

מוקדמת מס'.....

27/6/2007

מאשרת

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר ומפורטת מספר תא/3509

סוטין 29

שינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית A

שינוי מספר 2 לשנת 2004 של תכנית C-D

שינוי מספר 2 לשנת 2004 של תכנית 50

שינוי מספר 2 לשנת 2004 של תכנית 1906

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' תא/ 3509 - סוטין 29. שינוי מספר 1 לשנת 2004 לתכנית מס' A, שינוי מספר 2 לשנת 2004 לתכנית מס' C-D, שינוי מספר 2 לשנת 2004 של תכנית 50, שינוי מספר 2 לשנת 2004 של תכנית 1906, על שינוייהן (להלן התכניות הראשיות).
2. מסמכי התכנית: התוכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). גיליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:500 (להלן: "התשריט"). נספח בינוי בקנה מידה 1:500 (להלן "נספח הבינוי"). נספח תנועה בקני"מ 1:500 (להלן "נספח התנועה"). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את חלקה 646 בגוש 6217, בכתובת סוטין 29.
4. גבולות התכנית: בצפון - חלקות מס' 643 ו-647 בגוש 6217 במזרח - רח' פישמן מימון. בדרום - רח' סוטין. במערב - חלקה מס' 368 - שצ"פ
5. שטח התכנית: כ- 2.6 דונם
6. יוזם התכנית: חברת נווה שוסטר בע"מ.
7. בעל הקרקע: חברת נווה שוסטר בע"מ.
8. עורך התכנית: גיורא רוטמן- משה רוז אדריכלים ובוני ערים.
9. מטרת התכנית:
 - 9.1 חיזוק מערך המגורים באזור לצד פיתוח השטחים הפתוחים, כל זאת על-ידי:
 - א. פינוי והריסת בית המשרדים הקיים על החלקה.
 - ב. שינוי ייעוד הקרקע מ"אזור מגורים ג" לאזור "מגורים מיוחד" עם שטח פרטי פתוח וזיקת הנאה לציבור.

מאשרת

ג. קביעת זכויות בניה והוראות בניה למגדל מגורים הכולל עד 78 יח"ד, בגובה של עד 29 קומות מעל קומות כניסה (עד 114-מ' מעל פני הים) ועד-4 קומות מרתף (-80%-תכסית), בשטח עיקרי שלא יעלה על 7,710 מ"ר, שטחי שרות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 3,084 מ"ר וקביעת שטחי שירות מתחת לפני הקרקע בשטח שלא יעלה על 8,236 מ"ר.

ד. קביעת זיקות הנאה למעבר ולשימוש הציבור בשטח הפרטי הפתוח, בשטח המדרכה ובחניה שבמפלס הקרקע בתחום המגרש.

ה. קביעת הוראות בדבר תנועה ותניה.

9.2 לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' "A" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ מספר 1389 בתאריך 1.2.45, לשנות את תכנית מספר C-D אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ מספר 1176 בתאריך 1.2.45, לשנות את תכנית מפורטת מספר 50 על שינוייה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ מספר 1064 בתאריך 19.12.40, וכן לשנות את תכנית מפורטת מספר 1906 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ מספר 2301 בתאריך 6.3.77 (להלן: התכנית הראשית").

הוראות התכנית כוללות הוראות של תכנית מפורטת וניתן לגזור מהן היתרי בניה.

10. הוראות התכנית:

10.1 אזור מגורים מיוחד:

השטח המסומן בתשריט בצבע אוקר מותחם בצבע כתום הוא אזור "מגורים מיוחד" וחלות עליו ההוראות הבאות:

10.1.1 תכליות מותרות:

10.1.1.1 במרתפים: חניה, חניית אורחים, מחסנים דירתיים, שטחי שירות נוספים כהגדרתם בחוק ושימושים נוספים עפ"י תכנית מתאר "ע1" – מרתפים.

10.1.1.2 מעל פני הקרקע: דירות מגורים, שטחים לצרכי הבית המשותף ולרווחת הדיירים כגון: מועדון כושר וספורט ובריכת שחיה וכל הפונקציות הנלוות כגון מלתחות שירותים וסאונה. מבואת כניסה, גלריות, ושטחים טכניים.

10.1.1.3 השימוש בשטחים לרווחת הדיירים יהיה עבור דיירי הבנין בלבד. כל המתקנים ימוקמו בתוך חלל המבנה.

10.1.2 זכויות בניה:

10.1.2.1 סה"כ השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית לא יעלו על 7,710 מ"ר. בנוסף לשטחים העיקריים המותרים, תותר תוספת של עד 12 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד, סה"כ עד 936 מ"ר, עבור מרפסות פתוחות ומקורות. שטחים אלה ייועדו לשימוש מרפסות בלבד. תאסר סגירת המרפסות. במידה ולא יבנו המרפסות, שטחים אלה לא יתווספו לבנין.

10.1.2.2 סה"כ שטחי שירות מעל פני הקרקע לא יעלו על 3,084 מ"ר. סה"כ שטחי השירות מתחת לפני הקרקע (כולל מתחת לשפ"פ) לא יעלו על 8,236 מ"ר.

10.1.2.3 מספר יחידות הדיור לא יעלה על 78.

10.1.2.4 זכויות בניה שלא ניתן לממשן כתוצאה ממגבלות גובה, קווי בנין ותכסית בטלות מעיקרן.

מאשרת

10.1.3 גובה הבניה:

- 10.1.3.1 גובה מגדל המגורים לא יעלה על 114-מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים על הגג ובהתאם למגבלות מינהל התעופה האזרחי ומשרד הביטחון.
- 10.1.3.2 הגובה המרבי לא יעלה על 29 קומות מעל קומת כניסה, לא כולל חללים טכניים על הגג. לא יותרו קומות נוספות בהקלה, תוספת קומות תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.
- 10.1.3.3 יותרו עד 4 קומות מרתף.

10.1.4 קווי בנין ותכסית:

- 10.1.4.1 קווי הבנין למגדל המגורים מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע יהיו כמסומן בתשריט.
- 10.1.4.2 קו הבנין כלפי רח' סוטין יהיה 6-8 מ' כך שלא יותר מ-1/3 ממנו יהיה בקו בנין 6 מ'.
- 10.1.4.3 תכסית הבנין מעל פני הקרקע לא תעלה על 25% משטח המגרש (המגורים והשפ"פ).
- 10.1.4.4 תכסית המרתפים בתחום התכנית תהיה עד 80% משטח המגרש (המגורים והשפ"פ). היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו (לחלוח מים ו/או החדרתם אל מאגרי המים התת קרקעיים ו/או כל פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים).
- 10.1.4.5 מפלס המרתף העליון ייסוג לכל הפחות 6 מ' מגבולות המגרש להבטחת גינון סביבתי.

10.2 שטח פרטי פתוח:

השטח המסומן בתשריט במשבצות בצבע ירוק ועליהן נקודות ירוקות הוא שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור (מהווה חלק מחלקת המגורים) וחלות עליו ההוראות הבאות:

10.2.1 הוראות:

- 10.2.1.1 התכנית כוללת שפ"פ עם זיקת הנאה בשטח של 40% משטח המגרש לרבות תואי הסביבה אשר יפותח ללא אמצעי תיחום ויהיה ברצף עם המדרכה.
- 10.2.1.2 לא יותרו גדרות או כל אמצעי תיחום אחר בתחום השפ"פ. השפ"פ יפותח ברצף עם מפלס הרחובות הסובבים אותו.
- 10.2.1.3 במסגרת תכנית-עיצוב אדריכלי-ופיתוח-סביבתי יובטח מעבר לציבור בין השפ"פ לרחובות הגובלים. במעברים אלו תרשם זיקת הנאה לציבור.
- 10.2.1.4 תחזוקת השפ"פ תהיה באחריות בעלי הבנין. העיריה תוכל, לפי הצורך, להיכנס בנעלי הבעלים לנושא אחזקת השפ"פ.
- 10.2.1.5 רוחב המדרכות סביב השפ"פ לא יפחת מ-4 מ'.

מאשרת

10.2.2 תכליות מותרות :

10.2.2.1 מעל פני הקרקע - השטח יפותח כגן ציבורי - פתוח לציבור, תתאפשר הצבת מתקני משחק, פיתוח נוף, גינון, ריהוט גן ורחוב, תאורה, פסלים וכל תכלית אחרת הקשורה בכך, הכל בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 12.

10.2.2.2 מפלס המרתף העליון יכלול מילוי אדמה גננית בעומק של 1.5 מ'.

10.2.2.3 60% משטח השפ"פ יפותח בגינון.

10.2.2.4 מתחת לפני הקרקע - חניה תת-קרקעית ושטחי שירות בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 10.1.1.2 ובמסגרת זכויות הבניה המפורטות בסעיף 10.1.2.2.

11. תנועה וחניה :

11.1 מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. בנוסף יוקצו מקומות חניה לאורחים בהיקף שלא יפחת מ- 20% מהתקן. כל החניה על פי התקן תהיה תת-קרקעית.

11.2 הסדרי התנועה והחניה יהיו ע"פ נספח התנועה המנחה. נספח התנועה מחייב לעניין מיקום הכניסה לתניון והחניות העיליות. שינויים בנספח התנועה אשר יאושרו ע"י אגף התנועה בעירייה לא יהווה שינוי לתכנית זו.

11.3 לאורך הרחובות סוטינ ופישמן מימון, יוסדרו מקומות חניה במפלס הקרקע, כמסומן בנספח התנועה.

11.4 תתאפשר חניה מעבר לתקן החניה לצורך שיווקן לדיירים בסביבה. לא תותר הצמדת חניות אלה והחניות המיועדות לאורחים ליחידות המגורים בבנין (חניות אלה יהיו חלק מהשטח המשותף).

11.5 קטע המגרש אשר מיועד לחניות עיליות יסומן כחניה ציבורית בייעוד הקרקע המוצע וירשם ע"ש עיריית תל-אביב.

12. נספח בינוי תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי :

12.1 נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, אך מחייב לנושא הגובה המרבי וקווי הבניין המזעריים.

12.2 תוגש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למגרש המגורים והשפ"פ, לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה. התכנית תפרט את החתכים והחזיתות העקרוניים, פריסת שימושים, חומרי גמר והסדרי תנועה וחניה.

12.3 תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תפרט את אופן פיתוח השטח, כולל גינון, נטיעות, ריצוף, מפלסים, מדרגות, ריהוט רחוב, תאורה, מתקני משחק וכו'.

12.4 הקרקע ו/או המילוי הגנני מעל גג המרתף העליון, בשטח של בין 70% ל- 80% מהשטח הפנוי לבניה, היה בעומק של כ- 1.5 מ' כך שיתאפשר בתי גידול לעצים בוגרים ונטיעות אחרות בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר.

12.5 נסיגות המרתף העליון (כמפורט בסעיף 10.1.4.5) יאפשרו נטיעות עצים בוגרים לאורך הרחובות הגובלים במגרש.

13. הוראות נוספות :

13.1 רישום זיקת הנאה :

13.1.1 בשטח הפרטי הפתוח תרשם זיקת הנאה לציבור, על ידי מבקש היתר הבניה.

13.1.2 בתחום המגרש, לאורך המדרכות והחניה שבמפלס הקרקע, תסומן ותרשם זיקת הנאה לציבור, על ידי מבקש ההיתר.

13.1.3 השטחים המסומנים כזיקות הנאה לציבור יפותחו ברצף ויהיו פתוחים לציבור.

13.1.4 זיקות הנאה כמסומן בתשריט ובתכנית העיצוב האדריכלי ירשמו בלשכת רשם המקרקעין.

13.2 מבנה להריסה:

13.2.1 המבנה המסומן במסגרת צהובה בתשריט מיועד להריסה.

13.2.2 פסולת הבניין תפונה על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם לאתר פינוי פסולת מאושר ועל פי הנחיות העירייה.

13.2.3 בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.

13.3 בטיחות הטיסה:

13.3.1 היתרי הבניה למבנים שגובהם עולה על 60- מ' מעל הקרקע יינתנו רק לאחר קבלת הנחיות

מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

13.3.2 על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה דב בהתאם לתמ"א 15.

13.4 שונות:

13.4.1 תוספת יח"ד על האמור בהוראות התכנית תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

13.4.2 לא תינתנה הקלות מעבר לאמור בהוראות התוכנית.

13.4.3 היתר הבניה לתכנית יהיה אחד ולא ניתן לפצלו עבור עבודות חפירה ודיפון.

13.4.4 חומרי חזיתות המגדל יהיו מחומרים שאינם מהווים מטרד בנושא בוחק ושקיפות לבניינים הגובלים.

14. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף לתנאים אותם רשאית הוועדה המקומית לבקש על-פי החוק, יותנה מתן היתר בניה

בתנאים הבאים:

14.1 אישור הוועדה המקומית לתכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח סביבתי, כמפורט בסעיף 12.

14.2 הבטחת ביצוע הפיתוח הסביבתי ובכללו שטח השפ"פ, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח הסביבתי המאושרת.

14.3 הגשת דו"ח אקלימי הכולל בדיקת משטר הרוחות והנחיות למניעת מטרדי רוח אשר יאושר ע"י היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב-יפו.

14.4 מיקום פתחי האיוורור יקבע ע"י היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב-יפו, כמפורט בתכנית עיצוב אדריכלי. פתחי האיוורור לא יופנו אל עבר הבניינים הגובלים.

מאשרת

- 14.5 הגשת חו"ד סביבתית לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו אשר תכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים:
- (1) הנחיות להריסת המבנה ומניעת מטרדי זיהום אויר, אבק, רעש ותנועת כלי רכב כבדים במהלך תקופת הבניה.
 - (2) הנחיות לפינוי פסולת מהאתר בהתאם לתכנית האב.
 - (3) מיקום ותפעול חדר האשפה.
 - (4) בדיקת משטר רוחות והנחיות למניעת מטרדי רוח.
 - (5) הנחיות למתקני הבריקה בקומת הקרקע.
 - (6) טיפול במטרדים אקוסטיים.
 - (7) מיקום פתחי האיוורור לחניונים.
 - (8) הנחיות לחומרי גמר בחזיתות המבנה למניעת בוחק.
- 14.6 אישור היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב-יפו למתקנים לרווחת הדיירים ואישור משרד הבריאות לבריכת השחיה.
- 14.7 הבטחת רישום זיקות ההנאה למעבר לציבור בתחום התכנית כמפורט בסעיף 13.1.
- 14.8 אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו לנושאים הסביבתיים ולנושא גריסת חומרי בנין ומחזורם במקום.
- 14.9 אישור מינהל התעופה האזרחי, ומשרד הביטחון, לנושא הגובה ובהתאם להוראות סעיף 13.3.
- 14.10 יוכן תיק תעוד למבנה, על-פי הנחיות צוות השימור בעיריית תל-אביב-יפו.
- 15. תנאים למתן תעודת גמר / אכלוס:**
- 15.1 השלמת ביצוע השפ"פ.
 - 15.2 רישום זיקות ההנאה למעבר לציבור בתחום התכנית כמפורט בסעיף 13.1 בלשכת רשם המקרקעין.
 - 15.3 אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו לנושאים הסביבתיים.
 - 15.4 הקמת ו/או התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה.
- 16. הוצאות תכנון ופיתוח:**
- הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.
- 17. יחס לתכניות תקפות:**
- 17.1 על התכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית, במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.
 - 17.2 הוראות תכנית "ע-1 - מרתפים" על שינוייה תחולנה בשטח התכנית למעט בנושאים בהם תכנית זו משנה אותם.
 - 17.3 הוראות תכנית "ג' - גגות" על שינוייה חלות בשטח תכנית זו לנושא המתקנים הטכניים בלבד.
- 18. זמן ביצוע:**
- התכנית תבוצע תוך כ- 7 שנים מיום אישור התכנית.

מאשרת

19. אישורים:

ג'ורג' רוטמן - משה רז
 אדריכלים ובוני ערים
 ת"א 63571
 טל. 03-5270060 פקס. 03-5225005

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

חברת נאח שוסטר בע"מ

חתימת הועדה:

שם התכנית: תכנית מס' 3509 "סוטינ 29"		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 12.07.2006 פרוטוקול 2006-17 ב' החלטה 5	" " " "	
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 18.12.2006 'שיבה מס' 940	" " " "	
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה המחוזית
[Signature]	[Signature]	[Signature]
תאריך:	[Signature]	[Signature]

נושרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 3509 / תא
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תהליכה
 תאריך 18/12/06
 לאשר את התכנית
 נילח אודן
 יו"ר הועדה המחוזית

(כ.2)