

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0209650

תכנית מס' תא/4018 - מתחם חוף הצוק



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
26/12/2016

להפקיד את התכנית
14/07/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ממזרח לחוף הצוק בתל אביב, ותחומה מצפון ברחוב שמעון סאמט, ממזרח ברחוב הרצל רוזנבלום, ומדרום במתחם "סי אנד סאן".

מטרת התכנית הינה פיתוח מתחם לתיירות, מגורים ומסחר, תוך הפרדת השימושים השונים (בניגוד למצב המאושר בתכנית החלה), לצד הסגת הבינוי ביחס למצב המאושר כיום מזרחה, כך שלא יחצה את קו ה-100 מ' מן הים באמצעות הפקעת השטח בחלקו המערבי של המתחם והפיכתו לשצ"פ שיצטרף לפארק החופי בתל אביב.

התכנית מאפשרת יצירת דופן מלונאית אחידה בחזית הפונה אל הים על ידי הקמת בית מלון בחלקו המערבי של המגרש, וכן יוצרת חזית מסחרית פעילה בדופן לרחוב סאמט היורד אל הים, מבלי לפגוע בגבעת הכורכר הקיימת היום. לצד זאת, התכנית מבטלת את האפשרות לבניית קוטגיים בחזית המערבית, הדרומית והצפונית (הקיימת במצב המאושר) ומאפשרת הקמת בניין למגורים בחלקו הצפון מזרחי של המגרש. כמו כן, התכנית קובעת כי הבניין הקיים בחלקו הדרום מזרחי של המגרש ימשך לשמש בהתאם לתכנית החלה.

התכנית נדונה ואושרה על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה, הועדה לשמירה על הסביבה החופית (ולחוף) והועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע). הועדות השונות אישרו את השימוש המאושר על פי תכנית חלה בבניין A וקבעו תמהיל שימושים למגורים, למסחר ולמלונאות ביתרת שטחי התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תכנית מס' תא/4018-מתחם חוף הצוק

507-0209650

מספר התכנית

19.985 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

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	180450
קואורדינאטה Y	671850

1.5.2 תיאור מקום

אזור חוף הצוק הדרומי, השטח התחום ברחוב שמעון סאמט מצפון, שצ"פ ורחוב רוזנבלום הרצל ממזרח ומתחם פרויקט "סי אנד סאן" מדרום, פארק החוף וחוף הים ממערב.
התכנית גובלת בתכנית תא/3700.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	רוזנבלום הרצל	12	
תל אביב-יפו	רוזנבלום הרצל	14	

שכונה חוף הצוק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6621	מוסדר	חלק	10	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
15	תא/1700 ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 13 / 9 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / 9 / א. הוראות תכנית תמא/ 13 / 9 / א תחולנה על תכנית זו.	7089	7808	05/08/2015
תמא/ 13 / ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13 / ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	2954		25/08/1983
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תא/ 1170	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1170 ממשיכות לחול.	1531	1628	12/06/1969
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ 1700 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1700 / ב ממשיכות לחול.	3494	155	25/10/1987
תא/ 1700 / ז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1700 / ז ממשיכות לחול.	3921	15	12/09/1991





תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לנושאים הבאים: תבנית חלוקת הבינוי ותכסית על ותת קרקעית, גובה המבנים ומיקום הגדרות.	17: 36 02/07/2019	יוסי סיון	10/02/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		17: 51 02/07/2019	דוד אילת	09/07/2018	1	1: 1250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		14: 19 30/05/2019	אילן מרכוס	28/04/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		14: 43 24/06/2019	יוסי סיון	14/07/2015	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	57	03-6374242	03-6374249	
	פרטי			ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III, שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	18 א	03-6480889	03-6480886	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	57	03-6374242	03-6374249	
פרטי			ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III, שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	18 א	03-6480889	03-6480886	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



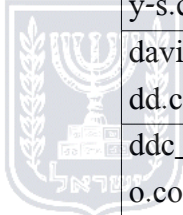
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסי סיון	4055	יסקי-מור-סיון	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m-y-s.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אילת	49924444	תכנון נוף בע"מ	.	(1)	13	03-9733640		david@minadd.com
מודד	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט-ליברמן מדידות בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yahoo.com
מהנדס אזרחי- תחבורה	יועץ תחבורה	אילן מרכוס	24709	אופק הנדסת תנועה	הוד השרון	החרש	4	09-7706000	09-7706001	office@ofec-eng.co.il

(1) כתובת : מושב מזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
בניין A	הבניין הדרום מזרחי (כמסומן בנספח הבינוי)
בניין B	הבניין הצפון מזרחי (כמסומן בנספח הבינוי)
בניין C	הבניין המערבי (כמסומן בנספח הבינוי)
מפלס הכניסה הקובעת	+11.30 אבסולוטי (על פי מפלס הכניסה לבניין A)

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**

תכנית לתיירות, מגורים ומסחר, המציעה הסגת הבינוי המאושר מעבר לקו 100 מ' מחוף הים וקביעת שטח זה לשצ"פ שיהווה חלק מהפארק החופי, וכן הקמת בניין מגורים ובית מלון עם דופן מסחרית, שיצטרפו לבניין הקיים. התכנית מציעה שינוי תפיסתי לטובת הפרדה בין שימוש מגורים ומלונאות בחלק שטרם נבנה, לעומת המצב הקיים שאיפשר "דירות נופש".

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד המגרש ביחס למצב המאושר, מ'מלונאות, תיירות, קייט ונופש' ליעוד תיירות מגורים ומסחר' ושינוי של חלק מהשימושים המותרים מבית מלון ומלון דירות למלונאות, מגורים ומסחר.
2. שינוי בינוי ביחס למצב המאושר: העתקת הבנייה במערב המתחם מזרחה בהתאם לקו ה-100 מ' מחוף הים לצורך הקמת בית מלון בן עד 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ועוד וקומה חלקית, לאורך החזיתות הצפונית והמערבית של המגרש.
3. קביעת שצ"פ בחלקו המערבי של המתחם אשר יצטרף לפיתוח איזור חוף הים.
4. קביעת זכויות בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת לשימושי מלונאות, מגורים ומסחר.
5. קביעת חזית מסחרית מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
6. קביעת זכויות לבניית מרפסות בבניין B ובבניין C עבור ייעוד המגורים והמלונאות.
7. הוספת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
8. שינוי קו בנין לרח' סאמט מ-10 מ' ל-4 מ' בקומת מפלס הרחוב, לטובת בניית קולונדה ושינוי לקו בנין 0 בקומות שמעל.
9. הסדרת השימושים בבניין A.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	201
מגורים מסחר ותיירות	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	101
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	101
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	101
תחום חוף ים	מגורים מסחר ותיירות	101
תחום חוף ים	שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלונאות, תיירות, קייט ונופש	19,985	100
סה"כ	19,985	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותיירות	15,856.78	79.32
שטח ציבורי פתוח	4,134.5	20.68
סה"כ	19,991.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. מעבר רגלי לציבור. ב. שבילים, מדרגות, שדרות, גני טיול, טרסות, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. ג. תתאפשר דרך גישה להולכי רגל מתא שטח 101 אל חוף הים. ד. כל השימושים לפי תא/5000.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, בתא שטח 201, ירשמו ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד מסוג שהוא. 2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית. 3. תא שטח 201 יפותח ויתחזק על ידי עיריית תל אביב יפו.</p>
ב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>הפיתוח יתוכנן באופן ששטח השצ"פ ישמש כשטח להחדרת מי נגר ממגרש תיירות, מגורים ומסחר.</p>
4.2	מגורים מסחר ותיירות
4.2.1	שימושים
	<p>א. בנין A - שימוש לפי תכנית תא/1700 ב. כל חוזה רכישה של יחידות בבנין A יכלול הוראה בדבר חובתו של כל רוכש להעמיד את הדירה לרשות הציבור הרחב באמצעות מאגר דירות או בצורה אחרת במשך חצי שנה לפחות בכל שנה. ההוראה תחול גם על רוכשי הדירות וחלפיהם העתידיים. מלון הסוויטות ינוהל ע"י חברת ניהול. סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת לתכנית. תירשם הערה תכנונית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בהתייחס לשימוש במבנה בהתאם לאמור. ב. בנין B - השימוש יהיה למגורים. ג. בנין C - ישמש לבית מלון, בהתאם לתקנים הפזיים של משרד התיירות. לא יותר כל שימוש אחר זולת מלונאות ושימושים נלווים לו, על פי כל דין. ד. מסחר ומלונאות יתאפשרו בקומות המרתף והקרקע בכל חלקי המגרש. ה. בריכת שחיה בקומת הגג בבנין C. ו. בריכת שחיה מעל תקרת המרתף.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1- בניה חדשה : כל תוספת בנייה מעבר למפורט בסעיף זה בטבלה 5, שאינה למלונאות, תהווה סטייה ניכרת לתכנית. תוספת קומות מעל הקרקע תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. זכויות שלא ניתן לנצל ניפחית בהתאם לאמור, תבוטלנה. 2- תותר בנייה על גג בנין C עבור שימושים למלונאות בכפוף להוראות הבאות :</p>

4.2

מגורים מסחר ותיירות

היקף הבנייה עד 50% משטח הקומה שמתחת. שטח זה כלול במניין השטחים העיקריים ושטחי שירות שהוקצו לבניין.

לא יותרו מתקנים טכניים על הגג, למעט במקרה שלא ניתן למקם מתקנים טכניים בתת הקרקע או באזורים פנימיים. הוראות להתרת מתקנים טכניים במידה ויוצבו, יפורטו במסמך עיצוב אדריכלי ונופי.

זכויות שלא ניתן יהיה לנצל נפחית, תבוטלנה.

3- גובה בניין B לא יעלה על 58 מ' מעל פני הים, בשל מגבלות רת"א ומשרד הביטחון; גובה בניין C לא יעלה על 27 מ' מעל פני הים

4-גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מ', גובה קומת כניסה עד 6 מ'. גובה הגדר עד 1.1 מ'.

5 -תחום החזית המסחרית לא יחרוג מתחום החזית המסחרית במבנה הצפוני לרחוב סאמט .

6- תכסית בינוי עד 50% מתא שטח 101.

7-לאורך רחוב סאמט בחזיתות המבנים B ו C בקומת הקרקע, יותרו שימושי מסחר, בתי קפה והסעדה לציבור הרחב, וחזית פעילה עם כניסות מהרחוב ומהמלון.

מרתפים

התכנית תאפשר הקמת חניון ציבורי, לרבות עבור רכב דו גלגלי בתת הקרקע ע"י אפשרות תוספת שטחים עיקריים במרתפים לצורך חניון ציבורי לבאי החוף והסביבה. תוספת זו לא תשנה את גובה הבינוי מעל הקרקע.

תותר תכסית תת קרקעית 100 % כל עוד קו המרתף בגבול המגרש המערבי לכיוון השצ"פ יהיה לכל היותר עד קו בניין עילי .

זיקת הנאה

במקום המסומן בתשריט עבור זיקת הנאה להולכי רגל תירשם זיקת הנאה לכלל הציבור בספרי המקרקעין



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	10	0.7 (7)	10 (6)	4 (5)	3	14 (4)	46.7 (3)	161	(2)	294	5086	(1) 10173	A מבנה קיים		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים מסחר ותיירות		
(11) 1392	10	0.7 (10)	10 (6)	4 (5)	3	14 (9)	46.7 (3)	116	(2)	500 (8)	5100	10233	B		מגורים ומסחר	מגורים מסחר ותיירות		
(16) 1590	10	0.7 (7)	10 (6)	4 (5)	3	3 (15)	15.7 (14)	198 (13)	(2)	2900 (12)	3545	7730	C בית מלון		מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים מסחר ותיירות		
									(2) 46500	3694	13731	28136	A,B,C	101	מגורים מסחר ותיירות	מגורים מסחר ותיירות		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

א. יותר ניוד שטחים עד סך של 500 מ"ר עיקרי ושרות בהתאמה, ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת מפלס הכניסה הקובעת.

מפלס הכניסה הקובעת הוא עפ"י הגדרות בפרק 1.9 לתקנון .

ב. תותר בנייה על גג בניין C עבור מלון בכפוף להוראות הבאות :

ג. היקף הבנייה עד 50% משטח הקומה שמתחתיה, שטח זה כלול במניין השטחים העיקריים ושטחי שירות שהוקצו לבניין

ד. זכויות שלא ניתן יהיה לנצל נפחית, תבוטלנה.

ה. תכסית בינוי עד 50% משטח המגרש החדש

ו. הגודל המירבי לחדר מלון 45 מ"ר נטו .

ז. במגרש 101 תותר תכסית תת קרקעית 100 % כל עוד קו המרתף בגבול המגרש המערבי לכיוון השצ"פ יהיה לכל היותר עד קו בניין עילי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך השטח העיקרי, לגבי 3694 מ"ר תירשם הערה תכנונית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כמפורט בסעיף 4.2.1 בהוראות.

(2) שטח שירות תת קרקעי לכל השימושים כולל חניה.

(3) גובה מעל פני הים +58 מ'.

(4) מעל ק' כניסה קובעת.

(5) קו בניין למפלס רחוב סאמט הוא 4 מ' וקו בניין מעל מפלס הרחוב הוא 0 מ'.

(6) קו בניין לסי אנד סאן.

(7) קו בניין ל שצ"פ תא שטח 201.

(8) מסחר הפונה לאורך רחוב סאמט.

(9) מעל ק' הכניסה הקובעת.

(10) קו בניין ל שצ"פ תא שטח 201.

(11) שטח מרפסות 12 מ"ר ליחיד.

(12) כולל שטח מסחרי הפונה לרח' סאמט.

(13) 198 יח"ד מלונאות (גודל מרבי 45 מ"ר).

(14) גובה מעל פני הים + 27 מ'.

(15) מעל מפלס הכניסה הקובעת + קומה חלקית.

(16) שטח מרפסות 12 מ"ר ליחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בניה ירוקה</p> <p>תנאי להיתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 והנחיות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר לנושא זה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. לא יינתן היתר למגורים (בנין B) מכח תכנית זו לפני מתן היתר למלונאות (בנין C) ולא תינתן תעודת גמר למגורים (בנין B) טרם מתן תעודת גמר למלונאות (בנין C).</p> <p>2. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, אשר יכלול בין היתר:</p> <p>א. התייחסות לנגר וניקוז במגרש, ויבחן אפשרויות לפיתוח שביל או מעבר לפארק החופי מאזור מלון (בנין C) וזאת ללא פגיעה במספר חדרים בו.</p> <p>ב. הוראות מחייבות לנטיעות עצי צל בהתאם לסביבה החופית בתחום השצ"פ. הוראות אלו יכללו סימון רצועות נטיעות ותשתיות רציפה ורחבה לשורשים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה למלון (בנין C) יהיה עמידה בתקנים המלונאים בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, ובהתאם לאישורו על כך.</p> <p>4. טרם אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, יאושר בוועדה המקומית מסמך מדיניות אשר יתייחס למפגש בין הקולונדה למרחב הציבורי שמצפון לה, בין גבול המגרש המזרחי לדרך המאושרת ובין השצ"פ והבינוי, ויובטח כי השטח שבין מבנה המלון והשצ"פ יפותח במשולב בשיפולי הקרקע הטבעיים.</p> <p>5. הצגת פתרונות למניעת מטרדים מהסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה וכל זה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו.</p> <p>6. הבטחת רישום השטחים להפקעה והשטח בזיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>7. תרשם זיקת הנאה מלאה לציבור בתחום הקלונדה לאורך רחוב סאמט.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>לא יינתן היתר מגורים לבנין B מכח תכנית זו לפני מתן היתר למלונאות בנין C ולא תנתן תעודת גמר למגורים בנין B טרם מתן תעודת גמר למלונאות בנין C</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>לבניה החדשה:</p> <p>1. התכנית תאפשר הקמת חניון ציבורי, לרבות עבור רכב דו גלגלי בתת הקרקע ע"י אפשרות לתוספת שטחים עיקריים במרתפים לצורך חניון ציבורי לבאי החוף והסביבה. תוספת זו לא תשנה את גובה הבינוי מעל הקרקע</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף לרבות חניית אופניים. כל החניה תהיה חנייה תת קרקעית לרבות חניה לאורחים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 סטיה ניכרת</p> <p>1. כל תוספת בנייה מעבר למצוין בטבלה 5 שאינה למלונאות תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>2. תוספת קומות מעל הקרקע תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>3. אי עמידה בסעיף 4.2.1 א' בהוראות תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>	<p>6.6</p>



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.7
<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה המושטות ע"י שדה התעופה דב הוז. הגובה המירבי לבניה הינו +58 מטר מעל פני הים. גובה זה חל על המבנה ועל מתקני העזר הנלווים להקמתו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות תעופה אזרחית לשם מתן הנחיות לסימון ותאורת הזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>3. הקמת מתקני עזר לבניה מותנת באישור רשות תעופה אזרחית לגובה המתקן ולשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה</p> <p>4. יש לידע מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורמים המבצעים לגבי הגבלות הגובה החלות על המבנים ומתקני עזר.</p> <p>5. הגבלות הגובה החלות על תחום התכנית תהיינה תקפות כל עוד מתקיימת פעילות התעופה האזרחית בשדה התעופה דב הוז. כל שינוי בגובה הבניה יתואם עם רשות תעופה אזרחית, בכפוף להגבלות בניה שיהיו בתוקף במועד זה.</p> <p>6. הרמת מנופים להקמת התכנית יבוצע בתיאום עם משרד הבטחון:</p> <p>א. יש להגיש ל משרד הבטחון תכנית מנופים מפורטת אשר תכלול בין היתר נ.צ המנוף, גובה, רדיוס זרוע המנוף ומש זמן ההרמה.</p> <p>ב. יש לתכנן את ההנפה למינימום זמן חריגה מגובה 58 מ' מעל פני הים -הגדרת שלביות בהרמת המנופים.</p> <p>7. הנחיות סימון לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139):</p> <p>א. נדרש סימון מבנה בסימון לילה.</p> <p>ב. נדרש סימון מנוף בסימון יום ולילה בהתאם לתקן. בשיא גובה המנוף וכן בשני קצוות זרוע המנוף תותקן תיאורת אזהרה ולארוך זרוע המנוף יש להתקין נקודות תיאורה.</p> <p>8. גובה התכנית המאושר מהווה המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על מבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>9. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת</p> <p>10. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

הנחיות מיוחדות	6.8
<p>1. ניתן יהיה במסגרת תשריט רישום קרקע להפריד את הבניינים למגרשים נפרדים, תוך רישום זיקות הנאה הדדיות.</p> <p>2. בתקופת הבניה ולאחריה לא תורשה גישה ותנועה של כל רכב בשטח השצ"פ וכן לא תורשה הקמתם של שטחי התארגנות או שטחים תפעוליים אחרים בו.</p> <p>3. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיחו נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>4. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצע בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדוייקים.</p> <p>5. השצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>6. כל שצ"פ ששטחו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>7. פסולת בניין:</p>	



הנחיות מיוחדות	6.8
<p>פינוי פסולת הבניין יבוצע בהתאם לתקן התקף בעת הגשת היתר. פסולת בניין ועודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר יפונו לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה</p> <p>8. חומרי חפירה ומילוי :</p> <p>בשלב החפירה יציג היזם לאגף איכות הסביבה את כמות עודפי העפר העתידיים להיווצר, את מקום סילוקם ותוכניות למניעת מטרדי אבק בעת חפירה וסילוק העפר.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור דו"ח שמטפל בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>9. תימוך מדרון :</p> <p>א. במקרה שהמרתף מגיע עד קו המגרש :</p> <p>תימוך המדרון יעשה ע"י קיר דיפון בקוטר כ 06- ס"מ כל 7 / ס"מ</p> <p>קיר הדיפון יחוזק במספר שורות עוגני קרקע זמניים .</p> <p>ליצירת גישה למכונת הקידוח תבוצע ברמת עפר</p> <p>ב. במקרה שהמרתף ירוחק מקו המגרש :</p> <p>במקרה שהמרתף ירוחק מקו המגרש מספר מטרים, יהיה אפשר לבצע את הדיפון מהמפלס הנמוך הקיים במגרש (10+ -11)</p> <p>תימוך המדרון יעשה כנ"ל ע"י קיר דיפון בקוטר כ 60 - ס"מ כל 75 ס"מ.</p> <p>קיר הדיפון יחוזק במספר שורות עוגני קרקע זמניים מספר השורות צפוי להיות קטן יותר מאשר המקרה הקודם</p> <p>המצוק הקיים ייתמך ע"י התזת בטון על רשת פלדה מוצמדת אל הקרקע ע"י מסמרי קרקע.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום מתן תוקף.