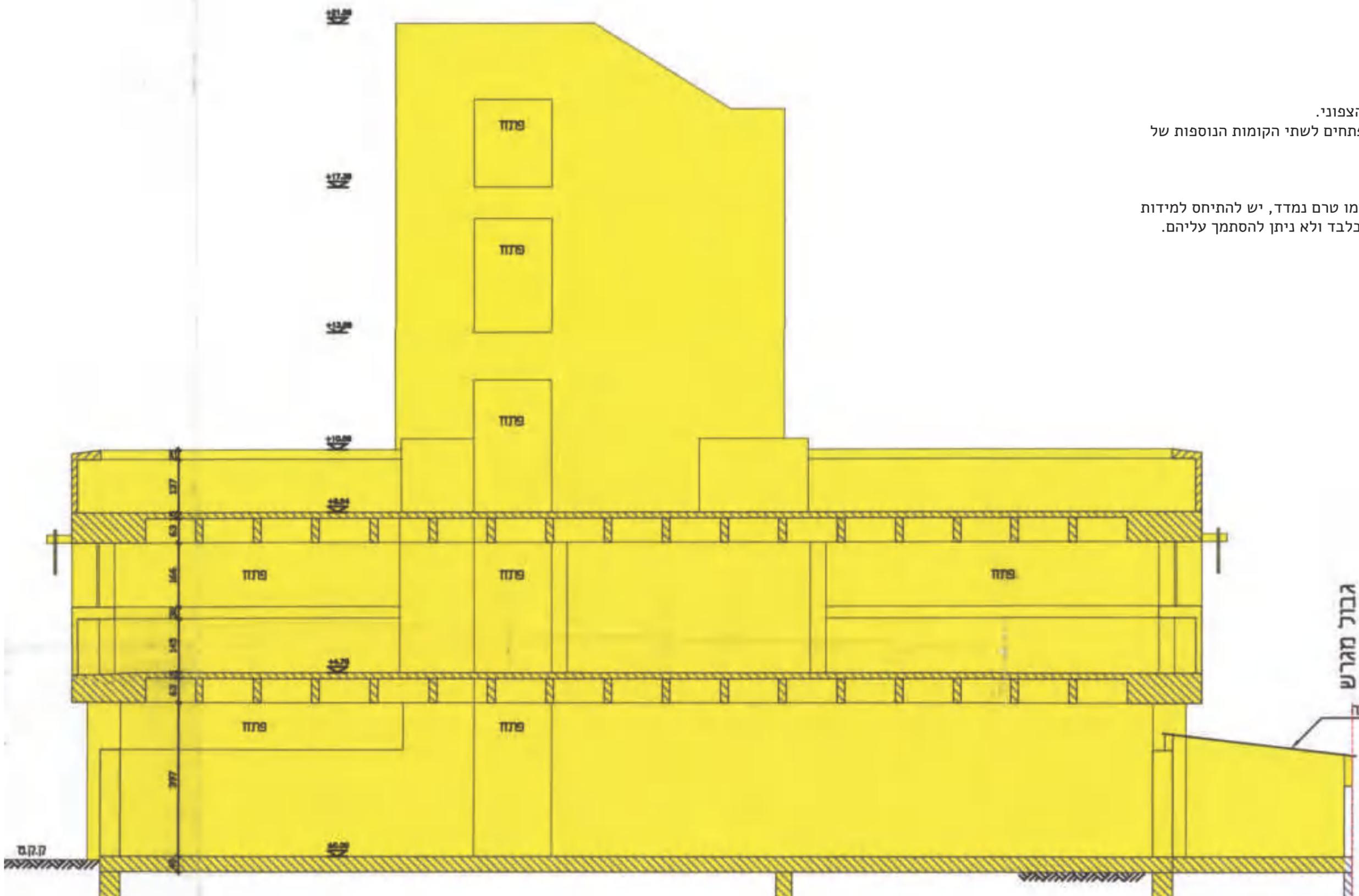
הערה: מאחר והבניין עצמו טרם נמדד, יש להתיחס  
למידות המובאות כאן, כהערכה בלבד ולא ניתן  
להסתמך עליהם.



## 4.0 תיעוד אדר

שרטוט חתך דרך האגף הצפוני.  
בגרם המדרגות הוכנו הפתחים לשתי הקומות הנוספות של  
האגף הצפוני,  
-הקומות שלא נבנו.

הערה: מאחר והבניין עצמו טרם נמדד, יש להתייחס למידות  
המובאות כאן, כהערכה בלבד ולא ניתן להסתמך עליהם.



שרטוט חתך המבנה דרך האגף האחורי/צפוני, מבט דרומה ק.נ.מ. 1:100  
מתוך גרמושקת היתר הריסה, 2006

**UP** אורי פדן אדריכלים  
**ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

91

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע ויגר

פרק

4.0 | תיעוד אדריכלי

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



## 4.0 תיעוד אדריכלי

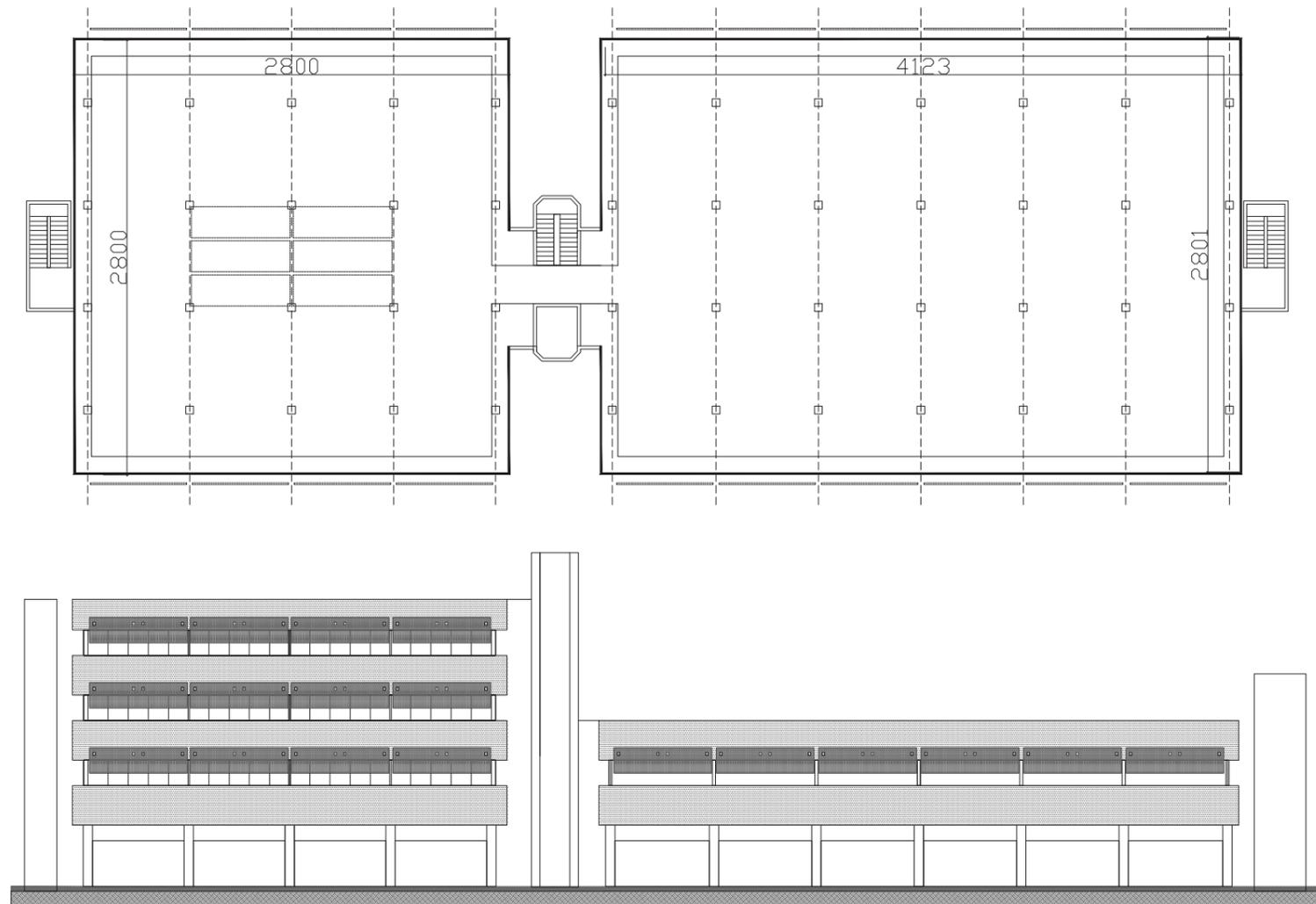
טיפולוגית השכבות: עיצוב החזיתות מדגיש את אופקיות הקומות.

בספר "אפורה - ארכיטקטורה של עצמאות" נמנות שלוש טיפולוגיות של הסגנון הברוטליסטי:

תאים - שכבות - מסה

מבנה תעש "מגן" מובא בספר כדוגמה לטיפולוגיית ה"שכבות" (עמ' 36), המדגישה את החלוקה האופקית של הקומות והרצפות ואת תחושת ריחופן אחת מהשניה. תחושת ריחוף זו באה לידי ביטוי גם על ידי קירות קומת הקרקע עם החלונות העליונים בהיקף המבנה.

סכימה נוספת ניכרת בתכנית המבנה מדגישה את ההפרדה לשני אגפים ומחבר ביניהם. שלוש מערכות התנועה הממוקמות בקצוות האגפים ומדגישות את הסירקולציה. כמו כן, ניכרת המערכת הקונסטרוקטיבית של המבנה. הפרדת העמודים מהמעטפת והדגשתם כעמודים חופשיים המחלקים את החלל בניהם.



חזית מזרחית: חזיתות המבנה מדגישות הפרדת אלמנטים, הדגשת הסירקולציה והפרדת הקונסטרוקציה ממעטפת

\* הערה: שרטוטי סכימת המבנה המובאים בוצעו ללא מדידת המבנה אלא רק על בסיס המידע החלקי מגרמושקת ההריסה ותצלומים. המבנה עצמו טרם נמדד. יש להתייחס למידות המובאות כאן, כהערכה בלבד ולא ניתן להסתמך עליהם.

ניתוח המערכת הקונסטרוקטיבית והמבנית של הבניין מוצגת באמצעות חתך המשכי מזרח-מערב באגף הדרומי מקומת הקרקע ועד קומת הגג.

### ניתוח המערכת הקונסטרוקטיבית והמבנית

#### קומה עליונה

שימוש: משרדים.

מאפיינים: גובה הקומה נמוך יותר מקומות א' ו-ב' בשל הגבהה של רצפת הקומה בכ-45 ס"מ.

בכך הותאמה הקומה לשימוש משרדי וסף החלונות שהונמך נגיש אף הוא. בלב הקומה קיימת מעין חצר פנימית המאפשרת כניסת אור טבעי ואוויר לחדרים הפנימיים המקיפים אותה (אינה נראית בחתך).

#### קומה א' וקומה ב'

שימוש קומה א': הרכבת נשק

שימוש קומה ב': פיתוח והנדסה

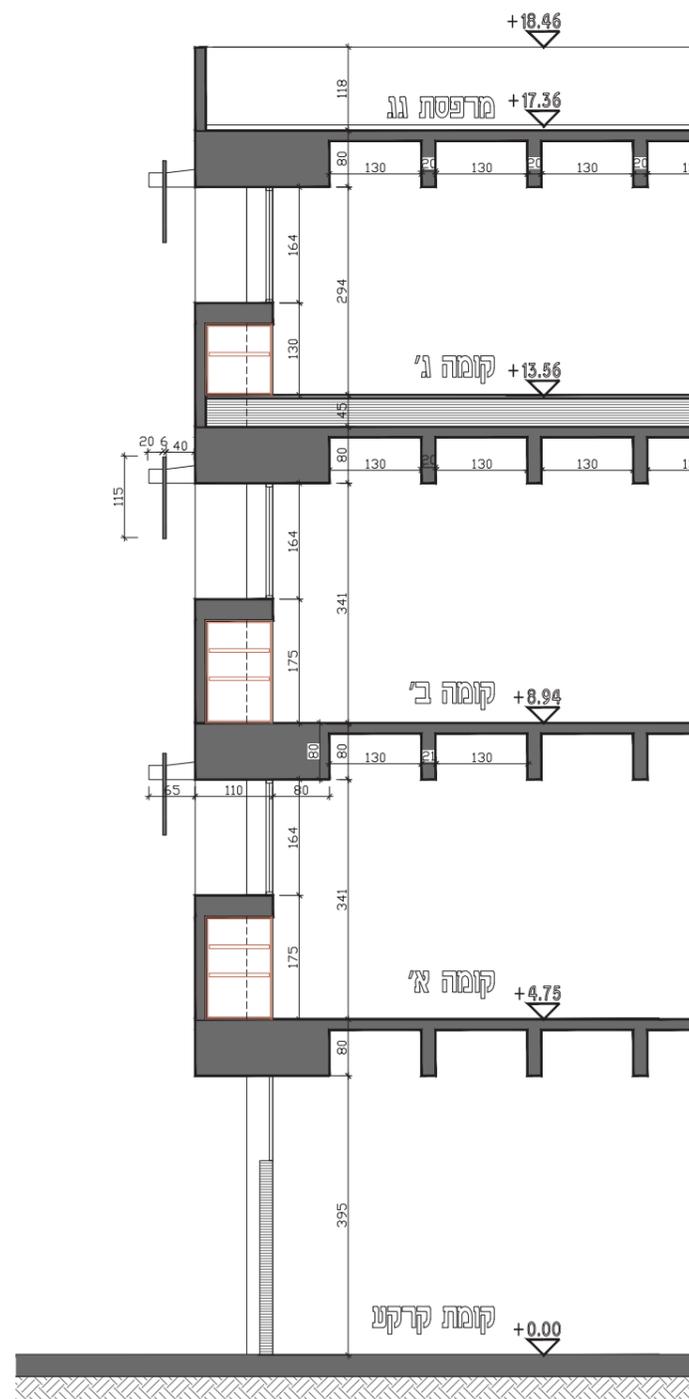
מאפיינים: הקומות זהות בגובהן ובפרטי הטיפול בקיר החוץ.

חלוקת חלל הפנים של הקומות שונה. קומה א' מאופיינת באולמות וחללים גדולים ואילו בקומה ב' החלוקה היא לחללים קטנים ומשרדים.

#### קומת הקרקע

שימוש: קומת הרכבות הנשק.

מאפיינים: הקומה הגבוהה במבנה. הקירות החיצוניים מאופיינים קירות בלוקים נמוכים עם פתח עליון היקפי ופתחים רחבים המאפשרים מעבר של ציוד ורכב.



חתך אופייני דרך קירות מזרח ומערב. ק.ב.מ. 1:100



## 5.0 שיטות וחומרי בניה

מבנה תעש הוא מבנה בטון על פי הטכנולוגייה שהתפתחה והשתכללה בארץ בשיא פריחת הסגנון הברוטליסטי בארץ בשנות ה-60 וה-70.

דווקא עובדת היותו כיום נטוש וערום, ללא חלונות, תקרות מונמכות וחומרי הפנים שהיו, מעצימה את היותו עדות למגוון המיומנות בשימוש בבטון וביטויו כבטון "ברוט", בטון חשוף.

טכנולוגיה חשופה, כסגנון אדריכלי.

תקרת צלעות, בטון חשוף, יצוק בתבניות קרשי עץ. תקרות המבנה בעובי של 80 ס"מ, מהן 15 ס"מ רצפת בטון ו-65 ס"מ מתחתיה רשת צלעות יורדות ברוחב 20 ס"מ רוחב במפתחים של 150 ס"מ ביניהם. את תקרת הצלעות מקיפה קורה הקיפית מסביב לבניין.

עמודים. עמודי בטון חשוף בחתך ריבועי, מידותיהם קטנות ככל שעולים בקומה. עומדים עצמאית בחלל, תומכים בקורות הראשיות כחלק מתקרת הצלעות.



קורה הקיפית: הבטון הצבוע בלבן מסמן את קצה חלל הפנים



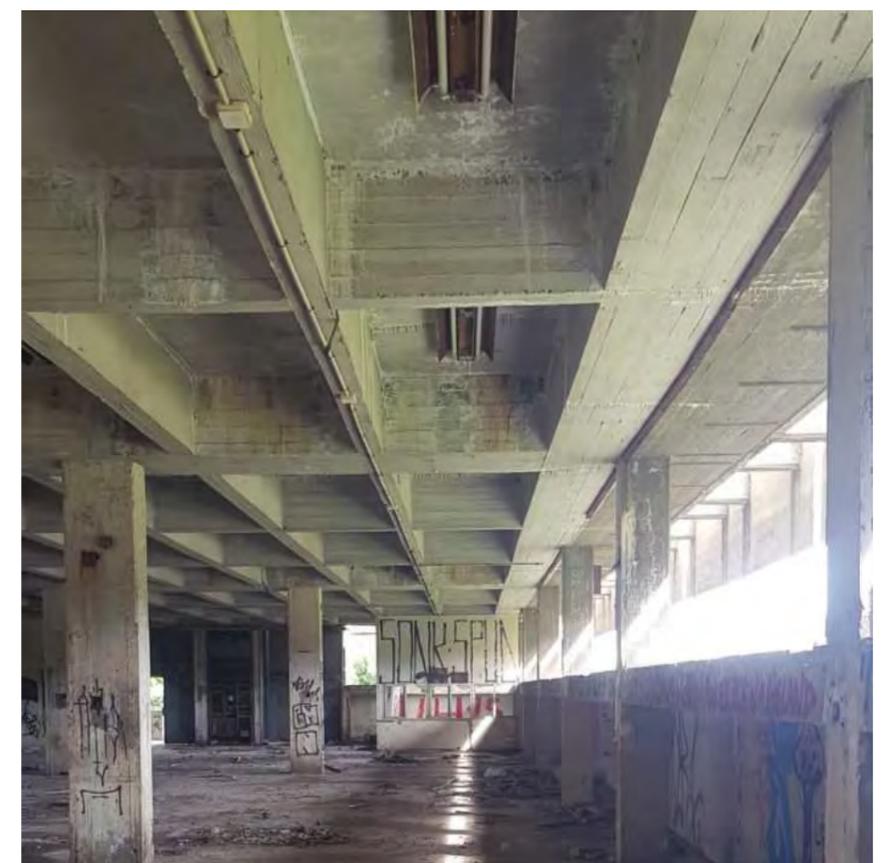
תקרת הצלעות. תבניות הקרשים ברוחב 10 ס"מ.



סגירת קירות בין העמודים בקומת הקרקע ופתח עליון הקיפי



עמודים בחללי הפנים.



אורי פדן אדריכלים  
**UP ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

93

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

5.0 | שיטות וחומרי בניה

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



## 5.0 שיטות וחומרי בניה

### הצללה: מערכת לוחות פריקסט

בנוסף למיומנויות הבטון היצוק, יוצרו לוחות פריקסט כאלמנט הצללה והורכבו באתר.  
 וכך כותב צבי אפרת בספרו "הפרוייקט הישראלי, בניה ואדריכלות -1948-1973" כרך 2 עמ' 867, על לוחות אלו:  
 "הפריקסטים הן יחידות טרומיות מבטון שיוצרו בגדלים שונים...להרכבה כחלק איטגרלי וקבוע של הבניין. היה אפשר להזמין עיצוב מיוחד, אך כדי להצדיק את עלות התבנית נדרשה יציקה של סדרות גדולות. כמה אדריכלים מקומיים עבדו על פיתוח אלמנטים מיוחדים..."  
 פריקסטים אלו מצויים בווריאציות שונות בחזיתות המבנה: סדרת לוחות אנכיים הממוקמים בתחום עובי קירות החזית, כ-1.3 מ' זה מזה, ומכתיבים את קצב פתחי החלונות.  
 לחזית הדרומית הוספו גם לוחות אופקיות.  
 כן הוספו הצללות לחזיתות מזרח ומערב, ע"י לוחות פריקסט התלויים במרחק מה מקו החזיתות, ואלה מהווים אלמנט הצללה פוטוגני במיוחד. הלוחות מורכבים אל שני הבטון שהוכנו מראש כמסמרות.

### הצללת החלונות

ההצללת בארבע החזיתות משתנות על פי כיווני השמש בעונות השונות ומאפשרים שימוש יעיל במעבר הרוחות לקירור המבנה בקיץ. ההצללות האנכיות שתוכננו בדופן הקירות מונעות כניסת אור ישיר לתוך החלל, אלא מפזרות את האור באחידות של האור המוחזר.



חזיתות מזרח ומערב: שני מערכות פריקסטים: 1. מערכת לוחות אנכיים בתחום החזית 2. מערכת לוחות התלויים מעבר למישור החזית. בצילום: מבט אל חזית מזרחית



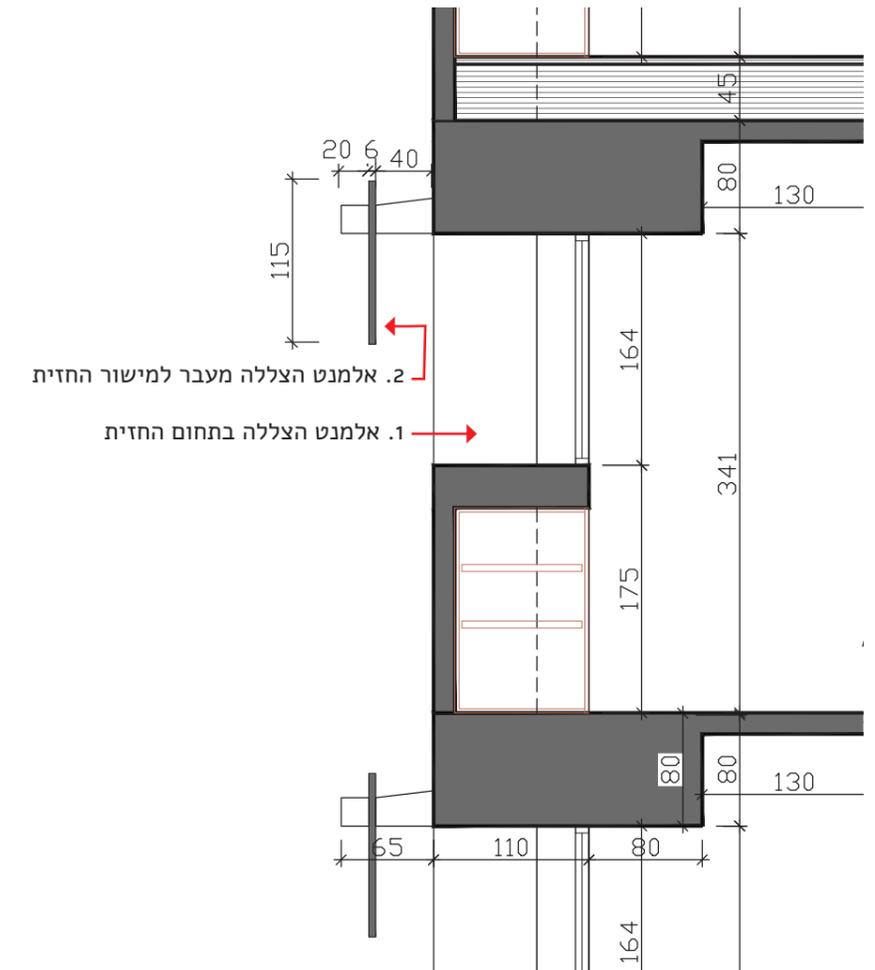
חזית דרום: מערכת הצללה אנכית ואופקית, בתחום החזית. בצילום: מבט אל מערך הפריקסטים בחזית דרום ומערב



אלמנט פריקסט המורכב מלוחות אנכיים ואופקיים, בחזית דרומית, מבט מתוך המבנה



חזית צפון: אלמנט פריקסט הצללה אנכי, בתחום החזית.



אלמנט הצללה בחתך בקיר מזרח / מערב, ק.ג.מ. 1:25. הערה: מידות החתך המובאות כאן מבוססות על מסמך המבנה מגרמושקת ההריסה ותצלומים ולא על פי מדידה.



## 5.0 שיטות וחומרי בניה

### פרטי בטון אופייניים

מבט קרוב על עבודת הבטון חושף פרטי בטון אופייניים לפרטי הבטון של משרד אידלסון וציפור באותן השנים וחלק מהסגנון הברוטליסטי של התקופה.

כיוון תבניות היציקה. להחלטה על אופן העמדת תבניות העץ, היתה השלכה מיידית על הגמר המבנה כמבנה ברוטליסטי: קרשי העץ כאן, הושמו אופקית למעט באלמנטים אנכיים כמו עמודים ומדרגות.

פסי ההפרדה האופקיים.

פסים שקועים בחזיתות הבאים לבטא את הפרדת היציקות השונות בין רצפות המבנה וקירות הבטון האחרים. פסי הצל מקיפים את המבנה ומדגישים את הקומות וטיפולוגיית השכבות.

קיטום פינות

פינות הקירות בוצעו בקיטום של כ-2 ס"מ, למנוע מראש שברים בבטון.

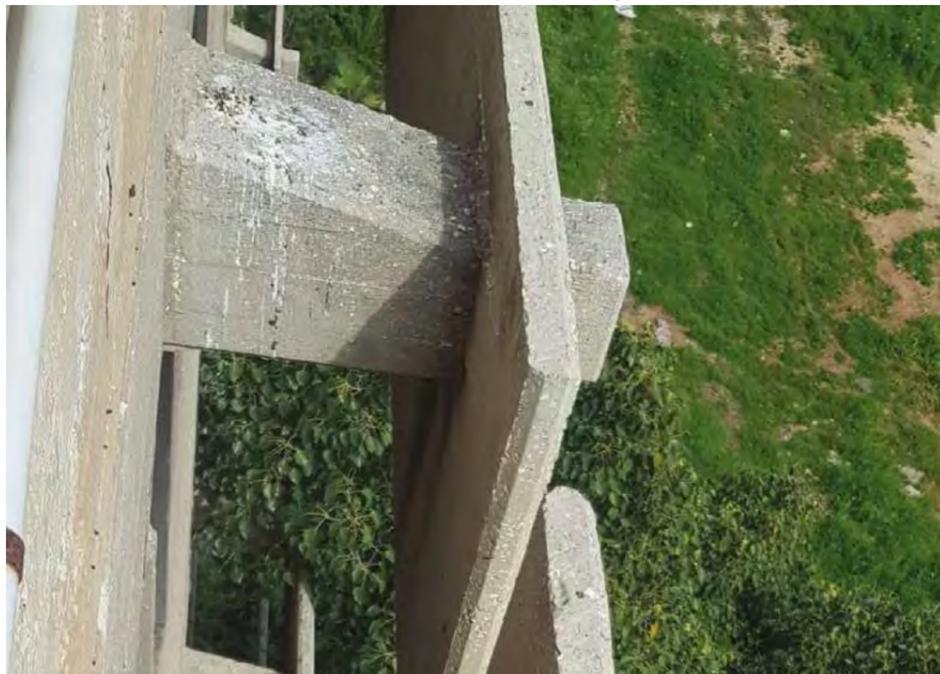
התבוננות על קירות הבטון במבנה תע"ש כיום חושפת גם את מצבו ומצב מוטות הברזל החלודים במבנה העומד נטוש וחשוף לפגעי מזג האויר מזה 25 שנה.



רצפה מובלטת מתוך פתח רצפה-תקרה בפודסט המדרגות. מבט על אלמנט המדרגות המקשרות.



הדגשת רצפות ופסי ההפרדה בין יציקות מבט על המחבר בין האגף הדרומי למדרגות



שן הבטון לתליית פריקאסט ההצללה. אלמנט עיגון הפריקאסטים היה חלק מהליך יציקת הרצפות. מבט מגג המבנה



שקע הפרדה בין רצפה וקירות והקפדה על הנחת הקרשים של תבנית היציקה. מבט על פינת המבנה הצפון מזרחית.



תקריב על בנין רקנטי. מתוך צילום שער הספר "גרשון ציפור אדריכל ומתכנן ערים"

אורי פדן אדריכלים  
**UP ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

95

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

5.0 | שיטות וחומרי בניה

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



## 6.0 מפגעים ומצב פיזי

### מצבו הפיזי של המבנה .

מבנה תעש "מגן" נטוש מזה כ-25 שנה. המבנה ערום מכל הגנה. ללא חלונות וללא איטום ומושלך על מצבו הפיזי של מבנה

פגעי מזג האוויר ניכרים במקומות רבים במבנה, ובמיוחד בסביבת הגגות שם מי הגשמים אינם מנוקזים. שם נראים שברי קיר רבים, ארוזיה של ברזלים חשופים וחלודים.

מצב הבטון בחזיתות השונות של המבנה נע בין סביר לירוד אך מראות הפנים מגלות הרס רב בחדרים ובמחיצות שאינן מבטון.



חלקי בטון ומוטות חשופים



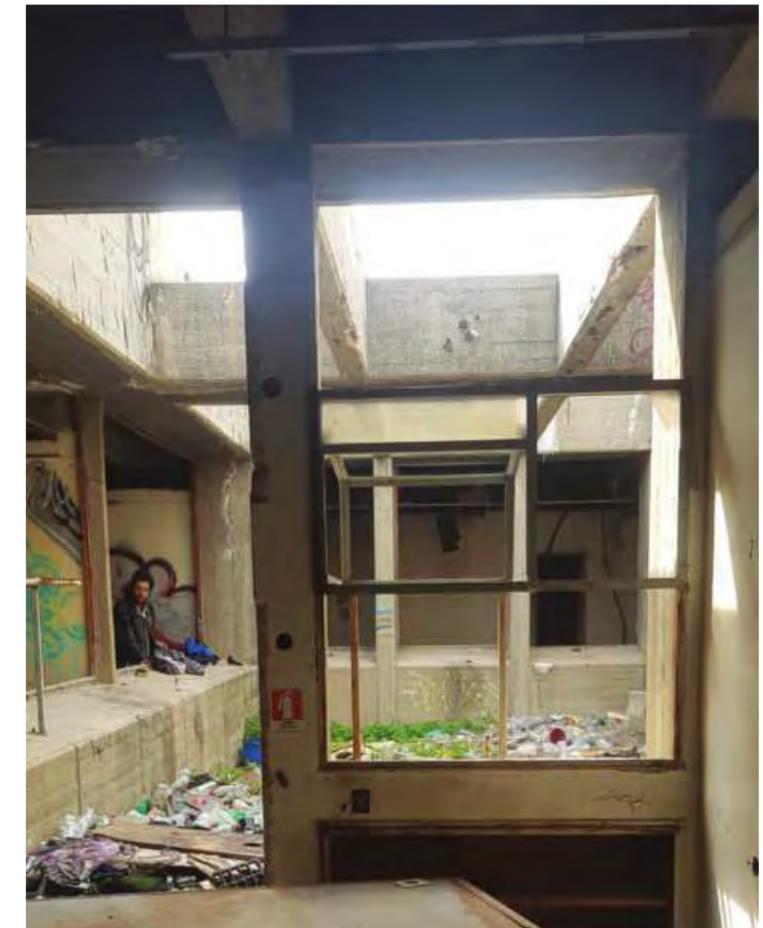
בריכת מים בגג , לאחר גשמים



מראה פנים



קירות הבטון: ברזל חשוף חלוד



דייר בקומה העליונה





בניין תעש "מגן", פרט חזית, צילום: דניאל צ'צ'יק, 2016  
מתוך הספר: "אפורה, ארכיטקטורה של עצמאות", מאת ירמי הופמן והדס נבו- גולדברשט

**ערך היסטורי.**

מבנה ההרכבה וההנהלה של תעש מגן הוא המבנה הגדול ביותר שנבנה במתחם והיחיד שנותר ממנו. המתחם ששימש כחלק ממערך המפעלים ליצור נשק (מפל"ן) של תעש ונקרא "תעש מגן" פעל במשך כארבעה עשורים, החל משנת 1949 ועד אמצע שנות התשעים. המבנה עצמו הוקם ב 1971 ופעל כ 25 שנה בערך. מיקומו של המתחם בדרך השלום, על הגבול בין העיר תל אביב והעיר גבעתיים, לא היה מקרי, ניתן אף לומר שהיה זה מיקום אופטמלי עבור מפעל. המתחם ממוקם באזור "ספר" בין שתי הערים, מקום מרוחק מישוב המאפשר שימוש לתעשייה (וניתן לומר תעשייה מזהמת) ולצד זה אזור נגיש לעובדי המפעל ונגיש לעורקי תנועה (עירוני - דרך השלום ולעורק תנועה בין עירוני - נתיבי איילון). על כך יש להוסיף שהמבנה עמד על קרקע פנויה. הקרקע הייתה חלק מנכסי הטמפלרים שהולאמו על ידי המנדט הבריטי ועם קום המדינה הפכו לרכוש המדינה. עם כך מתחם "תעש מגן" כולו מקבל את ערכו ההיסטורי כסמן להתפתחות התעשייה הצבאית בישראל. המתחם מסמל את המעבר ממפעלי מחתרת למפעלי מדינה ריבונית וממפעלים קטנים, סמויים ומפוזרים, למתחמי תעשייה גדולים וגלויים. באתר התקיימו כל התהליכים הנדרשים לייצור נשק- תהליכי התכנון, הפיתוח, הבדיקה דרך פעולות הייצור ועד שלב האספקה ללקוחות. מפעל זה ריכז את היצור המאסיבי של תת המקלע "עוזי" ומכאן גם נשלח כיצוא אל מחוץ לגבולות הארץ. בניין ההרכבה וההנהלה, נשוא תיק זה, היווה צעד נוסף בהתפתחות התעשייה הצבאית בארץ, אולי בפעם הראשונה נבנה בניין שלם ולא סככה, נשכר שרותיו של משרד מתכנן מוביל - אידלסון ציפור, וניתן דגש על התכנון הפנימי ועל התכנון החיצוני כיצירה אדריכלית.

**ערך חברתי.**

מפעלי התעשייה הצבאית היו מהתעשיות הבולטות והמשגשגות בישראל של המחצית השנייה של המאה ה-20. מפעל תעש מגן היה המפעל הגדול באזור תל אביב ומהגדולים בארץ. בשנות השמונים של המאה ה-20, שנות שיא הפעילות, עבדו במפעל כ- 1,500 איש מכלל העובדים במפעלי מפל"ן שמנו אז 2,500 איש. שכך, היה מפעל תעש מגן מוקד תעסוקה גדול שפרנס משקי בית רבים, חלקם לאורך שנים רבות. עבור עובדי המפעל הוא שימש מוקד חברתי מרכזי, עבור הציבור הרחב ערכו החברתי היה נמוך ואולי אף אפסי.

בפרק הסיכום והערכת האתר מוצגים ערכיו של המבנה בהתאם לקריטריונים המקובלים המופיעים בהנחיית מנהל מינהל התכנון (מרץ 2008) המבוססים על אמנת בורה, בהם: ערך אסתטי-אדריכלי, ערך סביבתי-אורבני, ערך חברתי וערך מדעי. כמו כן, בשל האדריכלות המודרנית וסגנונו הברוטליסטי של המבנה נעזרנו בקריטריונים להערכה של ארגון DOCOMOM הבינ-לאומי - International Committee for documentation and conservation of buildings, sites and neighborhoods of the Modern Movement (Technical evaluation), אלה כוללים: ערך מהותי פנימי (Intrinsic value) של האתר; ההערכה הטכנית (Technical evaluation), הערכה חברתית (Social Evaluation), הערכה אסתטית (Aesthetic evaluation) וחשיבות ההשוואתית (Comparative significance) עפ"י המעמד המכונן Canon Status question (of model) של האתר ושאלת התקדים (Reference Value question of precedent). קריטריונים אלה ואחרים אמורים לתרום להערכה הנוגעת לחדשנות, לטכנולוגיה, ולממד החברתי והאסתטי של האתר.

## 7.0 סיכום והערכה

### ערך סביבתי.

הערך, המובא לעיתים עם הערך הנופי, הופרד במקרה זה לשני ערכים, הערך הסביבתי, והערך הנופי שמפורט לעומק כחלק מהערך האורבני.

ערכו הסביבתי של מבנה ההרכבה והניהול כמו ערכו של מפעל "תעש מגן" כולו בעת תיפקודו הוא ערך שלילי. השפעתם של מבני המתחם ובכלל זה גם המבנה הנסקר, על הסביבה כולה ועל תת-הקרקע בפרט היא שלילית מאוד. התעשייה שפרחה במתחם גרמה אז לנזק סביבתי אדיר שמורגש עד היום, 25 שנה לאחר סגירתו. מדובר באחד האתרים המזוהמים ביותר בגוש דן. סקרים סביבתיים שנערכו בשטח הצביעו על זיהום נרחב של הקרקע ופגיעה במי התהום. תהליכי היצור לא היו מבוקרים וחומרים מזהמים חלחלו אל הקרקע. לצד זאת ברור שהמבנה היום אינו פוגע יותר ואינו מהווה מטרד סביבתי. השימוש המחודש בו הוא חלק מהקריטריונים לתכנון מקיים.

### ערך אדריכלי.

המבנה בנוי בסגנון המודרני הברוטליסטי הקלאסי ומהווה חלק מפרטואר מבני הברוטליזים של תל אביב שנבנו במהלך שנות ה-60 וה-70 של המאה הקודמת. למבנה פרטי בטון עשירים, חלקם ייחודיים. כפי שפורט בערך ההיסטורי המבנה היה לאחד מהבניינים הראשונים של תעש שנבנה כבניין עם נוכחות, עיצוב ותכנון ולא רק כמבנה פונקציונלי של ארבע קירות וגג.

רציונל השקפת העולם של הסגנון המודרניסטי באה כאן לידי ביטוי בכל אספקט של התכנון. סכמת התוכנית בה מודגשת ההפרדה הפונקציונלית והעיצובית בין מערכות הסירקולציה לבין נפחי המבנה השונים. מבנה החללים הטיפקודיים בכל קומה לעומת מערך התנועה הורטיקלי המחבר אותם.

העיצוב מדגיש את האלמנטים האופקיים של המבנה ויוצר תחושת ריחוף בין הקומות השונות וגם ריחוף מהקרקע.

המבנה בנוי בשתי מסות גדולות שביניהן אלמנט מחבר. המדרגות בנויות כאובייקטים פיסוליים. הבולט ביותר בבניין הוא פרטי הבטון העשירים שמדגישים את כל שנאמר עד כה ולצד זה נותנים פתרונות פונקציונליים להגנה והצללה למבנה.

מבנה המאופיין בקומפוזיציות מגוונות ומשתנות של אור וצל.

### ערך אורבני.

ערכו האורבני של המבנה משתנה עם הזמן, לאור שינויים אורבניים שהתרחשו סביבו.

בעבר הוא נבנה ותפקד כחלק ממתחם מבודד וסגור, מבנה שהוסף למתחם קיים וצפוף. בשנות פעילותו של מתחם תעש, המתחם והמבנה הפנו עורף אל הערים שסביבם ובדופן הרחובות הראשיים, דרך השלום ורחוב עלית הנוער נבנתה גדר גבוהה אטומה. בזמן תפקודו, מבנה תעש לא נועד להיות נגיש לציבור או חשוף אליו. ערכו האורבני הצטמצם להיותו ממוקם על דופן דרך השלום, מציף מעל הגדר. כיום, ניתן להעריך מחדש את ערכו האורבני כערך גבוה מאוד. משתפקודו המסווג הושל, והצירים האורבניים סביבו חוזקו.

המבנה הברוטליסטי בעל הערכים האדריכליים וההיסטוריים הגבוהים, ממוקם על דופן עורק ראשי, בעל נצפות גבוהה. היותו ממוקם על דרך השלום הרחבה, מאפשרת מבט אליו ממרחק רב, הן לבאים ממזרח והן לעוברים ממערב. מדרום, מיקומו משמש כנקודת מגוז להולכים לאורך שדרות ההשכלה, שדרת הגן הפעיל המנקז לתוכו את סביבת התעסוקה ושכונת ביצרון. ביטול הגדר וחשיפת חזיתותיו הנוספות של מבנה תעש ההיסטורי יעשירו את סביבתו וחוויית משתמשיה, והשכבות האורבניות שהעיר חושפת.

### ערך טכנולוגי.

למבנה מספר ערכים טכנולוגיים בעלי חשיבות גבוהה.

1. המבנה כולל מערך פתרונות הצללה בארבעת חזיתותיו כאשר לכל חזית יש פתרון הצללה שונה המותאם להפניה הספציפית של החזית מול לשמש. פתרונות טכנולוגיים אלו הינם אינטגרלים לתכנון המבנה וחלק מהותי בארכיטקטורה שלו.
2. במבנה ישנו שילוב עשיר בין טכנולוגיות שונות של בניה בבטון חשוף: יציקות עם תבניות עץ ובנייה טרומה.
3. המבנה משלב קומות של מפעל לצד קומות של הנהלה.
4. במבנה מערך חללים טכניים המובלע בתוך נפח הקירות והתקרות באופן המבטיח גמישות תכנונית לצד נראות ואסתטיקה.
5. למבנה מערכות הנדסיות מתקדמות ביניהן ישנן תקרות עם חללים גבוהים ומפתחים גבוהים ומערכות של אלמנטים קונזוליים.



## 7.0 סיכום והערכה

### חשיבות התרבותית של האתר.

כסיכום לערכי המבנה שנימנו עד כה.

מבנה ההרכבה וההנהלה של מתחם "תעש מגן" הוא אחד המבנים החשובים של ההיסטוריה של התעשייה הצבאית בארץ. הוא מסמל את השיא של התעשייה הזאת בטרם היא הופרטה. הבניין הוא התממשות החזון של תעשייה ישראלית עצמאית שיכולה להרשות לעצמה לבנות מבנה שהוא לא רק פונקציה אלה גם אייקון. כחלק מהגאווה הישראלית של שנות ה-70 מוקם המבנה בסגנון "הישראלי" ה"גס" והמוסדי כפי שמפורט בספר אפוריה הבולט של תקופתו, הסגנון הברוטליסטי. המבנה הוא דוגמא פואטית לשימוש בבטון חשוף ומכיל בתוכו את כל אוצר המילים של הסגנון ושל התקופה.

המבנה נטוש ובמצב מתדרדר כבר 25 שנה, על רקע סביבה משתנה ומתחדשת.

למבנה פוטנציאל רב בעת השמשתו כמבנה לשימור עם גמישות מובנת של חללים פנימיים ביניהם שימוש מחודש בגגות, באולמות ובחדרי המשרדים.



## 8.0 נושאים פתוחים

### נושאים פתוחים / השלמות לתיק תיעוד תלא.

- מדידת המבנה.
- תיעוד מלא של פרטי הבנייה.
- שחזור פרטים שלא שרדו. חלונות, פרטי פנים.
- סקר הנדסי מפורט.
- השלמת הסיפור מאחורי התהליך שמנע את הריסתו של המבנה.
- הרחבה על הטכנולוגיות של הבנייה בבטון שנעשו במבנה.
- תיעוד הגרפיטי שהוסף למבנה, כחלק מההשתנות שלו לאורך השנים בו היה פרוץ, בחינתם בכלים על פי רוח המקום. (HUL)



## 9.0 מקורות

### ספרות

- נתי מרום, עיר עם קונספציה: מתכננים את תל אביב, הוצאת בבל וידיעות ספרים, 2011.
- ירמי הופמן והדס נבו-גולדברשט, אפוריה ארכיטקטורה של העצמאות, 2017.
- מיכאל יעקובסון וברק צפור, גרשון ציפור אדריכל ומתכנן ערים, בהוצאת צפור גרשון-צפור ברק מתכנני ערים בע"מ.
- ניר מן, הקריה בשנות כינונה 1948-1955
- יעקב שביט וגדעון ביגר, ההיסטוריה של תל אביב, 1909-1993, הוצאת רמות אוניברסיטת תל אביב, 2002.
- גדעון ביגר ואלי שילר (עריכה), תל אביב ואתריה, אריאל, כתב עת לידיעת ארץ ישראל, הוצאת אריאל 1987
- יוסף עברון, מגן ורומח, סיפורה של התעשייה הצבאית בישראל, משרד הביטחון- הוצאה לאור, 1992

### אתרי אינטרנט

- אתר עיריית תל אביב [/https://www.tel-aviv.gov.il/](https://www.tel-aviv.gov.il/)
- תולדות שכונת נחלת יצחק / יעקב מרקל <http://ymarkel.com/?p=70>
- ישראל הנגלת לעין, תעש מערכות [/http://www.israelalbum.org.il/](http://www.israelalbum.org.il/)
- חלון אחורי, ארכיטקטורה ואידיאולוגיה בדיסנילנד מקומי, מיכאל יעקובסון [/https://michaelarch.wordpress.com/](https://michaelarch.wordpress.com/)
- תל אביב אינצקלופדיה 100 [/https://sites.google.com/a/tlv100.net/tlv100](https://sites.google.com/a/tlv100.net/tlv100)
- אתר ארגון ההגנה [/http://hahagana.org.il/](http://hahagana.org.il/)
- אורי יואלי, קול הרעם, [/https://uriyoeli.com/](https://uriyoeli.com/)
- פרויקט תל אביב [/http://www.project-tlv.com/](http://www.project-tlv.com/)
- קשת רוזנבלום, מאחורי המגרש הריק: סיפורו של מפעל תעש בת"א, הארץ 2012-12-13, <https://www.haaretz.co.il/gallery/architecture/1.1811754>
- עופר פטרסבורג, מתיחת פנים לדרך השלום בת"א <https://www.ynet.co.il/articles/0,7340,L-5601481,00.html>
- עופר פטרסבורג, מגדלים במקום מפעל תע"ש <https://www.yediot.co.il/articles/0,7340,L-4795675,00.html>
- הספרייה הלאומית [/http://web.nli.org.il/sites/nli/hebrew/pages/default.aspx](http://web.nli.org.il/sites/nli/hebrew/pages/default.aspx)
- אוסף המפות ע"ש ערן לאור <http://www.jnul.huji.ac.il/dl/maps/pal/html/heb/paloo2368494.htm>

### ארכיונים

- ארכיון צה"ל
- ארכיון תב"ע- תב"ע עכשיו
- ארכיון היסטורי עיריית תל אביב
- הארכיון הציוני.



## 10.0 פרטי עורכי התיעוד

1. אני, אורי פדן, ת.ז. 028053510, רישיון אדריכל 110877.

2. מצהיר בזאת שאני בעל הכשרה, ניסיון ומומחיות הדרושים לעריכת מסמך זה, שנערך בהתאם לכללים הנדרשים ובהתאם להנחיות משרד הפנים, מינהל התכנון.

3. אני ערכתי את המסמך בעצמי

4. אני אחראי להכנת המסמך ולתוכנו, לרבות הנתונים וההערכה המופיעים בו.

5. אני מאשר כי למיטב ידיעתי המקצועית, הנתונים נכונים ותואמים את ההנחיות שנתן מוסד התכנון ביום 4 למרץ 2008

חתימה :

6. הצהרה זו ניתנה בתאריך :



עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 172/2021

למכירת זכויות חכירה  
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256  
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

נספח מס' 1ב לחוזה החכירה – תשריט תכנית תע"ש התשלום תחום תא/מק/4491



עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 172/2021

למכירת זכויות חכירה  
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256  
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

נספח מס' 1ג לחוזה החכירה – הוראות תכנית תע"ש התשלום תחום תא/מק/4491

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

תכנית מס' 507-0444778

תע"ש השלום - תחום תא/4491

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

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0444778 תא/מק/4491 תע"ש השלום		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 06/09/2017	פרוטוקול 17-0019	החלטה 7
תאריך 18/07/2018	פרוטוקול 18-0014	החלטה 14
החלטת ועדת ערר מיום 5.11.2018		
מנהל האגף אורלי אראל	מהנדס העיר עודד גבולי, אדרי	דורון ספיר, עו"ד יו"ר ועדת המשנה תאריך.....



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מנהל אגף נכסי הערייה  
אלני לוי

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית שבנדון ממוקמת בסמוך לגבול תל אביב-גבעתיים. תחומה בדרך השלום מדרום, רחוב עליית הנוער ממזרח ובמבני תעסוקה קיימים מצפון וממערב (שכונת נחלת יצחק). שטח התכנית כ- 55 דונם. על שטח זה חלה תכנית תא/2771 משנת 2010.

התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בשני במתחמים, מתחם למגורים ומתחם למגורים, מסחר ותעסוקה.

התכנית מציעה שיפור של מאפייני המגורים ביחס לתכנית התקפה, תוך שימת דגש על מרחב ציבורי איכותי שטחים פתוחים ועירוב שימושים. במסגרת התוכנית מוצעות 1097 יח"ד, הגדלת השטחים לתעסוקה, תוספת שימושים למסחר לאורך הרחובות ובמרחבים ציבוריים, קביעת שטח לשצ"פ, וכן הוספת שימושים למתקנים הנדסיים בתחום התכנית כמתן מענה להליכי טיפול במזהמים ככל שידרשו. בנוסף, התוכנית מבטיחה את שימור מבנה תעשייה וקובעת תנאים והוראות לגבי בינוי במגרש זה.

תוכנית הבינוי כוללת הגדרה ברורה לרחובות המקיפים את המתחם דרך השלום ועליית הנוער, באמצעות בינוי מלווה רחוב בגובה של 7 קומות. בנוסף מוצעים בתכנית מבנים בגובה 9 קומות, 23 קומות ומגדל מגורים אחד בגובה 52 קומות בפינה הצפון מזרחית של התכנית. הבינוי מתוכנן סביב מערכת שטחים פתוחים אשר במרכזה שצ"פ בגודל של כ-5 דונם. מוצעת חיבוריות של שכונת נחלת יצחק לרחוב דרך השלום, ציר שדרות ההשכלה (ציר ירוק עירוני) ורחוב עליית הנוער באמצעות המשך רחוב חיי אדם, רחוב חפץ חיים והמשך רחוב תוצרת הארץ כשדרת הולכי רגל ורוכבי אופנים. בין המבנים מוצע מערך חללים פתוחים השונים זה מזה בקנה המידה ובאופי, המשלבים אזורים מסחריים והמאפשרים סביבה רב גונית בעלת אינטנסיביות ושימושים מעורבים.

התוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי תכנית המתאר תא/5000.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תע"ש השלום - תחום תא/4491

מספר התכנית 507-0444778

1.2 שטח התכנית 54.981 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א 62 (ג), א 62 (א) סעיף קטן 1, א 62 (א) סעיף קטן 11, א 62 (א) סעיף קטן 13, א 62 (א) סעיף קטן 19, א 62 (א) סעיף קטן 2, א 62 (א) סעיף קטן 3, א 62 (א) סעיף קטן 4, א 62 (א) סעיף קטן 5, א 62 (א) סעיף קטן 8, א 62 (א) (1) (3) (א)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 181176

קואורדינאטה Y 664388

1.5.2 תיאור מקום

דרך השלום מדרום

רחוב עליית הנוער ממזרח

איזור התעסוקה של שכונת נחלת יצחק מצפון וממערב

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	דרך השלום	15	
תל אביב-יפו	עליית הנוער	48	

נחלת יצחק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6150	מוסדר	חלק	3	9-10
6154	מוסדר	חלק		1
7093	מוסדר	חלק	445-446	127, 543, 547
7094	מוסדר	חלק	28, 33, 101	100

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

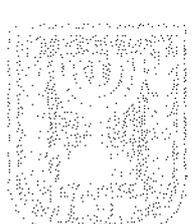
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גבעתיים

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/5000
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18 /4. הוראות תכנית תמא/18 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18 /4
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3 /3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3 /3
29/08/2010	4572	6131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2771 ממשיכות לחול.	החלפה	תא/2771
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ע/1
20/08/2007	3996	5705	כל הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול למעט תוספת שטחים ו/או יחיד וכן גובה קומות טכניות למגדלים.	שינוי	תא/ג/1
30/03/1999	2768	4740	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2664 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/2664
08/02/2010	1840	6061	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/3255 ב ממשיכות לחול.	שינוי	תא/3255 ב

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 221	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 221 ממשיכות לחול.	254	69	09/10/1952







מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב-יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a-yashar.com
	יועץ נופי	אורנה פרייפל-בסט	88787	תמא - תכנון מרחב אורבני	תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	53	03-5609430		orna@temaland.com
	יועץ תחבורה	אולג לוי	62560	נתן תומר הנדסה	תל אביב-יפו	בית חלל	20	03-6242499	03-6242490	oleg@nte.co.il
	יועץ תשתיות	ירון גלר	76815	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב-יפו	פרלוק משה	12	03-7414873		shl@shl.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכ"ס בע"מ	ירושלים	הנסקה	34	02-6427684	02-6427103	dryy@zahav.net.il
אגרונום	סוקר עצים	רקפת חדר גבאי	0		צור הדיסה	(1)	24	02-6516115		spenn@netvision.net.il
שמאי	שמאי	שמואל פן	0	שמואל פן שמאות ומקרקעין	תל אביב-יפו	(2)	10	03-6097111		shih@zahav.co.il
	מודד	חי שמעון	848		רמת גן	שרת משה	21	03-6706777		

(1) כתובת: שורק 34 צור הדיסה.

(2) כתובת: רח' מור"ל 10 תל אביב-יפו 62481.



**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
בניה מלוות דופן	מבנה בגובה עד 7 קומות הפונה לרחובות עליית הנוער, דרך השלום והמשך רחוב חפץ חיים, כולל חזית מסחרית ומהווה דופן עירונית פעילה לרחוב.
מתחם מימוש	מתחם שניתן לממשו לשיווק באופן מלא כיחידה עצמאית ואין לו תלות במתחמים האחרים. מוגדרים 5 מתחמי מימוש נפרדים. כמתואר בתרשים מתחמי המימוש כמתואר בנספח הבינוי. בסמכות מהנדס העיר לשנות את החלוקה למתחמי מימוש במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ו/או הבקשה להיתר בניה.

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**

קביעת הוראות לתכנון מיטבי לשטח תע"ש השלום תוך שימת דגש על מרחב ציבורי איכותי ושטחים פתוחים באמצעות:

1. הגדרת תמהיל לשימושים מעורבים.
2. הגדרת שטחים למבני ציבור ושטח לשצי"פ.
3. שיפור של מאפייני המגורים והגדלת מספר יחידות הדיור ל- 1097 יח"ד.
4. הגדלת השטחים לתעסוקה ותוספת שימושים למסחר.
5. קביעת הוראות לשימור מבנה תע"ש מגן תוך אפשרות לתוספת בניה חזשה בתחומו.
6. הסדרת שימושים למתקנים הנדסיים בתכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
2. קביעת שטח לשצי"פ.
3. הארכת הדרך בהמשך לרחוב חפץ חיים עד לדרך השלום לפי סעיף 62א (א) (2) לחוק.
4. שינוי יעוד קרקע מתעסוקה למגורים מסחר ותעסוקה בהתאם להוראות תכנית המתאר.
5. קביעת מספר יחידות הדיור ל- 1097 יח"ד.
6. קביעת שימושים למסחר לאורך הרחובות ובמרחבים ציבוריים מתאימים. לפי סעיף 62א (א) 12 לחוק.
7. קביעת הוראות בינוי למבנים בגבהים משתנים מ 7 ועוד 52 קומות. לפי סעיף 62א (א) 4.
8. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים לפי סעיף 62א (א) 19.
9. הוספת שימושים למתקנים הנדסיים בתחום התכנית כמתן מענה להליכי טיפול במזהמים כפי שייקבע.
10. קביעת מבנים לשימור.
11. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
805, 802, 801	דרך מאושרת
804, 800	דרך מוצעת
200	מבנים ומוסדות ציבור
104A, 104B, 103 - 100	מגורים
301, 300	מגורים מסחר ותעסוקה
505A, 505B, 506, 504 - 501	שטח פרטי פתוח
509, 500	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
300	מגורים מסחר ותעסוקה	בלוק מבנה לשימור
802, 801	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לעקירה
804, 800	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
200	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לעקירה
104A, 103 - 100	מגורים	בלוק עץ/עצים לעקירה
300	מגורים מסחר ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לעקירה
505A, 505B, 504 - 502	שטח פרטי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה
500	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה
805, 802	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
804	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
805	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
804, 800	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
104A, 104B	מגורים	גבול מגבלות בניה
301, 300	מגורים מסחר ותעסוקה	גבול מגבלות בניה
505A, 506	שטח פרטי פתוח	גבול מגבלות בניה
506	שטח פרטי פתוח	דרך /מסילה לביטול
509	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
801	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
800	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
200	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
505B, 504	שטח פרטי פתוח	הנחיות מיוחדות
500	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
301	מגורים מסחר ותעסוקה	זיקת הנאה למעבר ברכב
506	שטח פרטי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב
802, 801	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר רגלי
804, 800	דרך מוצעת	זיקת הנאה למעבר רגלי
200	מבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה למעבר רגלי
104A, 104B, 103 - 100	מגורים	זיקת הנאה למעבר רגלי
301, 300	מגורים מסחר ותעסוקה	זיקת הנאה למעבר רגלי
505A, 505B, 506, 504 - 501	שטח פרטי פתוח	זיקת הנאה למעבר רגלי
500	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר רגלי
104A, 104B, 103 - 100	מגורים	חזית מסחרית
301, 300	מגורים מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
505A, 505B, 506, 503, 501	שטח פרטי פתוח	חזית מסחרית
805, 802, 801	דרך מאושרת	להריסה
804, 800	דרך מוצעת	להריסה
200	מבנים ומוסדות ציבור	להריסה
103	מגורים	להריסה
504, 502, 501	שטח פרטי פתוח	להריסה
800	דרך מוצעת	קו בנין עילי
104A, 104B, 103 - 100	מגורים	קו בנין עילי
301, 300	מגורים מסחר ותעסוקה	קו בנין עילי
505A, 505B, 506, 504 - 501	שטח פרטי פתוח	קו בנין עילי
805, 802, 801	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
804, 800	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
200	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
104A, 104B, 103 - 100	מגורים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
301, 300	מגורים מסחר ותעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
505A, 505B, 506, 504 - 501	שטח פרטי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
509, 500	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
8.25	4,534	אזור תעסוקה
11.04	6,071	דרך מאושרת
10.55	5,798	דרך מוצעת
14.54	7,996	מבני ציבור
24.30	13,362	מגורים
3.85	2,117	שפ"פ לאזור תעסוקה
23.89	13,137	שפ"פ למגורים
3.58	1,966	שצ"פ
<b>100</b>	<b>54,981</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.22	11,657.06	דרך מאושרת
5.80	3,186.12	דרך מוצעת
14.56	7,999.44	מבנים ומוסדות ציבור
27.39	15,044.5	מגורים
8.02	4,404.78	מגורים מסחר ותעסוקה
13.54	7,438.18	שטח פרטי פתוח
9.47	5,199.81	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>54,929.9</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים, לרבות שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.</p> <p>2. מסחר, לרבות בתי קפה ומסעדות.</p> <p>3. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינות, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>4. מרתפי חניה.</p> <p>5. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>6. תשתיות ומתקנים הנדסיים לטיפול במי תהום כמפורט בסעיף 6.6.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הבינוי המוצע כולל שילוב של הבניה מלוות הדופן לאורך רחובות השלום ועליית הנוער ובניה לגובה, בגבהים משתנים כמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>2. הבינוי כולל שטחים פתוחים וזיקות הנאה להולכי רגל כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>3. קווי הבינוי יהיו כמפורט בתשריט. לפחות 70% מאורך חזית המבנים הפונה לרחובות דרך השלום ועליית הנוער תהיה חופפת לקו הבינוי.</p> <p>4. תמהיל יחידות דיור:</p> <p>א. סך כל יחידות הדיור המוצעות ביעוד מגורים הינו 970.</p> <p>ב. לפחות 20% מסך הדירות תהינה יחיד קטנות (70-50 מ"ר שטח כולל לרבות ממ"ד ככל שיבנה).</p> <p>ג. שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיור בכל שטח התכנית לא יעלה על 85 מ"ר. תמהיל יחידות הדיור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להוראות הנ"ל.</p> <p>ד. לא תותר הצמדת גינות לדירות מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>ה. 143 יחיד מיחידות הדיור שבבעלות המדינה תהינה להשכרה לטווח ארוך, אלה ירוכזו באחד מתאי השטח למגורים.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. לאורך רחובות עליית הנוער ודרך השלום תוקם חזית מסחרית. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. בנוסף, יותרו חזיתות מסחריות בכל קומות הקרקע הפונות לדרכים ולשטחים ציבוריים או זיקות הנאה.</p> <p>2. בנוסף לשימושים למסחר יותרו בקומות הקרקע מבואות ושימושים לרווחת הדיירים.</p> <p>3. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות ממערכות שטחי המגורים.</p> <p>4. לאורך החזיתות המסחריות ברחובות דרך השלום, עליית הנוער וחפץ חיים תותר הקמת קולונדות בשטח המסומן בזיקת הנאה, בתנאים הבאים:</p> <p>א. רוחב הקולונדה לא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>ב. תרשם זיקת הנאה בתחום הקולונדות.</p> <p>ג. במידה ויוקמו קולונדות, הן תהינה מתייבות לכלל המגרשים הפונים אל הרחובות עליית הנוער ודרך השלום ופרטיהן יהיו אחידים ורציפים ויקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ד. ריצוף שטחי הקולונדות יהיה המשכי למדרכה הגובלת, הן בגבהים והן בסוג הריצוף.</p> <p>ה. במידה ולא יוקמו קולונדות, ישמש שטח זה בזיקת הנאה, למעבר הציבור הרחב.</p>
ג	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

4.1	<p><b>מגורים</b></p>
	<p>מספר הקומות</p> <p>1. בכל תאי השטח בתכנית גובה הבניה מלוות הדופן הפונה לרחובות עליית הנוער ודרך השלום יהיה עד 7 קומות כולל קומת הכניסה ותשולב בה בניה לגובה כדלקמן:</p> <p>א. בתא שטח 103 מגדל בגובה עד 52 קומות.</p> <p>ב. בכל אחד מתאי השטח A104 ו-104B מגדל של עד 23 קומות.</p> <p>ג. בתאי שטח 100 ו-102 תותר הקמה של עד 9 קומות.</p> <p>2. בנוסף למספר הקומות המפורט לעיל תותר הקמת קומה טכנית ומתקנים טכניים על גגות המבנים ובלבד שיוסותרו בעיצוב הזיתות המבנים.</p> <p>3. בכל מגרשי המגורים בתחום התוכנית מספר קומות מרתף הינן בהתאם לתכנית תא/ע/1.</p> <p>גובה קומות</p> <p>1. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יפחת מ- 3.3 מ' ולא יעלה על 3.6 מ'.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין הינם כמפורט בתשריט.</p> <p>2. למרות האמור לעיל, תותר גמישות בקווי הבנין הפנימיים בכל מגרש, שאינם פונים לרחובות הסובבים ו/או לשצי"פ ובלבד שהמרווח בין המבנים לא יפחת מ 7 מ'. קווי הבנין הסופיים יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.2.</p>
4.2	<p><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>1. משרדים ותעשייה עתירת ידע לרבות שטחים לרווחת העובדים.</p> <p>2. מגורים ושטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.</p> <p>3. שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי כגון ספרייה, מוסדות קהילתיים, מרפאות וכדומה.</p> <p>4. מסחר לרבות בית קפה ומסעדות.</p> <p>5. מלונאות.</p> <p>6. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינות, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>7. מרתפי חניה.</p> <p>8. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>9. תשתיות ומתקנים הנדסיים לטיפול במי תהום כמפורט בסעיף 6.6.</p> <p>השימושים בתא השטח הינם בהתאם למגבלות מכוח תמ"א/4/18 כמצויין בתשריט.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתא שטח 300 קיימים שני מבנים לשימור, בנוסף להם תותר הקמה של מבנה למגורים בדופן הצפונית של המגרש כמפורט בסעיף 4.2.2.ב.</p> <p>2. בתא שטח 301 תותר בניה של עד 9 קומות למגורים, מסחר ותעסוקה.</p> <p>3. תמהיל יחידות דיור:</p> <p>א. סך כל יחידות הדיור המוצעות בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה הינו 127.</p>

4.2	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<p>ב. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יחיד קטנות (70-50 מ"ר שטח כולל לרבות ממייד ככל שיבנה).</p> <p>ג. שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיור בכל שטח התכנית לא יעלה על 85 מ"ר. תמהיל יחידות הדיור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להוראות הנ"ל.</p> <p>ד. לא תותר הצמדת גינות לדירות מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>4. תותר הקמת קולונדות בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב ובתנאים הבאים:</p> <p>א. תרשם זיקת הנאה בתחום הקולונדות.</p> <p>ב. במידה ויוקמו קולונדות, הן תהינה מחייבות לכלל המגרשים הפונים אל רחוב חפץ חיים ופרטיהן יהיו אחידים ורציפים ע"פ הוראות תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ג. ריצוף שטחי הקולונדה יעוצב כחמשך של המדרכה הגובלת בהן, הן בגבהים והן בסוג הריצוף.</p>	
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>1. הוראות למבנה הדרומי לשימור - מסי 01 בתשריט התכנית:</p> <p>א. המבנה ישומר בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב.</p> <p>ב. לא תותר תוספת שטחי בניה למבנה זה, למעט שטחי הבניה הנדרשים לצורך התאמתו לדרישות החוק והתקנות (הסדרי נגישות, בטיחות וכדומה).</p> <p>ג. במבנה יותרו שימושים למסחר ו/או לתעסוקה.</p> <p>2. הוראות למבנה הצפוני לשימור - מסי 02 בתשריט התכנית:</p> <p>א. תותר הריסה חלקית של מבנה זה בהתאם לאחת מן החלופות הבאות: חלופה א' - הריסת חלק מהמבנה באופן שלא יעלה על שליש מאורכו. חלופה ב' - הריסת המבנה כולו למעט החזיתות המזרחית והמערבית שתהיינה לשימור. שתי החלופות יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>ב. החנייה מתחת למבנים לשימור הינה אופציונאלית ובכפוף לחוות דעת מחלקת השימור ומתנדס העיר לגבי אי פגיעה במבנים, לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ג	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>גובה קומות בתחום הבניה החדשה</p> <p>1. גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ- 3.3 מ' ולא יעלה על 3.8 מ'.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>3. גובהה המדויק של קומת המסחר יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>4. תובטח הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים. חתך המערכת הטכנית יוצג ויאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>
4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. בהתאם לתכנית 507-0271700 (תא/מק/יצי)</p> <p>2. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים, לרבות מתקנים לטיפול במי תהום.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בהתאם לקבוע בתכנית 507-0271700 (תא/מק/יצי- תכנית למבנים ומוסדות ציבור)</p> <p>2. בשטח המסומן כ"הוראות מיוחדות" בתשריט התוכנית, יותר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס הרחוב. מיקום מדויק של המעבר ומאפייניו יקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.</p>

<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. נטיעות עצים, חורשות, שדרות, גינות וכ"י.</li> <li>2. ריצופים וחיפוי קרקע שונים, שבילי הולכי רגל, רחבות, אופניים.</li> <li>3. מעבר לרכב חירום.</li> <li>4. פרגולות, מתקני משחקים ומתקני כושר, קירווי קל מעל מגרשי משחקים, התקנת ספסלים, תאורה, מופעי מים (מזרקות) וכ"י.</li> <li>5. תשתיות תת קרקעיות.</li> <li>6. תשתיות ומתקנים הנדסיים לרבות מתקנים לטיפול במי תהום כמפורט בסעיף 6.6.</li> </ol>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אופי הפיתוח בתא שטח 500 יהיה ככל הניתן של טבע עירוני עם דגש על צמחייה רב שנתי עשירה ומקור מים ליצירת בתי גידול אינטנסיביים לחי והצומח המקומיים.</li> <li>2. השצ"פ יפותח באופן רציף והמשכי לשטחי השפ"פ והשטחים בזיקת הנאה הגובלים בו.</li> </ol>
<b>ב</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> לא תותר הקמת חניות תת קרקעיות תחת שטחי השצ"פ.
<b>ג</b>	<b>איכות הסביבה</b> בתא שטח 500 תותר הקמת מתקנים הנדסיים לטיפול במי תהום בהתאם לסעיף 6.6.
<b>ד</b>	<b>תשתיות</b> בתא שטח 509 יובטח מעבר תשתיות בעומק של 4 מ' לפחות בתת הקרקע ובנוסף תובטח בקומת הקרקע רצועה ברוחב מינימאלי של 3.5 בין רחוב הפץ חיים לרחוב תוצרת הארץ, למעבר משאית לתפעול. רצועת התשתיות תפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.
<b>4.5</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. נטיעות עצים, חורשות, שדרות, גינות וכ"י.</li> <li>2. ריצופים וחיפוי קרקע שונים, שבילי הולכי רגל, רחבות, אופניים.</li> <li>3. מעבר לרכב חירום.</li> <li>4. פרגולות, מתקני משחקים ומתקני כושר, קירווי קל מעל מגרשי משחקים, התקנת ספסלים, תאורה ומופעי מים (מזרקות) וכ"י.</li> <li>5. מרתפי חניה לרבות כניסות לחניונים.</li> <li>6. תשתיות תת קרקעיות.</li> <li>7. תשתיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים לרבות מתקנים לטיפול במי תהום כמפורט בסעיף 6.6.</li> </ol>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי השפ"פ הינם מעברים ציבוריים. בשטחם תרשם זיקת הנאה לטובת כלל הציבור להולכי רגל ורוכבי אופניים ותובטח אליהם גישה חופשית לכלל הציבור לאורך כל שעות היממה.</li> <li>2. שטחי השפ"פ יפותחו ברצף לשטחי השצ"פ, לרחובות הסובבים ובינם לבין עצמם, ללא</li> </ol>

<b>4.5</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
	מחסומים ובהתאם להוראות סעיף 6.4.3.
ב	<b>תשתיות</b> בתאי שטח 505A, 505B ו 503 יובטח מעבר תשתיות בעומק 2 מ' לפחות בתת הקרקע.
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. 2. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, לרבות מתקנים לטיפול במי תחום.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט התכנית.
ב	<b>איכות הסביבה</b> לא תותר כל בליטה של המתקנים ו/או פתחי הכניסה אליהם מעבר למפלס המדרכה להולכי הרגל.
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. 2. תשתיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים, לרבות מתקנים לטיפול במי תחום כמפורט בסעיף 6.6. 3. בתא שטח 800 תותר הקמה של מרתפי חניה לשימוש מגרש 300.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט התכנית.



מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד	הכנסות (שטח) % מוצא	שטח בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					סה"כ שטחי בנייה	מרתח לקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי				
מרבנות - העיקרי (מ"ר)	מרתח לכניסה לקובעת	מעל הכניסה הקובעת			1874	486	1388	1258	301	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	מרתח לכניסה לקובעת	מעל הכניסה הקובעת			642	64	578	1258	301	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
396	5	9	33		12580	1489	4801	1258	301	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
	5				4590			918	501		שטח פרטי פתוח
	5				3210			642	502		שטח פרטי פתוח
	5				9415			1883	503		שטח פרטי פתוח
	5				7160			1432	504		שטח פרטי פתוח
	5				3310			662	505A		שטח פרטי פתוח
	5				5560			1112	505B		שטח פרטי פתוח
	5				3895			779	506		שטח פרטי פתוח
	5	10			31996	7999	23997	7999	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5				9702	9702		2283	800	חינוך	חינוך
					(1)	(1)	(1)	4742	500	מתקנים תדסיים	שטח ציבורי

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 הבנייה הממורטרים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורביים בתכנית זו

**הערה בדמות הטבלה:**

- א. קווי בניין ברתום לתשריט התכנית.
- ב. כל שימוש אחר בשטחים המיועדים למרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ג. במידה ויקומו קולונדות שטחיות יוספו מעבר לסך שטחי השירות המפורטים לעיל ולא ניתן יהיה לצלם לשימושים אחרים. סה"כ שטחים מותרים לקולונדות עד 5000 מ"ר.
- ד. בנוסף למספר הקומות המפורט לעיל, תותר הקמת קומת טכנית או מתקנים טכניים על גג המבנים. תוספת קומות מעבר להוראה זו תחווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ה. במרהשי המגורים תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים במידה ויקומו ממ"קים ובלבד שסך השטחים חולק קרקעיים לא ישתנה.



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.2.
2. ביצוע התכנית המשולבת לשאיבה ולטיפול במי תהום ובגזים העולים מהם כפי שתקבע רשות המים וקבלת אישור רשות המים על ביצועה והפעלתה.
3. קבלת אישור רשות המים לשאיבת מים, הטיפול בהם ופינויים בזמן העבודה על פי כל דין ובהתאם לחלופת הטיפול הנדרשת.
4. אישור המשרד להגנת הסביבה, רשות המים והרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לתכנית לטיפול בקרקע ובגזי קרקע. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
  - א. התכנית תסתמך על עקרונות הנוהל למיגון הבנייה במרחב תע"ש מגן של הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב מיום 11.10.2001, ולהנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.
  - ב. תכנון וביצוע נוחל בדיקת קרקע מאזור פני מי התהום לבחינת יעד הפינוי וצורת הטיפול.
  - ג. ביצוע סקר היסטורי, סקר קרקע וטיפול בקרקע מזהמת על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה באזור המפעל שברחוב עליית הנוער.
  - ד. בחינת החלופות ובחירת החלופה המועדפת לטיפול בגזי הקרקע כגון: מערכות שאיבה לגזי הקרקע, מערכות אוורור אקטיביות ופסיביות, טיפול בהחדרת מעודדי פעילות ביולוגית בתת הקרקע.
  - ה. אישור הועדה המקומית למפרט איטום- ליסודות ולמבנים.
  - ו. אישור הועדה המקומית לנושא הגנה על יסודות המבנים מפני קורוזיה.
  - ז. פירוט האמצעים הנדרשים לצורך הגנה על העובדים בזמן עבודות הבנייה - על פי הנחיות המשרד המוסמך.
  - ח. היתר בנייה יכלול נוהל לניטור מי תהום לאורך זמן, על פי הנחיות רשות המים.
  - ט. יש לקבוע בתכליות המותרות במרתפים כי לא יותרו שימושים עיקריים ו/או מושכי קהל ו/או מחייבי שהות ארוכה.
  - י. יש לקבוע כי לא יותרו חדרי שנאים, אלא במרתפי המבנים.
5. תנאי להיתר בניה במגרשים המשיקים לחדרי הקידוח יהיה תיאום הפרטים הנדרשים בין מרתפי החניה לחדרי השאיבה והקידוחים ככל שקיימים בשטח.
6. תנאי למתן היתר בניה למגדל מעל 20 קומות בכל מתחם - קבלת היתר לבניה צמודת הדופן, החצר הפנימית והשפ"פ הכלול במתחם.
7. הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל אביב-יפו.
8. חתימת היזמם על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לנושא ביצוע ותחזוקת השטחים הפתוחים בתכנית.
9. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בכלולים בבקשה להיתר, בלשכת רישום המקרקעין.
10. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחי להתקנת סימוני יום/לילה לבטיחות הטיסה והקמת עגרון.
11. תנאי להגשת בקשה להיתר בתא שטח 300, הינו הכנת תיק תיעוד למבנים לשימור בתחום תא השטח ותיאום מול מחלקת השימור בעיריית תל אביב.
12. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב לנושא הקצאת יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך.
13. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת התייחסות רשות התעופה האווירית (רת"א) לתוכנית ואישורה.

6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>כאמור לעיל תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית בקני"מ 1: 500 לפחות לכל שטח התכנית או לחלק ממנה. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת מבנים, מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי כניסות קובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות בקומות העליונות, חותכים וחזיתות עקרוניים, חזיתות מסחריות, חומרי גמר, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול.</p> <p>ב. קביעת קווי בניין סופיים בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 ד'.</p> <p>ג. עבודות פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים וכן שימור עצים, עבודות תשתית, פיתוח שציפים, פתרון החדרה והשהיית מי נגר עילי, סידורי תנועה וחניה עקרוניים, שבילי אופניים, מתקני משחק וכדומה. שלבי פיתוח נוף ביחס לשלבויות הבינוי וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ד. תכנית הפיתוח תכלול תיאום בין מפלסי הפיתוח למפלסי הכניסות למתקנים הנדסיים לצורך טיפול במי התהום, שהוקמו טרם הגשת התכנית.</p> <p>ה. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי, מיקומן הסופי של רמפות הכניסה ומספרן והגישה לכלי רכב למגרשים השונים, בכפוף להוראות סעיף 6.10.</p> <p>ו. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור, למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות במפלסי הפיתוח ובתת הקרקע.</p> <p>ז. התייחסות למבנה לשימור בתא שטח 300, לרבות אופן שילוב מבנה המגורים במגרש ופריסת השימושים.</p> <p>ח. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גגות הבניה מלוות הדופן. גובה הקומות הטכניות יקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה של המערכות. בבניה מלוות הדופן, תתוכנן הסתרה של המתקנים הטכניים על הגג. יתרת שטח הגג העליון אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.</p> <p>ט. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. בהתאם, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה. הכל בהתאם לתנחיות הועדה המקומית והנחיות מהנדס העיר התקפות בעת הכנת התכנית.</p> <p>י. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית.</p> <p>יא. התכנית תכלול התייחסות לשלבויות ביצוע השטחים הציבוריים הכלולים בכל מתחם ומתחם, על מנת להבטיח את פיתוחם הרציף.</p> <p>יב. תנאי לאישור תוכנית העיצוב יהיה הכנת תיק תיעוד מקדים למבנים לשימור.</p>
6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.</p> <p>2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p>

6.4

## הוראות פיתוח

1. כל השטחים הפתוחים במפלס הרחוב מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל והם יפותחו ברצף בינם לבין עצמם ובינם לבין הרחובות הסובבים (חפץ חיים ותוצרת הארץ) ללא גדרות ומחסומים. הפיתוח הנופי יהיה המשכי ורציף בכלל המתחם.
2. בשטחים הפתוחים יותרו גינות, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוץ, קירוי קל, אלמנטי מים ואלמנטי פיתוח שונים.
3. גינות על גבי החניון התת קרקעי במגרשים יהיה על מצע מנותק איכותי (פרלייט או שווה ערך) עומק המילוי לא יפחת מ 1.5 מ' ולכל עץ יהיה בית גידול של 15 מ"ק אדמה לפחות. יש לשמור על רציפות בתי הגידול.
4. בתחום התכנית ישתלו עצים בוגרים בקוטר 4" לפחות.
5. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
6. עצי הרחוב יושקו במערכת השקיה מבוקרת וקבועה. תכנית הנטיעות תהייה בהתאם להנחיות מהנדס העיר/מחלקת שפ"ע לעת מתן היתר הבניה.
7. בנוסף לאמור לעיל, בשטחי השפ"פ, זיקת ההנאה והוראות מיוחדות המהווים המשך לרחובות תוצרת הארץ וחיי אדם יחולו ההוראות הבאות:
  - א. יפותחו שבילי אופניים
  - ב. צירי החליכה לאורך הדרך ירוצפו תוך שילוב ריהוט רחוב, תאורה ושדרות עצים.

6.5

## איכות הסביבה

1. תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו בהתייחס, בנוסף למפורט בסעיף 6.1, לנושאים הבאים:
  - א. עמידה בהנחיות עיריית תל אביב לבניה ירוקה והנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
  - ב. הגשת חוות דעת סביבתית לעניין הצללות והשפעת הבינוי על משטר הרוחות מסביבו. חוות הדעת תתבסס על הדו"ח הסביבתי לתכנית זו ותפרט את האמצעים שיש לנקוט למניעת מטרידים. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם הינו הטמעת האמצעים למיתון רוח שנקבעו.
  - ג. הצגת פתרון מערכות האוורור במבנים, בתיאום ובאישור הרשות לאיכות הסביבה. לא יותר מיקום פתחי האוורור של המבנים ומערכותיו לכיוון שטחים המשמשים את הולכי הרגל במפלס הקרקע. פתחי אוורור החניונים וכן מנדפים לבתי אוכל יותרו בגג המבנים בלבד.
  - ד. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומנהל ההנדסה כפי שיהיו באותה העת.
  - ה. תנאי למתן היתר בניה בתחומי דרך - תאום עם אגף שפ"ע בעיריית תל אביב בנושא עצים לשימור ו/או העתקה ו/או עקירה למעט עצים המיועדים להעתקה או עקירה בגין שינויים גיאומטריים בתנועת כלי רכב.
    - ו. הכנת סקר גז קרקע. ככל שלא יבוצע הסקר, או ככל שיבוצע וממצאיו יצביעו על הצורך במיגון, תהיה חובה למגן את קומות המרתף ואת קומת הקרקע מפני גזי קרקע, לפי הנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב.
    - ז. ביצוע בדיקה של מפלסי הרעש החזויים במבנים המתוכננים, בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים ושל הכבישים, לאישור על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בהתאם לבדיקה, ייקבעו במידת הצורך האמצעים האקוסטיים הנוצרים.
    - ח. הטמעת הנחיות לתכנון מיטבי המאפשר קבלת אוויר צח על ידי הפניית פתחים בקומות הנמוכות לכיווני אוויר אשר אינם פונים למערכת הדרכים הראשית. לאישור היחידה הסביבתית

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>בעיריית תל אביב. מערכות מיזוג אוויר השואבות אוויר יותקנו בגובה המבנה, ולא מהצד הפונה לכביש, ככל שקיימת טכנולוגיה מוכחת למבני מגורים. ט. במידה וייוצרו עודפי עפר, הם יפוננו לאתרי שפיכה מורשים או לאתרי מילוי מבוקר, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. תותר הקמת חדרי קידוח לטיפול במי תהום בתאי שטח 801 ו 500. הקמת מתקנים לטיהור גזי הקרקע תותר בכל תאי השטח - על פי תכנית שתאושר על ידי רשות המים והביוב. 2. פתח הכניסה לחדרי הקידוח לא יעלה על 1.5X1.5 מטר ולא יבלוט ממפלס הפיתוח. 3. תנאי היתר בניה במגרשים המשיקים לחדרי הקידוח יהיה תיאום הפרטים הנדרשים בין מרתפי החניה לחדרי השאיבה והקידוחים ככל שקיימים בשטח. 4. תותר תוספת שטחים בכל תחום התכנית להקמת מתקנים הנדסיים לטיפול ולסינון מים, ככל שידרשו ובתיאום עם מהנדס העיר.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה בכל מתחם - הכנת דו"ח סקר עצים מפורט לעצים הנכללים באותו המתחם. כל זאת בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית תל אביב, על בסיס סקר העצים שבוצע וחוות דעת פקיד היערות. 2. תנאי למתן היתר בניה בכל מתחם מגורים - תאום עם אגף שפ"ע בעיריית תל אביב בנושא עצים לשימור ו/ או עצים לשימור באמצעות שמירת תנאי מרחיב ו/או עצים להעתקה לשצי"פים באתר או לאתר אחר.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b> <b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם, מעבר רכב בשטחים אלה יותר לרכב חירום בלבד. 2. השטח יפותח כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי. 3. בשטח המסומן בזיקת הנאה יש לאפשר מעברים לרכב חרום. 4. בין המגרשים השונים תירשם זיקת הנאה החדית למעבר תשתיות.</p>	
<p><b>זכות מעבר לרכב</b> <b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר רכב בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. 2. בנוסף לסימון זיקת ההנאה לרכב, בין המגרשים השונים תרשם זיקת הנאה החדית למעבר כלי רכב בקומות המרתף העליון ובהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי. מיקום סופי של הכניסות, הדרכים ובהתאם סימון זיקות ההנאה, יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.</p>	
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. מספר מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתוספת 15% חניות אורחים לשטחי המגורים. 2. יוקמו שבילי אופניים לאורך הרחובות עלית הנוער ודרך השלום ובנוסף, בשטחים המסומנים</p>	

<p align="center"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>בזיקת הנאה בשפ"פ בהמשך הרחובות תוצרת הארץ וחי אדם.</p> <p>3. כל שטחי האשפה, פריקה וטעינה יהיו תת קרקעיים.</p> <p>4. כל היציאות והכניסות לחניונים להולכי רגל, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום המבנים ובתחום קווי הבניין.</p> <p>5. לא תותר הקמת כניסה ויציאה לכלי לרכב לחניונים מדרך השלום. רמפות הגישה תהינה משותפות למספר תאי שטח, בהתאם למתחמי המימוש ולנספח הבינוי. בסמכות מהנדס העיר לשנות את מספר הכניסות לכלי רכב ומיקומן, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי או היתר הבניה.</p> <p>6. בכל תחום התכנית, תותר הקמת רמפות כניסה ויציאה לחניונים לפני פיתוח המגרש, על מנת לאפשר גישה ופיתוח למגרשים הסמוכים להם אין רמפה עצמאית.</p>	

<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>1. השטחים בתחום השטח המסומן לאיחוד וחלוקה והמיועדים למבנה ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים יירשמו 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</p> <p>2. העירייה תחיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.</p>	

<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>1. התוכנית קובעת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה כמפורט בטבלאות החקצאה והאיזון ובהתאם למסומן בתשריט התכנית.</p> <p>2. כל מתחם לאיחוד וחלוקה יבוצע בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהסכמת הבעלים ו/או ללא הסכמת הבעלים ויירשם לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה, המצוינים בטבלאות הקצאה, ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר. שינויים אלה לא יחשבו כשינוי לתכנית.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	<p>ניתן לממש את התכנית בהתאם לחלוקה על פי מתחמים כפי שמופיע במפת המתחמים שבנספח הבינוי. הוראות באשר לשלבויות הביצוע יקבעו בתכנית העיצוב.</p>	<p align="center">0</p>

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הנו 20 שנים מיום אישורה.

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 172/2021

למכירת זכויות חכירה  
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256  
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

נספח מס' 1 לחוזה החכירה – לוח הקצאה ואיזון לתכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491



**איג' שמואל פן שמאי מקרקעין**  
**תכנית מתאר מפורטת בסמכות ועדה מקומית מס' 507-0444778 תא/מק/4491 - תע"ש השלום**  
**מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו**  
**טבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים - מתחם א'**

מספר סידורי	מס' גוש	מס' חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח חלקה משותף בתכנית תא/מק/2771 במ"ר	שטח חלקה בעלים רשום בחלקה	מספר זיהוי בעלים רשום	החלק בחלקה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר מגרש בתב"ע תא/מק/2771			מצב נכנס			מצב חדש			תשלומי איזון		
									מספר מגרש	ייעוד המגרש בתב"ע	כמות דירות אקו	שוי יחסי	מס' תמורה	שטח מגרש במ"ר	ייעוד מגרש	מס' יח"ד במגרש	שטח מסחר במ"ר במגרש		בעל זכות מקבל	החלק במגרש
1	7094	28	2,518	2,518	מדינה בחכירה מעיריית ת"א	1/1			4	מגורים + שפ"פ	52.03	6.23%	3,707	501+100	94	390	מדינה בחכירה מעיריית ת"א	1/1	9,435.33	9.53%
2	7094	33	3,773	3,773	מדינה בחכירה מעיריית ת"א	1/1			3	מגורים + שפ"פ	16.20	1.94%	3,707	501+100	94	390	מדינה בחכירה מעיריית ת"א	1/1	9,435.33	9.53%
3									4	מגורים + שפ"פ	61.75	1.36%	3,707	501+100	94	390	מדינה בחכירה מעיריית ת"א	1/1	9,435.33	9.53%
4									4	מגורים + שפ"פ	61.75	6.03%	2,667	502+101	90	949	מדינה בחכירה מעיריית ת"א	1/1	5,974.54	6.03%
5									4	מגורים + שפ"פ	3.59	0.43%	2,667	502+101	90	949	מדינה בחכירה מעיריית ת"א	1/1	5,974.54	6.03%
6	7094	101	2,712	2,712	עיריית ת"א	1/1			3	מגורים	35.50	1.92%	3,707	502+101	90	949	עיריית ת"א	1/1	1,896.96	1.92%
7	7093	543	1,974	1,644	מדינת ישראל	1/1			3	מגורים	2.33%	2.33%	3,861	504+103	364	811.00	מדינת ישראל	1/1	2,312.01	2.33%
8									2	מגורים + שפ"פ	121.56	14.55%	3,861	504+103	364	811.00	מדינת ישראל	1/1	14,411.63	14.55%
9	6150	3	19,549	19,549	רשות הפיתוח	1/1			3	מגורים + שפ"פ	121.98	14.60%	3,861	504+103	364	811.00	רשות הפיתוח	1/1	14,461.13	14.60%
10									4	מגורים + שפ"פ	88.27	10.57%	3,861	504+103	364	811.00	רשות הפיתוח	1/1	10,464.91	10.57%
11									1	מגורים + שפ"פ	170.64	14.96%	3,166	505A+104A	164	751.00	רשות הפיתוח	1/1	14,811.95	14.96%
12	6154	1	23063*	17,432	קק"ל	1/1			1	מגורים + שפ"פ	90.44	10.83%	3,166	505B+104B	164	751.00	קק"ל	1/1	16,140.58	16.30%
13									1	מגורים + שפ"פ	41.36	4.95%	3,166	505B+104B	164	751.00	קק"ל	1/1	4,903.47	4.95%
14									3	מגורים + שפ"פ	20.59	1.23%	3,166	505B+104B	164	751.00	קק"ל	1/1	1,220.72	1.23%
15									3	מגורים + שפ"פ	11.37	0.23%	3,166	505B+104B	164	751.00	קק"ל	1/1	1,220.72	1.23%
16	6154	1	23063*	17,432	קק"ל **	1/1			3	מגורים + שפ"פ	11.37	0.23%	3,166	505B+104B	164	751.00	קק"ל ***	1/1	224.63	0.23%
17	7093	547	1,218	1,218	כץ יעל	1/2			3	מגורים + שפ"פ	11.37	0.23%	3,166	505B+104B	164	751.00	קק"ל ***	1/1	224.63	0.23%
18									3	מגורים + שפ"פ	11.37	0.23%	3,166	505B+104B	164	751.00	קק"ל ***	1/1	224.63	0.23%
19	7093	445	1,396	1,396	וינר בניה	1/6	760679		3	מגורים + שפ"פ	11.37	0.23%	3,166	505B+104B	164	751.00	קק"ל ***	1/1	224.63	0.23%
20									3	מגורים + שפ"פ	11.37	0.23%	3,166	505B+104B	164	751.00	קק"ל ***	1/1	224.63	0.23%
21									3	מגורים + שפ"פ	11.37	0.23%	3,166	505B+104B	164	751.00	קק"ל ***	1/1	224.63	0.23%
22									3	מגורים + שפ"פ	11.37	0.23%	3,166	505B+104B	164	751.00	קק"ל ***	1/1	224.63	0.23%
23	סה"כ		50,242			1/1			21,689	מגורים + שפ"פ	835.28	100.00%	21,689						99,027.23	100.00%
24	6150	9	1,827	960	עיריית תל אביב יפו				200	שצ"פ	7,999		200				מבנים ומוסדות ציבור			
25	6150	10	12,764	2,768	עיריית תל אביב יפו				500	שצ"פ	4,742		500				שטח ציבורי פתוח			
26	7093	446	114	114	עיריית תל אביב יפו				509	שצ"פ	458		509				שצ"פ			
27	7094	100	13,304	872	עיריית תל אביב יפו				800	דרך בניין ציבור	2,283		800				דרך מצע			
28	7093	127	859	25	בעלים שונים***				801	דרך	3,568		801				דרך קיימת			
29									802	דרך	3,551		802				דרך קיימת			
30									804	דרך	916		804				דרך מצע			
31									805	דרך	4,569		805				דרך קיימת			
32																				
33																				
37	סה"כ לצרכי ציבור		4,739						28,086				28,086							

\* חלקה 1 גוש 6154 - שטח הרשום של החלקה 23,667. השטח המצוי בטבלה הינו לפי מדידה של המודד. נמסר ע"י המודד ששטח החלקה נמצא בברור במפ"י.  
 \*\* לפי לוח איזון והקצאה של תכנית תא/מק/2771 מדובר בזכויות חכירה לזרות של חוכר בשם כרמי סטואינר. אומת ע"י ניג המינהל.  
 \*\*\* רשומה בפנקס הבתים המשותפים עם סה"כ 13 תתי חלקות ובעלים שונים, פרוט יצורף כנספח למסמך עקרונות השומה

**איג' שמואל פן שמאי מקרקעין**  
**תכנית מתאר מפורטת בסמכות ועדה מקומית מס' 507-0444778 תא/מק/4491 - תע"ש השלום**  
**מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו**  
**טבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים - מתחם ב'**

מספר סידורי	מס' גוש	מס' חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח חלקה משותף בתכנית תא/מק/2771 במ"ר	שטח חלקה בעלים רשום בחלקה	מספר זיהוי בעלים רשום	החלק בחלקה באחוזים	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר מגרש בתב"ע תא/מק/2771			מצב נכנס			מצב חדש			תשלומי איזון			
									מספר מגרש	ייעוד המגרש בתב"ע	כמות דירות אקו	שוי יחסי	מס' תמורה	שטח מגרש במ"ר	ייעוד מגרש	מס' יח"ד במגרש	שטח מסחר במ"ר במגרש		בעל זכות מקבל	החלק במגרש	שטח אקו' במונחי מגורים
1	7093	445	1,396	1,396	וינר בניה	760679	16.67%	1/6	פרוט ירשם בחוות דעת שמאית מצורפת	5	תעסוקה	4,255.00	3.88%	301+506	2,037	1,874.00	642.00	וינר בניה	1/6	698.69	3.88%
2																		פיסקה אסתר	1/6	698.69	3.88%
3																		פלש יוסף	3/6	2,096.08	11.63%
4																		וינר שפרה	1/6	698.69	3.88%
5	7094	101	2,712	2,712	עיריית תל אביב יפו		100%	1/1	פרוט ירשם בחוות דעת שמאית מצורפת	6	תעסוקה	3,058.00	16.71%	300	3,169	4,754.00	1,584.00	עיריית תל אביב יפו	1/1	13,837.66	76.75%
6																					
7																					
8																					
9	סה"כ שטחים בתכנית במצב הנכנס		4,108						5,206			18,300.00	100.00%							18,029.81	100.00%
9	סה"כ שטחים בתכנית במ"ר		54,981						54,981												

שם השמאי: חתימה וחותרת  
 שמאל פן: מספר רישון: 55  
 חתימה וחותרת: מספר רישון: 55

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו**  
 שם התכנית 507-0444778 תא/מק/4491 תע"ש השלום  
 אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):  
 תאריך 06/09/2017 פרוטוקול 17-0019  
 תאריך 18/07/2018 פרוטוקול 14-0018  
 החלטת ועדת ערר מיום 5.11.2018  
 מנהל האגף: אורלי אראל  
 מהנדס העיר: דוד גבולי, אדריכל  
 דורון ספיר, עו"ד  
 תאריך: 16/11/18

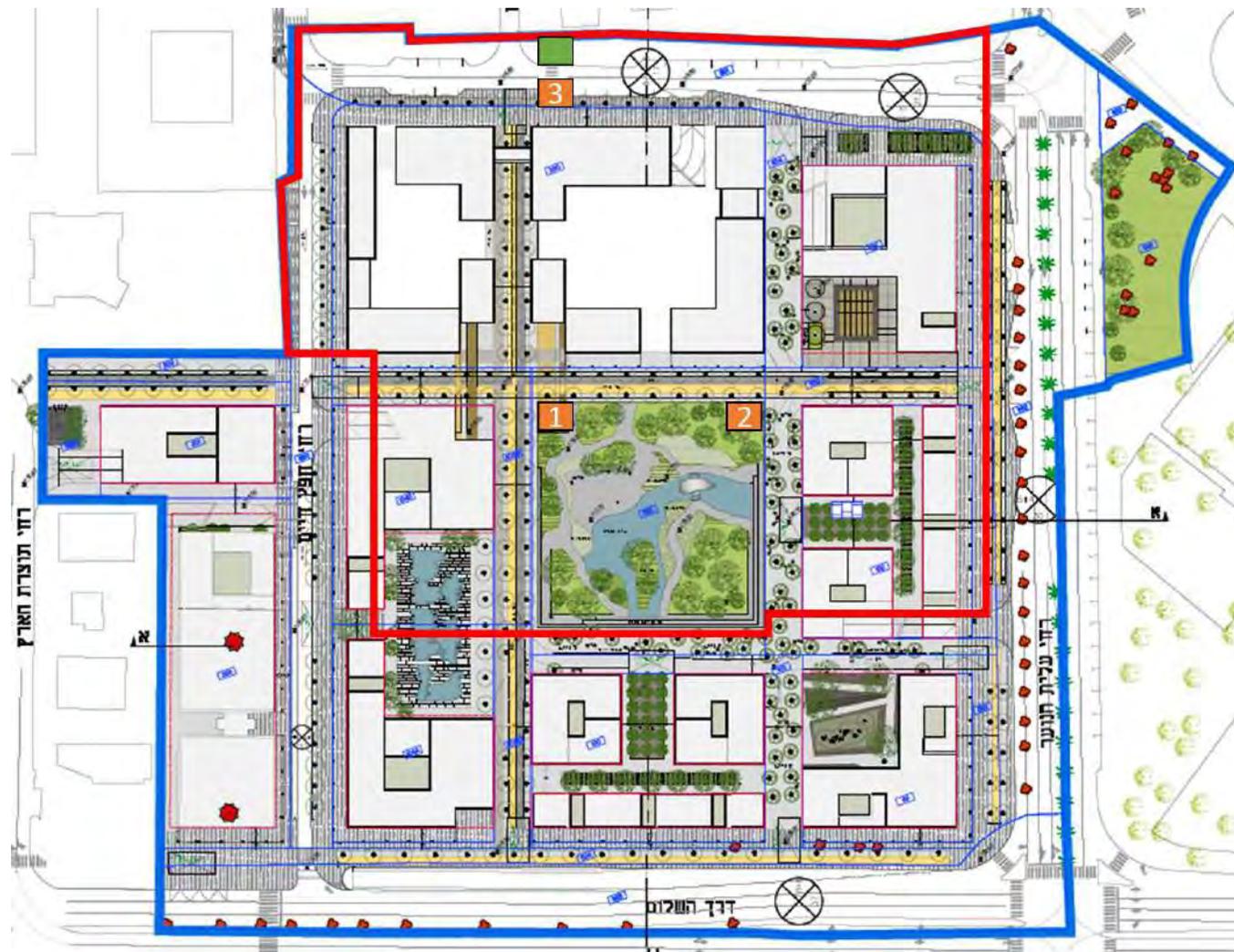
עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 172/2021

למכירת זכויות חכירה  
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256  
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

נספח מס' 1 לחוזה החכירה – תשריט מתחם טיפול תע"ש מגן

# אתר תע"ש מגן



## מקרא

מתחם מגן



מתחם הטיפול



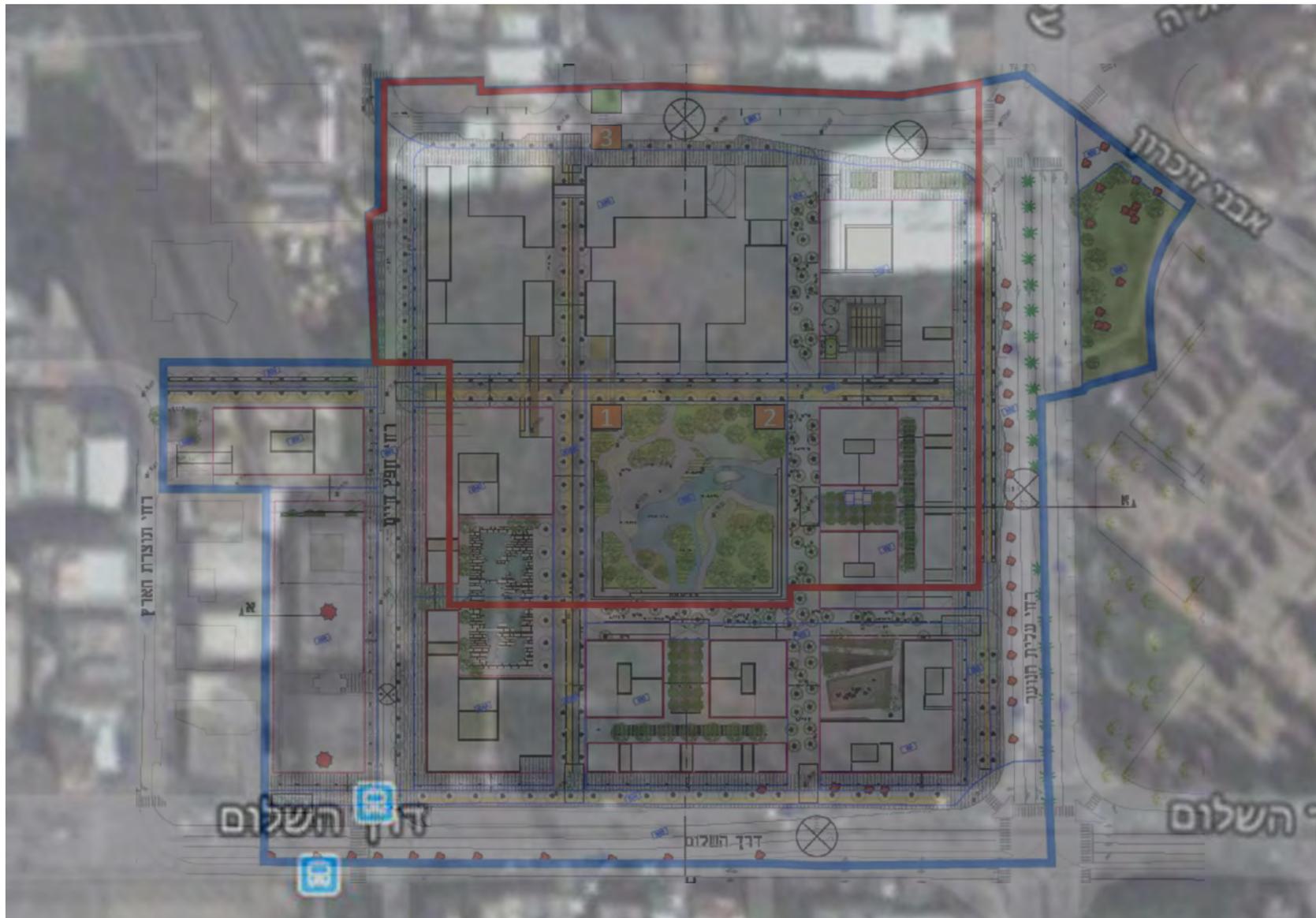
בארות הייצור והמבנים התת-קרקעיים



נקודת החיבור למערכת איגודן



# אתר תע"ש מגן



עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 172/2021

למכירת זכויות חכירה  
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256  
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

נספח מס' 2 לחוזה החכירה – נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

## נספח מס' 2 לחוזה החכירה

### ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

- הואיל:** וביום \_\_\_\_\_ נחתם בינינו לבין עיריית תל אביב יפו חוזה ("החוזה"), בקשר עם המוכר כהגדרתו בחוזה (להלן - "המוכר").
- והואיל:** ובהתאם לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה נספח מס' 2א לו) נרשמה לטובתנו הערת אזהרה על המוכר;
- לפיכך:** אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת את עורכי הדין עוזי סלמן ו/או רתם בהרב ו/או אורנה אחרק – פרלוק ו/או שני לוי – גצוביץ' ו/או נ. ליובין ו/או ש. אשכנזי \_\_\_\_\_, כל אחד מהם לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם למיטב הבנתם, את כל וכל אחת מהתחייבויותינו שעל פי החוזה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות את כל ו/או כל אחת מן הפעולות המפורטות להלן:
1. להסכים או לגרום לפיצול המוכר, איחודו, פיצולו מחדש וכן להמשך הבניה עליו ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ("חוק התכנון והבניה").
  2. לרשום הערת אזהרה על המוכר לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של החוזה בהתאם להוראות החוזה.
  3. לבטל ו/או למחוק ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או ליחד הערות אזהרה שנרשמו לטובתנו על המוכר ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
  4. לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.
  5. להופיע ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכול כמובנם בחוק המקרקעין), המינהל ובפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד עירוני ו/או ממשלתי לרבות ועדות לתכנון ולבניה (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה.
  6. כל אחד מבאי כוחנו רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות לו בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו.
  7. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או למעשיו של כל מי שיתמנה על ידו ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה, וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו או של כל מי שיתמנה על ידו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו או כל מי שיתמנה על ידו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו.
  8. הואיל וזכויות עיריית תל אביב יפו ו/או צדדים שלישיים עומדות ותלויות ביפויי כוח זה, ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ו/או מנהלי עזבוננו לאחר פטירתנו ואת כל הבאים מכוחנו או במקומנו, לרבות אך לא רק, לאחר מתן צו פשיטת רגל ו/או מינוי נאמן ו/או אפוטרופוס ו/או כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסינו או לאחר מתן צו פירוק קבוע או זמני ו/או צו להקפאת הליכים ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי מפרק ו/או כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסינו ו/או מינוי נאמן לנכסינו ו/או מנהל מיוחד ואין אנו או כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו.
  9. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל או כל חלק מן הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו יהיה זכאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.
  10. נחתם ייפוי כוח זה על ידי יחיד - הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם על ידי רבים - הוא יקרא בלשון רבים. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

הרוכש

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 172/2021

למכירת זכויות חכירה  
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256  
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

נספח מס' 2 לחוזה החכירה – נוסח פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

בע"מ חברה מס' \_\_\_\_\_ ("החברה")

פרטיכל

של החלטה מישיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה ביום \_\_\_\_\_

משתתפים: \_\_\_\_\_ ;

הוחלט פה אחד:

בהמשך לרכישת המוחקר, כהגדרתו בחוזה אשר נחתם בין עיריית תל אביב יפו לבין החברה:

1. לאשר מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לעורכי הדין מהשירות המשפטי של עיריית תל אביב יפו ולעורך דין \_\_\_\_\_ ("עורכי הדין"), המאפשר לעורכי הדין לבצע פעולות שונות בקשר למוחקר, לרבות רישום המוחקר על שם החברה ורישום שעבודים לטובת גוף מממן אשר יעמיד מימון לחברה וכן למחוק ו/או לייחד את הערות האזהרה שתרשמנה לטובת החברה ("ייפוי הכוח").

2. להסמיך את \_\_\_\_\_, לחתום בשם החברה על כל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, כאשר חתימתם של \_\_\_\_\_ מעל לחותמת החברה או שמה המודפס, יחייבו את החברה לכל דבר ועניין בקשר לנושאים דלעיל.

\_\_\_\_\_  
יו"ר הדירקטוריון,

אישור עו"ד

כיועצה המשפטי של החברה, הריני לאשר בזה כי המסמך לעיל הינו עותק נכון של החלטת דירקטוריון החברה הנ"ל, כי החברה רשומה כדין ומספרה הוא \_\_\_\_\_, וכי החברה פעילה וקיימת וההחלטה לעיל נעשתה במסגרת סמכויותיה.

כן הריני לאשר כי \_\_\_\_\_, חתמו על מסמך זה.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 172/2021

למכירת זכויות חכירה  
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256  
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

נספח מס' 3 לחוזה החכירה – נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי

נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי

לכבוד	לכבוד	לכבוד
לשכת רישום המקרקעין קרית הממשלה, מנחם בגין 125, תל אביב	_____	_____
	(“הלווה”)	(“המלווה”)

הנדון: **כתב התחייבות לרישום משכנתא**  
**חוזה מתאריך \_\_\_\_\_ בין עיריית תל אביב יפו (“העירייה”) לבין הלווה (“החוזה”)**  
**למכירת זכויות חכירה בחלקה 21 בגוש 9256 (“המוכר”)**

**הואיל** והמלווה הסכים להעמיד לטובת הלווה, הלוואות, אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים אחרים, בין היתר, לצורך תשלום התמורה כהגדרתה בחוזה ומילוי יתר התחייבויות הלווה בחוזה (“ההלוואה”);

**והואיל** והלווה יהיה זכאי לרישום זכויות הבעלות במוכר על שמו בהתאם ובכפוף לתנאי החוזה שבנדון;

**לפיכך, אנו מסכימים ומתחייבים כדלקמן:**

1. מיד לכשתיווצר אפשרות חוקית לכך, לרבות כמפורט בתנאי החוזה, בקשר לרישום זכויות הלווה במוכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכפוף לכך שהלווה יהיה זכאי לכך, על פי תנאי החוזה, אנו נחתום על המסמכים הדרושים לצורך העברת רישום הזכויות במוכר מהעירייה ללווה ולרישום משכנתא לטובת המלווה על זכויות הלווה במוכר (“**המשכנתא**”), אשר תירשם כאמור בסעיף 2 להלן.
2. אנו מתחייבים לאפשר ללווה לרשום לטובת המלווה משכנתא במועד רישום העברת הזכויות במוכר מהעירייה ללווה, באופן הקבוע בהוראות החוזה.
3. אנו מסכימים, כי עד לרישום המשכנתא, כאמור בסעיף 2 לעיל, תירשם, במועד בו תירשם הערת אזהרה לטובת הלווה, על פי הוראות החוזה, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ”ט – 1969, לטובת המלווה בנוגע להתחייבויותינו על פי האמור בכתב זה ובתנאי, שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המלווה, יפקיד המוסד המלווה בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר ליחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו כאמור;
4. אנו מתחייבים שלא לאפשר רישום הזכויות במוכר על שם הלווה, ללא רישום המשכנתא והכל בכפוף לאמור בחוזה.
5. התחייבות זו על כל סעיפיה תהיה בתוקף במשך התקופה שממועד חתימתה ועד לרישום זכויות הלווה במוכר, בהתאם להוראות החוזה.
6. כל האמור במסמך זה בלשון רבים, משמע - גם בלשון יחיד במשמע.
7. על התחייבות זו יחול הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו. מקום השיפוט הייחודי של כל תובענה ו/או הליך אחר שעל פי התחייבות זו יהא אך ורק בבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו בתל-אביב יפו.

8. כל הודעה בקשר עם כתב התחייבות זה, תימסר לעירייה באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה והיועץ המשפטי לעירייה.

_____	_____
<b>אלי לוי</b>	<b>מנחם לייבה</b>
<b>מנהל אגף הנכסים</b>	<b>מנכ"ל העירייה</b>
<b>בשם ראש העירייה</b>	

אני מאמת/ת את חתימות מורשי עיריית תל אביב יפו ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את עיריית תל אביב יפו.

_____	_____
<b>חתימת עו"ד</b>	<b>תאריך</b>
_____	_____
_____	_____

אנו מבקשים לרשום בפנקסי המקרקעין הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום המשכנתא.

_____	_____
<b>חתימת המלווה</b>	<b>תאריך</b>

**אישור עו"ד**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת, כי נציגי המלווה חתמו בפני ביום \_\_\_\_\_, על הסכמתם לאמור במסמך לעיל.

_____	_____
<b>חתימת עו"ד</b>	<b>תאריך</b>

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 172/2021

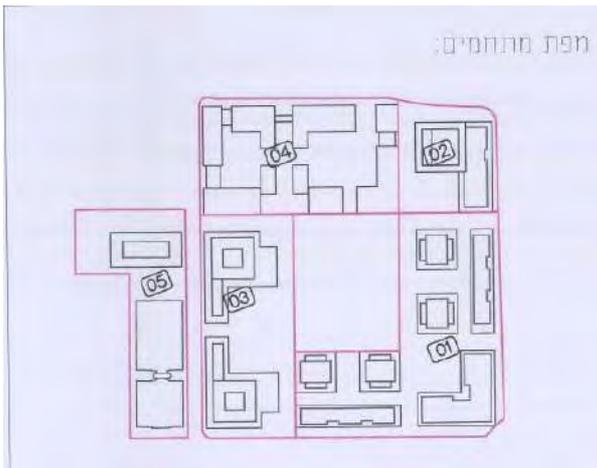
למכירת זכויות חכירה  
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256  
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

נספח מס' 4 לחוזה החכירה – התייחסות חברת נת"ע מיום 27.10.2021

**הנדון: התייחסות למגבלות בניה והנחיות הנדסיות לבקשת מידע להיתר בניה במתחם תע"ש השלום  
מגרשים 01 ו-03**

סימוכין : פניית העירייה מיום 4.7.2021

1. הבקשה שבנדון חופפת בקו המטרו M2 בהתאם לתת"ל 102, שאושרה להעברה להערות הועדות המחוזיות והשגות הציבור ביום 20.5.2020 ופורסמה ביום 25.9.2020. בימים אלה הסתיימו הדיונים בהתנגדויות התכנית.
2. מצ"ב מיקום המגרשים על גבי תת"ל 102.



3. בהתאם לבדיקה הנדסית ושינויים בתכנון גובה התוואי, עומק מגבלות הבניה בתת הקרקע הינו :
  - א. מגרש 01 - ניתן להתיר בינוי לעומק שלא יעלה על 4- אבסולוטי.
  - ב. מגרש 05 - ניתן להתיר בינוי לעומק שלא יעלה על 9- אבסולוטי.
4. להלן הנחיות הנדסיות לבינוי ולקונסטרוקציה :
  - 5.1 על תכנון המבנה בפרויקט לקחת בחשבון את מעבר מנהרות המטרו (מתחת ובצמוד למבנה), לפני או אחרי הקמת הבינוי נשוא פנייה זו.
  - 5.2 יש לשמור על כך שתכנון המבנה בפרויקט לא יצריך שום פעולה של חיזוק מוקדמת או מאוחרת של המבנה נשוא פנייה זו עקב כריית מנהרות המטרו והתחנה.



5.3 יש לבצע אנאליזה חישובית בהתאם למודל GREENFIELD תוך הנחה של 1% אובדן נפחי ולהציג את השקיעות המתפתחות על כל האלמנטים המבניים בתכנונו. (כולל שקיעות דיפרנציאליות, כולל סיבוב גלובאלי יחסי, שקיעות סמכים וכדומה) ואת תוספת ההטרחות במבנה עקב מעבר המנהרות. על היזם לתכנן את המבנה כך שיכיל את ההטרחות האלו.

5.4 האינטראקציה בין מנהרות המטרו והתחנה לבינוי צריכה לבוא לידי ביטוי בתכנון אלמנטי הדיפון המבניים בהתאם להערכה הנדסית והצהרת מהנדס (מצורפת בנפרד).

5.5 יש לתאם לויז' לביצוע עם נת"ע.

5.6 לא תותר הנחת תשתיות בתחום המטרו אלא בתיאום עם נת"ע.

5.7 הקמת עוגנים לתוואי המטרו, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין נת"ע לזים התכנית, בהתאם להוראות התכנית התקפה אשר לא יעלו על עומק של המפלס העליון בתת הקרקע ממפלס קרקע קיימת עליונה. העוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. לא יותרו עוגנים לתחום תחנה.

6 מצורף מפרט להגשת מסמכים וטופס שמירת סודיות לשם העברת תוואי המנהרות.

7 יש להגיש תכניות בהתאם למפרט המצורף ולהנחיות לשם המשך תיאום.

8 אישור להיתר בסמכות מתכנתת הות"ל.

**בברכה,**

לימור וינשטיין

מנהלת מחלקת סטטוטוריקה

#### העתק

יעל סלומון- מנהלת אגף בכיר מטרו, נת"ע  
אולה אקסלרד- מנהלת תחום ותפעול מטרו ות"ל  
עמי אלמוג- סגן מתכנן, מרחב עסקי ת"א, רשות מקרקעי ישראל  
אלי כהני- מנהל אגף סטטוטוריקה ורישוי, נת"ע  
תמי בולר- מנהלת אגף תכנון מטרו M2  
גל גרונר- ניהול תכנון  
שי סימון- ניהול פרויקט  
אדר' ולדיסלב ברש - יועץ תשתיות והתחדשות עירונית, לשכת תכנון תל אביב  
עמית איתן, עופר שפיגל- מנהלת הרק"ל

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 172/2021

למכירת זכויות חכירה  
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256  
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

נספח מס' 5 לחוזה החכירה – נסח טאבו עדכני

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 9256 חלקה: 21

הנכס נוצר ע"י שטר:	786/2021	מיום:	21/12/2021	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	----------	-------	------------	----------	-------------------

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	3,169.00

#### המספרים הישנים של החלקה

9256/14

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
786/2021/21 לשכת פרצלציה	21/12/2021	חלוקה	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

#### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 172/2021

למכירת זכויות חכירה  
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256  
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

נספח מס' 6 לחוזה החכירה – שטר חכירה

# מדינת ישראל

משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין  
לשכת רישום המקרקעין ב- תל אביב

מס' השטר: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## שטר שכירות

השטר הזה מעיד שבת מורה שקיבלו ה"ה

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי*	מס' זיהוי	החלק בזכות
עיריית תל אביב יפו			בשלמות

להלן "המשכיר/ים"

מאת ה"ה

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי*	מס' זיהוי	החלק בזכות

להלן "השוכר/ים"

משכיר/ים בזה ה"ה עיריית תל אביב יפו

לה"ה

את המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן לתקופה של \_\_\_\_\_ שנים המסתיימת בתאריך \_\_\_\_\_ ומצהיר/ים בזה שהוא/הם בעלי המקרקעין הנזכרים ברשימה והם נקיים מכל ערעור זכות צד שלישי, פרט למפורטים להלן, כן מצהיר/ים הצד/דים שהתמורה הנזכרת בשטר שכירות זה היא התמורה המלאה הנכונה ששולמה.

### הרשימה

הישוב: תל אביב

מס' הגוש או הספר	מס' החלקה או הדף	השטח במ"ר	החלק בנכס	תאור המקרקעין המושכרים ו/או גבולותיהם והשעבודים

### חתימת "השוכר/ים"

### חתימת "המשכיר/ים"

חתימה	השם	חתימה	השם
			עיריית תל אביב- יפו באמצעות _____

\*\* ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'

## אימות חתימת השטר

### אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי המשכירים והשוכרים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב) / 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

### אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי המשכירים והשוכרים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

### אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי השוכרים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

### אישור עורך דין עפ"י תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אישור עו"ד במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד (לכל תאגיד בנפרד)

### אישור עורך דין עפ"י תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי התאגיד, שם התאגיד: \_\_\_\_\_ מס' תאגיד: \_\_\_\_\_ קיים. כי החלטתו מיום \_\_\_\_\_ התקבלה כדין והיא עודנה בתוקף. וכי הוא כשיר לבצע את העסקה המבוקשת באמצעות החתומים על שטר זה.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

לשימוש רשם המקרקעין:

### אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

תאריך	רשם המקרקעין
חותם הלשכה	