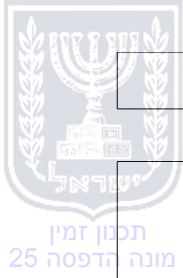


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0635813

תא/מק/4785 ניווד זכויות מביה"ס "תל נורדאו" לבן אביגדור 12-14



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
תל-אביב  
תל אביב-יפו  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת מספר 507-0635813 ברחוב בן אביגדור 12-14, הינה תוכנית בסמכות הוועדה המקומית, שמטרתה עידוד תהליך התחדשות העירונית בשכונת מונטיפיורי ועידוד שימור ושיפוץ של מבנה בית הספר "תל נורדאו" - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור המאושרת 2650ב' על ידי העברת זכויות בנייה למגרש מקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.

שטח התוכנית הינו כ-8.663 דונם (7,392 מטרים רבועים במגרש מוסר ו-1,271 מטרים רבועים במגרש מקבל). במגרש המקבל (בן אביגדור 12-14) מבנה בן קומה אחת, הנמצא בהליך לקבלת היתר בנייה. (מספר הבקשה 16-1193, בהתאם להחלטת וועדה מתאריך 22.3.2017) הבקשה להיתר כוללת: 5 קומות בייעוד מלונאות, מעל קומת הקרקע הקיימת בשימוש מסחר ומלונאות. כל זאת על פי תכניות תקפות ותמ"א 38.

### המגרש המקבל

התוכנית מאפשרת במגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14 תוספת זכויות הבנייה ו-2 קומות מגורים באמצעות ניוז זכויות ממבנה לשימור (מגרש מוסר- בית ספר תל נורדאו), קביעת צפיפות ל-22 יחידות דיור וקביעת הוראות בניו, ועיצוב מחייבות התואמות את הוראות תוכנית מונטיפיורי דרום, תא/4125 מונטיפיורי שבהכנה. אזור זה בשכונת מונטיפיורי מאופיין במבני תעשייה ברוטליסטיים. הריכוז הגדול של מבני התעשייה מקנה לחלקה זה של השכונה, ייחודיות, אחידות חזותית בחומר ובאופי. במסגרת הרצון לשמר את הזהות המובחנת, התוכנית קובעת הוראות עיצוביות מחייבות, בהתאמה להוראות תוכנית מונטיפיורי דרום, תא/4125.

כל זאת בהתאם להוראות תוכנית המתאר העירונית המופקדת (תא/5000).

בתוכנית הנוכחית יתווספו במגרש המקבל הזכויות המפורטות להלן:

1166 מ"ר עיקרי עבור שטחי מגורים

68.4 מ"ר עיקרי עבור מרפסות

388 מ"ר שטחי שירות נלווים למגורים

תוספת שטחי השירות הינם מתוקף הוראה בתוכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1\3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתוכנית התקפה במגרש המקבל הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

### המגרש המוסר

סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 10,314.9 מ"ר על פי תחשיב זכויות מתאריך

03.6.2018 לשווי קרקע 16,800 ש"ח למ"ר מתאריך 22.03.18, בכללם:

5599.40 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.

2186.68 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

148.46 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

2380.36 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 994.47 מ"ר עיקרי בייעוד ציבורי מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:

0 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.

846 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

148.46 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 22.3.2018 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.01.2018 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא/2650 ב'.

1 מ"ר בייעוד ציבורי במגרש המוסר שווה 1.2 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.

1 מ"ר בייעוד ציבורי במגרש המוסר שווה ל-3 מ"ר למרפסות במגרש המקבל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4785 ניווד זכויות מביה"ס "תל נורדאו" לבן אביגדור 12-14	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
507-0635813	מספר התכנית	
8.663 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	180217
קואורדינאטה Y	663832

### 1.5.2 תיאור מקום

בן אביגדור 12-14 : המגרש המקבל : גובל ממזרח בבן אביגדור 16 (חלקה 192, גוש 7107), מדרום בתושיה 7-9 (חלקות 195-196, גוש 7107), דרום מערב תושיה 5 (חלקה 348, גוש 7107) ממערב בן אביגדור 10 (חלקה 278, גוש 7107), ומצפון ברחוב בן אביגדור.

בית הספר "תל נורדאו", המגרש המוסר : המגרש גובל ממזרח בפרישמן 30 (חלקה 37 גוש 6906) ודב הוז 1-3 (חלקה 39-40 גוש 6906). מדרום רחוב מנדלי מוכר ספרים, ממערב רחוב סירקין, מצפון רחוב פרישמן

### 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	בן אביגדור	12	
תל אביב-יפו	בן אביגדור	14	
תל אביב-יפו	מנדלי מוכר ספרים	19	
תל אביב-יפו	מנדלי מוכר ספרים	17	
תל אביב-יפו	סירקין	28	
תל אביב-יפו	פרישמן	26	
תל אביב-יפו	פרישמן	24	
תל אביב-יפו	פרישמן	28	

מונטיפיורי

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6906	מוסדר	חלק	35-36	
7107	מוסדר	חלק	270	

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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ 2650 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תכנית תא/ 2650 / ב תחולנה על תכנית זו.	7001	3966	08/03/2015
תא/ 1043	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 ממשיכות לחול.	1514		20/03/1969
תא/ 1043 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 / א ממשיכות לחול.	5040	782	20/12/2001
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ ע	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו.	3275		28/11/1985
מ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ ממשיכות לחול.	3137		18/12/1984
תא/ 50	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 50. הוראות תכנית תא/ 50 תחולנה על תכנית זו.	1064		19/12/1940



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ E	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ E. הוראות תכנית תא/ E תחולנה על תכנית זו.	1401		05/04/1945
תא/ ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג ממשיכות לחול. הוראות תכנית זו יבוטלו לעניין זכויות הבנייה.	4208	2974	21/04/1994
507-0309716	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0309716. הוראות תכנית 507-0309716 תחולנה על תכנית זו.	7798	7677	13/05/2018
תא/ 2058	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 2058 בתחום הקו הכחול	3221		04/07/1985
תא/ 212	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 212 ממשיכות לחול.	103	1353	09/08/1950
תא/ 2456	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2456. הוראות תכנית תא/ 2456 תחולנה על תכנית זו.	3957	1284	26/12/1991
תא/ 351	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 351 ממשיכות לחול.	329	481	14/01/1954
תא/ 3440	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 3440 בתחום הקו הכחול	5526	4150	10/05/2006

הערה לטבלה:

תכנית 507-0309716 היא תכנית תא/מק 4489

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		גדעון בר אוריין			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר מגרש מוסר ומגרש מקבל	10: 50 22/10/2018	גדעון בר אוריין	17/07/2018	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר
לא	מחייב לנושא: מס' קומות, גובה מבנה, עיצוב חזית מבנה בהתאמה להדמיה המופיעה בנספח הבינוי, כפוף לסעיף 4.1ד'. הוראות עיצוביות וקווי בניין.	12: 17 28/10/2018	גדעון בר אוריין	16/10/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 06 28/10/2018	לב ללצ'יק	28/10/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 12 08/07/2018	אלון טופצ'יק	01/02/2018	11		רקע	איכות הסביבה

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
	פרטי			אור-של החזקות בע"מ	רמת גן	(1)	2	03-7524778		flaxerk@gmail.com
	פרטי			ויספל בע"מ	רמת גן	(1)	2	03-7524778		flaxerk@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר.1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אור-של החזקות בע"מ	רמת גן	(1)	2	03-7524778		flaxerk@gmail.com
פרטי			ויספל בע"מ	רמת גן	(1)	2	03-7524778		flaxerk@gmail.com

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר.1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון בר אוריין		בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	0747884400		office@barorian.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		בית שמש	(1)		08-9151075	08-9151075	sergeit@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק	00123795	.	.	(2)		02-9923659	02-5605821	alon@agouti.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	לב ללצ'וק	73562		פתח תקוה	(3)			03-6770411	lelthuk@gmail.com
מודד	מודד	ראובן לאופר	574		תל אביב- יפו	טברסקי	12	072-3224807		rlaufer@baseqint.net

(1) כתובת : ת.ד 10646.

(2) כתובת : המלאכה 7 אזור תעשייה הר טוב א'. מ.א מטה יהודה.

(3) כתובת : בן יהודה 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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
מגרש מוסר בית הספר תל נורדאו	במתחם הרחובות סירקין 28, מנדלי מוכר ספרים 17 ופרישמן 26 בו בנוי מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור חלקה 36 בגוש 6906
מגרש מקבל	המגרש ברחוב בן אביגדור 12-14, שכונת מונטיפיורי
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, מועסקים והמבקרים בסביבה כגון: מסעדות, בתי קפה, חנויות ועוד
תכנית המתאר	תכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו תא/5000
תכנית השימור	תכנית 2650 ב'.

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**

1. עידוד שימור ושיפוץ בפועל של המבנה לשימור "בית הספר תל נורדאו", על ידי קביעת הדרכים להעברת הזכויות למגרש מקבל ברחוב בן אביגדור 12-14 באמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע בפועל של דרישות השימור במבנה לשימור "בית הספר תל נורדאו".
2. עידוד התחדשות עירונית בדרום שכונת מונטיפיורי באמצעות תוספת זכויות, קביעת הוראות בינוי ועיצוב מחייבות לעירוב שימושים למסחר, מלון ומגורים בהתאם לתוכנית המתאר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ממגרש בית ספר תל נורדאו למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.
- 1.1. תוספת שטחים עיקריים, שטחים עיקריים למרפסות ושטחי שירות למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.
- 1.2. הפחתת שטחים עיקריים מזכויות הבנייה במגרש המוסר בית ספר תל נורדאו.
2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור "בית הספר תל נורדאו" באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור ותוכנית תא/4489.
3. שינוי יעוד במגרש המקבל בבן אביגדור מתעסוקה ליעוד מעורב מגורים מלונאות ומסחר
4. קביעת שימושים, גובה ומספר הקומות במגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14: יוקם בניין לשימוש מסחר, מלון ומגורים עד 8 קומות מלאות כולל קומת קרקע.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב חזיתות מחייבים למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.
6. קביעת חזית מסחרית מחייבת בקומת הקרקע.
7. מספר חדרי מלון לא יפחת מ-110 ולפחות 70% מסך כל הזכויות העל קרקעיות הכוללות.
8. קביעת גג משותף למלון ולדיירים.
9. קביעת זכות מעבר ושימוש לציבור בחלקו הקדמי של המגרש עד לקו הבניין לטובת הרחבת מדרכה ומעבר

תשתיות לאורך רחוב בן אביגדור.

10. הוראות לתנועה וחניה

11. הקמת בריכה בגג המבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
מגורים ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותיירות	1
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	1

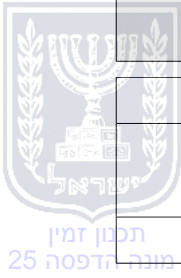
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעסוקה	1,271	14.67
מבנים ומוסדות ציבור	7,392	85.33
סה"כ	8,663	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7,373.37	85.29
מגורים ותיירות	1,271.23	14.71
סה"כ	8,644.61	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מרתפים: לפי הוראות ע-1 לרבות שימושים נלווים לשימוש מלונאי.  קומת קרקע: מסחר 1, שימושים מלונאות, מבואת מגורים. לא יותרו חדרי מלון ומגורים בקומת הקרקע.  בקומת קרקע יחויבו השימושים המפורטים לגבי חזית מסחרית כמפורט בסעיף 1.6 בתוכנית המתאר.  קומות 1-5: מלונאות, בכפוף לעמידה בתנאים ודרישות משרד התיירות.  קומות 6-7: מגורים, מלונאות  גג עליון: שימושים טכניים, בריכת שחיה לשימוש משותף לדירות המגורים ולמלון.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>זכויות הבנייה בהתאם לטבלה בסעיף 5 להלן:  על פי תכניות תקפות ובתוספת של:  1166 מ"ר שטח עיקרי על קרקעיים מכוח תכנית השימור.  68.4 מ"ר עיקרי עבור הגדלת מרפסות מעבר ל-14 מ"ר המותרים עפ"י חוק, כמצוין בסעיף 4.1.2 ב' ס"ק 4.  388 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים מכוח תכנית השימור.  זכויות בנייה שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות.  זכויות הבנייה במרתפים על פי הוראות ע 1. היקף המגורים לא יעלה על 1554 מ"ר שטחים כוללים.</p>
ב	<p><b>הוראות בניין</b></p> <p>1. גובה מבנה ומספר הקומות:  מספר הקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג).  המבנה יהיה בגובה מרבי של 28.80 מטרים, ותוספת של עד 2 מ' עבור ארובה ככל שתידרש.  2. גובה הקומות:  גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מ'.  גובה קומה טיפוסית מלון/מגורים עד 3.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה)  גובה קומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים.  3. קווי בניין:  קו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים)  קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים)  קו בניין אחורי 5 מטרים.  לא תותר חצר משק במרווח האחורי  4. מרפסות:</p>



מגורים ותיירות	4.1
<p>- שטח עבור מרפסות יהיה בהתאם לשטחים המצוינים בטבלה 5 ועל פי המפורט להלן, ובכפוף להנחיות העיצוביות:</p> <p>- שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ושטחן הכולל לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור. ליחידת האחסון המלוואי תותר מרפסת בשטח של עד 6 מ"ר למעט מרפסות ב-5 חדרי הנגשת נכים בהם השטח יוגבל לעד 12 מ"ר. שטח זה ייועד למרפסות בלבד שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.</p> <p>- תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>- קו מרפסות אחורי עד 2.00 מטרים</p> <p>- לא יותרו מרפסות בחזיתות צד.</p> <p>- מרפסות ישולבו בגריד בנפח של הבניין.</p>	
<p><b>גגות</b></p> <p>- גג המבנה יהיה מפותח ומרוצף וישמש לשימושים משותפים לכל דיירי הבניין והמלון.</p> <p>- לא תותר הצמדת הגגות ליחידות המגורים או המלוואיות. לא יותרו חדרי יציאה לגג ולא יותרו דירות גג, חריגה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>- היציאה לגג תהא מחדר המדרגות המשותף בלבד. חדרי מדרגות ומתקנים טכניים יהיו בנסיגה של לפחות 4 מטרים מהחזית הקדמית של המבנה כלפי הרחוב</p> <p>-הסתרת המתקנים הטכניים העולים על גובה המבנה המותר תבוצע בצורה מיטבית ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>- תותר הקמת בריכה בגג לשימוש משותף לכל דיירי הבניין והיחידות המלוואיות. בשלב מתן היתרי האכלוס יוצג היתר רעלים בר תוקף, השמעת מוזיקה ועריכת אירועים בשטח הבריכה עפ"י תקנות החוק ומדיניות העירייה.</p> <p>-חדרי המכונות והתשתיות יוצמדו לחדר המדרגות.</p> <p>- לפחות 30% מהגג יהיה גג מגונן שיכוסה בצמחייה ויהיה פנוי וישמש לרווחת דירות המגורים ולמלוואות. הגינון יבוצע על גבי מצע מינימלי ו/או מכלים/אדניות.</p>	ג
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הנחיות עיצוב מחייבות, בהתאמה להדמיה המופיעה בנספח הבינוי. יותרו שינויים לא מהותיים מההדמיה, באישור מה"ע או מי מטעמו:</p> <p>עיצוב החזית:</p> <p>- החזית הקדמית וחזיתות הצד עד אמצע החזית כלפי הרחוב יאופיינו בגריד אורטוגונלי מרחבי שידגיש את קונסטרוקציית המבנה.</p> <p>- היחס בין הגריד למילואות יהיה 25% - 15% גריד ו- 75% - 85% מילואות. בחזיתות הצד לא תהיה חובה להבלטת הגריד ממישור המילואות.</p> <p>- בחזית לרחוב מרפסות יבלוט עד 150 ס"מ מקו הבניין לקומות עליות, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>- פרט הגריד יופיע בקנה מידה 1:25 בהגשה להיתר.</p> <p>עיצוב החזית- חמרי גמר</p> <p>- גמר הגריד שבחזית הקדמית ובחזיתות הצד יהיה כמפורט להלן או שילוב ביניהם: בטון חשוף, פלדה, או כל חומר מתועש.</p> <p>- גמר המילואות שבחזית הקדמית ובחזיתות הצד יהיה כמפורט להלן או שילוב ביניהם: זכוכית,</p>	ד



מגורים ותיירות	4.1
<p>לבני סיליקט, בלוק בטון חשוף, גרנוליט, רפפות אלומיניום, פייברצמנט, עץ.</p> <p>- בחזיתות הקדמיות ובחזיתות הצד לא יותר שימוש בחיפוי אבן ירושלמית, טיח, וכיוצא בזה כחומר גמר ראשי.</p> <p>- לא יותר שימוש בזכוכית רפלקטיבית (מראה).</p> <p>- חומר גמר אחר השווה באיכותו שאינו מופיע בסעיף זה, יצויין בבקשה לתיק המידע ויינתנו לגביו הנחיות פרטניות.</p> <p>עיצוב החזית- קומת נתק-קומה ו'                      - במטרה לייצר את הפרדה בין שימושי המגורים לשאר השימושים, קומה ו' תאופיין כקומת נתק של הפרדה ויזואלית.                      - חזיתות קומת הנתק יהיו בנסיגה של לפחות 30 ס"מ ממישורי החזיתות בקומות שמתחתיהן ובקומות שמעליהן.                      - יש להרחיק את העמודים הנושאים מהמישור הקדמי של הבניין בקומת הנתק.                      - פרט הנתק יופיע בקנה מידה 1: 25 בהגשה להיתר.</p> <p>עיצוב החזית- קומת נתק-קומה א'                      - במטרה לייצר הפרדה/חיבור נאות בין המבנה הקיים למבנה החדש, קומה א' תאופיין כקומת נתק של הפרדה ויזואלית, פרט הנתק יופיע בקנה מידה 1: 25 בהגשה להיתר.</p> <p>חזית מסחרית:                      קומת הקרקע כלפי הרחוב תתוכנן כקומה מסחרית וכחזית פעילה פתוחה לרחוב. שטח מבואת מגורים לא יעלה על 35 מ"ר.</p> <p>אלמנטי הצללה:                      - יותרו אלמנטי הצללה מבטון או מחומרים קלים ובעומק הגריד שעל החזית. פרט אלמנטי ההצללה יופיע בקנה מידה 1: 25 בהגשה להיתר.                      - לא יותרו הצמדות של שטחים בחצר הפנימית למעט סגירות חורף וכיוצא בזה.</p> <p>מסתורי כביסה:                      תותר הקמת יחיד ללא מסתורי כביסה בכפוף להצגת פתרון לייבוש כביסה.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצטרף למדרכה הציבורית ויהווה חלק המשכי ממנה. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה לציבור לשימוש בו בשטח המסומן בתשריט. בתחום זיקת הנאה יחול איסור בנייה הכולל איסור הקמת גדרות, הצבת תשתיות פרטיות וכדומה, למעט מתקני אופניים.</p> <p>2. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירסם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p>	ה
<p><b>מרתפים</b></p> <p>מרתפים חנייה ותנועה:</p>	ו







תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מגורים ותיירות	4.1
<p>1. מרתפים יבנו לפי הוראות ע 1                      2. תקן החניה יקבע 0 למגורים ולמלון.                      3. פתרונות לפריקה וטעינה בתחום המגרש.                      4. הצגת פתרונות של העלאה והורדת נוסעים בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                      צפיפות יחידות דיור:                      א. יותרו עד 22 יחידות דיור בתוכנית. השטח המיועד למגורים (עיקרי ושרות) העל קרקעי לא יעלה על 30% מסך השטח הבנוי העל קרקעי.                      ב. שטח ממוצע לדירה: 53 מ"ר עיקרי. לא יותרו ממ"דים. הדירות יתוכננו עם ממ"ק או ממ"מ.                      2. מספר חדרי מלון: לפחות 110</p>	ז
4.2 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
	4.2.1
<p><b>שימושים</b>                      מבנה לשימור על פי תוכנית השימור, השימושים המותרים יהיו לפי ייעוד ציבורי בתוכנית תא/מק/4789.</p>	
	4.2.2
<p><b>הוראות</b>  <b>שימור</b>                      א                      1. שימור המבנה בהתאם לתיק תיעוד מאושר.                      2. ביצוע בפועל של עבודות השימור של המבנים 1 ו-2 ייעשה בעת מימוש זכויות הבנייה הניתנות לניוד מכח תוכנית השימור או בעת כל מימוש תוספת בנייה למעט מבנה אולם הספורט והמבנה הרב תכליתי.</p>	
<p><b>זכויות בניה מאושרות</b>                      ב                      1. זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן על פי התוכניות התקפות במגרש למעט הפחתה של 994.47 מ"ר מכח תוכנית זו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת										
						מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי	שרות			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כולו								
							1200.69	3143	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ותיירות					
							388	1166	1	מגורים	מגורים ותיירות					
(8) 2.94	5	(8) 2.91	(8) 2.91	(7) 8	28.8	(6) 22	(5) 60	5897.69 (4)	(3)	(3)	1588.69 (2)	(1) 4309	1271	<סה"כ>	1	מגורים ותיירות
													(9)	2		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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) זכויות בניה במצב הנכנס וזכויות מתוקף תמ"א 38 יקבעו סופית במסגרת היתרי הבניה.

(ב) זכויות לטובת מלונאות עד רח"ק 3.5 הינם מכח תכנית המתאר. זכויות מעבר לרח"ק 3.5 ינוידו ממבנים לשימור, במגבלת מס' הקומות המאושרות.

(ג) שטחי המגורים הכוללים לא יעלו על 30% מסך השטחים העל קרקעיים הבנויים בפועל.

(ד) זכויות שאינן ניתנות לניצול במסגרת מגבלת מספר הקומות וגובה בטלות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מגרש מקבל:

- זכויות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התכניות התקפות + זכויות מתוקף תמ"א 38 ובתוספת 1166 מ"ר שטחים עיקריים שנוידו מהמגרש המוסר " בית הספר תל נורדאו".

- תותר תוספת שטח עבור מרפסות מעבר למפורט בטבלה בהתאם לסעיף 4.1.2 ס"ק א' ו- ב'.

(2) מגרש מקבל: זכויות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התכניות התקפות + זכויות מתוקף תמ"א 38 ובתוספת 388 מ"ר שטחי שירות שנוידו מהמגרש המוסר " בית הספר תל נורדאו".

(3) שטחים לפי תכנית ע 1.

(4) מתייחס לסה"כ שטחים עיליים.

(5) לפי מבנה קיים.

(6) לפחות 110 חדרי מלון.

(7) כולל קומת קרקע וקומת גג.

(8) לפי קיים.

(9) מגרש מוסר.

(10) זכויות והוראות הבנייה במגרש המוסר הינן על פי הוראות התכניות הראשיות למעט מחיקה של 994.47 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה	<p>1. כל שטחי המסחר ומטבח המלון יחוברו לפיר וארובה מעל הגג העליון או מעקה הגג.</p> <p>2. אחסנת ציוד נלווה למסעדה וכן אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור.</p> <p>2. יחידות המגורים יחויבו בהתקנת מיגון אקוסטי דירתי כך שמפלסי הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלו על 40 דציבל.</p> <p>3. חלחול - עקב חשש לזיהום מי תהום בגלל קרקע מזוהמת או מי נגר מזוהמים, לא תותר החדרת נגר אל הקרקע, בכפוף לאישור רשות המים.</p> <p>4. כל פסולת בניין תפונה לאתר גריסה ומחזור ואישורים על כך יועברו לאגף שפ"ע.</p> <p>5. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.</p> <p>6. חדר אשפה ומטבח המסעדה/חדר אוכל יכללו מפריד שומן ועמדות מחזור בהתאם לנדרש.</p> <p>7. רעש: לא תותר פריקה וטעינה עבור המסחר בין השעות 22:00 ועד 6:00 למחרת</p> <p>8. אסבסט: ככל שיש בשטח התכנית אלמנטים ישנים המיועדים להריסה-יש לבצע סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך אשר יפנה לוועדה הטכנית באגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה לקבלת אישורה.</p>
6.2	בניה ירוקה	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מספר 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>2. היתר הבנייה יכלול הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא לרבות: שימור אנרגיה, (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדומה) מיחזור פסולות, שימור וחיסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכדומה על פי הנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
6.3	סטיה ניכרת	<p>כל המפורט להלן יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) התשס"ב-2002:</p> <p>1. שינוי במספר קומות, גובה מירבי</p> <p>2. שינוי בשימוש המלונאות</p> <p>3. שינוי בהוראות העיצוביות</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	<p>תנאי למתן היתר בנייה במגרש המקבל:</p> <p>1. הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בבית הספר תל נורדאו בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות בתוכנית זו, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם להוראות תוכנית השימור.</p> <p>2. קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה לחוות דעת בנושאי אקוסטיקה ואיכות אויר, מיגון דירתי, מתקנים טכניים, פתרונות נידוף, גנרטור חירום וכדומה.</p> <p>3. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לבנייה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>4. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל.</p> <p>5. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעצוב חזיתות הבניין בהתאם להוראות עיצוב מחייבות.</p> <p>6. אישור משרד התיירות לתקנים פיזיים של מלון.</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>7. הבטחת פינוי כל פסולת הבניין על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה להיבטי זיהומי קרקע.</p> <p>8. הבטחת פינוי/טיפול בקרקע מזהמת, אם תימצא כזו ובתחום המגרש.</p> <p>9. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית.</p> <p>10. הבטחת נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם להנחיית משרד הבריאות ובתיאום עם רשות המים.</p> <p>11. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה בנושא זיהום קרקע ושימוש עיקרי בתת הקרקע/שהייה ממושכת ואישור הרשות לאיכות הסביבה לאיטום נגד גזי קרקע.</p> <p>12. לא יצא כל היתר בנייה טרם תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז על ידי הגורמים הרלוונטיים.</p> <p>13. חדרי טרנספורמציה יהיו בתת הקרקע בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>14. הבטחת רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>15. תנאי הוצאת היתר בנייה - הצגת פתרונות פריקה וטעינה והצגת פתרונות של העלאה והורדת נוסעים .</p> <p>16. הצגת פתרונות לאחסון מיחזור פנימי (בתוך המבנה) לקרטונים, בקבוקים, וכ"ו.</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.5
<p>תנאים למתן היתר איכלוס במגרש המקבל.</p> <p>1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>2. תנאי לאכלוס שימושי המגורים יהיה התקנת אמצעי טיפול מתאימים למניעת מטרדים אשר יאושר על ידי עיריית תל אביב.</p> <p>3. פירוק מערכות תשתיות על קרקעיות והטמנתן בתת קרקע.</p> <p>4. רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>5. הצגת היתר רעלים בר תוקף לבריכת השחייה.</p> <p>6. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011, לפיה כל מכירה של שימושי המלונאות, תהיה מותנית באישור העירייה וזאת על מנת להבטיח שלא ימכרו חלק מיחידות המלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'. יחידות בשימוש מגורים, לא תהיה הגבלה בהעברה.</p>	



היטל השבחה	6.6
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	

הנחיות מיוחדות	6.7
<p>רישום הערה :</p> <p>רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תוכנית זו.</p>	



הוצאות הכנת תוכנית	6.8
<p>גביית הוצאות עריכת התוכנית :</p> <p>1. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכדומה.</p>	

<b>6.8</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאת היתרי הבנייה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>שוטר</b>	
-------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25