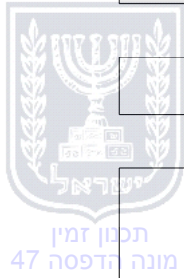


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0190447

תא/3690 - הירקון 37-33



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

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במתחם בין הרחובות הירקון 33-37, רחוב גאולה מצפון ורחוב הרב קוק מדרום. על החלקות שבתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1200 הקובעת את האזור לתכנון בעתיד. מתוקף מדיניות פיתוח רצועת הבינוי לאורך חוף הים בין הרחובות הרברט סמואל והירקון לשימושים מעורבים למגורים, מלונאות ומסחר, התכנית מבקשת לקבוע הוראות לאיחוד חלקות 29-25 ו-34-36, הקצאת שטח בחזית רח' הירקון לצורך הרחבתו וקביעת זכויות בניה לשימושי מגורים, מלון ומסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

תא/3690 - הירקון 33-37

מספר התכנית

507-0190447

שטח התכנית

5.997 דונם

סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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 177976  
 קואורדינאטה Y 664387

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון- רח' גאולה  
 מזרח- רח' הירקון  
 דרום- רח' הרב קוק  
 מערב- חלקות 30 ו- 115

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

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

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	גאולה	תל אביב-יפו
	4	גאולה	תל אביב-יפו
	8	גאולה	תל אביב-יפו
	33	הירקון	תל אביב-יפו
	35	הירקון	תל אביב-יפו
	א35	הירקון	תל אביב-יפו
	37	הירקון	תל אביב-יפו
	5	הרב קוק	תל אביב-יפו
	3	הרב קוק	תל אביב-יפו
	א7	הרב קוק	תל אביב-יפו
	7	הרב קוק	תל אביב-יפו

שכונה תל אביב- יפו

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	25-29, 34-36, 109	חלק	מוסדר	6914
105		חלק	מוסדר	6916

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



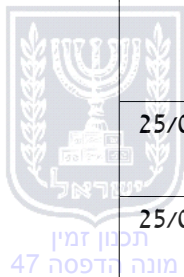
תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/1983		2954	תכנית זו כפופה לאישור הקלה מתמ"א 13	כפיפות	תמא/13/ ים - תיכון
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/4/ 2
03/07/1975	1832	2123	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1200	החלפה	תא/ 1200



## 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				אלישע רובין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלישע רובין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה			22/06/2015	אלישע רובין	05/06/2017	מחייב בכל האמור לקווי בנייה וגובה המבנה	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה		1	26/01/2016	דני פוכס	26/01/2016		לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		1	01/02/2017	סער קינן	21/08/2017	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		17	01/02/2017	סער קינן	21/08/2017	מסמכי רקע ומסמכים נלווים לטבלאות האיזון וההקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		10/12/2015	אלישע רובין	14/12/2015		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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217080	03-5217080	
	פרטי	ולרי קוסטובצקי		מיראקס בע"מ	תל אביב- יפו	הרב קוק	5	03-6415165	03-5170384	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ולרי קוסטובצקי		מיראקס בע"מ	תל אביב- יפו	הרב קוק	5	03-6415165	03-5170384	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ולרי קוסטובצקי		מיראקס בע"מ	תל אביב- יפו	הרב קוק	5	03-6415165	03-5170384	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלישע רובין		אלישע רובין אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	קרית עתידים	7	03-6449477		office@rubin-arch.co.il
	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	
מודד	מודד	יהודה פרוינד	641		רמת השרון	הרב קוק	41	03-5497829	03-5497929	
	שמאי	סער קינן	520	אודלס-קינן בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	34	03-6480800	03-6480530	



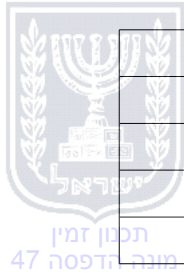
תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**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
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל (עיקרי ושירות - "פלדלת") אינו עולה על 80 מ"ר.
קומות מגדל	הקומות שמעל קומות המסד וקומת המעבר.
קומות מסד	קומת הקרקע הכוללת את מפלס הכניסה, וחמש קומות מעל קומת הכניסה.
קומת מעבר	הקומה המפרידה בין קומות המסד למגדל

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 הרחובות הרברט סמואל, הירקון, הרב קוק, וגאולה, וקביעת זכויות הבנייה בהתאם למדיניות הועדה המקומית, כחלק מרצף הפיתוח לאורך קו החוף. זאת על ידי הקמה ופיתוח של אזור מגורים ומלונאות משולב במסחר והרחבת רחוב הירקון.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

פיתוח מתחם כאזור מגורים ומלונאות משולב במסחר ע"י:

- שינוי ייעוד קרקע מאזור לתכנון בעתיד לייעוד מגורים מסחר ותיירות ולייעוד שטח פרטי פתוח.
- קביעת זכויות והוראות בניה לשימושים השונים הכוללים: מגורים, מלונאות ומסחר, וקביעת מספר הקומות והנחיות הבינוי.
- הרחבת רחוב הירקון מ - 10 מ' ל - 21 מ'.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- קביעת זיקת הנאה לציבור כמסומן בתשריט.
- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

5.997

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
1. 20% מסך כל הדירות כמפורט בסעיף 4.2.2 ה. ס"ק 2. 2. סה"כ יחה"ד הקטנות, במידה ולא מתבצעת המרה - לפחות 15 יח'.	5		+5		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
1. מתוכם 276 יחידות מלונאיות שלא הומרו מיחידות הדיור למגורים (כלומר, תוספת של עד 67 יח' מלונאיות, ככל שתתבצע מלא ההמרה האפשרית ממגורים למלונאות)	343		+343		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
מתוכם - תוספת של עד 1,989 מ"ר לשימוש מלונאות אשר הומרו ממגורים.	10,159		+10,159		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
סה"כ יחה"ד למגורים, במידה ולא מתבצעת המרה - 78 יח"ד.	200		+200		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
1. יתרת השטחים העיקריים למגורים, ככל שתתבצע מלא ההמרה ממגורים למלונאות ו/או מסחר. 2. סה"כ השטחים העיקריים למגורים, במידה ולא מתבצעת המרה - 5,966 מ"ר.	26		+26		יח"ד	מגורים (יח"ד)
1. יתרת השטחים העיקריים למגורים, ככל שתתבצע מלא ההמרה ממגורים למלונאות ו/או מסחר. 2. סה"כ השטחים העיקריים למגורים, במידה ולא מתבצעת המרה - 5,966 מ"ר.	1,989		+1,989		מ"ר	מגורים (מ"ר)
מתוכם - תוספת של עד 1,988 מ"ר לשימוש מסחר אשר הומרו ממגורים.	2,388		+2,388		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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

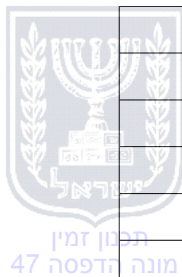
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	4 - 2

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותיירות	1
שטח פרטי פתוח	5



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	5
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	2
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותיירות	1
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	5
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותיירות	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	5
תחום חוף ים	דרך מוצעת	4, 3

### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תכנון בעתיד	5,997	100
סה"כ	5,997	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,836.3	47.30
מגורים מסחר ותיירות	2,918.66	48.67
שטח פרטי פתוח	242.06	4.04
סה"כ	5,997.03	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים מסחר ותיירות
4.2.1	שימושים
	<p>מתחת לפני הקרקע:</p> <p>1. הוראות תכנית ע"1 יחולו בתחום תכנית זו. קומת קרקע:</p> <p>1. מסחר, כניסה למרתפי חניה, שטחי שירות ומתקנים טכניים. 2. לובי למגורים ולמלון, שטחים עיקריים למלונאות והשימושים הנלווים להם, וחדרים טכניים. 3. לובי למבנים ומוסדות ציבור, שטחים עיקריים ושטחי שירות לשימוש זה. קומות 1-5:</p> <p>1. שימושי מלונאות הכוללים חדרי מלון, חדרי ישיבות וכינוסים, ספא, מועדון לאורחים, חדרי אוכל וכיו"ב, והשימושים הנלווים להם, שטחי שירות, מסדרונות, חדרים טכניים, ומרחבים מוגנים. 2. מבנים ומוסדות ציבור, שטחי עיקריים ושטחי שירות לשימוש זה. קומת מעבר:</p> <p>1. קומת מעבר בין קומות המסד לקומות שמעל, בגובה ברוטו של 6 מ' אשר תכלול שטחים לשימוש משותף של המגורים והמלונאות כגון בריכת שחייה, בית קפה, מרפסת גג/ שמש פתוחה, גלריה ושטחי שירות לצרכי המבנה כולו. 2. מבנים ומוסדות ציבור, שטחים עיקריים ושטחי שירות לשימוש זה. קומות 6-8:</p> <p>שימושי מלונאות הכוללים חדרי מלון, חדרי ישיבות, ספא, מועדון לאורחים, חדרי אוכל וכיו"ב, והשימושים הנלווים להם, שטחי שירות, מסדרונות, חדרים טכניים, ומרחבים מוגנים. קומות 1-10 (10 הקומות הגבוהות בבניין - מעל קומת הקרקע ו-8 קומות המלונאות): בקומות אלו יותרו מגורים, מתקנים וחדרים טכניים. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים. קומת גג:</p> <p>גובה מקסימלי של 6 מ' ברוטו. שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים טכניים.</p> <p>*מספור הקומות עפ"י השימושים תואם את נספח הבינוי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>פירי נידוף וארובות איוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים, לחילופין יתאפשר פתרון אחר באישור היחידה לאיכות הסביבה</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גובה המבנה לא יעלה על 85 מ' מעל פני המדרכה הסמוכה ויכלול עד 19 קומות מעל קומת כניסה גבוהה (עד 6 מ' ברוטו) וקומה טכנית גבוהה (עד 6 מ' ברוטו) על הגג. 2. רוחב חזית המגדל לכיוון מזרח ולכיוון מערב לא יעלה על 25 מ', לא כולל מרפסות.</p>



4.2	מגורים מסחר ותיירות
	<p>3. תכסית קומת מגדל לא תעלה על 800 מ"ר ברוטו (לא כולל מרפסות)</p> <p>4. תחום איתור למיקום המגדל מסומן בתשריט.</p> <p>5. גובה קומת מעבר לא תעלה על 6 מ' ברוטו.</p> <p>6. גובה קומת מלון/ מגורים לא תעלה 3.6 מ' ברוטו.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קו בניין 4 מ' לרחוב הירקון לאחר הרחבת רחוב הירקון.</p> <p>2. קו בניין 4 מ' לרחוב גאולה</p> <p>3. קו בניין 4 מ' לרחוב הרב קוק</p> <p>4. קו בניין צדדי 0 (מ') לשפי"פ שבתא שטח מס' 5.</p> <p>5. תותר הבלטת מרפסות בשיעור של עד 1.6 מ' מכל קווי הבניין, בכל קומות המגדל.</p>
ד	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>1. זכויות הבנייה יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. זכויות הבנייה מתחת לכניסה הקובעת יהיו עפ"י תכנית ע"1.</p> <p>3. חובת הקמת מסחר בקומת הקרקע בשטח מינימאלי של 400 מ"ר שטח עיקרי + 120 מ"ר שטחי שירות.</p> <p>4. חלוקת שטחי המרפסות בהתאם למפורט בטבלה 5, תהיה לפי המפתח הבא: עד 12 מ"ר ליחיד ו- 8 מ"ר לחדר מלון.</p> <p>תותר הבלטת המרפסות בשיעור של עד 1.6 מ' מקווי הבניין הקדמיים בקומות המלון.</p> <p>5. זכויות בנייה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות, תבוטלנה.</p> <p>6. תתאפשר המרה של שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות בהתאמה משימוש של מגורים למלונאות ו/ או מסחר.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. צפיפות - תמהיל דירות לפי מדיניות הועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה, שטח יח"ד מינימלי 50 מ"ר ברוטו.</p> <p>2. תמהיל הדירות - סך כל ה"דירות הקטנות" (בהתאם לסעיף 1.9) בפרוייקט לא יפחת מ- 20% מסך כל הדירות.</p>
ו	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>המבואה לשימוש הציבורי כאמור, תמוקם בקומת הקרקע, ותוקצה לה כניסה נפרדת.</p>
ז	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>ככל שיתוכננו ויבוצעו ממ"קים, ולא ממ"דים, הפרש השטח (בין שטח הממ"ק לממ"ד) יצורף לשטח העיקרי, ולא יותר מ- 12 מ"ר ליחידת דיור.</p>
ח	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. החזית הפונה לרחוב הירקון תהיה חזית מסחרית, לרבות לובי כניסה למלון.</p> <p>2. חלק משמעותי מהחזיתות הפונות לרחוב גאולה ולרחוב הרב קוק יהווה חזית מסחרית (באופן שיצור רצף עם החזית המסחרית של רחוב הירקון) אך יחד עם זאת, תתאפשר גמישות בהכנסת שימושים תפעוליים בקומת הקרקע.</p>

<b>מגורים מסחר ותיירות</b>	<b>4.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ט</p> <p>1. דרך השירות, אזור הפריקה והטעינה וחנית האוטובוסים תהיה סגורה מצדה העליון והמערבי, למזעור מפגעי רעש לחלקות 30 ו-115, הגובלות בתחום התכנית ממערב.</p> <p>2. בקומת המעבר (המהווה מרפסת גג פתוחה) יוקם קיר שקוף בגובה ובמיקום שיקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי, בהתאם לחוות דעת היחידה הסביבתית.</p>	
<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.3</b>
	<b>4.3.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. רצועה ירוקה, החוצצת בין מתחם הפרויקט למבנים הגובלים ממערב.</p> <p>2. שטח השפ"פ ישמש כשטח חלחול מי נגר.</p>	
	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. רוחב השפ"פ - 4 מ'.</p> <p>2. בשטח השפ"פ יותרו עבודות גינון ופיתוח, תאורה, ריהוט נוף, פרגולות, מתקני חניה לאופניים, מתקני שתיה, שתילה ונטיעות.</p> <p>3. תותר העברת תשתיות מתחת לפני הקרקע בלבד.</p> <p>4. לא תותר בניית מרתפים בשטח השפ"פ.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי
4	0	20	85		520	120	400	2903	1	מסחר	מגורים מסחר ותיירות	
4	0	20	85	276	11943	3773	(1) 8170	2903	1	תיירות	מגורים מסחר ותיירות	
4	0	20	85	78	7978	2012	(2) 5966	2903	1	מגורים	מגורים מסחר ותיירות	
4	0	20	85	0	280	80	200	2903	1	מבנים ומוסדות ציבור	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

### הערה ברמת הטבלה:


1. ניתן להמיר שטחי בנייה עיקריים ושירות ממגורים למלונאות ו/או מסחר.
2. לא ניתן להמיר שטחים משימוש מלונאות לשימושים אחרים. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.
3. שטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת לבניין יהיו עפ"י תכנית ע"1.
4. יוקצו 50 מקומות חניה ציבוריים במרתפי החניה. מקומות אלה יהיו בנוסף למקומות החניה המיועדים לשימושי הקרקע השונים לפי התקן לצורך מימוש האמור לעיל יתווספו עד 2 קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המירבי המותר עפ"י תכנית ע"1.
5. גובה המבנה וסה"כ הקומות מתייחס לכלל השימושים בבניין.
6. ככל שיתוכננו ויבוצעו ממ"קים, ולא ממ"דים, הפרש השטח (בין שטח הממ"ק לממ"ד) יצורף לשטח העיקרי, ולא יותר מ- 12 מ"ר ליחידת דיוור.
7. תותר הבלטת מרפסות בשיעור של עד 1.6 מ' מכל קווי הבניין, בכל קומות המגדל.
8. קו בניין צידי-ימני - 0 (מ') לתא שטח מס' 5 (שהם 4 מ' לחלקות 115,30).
9. קו בנין קידמי - 4 מ' - קו בניין קדמי לרחוב גאולה, לרחוב הירקון, לרחוב הרב קוק.
10. זכויות הבנייה נגזרו גם משטח השפ"פ שגודלו 241 מ"ר, ושטח שני המגרשים הסחירים יחד הינו 3144 מ"ר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 624 מ"ר מתוך שטחי הבניה העיקריים המיועדים לתיירות יוקצו לטובת שטחי גזוזטראות ו/או מרפסות בלבד.
- (2) 936 מ"ר מתוך שטחי הבניה העיקריים המיועדים למגורים יוקצו לטובת שטחי גזוזטראות ו/או מרפסות בלבד.



**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. התכנית תקבע הוראות לעניין: העמדה עקרונית של המבנים, פריסת השימושים השונים, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, פיתוח, נטיעות, וגיוון שטחים פתוחים ושטחים שבזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים.</p> <p>2. התכנית תקבע הנחיות לתכנון הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, מעברים תת קרקעים בין מבנים, חניונים, תשתיות, מתקנים הנדסיים ( פתחי איוורור, יציאת חירום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מה"ע.</p> <p>3. התכנית תקבע הוראות לעניין: מיקום שטחי המסחר, אורך, עומק החזית וחלוקתה.</p> <p>4. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ייבדקו השפעות מיקרו- אקלימיות ויינתנו הנחיות בדבר אמצעים למצמום במידת הצורך.</p> <p>5. המספר הסופי של היחידות המלונאיות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>6. מיקום השטח הציבורי יהיה בקומות הקרקע ו/או המסד ו/או בקומת המעבר, וייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי, בהתאם לשימוש שיבחר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.2 איחוד וחלוקה</b></p> <p>התכנית כוללת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה- תשכ"ה 1965, בהתאם ללוח ההקצאות שירשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ו- 1965.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.3 דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש על-פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. תקן חניה לרכב דו-גלגלי יהיה לפי החלטת הועדה המחוזית מיום 25 ביוני 2012. לא ניתן יהיה להקצות מקומות חניה פרטיים נוספים מעבר למספר הקבוע בתקן לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. החנייה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).</p> <p>3. הסדרי התנועה ופיתוח שטח ברח' הירקון בתחום הדרך כפי שמצויינים במסמכי התכנית הינם זמניים. עיריית תל אביב רשאית לשנות הסדרים אלה ולבטל את נתיבי האוטובוסים, את מפרצי החנייה, להרחיב את נתיבי התנועה ברחוב הירקון ו/או לקבוע מדרכה ופיתוח שטח ככל שתמצא לנכון וזאת ללא צורך בהסכמת בעלים בחלקות הסמוכות.</p> <p>4. יוקצו 50 מקומות חניה לציבור במרתפי החניה (בבעלות פרטית). מקומות חניה אלה יהיו בנוסף למקומות החניה המיועדים לשימושי הקרקע השונים לפי התקן. לא תותר הצמדה ליחיד של מקומות החניה לציבור, והן ינוהלו כחניון ציבורי.</p> <p>5. יותרו עד 6 קומות מרתף (לפי תכנית ע 1).</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב):</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב) לרבות הגבלות בניה לגובה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשה להקלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה אלא לאחר קבלת עמדת רת"א לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	<p><b>6.4</b></p>

<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>ב. הגבלות בניה בגין תמ"א 4 / 2 לנתב"ג:</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 4 / 2, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית, קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>ג. תנאי למתן למתן היתר בניה בתחום התכנית למבנה אשר גובהו עולה על 70 מ' מעל פני הים, הינו קבלת אישור עדכני של משרד הביטחון.</p>	
<p align="center"><b>בניה ירוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>בקשות להיתר בניה מכוח תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות שימור אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפת וכד'), מחזור פסולת, חלחול מי נגר, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות, חסכון ושימוש חוזר במים, אוורור טבעי בבניין וכיו"ב.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>1. לא ייבנו גדרות לאורך הרחובות הירקון, גאולה והרב קוק והמרחב שבין קווי הבנין יפותחו ברצף עם המדרכות ללא מכשולים להולכי רגל.</p> <p>2. התכנון התנועתי בתחום ההפקעה אינו סופי ויקבע ע"פ הנחיות אגף התנועה בעת"א.</p> <p>3. מרתפים: יש להשאיר 1.5 מ' עומק אדמה רצוף, מעל המרתפים, לנטיעת עצים במגרש.</p>	
<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>1. הקלות בקווי בניין ובגובה יהוו סטיה ניכרת מתכנית זו, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה תשס"ב 2002.</p> <p>2. לא ניתן להעביר שטחים משימוש מלונאות לשימושים אחרים. סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה תשס"ב 2002.</p> <p>3. את השטחים הייעודים עבור מרפסות כמפורט בטבלה 5 לא ניתן לנייד לשימוש אחר. סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה תשס"ב 2002.</p>	
<p align="center"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>כל השטחים המסומנים בתשריט כשטחים המיועדים לשטחי ציבור, לרבות דרכים המיועדים להפקעה ירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו, או ירשמו במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין וזאת בכפוף לאמור בסעיף 6.3 לעיל.</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית גם להפקיע את השטחים המיועדים לצרכי ציבור, על פי החוק.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. הכנת תכנית עיצוב ובינוי אדריכלי לאישור הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>2. לשימוש המלונאי יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א / 12 / 1.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>3. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בנייה ירוקה ואישורים ע"י מה"ע או מי מטעמו. לפתרונות אלו תצורף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים ו/או התאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת היתר.</p> <p>4. אישור רשות איכות הסביבה בכפוף להמצאת מסמך סביבתי המתייחס לרעש ואקוסטיקה, איכות אויר, חומ"ס, קרינה, פירים וארובות למסחר וכ"ו. הרשות לאיכות הסביבה תתייחס לצורך בפתרונות מיגון אקוסטיים כלפי המבנים השכנים.</p> <p>5. רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לחלק המלונאי של הפרויקט.</p> <p>6. הבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה והבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור כמסומן בתשריט.</p> <p>7. היתר להזרמת מי תהום לים יוסדר מול אגף ים וחופים של המשרד להגנת הסביבה, בכפוף לקבלת רישיון על-פי דין.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה במקרקעין אשר בעלי הזכויות בהן לא המציאו כתבי שיפוי לוועדה המקומית טרם מתן תוקף לתכנית זו, יהיו לפי העניין: מתן כתב שיפוי לוועדה המקומית בגין החלק היחסי של מבקשי ההיתר, או תשלום מלא הסכומים שהוועדה המקומית נדרשה לשלם, עד אותה העת, ככל שנדרשה בגין תביעות לפי סעיף 197 כאמור, בהתאם לחלק היחסי של אותם מקרקעין בתכנית, אך לא יותר מהסכומים המשולמים לו היה נחתם כתב שיפוי קודם לבירור ההליך.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב - יפו לנושא מטרדים סביבתיים: מטרדי רעש, וזיהום הסביבה, כולל בתקופת הבניה.</p> <p>10. מגיש התכנית יצרף אישור מהנדס או אדריכל, בדבר קיומו או אי-קיומו, של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.</p> <p>11. ככל שימצא אסבסט-צמנט, כמצויין בס"ק 10 לעיל, הטיפול בחומרי האסבסט במקום, יעשה על-פי הוראות החוק למניעת מפגעי אבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011.</p> <p>12. חו"ד הרשות לאיכות הסביבה תל אביב, לצורך מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים כתוצאה מהפעילויות המתוכננות על-פי התכנית.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה לגובה הבניין, כאמור בסעיף 6.4 לעיל.</p> <p>14. אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת, על-ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>15. הוצאת היתר בניה למלונאות תהיה תנאי להוצאת היתר בניה למגורים וביצוע שטחי המלונאות יהיה תנאי לביצוע שטחי המגורים.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.10
<p>1. רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה בבעלותה ורישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>2. הצגת היתר רעלים בר תוקף לרשות איכות הסביבה לגבי תפעול בריכת השחייה.</p> <p>3. תנאי לטופס איכלוס לקומות המגורים, יהיה טופס אכלוס לקומות המלונאות, ופיתוח המרחב הציבורי במפלס קומת הקרקע, בהתאם לתכנית העיצוב והבינוי האדריכלי.</p>	

היטל השבחה	6.11
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.12 הנחיות מיוחדות	6.12
<p>הבטחת השימוש המלונאי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</li> <li>2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. תרשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לנושא זה.</li> <li>3. תרשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהייה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו יחידות מלון ספציפיות לגורמים ספציפים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'.</li> <li>4. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.</li> <li>5. השטחים הציבוריים המשותפים במלון כגון: חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</li> <li>6. תקבע כניסה נפרדת למלונאות.</li> <li>7. במידה ולא יתקבל אישור משרד הבטחון לגבהים המבוקשים (כאמור בסעיף 6.4 ג. לעיל), יבוטלו זכויות הבניה אשר אינן במסגרת קווי הבניין, הגבהים ויתר הוראות הבינוי שלפי התכנית. ככל שיופחתו קומות, יחס בין המלונאות למגורים לא ישתנה.</li> </ol>	



ניהול מי נגר	6.13
<p>תכנית - יש להשאיר לפחות 15% מהשטח של תאי שטח 1 ו- 5 מעל ומתחת לפני הקרקע, פנויים לטובת החדרת מי נגר עילי.                  השטח לחלחול כנקוב לעיל, יהיה לכל תא שטח בנפרד, ו/או לתאי השטח במשותף.                  תכנית ע'1 לא תחול בתחום התכנית בנושא זה.</p>	



פסולת בניין	6.14
<p>מיון וגריסה של פסולת בניין תעשה בתחנת מעבר מורשית ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

<p>התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק.                  אם לא הוצא היתר בניה כלל, בתוך 7 שנים מיום אישורה כחוק, תתבטלה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטח הוראות התכנית הראשית.                  הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית בעוד 7 שנים.                  החלטה לעניין הארכת תוקף התכנית תתקבל בתוך תקופת 7 השנים הקצובות לביצועה.</p>
--

