

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא / 3360 / 1

שם תוכנית: "מרחב הדולפינריום"

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב-יפו

סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו
שם התכנית: תכנית מס' תא / 3360 / 1 "מרחב הדולפינריום"	שם התכנית: תכנית מס' תא / 3360 / 1 "מרחב הדולפינריום"
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):	הומלצה להפקדה בשינוי:
תאריך 17/09/2014 פרוטוקול 14-0022-ב' החלטה 7	תאריך 02/05/2012 פרוטוקול 12-0010-ב' החלטה 16
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה להפקדה
תאריך 8.12.2014 ישיבה מס' 1179	תאריך 27.01.2014 ישיבה מס' 806
מנהל האגף מהנדס העיר	מנהל האגף מהנדס העיר
תאריך: 8/7/15	תאריך:

דורון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' תא / 3360 / 1
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8.12.14 לאשר את התכנית
 נילת אגרון
 יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

פיתוח רצועת החוף והשלמת הטיילת המקשרת בין מרכז ת"א ליפו, דרך גן צירלס קלור, ע"י פינוי מתחם הדולפינריום והפיכתו לשטח ציבורי פתוח הכולל מסעדה, שטחים לספורט ימי וטיילת. פיתוח מרחב מלונאות, מגורים, מסחר ושטח ציבורי בנוי, בחלקה המזרחי של התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

"מרחב הדולפינריום"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
תא 3360 / 1	מספר התוכנית	
45.56 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
01.06.2015	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
תכנית הקובעת הוראות לעריכת אתוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 177800
קואורדינטה Y 663850

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית תל אביב-יפו

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית תל אביב-יפו ברשומות

יישוב שכונה רחוב

הכובשים 82, 80, 78, 76, 74, 72,
לוי יוסף גונדר 3,
הירקון 3, 4, 4א,
הכרמלית 16, 14,
חנניה 15,
הרברט סמואל 3, 1

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1, 3, 11-9	13	חלק מהגוש	מוסדר	7002
	2	חלק מהגוש	מוסדר	7407

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
31.07.1983	1713	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/ 13 (חופי ים תיכון). הוראות תמ"א/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א/ 13
30.04.1997	1976	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/ 4 /2. הוראות תמ"א/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמ"א/ 4 /2 (נתב"ג)
19.08.2010	2216	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/ 1/12. הוראות תמ"א/ 1/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א/ 1/12 (מפעלי תיירות ונופש)
25.05.2000	4884	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/ 15. הוראות תמ"א/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א/ 15 (שדות התעופה)
25.01.2001	2866	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/ 34 /4 ב/4. הוראות תמ"א/ 34 /4 ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א/ 34 /4 ב/4 (למשק המים איגום והחדרה)
03.07.1975	2123	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 1200 בתחום תכנית זו.	ביטול	1200
29.11.1979	2583	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 1950 בתחום תכנית זו.	ביטול	1950
21.04.1994	4208	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית ג' בתחום תכנית זו.	ביטול	ג' (גגות-בניה על גגות בתים)
18.03.2003	5167	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ע-1. הוראות תכנית ע-1 תחולנה על תכנית זו, מלבד נושא תכנית המרתפים.	כפיפות	ע-1 (מרתפים)
1946		תכנית זו מבטלת את המפורט איי-יפו בתחום תכנית זו.	ביטול	איי – יפו

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי גיורא רוטמן	01.06.2015		22	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי גיורא רוטמן	01.06.2015	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי גיורא רוטמן	01.06.2015	1		1:500	מחייב בנושאים הבאים: גובה מרבץ, קווי בניין ורוחב זיקות הנאה.	נספח בינוי
		גבי שויער	01.06.2015	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
		אדרי יעל מוריה	01.06.2015	1		1:500	מנחה	נספח פיתוח/נוף
		דרי רון לשם			90		מנחה	חוות דעת סביבתית
		אדרי יעל מוריה	01.05.13			1:500	מחייב	סקר עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאושר

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
				03-7247262	שד' בן גוריון 68, ת"א	501500789	ועדה מקומית לתכנון ובניה			
							ועדה מקומית לתכנון ובניה			

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-7247262	שד' בן גוריון 68, ת"א	501500789	ועדה מקומית לתכנון ובניה				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
			03-7632073	מנחם בגין 125, ת"א	500101761	ר.מ.י.				ר.מ.י.
			03-5222165	הירקון 109, ת"א	511392987	חברת השער לשראל בע"מ				חברת השער לשראל בע"מ
			03-7247262	שד' בן גוריון 68, ת"א	500250006	עיריית תל אביב-יפו				עיריית תל אביב-יפו

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@gr-a.co.il			03-5225085	שד' בן גוריון 68		עיריית תל אביב	22169	008576357	מח' תכנון מרכזי, מנהל הנדסה.	אדריכל
gabi@matan-eng.co.il	054-6676064		03-5625919	הירקון 109, ת"א		ובניו ערים בע"מ	10914	007780273	גבי שויער	מהנדס תחבורה
office@moriam-sekely.co.il			03-5664006	בית הלל 20, ת"א		מ.ת.ג. מערכות העברה בע"מ	31959	67154542	יעל מוריה	אדריכלית
office@shl.co.il			02-6427684	מונטיפיורי 42, ת"א		מוריה סקלי אדריכלות נוף	-	050152685	דדי רון לשם	איכות סביבה
Yair2@013.net	052-4020010		03-6871782	הנטקה 34 ת.ד. 3804 ירושלים 91035	514131291	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	603	050662485	יאיר נתמיאס	מודד

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

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

1. יצירת רצף לטיילת חוף הים, זאת ע"י פינוי "מתחם הדולפינריום", הריסת המבנים הקיימים והקמת שצ"פ ייחודי הכולל מסעדה ומרכז לספורט ימי.
2. הקמת מבנה מלונאי הכולל מרכז כנסים ושרותי מלונאות נלווים.
3. הקמת מבנה מגורים.
4. התווית חזיתות מסחריות.
5. התווית דרכים המשכיות לדרכים קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגרש מסחרי מיוחד, שטח ציבורי פתוח, טיילת, חוף הים, שטח למבנה ציבור ודרך, לשטח ציבורי פתוח, דרך, מגרש למסחר ותיירות, ומגרש למגורים, מסחר, תיירות, כמצוין בתשריט.
2. קביעת שימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
3. קביעת הנחיות לבינוי כמצוין בנספח הבינוי המנחה.
4. קביעת גובה מגדלים עד 25 קומות, 101 מ' מעל פני הים. גובה בניה מרקמית במגרש 101 עד 9 קומות, 33 מ' מעל פני הים, ובמגרש 102 עד 7 קומות 26 מ' מעל פני הים.
5. קביעת זיקות הנאה לציבור, כמצוין בתשריט.
6. קביעת הנחיות וזכויות בניה לפיתוח שטח ציבורי פתוח שיכלול: טיילת, מסעדה ומרכז לספורט ימי.
7. קביעת זכויות בניה כמפורט בטבלה 5.
8. קביעת זכויות בניה לצרכי ציבור לחינוך, רווחה, תרבות וספורט כמפורט בטבלה 5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 45.56 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתוכם 3,000 מ"ר ייעודיים לגזוזטראות.		26,000	+26,000		מ"ר	מגורים
מס' יח"ד יהיה מ- 230 עד ל- 250.		250	+250		מס' יח"ד	
						דירות קטנות
		50	50+		מס' יח"ד	
(1) שטחים במצב מאושר למסחר מיוחד. (2) 2,000 מ"ר מסחר בתאי שטח 101 ו 102 וכן 175 מ"ר לבית קפה/ מסעדה בתא שטח 670.		2175 (2)	-3,775	5,950 (1)	מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
		1325	1325+		מ"ר	מבני ציבור
אומדן ראשוני כללי. המספר הסופי של החדרים ייקבע סופית עפ"י סוג המלון.		450	+450		חדרים	תיירות / מלונאות
מתוכם 3,600 מ"ר ייעודיים לגזוזטראות.		26,600	+26,600		מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 16), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		זיקת הנאה	תאי שטח	יעוד
מ"ר	אחוזים			
			671,670	שטח ציבורי פתוח
		102	102	מסחר ותיירות
		101	101	מגורים, מסחר, תיירות
			832,831,830,820	דרכים

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	מ"ר	יעוד
49.2%	22,398	12,187	שטח ציבורי פתוח
9.1%	4,128	929	שטח לבנייה ציבור
17.3%	7,910	18,517	מסחרי מיוחד
12.6%	5,741	4,547	טיילת
11.8%	5,384	1,586	חוף ים
		5,811	דרך מוצעת
		1,984	דרך קיימת
100%	45,560	45,560	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.1.1	שימושים	
א.	טיילת, פיתוח גנני, מצללות, שבילי אופניים, ריהוט גן, מתקני שעשועים וספורט וכד'	
ב.	בנוסף לאמור בסעיף א, תותר הקמת אנדרטאות.	
ג.	הקמת שרותים נילווים (כגון שרותים ציבוריים, מחסנים, מדרגות יציאה מחניון תת-קרקעי ואיוורור לחניון) ומתקנים טכניים למערכות תשתית בתת הקרקע.	
ד.	ספורט ימי ושרותי חוף כולל בתי אוכל בתחום תא שטח 670	
ה.	חניה ציבורית תת קרקעית בתחום תא שטח 670 ועל קרקעית בתחום תא שטח 671	
4.1.2	הוראות	
א.	זכויות בניה בתא שטח 670	שטחים לשרותי חוף, לספורט ימי ו/או חינוך ימי, כמפורט בטבלה 5 ולגביהם ההוראות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> שטחים יהיו משולבים בשצ"פ ויאפשרו ככל הניתן שימוש הציבור ובאי החוף בג המבנה. שטחים אלה ימוקמו ככל האפשר במרחק הגדול מ-100 מ' מקו החוף ובכל מקרה לא פחות מ-75 מ' מקו החוף. גובה מרבי של הבנייה יהיה עד 7.5 מ' מעל פני הים.
ב.	פיתוח ועיצוב בתא שטח 670	<ul style="list-style-type: none"> אזורי האחסון והשירותים יתוכננו בצורה שלא יראו מהחוף ומעורף השצ"פ. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר התייחסות לשימושים השונים בים ותבטיח בין היתר אי פגיעה באלה הקיימים. בין היתר יבחנו ויקבעו המקומות הספיציפיים לכניסה למים של כלי שיט, גולשי רוח וגלים וכיו"ב תוך התחשבות בגבולות הגזרה של הפעילויות השונות הנדרשים לצרכי בטיחות והבטחת ההנאה המירבית של המשתמשים בחוף.
ג.	חניה	<ul style="list-style-type: none"> תותר חניה ציבורית תת קרקעית בתא שטח 670 מחוץ לתחום ה-100 מ' מקו החוף ובסמוך למוקד החופי. יותר מעבר רכב לחניה התת קרקעית. תכנון החניון יותיר אפשרות למילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' מינימום. תותרנה הקמת כניסות ויציאות להולכי רגל שאינן בולטות מעל פני הקרקע. תותר חניה ציבורית על קרקעית רק בתחום שצ"פ 671 ובתנאי שבין כל 3 חניות ינטע עץ.

4.2	שם ייעוד: מסחר ותיירות (אכסון מלונאי)	
4.2.1	שימושים	
א.	מלונאות	
ב.	שימושים נילווים על פי התקנים הפיזיים למלונות של משרד התיירות, כמו: מועדון בריאות, מועדוני כושר, בריכות שחיה, אולמות כינוסים /אירועים, מסחר נילווה לשרותי המלונאות וכד'.	
ג.	מסחר עצמאי בקומת הקרקע ו/או קומת המרתף העליון.	
ד.	הקמת שרותים נילווים כגון: מחסנים, חללים טכניים וכו'	
ה.	חניה בתת קרקע לפי תכנית על.	
4.2.2	הוראות	
א.	כללי	המלון יבנה עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
ב.	זכויות בניה	<ul style="list-style-type: none"> כמפורט בטבלה בסעיף מספר 5. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת קווי הבניין, תכסית והגבהים הקבועים בתכנית, יבוטלו.

		<ul style="list-style-type: none"> מינימום שטחי בניה בבניה מרקמית לא יפחת מ-2500 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
ג.	הוראות בינוי מגדל	<ul style="list-style-type: none"> שטח תכסית המגדל (מבנה העליון) לא יעלה על 1,200 מ"ר. התכסית כוללת מרפסות, פירים, פאטיו, חללים פנימיים, מעליות וכו'. גובה המגדל לא יעלה על 101 מ' מעל לפני הים, כולל מצללות, שטחים טכניים מעקות וכד'. גובה קומת מגדל מלונאית לא תעלה על 3.60 מ' ברוטו. לפחות מחצית שטח קומת המבואה לא יעלה על 6 מטר גובה ברוטו. קומות מעל הקרקע: קומת מבואה + 24 קומות מלונאיות כולל קומה טכנית גבוהה או כפולה, סה"כ – עד 25 קומות. תותר הבלטת גגונים לכיוון רחוב הכרמלית לקירווי הכניסה למלון מעבר לקווי הבנין ועד גבול המגרש. המגדל יתוכנן כך שיהיה בניצב לחוף הים.
ד.	הוראות בינוי מרקמי	<ul style="list-style-type: none"> גובה מקסימלי למבנה/מבנים מירקמיים עד 26 מטר ברוטו (כולל מעקה גג עליון) מעל הכניסה הקובעת. מספר קומות מעל הקרקע: קומה מסחרית + 5 קומות מלונאיות + קומת גג, סה"כ 7 קומות. תכסית קומת הגג תהיה עד 65% משטח הקומה שמתחתיה. ימוזערו שימושים טכניים בחזיתות המבנה.
ה.	קווי בנין	<ul style="list-style-type: none"> קו בנין לאורך הרחובות: 'הרברט סמואלי', 'הכרמלית' יהיה 3 מ'. קו הבנין בחזית לרחוב 'הירקון' יהיה 5 מ'. קו בניה תת קרקעיים יהיו גבולות תא השטח. קו בנין עילי מתייחס לקו הבנין של המגדל.
ו.	זיקת הנאה לציבור	<ul style="list-style-type: none"> השטחים הכלואים בין גבול זכויות הדרך לקו הבנין במגרש, יסומנו כזיקת הנאה לציבור במפלס הרחוב. רוחב תחום זיקת הנאה לציבור לאורך רחוב הכרמלית לא יפחת מ 7 מטר במפלס הרחוב. 4 מטר מרוחבו הנכלל בתחום קו הבנין ויתוכנן כקולונדה. בתחום המגרש יתוכנן מעבר במפלס הרחוב בעל זיקת הנאה לציבור, ברוחב של לפחות 6 מטר. מיקומו הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. הגגונים מעל התחום המסומן כזיקת הנאה, לא יפגעו בחופש התנועה בו. גובה הגגונים ומיקומם ייקבע במסגרת תכנית הפיתוח העיצוב האדריכלי ובניה ירוקה, באישור הוועדה המקומית. השטחים שיפותחו כזיקת הנאה יפותחו כמיקשה אחת במיפלס הרחוב.
ז.	חזית מסחרית	<ul style="list-style-type: none"> קיימת חובת הקמת חזיתות מסחריות בהיקף שלא יפחת ממחצית אורך חזיתות המבנים הפונות לרחובות המקיפים את הפרוייקט, ומיקומן האפשרי הינו לפי המסומן בתשריט ו/או כפי שיסומן בתוכנית העיצוב הארכיטקטוני. קיימת חובת הקמת קולונדה רציפה במפלס הרחוב וברוחב נטו שלא יקטן משלושה מטרים לאורך החזיתות המסחריות המקבילות לרחובות המקיפים את הפרוייקט כמסומן בתשריט, כשבסמכות הוועדה המקומית לפטור הקמת קולונדה זו במקטעים מסויימים על פי שיקול דעתה. ניתן יהיה להבליט מעבר לקווי הבנין גגון רציף, תלוי, באישור מהנדס העיר.
ח.	איכות הסביבה	<ul style="list-style-type: none"> פירי נידוף וארובות איוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים לחילופין יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאיכות הסביבה.
ט.	מרתפים וחניה	<ul style="list-style-type: none"> יותר מ 1.5 מטר לפחות עומק אדמה מעל המרתפים ועד מפלס הפיתוח עבור נטיעת עצים. יוקצו חניות לרכב דו גלגלי ואופניים על פי תקן תקף בזמן הוצאת היתרי בניה. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה. בנוסף יוקצו 300 מקומות חניה ציבורית בתאי שטח 101 ו/או 102. מספר קומות: עפ"י תכנית על. לצורך מימוש האמור לעיל, יתווספו עד שתי קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המירבי המותר עפ"י תכנית על.

4.3	שם ייעוד: מגורים, מסחר, תיירות
4.3.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מלונאות על פי התקנים הפיזיים למלונות של משרד התיירות
ג.	חניה בתת קרקע לפי תכנית ע1.
ד.	שימושים נילוויים למגורים כמו מועדון בריאות, מועדוני כושר, בריכות שחיה, אולמות כינוסים / ארועים וכד'.
ה.	מסחר עצמאי בקומת הקרקע ו/או קומת המרתף העליון.
ו.	הקמת מתקנים טכניים למערכות תשתית בתת הקרקע, מחסנים ושימושים נילוויים.
ז.	שטחים מבונים לצרכי ציבור, לחינוך, רווחה, תרבות וספורט.
4.3.2	הוראות
א.	<p>כללי</p> <ul style="list-style-type: none"> • יתאפשר ניווד שטחי מלונאות בין מגרשים 101 ו 102, כמופיע בטבלה 5. • לא תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות משימוש מלונאי לשימוש מגורים. • יוקצו 20% מדירות המגורים כדירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי ושירות) לא יעלה על 75 מ"ר. • לא יותרו דירות מגורים בעלות חלל גבוה כפול מעבר ל10% מסך יחיד המותרות. • שימושים נילוויים למגורים ומלונאות מעל הקרקע, שעפ"י תקנות חוק התכנון והבניה אינם שטחי שירות, יוקצו מתוך סך השטחים העיקריים למגורים.
ב.	<p>זכויות בניה</p> <ul style="list-style-type: none"> • כמפורט בטבלה בסעיף מספר 5. • מינימום שטחי בניה בבניה המרקמית לא יפחת מ 6,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים. • זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת קווי הבניין, תכסית והגבהים הקבועים בתכנית, יבוטלו.
ג.	<p>הוראות בינוי למגדל</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכסית המגדל עד קומה שמינית לא תעלה על 1,200 מ"ר. מעל שמונה קומות (מבנה העליון) תכסית המגדל לא תעלה על 900 מ"ר. התכסית כוללת מרפסות, פירים, פאטיו, חללים פנימיים, מעליות וכ'. • גובה המגדל למגורים לא יעלה על 101 מ' מעל לפני הים, כולל מצללות, שטחים טכניים מעקות וכד'. • מספר קומות מעל הקרקע: קומת מבואה + 24 קומות מגורים כולל קומה טכנית גבוהה או כפולה, סה"כ – עד 25 קומות. • גובה קומת מגורים לא תעלה על 3.60 מ'. • לפחות מחצית שטח קומת המבואה לא יעלה על 6 מטר גובה ברוטו. • תותר בריכת שחייה לא מקורה בגג מגדל המגורים או במרפסת הקומה העליונה. • המגדל יתוכנן כך שיהיה בניצב לחוף הים.
ד.	<p>הוראות בינוי למרקמי</p> <ul style="list-style-type: none"> • גובה מקסימלי לבניה מרקמית תהיה עד 33 מטר ברוטו (כולל מעקה גג עליון) מעל הכניסה הקובעת. • מספר קומות מעל הקרקע: קומת מסחר + 7 קומות מגורים ו/או מלונאות + קומת גג, סה"כ 9 קומות. • גובה קומת מסחר מקסימלית 5.00 מ' ברוטו. • גובה קומת מגורים עד 3.30 מ' ברוטו. • גובה קומת גג עד 5 מ' כולל מעקה גג ברוטו. • תכסית קומת הגג תהיה עד 65% משטח הקומה שמתחתיה. • תחויב נסיגה מינימלית בקומת הגג של 3 מ' מהחזית לרחוב. • חזית המבנים לשטח זיקת ההנאה המגוון מדרום, תהיה חזית ראשית, לרבות קולונדה מלאה או חלקית, • ימוזערו שימושים טכניים בחזיתות המבנה.
ה.	<p>קווי בנין</p> <ul style="list-style-type: none"> • קו הבנין לאורך רחובות 'הירקון', 'הכרמלית' ו'הכובשים' יהיה 3מ'.

		<ul style="list-style-type: none"> • לאורך גבול המגרש הדרומי יהיה קו הבנין 0 מ'. • קוי בניה תת קרקעיים יהיו גבולות תא השטח. • יש להשאיר לפחות 15% תכסית על ותת קרקעית פנויה מכל בניוי בתא השטח זה. • קו בנין עילי מתייחס לקו הבנין של המגדל.
זיקת הנאה לציבור	ו.	<ul style="list-style-type: none"> • השטחים הכלואים בין גבול זכויות הדרך לקו הבנין במגרש, יסומנו כזיקת הנאה לציבור במפלס הרחוב, לא יותרו גדרות והוא יפותח ברצף אחד עם הרחוב. • רוחב תחום זיקת הנאה לציבור לאורך רחוב הכרמלית לא יפחת מ 7 מטר במפלס הרחוב. 4 מטר מרוחבו הנכלל בתחום קו הבנין ויתוכנן כקולונדה. • בתחום המגרש יתוכנן מעבר במפלס הרחוב בעל זיקה הנאה לציבור, ברוחב של לפחות 6 מטר. מיקומו הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. • השטח המסומן כ"זיקת הנאה" בחלקו הדרומי של תא השטח, יהיה נגיש ופתוח לציבור במפלס הקרקע, לא יותרו גדרות והוא יפותח ברצף אחד עם השצ"פ הסמוך וגן הכובשים. • הגגונים מעל התחום המסומן כזיקת הנאה, לא יפגעו בחופש התנועה בו. גובה הגגונים ומיקומם ייקבע במסגרת תכנית הפיתוח העיצוב האדריכלי ובניה ירוקה, באישור הוועדה המקומית. • השטחים שיפותחו כזיקת הנאה יפותחו כמיקשה אחת במיפלס הרחוב.
חזית מסחרית	ז.	<ul style="list-style-type: none"> • קיימת חובת הקמת חזיתות מסחריות בהיקף שלא יפחת ממצחית אורך חזיתות המבנים הפונות לרחובות המקיפים את הפרוייקט, ומיקומן האפשרי הינו לפי המסומן בתשריט ו/או כפי שיסומן בתוכנית העיצוב הארכיטקטוני. • קיימת חובת הקמת קולונדה רציפה במפלס הרחוב וברוחב נטו שלא יקטן משלושה מטרים לאורך החזיתות המסחריות המקבילות לרחובות המקיפים את הפרוייקט כמסומן בתשריט, כשבסמכות הוועדה המקומית לפטור הקמת קולונדה זו במקטעים מסויימים על פי שיקול דעתה. • ניתן יהיה להבליט מעבר לקווי הבנין גגון רציף, תלוי, באישור מהנדס העיר.
איכות הסביבה	ח.	<ul style="list-style-type: none"> • פירי נידוף וארובות איורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים לחילופין יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאיכות הסביבה.
מרתפים וחניה	ט.	<ul style="list-style-type: none"> • יותרו 1.5 מטר לפחות עומק אדמה מעל המרתפים ועד מפלס הפיתוח עבור נטיעת עצים. • יוקצו חניות לרכב דו גלגלי ואופניים על פי תקן תקף בזמן הוצאת היתרי בניה. • מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה. בנוסף יוקצו 300 מקומות חניה ציבורית בתאי שטח 101 ו/או 102. • מספר קומות: עפ"י תכנית על 1. • לצורך מימוש האמור לעיל, יתווספו עד שתי קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המירבי המותר עפ"י תכנית על 1. • יש להשאיר לפחות 15% תכסית תת קרקעית פנויה מכל בניוי.

4.4	שם ייעוד: דרך מוצעת / דרך מאוסרת
4.4.1	שימושים
א.	דרכים, מדרכות ושבילים. תשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.
ב.	מעברים תת קרקעיים וגשרים להולכי רגל מעל לדרכים (ראה סעיף 6)
4.4.2	הוראות
א.	בשטח המסומן בתשריט בין תאי השטח 101 ו 102, מנהרה/ מעבר תחתי מתחת לרחוב הירקון, ישמש את באי המלון למעבר להולכי רגל, רכבים ועבור שירות המלון. לא תתאפשר חניה בשטח זה. רוחב המעבר לא יעלה על 15 מטר, מיקומו הסופי של המעבר יקבע בשלבי ההיתר.

תיקרת המעבר העליון תהיה לפחות 2 מטר מתחת למפלס רחוב הירקון, על מנת לאפשר מעבר תשתיות עירוניות.		
		ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יחיד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר		מספר יחיד	צפיפות ליונים (נט)	תכנית משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מספר קומות		יעוד
			שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	
שטח ציבורי פתוח	670	20,076.4	עיקרי	שרות	מספר יחיד	צפיפות ליונים (נט)	תכנית תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	יעוד
מסחר ותעוררות	102	4,128	לפי תכנית 13,225 (5)	לפי תכנית 13,225 (5)	37,225 מ"ר + לפי תכנית (4) 15	עד 1200 מ"ר ברטון לקומה במגדל, לא כולל בניה מרקמית	עד 101 מ' מעל פני הים כולל קומות קרקע וקומות טכניות	עד 25	לפי תכנית 2+15 (6) (7)	לפי תכנית 2+15 (6) (7)	קוי בניין תת קרקעיים יהיו גבולות תא השטח (7)	מסחר ותעוררות
מגורים מסחר, תעוררות	101	7,910	מגורים: 24,000 מתוכם 1,000 מ"ר שטחי (3,4) מסחר 900 מ"ר + שטחים לצרכי ציבור (8)	לפי תכנית 9,600 (5) + 300 מ"ר שטחים לצרכי ציבור (8)	34,800 מ"ר + שטחים לפי תכנית (4) 15	עד 900 מ"ר ברטון לקומה במגדל מעל לקומה 8, לא כולל בניה מרקמית	עד 101 מ' מעל פני הים כולל קומות קרקע וקומות טכניות	עד 25	לפי תכנית 2+15 (6) (7)	לפי תכנית 2+15 (6) (7)	קוי בניין תת קרקעיים יהיו גבולות תא השטח (7)	מגורים מסחר, תעוררות

- (1) מתוכם 175 מ"ר שטחים עיקריים ו-75 מ"ר שטחי שירות עבור מסעדה/בית קפה וכיו.
- (2) תותר הקמת תנין ציבורי תת קרקעי מעבר לקו החוף 100 מ' במסומן בתשריט. מיקומו, שיטחו ומספר מפלסיו, יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי לתא שטח 670.
- (3) ניתן לנייד עד 1,000 מ"ר מהשטחים המיועדים למלונאות, בין תאי השטח 101 ו-102, לא יותר ניוד שטחי מסחר בין תאי השטח בתכנית.
- (4) בנוסף לשטחים העיקריים שצוינו לעיל יתווספו שטחים לגזוזטראות בהיקף של 12 מ"ר בממוצע לחי"י, אך לא יותר מ-14 מ"ר לחי"י בתחום קווי הבניין המוצעים. יותר שטח למרפסות של עד 8 מ"ר ליחידה מלונאית. שטחים אלו יהיו ייעודיים לשימוש זה בלבד ויבטלו אם לא ינוצלו.
- (5) שטחי הממ"ק/הממ"ד/ממ"מ כלולים בשטחי השירות.
- (6) יתווספו שטחים להקמת תנין ציבורי שיכלול 300 מקומות חניה בתא שטח 101/א ו-102 התאם להחלטת הוועדה המקומית כנדרש בסעיף 6.1.
- (7) מספר קומות התניה לפי סעיף 4.2.2 (ט) ו-4.3.2 (ט) בהתאמה.

עמוד 16 מתוך 22

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

01.06.2015

מאשרת

מבא"ת 2006

תכנית מס' תא' / 3360 / 1

8) שטחים לצרכי ציבור בשטח עיקרי של 900 מ"ר בתוספת 300 מ"ר שטחי שדות, יוקצו בתא שטח 101, מיקומם של שטחים אלו ייקבע במסגרת תכנית פיתוח, עיצוב אדריכלי ובניה יזוקה.

9) יוקצו 20% מדירות המגורים כדירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי ושירות) לא יעלה על 75 מ"ר.

01.06.2015

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 17 מתוך 22

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להגשת/מתן היתר בניה

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בכל מרחב התכנית:
- אישור מוקדם של הוועדה המקומית לעניין חלקיות/שלביות הבניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שלביות בנושאים שבהם לא נקבעה שלביות בהוראות התכנית.
2. תנאים למתן היתר בניה בכל מרחב התכנית:
- א. אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק.
 - ב. קבלת חו"ד מהרשות לאיכות הסביבה.
 - ג. קבלת רישיון קדיחה והפקה מרשות המים ע"פ כל דין.
 - ד. הבטחת טיפול בפסולת בניין כתוצאה מהריסת מבנים בתחום התכנית וגריסתה באתר, לפני העברתה לתחנת מעבר וכל זאת בהתאם להנחיות הרשות להגנת הסביבה בעת"א והמשרד להגנת הסביבה.
 - ה. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו לנושא טיפול במטרדי רעש ורוח.
 - ו. הבטחת מניעת זיהום על ידי מי נגר עילי בזמן ביצוע העבודות במתחם.
 - ז. הבטחת רישום השטחים הציבוריים כאמור בסעיף 6.4 "רישום שטחים ציבוריים".
 - ח. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
 - ט. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
3. תנאים למתן היתר בניה בתא שטח 101 ו/או 102:
- א. פינוי תא שטח 670 והריסת כל המבנים בו.
 - ב. פינוי והריסת כל המבנים במגרשים 101 ו/או 102 הנמצאים בתחום הדרכים המוצעות.
 - ג. פינוי והריסת המבנים הקיימים במגרש נשוא ההיתר.
 - ד. הבטחת פיתוח תא שטח 670.
 - ה. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ע"פ המפורט בסעיף 6.5.
 - ו. הבטחת רישום זיקות ההנאה למעבר הציבור בשטחים המיועדים לכך כאמור בסעיף 6.4 "רישום שטחים ציבוריים".
 - ז. הבטחת הקמת החניון הציבורי ובו 300 מקומות חניה, בתא שטח 101 ו/או 102, כפי שתקבע הוועדה המקומית כנדרש בסעיף 6.1.
 - ח. תנאי למתן היתר בניה למלונאות: עמידה בתקנים הפיזיים למלונאות, אישור משרד התיירות והבטחת השימוש המלונאי.
 - ט. הבטחת פתרון לנושא מים, ביוב, ניקוז ותיעול קיימים בתיאום עם מהנדס העיר.
4. תנאים למתן היתר בניה בתא שטח 670:
- אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ע"פ המפורט בסעיף 6.5. ואישורה ע"י הוולחוף.

6.2 שימוש מלונאי

1. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12.
2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות הארוח, למים ו/או חשמל ו/או גז.
4. שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון, חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות, לא יוצמדו ליחידות ארוח מסויימות.

6.3 סטייה ניכרת

1. הקלות בקווי הבנין ובתכסית בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת.
2. מס' יחידות הדיור לא יפחת מ-230 יח"ד, סטייה ממספר זה תהווה סטייה ניכרת.

6.4 רישום שטחים ציבוריים

1. השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, לרבות בתא שטח 101, ירשמו ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדס או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד מסוג שהוא.
2. השטחים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה לטובת הציבור יירשמו בלשכת המקרקעין.
3. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

6.5 תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ובניה ירוקה

1. תוכן תכנית פיתוח, עיצוב אדריכלי ובניה ירוקה באישור הוועדה המקומית לתאי שטח הבניה, 101 ו-102 ולתא שטח 670.
2. תכנית העיצוב האדריכלי תקבע את מיקום הבניינים בבניה המרקמית, מספרם וגודלם.
3. התכנית תקבע את מיקום מבנה הציבור ו/או שטחי הציבור בתא שטח 101.
4. תכנית זו תכלול בין היתר התיחסות לנושאים הבאים: עקרונות חוות הדעת הסביבתית, מזעור השפעת משטר הרוחות במתחם, הקשר בין הבינוי לבין מפלס הרחוב, הממשק בין מגדל המגורים לשטח הציבורי המגונן דרומית לו, מעברים ונצפות אל חוף הים, הצעה לפיתרונות לעצים בקרבת הים.
5. תכנית לכל אחד מהמגרשים/תאי שטח תכלול בין היתר: תכנית העמדה, חזיתות המבנים כולל גגונים ומצללות, חומרי גמר, גדרות, פתרונות שילוט, תאורת מבנים, הסדרי תנועה וחניה, הגדרת מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, קולונדות ומעברים ציבוריים, ריצוף, ריהוט רחוב, אופן ההסתרה של מתקני התשתיות ומיקום החזית המסחרית.
6. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, ועל פי תקן בניה ירוקה, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר.
7. חו"ד לנושא משטר הרוחות תצורף בעת הגשת תכנית העיצוב האדריכלי.

6.6 דרכים תנועה וחניות

1. החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניית רכב דו גלגלי תהיה מחייבת.
2. תעשה הפרדה ברורה בין חניית המגורים לחניית בית המלון ושטחי המסחר.
3. חובת הקמת 300 מקומות חניה לציבור בתאי שטח 101 ו/או 102 בהתאם להחלטת הוועדה המקומית כנדרש בסעיף 6.1. קביעת כניסות ויציאות יקבעו בשלב אישור תכנית עיצוב אדריכלית לתאי שטח אלה.
4. לעת מימוש הציר העירוני המשני (עפ"י תכנון מתחם 15 שאושר בוועדה המחוזית ביום ה- 08.07.2013) ייקבע פתרון לחציית הרחובות "הכובשים" ו"הרברט סמואל". בין היתר יתאפשר גם מעבר דו-מפלסי ככל שיהיה צורך בכך.

6.7 מגבלות בניה לגובה
<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה - נמל התעופה בן גוריון.</p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית למתקנים שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני השטח, תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>

6.8 איכות הסביבה
<p>א. אקוסטיקה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • לעת מתן להיתרי הבנייה תיבחן השפעת מערכת הכריזה של המסגד הסמוך. בהתאם לצורך, יינקטו אמצעים אקוסטיים במעטפת הבניינים להפחתת מטרדי הרעש, ע"י יועץ אקוסטי. ב. פסולת בניין. <ul style="list-style-type: none"> • הריסת המבנים בסביבה החופית תעשה בהתאם להנחיות לפינוי ומחזור פסולת בניין של עיריית תל אביב המתעדכן מעת לעת, ובהתאם למסמך תכנית אב פסולת בניין מחוז תל אביב, סעיף 9 (הוראות לטיפול פסולת בניין בתוכניות ובהיתרי בנייה). • פירוק/הריסת אסבסט תעשה בהתאם לנוהל עירוני מס' 804. אין להתחיל בעבודות פירוק/הריסת אסבסט לפני אישור הוועדה הטכנית לאבק מזיק של המשרד להגנת הסביבה ולפני קבלת היתר להריסה מאגף רישוי ופיקוח על הבנייה במינהל ההנדסה. ג. שימור עצים. <ul style="list-style-type: none"> • לאחר קבלת היתר בניה יש לפנות לאגף שפ"ע לקבל היתר לכריתה והעתקת עצים לפי סעיף התיקון 89 לחוק תכנון ובניה ולפי נוהל משרד החקלאות. • העצים שסומנו להעתקה מתוכננת, יוכנו להעתקה לפחות חצי שנה מראש בחודשים חמים, כדי להצליח בהעתקתם למקום אחר. • עבור העצים שצריך לכרות, יש לתת ערך חלופי אשר יתבטא בשתילת עצים גדולים, מפותחים, עצים כאלה יש לשריין מראש במשתלה, להכינם ולאקלם אותם לפני שתילתם במגרש, כל זאת בליווי אגרונום מומחה. • שמירה על העצים הנשארים בשטח או העתקת העצים, יתבצעו לפי מפרט של אגרונום מומחה לעצי נוי ובפיקוח צמוד. • שמירה על העצים כוללת: חיתוך שורשים באופן מקצועי, הגנה פיזית או גידור ע"מ שלא תהיה גישה ופגיעה בעצים, גיזום נוף, השקייה ודישון, עבודות אורטופדיה לחיזוק שלד העץ וכיו"ב. • על הוועדה לאשר את העתקת וכריתת העצים במסגרת מתן היתר בניה. ד. בניה משמרת מים. <ul style="list-style-type: none"> • אין לבנות בניה משמרת מים בשטח התכנית. • יש להפנות את מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.

6.9 הוצאות הכנת תכנית
הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות הכנתה של תכנית זו.

6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לאכלוס המבנה הראשון שייבנה בתחום התכנית הוא השלמת הפיתוח בתא שטח 670. 2. פיתוח המגרשים בייעוד "מלונאות" ו "מגורים" בהתאם לתכנית העצ"א לכל מגרש בנפרד. 3. מילוי תנאי רשות העתיקות במידה וניתנו. 4. ביצוע החניון הציבורי בתאי שטח 101 ו/או 102.

5. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה לרבות בתא שטח 101 ורישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.

6.11 שימושים חורגים

עם אישור התכנית לא יותרו שימושים החורגים מהוראות התכנית במגרש ממגרשי התכנית.

6.12 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה בתאי שטח 101 או 102, תתבטלה זכויות הבניה בתאי שטח אלו. ייעוד הקרקע בתאי שטח 101 ו 102 ייקבעו כ "אזור לתכנון בעתיד". בשאר תאי השטח הוראות התכנית תשארנה ללא שינוי, הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית לשלוש שנים נוספות מעבר ל - 10 השנים הנ"ל וזאת במידה ותשוכנע כי העיכוב בהוצאת ההיתר נבע מסיבות המצדיקות מתן הארכה.

גאוגרפיה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית לתכנון ובניה		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה		מספר תאגיד:
	שם: אדרי' גיורא רוטמן	חתימה:	תאריך: 11/6/15
	תאגיד: רוטמן אדריכלות ובינוי ערים	חתימה: רוטמן אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	מספר תאגיד: 4658384 ח.פ.

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: חברת השער לישראל בע"מ	חתימה: השער לישראל בע"מ	מספר תאגיד: 511392987

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית תל אביב-יפו	חתימה: מנהל אגף כנסת העירייה	מספר תאגיד: 5.7.15

1954-1955
1956-1957

1958-1959
1960-1961

1962-1963
1964-1965

1966-1967
1968-1969