

50955

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנית מס' 507-0163386

תא/מק/4311 מספר מקוון -507-0163386-הרברט סמואל 10

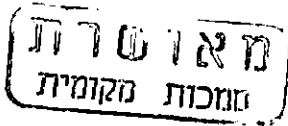
מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי - תל אביב-יפו

סוג תכנית

תכנית מפורטת



אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

מרחב תכנון תל-אביב - יפו

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית... 507-0163386... (מרחב מקומי)

התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק

החל מיום 17/12/2014

שם התכנית	מספר התכנית	תאריך
מרחב תכנון תל-אביב-יפו	507-0163386	17/12/2014

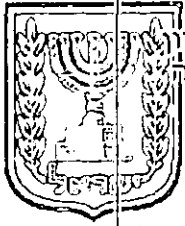
דורון ספיר, עו"ד
ג"מ וסגן ראש העירייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דברי הסבר לתכנית

פרויקט הרברט סמואל 10 ממוקם על הטיילת, מול הים בתל אביב. הבניין מיועד למגורים עם מסחר בקומת הקרקע וגלריה. התכנית מציעה שינוי בקו בניין בקומת הקרקע בלבד. תכנית 2609 קובעת את קו הבניין לקומת הקרקע בהתאמה לקו ה-100 מ' מקו הים עפ"י חוק החופים. מכיוון ויתר הבניינים ברחוב הרברט סמואל בנויים מעבר לקו זה, מוצע לאשר שינוי בקו הבניין תוך יצירת קולונדה בעומק של 4 מ' ובכך לאפשר רצף של מסחר לאורך רחוב הרברט סמואל. כל יתר ההוראות ללא שינוי מתוכנית 2609



תכנון זמין
מונה הדפסה 9





תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>תא/מק/4311 מספר מקוון -507-0163386-הרברט סמואל 10</p>	<p>שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית</p>	<p>1.1</p>
	<p>507-0163386</p>	<p>מספר התכנית</p>	
	<p>2,910 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
	<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
	<p>תכנית מפורטת</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
		<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	<p>כן</p>
		<p>ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>62א (א) סעיף קטן 4</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
	<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
	<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
		<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>לא</p>



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

177840 קואורדינאטה X

664067 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פרויקט מגורים בבניה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	חלק	107	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

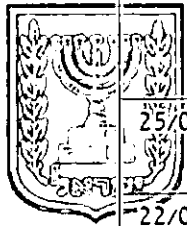


תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/13 ים - תיכון	כפיפות	כפיפות למעט שינוי המבוקש בתכנית זו.	2954		25/08/1983
תא/2609	שינוי	שינוי קו בניין בקומת הקרקע	5208	3529	22/07/2003

הערה לטבלה:

שינוי קו בנין לחזית בקומת הקרקע ללא שינוי בשאר הוראות תכנית מאושרת 2609



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רני זיס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רני זיס			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי *	מחייב חלקית	1: 200		01/07/2014	רני זיס		29/12/2013	נספח מנחה. מחייב רק לנושא קוי הבנין.	לא
מפת מדידה	רקע	1: 250	1	01/07/2014	רני זיס	עיריית ת"א	07/07/2014	תכנית בועה-עיריית ת"א	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	29/12/2014	רני זיס		20/01/2015		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			אחים עופר - הנדסה ופתוח בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555		naomi@mielison.co.il

תלמן זמין
מונה הדפסה 9

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		אחים עופר - הנדסה ופתוח בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555		naomi@mielison.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר			אחים עופר - הנדסה ופתוח בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555		naomi@mielison.c

תלמן זמין
מונה הדפסה 9

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רני זיס	00028717	רני זיס אדריכלים בע"מ	רמת גן	ביאליק	143	03-6132291		mail@rannizi ss.co.il
מודד	מודד		365	דיאמנט ליברמן מדידות בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-9417011		ddc1il@yaho o.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קו בניין לחזית בקומת הקרקע בהתאם לרצף הבינוי בגדה המזרחית ברחוב הרברט סמואל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין לחזית בקומת הקרקע בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. כל יתר ההוראות ללא שינוי מתוכנית 2609.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2,910			
סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	9,461		9,461	600

איך שינוי בזכויות הבניה. 600 מ"ר מתוך סך השטחים עבור מסחר בקומת קרקע ויציע, בתכנית מאושרת ובתכנית מוצעת, ללא שינוי



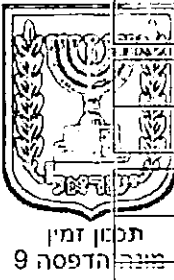
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

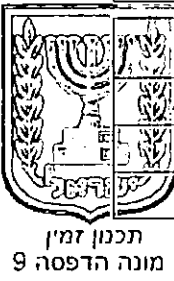
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מגורים ד'	101	זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
		חזית מסחרית	מגורים ד'	101
		קו בנין עילי	מגורים ד'	101



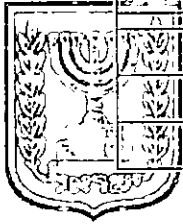
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,910.02	100
סה"כ	2,910.02	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,910.02	100
סה"כ	2,910.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
שימושים ללא שינוי מתכנית מאושרת 2609	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי
קדמי											
אחורי											
צידי- ימני											
צידי- שמאלי											
מעל הכניסה הקובעת											
תכנון זמין (2)									2910.02	101	מגורים ד'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) השטח כולל מסחר ויכול שימוש למסחר בקומת הקרקע וביצע עפ"י הוראות התוכנית הראשית החלה..

(2) קו בנין בקומת הקרקע ע"פ המצוין בתשריט. קו הבנין בקומת הקרקע עבור שטחי המסחר יאפשר מעבר ברוחב 4 מ' בין עמודי הקולונדה לויטרינת הבנין..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי



במטרה לעודד חזית מסחרית פעילה, גודל החנויות בחזית המסחרית יקבע בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו. בחזית המסחרית יותרו בתי אוכל בכפוף לעמידה בדרישות איכות הסביבה. שילוט, אלמנטי הצללה ועיצוב החזית המסחרית יתואמו מול אדריכל העיר בעת הוצאת ההיתר.

6.2 זיקת הנאה

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תירשם לטובת הציבור זיקת הנאה להולכי רגל במדרכה לאורך החזיתות הקדמיות בתחום הכלוא בין קו הבניין הקדמי בקומת קרקע לקו המגרש כמצויין בתשריט.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3 שנים מיום אישור התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אחים עופר - הנדסה ופתוח בע"מ 510560469	אחר	חתימת אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אחים עופר - הנדסה ופתוח בע"מ 510560469		חתימת אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ מתכנון זמין הדפסה 9
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אחים עופר - הנדסה ופתוח בע"מ 51056046	אחר	חתימה: אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	רני זיס שם ומספר תאגיד: רני זיס אדריכלים בע"מ 51232	עורך ראשי	חתימת רני זיס אדריכלים בע"מ ח.פ. 512320300



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9