

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0166918

סיירובין

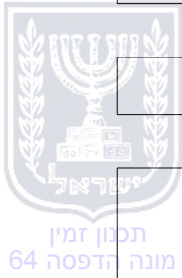
תל-אביב

מחוז

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

המתחם צמוד לשטח נמל ת"א לשעבר ושימש בעבר כולו למגורים. בניינים אשר היו קיימים משנות השלושים בני קומה אחת נהרסו ברובם והמגרשים פנויים.

במגרשים אחרים בתחום התכנית נבנו בתקופות שונות בניינים בני 3-5 קומות. במסגרת התכנית שני מבנים במתחם להריסה ובניה מחדש עפ"י עקרונות תכנית תמ"א 38, נוסח משולב, במגרש 137 ו-138 במגרש צמוד נבנה בשנות ה-90 בנין מגורים בן 7 קומות. במתחם שממזרח אושרה לפני שנים אחדות תכנית לבניי מגורים בני 9-11 קומות. מטרת התכנית היא לאפשר את השלמת הבינוי החדש בכל המתחם ברובו בגובה אחיד של 7 קומות ועוד קומות קרקע וגג.

בחזית המערבית יפותח גן ציבורי עם חניון מתחתיו ובקצהו הצפוני יוקם בנין למלון ולמגורים בגובה של 19 קומות (לא כולל קומת כניסה כפולה וקומת מתקנים טכניים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

סירובין

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

507-0166918

מספר התכנית

8.262 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
 תל אביב-יפו
 קואורדינאטה X
 178748
 קואורדינאטה Y
 666942

1.5.2 תיאור מקום

המתחם נמצא ברחוב נמל תל אביב, רחוב הושע, ורחוב שער ציון.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	הושע	9	
תל אביב-יפו	נמל תל אביב	8	
תל אביב-יפו	שער ציון	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6962	מוסדר	חלק	118, 121-122, 124-140	

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
01/01/1901		0	תכנית זו כפופה להקלה מתמא/13.	כפיפות	תמא/ 13
16/08/2007	3916	5704	התכנית כפופה לתכנית הזאת.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
18/05/2005	2640	5397	תמא/ 38 על תיקוניה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
18/12/1984		3137		החלפה	מ
04/01/1940		976		החלפה	תא/ 58
21/04/1994	2974	4208	לא תחול למעט פירוט השימושים	שינוי	תא/ ג
15/01/2004	1594	5264	תחול במלואה בשטחי ציבור ובפירוט השימושים בשאר היעודים.	שינוי	תא/ ע / 1
18/10/1962		0	התכנית משנה את תכנית זו בתחומה, וכל יתר הוראותיה ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 623

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/06/2018	שאול רוזנברג	14/06/2018	1	1: 1	רקע	טבלאות איזון והקצאה
כן		06/09/2017	יוסי סיון	06/09/2017			רקע	מפת בעלויות
לא		15/05/2018	יוסי סיון	15/08/2017		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		15/07/2018	דני פוקס	14/08/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		15/07/2018	טל גליקמן	06/10/2014	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		05/10/2016	יוסי סיון	22/09/2016	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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	
	פרטי			סיירובן אינבסטמנטס בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה	21	03-6853685	03-6853853	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סיירובן אינבסטמנטס בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה	21	03-6853685	03-6853853	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קק"ל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411	02-6707411	
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218666	03-5218666	
בעלים	עו"ד	אורן פרסקי- בנאמנות			תל אביב- יפו	הארבעה	21	03-6853685	03-6853853	tranel@smplaw.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				סיירובין אינבסטמנטס בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה	21	03-6853685	03-6853853	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: (1) סיירובין מיוצג ע"י ב"כ עו"ד אורן פרסקי.

(2) בעלים פרטיים בגוש 6962 חלקה 137. מפת הבעלויות מצורפת כנספח להוראות התכנית.

(3) גוש 6962 חלקה 138 נרכשה בנאמנות ע"י עו"ד אורן פרסקי עבור בעלים פרטיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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	יוסי סיון	7706		בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158064	03-6158164	michals@m-y-s.com
אגרונומית	סוקר עצים	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	18	08-9300781	057-7941274	glikman@zahav.net.il
	יועץ תחבורה	דני פוקס	103059	דגש הנדסה	רמת גן	דב	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
מודד	מודד	עירית פנקס	780	א. פנקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ	קרית אונו	גולומב	17	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il
שמאי	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג - שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033	03-5752041	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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 רצועת הבינוי שבין הרחובות הושע ונמל ת"א ע"י תוספת זכויות בנייה למגורים ולמלונאות, ושינוי יעוד של חלקות ביעוד חניה ציבורית לשטח ציבורי פתוח וחניון ציבורי תת קרקעי ולשטח פרטי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ד' (שינוי יעוד עפ"י מבא"ת) ולשטח למגורים ותיירות.
2. שינוי יעוד מגורים 1 לכיכר עירונית.
3. שינוי יעוד שטח חניה לכיכר עירונית ושפ"פ.
4. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
5. הריסת מבנים קיימים בחלקות 137 ו-138 עפ"י עקרונות תמ"א 38.
6. קביעת תכליות, שימושים, זכויות והוראות בנייה ליעודים שבתכנית.
7. קביעת תנאים להיתר בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 64**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701
ככר עירונית	601
מגורים ד'	103 - 101
מגורים ותיירות	201A
שטח פרטי פתוח	201B, 201C

תכנון זמין
מונה הדפסה 64

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה	ככר עירונית	601
זיקת הנאה	מגורים ד'	103 - 101
זיקת הנאה	מגורים ותיירות	201A
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	201B, 201C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	103, 102
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	201A
להריסה	דרך מאושרת	701
להריסה	ככר עירונית	601
להריסה	מגורים ד'	103, 102
להריסה	מגורים ותיירות	201A
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ותיירות	201A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	201B, 201C
קו בנין עילי	מגורים ד'	103 - 101
קו בנין עילי	מגורים ותיירות	201A
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	ככר עירונית	601
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	103, 102
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ותיירות	201A
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	201B, 201C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	103, 102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותיירות	201A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	201B, 201C
תחום חוף ים	דרך מאושרת	701
תחום חוף ים	ככר עירונית	601
תחום חוף ים	מגורים ד'	103, 102
תחום חוף ים	שטח פרטי פתוח	201B, 201C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	899	10.88
חניה	2,755	33.35
מגורים 1	4,608	55.77
סה"כ	8,262	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	924.81	11.24
ככר עירונית	2,401.59	29.20
מגורים ד'	2,466.21	29.98
מגורים ותיירות	1,870.56	22.74
שטח פרטי פתוח	562.33	6.84
סה"כ	8,225.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
	<p>א. בקומות המרתף: חניה, מתקנים טכניים, מחסנים, שימושים מותרים על-פי תכנית "ע 1".</p> <p>ב. קומת מרתף עליונה: מועדון בריאות וספורט ובריכה לשימוש המלון והמגורים.</p> <p>ג. בקומת הקרקע: לובי כניסה, שטחים לטובת המלון והמגורים, מועדון בריאות וספורט, בריכה שחיה לשימוש המלון והדיירים ובתנאי שלא יחרגו מגבולות הבנין. החזיתות הפונות אל הנמל, השפ"פ והציר העירוני המוביל אליו, רחוב שער ציון, ישמשו עבור שימושים מסחריים, הסעדה ומבואת מלון.</p> <p>ד. בקומות המלונאיות: מלון והשימושים הדרושים לתפקודו כולל מחסנים קומתיים, חדרים טכניים ושטחי עזר נוספים וכן מועדון בריאות וספורט ובריכת שחיה לשימוש המלון והמגורים.</p> <p>ה. בקומות המגורים: מגורים והשימושים הדרושים לתפקודם.</p> <p>ו. בקומות מתקנים טכניים: מתקנים טכניים וחדרי מכונות, מועדון בריאות וספורט ובריכה שחיה.</p> <p>ז. בקומות התחתונות יוקצו 200 מ"ר עיקרי למוסדות ציבור, לצורך שירותי חינוך, קהילה ורווחה ו- 50 מ"ר שטחי שירותים. 50 מ"ר מהקצאה זו יהיו נגישים לציבור ממפלס הרחוב.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) יותרו 19 קומות מעל קומת קרקע כפולה + קומת מתקנים טכניים.</p> <p>(2) גובה המבנה לא יעלה על 85 + מ' גובה.</p> <p>(3) גובה קומה טיפוסית יעמוד על 3.8 מ' אולם תינתן גמישות תכנונית בקומות הקרקע, בקומות המלונאיות ובקומות המיוחדות ובלבד שגובה הקומה לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>(4) גובה קומה יחושב ממפלס הרצפה, ועד מפלס הרצפה של הקומה שמעליה, כולל כל המערכות הטכניות, אלמנטים קונסטרוקטיביים וכדומה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>(1) תותר הקמת 4 קומות מרתף בגבולות המגרש. יובהר כי הוספת קומות מרתף תתאפשר בקונטור הקומות שמעליהן.</p> <p>(2) יותר חיבור ורציפות שימושים בין שני מרתפי המגרשים 201A; 201B; ו- 201C.</p> <p>(3) רמפת הירידה לחניון בתחום קווי הבנין בלבד.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>(1) תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>(2) החניה תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>(3) פתרון החניה יינתן בחלקו במגרש 201B ו- 201C.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>(1) תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב 1 מ' לאורך רחוב הושע.</p>

4.1	<p>מגורים ותיירות</p> <p>(2) תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור בין רחוב שער ציון למבנה המלון ברוחב של 6 מ' בקומת הקרקע לשם הבטחת מעבר ציבורי.</p>
4.2	<p>מגורים ד'</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. בקומות המרתף: חניה, מתקנים טכניים, מחסנים בשטח של 8 מ"ר לכל יח"ד, שימושים מותרים על-פי תכנית ע'1.</p> <p>ב. בקומת הקרקע: לובי כניסה, מגורים, שטחי שירות ורווחה לשימוש הדיירים, חניה.</p> <p>ג. לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המגורים.</p> <p>ד. בקומת הגג: מגורים, שימושים על-פי תכנית ג', מתקנים טכניים וחדרי מכונות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>(1) יותרו 7 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית. סה"כ 9 קומות.</p> <p>(2) גובה המבנים במגרשים 102,101 ו-103 לא יעלה על 32+ מ' גובה יחסי.</p> <p>(3) תתאפשר בליטת מרפסות של עד 1.6 מ' מקו בניין הקדמי והאחורי (מזרחי ומערבי)</p> <p>(4) יותר שימוש למסחר שיפנה לכיון הכיכר העירונית והשפ"פ מסמך העיצוב האדריכלי והבינוי יקבעו בו הוראות שיאפשרו שימוש למסחר או למשרדים.</p> <p>(5) גובה קומה טיפוסית יעמוד על 3.8 מ' אולם תינתן גמישות תכנונית בקומות הקרקע, בקומות המלונאיות ובקומות המיוחדות ובלבד שגובה הקומה לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>(6) גובה קומה יחושב ממפלס הרצפה, ועד מפלס הרצפה של הקומה שמעליה, כולל כל המערכות הטכניות, אלמנטים קונסטרוקטיביים וכדומה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>(1) תותר הקמת 3 קומות מרתף בתאי שטח 101-103. קומות המרתף יהיו בגבולות המגרש, תוך תנאי עמידה בסעיף 6.8.</p> <p>(2) לטובת תכנון מרתף משותף לתאי השטח 102-103 יותר מעבר רכבים בתת הקרקע בין שני תאי שטח אלו.</p> <p>(3) תותר השלמת החניה הנדרשת עבור תוספת המגורים במסגרת מגרשים 201B ו-201C.</p> <p>(4) רמפת הירידה לחניון בתחום קווי הבנין העיליים בלבד.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין תחת/ תת קרקעי</p> <p>(1) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>(2) קו בניין עילי מתייחס למרפסות הפונות לרחוב נמל תל אביב.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>(1) תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב 1 מ' לאורך רחוב הושע.</p> <p>(2) תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי שטח 102 ו-103 לטובת תכנון חניון משותף לשתי תאי השטח.</p>

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	א. כל השימושים המותרים בדרך עפ"י חוק לרבות חניה.
4.3.2	הוראות
א	(1) כל השימושים המותרים בדרך עפ"י חוק לרבות חניה.
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	א. בקומות המרתף: חניה ומתקנים טכניים לשימושים במגרשים 201B ו-201C. ב. קומת מרתף עליונה: חניה, מתקנים טכניים, מועדון בריאות, ספורט ובריכה. כל אלו לשימושים מגרשים 201A ו 102-103. ג. קומת קרקע: פיתוח סביבתי וריהוט רחוב.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח (1) השפ"פים בתחום התכנית יבוצעו בו זמנית עם המבנה בתא שטח 201A.
ב	מרתפים (1) תותר הקמת 4 קומות מרתף בתאי שטח 201B ו-201C קומות המרתף יהיו בגבולות המגרש.
ג	פיתוח סביבתי (1) מפלס הקרקע יפותח ברצף עם מפלס הכיכר העירונית והרחובות הסובבים. (2) לטובת נטיעת עצים יאפשר השפ"פ עומק נטיעות של 1.5 מ'.
ד	זיקת הנאה (1) תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור במפלס הקרקע.
4.5	ככר עירונית
4.5.1	שימושים
	א. בקומות המרתף: חניה לציבור, מתקנים טכניים. ב. קומת קרקע: פיתוח סביבתי, ריהוט רחוב, מתקנים טכניים והנדסיים וסככות צל.
4.5.2	הוראות
א	(1) עפ"י תכנית ע'1 ובלבד שיוותרו בתחום התכנית 15% לפחות תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי. (2) מיקום רמפת הכניסה/ היציאה מהחניון תהיה במרחק מינימלי של 6 מ' מקו מגרש 202.
ב	פיתוח סביבתי (1) מפלס הקרקע יפותח ברצף עם מפלס השפ"פ. (2) תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי תפרט בין השאר: פירוט חומרי גמר, המדרכות והשטחים הפתוחים במגרש, גינון וצמחיה, מיקום העצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (פתחי

ככר עירונית	4.5
<p>איוורור, יציאות חירום וכיוצ"ב), שילוט, אלמנטי הצללה, ריהוט גן ורחוב ואלמנטים עיצוביים, חומרי הגמר של אלמנטים כגון: רמפת כניסה ויציאה מהחניון, מדרגות וכיוצ"ב.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי (מ"ר)	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	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת					
						שדות	עיקרי				
2100 (6)	4 (5)	21 (4)	85	175 (3)	65	9800 (2)	5810	11715 (1)	1879	201A	מגורים ותיירות
	4 (7)					5 (5)			277	201B	שטח פרטי פתוח
	4 (7)					5 (5)			288	201C	שטח פרטי פתוח
168 (6)	3	9 (8)	32	14	65	410	559	1095	410	101	מגורים ד'
240 (6)	3 (10)	9 (8)	32	20	65	1370	566 (9)	1733	709	102	מגורים ד'
216 (6)	3 (10)	9 (8)	32	28	65	2742	1134 (9)	3467	1357	103	מגורים ד'
	4 (7)						6134	240 (11)	2413	601	ככר עירונית

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:

- א. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות בין המגרשים ובין המפלסים השונים עד 5% מזכויות קומה אחת לכל היותר הכל בתנאי אי שינוי קוי בניין וגובה.
- ב. מותרת המרת שטחים עיקריים משימוש מגורים לשימוש מלונאות.
- ג. 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות, שטחן הכולל (עיקרי וממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- א. עד 5,847 מ"ר עיקרי למגורים ולפחות 5,668 מ"ר למלונאות.
- ב. יוקצו 200 מ"ר עיקרי למוסדות ציבור, לצורך שירותי חינוך, קהילה ורווחה ו- 50 מ"ר שטחי שירותים. 50 מ"ר מהקצאה זו יהיו נגישים לציבור ממפלס הרחוב..
- (2) הזכויות מתייחסות לשטח המגורים ותיירות לשפ"פ 201B וגם לשפ"פ- 201C.
- (3) עד 65 יח"ד למגורים ולפחות 110 יחידות אכסון מלונאי.
- (4) קומת קרקע כפולה + 19 קומות מגורים ומלונאות + קומה טכנית.
- (5) הזכויות המופיעות בתא שטח 201A מתייחסות לתאי שטח 201A; 201B; ו- 201C.
- (6) שטחי מרפסות בכל התכנית יהיו יעודים למטרה זו ולא ניתן לניידן. שימוש בשטחים אלה למטרה אחרת יהווה סטיה נכרת.
- (7) 4 קומות בתכסית 85% משטח המגרש.
- (8) קרקע + 7 + חדרי יצאה לגג וטכני.
- (9) תותר תוספת של עד 200 מ"ר שטחי שירות לטובת תכנון מבואה משותפת לשלושת המבנים בכל תחום המגרש.
- (10) תשמר זכות מעבר לכלי רכב בתת הקרקע בין תאי השטח 102-103.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>א.נספח הבינוי של תכנית זו הוא מנחה בלבד, למעט קווי בניין מינימליים, גובה הבניין, ומס' קומות.</p> <p>ב.יותרו שינויים לא מהותיים בנספח הבינוי באישור הועדה המקומית.</p> <p>ג.תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי תפרט בין השאר: מיקום סופי והעמדה של המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים, פירוט חומרי גמר, טיפול בגגות המבנים וכיוצ"ב, המדרכות והשטחים הפתוחים במגרש, גינון וצמחיה, מיקום העצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (פתחי איורור, יציאות חירום וכיוצ"ב), שילוט, אלמנטי הצללה, ריהוט גן ורחוב ואלמנטים עיצוביים, חומרי הגמר של אלמנטים כגון: רמפת כניסה ויציאה מהחניון, מדרגות וכיוצ"ב.</p> <p>ד. תוכן תכנית פיתוח משותפת למגרשים 601 ו-201B.</p> <p>ה. 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות, ששטחן הכולל (עיקרי+ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.</p>	
6.2	חלוקה ו/או רישום
<p>(1) בהתאם לקבוע בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה רישום שטחים בהתאם לחלוקה ההגשה יעשה כמפורט בסעיף 125 לחוק.</p> <p>(2) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופרשו במסגרת הוראות התכנית איחוד וחלוקה וירשמו על שם עיריית תל אביב בהתאם לחוק.</p>	
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. מסמך העיצוב האדריכלי יכלול את בניין המלונאות ואת כל בנייני המגורים.</p> <p>(1) לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי תוכן חוות דעת אקלימית שתובא לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו ומסקנותיה יוטמעו בהיתר.</p> <p>(2) תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו לנושא פתרונות מיגון אקוסטיים כלפי הבניינים הסמוכים.</p> <p>(3) תנאי למתן היתר יהיה אישור הועדה המקומית למיקומם של 250 מ"ר שטחי ציבור והנגישות אליהן במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית.</p> <p>ב. בתנאי להיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. הריסת המבנים הקיימים בתחום הכלול בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ד. הבטחת רישום זיקת הנאה במגרש הכלול בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ה. מלונאות:</p> <p>תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1.</p> <p>(1) לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>(2) לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>(3) שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>	

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

- ו. בניה ירוקה: תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים ונושא בנייה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- ז. מניעת מטרדים: תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה, וכל זה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב.
- ח. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא.
- ט. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת תחזוקת השפ"פ וזיקות ההנאה בין אם באמצעות חברת נהול ובין בכל דרך חוקית אחרת שתקבע עם הרשות המקומית.
- י. אישור בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38, בכל אחת מן החלקות, יביא לביטול תחולתה של תכנית זאת על החלקה בה אושרה בקשה להיתר כאמור, ותחולנה עליה הוראות התכנית המאושרת ערב אישור תכנית זו.
- יא. מגבלות גובה התכנית ממוקמת בתחום מגבלות בנייה של שדה דב. תנאי להיתר בניה מעל גובה 30.2 מ' מעל פני הים, יהי אישור נציג משרד הבטחון בועדה המחוזית ת"א ואישור רת"א לעניין גובה הבניין. הזכויות המוקנות בתכנית זו לבנייה מעל גובה זה יושהו עד להסרת המגבלות.

6.4

תנאים למתן היתרי איכלוס

- א. רישום זיקת ההנאה.

6.5

תנועה

- א. שינוי במפלסי החניונים, במקומות החניה, והתאמות של הכניסות לחניון הנובעות מתכנון מפורט, לא יהוו שינוי מתכנית זו.
- ב. שינויים בהסדרי תנועה וחנייה שיאושרו ע"י מהנדס העיר, לא יהוו שינוי לתכנית זו.

6.6

הריסות ופינויים

- א. המבנים המסומנים בתשריט בסימון הריסה, הינם מבנים המיועדים להריסה.
- ב. תנאי למימוש הזכויות במגרשים בו מסומנים מבנים להריסה יהיה הריסתם.
- ג. טיפול בפסולת בניין יהיה על פי החלטת הועדה המחוזית מיום 30.10.2006 בתכנית האב של פסולת בניין.

6.7

חניה

- (1) מס' מקומות החניה לרכבים ולרכב דו גלגלי יהיו בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.8

איחוד וחלוקה

- א. התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים בחלק מהתכנית.

6.9

בדיקות ארכאולוגיות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי

6.9

בדיקות ארכאולוגיות

בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

ג. 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.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.10

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

(1) הגבלות בנייה בגין גובה לרבות מכשול דקיק- הגובה המרבי המותר לבנייה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים על הגג וכו', הינו בהתאם להגבלות הבניה לגובה המוטלות על הסביבה בגין קיומו של שדה התעופה דב הוז, ואין לחרוג ממנו.

(2) לא תותר הקמת מכשול דקיק, כגון תרנים ואנטנות בכל תחום התכנית.

(3) הגבלות בנייה בגין רעש מטוסים- התכנית ממוקמת במתחם רעש מטוסים מ"מ 1. המבנים בתחום התכנית חייבים בבנייה אקוסטית. הבנייה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות

כמפורט בפרק ו' לתמ"א/15 ובנספח "תדריך לתכנון אקוסטי לשימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים (מ"מ)", שיצורף להיתר הבנייה/ בקשות להקלה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכיהם.

(4) תנאי להיתר בנייה, לרבות בקשות להקלה הינו אישור שדות התעופה האזרחית.

(5) תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

(6) הגבלות בנייה המפורטות בסעיף 6.10 יחולו כולן עד למועד הפסקת פעילות התעופה

האזרחית בפועל בשדה התעופה דב הוז ופקיעתו של צו רשות שדות התעופה (מתן שירותים בשדה התעופה דב הוז תל אביב) תש"ן-1989

6.11

מרתפים

(1) יוותרו בתחום התכנית לפחות 15% תכסית על ותת קרקעית- פנויה מבינוי.

(2) יישארו 1.5 מ' עומק אדמה רצוף מעל המרתפים במקומות הלא מבונים לנטיעת עצים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש הבניה במגרש 102 ופיתוח הכיכר העירונית במגרש 601	מימוש הבניה במגרש 102 ופיתוח הכיכר העירונית במגרש 601 כולל הקמת החניון הציבורי יעשו באופן בלתי תלוי בהתקדמות

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבניה במגרשים האחרים.
2	מימוש הבנייה בתא השטח 201A	(1) היתר בניה ראשון לזכויות על קרקעות בתא שטח 201A יכלול את כל זכויות הבניה לשימוש מלונאי. (2) השפ"פים בתחום התכנית יבוצעו בו זמנית עם המבנה בתא שטח 201A .



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

7.2 מימוש התכנית

מימוש הבניה עפ"י התכנית יתבצע תוך כ 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



רשימת בעלויות גוש 6962 חלקה 137

מס' חלקה	שם	מס' ת.ז.	חתימות
137	ישעיהו סוזן	012732780	
137	ישעיהו לביא	044723468	
137	עוזי שי	032958647	
137	גילגון גיורג יורא	2609500	
137	איזנשטיין דוד	C-2648489	
137	איזנשטיין מולי	E-492715	
137	איזנשטיין אידי		
137	איסק (אייזיק) פנינה	055022461	
137	רז נחום	814070	
137	רז זהר	945087	
137	גדליהו גיינט ליליאן	1259215	
137	זיו ניצה	817663	

