

מאגזין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0147686

מתחם כרמלית - תא/4055



גרסה מס' .....  
תאריך: 19.7.15

בלק אס גבנון

מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



י-מו-הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב		
שם התכנית: תכנית מס' תא/ 4055 "מתחם כרמלית" - מס' 507-0147686		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	תחלטה
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	1.12.2014	ישיבה מס' 1178
"	29.12.2014	" 1180
מנהל האגף	מנהלס העיר	יו"ר ועדת המשנה
א.ל.ש	[Signature]	תאריך: 8/12/15

דורון ספיר, עדיף  
מימ וסגן ראש העירייה

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 507-0147686  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"א  
ביום 29.12.14 לאשר את התכנית  
גילה אורון  
יו"ר הועדה המחוזית



### דברי הסבר לתכנית

# מאושרת

קביעת ייעוד של אזור משולב למלונאות, מגורים, מסחר ומבני ציבור על ידי הקמת 2 מבנים נפרדים (דרומי וצפוני) המיועדים למלונאות ומסחר בקומות התחתונות ומעליהן קומות למגורים. במבנה הדרומי יועד שטח לשימוש מבנה ציבור בקומות התחתונות.

המתחם הינו חלק מרצף הפיתוח לאורך חוף הים ברצועה שבין הרחובות ה. סמואל והירקון, והתכנית מאפשרת זיקות הנאה לרווחת הציבור בתחום התכנית.

התכנית תואמת את כוונות שינוי מסי' 4 לתמ"א 13 (בתחום מחוז תל אביב).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם כרמלית - תא/4055

מספר התכנית 507-0147686

1.2 שטח התכנית 7.651 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

177830 קואורדינאטה X

663981 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת מול חוף הים של תל אביב. בין הרחובות: כרמלית, הרברט סמואל, דניאל והירקון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דניאל		
תל אביב-יפו	הירקון	א5	
תל אביב-יפו	כרמלית		
תל אביב-יפו	רציף הרברט סמואל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	חלק	63-66, 83-86, 95	91

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

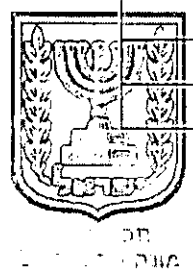
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137		כפיפות	תמא / 12 / 1
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא / 34 / ב / 4
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בנייה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים.	כפיפות	תמא / 4 / 2
27/09/1968	1	1476		ביטול	תא / 1101
03/07/1975	1832	2123		ביטול	תא / 1200

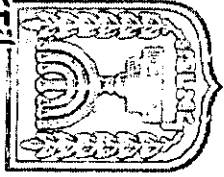


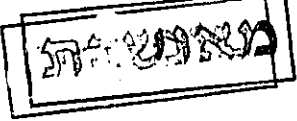
מאגשרות

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דני קינזר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500			דני קינזר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:500	1	18/05/2015	דני קינזר		26/05/2015	נספח הבינוי יחייב לעניין גובה בינוי מירב מעפ"י, קווי בניין ורוחב זיקת הנאה.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1:1	3	29/05/2013	אריה קמיל		15/06/2015		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1:500	1	18/11/2013	רז מיכלוביץ		25/05/2014	מחייב לעניין סימון העצים	כן
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1:1	11	18/11/2013	רז מיכלוביץ		25/05/2014	מחייב לעניין סימון העצים	כן
תנועה	מנחה	1:500		27/05/2015	אבירם אגאי		01/06/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1:500		17/05/2015	דני קינזר		19/05/2015	גליון 1:	לא

כל מסמכי התכנית 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 המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

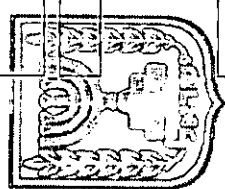
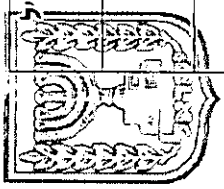




**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	בית	רחוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עיריית תל אביב-יפו	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	69	אבן גבירול	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5216419	
בעלים	פרטי			דניאל על הים בע"מ	תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	124	אבן גבירול	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5244154	
בעלים	פרטי			הרבט לואי סמואל (2007) בע"מ	לוד	לוד	המלאכה (1)	8	08-9181818	8	המלאכה (1)	המלאכה (1)	8	08-9181818	08-9181818	
בעלים	פרטי			טי גי קיי פרוייקטים 1 בע"מ	תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	124	אבן גבירול	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5244154	
בעלים	פרטי			טי גי קיי פרוייקטים 3 בע"מ	תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	124	אבן גבירול	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5244154	



**1.8.2 יזם**

הערה למגיש התכנית:  
(1) כתובת: א.ת. הצפוני לוד.

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5216419	
פרטי			דניאל על הים בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5244154	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	08-9181818	08-9181818	8	המלאכה (1)	לוד	הרברט לואי סמואל (2007) בע"מ			פרטי
	03-5244154	03-5244154	124	אבן גבירול	תל אביב-יפו	טי גיי קיי פרוייקטים 1 בע"מ			פרטי
	03-5244154	03-5244154	124	אבן גבירול	תל אביב-יפו	טי גיי קיי פרוייקטים 3 בע"מ			פרטי

(1) כתובת: א.ת. הצפוני לוד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-5216419	03-5218400	69	אבן גבירול	תל אביב-יפו	עיריית תל אביב-יפו			בעלות רשות מקומית
	03-5244154	03-5244154	124	אבן גבירול	תל אביב-יפו	דניאל על היס בע"מ			בעלים
	08-9181818	08-9181818	8	המלאכה (1)	לוד	הרברט לואי סמואל (2007) בע"מ			בעלים
	03-5244154	03-5244154	124	אבן גבירול	תל אביב-יפו	טי גיי קיי פרוייקטים 1 בע"מ			בעלים
	03-5244154	03-5244154	124	אבן גבירול	תל אביב-יפו	טי גיי קיי פרוייקטים 3 בע"מ			בעלים



## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@kkl.c	03-6495530	03-6495520	12	קהילת ונציה	תל אביב-	ד. קיזור מ. קיזור א. לקר אדריכלים ומתכנני ערים	26511	דני קיזור	עורך ראשי	אדריכל
dgsh@dgsh.c o.il	03-7554444	03-7554433	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ		אבירם אנאי	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
decoraz@gm ail.com		077-5316503	38	דרך יבנה	רחובות			רוז מיכלוביץ	סוקר עצים	אגרונום
office@ktap. co.il	03-6961259	03-6961250	36	נמל תל אביב	תל אביב-	קמיל טרשנסקי שרותי נדלן	380	אריה קמיל	שמאי	שמאי מקרקעין
dashmed@01 2.net.il	03-7622524	03-7622524	51	ברק	ראשון לציון	דניאל שטרן	475	דניאל שטרן	מודד	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

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



מונח	הגדרת מונח
מתחמי בינוי	השטח בתשריט התחום בקו מקווקו בצבע אפור. מתחם א' מיועד לאיחוד וחלוקה, מתחם ב' אינו מיועד לאיחוד וחלוקה.
קומות ביניים	מגרש 1- לייר. מגרש 2- קומות 6-11 בנסיגה מהקומות התחתונות.
קומות עליונות	קומות מעל קומות המלונאות וקומת ההפרדה המיועדות למגורים.
קומות תחתונות	מפלס הכניסה לבניין הכולל קומת מסחר וארקדה ומעליה 5 קומות.
קומת הפרדה	קומה המפרידה בין קומות המיועדות למלונאות בחלק התחתון של המבנה לבין קומות המגורים בחלק העליון של המבנה.

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**



הקמת 2 מתחמים נפרדים שבכל אחד יהיו יעודי מגורים, מלונאות ומסחר. מתחם ב' כולל בתוכו גם מבנה ציבורי הכל כחלק מרצף הפיתוח לאורך רציף הרברט סמואל ורחוב הירקון ובין רחוב דניאל ורחוב כרמלית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

פיתוח המתחם שבין הרחובות ה. סמואל והירקון, הכרמלית ודניאל וקביעת זכויות הבניה בהתאמה למדיניות הועדה המקומית ולתמ"א 13 שינוי 4 המופקדת, כל זאת כחלק מרצף הפיתוח לאורך חוף הים וזאת על ידי:

1. קביעת ייעוד משולב של מגורים, מסחר ותיירות (צבוע בפסים אלכסוניים- צהוב, ורוד ואפור) וייעוד משולב של מגורים, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור (צבוע בפסים אלכסוניים- צהוב, ורוד וחום).
2. קביעת שני מגרשי בניה נבדלים זה מזה, מגרש מס' 1 ומגרש מס' 2 וקביעת מגרשים ביעוד דרך.
3. חלוקת תחום התכנית לשני מתחמים נבדלים זה מזה: מתחם א' ומתחם ב', הכל כמסומן בתשריט. איחוד וחלוקה בתכנית זו יחול על מתחם א'.
4. קביעת יעודי קרקע, שימושים מותרים, זכויות בניה, גובה בניה מרבי והוראות בניה בתחום התכנית, כדלקמן:



א. קביעת זכויות והוראות בניה להקמתם של 2 מבנים נפרדים אחד על מגרש מס' 1 והשני על מגרש מס' 2. מבנה במגרש מס' 1 - למלונאות בקומות התחתונות, מגורים בקומות העליונות ומסחר בקומת הקרקע. מבנה במגרש מס' 2 - למלונאות ומבנים ומוסדות ציבור בקומות התחתונות, מגורים בקומות העליונות ומסחר בקומת הקרקע.

- ב. קביעת כמות יח"ד, שטחי בניה עיקריים ושירות עבור התכליות המותרות בתכנית (כמפורט בטבלה מס' 5).
- ג. קביעת שטחי בניה למרתפים בהיקף של עד 5 קומות מתחת לקרקע, בכל אחד ממגרשי הבניה.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח שטח התכנית והבינוי במתחם לגבי:
  - מאפייני הפיתוח והבינוי בשטחי התכנית.
  - זיקות הנאה למעבר הציבור.

- פתרונות תנועה וחניה.

5. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד.

6. איחוד ו/או חלוקה מחדש במתחם א' כמסומן בתשריט, בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

7.651



תכנון זמין  
מונה תדפסה 30



תכנון זמין  
מונה תדפסה 30



תכנון זמין  
מונה תדפסה 30

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
<p>הנתונים המוצגים הינם לצרכים סטטיסטיים בלבד ואינם גוברים על האמור בהוראות תכנית זו לרבות טבלה 5.</p> <p>הנתונים מייצגים חלופה של המרת 50% מגורים למלונאות. מספר יח"ד קטנות מהוות 20% מסך יח"ד לאחר המרה למלונאות.</p>		9	+9		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
<p>מצב מאושר לפי תכנית 1200 על שינוייה.</p> <p>הנתונים המוצגים הינם לצרכים סטטיסטיים בלבד ואינם גוברים על האמור בהוראות תכנית זו לרבות טבלה 5.</p> <p>הנתונים מייצגים חלופה של המרת 50% מגורים למלונאות ותוספת חדרי מלון בהתאם להמרה.</p>		348	+348		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
<p>מצב מאושר לפי תכנית 1200 על שינוייה.</p> <p>הנתונים המוצגים הינם לצרכים סטטיסטיים בלבד ואינם גוברים על האמור בהוראות תכנית זו לרבות טבלה 5.</p> <p>הנתונים מייצגים חלופה של המרת 50% מגורים למלונאות ותוספת חדרי מלון בהתאם להמרה.</p>		14,309	+14,309		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
<p>מצב מאושר לפי תכנית 1200 על שינוייה.</p>		3,650	+3,650		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
<p>מצב מאושר לפי תכנית 1200 על שינוייה.</p> <p>הנתונים המוצגים הינם לצרכים סטטיסטיים בלבד</p>		43	+43		יח"ד	מגורים (יח"ד)

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
ואינם גוברים על האמור בהוראות תכנית זו לרבות טבלה 5. הנתונים מייצגים חלופה של המרת 50% מגורים למלונאות					
מצב מאושר עפ"י תכנית 1200 על שינוייה. הנתונים המוצגים הינם לצרכים סטטיסטיים בלבד ואינם גוברים על האמור בהוראות תכנית זו לרבות טבלה 5. הנתונים מייצגים חלופה של המרת 50% מגורים למלונאות כולל שטחי מרפסות.	3,491	+3,491		מ"ר	מגורים (מ"ר)
מצב מאושר לפי תכנית 1200 על שינוייה	1,000	+1,000		מ"ר	מסחר (מ"ר)



ת.ת.ן ז.ת.ן  
מונה ה'תשפ"ו 30



ת.ת.ן ז.ת.ן  
מונה ה'תשפ"ו 30

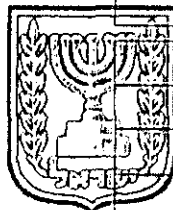
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

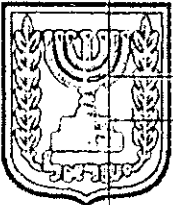
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	27, 24, 20
דרך מוצעת	26, 25, 23 - 21
מגורים מסחר ותיירות	1
מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2



ת.ת.ן ז.ת.ן  
מונה ה'תשפ"ו 30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	24, 20
גבול מתחם	דרך מוצעת	26, 25, 23 - 21
גבול מתחם	מגורים מסחר ותיירות	1
גבול מתחם	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	26, 25, 23 - 21
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	1
קו בנין עילי	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	24
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	25, 22
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותיירות	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה: 30

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תכנון בעתיד	6,648	86.89
דרך מאושרת	1,003	13.11
סה"כ	7,651	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה: 30

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,003.17	13.11
דרך מוצעת	1,687.57	22.06
מגורים מסחר ותיירות	1,956.33	25.57
מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	3,004.11	39.26
סה"כ	7,651.18	100

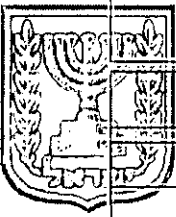


תכנון זמין  
מונה הדפסה: 30



#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>דרך מאושרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לרבות חניה, מעבר כלי רכב והולכי רגל. ב. תשתיות עירוניות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
	א שטח זה יפותח ברצף עיצובי עם השטחים המסומנים כזיקת הנאה.
4.2	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לרבות חניה, מעבר כלי רכב והולכי רגל. ב. תשתיות עירוניות.
4.2.2	<b>הוראות</b>
	א שטח זה יפותח ברצף עיצובי עם השטחים המסומנים כזיקת הנאה.
4.3	<b>מגורים מסחר ותיירות</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מתחת לפני הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>עפ"י תכנית ע"1 וכן יותר שימוש של מקלט ציבורי.</li> <li>קומות המרתף בשני המגרשים יתוכננו באופן שיאפשר רצף תפקודי אחד תוך מתן זיקת הנאה החדית לצרכי מעבר, כניסה ויציאת כלי רכב תיפעולי ולצרכי חניה.</li> </ol> <p>ב. קומת קרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מסחר, כניסה למרתפי החניה, ושטחי שרות כגון, חדרי משק, מחסנים חדרי חשמל וטרנספורמציה ו/או גישה אליהם וכן מתקנים טכניים אחרים.</li> <li>לובי למגורים ולמלון, שטחים עיקריים למלונאות (כגון אולמות כנסים, בית קפה, הסעדה, ספא וכיו"ב) והשימושים הנלווים להם, חדרים טכניים, שטחי שירות ומחסנים.</li> </ol> <p>ג. קומות 1-5:</p> <p>שימושי מלונאות הכוללים חדרי אירוח, חדרי ישיבות, ספא, מועדון לאורחים, חדרי אוכל וכיו"ב והשימושים הנלווים להם, שטחי שירות, מסדרונות, חדרים טכניים ומחסנים.</p> <p>ד. קומה 6:</p> <p>קומת הפרדה בין המלון והמגורים בגובה ברוטו של עד 6 מ' אשר תכלול שטחים לשימוש משותף של המגורים והמלונאות כגון בריכת שחיה, בית-קפה, מרפסת גג/שמש פתוחה, גלריה ושטחי שרות לצרכי המבנה כולו.</p> <p>ה. קומות 7-18:</p> <p>מגורים ושטחי שירות נלווים להם, מתקנים וחדרים טכניים ושטחים לצרכי דיירי המגורים ושימושים נלווים עבור הדיירים. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים.</p> <p>הגרעין הקומתי יכלול שימושים כגון מעליות, חדרי מדרגות, חדרים ופירים טכניים.</p> <p>ו. קומת גג:</p> <p>שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים טכניים.</p>





4.3	<b>מגורים מסחר ותיירות</b>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. פרישת שימושים בין קומות הבניין: ניתן יהיה להעביר שימושים בין קבוצות הקומות כמפורט לעיל ובהתאם לגרוע ולהוסיף קומות מכל אחד מקבוצות הקומות ובלבד שסך הקומות וגובה הבניין לא ישתנו, ובלבד ששטח המלונאות לא יפחת מהאמור בטבלה 5.</p> <p>ב. גובה מבנים ומספר קומות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גובה המבנה לא יעלה על 85 מ' מעל פני הים ויכלול עד 18 קומות מעל קומת כניסה גבוהה (בגובה של עד 6 מטר נטו) וקומה טכנית על הגג.</li> <li>במסגרת קומת הכניסה תותר קומת גלריה אשר תוכל לשמש כמועדון לדיירי המגורים או לשימושים נלווים למגורים ולמלונאות.</li> <li>גובה קומה מירבי למלונאות ומגורים יהיה 3.60 מ' ברוטו.</li> <li>גובה קומת הפרדה מירבי יהיה 6 מ'.</li> <li>תותר הקמה של עד 5 קומות מרתפים.</li> </ol> <p>ג. הוראות נוספות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בכל בניה ופיתוח השטח, ישמר תחום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט וכפי שיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.</li> <li>התחום המקורה בקומת הקרקע, לגביו מסומנת בתשריט זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום קווי הבניין הוא תחום הארקדה, רוחבו לא יפחת מ-4 מ' ויהיה רציף ופתוח למעבר הולכי רגל.</li> <li>תכסית קומות עליונות (7-18) לא תעלה על 600 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות).</li> <li>זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות- תבוטלנה.</li> <li>שטח יחיד ממוצע כולל ממ"ד יהיה 80 מ"ר, שטח מינימלי יהיה 50 מ"ר.</li> <li>בתחום קומת הקרקע, החזיתות הפונות לרחוב הרברט סמואל ולרחוב הירקון תהינה מסחריות (מסומן בתשריט בקו סגול).</li> </ol>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן וכמסומן בתשריט התכנית:</li> </ol> <p>א. קו בניין קומות תחתונות הכולל את קומת הקרקע, 5 קומות המלונאות וקומה 6 (קומת הפרדה) שמעל.</p> <p>ב. קו בניין קומות עליונות- לקומות המגורים העליונות 7-18 וקומת הגג.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בקומת הקרקע במקום בו מסומנת "זיקת הנאה למעבר רגלי" (מסומן בתשריט באלכסונים בצבע ירוק) בתחום קווי הבניין- עומק הארקדה לא יפחת מ-4 מ' מקו הבניין של הקומות התחתונות לטובת הארקדה.</li> </ol>



4.4	<b>מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	א. מתחת לפני הקרקע:



מאושפת

## מגורים תירות ומבנים ומוסדות ציבור

4.4

1. עפ"י תכנית ע"1 וכן יותר שימוש של מקלט ציבורי.
2. קומות המרתף בשני המגרשים יתוכננו באופן שיאפשר רצף תפקודי אחד תוך מתן זיקת הנאה הדדית לצרכי מעבר, כניסה ויציאת כלי רכב תיפעולי ולצרכי חניה.
- ב. קומת קרקע:
  1. מסחר, כניסה למרתפי החניה, ושטחי שרות כגון, חדרי משק, מחסנים חדרי חשמל וטרנספורמציה ו/או גישה אליהם וכן מתקנים טכניים אחרים.
  2. לובי למגורים ולמלון, שטחים עיקריים למלונאות (כגון אולמות כנסים, בית קפה, הסעדה, ספא וכיו"ב) והשימושים הנלווים להם, חדרים טכניים, שטחי שירות ומחסנים.
  3. שימושים לשטחי ציבור - שימושים כלל עירוניים לחינוך, תרבות, קהילה וספורט.
- ג. קומות 1-11:
  1. שימושי מלונאות הכוללים חדרי אירוח, חדרי ישיבות, ספא, מועדון לאורחים, חדרי אוכל וכיו"ב והשימושים הנלווים להם, שטחי שירות, מסדרונות, חדרים טכניים ומחסנים.
  2. בקומות 1-5 יותרו שימושים לצורכי ציבור כאמור לעיל.
- ד. קומה 12:
 

קומת הפרדה בין המלון והמגורים או לחילופין בין קומות המסד (קומות תחתונות) לקומות שמעל, בגובה ברוטו של 6 מ' אשר תכלול שטחים לשימוש משותף של המגורים והמלונאות כגון בריכת שחיה, בית-קפה, מרפסת גג/שמש פתוחה, גלריה ושטחי שרות לצרכי המבנה כולו.

במסגרת תכנית העיצוב אדריכלי יקבע סופית מיקום הקומה.
- ה. קומות 13-21:
 

מגורים ושטחי שירות נלווים להם, מתקנים וחדרים טכניים ושטחים לצרכי דיירי המגורים ושימושים נלווים עבור הדיירים. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים.

הגרעין הקומתי יכלול שימושים כגון מעליות, חדרי מדרגות, חדרים ופירים טכניים.
- ו. קומת גג:
 

שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים טכניים.



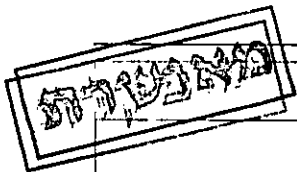
## הוראות

4.4.2

א

## בינוי ו/או פיתוח

- א. גובה מבנים ומספר קומות:
  1. גובה המבנה לא יעלה על 95 מ' מעל פני הים ויכלול עד 21 קומות מעל קומת כניסה גבוהה (בגובה של עד 6 מטר נטו) וקומה טכנית על הגג.
  2. במסגרת קומת הכניסה תותר קומת גלריה אשר תוכל לשמש כמועדון לדיירי המגורים או לשימושים נלווים למגורים ולמלונאות.
  3. גובה קומה מירבי למלונאות ומגורים יהיה 3.60 מ' ברוטו.
  4. גובה קומת הפרדה מירבי יהיה עד 6 מ'.
  5. תותר הקמה של עד 5 קומות מרתפים.
- ב. הוראות נוספות:
  1. בכל בניה ופיתוח השטח, ישמר תחום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט וכפי שיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.
  2. התחום המקורה בקומת הקרקע, לגביו מסומנת בתשריט זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום קווי הבניין הוא תחום הארקדה, רוחבו לא יפחת מ-4 מ' ויהיה רציף ופתוח למעבר הולכי רגל.
  3. תכסית קומות עליונות (13-21) לא תעלה על 600 מ"ר (כולל מרפסות).
  4. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות- תבוטלנה.



**מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור**

4.4

5. שטח יח"ד ממוצע כולל ממ"ד יהיה 80 מ"ר, שטח מינימלי יהיה 50 מ"ר.
6. בתחום קומת הקרקע, החזית הפונה לרחוב הרברט סמואל תהיה מסחרית (מסומן בתשריט בקו סגול).
7. מגרש 2- מיקום השימושים הציבוריים במגרש זה תהיה בחזית הפונה לים (מסומן בתשריט בקו סגול מקווקו). ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו במסגרת הליך של הקלה ובלי שהדבר יחשב כ"סטיה ניכרת" לתכנית.



**קווי בנין**

ב

1. כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן וכמסומן בתשריט התכנית:
  - א. קו בניין קומות תחתונות הכולל את קומת הקרקע ו-5 קומות המלונאות ומבנים ומוסדות ציבור.
  - ב. קו בניין קומות ביניים- קומות 6-11 למלונאות וקומה 12 (קומת ההפרדה).
  - ג. קו בניין קומות עליונות- לקומות המגורים העליונות 13-21 וקומת הגג.
2. בקומת הקרקע במקום בו מסומנת "זיקת הנאה למעבר רגלי" (מסומן בתשריט באלכסונים בצבע ירוק) בתחום קווי הבניין- עומק הארקדה לא יפחת מ-4 מ' מקו הבניין של הקומות התחתונות לטובת הארקדה.





5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (שטח % מתחם שטח)	מספר יח"ד	יח"ד לדונם	צפיפות	גובה מעל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר קומות			
				שטח עיקרי	מעל הכניסה הקובעת						מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	
מגורים מסחר ותעירות	מגורים	1	1956	4000	1600	70	58	29.5	80	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
מגורים מסחר ותעירות	מסחר	1	1956	500	50	70			80	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
מגורים מסחר ותעירות	תעירות	1	1956	4000	1600	70			80	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
מגורים תעירות ומבנים ומוסדות וציבור	מבנים ומוסדות וציבור	2	3004	3450	1380	70			90	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
מגורים תעירות ומבנים ומוסדות וציבור	מגורים	2	3004	1950	800	70	28	9.3	90	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
מגורים תעירות ומבנים ומוסדות וציבור	מסחר	2	3004	500	150	70			90	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
מגורים תעירות ומבנים ומוסדות וציבור	תעירות	2	3004	4550	2280	70			90	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות

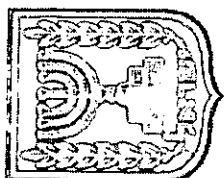
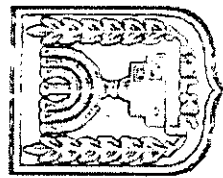
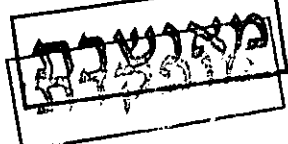
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו


הערה ברמת הטבלה:

- (1) בכל מגרש ניתן יהיה להמיר שטחי המגורים למלונאות וזאת באישור ועדה מקומית.
- השימושים והתכליות המותרים למלונאות (מפורט בסעיף 4.3-4.4 לעיל) יותרו בקומות בן יומרו השטחים ממגורים למלונאות.

- (2) ככל מגרש, ניתן להמיר שטח מלואות למסחר בהיקף של עד 100 מ"ר בקומת הקרקע וזאת באישור ועדה מקומית.
- (3) בנוסף לשטח העיקרי המותר למגורים, יותרו 12 מ"ר מרפסת לכל יחידת דיור.
- (4) בנוסף לשטח העיקרי המותר למלואות, יותרו 8 מ"ר מרפסת לכל יחידה מלואית.
- (5) חדרי מלון: במגרש 1 יותרו 120 חדרי מלון, במגרש 2 יותרו 138 חדרי מלון. המספר הסופי של חדרי המלון יקבע בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התמורה לעת מתן היתר בניה.
- (6) שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת יהיו עפ"י תכנית ע"1.
- (7) גובה הבינוי המרבי מעל פני הים עד 85 מ' מעל פני הים במגרש 1 ועד 95 מ' מעל פני הים במגרש 2.
- (8) מסי הקומות "מעל הכניסה הקובעת" - יהיו מסי הקומות מעל קומת כניסה גבוהה ובנוסף קומת גג למתקנים טכניים.
- (9) קווי הבניין כמסומן בתשריט.
- כיווני קווי הבניין בטבלה: "צידי ימניים" לכיוון דרום, "צידי שמאליים" לכיוון צפון, "אחוריים" לכיוון מזרח, "קדמיים" לכיוון מערב.
- (10): 20% מיהודי (מגורים) שיבנו יהיו יחיד קטנות ששטחן הכולל (עיקרי ושירות) לא יעלה על 75 מ"ר.
- (11) בנוסף לשטחי הבניה המצויינים בטבלה 5, יתווספו במגרש 1, שטח בנייה של 200 מ"ר שטח עיקרי עבור שימושים ציבוריים שירשמו ע"ש העירייה. לשטח זה תתאפשר גישה נפרדת ממפלס הרחוב. ניתן לרכו שטח בניה זה במגרש מסי 2 הכל במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי כאמור בסעיף מסי 6.1 לחלף.
- (12) ככל שיתקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים בקומות המגורים, תותר המרה של שטחי שירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 12 מ"ר עיקרי.

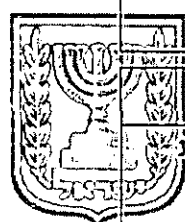


## 6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
 <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית לכל אחד מהמתחמים בנפרד.</p> <p>2. התכנית תקבע הוראות מחייבות לעניין: העמדה עקרונית של המבנים, פריסת השימושים השונים כולל שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב קולונדות, פיתוח נטיעת וגינן שטחים פתוחים ושטחים שבזיקת-הנאה, קביעה סופית של מיקום זיקות ההנאה וכניסות ויציאות רכב למרתפי החניה, ריצוף בשטחים פתוחים ורהוט רחוב.</p> <p>3. התכנית תקבע הנחיות לתכנון הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, מעברים תת קרקעים בין חניונים, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אורור, יציאת חרום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר. התכנית תקבע את היקף שטחי המסחר, אורך, עומק החזית וחלוקתה.</p> <p>4. התכנית תתייחס להיבטים של בנייה ירוקה כמו גם בניה משמרת אנרגיה בהתאם לתקן הבניה הירוקה כפי שיהיה בתוקף.</p> <p>5. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות למסלול אופניים עפ"י מדיניות הועדה המקומית.</p> <p>6. במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי ייבדקו השפעות מיקרו - אקלימיות וינתנו הנחיות בדבר האמצעים לצמצום במידת הצורך.</p> <p>7. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי במתחם 1 יהיה התייחסות למיקום הקצאת שטחי הציבור והחניות הציבוריות בתחום התכנית (במתחם 1 או במתחם 2. לעניין חניות ציבוריות כאמור בסעיף 6.3 (2) להלן).</p>	
<p>6.2</p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תכסית-  א. בתחום המרתפים תותר בנייה בגבולות מגרשים 1-2, בכפוף לשמירה של לפחות 15% תכסית על ותת קרקעית פנויה. תכנית 1/ע לא תחול על התכנית בעניין זה.  ב. התכסית שתיוותר פנויה מכל בינוי כאמור לעיל, יובטחו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכ"ד).</p> <p>2. מרחק מינימלי בין קומות העליונות במבנה במגרש 1 לבין קומות העליונות במבנה במגרש 2 יהיה 20 מ'.</p> <p>3. הקלות בקווי הבניין, בגובה ובמספר הקומות יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו.</p>	
<p>6.3</p> <p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן חניה עפ"י התקן שיהיה תקף ביום הגשת היתר הבניה.  2. בתחום התכנית ייבנו 4 מרתפים, שיכללו לפחות 50 מקומות חניה ציבורית במגרש הצפוני (תא שטח 1) מעבר לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. במידה ולא ניתן יהיה לממש את מקומות החניה הציבוריים בתחום המגרש הצפוני (תא שטח 1), ניתן יהיה לממשם בתחומי המגרש הדרומי (תא שטח 2) או בתחום הדרך ככל שהעירייה תסכים להגדלת החניון מתחת לרחובות הציבוריים המשניים.  3. מפרצי האוטובוס המסומנים בנספח התנועה, ככל שידרשו, הינם ציבוריים וישמשו גם להורדה והעלאה לבתי המלון.</p>	



<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p>6.3</p>
<p>4. תקן חניה לאופניים ורכב דו גלגלי יהיה עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.2012.</p>	
<p><b>6.4 בניה ירוקה</b></p>	<p>6.4</p>
<p>בקשות להיתרי בניה מכוח תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות- שימוש אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפת וכד'), מחזור פסולת, לחול מי נגר, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות חסכון ושימוש חוזר במים, אזור טבעי בבניין וכיו"ב.</p>	
<p><b>6.5 איחוד וחלוקה</b></p>	<p>6.5</p>
<p>1. בשטח המסומן בתכנית לאיחוד וחלוקה (מתחם א') יבוצע איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. החלוקה החדשה תירשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק. השטחים המופרשים לציבור ירשמו על שם עיריית תל אביב - יפו, ללא תמורה. 2. ביצוע איחוד וחלוקה במתחם א' יהיה בלתי תלוי במתחם השני לרבות מועדי ביצוע, כך שניתן יהיה לממש את הבניה בכל אחד מהמתחמים בנפרד זה מזה ובלוח זמניים עצמאי למעט האמור בסעיף מס' 4.3.1 א' ו-4.4.1 א' (2).</p>	
<p><b>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p>6.6</p>
<p>1. על התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות ההגבלות הבניה לגובה. 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 על שינוייה. 2. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון וכפי שמופיע בתשריט במצב מוצע. 3. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות תעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p><b>6.7 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p>6.7</p>
<p>1. השטחים הציבוריים במתחם א' ירשמו בבעלות ע"ש העירייה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי מלא ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחררים מכל חוב, שעבוד או חזקה. 2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p>	
<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p>6.8</p>
<p>1. רישום ההפקעה ע"ש העירייה ורישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר לציבור בלשכת רישום המקרקעין. 2. תנאי לאכלוס בתחום התכנית יהיה הרחבת רחוב "דניאל" אשר יכלול שני נתיבי נסיעה תקינים והרחבת המדרכות.</p>	
<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.9</p>
<p>1. עמידה בתקני משרד התיירות. 2. רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרויקט. 3. תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא</p>	



**מצוץ**



6.9	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>בנייה בת קיימא עפ"י הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>4. היתר בניה לכל מגרש יכלול 500 מ"ר (שטח עיקרי) למסחר בקומת הקרקע.</p> <p>5. הבטחת רישום שטחי הציבור על שם העירייה והבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.</p> <p>6. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 2 לחלק המבנה שמעל הכניסה הקובעת יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים ורישומם על ידי עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית לכל אחד מהמתחמים בנפרד כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי על ידי הוועדה המקומית, ובהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה לכל מתחם יהיה הבטחת טיפול בפסולת בניין כתוצאה מהריסת מבנים במתחם וגריסתה באתר, לפני העברתה לתחנת מעבר וכל זאת בהתאם להנחיות הרשות להגנת הסביבה בעיריית תל אביב-יפו והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>10. על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (על פי סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח נ 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט-צמנט יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ- 50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה).</p> <p>הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א- 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה לשימוש למלונאות יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו לנושא טיפול במטרדי רעש וריח.</p>	
6.10	<b>זיקת הנאה</b>
<p>1. השטחים המסומנים כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" (פסים אלכסוניים ירוקים) יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ואופניים בלבד ותרשם עליהם זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>2. השטחים המסומנים כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" (בפסים אלכסוניים ירוקים) בתחום קווי הבניין, הינם זיקת הנאה בתחום המקורה (ארקדה) ויהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותרשם עליהם זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>3. זיקות ההנאה כמסומן בתשריט יאושרו סופית בתכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח סביבת וירשמו בלשכת רשם המקרקעין. שטחי זיקת ההנאה יפותחו תוך שמירה על רצף ויפותחו במפלס הרחוב.</p> <p>4. תירשם זיקת הנאה ברמפות הירידה לחניון וכן במרתף 1- בין המגרשים 1 ו-2.</p>	
6.11	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.12	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<p>א. הבטחת השימוש המלונאי:</p> <p>1. המבנה ישמש כבית מלון (חיבור אחד לחשמל, מונה מים אחד, מונה גז אחד וכד').</p> <p>2. לא ניתן יהיה לרשום יחידת אירוח לגורם מסוים, תרשם הערה לפי תקנה 27 לחוק</p>	

**מאגזין**

**הנחיות מיוחדות**

**6.12**

המקרקעין לנושא זה.  
 3. תרשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהייה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו דירות ארוח ספציפיות לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'.  
 4. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.  
 ב. השימוש המלונאי יהיה עפ"י התקנים הפיסיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1 על שינוייה.  
 ג. לא יתאפשר "אכסון מלונאי מיוחד" בשטח התכנית.  
 ד. פירי נידוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים לחילופין יתאפשר פתרון אחר באישור היחידה לאיכות הסביבה.



משרד התכנון והבנייה

**עתיקות**

**6.13**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.  
 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה: חפירת בדיקה: חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.  
 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.  
 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.  
 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.



**שמירה על עצים בוגרים**

**6.14**

1. התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל סימון "עצים להעתקה" וסימון "עצים לכריתה".  
 2. "עצים להעתקה"- יש לקבל רשיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.  
 3. "עצים לכריתה"- יש לקבל רשיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה.  
 4. במקרה בו נדרש שינוי של עץ להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.  
 5. העתקת עצים תתבצע על ידי קבלן מומחה להעתקת עצים.  
 6. עבור כריתת העצים ינתן ערך חלופי.



**ביצוע התכנית**

**7**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כללי	הבניה על פי תכנית זו, בכל אחד מהמתחמים (מתחם א' בנפרד ובמתחם ב' בנפרד) ניתנת לביצוע במקביל או בנפרד ללא תלות של מגרש אחד למשנהו אך בכפוף להוראות בסעיף מס'





מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		4.3.1 א' (2) ו-4.4.1 א' (2)

## 7.2 מימוש התכנית



אם תוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, באחד ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה לפחות לעניין דיפור וחפירה, תתבטלה במגרש זה הוראות תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית (אזור לתכנון בעתיד). הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית ל-5 שנים נוספות מעבר ל-8 השנים הנ"ל, זאת במידה והוועדה המקומית תשוכנע, כי העיכוב בהוצאת היתר הבנייה נבע מסיבות המצדיקות מתן הארכה זו.



**מאושרות**

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב-יפו 500250006	שם: רשות מקומית	סוג: תאריך:	חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: דניאל על הים בע"מ 514614817	שם: דניאל על הים בע"מ	סוג: תאריך:	חתימה: דניאל על הים בע"מ 514614817 .פ.ח
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: הרברט לואי סמואל (2007) בע"מ 514050434	שם: הרברט לואי סמואל	סוג: תאריך:	חתימה: הרברט לואי סמואל (2007) בע"מ 514050434 .פ.ח
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: טי גיי קיי פרוייקטים 1 בע"מ 514553833	שם: טי גיי קיי פרוייקטים 1 בע"מ	סוג: תאריך:	חתימה: טי גיי קיי פרוייקטים 1 בע"מ 514553833 .פ.ח
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: טי גיי קיי פרוייקטים 3 בע"מ 514607951	שם: טי גיי קיי פרוייקטים 3 בע"מ	סוג: תאריך:	חתימה: טי גיי קיי פרוייקטים 3 בע"מ 514607951 .פ.ח
יזם	שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב-יפו 500250006	שם: רשות מקומית	סוג: תאריך:	חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד: דניאל על הים בע"מ 514614817	שם: דניאל על הים בע"מ	סוג: תאריך:	חתימה: דניאל על הים בע"מ 514614817 .פ.ח
יזם	שם ומספר תאגיד: הרברט לואי סמואל (2007) בע"מ 514050434	שם: הרברט לואי סמואל	סוג: תאריך:	חתימה: הרברט לואי סמואל (2007) בע"מ 514050434 .פ.ח
יזם	שם ומספר תאגיד: טי גיי קיי פרוייקטים 1 בע"מ 514553833	שם: טי גיי קיי פרוייקטים 1 בע"מ	סוג: תאריך:	חתימה: טי גיי קיי פרוייקטים 1 בע"מ 514553833 .פ.ח
יזם	שם ומספר תאגיד: טי גיי קיי פרוייקטים 3 בע"מ 514607951	שם: טי גיי קיי פרוייקטים 3 בע"מ	סוג: תאריך:	חתימה: טי גיי קיי פרוייקטים 3 בע"מ 514607951 .פ.ח
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב-יפו 500250006	שם: בבעלות רשות מקומית	סוג: תאריך:	חתימה:

**מצאנו**

<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
שם ומספר תאגיד: דניאל על הים בע"מ 514614817	בעלים	23.6.15 חתימה: דניאל על הים בע"מ ח.פ. 514614817	



<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
שם ומספר תאגיד: הרבט לואי סמואל (2007) בע"מ 514050434	בעלים	22/6/15 הרבט לואי סמואל (2007) בע"מ ח.פ. 514050434	

<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
שם ומספר תאגיד: טי גיי קיי פרוייקטים 1 בע"מ 514553833	בעלים	23.6.15 טי גיי קיי פרוייקטים 1 בע"מ חתימה: ח.פ. 514553833	

<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
שם ומספר תאגיד: טי גיי קיי פרוייקטים 3 בע"מ 514607951	בעלים	23.6.15 טי גיי קיי פרוייקטים 3 בע"מ חתימה: ח.פ. 514607951	

<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
שם ומספר תאגיד: ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר אדריכלים ומתכנני ערים 514369925	עורך ראשי	21.6.2015 חתימה:	





שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

**תצהיר שינויים בין גרסאות<sup>1</sup>**

אני החתום מטה אדר' דני קייזר (שם עורך התכנית), מספר זהות 50152271, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' **507-0147686** (להלן "התכנית")
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 29 וגרסת תשריט מס' 25
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 6.8.2015, התואמת לגרסת הוראות מס' 30 וגרסת תשריט מס' 25, שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. **להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:**

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות התכנית	2.3	עדכון נתונים כמותיים בחלופה של המרה של 50% מהמגורים למלונאות וזאת בהתאם להנחיות לשכת התכנון המחוזית.
2			
3			
4			
5			
6			
7			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 חתימה

6/8/2015  
 תאריך

דני קייזר  
 שם המצהיר

<sup>1</sup> הגשת תצהיר זה מיתרת החתמה חוזרת של בעלי העניין בשל תיקונים בתכנית ובלבד שהגרסה המקוונת תוקנה והוגשה מקוון, הגרסה המודפסת תואמת לגרסה המקוונת (עייני תיקון ידני או הדפסה מחדש) ולשכת התכנון פטרה את המגיש מהחתמה חוזרת בשל השינויים המוצהרים לעיל.  
 יש להזין את סריקת הטופס החתום כצירוף לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה'.