



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' תא/מק/3724 - יורדי הסירה 16

תכנית בסמכות ועדה מקומית

מחוז תל אביב תל אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

סוג התכנית שינוי בקווי בניין

תוכן העניינים

2	1. זיהוי וסיווג התכנית
6	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
6	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
6	4. יעודי קרקע ושימושים
7	5. טבלת זכויות והוראות בניה
8	6. הוראות נוספות
8	7. ביצוע התכנית
8	8. אישורים וחתומות

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת כתיקון לתכנית מפורטת 2770 מלונות – ב. בתכנית 2770 נפלה טעות ברוחב המגרש בתכנית זו עודכן רוחב המגרש בהתאם למדידה וקטן מהתכנית המקורית ב-4.0 מ. אי לזאת זכויות הבניה שניתנו בתכנית המקורית לא ניתנות לניצול במסגרת קווי הבנין המקוריים. התכנית מתקנת את קווי הבנין ומאפשרת לנייד זכויות בניה לגג, במסגרת סה"כ הזכויות המאושרות בתכנית הראשית,

דברי ההסבר אינם מהווים חלק מהוראות התכנית

מחוז תל אביב

תכנית מס' תא/מק/3724 – יורדי הסירה 16

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	יורדי הסירה 16 ת"א
1.2	שטח התכנית	0.282 ד'
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה 3 תאריך עדכון 26.07.09
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת ללא איחוד וחלוקה ועדה מקומית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X תל אביב יפו
1.5.2	תאור מקום	גבולות התכנית : מצפון – רחוב יורדי הסירה, ממזרח-חלקה 48 בגוש 6962 רחוב יורדי הסירה 18, מדרום-חלקה 52 בגוש 6962, ממערב-חלקה 50 בגוש 6962 יורדי הסירה 14.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית התיחסות לתחום הרשות תל-אביב-יפו חלק מתחום הרשות.
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב תל אביב יפו
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית התיחסות לתחום הרשות תל אביב -יפו כל תחום הרשות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6962	מוסדר	חלק	49	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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	תאריך
2770	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 2770 ממשיכות לחול.	4855	13.02.2000
ע1 - מרתפים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ע-1 מרתפים. הוראות תכנית ע-1 מרתפים תחולנה על תכנית זו.	5264	15.01.2004

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחילה	קני"מ	מס' עמודים	מס' גיליונות	תאריך עליכת המסמך	עורך המסמך
הוראות	מחייב	לא רלוונטי.	10		26.07.09	משה ורד
תשריט	מחייב	1:250		1	26.07.09	משה ורד

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	אדריכל	משה ורד	000523944	16052	מ.ג.ר. אדריכלים 512746207	מודליאני 14	03-6955747	0544-744975	03-6958458	moshe@m-vered-arc.co.il

1.8.1.1 יזם במעל

יזם במעל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם במעל	לא רלוונטי.	כך ישראל	459673	לא רלוונטי..	לא רשות מקומית	רח' לסל 10 ת"א	03-5466432	052-2453425		
	"	כך עידן	32391377	"	"	ת.ד. 454 קודומים	09-7921350	054-8033235		
	"	כך עמית	029630241	"	"	ת.ד. 454 קודומים	09-7921552	052-2493994		
	"	מנשה יצחק	5095495	"	"	רח' היבנר 15 פתח תקווה	03-9223386	054-4334344		
	"	מנשה אבי	33593635	"	"	ברזני 3 ת"א	03-3492635	052-477785		

תכנית מסי' תא/מק/3724 "יורדי חסימה 16"
עמוד 5 מתוך 9

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רשיון	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0522-453425	03-5466432	רח' לסל 10 ת"א	לא רלוונטי..	לא רלוונטי..	לא רלוונטי..	459673	כך ישראל	לא רלוונטי.	• בעלים
		054-8033235	09-7921350	ת.ד. 454 קדומים	"	"	"	32391377	כך עידן	"	•
		052-2493994	09-7921552	ת.ד. 454 קדומים	"	"	"	029630241	כך עמית	"	•
		054-4334344	03-9223386	רח' היבנר 15 פתח תקווה	"	"	"	5095495	מושה יצחק	"	•
		052-4777785	03-3492635	ברזני 3 ת"א	"	"	"	33593635	מושה אבי	"	•

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדרסל
msh@m-vered-arc.co.il	03-6958458	0544-744975	03-6955747	מודדיליאני 14 ת"א	מ.ג.ד. אדריכלים	16052	0005223944	מושה נרד	אדריכל	אדרסל
nadhar@bezeqint.net	03-9071164	0544-646890	03-9071446	כפר קאסם 49940	מודד יסא מודד מוסמך (809)	809		מודד יסא	מודד מוסמך	מודד

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

שינוי הוראות תכנית 2770 – "מלונות 2" – המאפשרת בניית מלון בחלקה 49 בגוש 6962 – רח' יורדי הסירה 16 תל-אביב יפו, לצורך תכנון מיטבי של זכויות הבניה במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי קווי בניין ללא תוספת זכויות לפי סעיף 62-א(א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 כמפורט:
 קו הבניין הצידי ישונה מ- 3.6 מ' ל- 2.7 מ'.
 קו הבניין האחורי ישונה מ- 6.2 מ' ל- 4.0 מ'.
 קו בניין קדמי יהיה 4.0 מ' אך יותאם לקו הבניין הצמוד הבנוי בקיר משותף.
- 2.2.2 תותר הבלטת מרפסות מקורות בחזית צפונית ודרומית בשיעור של 40% מקווי הבניין בהתאמה לפי סעיף 62-א(א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.3 תותר העברת שטחי בניה עיקריים לקומה הטכנית על הגג ובלבד שסה"כ הבניה על הגג לא תעלה על 25% משטח הגג בהתאם להוראות תכנית 2770 ולפי סעיף 62-א(א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.4 שינוי בהתאם לכך של ת. מפורטת 2770 – "מלונות 2" אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. 4855 מיום 13.2.2000 עמ' 2649.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.282	שטח התכנית – זונם
		21 סוויטות 7+ חדרים	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
	לפי התכנית הראשית	לפי התכנית הראשית	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד	מלונאות

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מלונאות ונופש בבניה רוויה

4.1.1 שימושים

מלון- ושימושים נילווים למלון בהתאם לתכנית הראשית.

4.1.2 זכויות בניה

זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית הראשית.

4.1.3 קווי בניה

קו בנין צדדי (למערב) ישונה מ-4.0 מ' ל-2.70 מ'
 קו בנין אחורי ישונה מ- 6.2 מ' ל-4.0 מ'.
 יותר להבליט מרפסות מקורות לדרום ולצפון בשיעור של עד 40% מקו הבנין.

4.1.3 הוראות נוספות

- א. יותרו מרפסות בהסטה אחת מעל השניה ובתנאי שהאלמנט בחזית המרפסת ימשך בהתאמה למרפסות שמעליה ו/או מתחתיה באופן שחזית המרפסות תהיה רציפה בכל קומה.
- ב. במידה והמרפסות יהיו מקורות, שטח המרפסות יהיה מס"כ השטחים המותרים בתכנית הראשית.
- ג. יותר לנייד שטחי בניה עיקריים לשימוש למלון לקומה הטכנית על הגג ובלבד שסה"כ שטחי הבניה על הגג לא יעלה על 25% משטח הגג בהתאם להוראות ת.מ. 2770.
 גובה הבניין הכולל יהיה ע"פ התכנית הראשית ותכנית זו: שני מרתפים + קומת קרקע + 6 קומות + ק.חלקית שביעית למתקנים טכניים ומלון בהקף של 25% משטח הגג.
- ד. מרתפים יותרו ע"פ תכנית ע"1.
- ה. חניה בהתאם לתקן התקף בעיריית ת"א בזמן הוצאת ההיתר ובכפוף לנאמר בתכנית הראשית.
- ו. שטחי בניה שלא ניתן יהיה לנצלם במסגרת קוי הבנין והגובה המותרים, בטלים מעיקרם. חריגה מקוי הבניה והגובה בתכנית יהוו סטיה ניכרת לתכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	תכסית תא משטח תא (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה		
												עיקרי	שרות
מלונאות	1	288	810	180	560	1550	52	538	1550	560	180	810	288

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

בהתאם לתקן התקף בעיריית ת"א בזמן הוצאת ההיתר ובכפוף לנאמר בתכנית הראשית.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה ע"פ סעיף 69 (12) לחוק.

7. ביצוע התכנית

זמן ביצוע התכנית יהיה כפוף לסעיף 14 בתכנית 2770 ולהחלטת הוועדה המקומית להארכת תוקף מס' 32 – 2004 ב'10- מיום 08.12.04 המאשרת את הארכת התוקף לתכנית 2770 בשנתיים נוספות.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה											
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד										
יו"ר ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה – עו"ד דורון ספיר	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p> <p>מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' תא/מק/3724 - "יורדי הסירה 16" התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 8.3.2007</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">מנהל האגף</td> <td style="width: 33%;">יו"ר התעודה/יו"ר ועדת המשנה</td> <td style="width: 33%;">מנהלס העיר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>תאריך: 4/1/2009</td> <td></td> </tr> </table> </div>	מנהל האגף	יו"ר התעודה/יו"ר ועדת המשנה	מנהלס העיר					תאריך: 4/1/2009		ועדה מקומית
מנהל האגף	יו"ר התעודה/יו"ר ועדת המשנה	מנהלס העיר									
	תאריך: 4/1/2009										

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26.07.09	<i>מ. ורד</i> <i>אדריכלים בע"מ</i>	מ. ורד אדריכלים בע"מ	000523944	משה ורד	מגיש התכנית
					יזם בפועל
	<i>פ</i>		459673	כץ ישראל	03-5466432
	<i>פ</i>		32391377	כץ עידן	09-7921350
	<i>פ</i>		029630241	כץ עמית	09-7921552
	<i>פ</i>		5095495	מנשה יצחק	03-9223386
	<i>פ</i>		33592635	מנשה אבי	03-3492635
					בעלי עניין בקרקע
	<i>פ</i>		459673	כץ ישראל	03-5466432
	<i>פ</i>		32391377	כץ עידן	09-7921350
	<i>פ</i>		029630241	כץ עמית	09-7921552
	<i>פ</i>		5095495	מנשה יצחק	03-9223386
	<i>פ</i>		33592635	מנשה אבי	03-3492635
26.07.09	<i>מ. ורד</i> <i>אדריכלים בע"מ</i>	מ. ורד אדריכלים בע"מ	000523944	משה ורד	עורך התכנית

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: _____

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

4/8/09
תאריך

עטא עיסא
מודד מוסמך
809
02-80777462
חתימה

809
מספר רשיון

מזרחי
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד