

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

מחוז תל אביב

תכנית מס' תא/ 3658 "נס ציונה 7"

תל אביב

מחוז

תל-אביב-יפו

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

תוכן העניינים:

- | | | |
|---|----|---------------------------------|
| 2 | 1. | זיהוי וסיווג התכנית |
| 4 | 2. | מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה |
| 4 | 3. | טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית |
| 5 | 4. | יעודי קרקע ושימושים |
| 5 | 5. | טבלת זכויות והוראות בניה |
| 6 | 6. | זמן ביצוע התכנית |
| 7 | 7. | אישורים וחתימות |

1. זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית נס ציונה 7.
- 1.2 שטח התכנית 656.7 מ"ר.
- 1.3 מהדורות שלב הפקדה
 מספר מהדורה 1
 תאריך עדכון 6.8.2006
- 1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
 סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.
 מוסד התכנון המוסמך ועדה מחוזית להפקיד את התכנית אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
 קואורדינטה מערב 664,691/178,161
 קואורדינטה מזרח 664,701/178,195
 קואורדינטה דרום 664,679/178,177
 קואורדינטה צפון 664,714/178,179
- 1.5.2 תאור מקום רחוב נס ציונה 7, תל אביב-יפו.
 גבולות התכנית:
 מדרום-רח' נס ציונה, ממערב- חלקה 67 בגוש 6909, מצפון-חלקה 66 בגוש 6909, ממזרח-סמטת נס ציונה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל-אביב-יפו.
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית התייחסות לתחום הרשות ישוב חלק מתחום הרשות תל-אביב-יפו רחוב ומספר נס ציונה 7
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6909	מוסדר	חלק מהגוש	68	86

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

מאשרת

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	עמוד	תאריך
44	שינוי		עיתון רשמי 1142		20.11.1941
ג'	שינוי		4208	2974	21.4.1994
מ'	שינוי		2829	2350	24.6.1982

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים/גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
תשריטת התכנית	מחייב	1:250	1	24.01.06	פייגין אדריכלים
הוראות התכנית	מחייב	לא רלוונטי	8	07.02.06	פייגין אדריכלים
נספח בינוי	מנחה. הנספח מחייב לנושאים שע"פ ס' 4.1.2.3	1:250	1	07.02.06	פייגין אדריכלים

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 מחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

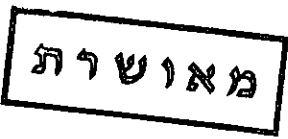
מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
מגיש התכנית	יעקב דמקני	51432599		שי עגנון 18 בת ים	03-5522840	03-6810096

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
בעלים	יעקב דמקני	51432599		שי עגנון 18 בת ים	03-5522840	03-6810096

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

עורך התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
עורך התכנית	יהודה פייגין	07199	פייגין אדריכלים בע"מ	מעלה הצופים 19 ר"ג	03-6738478	03-6738476
מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי בע"מ	מושב חמד 125 50295	03-9607316	03-9603067



1.9 הגדרות בתכנית

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

התאמת הוראות הבניה ושיפור התכנון בתחום חלקה 68 על מנת שניתן יהיה לבנות מלון מודרני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א' לאזור מלונאות.
2. תוספת שטחים עיקריים למילוי קומת הכניסה החלקית בכדי לייצר קומת לובי מלאה.
3. תוספת קומה שישית חלקית ובה 4 חדרי מלון שאינה גבוהה מפיר חדרי המדרגות והמעליות המאושר בהיתר, בנסיגה של 2 מ' מהחזיתות הצדדיות ושל 3 מ' מהחזית הקדמית. סה"כ 7 קומות במבנה.
4. תוספת של 385 מ"ר שטחים עיקריים ו- 71 מ"ר שטחי שירות.
5. הגבהה של 2 מ' מהגובה המותר להסתרת המתקנים הטכניים וציוד מיזוג האויר.
6. שינוי בהתאם של תכנית מתאר מס' 44 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה עיתון רישמי 1142 מיום 20.11.1941, של תכנית ג' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ מס' 4208 מיום 08.12.1991 ושל תכנית מ' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ מס' 2829 מיום 24.6.1982 (להלן התכנית הראשית).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		656.7	שטח התכנית – דונם
	4	56	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
	385	1340	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	71	1687	שטחי שירות – מ"ר (כולל מתחת לקרקע)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
חלקה 68	מלונאות
חלק חלקה 86	דרך

מ א ו ש ר ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור למלונאות

4.1.1 שימושים

יותר השימוש למלונאות בלבד בכל הקומות.

4.1.2 הוראות

- 4.1.2.1 לכיוון סמטת נס ציונה גובה הגדר לא יעלה על 1 מ'.
- 4.1.2.2 לכיוון סמטת נס ציונה יבוצע גינון ופיתוח נופי בתחום המגרש בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.
- 4.1.2.3 נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין גובה המבנה והנסיגה מהחזיתות.
- 4.1.2.4 בקומה השישית תהיה נסיגה של 2 מ' מהחזיתות הצדדיות ושל 3 מ' מהחזית הקדמית, כמסומן בנספח הבינוי.
- 4.1.2.5 גובה המבנה יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- 4.1.2.6 תיקבע זיקת הנאה לציבור למדרכה לאורך רחוב נס ציונה כמסומן בתשריט.
- 4.1.2.7 ליתר הנושאים יחולו הוראות התכנית הראשית.
- 4.1.2.8 תקן החניה יהיה ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- 4.1.2.9 השימוש המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון מלונאי של משרד התיירות.

4.2 אזור לדרך

4.2.1 השימושים ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965..

4.2.2 בחזית המגרש יבוצע מפרץ ע"פ המסומן בנספח הבינוי עבור פריקה וטעינה, העלאה והורדה של נוסעים ולא תותר בו חניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%)	מספר חדרי מלון	גובה מבנה (מטר) מעל מפלס הכניסה	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
		מעל לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	צידיים	אחורי		
		עיקרי	שרות										
מלונאות	558	1340	615	ע"פ תכנית ע" 1	70%	56	26 מ'	6 מעל קומת כניסה. הקומה השישית הינה חלקית.	עפ"י תכנית ע" 1	כמסומן בתשריט			
דרך	98.7												

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה/תעודת גמר:

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות היזם לרישום זיקת ההנאה לציבור.
- 6.1.2 תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע רישום זיקת ההנאה בפועל.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א לפתרונות איורור המרתפים אשר יהיו בתחום המגרש ולא יהוו מטריד לשכנים וכן לכל הנוגע למערכות הטכניות של המבנה, מתקני אשפה ומניעת מטורדים.
- 6.1.4 על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין קיומו של שדה התעופה דב הז. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון
- תנאי למתן היתר בנייה חייב באישור רשות שדות התעופה האזרחית
- תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

6.2 הוצאות התכנית

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

6.3 הוראות פיתוח

מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או ביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בכל השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית, וזאת בכפוף לתאום הנדסי בעיריית תל-אביב-יפו.

7. זמן ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.
אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש לא הוצא היתר בניה, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה	
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
<p>שם התכנית: א.א. 3658</p> <p>הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)</p> <p>תאריך: 11.4.07 פרוטוקול: 9-72007 תע"מ: 9</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>אישורה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</p> <p>תאריך: 4.6.07 ישיבה מס': 957</p> <p>מנהל האגף: ר.ש.</p> <p>מהנדס העיר: [חתימה]</p> <p>ימ"ר הנהלה / יוער ועדת המשנה: [חתימה]</p> <p>תאריך: 30/8/07</p> <p>דודן ספיר סגן ראש העירייה</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו</p> <p>שם התכנית: א.א. 3658</p> <p>הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)</p> <p>תאריך: 11.4.07 פרוטוקול: 9-72007 תע"מ: 9</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>אישורה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</p> <p>תאריך: 4.6.07 ישיבה מס': 957</p> <p>מנהל האגף: ר.ש.</p> <p>מהנדס העיר: [חתימה]</p> <p>ימ"ר הנהלה / יוער ועדת המשנה: [חתימה]</p> <p>תאריך: 30/8/07</p> <p>דודן ספיר סגן ראש העירייה</p>
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' ת"מ 3658</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 4.6.07 לאשר את התכנית.</p> <p>גיגה זרון</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>כ.י. 24/9/07</p>	<p>ועדה מחוזית</p>

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15.7.07	שורש ישי בע"מ 	שורש ישי בע"מ 3-1274679-5	51432599	יעקב דמקני	מגיש התכנית
15.7.07	שורש ישי בע"מ 	שורש ישי בע"מ 3-1274679-5	51432599	יעקב דמקני	בעלי עניין בקרע
15.7.07	פייגין אדריכלים (1995) בע"מ 	פייגין אדריכלים בע"מ	07199	יהודה פייגין	עורך התכנית