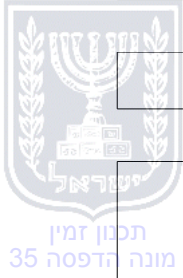


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0599266

תא/מק/4802 האזור 3, שינוי לתכנית 1435 על פי תא/5000



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית משנה יעוד קרקע ממסחר למשרדים ומסחר בהתאם להוראות תוכנית המתאר תא/5000. התכנית מתירה בנייה של עד 6 קומות ו 4 קומות מרתף כולל חניון תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תא/מק/4802 האוזנר 3, שינוי לתכנית 1435 על פי תא/
5000

מספר התכנית

507-0599266

1.2 שטח התכנית

2.035 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

כן

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	180343
קואורדינאטה Y	668650

1.5.2 תיאור מקום

רחוב האוזנר דב 3, 3א

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	האוזנר דב	3	

שכונה תכנית ל'י

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7221	מוסדר	חלק	13-14	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/03/1969		1515	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו ועל יתר הוראות תוכנית תא/1111 ממשיכות לחול	שינוי	תא/1111
19/02/1953		0	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ל ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ל
15/01/2004	1594	5264	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית ע 1 ממשיכות לחול	שינוי	תא/ע/1
22/12/2016	1792	7407	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/5000. הוראות תוכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/5000
27/03/2016	4616	7234	4053 לעניין גני ילדים	כפיפות	507-0177683
15/04/2019	9921	8200	4241 לעניין שירותים ציבוריים	כפיפות	507-0535294
01/04/1976	1529	2209	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית 1435 ממשיכות לחול	שינוי	תא/1435



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיראר גל-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיראר גל-אור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	13: 14 18/06/2019	עירד שרייבר	16/06/2019	1		מנחה	תנועה
לא	נספח בינוי	10: 40 30/06/2019	גיראר גל-אור	16/06/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	14: 19 16/06/2019	גיראר גל-אור	12/12/2018	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	רבקה אליסקו			תל אביב- יפו	ויטלה מאוריצינו				
	פרטי	מלכה גוטברג			תל אביב- יפו	בילטמור				
	פרטי	אסתר גרבוט			תל אביב- יפו	אהרון דוד גורדון				
	פרטי	אביבה הבר			תל אביב- יפו	בורלא יהודה				
	פרטי	מיכאל קלנר			תל אביב- יפו	יהואש				
	פרטי			ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9549091		meirav@canada- israel.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9549091		meirav@canada- israel.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רבקה אליסקו			תל אביב-יפו	ויטלה מאוריזיו				
בעלים		מלכה גוטברג			תל אביב-יפו	בילטמור				
בעלים		אסתר גרבוט			תל אביב-יפו	אהרון דוד גורדון				
בעלים		אביבה הבר			תל אביב-יפו	בורלא יהודה				
בעלים		מיכאל קלנר			תל אביב-יפו	יהואש				
בעלים				ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9549091		meirav@canada-israel.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ג'רארד גל-אור	83970	גל אור פישביין אדריכלים	תל אביב-יפו	נמל תל אביב	36	03-7294900	050-8961272	office@gf2005.co.il
	מודד	טל אלקלעי	507	טל זיו מדידות הנדסיות	רעננה	הגלים	26			tal_al@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	122440	דגש הנדסה	רמת גן	(1)		03-7554444		dgsh@dgsh.co.il

(1) כתובת: דרך בן גוריון 2.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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**

התוכנית משנה את ייעוד הקרקע ממסחר למשרדים ומסחר וקובעת את אחוזי הבנייה לפי יחס של רצפה חלקי קרקע עד 2.75 על פי תא/5000. הפרוייקט כולל 2 מבנים בני 6 קומות כל אחד (5 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית) וכן 4 קומות מרתף. במרתף 1- קומת משרדים ו/או מסחר ו-3 קומות חניון תת קרקעי. התכנית קובעת מעבר ברוחב 6.5 מטר בין המבנים המקשר את הגינה והרחוב שיהיה זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד ממסחר למשרדים ומסחר. מ 280 מ"ר ל 4118 מ"ר (תוספת של 3838 מ"ר) שחלקו מותנה בהקמה ותפעול מקומות חניה ציבורית.
- ב. הגדלת שטחים עבור עיקרי ושרות לפי יחס של רצפה חלקי קרקע של עד 2.75
- ג. השימושים יהיו תעסוקה, מסחר, משרדים וחניה יכלול 6 קומות מעל הקרקע וארבע קומות מרתף.
- ד. תכסית בינוי תהיה 42%
- ה. הגדלת תכסית המרתף ל 100%
- ו. קביעת קו בניין לרחוב עבור מרפסות: 3.0 מטר על פי סעיף 62א(א)(4).

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	3
מסחר ומשרדים	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	2, 1
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מסחר ומשרדים	2, 1
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	2, 1
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	381.62	18.75
יחידה מסחרית	1,654.06	81.25
סה"כ	2,035.68	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	381.62	18.75
מסחר ומשרדים	1,654.06	81.25
סה"כ	2,035.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים
	א. מסחר, משרדים, בתי תוכנה ומרפאות ב. מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות א. בהתאם לתכניות התקפות. ב. תותר תוספת שטחים לטובת מרפסות והם מעבר לזכויות הבניה הקבועות בטבלה 5, סך הכל 400 מ"ר ברוטו. מימושן מותנה בהקצאת 15 מקומות חניה ציבורית כמוגדר בסעיף 6.2. שטחים אלו יהיו רק לטובת מרפסות. ככל שאלו לא ימושו לטובת מטרה זו, מ"ר אלו יתכלו.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. באזורים המגוונים יובטח עומק של 1.5 מטר כבית גידול לעצים, תותר בו בניית פרגולות ו/או אלמנטי הצללה אחרים ובהתאם לתקנות הפטור. 2. יישמר במגרש מעבר הולכי רגל לציבור ברוחב של 6.5 מטר לפחות ושטחו לא יפחת מ 280 מ"ר תכנון זמין מונה הדפסה 35 על פי המסומן בתשריט, עליו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה לכל שעות היממה ובכל ימות השנה וללא גידור.
ג	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר ברוטו.
ד	חניה א. תקן החניה לתכנית יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.2.א' ב. קומות מרתף החניה תהיינה גבוהות על מנת שניתן יהיה להסב אותן לשימוש עיקרי. שטח זה יהיה מעבר לשטח העיקרי מעל הקרקע. הסבת השטח מחניה לשימושים עיקריים יהיה נתון לשיקול דעת הועדה המקומית.
ה	קווי בנין 1. קווי הבניין והמרפסות יהיו כמסומן בתשריט ויהיו מחייבים 2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותר קו בניין 0 בהתאם לתכנית ע 1

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2) 5	(2) 7	0	4	4	(1) 6	31	42	613	4310	2248	304	260	1498	703	1	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(2) 5	(2) 7	4	0	4	(1) 6	31	42	613	5790	3025	405	308	2052	944	2	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- (א) תותר תוספת שטחים לטובת מרפסות לשני תאי השטח והם מעבר לזכויות הבניה הקבועות בטבלה 5, סה"כ 400 מ"ר ברוטו. מימושן מותנה בהקצאת מקומות חניה ציבורית אשר התנאים להפעלתן ומימושן יהא לעת הוצאת היתר הבניה. שטחים אלו יהיו רק לטובת מרפסות. ככל שאלו לא יממשו לטובת מטרה זו, המ"ר יתכלו.
- (ב) תותר הסבת של שטח שירות בתת הקרקע לשטח עיקרי בתת הקרקע, שטח זה יהיה בנוסף לשטח העיקרי העל קרקעי המצויין בטבלה זו. הסבה זו תהיה כפופה לשיקול הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) + גג טכני למתקנים טכנים.
- (2) קו בניין למרפסות הוא 3 מטר.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

- א. היתר בנייה יוצא לשני תאי השטח ביחד.
 ב. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור
 ג. ככל שייבקש מימוש תוספת שטח לטובת המרפסות, תוקמנה חניות ציבוריות אשר התנאים להפעלתן ומימושן יקבע ע"י העירייה לעת הוצאת היתר בניה.
 ד. סימון המבנים להריסה בתחום התכנית

6.2**חניה**

- א. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או חניה 1 לכל 240 מ"ר תעסוקה ומשרדים ועוד חניה 1 לכל 50 מ"ר מסחר, הקטן מביניהם.
 ב. ככל שייבקש מימוש תוספת שטח לטובת מרפסות מקורות היזם יידרש לבנות כ-15 חניות ציבוריות בתשלום. זאת בנוסף על תקן החניה. החניות הציבוריות תהיינה לצמיתות ותושכרנה במחירי חניונים עירוניים כדוגמת אחוזות החוף. כלל החניות בתכנית לא תוצמדנה ולא תסומנה. היקף סופי של החניות הציבוריות, מיקומן ומחירן, ייקבעו בהסכם עם אגף הנכסים לפני אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.
 ג. תתוכנן רמפת כניסה ויציאה למרתפים מרחוב האוזנר.
 ד. פריקה וטעינה ופינוי אשפה יוסדרו בתחום קומות המרתפים.
 ה. קומות מרתף החניה תהיינה גבוהות על מנת שניתן יהיה להסב אותן לשימוש עיקרי.

6.3**בניה ירוקה**

- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בתקן ישראלי 5281 והנחיות הוועדה המקומית לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

6.4**ניהול מי נגר**

- ניהול מי נגר יעשה בהתאם למפורט בתמ"א 4/ב/34 סעיפים 23-24

6.5**זיקת הנאה**

- תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי ולשהייה במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט.
 בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הגובלים בהם. זיקת הנאה תחול גם בקומת המרתף העליונה למעבר תשתיות ציבוריות בגובה של עד 0.5 מטר. ניתן יהיה לשנות את מיקום זיקת הנאה בשלב ההיתר, אך לא את שטחה.

6.6**הריסות ופינויים**

- א. מבנים או חלקי מבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית - ייהרסו.
 ב. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה על ידי הוועדה המחוזית.
 ג. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6.7**תנאים למתן היתרי איכלוס**

- א. רישום בפועל של זיקות הנאה בתחום התכנית לטובת הציבור.
 ב. הריסת כלל המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנון והביצוע בשני תאי השטח ייעשה במשותף.	ללא

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35