

מאשרת

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו.

תכנית מתאר מפורטת מס' 2396 ב' :
" מלון, מסחר ודירות למגורים
ברחוב הירקון".

- שינוי מס' 1 לשנת 2000 לתכנית מפורטת מס' 2396 -
" בית ספר הירקון".

מאוסרת

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו.
תכנית מתאר מפורטת מס. 2396 ב' - "מלת, מסחר, ודירות למגורים ברחוב הירקון".
שינוי מס' 1 לשנת 2000 לתכנית מפורטת מס. 2396 - "בית ספר הירקון".

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס. 2396 ב' - "מלון, מסחר, ודירות למגורים ברחוב הירקון", שינוי לתכנית מפורטת מס. 2396 - "בית ספר הירקון".
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 2. גיליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
 3. גיליון אחד של נספח בינוי בקנ"מ 1:500 ו-1:100 (להלן "נספח הבינוי"). נספח זה הוא בינוי מחייב לעניין קווי בנין מזעריים, גובה מרבי, מס' קומות מירבי ומרחק ממבנים אחרים, מיקום השטחים המלונאיים ושטחי המגורים.
 4. נספח תנועה.
 5. תכנון ראשוני בהתאם לסעיף ח' לתמ"א 2/א/23.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט, הכולל את חלקה 77, חלקי חלקות 100,101, ו-106 בגוש 6916, וחלק מחלקות 87 ו-93 בגוש 7229.
4. גבולות התכנית: בין הרחובות: הירקון - במזרח, הרברט סמואל - במערב, זרובבל - בצפון, ועזרא הסופר - בדרום.
5. שטח התכנית: כ- 6,400 מ"ר.
6. יחוס ומגיש התכנית: פרוייקט אורנים בע"מ, אלקטרה ישראל בע"מ.
7. בעלי הזכויות בקרקע: עיריית תל אביב-יפו, פרוייקט אורנים בע"מ ואלקטרה ישראל בע"מ.
8. המתכנן: תשבי-רחזי, אדריכלים 2002 בע"מ.
9. מטרות התכנית: לעודד חידוש, פיתוח והחייאת רחוב הירקון והטיילת, חאת ע"י:
- א. השלמת רצף הקולונדה לאורך הטיילת, הרחבת רחוב הירקון ויצירת חניון לשימוש ציבורי.

- ב. הגדלת השטחים העיקריים מ-11,360 מ"ר ל-14,092 מ"ר למלון, דירות מגורים ומסחר מלונאי. הגדלת שטחי השרות מעל הקרקע בהתאמה, כמפורט בטבלת השטחים. בתוך השטח הנ"ל נכלל מוסד ציבורי בשטח כולל של 350 מ"ר.
- ג. תוספת במספר הקומות מעל הקרקע, תוך קביעת מבנה תחתון בגובה 12 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין מרחוב הירקון. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 1 מ' ממפלס רחוב הירקון. המבנה התחתון בן 2 קומות מעל קומת הקרקע, ומעליו מבנה עליון בן 24 קומות וקומת גג טכנית. סה"כ 28 קומות עד לגובה 97 מ'.
- ד. קביעת הוראות בניה.
- ה. קביעת הנחיות בינוי.
- לשנות בהתאם לנ"ל את תכנית ממורטת מס. 2396, אשר אושרה ברשומות בתאריך 30.12.1993, מס' ילקוט פירסומים: 4180.

10. הוראות התכנית: 10.1. מגרש מיוחד: השטח הצבוע בצבע כתום ומותחם בקו כתום כהה הינו מגרש מיוחד, וחלות לגביו ההוראות הבאות:

10.1.1 תכליות:
מלון, מסחר מלונאי, בתי אוכל, מוסד ציבורי, דירות למגורים וחניה.
מתחת לקרקע יהיו עד 3 קומות מרתף וחניה.
במבנה התחתון ובקומת המבנה העליון הראשונה - מלון, מסחר מלונאי, שרותי מלון, בתי אוכל, מתסנים, ומוסד ציבורי.
בקומות העליונות - מלון ודירות למגורים.
בקומת הגגות - מתקנים טכניים וחדרי מכונות.

10.1.2 זכויות בניה:
א. זכויות הבניה במגרש יהיו עפ"י הטבלה הבאה:

מצב מוצע					מצב קיים				
שטחי שרות במ"ר **		שטחים עיקריים במ"ר *		שימוש	שטחי שרות במ"ר		שטחים עיקריים במ"ר		שימוש
מתחת לקרקע מ"ר	מעל הקרקע מ"ר	מתחת לקרקע מ"ר	מעל הקרקע מ"ר		מתחת לקרקע מ"ר	מעל הקרקע מ"ר	מתחת לקרקע מ"ר	מעל הקרקע מ"ר	
18600 ***	4159		6931	מלון	18600				מלון דירות
	3600	-	6931	דירות למגורים	שימושים לפי תכנית "ע"	6100	-	11360	
	120		230	מוסד ציבורי	-	יוקצו סה"כ 350 מ"ר			מוסד ציבורי
	7879		14092	סה"כ במ"ר		6100		11710	סה"כ במ"ר

* תותר העברת שטחים עיקריים מאותו שימוש מעל הקרקע אל מתחת לקרקע, בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח העיקרי.

** תותר המרה של שטחי שרות בין השימושים השונים, בהיקף שלא יעלה על 15% משטחי השרות המותרים. לא תותר העברת שטחי שרות ממלונאות למגורים.

*** השימושים לפי תכנית "ע" על כל שינוייה: שרותי מלון, ממו"ים, חניה, חניון ציבורי, ח. טכניים וכו'.

תותר חמרה למסחר מלונאי ובתי אוכל של עד 705 מ"ר שטחים עיקריים, מהשטחים העיקריים המיועדים למלונאות ו- 705 מ"ר שטחים עיקריים מהשטחים המיועדים למגורים.

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

הוראות בניה:

10.1.3

10.1.3.1 קווי הבניין לרחוב זרובבל ועזרא הסופר יהיו 3 מ'.

קווי הבניין לרחוב הירקון יהיו לא פחות מ- 4 מ' בקומות המסד ולא פחות מ- 8 מ' בקומות חמגדל. קווי הבניין לרחוב הרברט סמואל יהיו 0 מ' בקומות המסד ובקומות חמגדל. עומק הקולונדה יהיה 8 מ'.

10.1.3.2 גובה הבניין כולל מבנים ומתקנים על חג יהיו כמסומן בנספח הבינוי ולא יעלה על 97 מ' ממפלס הכניסה למלון. גובה הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.0 מ' ממפלס רחוב הירקון.

10.1.3.3 לצד רחוב הרברט סמואל ומלוא אורך החזית ובקו בנין "0" תבנה ב"מבנה תחתון" קולונדה ומעליה עד 2 קומות נוספות בגובה כולל שלא יעלה על 12.0 מ' (ממפלס הכניסה הקובעת ברחוב הירקון) לשימוש המלון, המסחר, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

10.1.3.4 לצד הרחובות עזרא הסופר, זרובבל והירקון תותר בניית מבנה תחתון לעיל (ולהלן "המבנה התחתון") הכולל 2 קומות מעל קומת הקרקע, בגובה כולל שלא יעלה על 12.0 מ' (מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין) לשימושי המלון, המסחר ודירות למגורים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

10.1.3.5 יתר זכויות הבניה ירוכזו במבנה עליון (להלן "המבנה העליון") שגובהו לא יעלה על 24 קומות וקומת גג טכנית מעל המבנה התחתון. סה"כ 28 קומות, וגובהו מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 97 מ' (גובה אבסולוטי 101.38 מ' מעל פני הים).

10.1.3.6 אורך חזית המבנה העליון לצד רחוב הרברט סמואל ורחוב הירקון לא יעלה על 26 מ'.

10.1.3.7 לכיוונים צפון ודרום, המבנה העליון יהיה במרחק שלא יפחת מ- 20 מ' מהבניינים שלהלן:

- (א) מבנים קיימים שגובהם מעל 5 קומות על"ג קומת עמודים.
- (ב) מבנים כנ"ל אשר היתר בניה להם אושר בוועדה המקומית.
- (ג) מבנים הכלולים בתכניות מפורטות הגובלות בתכנית זו ואשר אושרו להפקדה.



10.1.3.8 תותר בניית מרתפים מתחת לרחובות זרובבל ועזרא הסופר. תכנון המרתפים בתחום זה יכלול מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ובמפלס אחד עם מפלס הרחוב, עבור עצים בוגרים. רחובות הרברט סמואל והירקון תותר בניית מרתפים בגבולות המגרש.

10.1.3.9 תכנית העיצוב האדריכלי תבטיח את מירב הפתיחות והשקיפות של המבנה ביחס לרחובות הסובבים אותו.

10.1.3.10 ימוזערו שימושים טכניים בחזיתות המבנה.

10.1.3.11 תותר הבלטת גגונים לכיוון רחוב "הירקון" לקירווי הכניסה לאגף המלון מעבר לקו הבנין ועד גבול המגרש, ולכיוון רחוב עזרא הסופר עד קו המדרכה הסמוכה לבנין, באישור הועדה המקומית.

11. הנחיות להקמת המלון, המסחר ודירות למגורים:
- כללי:
- השטחים המלונאיים ימוקמו ככל שניתן בחלק המערבי של המבנה, כמצוין בנספח הבינוי.
 - הכניסה הראשית, הלובי וגרעין המעליות לדירות המגורים יהיו נפרדים מאלה שעבור המלון.
 - מעל המבנה התחתון תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש המלון ודירות המגורים.
- א. מלון:
1. המסחר המלונאי ושרותי המלון ימוקמו במרתף בקומת הקרקע וכן ביתר הקומות, עפ"י צרכי המלון.
 2. המלון ישמש לאכסון מלונאי רגיל ולא תותר מכירת שטחי מלון והשטחים הציבוריים המשרתים את חדרי המלון בנפרד. שטחי המלון יישארו בכל עת בבעלות אחת. תרשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.
 3. לא תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות משימוש מלונאות לשימוש מגורים.
- ב. מגורים:
1. שטח הממוצע העיקרי לדירות המגורים לא יפחת מ-70 מ"ר.
 2. תותר בניית מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר לדירה, לכל יחידת דיור במרתפים בלבד.

12. שטח ציבורי:

במבנה התחתון יוקצו 350 מ"ר לשימושים קהילתיים כגון: ספריה, מועדון קשיש, בית כנסת ושימושים דומים אשר לא יהוו מטריד לסביבתם ולמלון. שטח זה ימוקם לצד רחוב הירקון והכניסה אליו תהיה מרחוב הירקון ו/או מרחוב עזרא הסופר ו/או מרחוב זרובבל בשליש מזרחי שלהם.

13. תנועה וחניה:

13.1 נספח תנועה עקרוני מחייב לגבי כניסות ויציאות לחניון וחניה תפעולית. החניה, הפריקה וטעינה יהיו על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. למס' מקומות חניה זה יתווספו לפחות 86 מקומות חניה לצורך חניון ציבורי תת-קרקעי. בשטחי המרתף שמתחת לתחום הדרך ברחובות עזרא הסופר וזרובבל ניתן להשתמש לחניון ציבורי בלבד. עבור המלון, המסחר, ודירות המגורים חניה תת-קרקעית בלבד.

13.2 הכניסה והיציאה לחניה תהיה מרחוב זרובבל, כמצויין בנספח התנועה.

13.3 תתקיים הפרדה פונקציונאלית בין החניה הציבורית והחניה לדירות המגורים.

13.4 מס' מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

14. אחזקה והפעלה:

ההפעלה והאחזקה של הבניין כולל החניון הציבורי והשטח הציבורי הקהילתי, תבוצענה באמצעות חברת/ות ניהול ואחזקה. חובה זו תעוגן בחוזי המכר של הדירות למגורים והמסחר.

15. מגבלות תעופה:

על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה התעופה נתב"ג. בהתאם לתכנית תמ"א 4/2 לא יוצאו היתרי בניה, אלא לאחר תאום עם רשות התעופה האזרחית.

16. תנאי למתן היתר בניה:

16.1 תנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית זו הוא הכללת חזיתו המערבית של המבנה בבקשה להיתר בניה ברצף החזיתות שלאורך רחוב הרברט סמואל, מכיכר הכנסת בצפון ועד רחוב נחמיה בדרום.

16.2 היתרי בניה יינתנו רק לאחר קבלת הנחיות רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

16.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.

16.4 לעת הוצאת היתרי בניה ינתנו הנחיות מהנדס העיר והרשות לאיכות הסביבה לצמצום המטרדים במהלך הבניה.

16.5 לא תותר העתקת תשתיות אל תחום הרצועה לתכנון ברח' "הרברט סמואל", אלא בתאום עם הרשות המוסמכת עפ"י תמ"א 23 א'.

16.6 תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת עפ"י תמ"א 23 א'.

- 6 -

- 17.1 רישום שטחים: השטח למוסד ציבורי-קהילתי והחניון הציבורי ירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו, בכפוף לרישום הערה בדבר היעוד למוסד ציבורי וחניון ציבורי בלבד.
- 17.2 יש לרשום זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור, כמסומן בתשריט ובשטחים כדלקמן:
- (1) הקולונדה בעומק 8.0 מ' לצד רחוב הרברט סמואל.
- (2) תחום קו הבניין ברוחב 3.0 מ' לצד הרחובות עזרא הסופר וזרובבל.
- (3) תחום קו הבניין ברוחב 4 מ' לצד רחוב הירקון.
- תנאי למתן תעודת גמר יהיה הבטחת רישום השטחים המפורטים לעיל.
18. עתיקות: בהתאם להוראות רשות העתיקות, נקבע בזה כדלקמן:
- 19.1 התכנית שבנדון נכללת בתחומי אתר עתיקות המוכרז כדון "תל-אביב, מנשייה" י"פ: 4918 עמ' 4785 מיום 11/9/2000 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 19.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 19.3 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען הזים במימונו כפי שנקבע בדון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- 19.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י הזים ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 19.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בהיתר הבניה, תהיה הועדה המקומית, לפי סמכותה שבדון, רשאית להתיר שינויים בהיתר הבניה ז/או לדרוש תיקון ההיתר ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת תיקון ההיתר זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
19. זמן משוער לבצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.
20. יחס לתכניות תקפות: יחס לתכנית מתאר מקומית "ע" (מרתפים). הוראות תכנית "ע" על כל שינוייה יחולו על תכנית זו, למעט הסעיפים: 2.1 מספר קומות המרתף. 4.2 מימדי קומות המרתף. לגבי עניינים אלה יחולו הוראות תכנית זו.

20.2 יחס לתכנית הראשית - תכנית מס. 2396 - "בית ספר הירקון":
 על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית.
 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית -
 תחולנה הוראות תכנית זו.

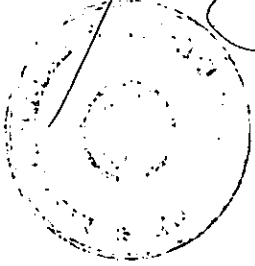
20.3 על תכנית זו חלות הוראות תכנית תמ"א 2/4 - תכנית המתאר
 הארצית לנתב"ג.

מנהל האגף נכסי העירייה
 29.9

פרוייקט אורנים בע"מ
 סוקולוב ו/הרצליה
 טל 09-503469

חתימת בעלי הזכויות בקרקע:

21. חתימות:



פרוייקט אורנים בע"מ
 סוקולוב ו/הרצליה
 טל 09-503469

חתימת יוזם ומגיש התכנית:

תשבי ערזאי, אדריכלים 2002 בע"מ
 דרו השלום, ת"א 67892
 טל: 03-6954455

חתימת המתכנן:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית: תמ"א/2396-5 - אגון, מספר זכ"ת: 2396/5			
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך:	28.12.2005	פרוטוקול:	2005-30
.....	"	"
.....	"	"
.....	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך:	17.07.2006	מס' ישיבה מס':	925
מנהל האגף:	מחלק האגף:	יו"ר ועדה/אגף ועדת המשנה:	תאריך:

מהדורה מס': 26
 תכנית בהפקדה: 21.7.2003
 מהדורה מס': 28
 עדכון: 16.10.2006

דרווי סוקולוב
 סגן ראש העירייה

שרד הפנים מחוז תל-אביב	
יו"ר התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' תמ"א/2396	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום:	24.4.06
לאשר את התכנית.	17.7.06
גילה אורון	מנהל מחלק
יו"ר הועדה המחוזית	תכנון