

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 30.3.15

מס' תוכנית: 2

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3840

שם תוכנית: "שער ציון"

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב – יפו</p> <p>שם התכנית: תכנית מס' תא/מק/3840 "שער ציון"</p> <p>אשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):</p> <p>תאריך 13.2.2013 פרוטוקול 3-2013 ב' החלטה 7</p> <p>_____ " _____ "</p> <p>_____ " _____ "</p> <p>_____ " _____ "</p>		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
א.ל.א.א. פול	מ.ל.ל.ל.ל.	תאריך: 15.2.2013

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הקמת מבנה לשימוש מעורב של מגורים ומלונאות באופן שיביא להחייאת המתחם וישמש זרז לפיתוח אזור הנמל. כל זאת באמצעות איחוד המגרשים למגרש אחד וקביעת הוראות הבינוי והתאמת הבינוי המצוה לתכניות הנוספות באזור.
בנוסף לכך, המבנה ברח' נחלת בנימין 1 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650.ב'. אחת ממטרות התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ מבנה זה, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל במתחם שער ציון.

א. היקף השטחים העיקריים המועברים בתכנית-

היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה לשימור בנחלת בנימין למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 14-9-2010 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 14-9-2010, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.ב'.

1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר שווים ל- 2.293 מ"ר עיקרי ביעוד **מלונאות** במגרש המקבל.

1. סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 535.66 מ"ר, עפ"י תחשיב זכויות מתאריך 25.2.09, לשווי קרקע של 10,000 ₪ למטר, בכללם:

א. סך יתרת שטחי בניה עפ"י תכניות קודמות: 535.66 מ"ר.

ב. סך תמריצים מטריים: 231.63 מ"ר.

ג. סך תמריצים התלויים בשווי קרקע: 298.08 מ"ר

2. בתכנית הנוכחית מועברים מנחלת בנימין 1 סה"כ 532 מ"ר, בכללם:

א. 2.29 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה עפ"י תכניות קודמות.

ב. 231.63 מ"ר בגין תמריצים מטריים.

ג. 298.08 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

ב. תוספת שטחי שירות במגרש המקבל
בתכנית זו שטח השירות מחושב עפ"י 40% מהשטח העיקרי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"שער ציון"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
תא/מק/3840	מספר התוכנית		
2.314 דונם (מתחם שער ציון) 0.912 דונם (נחלת בנימין 1)		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
4	מספר מהדורה בשלב		
15-2-2015	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף קטן 1,2,4,5,6,7,8,9,11 א62 (ג)	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

מתחם שער ציון	קואורדינטה X	178800
נחלת בנימין 1	קואורדינטה Y	667045
	קואורדינטה X	178447
	קואורדינטה Y	664085

1.5.2 תיאור מקום

מתחם שער ציון: שטח התחום מצפון ברח' כג יורדי הסירה, מדרום ברח' שער ציון, ממזרח בחלקות 66,67,76 בגוש 6962 ובמערב בחלקות 70,71,72,147,146 בגוש 6962 נחלת בנימין 1: מגרש בפינת הרחובות אלנבי ונחלת בנימין

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל-אביב יפו

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

תל-אביב יפו	צפון ישן	לב העיר
כג יורדי סירה	שער ציון	אלנבי/נחלת בנימין
4,6	3,5,7	1 / 62

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6962	מוסדר	חלק מהגוש	68,69,73,74,75	
6918	מוסדר	חלק מהגוש	83	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתחם שער ציון				
58	שינוי	הוראות תכנית 58 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו		
ס	שינוי	הוראות תכנית ס' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	3672	25-6-1989
1ע	שינוי	הוראות תכנית ע1 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	5264	18-3-2003
96	שינוי	הוראות תכנית 96 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	-	13-11-1947
623	שינוי	הוראות תכנית 623 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	967	18-10-1962
887	שינוי	הוראות תכנית 887 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	1341	23-2-1967
נחלת בנימין 1				
44 על שינויה	שינוי	הוראות תכנית 44 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	-	20-11-1941
ע	שינוי	הוראות תכנית ע' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	3275	28-11-1985
מתחם שער ציון ונחלת בנימין 1				
2650 ב	שינוי	הוראות תכנית 2650 ב' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	5846	4-9-2008
מ	שינוי	הוראות תכנית מ' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	3137	24-6-1982
ג	שינוי	הוראות תכנית ג' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	4208	21-4-1994
תמ"א 13	כפיפות	הולגת"ע בישיבה מס' 413 מיום 24.11.09 החליטה לאשר את התכנית, לאשר שינוי גבולות יעודים משטח תיירות ונופש לשטח ישוב וכן לאשר את הבניה המוצעת בתחום 100 מ' מקו המים.		31-7-1983
תמא 2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	25-5-1997

*

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	15	לי"ר	15-2-15	בר-אוריין אדרי		
תשריט התכנית	מחייב	1: 250	לי"ר	1	9-1-15	בר-אוריין אדרי		
נספח בינוי	מנחה (ג)	1: 250	לי"ר	1	9-1-15	בר-אוריין אדרי		
נספח תנועה	מנחה	1: 250	לי"ר	1	1-1-15	אילן קליגר		
טלאות הקצאה ואיזון	מחייב	לי"ר	18	לי"ר	15-2-15	דניאלה פז		

(1) נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא קוי בניין וגובה כולל

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
עו"ד	יצחק חגי'י	024464372				מרכז עזריאלי 1 תל-אביב	03-6081733		03-6081732		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עו"ד	יצחק חגי'י	024464372				מרכז עזריאלי 1 תל-אביב	03-6081733		03-6081732	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	גוש/חלקה
בעלים		קרן קיימת לישראל								68 / 6962
חוכרים		טייב חיים	056527583							68 / 6962
חוכרים		צדיק יצחק	056211105							68 / 6962
בעלים		חגי'י יהודה עידו	032004301							69 / 6962
בעלים		ארדיטו ליאור	0230543311							69 / 6962
בעלים		הייבלום עופר	027774454							69 / 6962
בעלים		קרן קיימת לישראל								73 / 6962
חוכר		בצר בע"מ								73 / 6962
בעלים		קרן קיימת לישראל								74 / 6962
חוכר		טייב חיים	056527583							74 / 6962
חוכר		צדיק יצחק	056211105							74 / 6962
בעלים		קרן קיימת לישראל								75 / 6962
חוכר		חגי'י יצחק	024464372							75 / 6962
בעלים		לאופרד מלונות בע"מ	ח.פ. 513961482							83 / 6918
בעלים		פרל אפרים	376197							83 / 6918
בעלים		קרן עזרה לבני תורה	עמותה 58-0093110							83 / 6918
בעלים		קשקי מסעוד	068884634							83 / 6918
בעלים		מולא ארוני דוד	035963644							83 / 6918

83 / 6918							4254133	כהן אהרון		בעלים
83 / 6918							011208204	ישר יוסף		בעלים
83 / 6918							29385390	גלעדי ניסן		בעלים
83 / 6918							43311638	אלאס זאדה אל		בעלים
83 / 6918							13123054	יוסף חנינה		בעלים
83 / 6918							024464372	בוכניק חן		חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	074-7884444		074-7884400	בלפור 44 תל אביב			37459	055529515	גידי בר אוריין	אדריכל	עורך ראשי
	03-5602242		03-5602240	לסקוב 26 תל-אביב			107662	027804327	דניאל מסטר	אדריכל	עורך
	08-9151075		08-9151075				945		סרגיי טלפה	מודד	מודד (שער ציון)
			03-6293213	מזא"ה 1 ת"א			276		ש. חפץ	מודד	מודד (נחלת בנימין 1)
	03-7914112		03-7914111	המסגר 9 תל-אביב			12572	8680886	אילן קליגר	מהנדס	יועץ תנועה
	09-9700801		09-9700820	הסדנאות 4 הרצליה					דניאלה פז	שמאי	שמאי

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.

הגדרת מונח	מינח
כל התכניות המופרטות בטבלה 1.6 למעט תכניות מתאר ארציות	תכניות ראשיות
מתחם בין הרחובות כ"ג יורדי הסירה ושער ציון הכולל את חלקות 68,69,73,74,75 בגוש 6962.	מתחם שער ציון

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. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לרוק במתחם שער ציון.
- ב. אישור תוספת 11% זכויות בניה שניתן לאשר בהקלה עבור כל המגרשים ועוד 5% זכויות שניתן לאשר בהקלה עבור מעלית למגרשים שהיו במקור ביעוד מסחרי.
- ג. קביעת הנחיות בינוי והוראות בניה למבנה החדש במגרש המאוחד לשימושי מגורים מסחר ומלונאות.
- ד. העברת זכויות לא מנוצלות מבניין לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת-בנימין 1 פינת רחוב אלנבי 62 למגרש המאוחד במתחם שער ציון ולגרום לשימורו בפועל. סך הזכויות שיתווספו למגרש המאוחד יהיו 1220 מ"ר ביעוד מלונאות.
- ה. הרחבת דרך ברח' שער ציון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד המגרשים במתחם שער ציון למגרש אחד.
- ב. אישור תוספת 11% זכויות בניה שניתן לאשר בהקלה עבור כל המגרשים ועוד 5% זכויות שניתן לאשר בהקלה עבור מעלית למגרשים שהיו במקור ביעוד מסחרי.
- ג. קביעת הוראות בניה ועיצוב למבנה המתוכן במתחם שער ציון שיכלול שבע קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע ומרתפים לחניה ושירות.
- ד. העברת זכויות לא מנוצלות מבניין לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת-בנימין 1 פינת רחוב אלנבי 62 למגרש המאוחד במתחם שער ציון. סך הזכויות שיתווספו למגרש המאוחד יהיו 1220 מ"ר ביעוד מלונאות. והגדרת תמהיל זכויות הבניה במגרש המאוחד על 180% למגורים ו-70% למלונאות.
- ה. הבטחת חובת שימור הבניין לשימור בהתאם להוראות תכנית השימור 2650ב, כתנאי למימוש זכויות הבניה המנוידות.
- ו. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מצפון ומדרום למתחם בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 13 וכן בחלקו המערבי של המתחם ליצירת כיכר ציבורית.
- ז. הרחבת דרך ברח' שער ציון.
- ח. שינוי בהתאם של התכניות הראשיות כמפורט בטבלה 1.6 בהוראות התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.314 (מתחם שער ציון)
	0.912 (נחלת בנימין 1)

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח חלקות אחרי הפקעה לצורך חישוב זכויות- חלקה 68- 462 מ"ר, חלקה 69- 448 מ"ר- סה"כ- 910 מ"ר. חלקה 73- 455 מ"ר, חלקה 74- 451 מ"ר, חלקה 75- 453 מ"ר, סה"כ- 1359 מ"ר		*5604 (מגורים-4035 מלונאות ומסחר-1569)	+ 1220 (זכויות מועברות מבנין לשימור- ביעוד מלונאות) + 249.5 (11% חקלות כמותיות) + 45.5 (5% הקלה למעילית למגרשים ביעוד מסחרי)	חלקות 68,69 לפי 1806- 198.5% מ"ר חלקות 73,74,75 לפי 2283-138% מ"ר סה"כ *4089	מ"ר	מגורים ותיירות (שער ציון)
השטחים המועברים למגרש הינם ביעוד מלונאות.					מס' יח"ד	
	זכויות והוראות הבניה במגרש אינם משתנות בירס לתכנית הראשית למעט הפחתה של 532 מ"ר תמריצים וזכויות בניה לא מנוצלות .				מ"ר מס' יח"ד	מסחר (נחלת בנימין 1)

*בנוסף לכך שטח חדרי יציאה לגג בשיעור 230 מ"ר.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
תכנית השימור	זיקת הנאה למעבר רכב	זיקת הנאה להולכי רגל		
2650ב	X	X	01	מגורים ותיירות
			02	דרך מוצעת
			03 04	דרך מאושרת
X			83	מסחר

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

מתחם שער ציון

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
1.95%	45	דרך מאושרת		1.95%	45	דרך מוצעת
94.08%	2177	מגורים ותיירות		98.05%	2269	מסחרי + מגורים א
3.97%	92	דרך מוצעת				
100%	2314	סה"כ		100%	2314	סה"כ

נחלת בנימין 1

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	912	מסחר		100%	912	מסחרי 1

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ותיירות (מתחם שער ציון)	4.1
שימושים	4.1.1
א. מעל הקרקע-מגורים, מלונאות ושימושים נלווים כולל מסחר ובית-כנסת. לפי התכניות הראשיות.	
ב. מתחת לקרקע בהתאם להוראות תכנית ע1	
הוראות	4.1.2
א. זכויות בניה- 1. עפ"י התכניות המאושרות בצרוף הקלות והשטחים המועברים מנחלת בנימין 1 ובסה"כ מעל הקרקע תותר בניה של עד 5604 מ"ר עיקרי מתוכם עד 4035 מ"ר למגורים ועד 1569 מ"ר עיקרי למלונאות ומסחר. שטחי שירות על קרקעיים יעמדו על 2250 מ"ר מתוכם 1620 מ"ר שטחי שירות למגורים, ועוד 630 מ"ר שטחי שירות למלונאות ומסחר. מתחת לקרקע תותר בניה של 5400 מ"ר שטחי שירות. בנוסף לכך שטח חדרי יציאה לגג בשיעור 230 מ"ר. 2. אין בתכנית זו בכדי לאשר תוספת זכויות בניה ביחס לתכניות הראשיות מעבר להקלות הכמותיות בכל מקרה שכ שתירה בין הזכויות הקבועות בתכנית זו לבין המופיע בתכניות הראשיות יגברו הוראות התכניות הראשיות. 3. זכויות הבניה שיועברו למגרש המאוחד יהיו משויכות לבעל הזכויות שהינו גם בעל זכויות בחלקה מקורית 69 בג"ש 6962.	
ב. קני בניה- 1. כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי-קו בנין קדמי צפוני ודרומי 6 מ' קו בנין צידי מזרחי 5 מ'. קו בנין לכיוון מערב 3 מ' בקומת הקרקע וקו בנין 1 מ' בקומות העליונות. 2. תותר הבלטת מרפסות עד 1.20 מ' מעבר לקו הבנין. למעט מעבר לקו הבנין הצידי המערבי שמעבר לו לא תותר כל הבלטה של מרפסות.	
ג. גובה ומספר קומות- 1. כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי-שבע קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע וקומות מרתף. 2. גובה כולל של עד 33 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. 3. מפלס הכניסה הקובעת יכול להקבע בגובה של עד 60 ס"מ מפני הרחוב הגובלים בכפוף לכך שהחזית המסחרית תהיה במפלס הכיכרות והרחובות הגובלים. 4. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריות במסגרת זכויות הבניה המותרות. 5. כל האמור לעיל בתנאי שלא יחרוג מהגבלות הבניה לגובה בגין קיומו של שדה דוב.	
ד. צפיפות-עד 31 יחיד ועד 45 חדרי מלון.	
ה. מרתפים-מתחת לקרקע יחולו הוראות תכנית ע1.	
ו. זיקות הנאה לציבור- תובטח זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. בנוסף	

<p>תובטח זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי בחלק המערבי של המתחם שיפותח ככיכר ציבורית.</p>	
<p>ז. כיכר ציבורית -</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החלק המערבי של התכנית יפותח ככיכר ציבורית בהתאם לנספח הבינוי, 2. מתחת לקרקע יותרו מרתפי חניה ושימושים נילוויים. 3. החזית המערבית של המבנה הפונה לכיכר תפותח כחזית פעילה הכוללת שימושי מסחר ובתי אוכל או שימושים מלונאיים ציבוריים. 	<p>ז.</p>
<p>ח. בניה על הגג -</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניה של דירות גג בתכנית שלא תעלה על 65%. 2. הקומה השביעית תהיה בנסיגה מחזיתות קדמיות לפחות 2.5 מ'. 3. תותר בניה של מצללות מבטון. 4. תותר הקמה של מתקנים טכניים על הגג. 5. כל האמור לעיל בתנאי שלא יחרוג מהגבלות הבניה לגובה בגין קיומו של שדה דוב. 	<p>ח.</p>
<p>ט. מרפסות -</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בהתאם לתקנות התוה"ב ומאחר ותכנית זו הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית שאין בה כדי להוסיף זכויות בניה- יחולו בשטח התכנית הוראות המעבר המוגדרות בתקנות התוה"ב באופן שניתן יהיה להקים מרפסות מקורות פתוחות. תותר בניה של מרפסות מקורות בשטח של עד 14 מ"ר לדירה א' לחדר מלון ולא יותר מ-12 מ"ר כפול מספר הדירות וחדרי המלון, 2. מרפסות אלה יכולות להיות תחומות משלושה צדדים. 3. שטח עבור מרפסות אלו יהיה בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה 5 בתכנית זו. 4. תרשם הערה בלשכת רישום המקרקעין על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות המקורות הפתוחות. 	<p>ט.</p>
<p>י. איחוד וחלוקה - יבוצע איחוד וחלוקה וירשם בלשכת רישום המקרקעין.</p>	<p>י.</p>
<p>יא. תנועה וחניה - הסדרי התנועה יהיו כמפורט בנספח התנועה ובאישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו. ההסדרים כוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הרחבת הרחובות יורדי הסירה ושער ציון (הנמצאים בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת). 2. בחלק העורפי של המגרש תקבע דרך שירות פרטית למעבר לרכב בזיקת הנאה הדדית בין מתחם שער ציון למגרשים הסמוכים ממזרח באופן שיחבר בין הרחובות שער ציון ויורדי הסירה. 3. קביעת כניסות ויציאות למרתפי לחניה מרח' שער ציון ויורדי הסירה. 4. מקומות החניה יוסדרו בתת הקרקע או בכל פתרון אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, לרבות פתרון חניה למסחר בחניון ציבורי. 5. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. 6. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה שיאושרו ע"י אגף התנועה בעיריית ת"א לא יחשבו כשינוי לתכנית זו. 	<p>יא.</p>
<p>יב. בריכות שחיה-תוהרנה בריכות שחיה למגורים בקומות הגג ובמסגרת המלון. ובכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>יב.</p>
<p>יג. חזית מסחרית - בהתאם למסומן בתשריט תותר חזית מסחר בקומת הקרקע.</p>	<p>יג.</p>
<p>יד. צירים ירוקים - בתחום הצירים הירוקים ישמר עומק 1.5 מ' למילוי גנני עבור נטיעת עצים.</p>	<p>יד.</p>

<p>שם ייעוד: מסחר (נחלת בנימין 1)</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>מסחר ומגורים וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות הבניה והוראות הבניה במגרש הינן עפ"י הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 532 מ"ר תמריצים וזכויות בניה לא מנוצלות. 2. שימור המבנה יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור 2650ב', בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית ת"א. 	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קדמי דרומי-שער ציון	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדיון נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים (6)				גודל מגרש/ מזערי/ מדפי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידוי- מערבי	צידוי- מזרחי	קדמי צפוני- כג יורדי סירה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שירות	עיקרי	שירות (1)	עיקרי (3) (6)			
6	3 בקומת הקרקע	5	6	3	קרקע+7 קג חלקית	33	50%	(4) 14.2	עד 31 יח"ד	600%	13254	(2) 5400	מגורים 1620	מגורים 4035	2177	ט1	מגורים ונייזון (שער ציון)
למרתף 0	1 בקומת העליונות למרתף 0	למרתף 0	למרתף 0						עד 45 חדרי מלון				מלונאות 630	מלונאות ומסחר 1569			
לייר															92	02	דרך מוצעת
לייר															22	03	דרך מאושרת
לייר															23	04	דרך מאושרת
זכויות והוראות הבניה במגרש אינם משתנות ביחס לתכנית הראשית למעט הפחתה של 532 מ"ר תמריצים וזכויות בניה לא מנוצלות															912	83	מסחר (נחלת בנימין 1)

הערות-
 1. שטח השירות העל קרקעי חושב כ- 40% מהשטח העיקרי ובכל מקרה שטח השרות יהיה מתוקף תכנית והחלטות תקפות.
 2. שטח השירות התת קרקעי חושב כ- 80% משטח המגרש המקורי X 3 קומות מרתף.
 3. שטח למרפסות מקורות פתוחות יהיה בנוסף לשטח זה בהתאם לסעיף 4.1.2 ס"ק ט.
 4. לא כולל עד 45 חדרי מלון
 5. אין בתכנית זו בכדי לאשר תוספת זכויות בניה ביחס לתכנית הראשית מעבר להקלות הכמותיות. בכל מקרה של סתירה בין הזכויות הקבועות בתכנית זו לבין המופיע בתכנית הראשית יגברו הוראות התכנית הראשית.
 6. בנוסף לכך שטח חדרי יציאה לגג בשיעור 230 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה במגרש המאוחד במתחם שער ציון

- א. הכנת היק תיעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור למבנה בנחלת בנימין 1.
- ב. התחייבות היזום לשימור ושיפוץ המבנה בנחלת בנימין 1.
- ג. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתכנות המקרקעין בדבר העברת הזכויות למגרש בשער ציון.
- ד. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 בדבר הבטחת השימוש המלונאי בחלקים המיועדים למלוי.
- ה. היתר הבניה יכלול תכנון חזית פעילה בקומת הקרקע הפונה למערב לכיוון הכיכר העתידית בנוסף על האפשרות לחזית מסחרית לכיוון צפון ודרום.
- ו. התאמת המלון לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיהיו תקפים לעת הוצאת היתר.
- ז. הכניסות לשטח המגוריים והמלונאות יהיו נפרדות.
- ח. התחייבות לאי סגירת המרפסות המקורות הפתוחות.
- ט. הבטחת רישום זיקות ההנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב.

6.2 איחוד וחלוקה

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו עפ"י לוח ההקצאות שלא בהסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.3 שטחים ציבוריים

- א. השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ללא תמורה ואו ירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו ללא תמורה בעת ביצוע האיחוד והחלוקה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחזרים מכל חזקה ושיעבוד.

6.4 תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המאוחד במתחם שער ציון

- א. תנאי לקבלת תעודת איכלוס במתחם שער ציון יהיה שימור בפועל של המבנה בנחלת בנימין 1 או לחלופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור על סכום שיקבע בהתאם לכתב ההתחייבות.
- ב. תנאי לקבלת תעודת איכלוס במתחם שער ציון יהיה התחייבות כרישום זיקות ההנאה בפועל.

6.5 תכנית עיצוב אדריכלי למגרש המאוחד במתחם שער ציון

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור מה"ע.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי מה"ע.

6.6 הוצאות הכנת התכנית

הועדה המקומית תגבר את הוצאות התכנית וביצועה ע"פ סעיף 69(12) לחוק

6.7 הגבלות בניה בגין שדה התעופה דב הוז (שדה דב)

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב) לרבות הגבלות בניה לגובה, רעש ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ג. הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה אלא לאחר קבלת עמדת רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.6 הגבלות בניה בגין תמ"א 4 / 2 לנתב"ג

- א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 4\21, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן-גוריון.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
- ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			024464372	חגי'ל יצחק	מגישי התוכנית
			024464372	חגי'ל יצחק	יזם במועל (אם רלבנטי)
			024464372	חגי'ל יצחק	בעלי עניין בקרקע
			055529515	גידי בר אוריין	עורך התכנית
	אדר' דניאל מסטר מ.ר. 107662		027804327	דניאל מסטר	