

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3829א

שם תוכנית: "טרומפלדור 4-6"

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: תל-אביב-יפו
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית ת"א/3829א - "טרומפלדור 4-6"
 המלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהחלטות)

תאריך פרוטוקול החלטה

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך 3.9.2012 ישיבה מס' 118

מנהל	ממונה על	יו"ר הוועדה ספיר, עו"ד
מ.ל.ס.16		מימ וסגן ראש הוועדה

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' תא/3829א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 3.9.12 לאשר את התכנית
 גילה אורמן
 יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

ביטול כל יעוד הדרך בשטח התכנית לטובת הרחבת רחוב הירקון שנקבעה בתכנית 505 משנת 1959 שחייבה הריסה של מבנה בעל ערך אדריכלי רב על המגרש בטרומפלדור 6, וקביעת המבנה כמבנה לשימור תוך הגדרת ההנחיות לשימורו בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	"טרומפלדור 6-4"
		מספר התוכנית	תא/3829א
1.2	שטח התוכנית		1.150 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	2
		תאריך עדכון המהדורה	12-9-2012
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מתוזזת
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

פורסם
רשומותפורסם
רשומות

מאשרת

1.5 מקום התוכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
טרומפלדור 4	קואורדינטה X	תל-אביב-יפו
(גוש 6909 חלקה 2)	קואורדינטה Y	178075
טרומפלדור 6	קואורדינטה X	664750
(גוש 6909 חלקה 3)	קואורדינטה Y	178100
		664750

1.5.2 תיאור מקום
 טרומפלדור 4-6 : שני מגרשים צמודים בפינת הרחובות טרומפלדור והירקון.

1.5.3 רשויות מקומיות
 רשות מקומית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 יישוב שכונה רחוב מספר בית
 חלק מתחום הרשות תל אביב-יפו טרומפלדור 4-6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6909	מוסדר	חלק מהגוש	3, [105]- מס' ארעי לפי תצ"ר R1108	2,4,7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/מק/3829	10,11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תא/מק/3829	שינוי	הוראות תכנית תא/מק/3829 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	6096	14-6-2010
505	שינוי	הוראות תכנית 505 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	725	17-12-1959
44 על שינויה	שינוי	הוראות תכנית 44 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	1142	20-11-1942
מ	שינוי	הוראות תכנית מ' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	2829	6-11-1975
ג	שינוי	הוראות תכנית ג' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	4208	21-4-1994
ע'1	שינוי	הוראות תכנית ע'1 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת.	5167	18-3-2003
ס'	שינוי	הוראות תכנית ס' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	3672	25-6-1989
219	שינוי	הוראות תכנית 219 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת		7-11-1962
+2770	-	-תוקף התכנית פקע-	4855	13-2-2000
תמ"א 13	שינוי	מתווה התכנית אושר במסגרת אישור תכנית תא/מק/3829 על ידי המועצה הארצית לשינוי גבולות יעודי קרקע מאזור לתיירות ונופש לאזור מגורים ומלונאות.		31-7-1983
תמ"א 2/4 – נתב"ג	כפיפות	הוראות תמ"א 2/4 תחולנה על תכנית זו.		

מאשרת

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך עריכת המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		גדי בר-אוריין	12-9-2012	-	12	-	-	-	מחייב	הוראות התוכנית
		גדי בר-אוריין	12-9-2012	1	-	1:250	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		גדי בר-אוריין	12-9-2012	1	-	1:125	-	1:125	מחייב	נספח שימור
		אדר מנחם כהן אדר אמנון בר-אור	04/2004 11/2006	השלמות	74	ל"ר	74	משתנה	מסמך רקע	תיק תיעוד

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5268738		03-5268704	בן יהודה 32 ת"א	513612101	טרומפלדור על הים השקעות בע"מ		005821707	אלה רוטנברג	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5268738		03-5268704	בן יהודה 32 ת"א	513612101	טרומפלדור על הים השקעות בע"מ		005821707	אלה רוטנברג	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5268738		03-5268704	בן יהודה 32 ת"א	513612101	טרומפלדור על הים השקעות בע"מ	005821707	אלה רוטנברג	

1.8.4

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	074-788444		074-7884400	בלפור 44 ת"א	-	-	37469	05529515	גדי בר-אוריין	אדריכל	עורך ראשי
	03-5602242		03-5602240	לסקוב 26 ת"א	-	-	107662	027804327	דניאל מסטר	אדריכל	עורך
			03-6293213	מזא"ה 1 ת"א	-	-	276		איחוד המודים	מודד	מודד

מאושרת

מאושרת

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית ראשית	כל התכניות המפורטות בטבלה 1.6 למעט תכניות מתאר ארציות. כולל תכנית תא/מק/3829
נספח השימור	נספח לתכנית בו מסומנים האגפים השונים לשימור.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- א. קביעת מבנה קיים בטרומפלדור 6 כבניין לשימור וקביעת הוראות להבטחת שימור ערכיו בפועל.
- ב. ביטול ייעוד דרך ברחוב הירקון וברחוב טרומפלדור וייעודו למגורים ומלונאות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת הבניין הקיים בטרומפלדור 6 כבניין לשימור וקביעת הוראות לשיפוץ הבניין הקיים ברח' טרומפלדור 6 ולייעודו לשימושי מלונאות בהתאם לשימושים המותרים בתחום תכנית 44.
- ב. ביטול ייעוד דרך ברחוב הירקון וברחוב טרומפלדור וצירוף קטע הדרך למגרש הבניין לשימור בטרומפלדור 4-6.
- ג. שינוי קווי הבניין במגרש 101 והתאמתם לקירות המבנה לשימור לרבות הקירות המשוחזרים על פי תיעוד המבנה, הארקרים והמרפסות הקיימות והמשוחזרות על פי התיעוד למבנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.150
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י תכנית תא/מק/3829	3240		0	3240	מ"ר עיקרי	מגורים ותיירות
עפ"י תכנית תא/מק/3829	2200		0	2200	מ"ר שירות מעל הקרקע	

מאושרת

תכנית מס' תא/3829א

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101	מגורים ותיירות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	1150	מגורים ותיירות		91.94%	1060	מגורים ותיירות
				8.06%	93	דרך מאושרת
100%	*1150	סה"כ		100%	*1153	סה"כ

יהבדל 3 מ"ר בין השטחים כתוצאה מרישום תצ"ר שנעשה לחלקה 105

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ותיירות (טרומפלדור 4-6)	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. מעל הקרקע-מגורים, מלונאות ושימושים נלווים כולל מסחר.</p> <p>ב. קומת הקרקע של המלון תיועד לשימושים מסחריים הפתוחים לציבור כולל שימושים הנדרשים לתפקוד המלון בהתאם להנחיות משרד התיירות.</p> <p>ג. מתחת לקרקע- בהתאם להוראות תכנית ע1.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>א. ביטול יעוד דרך קטע הדרך בתחום החלקה כמסומן בתשריט, מיועד לביטול ויצורף לחלקה ביעוד של "מגורים ותיירות".</p> <p>ב. הוראות שימור</p> <p>1. הוראות שימור על פי סימון האגפים כפי שמופיעים בנספח השימור:</p> <p style="padding-left: 40px;">(א) אגף לשימור, מסומן כמס' 1 בנספח השימור:</p> <p>1. החזיתות הפונות לרחוב הירקון וטרומפלדור וכן חלק מהחזית הצפון מערבית ישומרו על פי תיק התייעוד והנחיות מחלקת השימור.</p>	

2. גרם המדרגות הצפוני ישומר וישוחזר על פי תיק התיעוד והנחיות מחלקת השימור, ללא קומת היציאה לגג.
 3. פנים המבנה יחולק על פי התכנון החדש במבנה ובלבד שלא תיפגע החזית החיצונית ולא ייפגעו ערכי השימור.
 4. תקרות המבנה הקיימות ישומרו לאורך החזיתות לשימור ברוחב המתואר בתשריט המצורף.
 5. תתאפשר בניית מרתף מתחת למבנה לשימור.
 6. תתאפשר תליית המבנה לשימור לצורך חפירת המרתף ויציקת רצפת בטון המהווה את תקרת המרתף.
 7. תתאפשר הנמכת תחתית חלונות לאורך המסחר ברח' הירקון וטרומפלדור.
- ב) אגף לפירוק ושחזור עפ"י תיק התיעוד, מסומן כמס' 1א' בנספח השימור:
- עפ"י תיק התיעוד והנחיות מח' השימור יפורקו וישוחזרו חלק מהחזית הצפון מערבית, החזית הדרומית הפנימית הסמוכה לחדר המדרגות הצפוני וכן חלק מהחזית המערבית הפנימית מצידו השני של גרם מדרגות זה. זאת לצורך השתלבות עם הבנייה החדשה במתחם.
- ג) אגף לשחזור עפ"י תיק התיעוד, מסומן כמס' 2 בנספח השימור:
- האגף ישוחזר על פי תיק התיעוד והנחיות מחלקת השימור לרבות חזית מזרח ודרום וכן חלק מחזית מערב.
- ד) אגף לא לשחזור, מסומן כמס' 3 בנספח השימור:
- אגף זה לא ישוחזר על מנת לאפשר הקמת חדרי מדרגות לשירות המבנה החדש.
- ה) אגף לא לשימור ולא לשחזור, מסומן כמס' 4 בנספח השימור:
- אגף זה אינו לשימור ויפורק לטובת בניה חדשה.

ג. זיקת הנאה

בהתאם למסומן בתשריט במרחב שבין הבנין הקיים לבין גבול המגרש תסומן ותרשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברגל וברכב מעל פני הקרקע. מתחת לקרקע תהיה זיקת המעבר לתשתיות עד עומק של 1.5 מ' לאורך רח' הירקון, לאורך פינת הרחובות הירקון וטרומפלדור, ולאורך רח' טרומפלדור עד למרחק של 6.8 מ' לאורך גבול המגרש הצפוני.

ד. מלונאות

תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 1/12 לנושאי מלונאות. מספר חדרי המלון ויתר התנאים להקמתו ייקבעו בהתאם לתקני משרד התיירות.

ה. שימור מי נגר

מרבזי נגר גנות יופנו ישירות למיכל תת קרקעי בנפח של 50 מ"ק לפחות. מי הגשם שיאגרו במיכל זה ישמשו להשקייה, הדחת אסלות וכיבוי אש, באמצעות מערכות הנדסיות מתאימות. מיכל זה ישמש גם לאגירת מי עיבוי מזגנים בקיץ.

ו. נטיעות

בתחום המגרש יוקצה שטח של 170 מ"ר לפחות, פנוי מכל תשתית תת-קרקעית עד לעומק של 1 מ' לפחות. בשטח זה יינטעו 5 עצי צל לפחות, אשר יטופלו במערכת השקיה ודישון אינטנסיבית להבטחת שיגשוגם.

ז. קומת קרקע במבנה לשימור

קומת הקרקע של המלון במבנה לשימור תיועד לשימושים מסחריים פתוחים לציבור, כולל שימושים הנדרשים לתפקוד המלון בהתאם להנחיות משרד התיירות. תכנון הקומה יעשה באופן שיתייחס גם למעבר הציבורי הגובל לתכנית מדרום, באמצעות פתיחת החזית הדרומית ומדרכה רציפה ללא גדר בקטע החופף לבניין לשימור.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. הכנת תיק תיעוד שיואשר ע"י מחלקת השימור למבנים לשימור למבנה בטרומפלדור 6, ועידכונו במועד הסמוך להוצאת היתר הבניה במידה וידרש ע"י מח' השימור בעיריית ת"א.
- ב. התחייבות בעלי הזכויות בטרומפלדור 4-6 לשימור המבנה בטרומפלדור 6 על פי נספח השימור והוראות השימור בתכנית ולפי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. הבטחת רישום הסדר הקרקע.
- ד. מתן התחייבות להבטחת השימוש המלונאי במגרש המאוחד בטרומפלדור 4-6 בהתאם להנחיות מהנדס העיר על ידי רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין.
- ה. הבטחת רישום זיקת ההנאה בתחום המדרכה, על פי סעיף 4.1.2 ס"ק ז', לטובת העירייה.
- ו. מילוי כל התנאים כמפורט בתכנית תא/מק/3829.
- ז. אישור תשריט חלוקה לפי פרק ד' בחוק התכנון והבנייה.
- ח. עמידה בתקן בניה ירוקה כפי שיהיה תקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.2 תנאים למתן אישור איכלוס

- א. שימור בפועל של הבניין לשימור בטרומפלדור 6.
- ב. רישום בפועל זיקת ההנאה בתחום המדרכה, על פי סעיף 4.1.2 ס"ק ז', לטובת העירייה.

6.3 הוצאות התכנית

הועדה המקומית תגבה את הוצאות התכנית וביצועה על פי סעיף 69 ס"ק 12 לחוק.

6.4 חומרי חפירה ומילוי

טיפול בחומרי החפירה והמילוי יעשה בהתאם למדיניות שאושרה ע"י הועדה המחוזית ובכפוף להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב.

6.5 הגבלות בניה בגין נמל התעופה בן-גוריון

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.
- ב. תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ג. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע – בהתאם להוראות סעיף 6.1 לעיל.

7.2 מימוש התוכנית – התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

מאושרת

8. חתימות

שם: אלה רוטנברג חתימה: "טרומפלדור על הים השקוע" ח.פ. 513612101		תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: טרומפלדור על הים השקוע בע"מ מספר תאגיד: ח.פ. 513612101		מספר תאריך: ח.פ. 513612101	
שם: אלה רוטנברג חתימה: "טרומפלדור על הים השקוע" ח.פ. 513612101		תאריך:	יזם בפועל
תאגיד: טרומפלדור על הים השקוע בע"מ מספר תאגיד: ח.פ. 513612101		מספר תאריך: ח.פ. 513612101	
שם: אלה רוטנברג חתימה: "טרומפלדור על הים השקוע" ח.פ. 513612101		תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: טרומפלדור על הים השקוע בע"מ מספר תאגיד: ח.פ. 513612101		מספר תאריך: ח.פ. 513612101	
שם: אדר' גידי בר-אוריין חתימה: אדר' גידי בר-אוריין ח.פ. 7884400		תאריך:	עורכי התוכנית
תאגיד: אדר' דניאל מסטר מספר תאגיד: ח.פ. 107652		מספר תאריך: ח.פ. 107652	