

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0296129

תא/מק/2/3360 איחוד וחלוקה מרחב הדולפינריום



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0296129 תא/מק/2/3360 איחוד וחלוקה מרחב הדולפינריום		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 24/02/2016	פרוטוקול 16-0005	החלטה 6
מנהל האגף אורלי אראל	מהנדס העיר עודד גבולי, אדרי	יו"ר ועדת המשנה תאריך 28/2/16

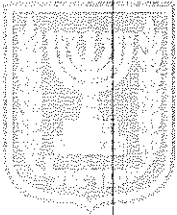
דניאל ספיר, עו"מ  
מ"מ וסגן ראש העיר

מאשרת  
סמכות מקומית



## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים: על פי תכנית מפורטת תא/3360/1 "מרחב הדולפינריום". הוראות הבניה על פי התכנית המאושרת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/2/3360 איחוד וחלוקה מרחב הדולפינריום

מספר התכנית 507-0296129

1.2 שטח התכנית 45.604 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

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
	קואורדינאטה X	177800
	קואורדינאטה Y	663850

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	הירקון	44	
תל אביב-יפו	הירקון	4	
תל אביב-יפו	הירקון	3	
תל אביב-יפו	הכובשים	78	
תל אביב-יפו	הכובשים	80	
תל אביב-יפו	הכובשים	82	
תל אביב-יפו	הכובשים	76	
תל אביב-יפו	הכובשים	74	
תל אביב-יפו	הכובשים	72	
תל אביב-יפו	חנניה	15	
תל אביב-יפו	כרמלית	14	
תל אביב-יפו	כרמלית	16	
תל אביב-יפו	לוי יוסף	3	
תל אביב-יפו	רציף הרברט סמואל	1	
תל אביב-יפו	רציף הרברט סמואל	3	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 בחלקות

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 12 /1. הוראות תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 /1
25/08/1983		2954	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 13. הוראות תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 /ים - תיכון
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 15. הוראות תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 34 /ב /4. הוראות תמא/ 34 /ב /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב /4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 4 /2. הוראות תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בנהי לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4 /2
03/07/1975	1832	2123	תכנית זו בוטלה על ידי התכנית הראשית 3360 /1.	ביטול	תא/ 1200
07/09/2015	8650	7111	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3360 /1. הוראות תכנית תא/ 3360 /1 תחולנה על תכנית זו. תוכנית פרט לנושאי איחוד וחלוקה.	כפיפות	תא/ 3360 /1
01/02/1945		1389	תכנית זו בוטלה על ידי התכנית הראשית 3360 /1.	ביטול	תא/ A
21/04/1994	2974	4208	תכנית זו בוטלה על ידי התכנית הראשית 3360 /1.	ביטול	תא/ ג

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ע/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ע/1. הוראות תכנית ע/1 תחולנה על תכנית זו, מלבד נושא תכנית המרתפים.	5264	1594	15/01/2004
תא/1950	ביטול	תכנית זו בוטלה על ידי התכנית הראשית 3360/1.	2583		29/11/1979



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		עודד גבולי		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא			עודד גבולי				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		18/12/2016	שמואל פן	01/12/2016			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		31/08/2015	עודד גבולי	31/08/2015	1	1:500	רקע	מצב מאושר

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





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

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו		תל אביב- גוריון	תל אביב- גוריון	שד' בן גוריון	69	03-7247300	03-7241949	

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	69	03-7247300	03-7241949	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247262	03-7247262	
בעלים			ר.מ.י	תל אביב- יפו	דרך בנין	125	03-7632073	03-7632073	
חוכר			חברת השער לשראף בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון	109	03-5222165	03-5222165	

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס העיר	עורך ראשי	עודד גבולי	34790	עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	תל אביב-	שד' בן גוריון	68	03-7247300		gvuli_o@mai l.tel- aviv.gov.il
מודד	מודד	יאיר נחמיאס	603	"אמת מידה" מיפוי והנדסה בע"מ	תל אביב-	תל אביב-	אנילביץ מרדכי	21	03-6871782	03-6876333	Yair2@013.n et
שמאי	שמאי	שמואל פן	55	משרד שמואל פן	תל אביב-	תל אביב-	מחרי"ל	10	03-6097111	03-6097111	



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת טבלאות הקצאה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז', ורישום עפ"י סעיף 125 לחוק בלשכת רישום המקרקעין. לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1.
2. כל הוראות הבניה וזכויות הבניה יהיו על פי תכנית תא/3360 / 1 - "מרחב הדולפינריום".



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

45.604

שטח התכנית בדונם

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,384	11.82
דרך מוצעת	5,741	12.60
מגורים, מסחר, תיירות	7,910	17.36
מסחר ותיירות	4,128	9.06
שטח ציבורי פתוח	22,398	49.16
<b>סה"כ</b>	<b>45,561</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	45,466.73	100
<b>סה"כ</b>	<b>45,466.73</b>	<b>100</b>

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	45,466.73

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת תא/3360/1
4.1.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)			
		שטח	עיקרי					קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גודל מגרש כפלי	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי							
			שרות	עיקרי							

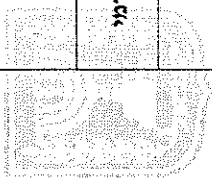
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

עפ"י תכנית מאושרת תא/3360/1



**6. הוראות נוספות**

**6.1 איחוד וחלוקה**  
**סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה**

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי טבלת הקצאות בהסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**6.2 הוצאות הכנת תוכנית**  
 הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות הכנתה של תכנית זו.

**6.3 היטל השבחה**  
 היטל השבחה ישולם כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו 501500789	ועדה מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו 501500789	ועדה מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב יפו 500250006	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ר.מ.י 500101761	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברת השער לישראל בע"מ 511392987	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב-יפו 5002500	עורך ראשי	חתימה:



הגבול זמן  
מועד הדפסת: 16



הגבול זמן  
מועד הדפסת: 16



הגבול זמן  
מועד הדפסת: 16

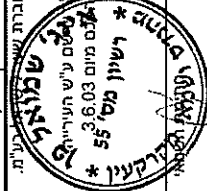


**מרחב תכנון מקומי תל איבי - יפו**  
**תכנית איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים**  
**תוכנית מפורטת מס' תא/23360 - "מוחם הדולפנינוס"**  
**טבלת הקצאה**

מצב יוצא				מצב נכנס					נתוני המוקדקעין							
תאריך התקנת בעלים	יעוד	הקנים במגרש	שטח המגרש	מס' מגרש	החלקים בבעלות באחוזים	שטח בנייה	מספר יחידות	יעוד החלקה/המגרש	שם הבעלים הישנים	שטח החלקה הכוללת	שטח החלקה הפרטית	שטח החלקה בדשום בנייה	שטח החלקה הכוללת	הלקה	גוש	מס' נ
	מגורים, מסחר ותערוכות	100.00%	7,872	101	97.62%	18,518	100%	מסחרי מניות	מדינת ישראל	18,518	18,518	18,518	2	7407	1	
	שצ"פ + מסחר	100.00%	20,097	1670												
	מסחר ותערוכות	89.53%	4,134	102												
	מסחר ותערוכות	1.90%	4,134	102	0.43%		82	שצ"פ	עוריות ת"א יפו (י")	821	1,825	10	7002	2		
	מסחר ותערוכות	8.57%	4,134	102	1.96%			שטח ציבורי פתוח	עוריות ת"א יפו	1,579	9,281	1	7002	3		
								טובלת שירותי חוף	עוריות ת"א יפו	4,548	4,548	13	7002	4		
								שטח לבניין ציבורי	עוריות ת"א יפו	925	7,721	9	7002	5		
									עצ"פ	11,383	23,980	11	7002	6		
		100.00%	2,307	671				דרך	עוריות ת"א יפו	7,830	40,572	3	7002	7		
		100.00%	367	831												
		100.00%	2,333	830												
		100.00%	3,048	832												
		100.00%	5,446	820												
			45,604	סה"כ	100.00%	18,970				45,604						

2437  
1.12.16

(\*) קיים הסכם חכירה בין מדינת ישראל לחברת שטח ישראל.  
 (\*\*) למדינת ישראל זכות להרשם כבעלים.  
 (\*\*\*) שטח הציבורי הבנוי בשטח 1,200 מ"ר.  
 (\*\*\*\*) מבנה 670 וחצר לעוריות בהתאם



שמי המקדקעין

מספר רישון

עורך התכנית

מספר רישון

מנהל מרחב עסקי ת"א  
 רשות מקרקעי ישראל

