

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ואושרה

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0145599

תא/4099 - הרברט סמואל 18,20

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p> <p>שם התכנית תא/4099 507-0145599 הרברט סמואל 18</p> <p>הומלצה למתן תוקף בישיבתה</p> <p>תאריך 01/06/2016 פרוטוקול 16-0014 הבחלטה 3</p> <p>ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה למתן תוקף</p> <p>תאריך 18.7.2016 ישיבה מס' 1231</p>		
<p>מנהל האגף</p> <p>אורלי אראל</p> <p>תאריך 18/7/16</p>	<p>מהנדס העיר</p> <p>עידו גבולי, אדרי</p>	<p>יו"ר ועדת המשנה</p> <p>תאריך 25.7.16</p>

דורון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה

<p>מינהל התכנון - מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 507-0145599</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 14.9.16 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>אשר</p>
--	------------

דברי הסבר לתכנית

הרברט סמואל 18,20 הינו חלק מרצף הפיתוח לאורך חוף הים ברצועה שבין הרחובות הרברט סמואל והירקון. המגרש גובל ב:
ממזרח - שצ"פ לאורך רח' הירקון.
מצפון - מגרש שכן.
ממערב - רח' הרברט סמואל.
מדרום - רח' נחמיה.
התכנית עוסקת במגרש עליו יוקם בניין של 25 ק' מעל הקרקע ביעוד של אזור משולב למגורים מסחר ותיירות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/13 ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו כוללת הקלה לעניין ייעוד קרקע משטח למלונאות למגורים, מסחר ותיירות.	2954		25/08/1983
תמא/4/2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים.	4525	3620	25/05/1997
תא/1200	ביטול	תוכנית זו משנה את הוראות תכנית תא/1200 בתחום המסומן.	2123	1832	03/07/1975
תא/ג	ביטול	תא/ג לא תחול בתחום התכנית.	4208	2974	21/04/1994
תא/ע/1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ע'1.	5264	1594	15/01/2004
תא/2075 א	ביטול	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 2075/א בתחום המסומן.	3863	2044	11/04/1991
תא/2272	ביטול	תוכנית זו משנה את הוראות תכנית 2272 בתחום המסומן.	4985	2653	09/05/2001

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלי פירשט			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אלי פירשט		תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	רקע		17	10/06/2015	שמוליק ליפשיץ	23/12/2015		לא
בינוי	מנחה	1:250	1	21/09/2016	אלי פירשט	22/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/09/2015	אלי פירשט	04/11/2015		לא

מאשר

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

מאשר

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	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	פרטי	אלי פירשט	24086	מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5628022	03-5628033	arch@mazor- r-first.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאם טאובנבלט			(1)			03-5628022	03-5628033	taubenblatt@t- online.de

(1) כתובת: מס דרכון גרמני (ולא ת.ז.) פרנקפורט, גרמניה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סאם טאובנבלט			(1)			03-5628022	03-5628033	taubenblatt@t- online.de

(1) כתובת: מס דרכון גרמני (ולא ת.ז.) פרנקפורט, גרמניה.

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	אלי פירשט	24086	מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5628022	03-5628033	arch@mazor- r-first.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	שמוליק ליפשין		ESD	נתניה	היצירה	6	09-7733160	09-7733161	mail@esd- env.com
מודד	מודד	מחמוד מצרואה	680	גרינפלד את מצרואה	טייבה	(1)		03-6041134	03-5442794	grinfeldmd@ barak.net.il

מאגיד

(1) כתובת: ת.ד. 1796, טייבה המשולש 40400.

מאשרת

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
מבנה תחתון	קומת הקרקע, הגלריה ושלושת הקומות שמעליה.
מגדל	כל הבנייה מעל המבנה התחתון- הקומה המפרידה והקומות שמעליה.
קומה מפרידה	הקומה הראשונה מעל המבנה התחתון שהיא הקומה הראשונה של המגדל.

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

פיתוח המתחם שבין רח' ה. סמואל, השצ"פ שלאורך רח' הירקון ורח' נחמיה. קביעת זכויות בניה בהתאמה למדיניות הועדה המקומית, כחלק מרצף הפיתוח לאורך חוף הים, וזאת ע"י קביעת ייעוד קרקע משולב: מגורים מסחר ותיירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעוד קרקע משולב של מגורים, מסחר ותיירות.
2. קביעת שימושים.
3. קביעת זכויות בניה, גובה בניה מרבי, קווי בניה, מרפסות והוראות בניה בתחום התכנית.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי, כמסומן בתשריט.
5. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

מגורים

3.548

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מינימום 20% מסך כל דירות המגורים יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל יהיה בין 60 ל- 75 מ"ר שטח כולל (עיקרי וממ"ד). הנתונים בשורה זו מחושבים לפי התכנות של המרת מחצית הזכויות המיועדות למגורים לתיירות.	9		+9		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	120		+120		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
מתוכם 1440 מ"ר למרפסות לפי 8 מ"ר לכל יחידה מלונאית. הנתונים בשורה זו מחושבים לפי התכנות של המרת מחצית הזכויות המיועדות למגורים לתיירות.	8,599		+8,599		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
שטחי ציבור בנויים למטרות תרבות, חינוך, רווחה, קהילה או עירייה.	200		+200		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מינימום 20% מסך כל דירות המגורים יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל יהיה בין 60 ל- 75 מ"ר שטח כולל (עיקרי וממ"ד). הנתונים בשורה זו מחושבים לפי התכנות של המרת מחצית הזכויות המיועדות למגורים לתיירות. זכויות הבניה המרביות- לפי טבלה 5.	45		-18	63	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכם 540 מ"ר למרפסות לפי 12 מ"ר לכל יחידת דיור מותרת. הנתונים בשורה זו מחושבים לפי התכנות של המרת מחצית הזכויות המיועדות למגורים לתיירות.	2,943		-2,173	5,116	מ"ר	מגורים (מ"ר)

סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	מחיר
זכויות הבניה-המרבגת- לפי טבלה 5.					
מסחר (מ"ר)	מ"ר	1,822	-1,272	550	500 מ"ר + 50 מ"ר במקרה של המרה מתיירות

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	4,2
דרך מוצעת	3
מגורים מסחר ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	1
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	3
תחום הסביבה החופית	מגורים מסחר ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	838.04	23.60
דרך מאושרת	292.84	8.25
מגורים מיוחד	2,419.83	68.15
סה"כ	3,550.71	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	292.84	8.25
דרך מוצעת	838.04	23.60
מגורים מסחר ותיירות	2,419.83	68.15
סה"כ	3,550.71	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר רגלי	466.09

מאשרת

מאשרת	4. יעודי קרקע ושימושים
--------------	-------------------------------

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לרבות חניה, מעבר כלי רכב והולכי רגל.</p> <p>2. תשתיות עירוניות.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לרבות חניה, מעבר כלי רכב והולכי רגל.</p> <p>2. תשתיות עירוניות.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים מסחר ותיירות
4.3.1	שימושים
	<p>1. מתחת לפני הקרקע: הוראות תכנית ע"1 יחולו בתחום תכנית זו.</p> <p>2. קומת קרקע: א. מסחר, כניסה למרתפי חניה, שטחי שירות ומתקנים טכניים. ב. מבואות למגורים ולמלון, שטחים עיקריים למלונאות וחדרים טכניים. ג. כניסה ומבואה נפרדת לשטחי הציבור הבנויים.</p> <p>3. קומה מפרידה: שטחים לשימוש משותף של המגורים והתיירות כגון בריכת שחייה, בית קפה, מרפסת גג/ שמש פתוחה, גלריה ושטחי שירות לצרכי המבנה כולו.</p> <p>4. מבנה תחתון ומגדל: א. שימושי תיירות הכוללים חדרי מלון, חדרי ישיבות וכינוסים, ספא, מועדון לאורחים, חדרי אוכל וכיו"ב. שטחי שירות, מסדרונות, חדרים טכניים ומרחבים מוגנים. ב. מגורים, מתקנים וחדרים טכניים. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים. ג. שטחי ציבור בנויים למטרות תרבות, חינוך, רווחה, קהילה או עירייה.</p> <p>5. קומת גג: שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים טכניים.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	<p>1. גובה המבנה לא יעלה על 88.4 מ' מעל פני הים ויכלול עד 23 קומות מעל קומת כניסה ועוד קומה טכנית על הגג.</p> <p>2. במסגרת קומת הכניסה תותר קומת גלריה.</p> <p>3. מעל למבנה התחתון יותרו: קומה מפרידה + 3 קומות מלונאיות + 14 קומות מגורים + קומה טכנית גבוהה/כפולה בגובה מכסימלי של 6 מ' ברוטו (כולל מעקה גג ומתקנים טכניים).</p>

מאושרת	מגורים מסחר ותיירות	4.3
	<p>4. היטל החזית של המגדל לכיוון רחוב הירקון, לא יעלה על 22 מ' כולל מרפסות. 5. תכסית קומות המגדל לא תעלה על 650 מ"ר ברטו כולל מרפסות. 6. גובה קומה מירבי, מעל קומת הקרקע, לתיירות ומגורים יהיה 3.6 מ' ברטו. 7. גובה קומת הפרדה מירבי יהיה 6 מ'. תכסית הקומה המפרידה לא תעלה על 650 מ"ר.</p>	
	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בנין קדמי לרחוב: א. נחמיה - מבנה תחתון 3 מ' ותותר הבלטת מרפסות עד 1.1 מ', מגדל 5 מ'. ב. הרברט סמואל - 0 מ', ראה נספח בינוי. 2. קו בנין קדמי לשצ"פ: מבנה תחתון - 0 מ', מגדל - 4 מ' ותותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ'. 3. קו בנין צידי: 4/0 מ', ראה תשריט.</p>	ב
	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. תירשמנה לטובת הציבור זיקות הנאה למעבר רגלי במדרכה: א. לאורך רח' נחמיה בתחום הכלוא בין קו הבניין הדרומי לקו המגרש, כמצוין בתשריט. ב. לאורך רח' הרברט סמואל, בתחום הארקדה, כמצוין בתשריט. השטחים המסומנים בזיקת הנאה - ברחוב נחמיה והרצועה ברוחב של לפחות 4 מ' במפלס המדרכה ברציף הרברט סמואל, יפותחו כמקשה אחת עם המדרכה. הרצועה המוגבהת, ברציף הרברט סמואל תוכל לשמש לישיבה של משתמשי המסחר הצמוד לה, ובלבד שיוותר מעבר ראוי, ברוחב של כ-2 מ' בתחום זיקת הנאה, הפתוח למעבר הציבור. 2. בכל בנייה או פיתוח השטח, ישמר תחום זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט וכפי שיקבע סופית בתוכנית העיצוב האדריכלית. שטח זיקת הנאה לרח' נחמיה לא יקטן מ- 170 מ"ר.</p>	ג
	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. צפיפות - תמהיל דירות המגורים יקבע לפי מדיניות הועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה, שטח יח"ד מזערי 50 מ"ר ברטו. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 90. 2. 20% לפחות מסך דירות המגורים יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל יהיה בין 60-75 מ"ר (שטח עיקרי וממ"ד)</p>	ד

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מאשר

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
										80	200	2403	ל.ר.	1	מגורים ומסחר ותיירות	מגורים מסחר ותיירות		
(9) 3	(8) 0	(7) 0	(6) 0	5	(5) 25	(4) 85	(3) 90	6729	(2)	(2)	1923	(1) 4806	2403	ל.ר.	1	מגורים מסחר ותיירות	מגורים מסחר ותיירות	
(9) 3	(8) 0	(7) 0	(6) 0	5	(5) 25	(4) 85		7039	(2)	(2)	2233	(10) 4806	2403	ל.ר.	1	מגורים מסחר (אכסון מלונאי)	מגורים מסחר ותיירות	
(9) 3	(8) 0	(7) 0	(6) 0	5	(5) 25	(4) 85		650	(2)	(2)	150	(11) 500	2403	ל.ר.	1	מסחר	מגורים מסחר ותיירות	

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) א. ניתן יהיה להמיר שטחי המגורים למלונאות וזאת באישור ועדה מקומית. לא תותר המרת שטחי תיירות למגורים.
- ב. בנוסף לשטח העיקרי המותר למגורים, יותרו 12 מ"ר מרפסות לכל יחידת דיור במסגרת התכנית המותרת. שטח המרפסת יהיה שטח ייעודי למטרה זו, לא ניתן יהיה לנצלו למטרה אחרת.
- ג. לצורך תמרוץ הקמת ממ"קים, יותר בעת הוצאת היתר הבניה לחשב את יתרת השטח העודף שניתן היה להקים בו ממ"דים לאחר הפחתת הממ"קים, כשטח עיקרי נוסף.
- ד. 20% מסה"כ דירות המגורים יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל, עיקרי ושירות, יהיה בין 60 ל-75 מ"ר.
- (2) עפ"י תכנית ע"1, שטחים נילוויים ושטחי שירות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית זאת.
- (3) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: מינימום 50 יח"ד.
- (4) 85 מ' מעל פני המדרכה הסמוכה, שהם 88.4 מ' מעל פני הים.
- (5) ק"ק + 24.
- (6) קו בנין לשצ"פ שלאורך רח' הירקון - 4 מ' בקומות המגדל. תותר הבלטת מרפסות 2.5 מ'.
- (7) קו בנין לרח' הרברט סמואל - ארקדה ברוחב כולל של 8 מ', לפי התשריט.
- (8) קו בנין למגרש שכן - 0 מ', 4 מ' לפי התשריט.

(9) קו בנין לרחי נחמיה -

א. 3 מ' מבנה תחתון. תותר הבלטת מרפסות 1.1 מ'.

ב. 5 מ' בקומות המגדל.

(10) א. ניתן להמיר שטח מלונאות למסחר בהיקף של עד 100 מ"ר בקומת הקרקע בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר ובאישור ועדה מקומית, בנוסף ל-500 מ"ר הנדרשים.

ב. בנוסף לשטח העיקרי המותר למלונאות, יותרו 8 מ"ר מרפסות לכל יחידה מלונאית במסגרת התכנית המותרת. שטח המרפסת יהיה שטח ייעודי למטרה זו, לא ניתן יהיה לנצלו למטרה אחרת.

(11) חובת הקמת שטחי מסחר בשטח מינימאלי של 500 מ"ר שטח עיקרי לאורך רחובות הירקון והרברט סמואל.

מאזן

מאשרת

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למגרש ואישורה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>א. התכנית תקבע הוראות מחייבות לעניין: העמדה של המבנה, פריסת השימושים השונים, חתכים וחזיתות, טיפול בגגות המבנה, חומרי גמר אפשיים, הוראות עיצוב קולונדות, פיתוח נטיעת וגינון שטחים פתוחים ושטחים שבזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים ורהוט רחוב.</p> <p>ב. התכנית תקבע הנחיות לתכנון הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, מעברים תת קרקעים בין חניונים, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי איורור, יציאת חירום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>ג. התכנית תקבע את מיקום שטחי המסחר, אורך, עומק החזית וחלוקתה.</p> <p>ד. תכנית העיצוב תקבע את גודל ממוצע יח"ד.</p> <p>ה. התכנית תכלול סימון שבילי אופניים על פי מדיניות הוועדה המקומית.</p> <p>ו. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, תקבע זיקת הנאה לרכב במרתפים לטובת המגרש הצפוני, אשר תאפשר מעבר בין המרתפים ושימוש משותף בכניסות וביציאות לחניון/ מרתפים.</p> <p>ז. במסגרת התכנית ייבדקו השפעות מיקרו אקלימיות ויינתנו הנחיות בדבר אמצעים לצמצום, במידת הצורך.</p> <p>ח. במסגרת התכנית תבחן האפשרות לייעד את 200 מ"ר המיועדים לשימושים ציבוריים, לטובת כלל המשתמשים בתחום חוף הים ובהתאם לכך תבחן האפשרות למקם בקומת הקרקע ובחזית החוף.</p> <p>ט. התכנית תכלול התייחסות לפיתוח המשכי אפשרי במגרש הצפוני.</p>
6.2	דרכים וחניות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תקן חניה עפ"י התקן שיהיה תקף לעת הוצאת היתר הבניה. 2. קווי הבניין של החניון התת קרקעי יהיו גבולות המגרש. 3. 50 מקומות חניה, מתוך סך מקומות החניה בפרויקט, לא יוצמדו וינהלו כחניון ציבורי. לצורך מימוש האמור לעיל תתאפשר תוספת של עד 2 קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המירבי המותר עפ"י תכנית ע"1. 4. חניות עודפות מעל לתקן יצורפו לחניות הציבוריות. 5. תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.2012. 6. הירידה לחניונים תתבצע בתחום הבניין ולא במרווחים הצידיים.
6.3	בניה ירוקה
	<p>התכנית תתייחס להיבטים של בנייה ירוקה כמו גם בנייה משמרת אנרגיה בהתאם לתקן הבנייה הירוקה כפ"י שיהיה בתוקף, וכאמור בסעיף 6.9.4</p>
6.4	איכות הסביבה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. פירי נידוף וארובות איורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/ מבנים. לחילופין יתאפשר פתרון אחר באישור היחידה לאיכות הסביבה. 2. הוראות בדבר טיפול בפסולת בנין, בכפוף להחלטת הועדה המחוזית ובהתאם לכתוב בפרק 9 ב"תכנית אב לפסולת בנין מחוז תל-אביב".

מצאושרת

<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>אצירת האשפה תהיה בתחום קווי הבניין.</p>	
<p>6.6 סטיה ניכרת</p>	<p>6.6</p>
<p>1. הקלות בקווי הבניין, בתכנית, בגובה מקסימלי לבניה, ניווד שטחים המיועדים למרפסות לכל מטרה אחרת, המרת שטחי מלונאות למגורים בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	
<p>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.7</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. בניה העולה על גובה 82.4 מ' מעל פני הים מותנית בקבלת אישור משרד הביטחון ונציגיו לעניין. 3. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p>6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.8</p>
<p>1. רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר רגלי בלשכת רישום המקרקעין. 2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה. 3. פינוי בפועל של חלקה 30 בגוש 7229. 4. רישום זיקת הנאה לכלי רכב במרתף לטובת מעבר אל המגרש הצפוני.</p>	
<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. הכנת תכנית עיצוב לפי סעיף 6.1. 2. לשטחים לשימוש מלונאי: אישור משרד התיירות ועמידה בהוראות תמ"א/12.1. 3. רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרויקט. 4. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. 5. התחייבות לרישום בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר רגלי ברח' נחמיה וברציף הרברט סמואל. 6. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. 7. הגשת מסמך סביבתי על פי הנחיות ולאישור הרשות לאיכות הסביבה תל - אביב. 8. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל - אביב יפו לנושא מטרדי רעש וזיהום הסביבה, כולל בתקופת הבניה. 9. היתר בניה ראשי יכלול את השטח הציבורי הבנוי. 10. קבלת חוות דעת עדכנית מאת רשות התעופה האזרחית. 11. הבטחת פינוי והריסת המבנים בחלקה 30 בגוש 7229.</p>	
<p>6.10 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.10</p>
<p>הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות הכנתה של תכנית זו מכח סעיף 69 (12) לחוק.</p>	

מצוינות

6.11 היטל השבחה	6.11
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.12 הנחיות מיוחדות	6.12
<p>1. המבנה ישמש כבית מלון (חיבור אחד לחשמל, מונה מים אחד מונה גז אחד וכד')</p> <p>2. לא ניתן יהיה לרשום יחידת ארוח לגורם מסוים, תרשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לנושא זה.</p> <p>3. תרשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהייה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו דירות ארוח ספציפיות לגורמים ספציפים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'.</p> <p>4. תנאי למכירת יחידות ארוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.</p>	
6.13 רישום שטחים ציבוריים	6.13
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על שם הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

אם תוך שבע שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא יוצא היתר בניה לשטחים העל קרקעיים, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.
ניתן יהיה להאריך תקופה זו בשלוש שנים נוספות באישור הוועדה המקומית.

8. חתימות		מאושרת	
מגיש התכנית	שם: אלי פירשט	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים 512687781		חתימה:
יזם	שם: סאם טאובנבלט	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סאם טאובנבלט	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: אלי פירשט	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים 512687781		חתימה: