

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0534321

תא/ 4640 - הרכבת 52



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

התוכנית המוצעת ממוקמת בשכונת נווה שאנן, בפינת הרחובות הרכבת ובני ברק. שטח התוכנית הינו כ- 680 מ"ר.

בתחום התוכנית מבנה נטוש בן 5 קומות אשר שימש כבית הדפוס של מפלגת פועלי ארץ ישראל. למבנה ניתן היתר בנייה מס' 18-0606 הכולל תוספת שטחים לפי תמ"א 38/3 לטובת שימושי מלונאות ומסחר, למבנה בן 7 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג).

על השטח חלה תוכנית תא/ 1043 א.

מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות המתחם והוספת שימושים ולמלונאות, תעסוקה ומסחר, בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

התוכנית קובעת הוראות לשיפוץ המבנה הקיים לאחר שהוצא לו היתר הבניה הנ"ל ומאפשרת הסבתו למלון או מבנה משרדים. בנוסף תוקם חזית מסחרית נגישה לרחובות הגובלים. התוכנית מאפשרת בנייה של 2 קומות נוספות לטובת שימושי מלונאות/תעסוקה, עבור 9 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית) וקומה טכנית.

התוכנית מטמיעה את תמריצי התמ"א כפי שאושרו בהיתר הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/ 4640 - הרכבת 52

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0534321

0.678 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (19), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (א) 62 א (9), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

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	179525
קואורדינאטה Y	663125

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	בני ברק	37	
תל אביב-יפו	הרכבת	52	

נוה שאנן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6894	מוסדר	חלק	60	

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

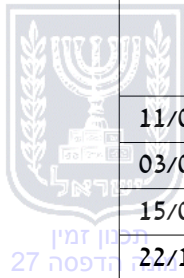
תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012	4650	6430		כפיפות	תמא/ 3 / 38
03/07/1997	4366	4540		כפיפות	תא/ מק/ 2710
15/01/2004	1594	5264		כפיפות	תא/ ע/ 1
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000
20/12/2001	782	5040		החלפה	תא/ 1043 / א
28/02/1952	473	216	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 287 ממשיכות לחול.	החלפה	תא/ 287
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 661 ממשיכות לחול.	החלפה	תא/ 661
17/06/1965	2167	1192		החלפה	תא/ 884
27/06/1946		1501	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ F ממשיכות לחול.	החלפה	תא/ F

הערה לטבלה:

בנוסף לאמור לעיל התכנית מהווה שינוי לפרוטוקול 219 אשר קיבל תוקף ב 7/11/1962.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יובל גולדנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יובל גולדנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	15: 46 06/05/2019	יובל גולדנברג	01/05/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר - בועה - הופק ע"י עיריית תל אביב	15: 33 05/11/2018	יובל גולדנברג	11/09/2018		1: 250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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			א.ר.י-מ.א.י נכסים והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	1	03-5255770	03-5255771	sutraltd@netvision.net.i



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.ר.י-מ.א.י נכסים והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	1	03-5255770	03-5255771	sutraltd@netvision.net.il

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
אדריכל	עורך ראשי	יובל גולדנברג	4622665	גולדנברג אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	7	03-6881006		office@gold-arch.com
	יועץ נופי	רועי קופר		רועי קופר אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	(1)		03-5252130		roycooper@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מחמוד מצראווה	680		טייבה	(2)		09-7889955		grinfeldmd@ barak.net.il

(1) כתובת: שדרות דוד המלך 1.

(2) כתובת: ת.ד. 4004.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
היתר בניה מאושר	היתר בניה מס' 18-0606 מיום 9/12/18

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 והתחדשות האזור על ידי תוספת קומות ושטחי בנייה במגרש בעירוב שימושים של מלונאות, תעסוקה ומסחר בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע בשטח התוכנית מ'תעסוקה' ל'תיירות, תעסוקה ומסחר' וקביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד זה.
2. תוספת שטחי בנייה מעבר לשטחים המאושרים בהיתר בניה מס' 18-0606 מיום 9/12/18.
3. קביעת הוראות בינוי, גובה הבנין לא יעלה על 40 מ"ר מעל גובה הכניסה הקובעת, ומס' הקומות יעמוד על 9 קומות (כולל קומת גג חלקית) וקומה טכנית מעל.
4. קביעת הנחיות בינוי, פיתוח ונוף.
5. קביעת קווי בניין בתוכנית.
6. קביעת הוראות למתן היתר בנייה.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
8. קביעת הוראות לתכסית בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מסחר תעסוקה ותיירות		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ותיירות	100
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	100

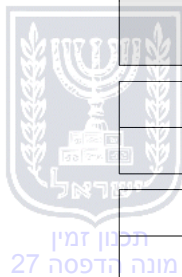
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעסוקה	678	100
סה"כ	678	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ותיירות	687.94	100
סה"כ	687.94	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים על קרקעיים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מלונאות, לרבות שימושים נלווים ושימושים לרווחת המשתמשים כגון חדר כושר, בריכה, אולמות קולנוע וכדומה. 2. מסחר, לרבות בתי קפה ומסעדות. 3. שימושים לתעסוקה: משרדים, תעשייה עתירת ידע, לרבות שטחים לרווחת העובדים. 4. שימושי אחסנה. 5. שטחי מיגון ושירות. 6. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים מצללות, פינות ישיבה, ריהוט רחוב וכדומה. 7. חצרות פנימיות. <p>שימושים תת קרקעיים: יהיו בהתאם להוראות תכנית ע 1.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתא השטח מבנה בן 9 קומות וקומה טכנית נוספת. הבינוי משלב את המבנה הקיים בן 5 קומות, 2 קומות שנוספו עליו במסגרת היתר הבנייה ועוד 2 קומות + קומה טכנית, אותן מוסיפה התוכנית הנוכחית. סה"כ 9 קומות כולל קומת הכניסה ובנוסף קומה טכנית. 2. גובה ומספר הקומות <ol style="list-style-type: none"> א. מספר הקומות וגובה המקסימלי יהיה כמצוין בטבלה 5 במסמך זה. ב. גובה קומה טיפוסית בתחום הבנייה החדשה לא יעלה על 3.8 מטרים ברוטו. גובה קומות החורגות מ 3.80 הינן הקומות הבנויות בפועל: קומת קרקע בגובה 3.85 מ', קומה 4 בגובה 4.70 מ' וקומת מיוחדות מתוכננת: קומת גג פעילה בגובה 5.20 מ'. ג. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטרים. ד. גובה הקומה הטכנית לא יעלה על 5 מטרים. ה. גובהן המדויק של הקומות יקבע בתיאום עם אדריכל העיר. ו. תובטח הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים. חתך המערכת הטכנית יוצג ויאושר. ז. גובה אבסולוטי של המבנה כולל ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון, ואם אין מעל מעקה הגג. 3. תותר בנייה בתכסית של 80% מהמגרש. 4. קוי בניין <ol style="list-style-type: none"> א. קוי הבניין יהיו כמפורט בתשריט התוכנית. ב. בחזיתות ראשיות לרחובות בני ברק והרכבת קיים קרקוב הבולט מעבר לקוי המגרש. ג. תותר הבלטת מרפסות עד 1.0 מ' מקו החזיתות הקיימות, כולל גגון מעל מרפסת קומה 7 בעומק זהה. ד. תותר הבלטת מדרגות מילוט בחזית הדרומית מעבר לקוי הבניין ועד לקו המגרש. 5. חזית מסחרית



מסחר תעסוקה ותיירות	4.1
שטחים למסחר יוקמו בקומת הקרקע בשיעור של לפחות 50% משטחה ולאורך 50% מהחזיתות הפונות לרחוב.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות					
300	קדמי (4)	אחורי (4)	צידי-שמאלי (4)	צידי-ימני (4)	2	מעל הכניסה הקובעת (3) 9	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי (2) 250	שרות (1) 1250	עיקרי (1) 3500	שרות (2) 1100	גודל מגרש כללי 678	100	מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר תעסוקה 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:




- תותר הבלטה מעבר לקוי הבניין:
- לצורך מדרגות מילוט בחזית דרומית עד לקו המגרש.
- הבלטת המרפסות תותר בהתאם לסעיף 4.1.2 א ו 4.

ב. במבנה יוקמו 90 יחידות מלונאיות לכל הפחות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- השטחים כוללים את שטחי המבנה הקיים בהתאם להיתר בנייה מספר 18-0606 מיום 09.12.18. תוספת השטחים מתוקף תכנית זו הינה 1,941 מ"ר עיקרי ו 1,150 מ"ר שירות, סה"כ 3,091 מ"ר. יותר ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- בהתאם להוראות תכנית ע 1.
- בנוסף תותר הקמת קומה טכנית.
- על פי המבנה הקיים בפועל וכמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתר בנייה בכל מגרש יכלול סימון כל זיקות ההנאה בתחום התוכנית. 2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 3. תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תוכנית זו יהיה עמידה בהנחיות הוועדה המקומית ומהנדס העיר לנושא בנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לבניין קיים. 4. תנאי למתן היתר בנייה הינו תאום עם אגף תברואה בדבר פתרונות איסוף/פינוי אשפה. 5. תנאי למתן היתר בנייה הינו קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה לחוות דעת בנושא אקוסטיקה ואיכות האויר: מיגון דירתי, מתקנים טכניים, פתרונות נידוף, גנרטור חירום וכו' בהתאם לסעיף 6.3. 6. תנאי למתן היתר בנייה למלונאות הינו אישור משרד התיירות לשטחים למלונאות ולדרגת המלונאות המבוקשת. 7. תנאי למתן היתר בנייה למלונאות הינו רישום הערת אזהרה בלשכת הרישום לעניין השימוש המלונאי. 8. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור משרד הבריאות לבריכה ככל שתוקם. 9. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל. 10. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור אדריכל העיר לתכנון המפורט לרבות עיצוב החזיתות, חומרי הגמר, עיצוב כותרת המבנה, פיתוח המגרש וחיבור לרחובות המקיפים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.2 הוראות פיתוח</p> <p>חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו בהתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים: א. הצגת פתרון מערכות האוורור בבניין לתוספת השטחים בתכנית זו, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. לא יותר מיקום פתחי האוורור של המבנה ומערכותיו לכיוון שטחים המשמשים את הולכי הרגל במפלס הקרקע. מנדוף בתי אוכל, מטבח המלון/הסעדה יעשה באמצעות פיר וארובה לגג המבנים. במידה ולא ניתן יהיה להקים ארובה לא יותרו במקום בתי אוכל לצלייה, טיגון, בישול ואפייה. ב. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק והנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שהיו בעת הוצאת היתר הבניה. אישורים על פינוי פסולת בניין יועברו לאגף שפ"ע. ג. נדרש מיגון דירתי לחדרי המלון בכפוף לעריכת מדידות ובחינה אקוסטית מפורטת. ד. ככל שיש בשטח התוכנית אלמנטים ישנים המיועדים להריסה יש לבצע סקר אסבסט על ידי תכנון זמין מונה הדפסה 27 סוקר אסבסט מוסמך אשר יפנה לוועדה הטכנית באגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה לקבלת אישורה. ה. זיהום קרקע - בכפוף למכתב שחרור מאת המשרד להגנת הסביבה מס DI_25021811251750 1 מיום 25.2.18 החדרת נגר עילי יטופל מול רשות המים. ו. הגבלת שעות פריקה וטעינה יהיו כך שלא יהוו מטרד (ללא פריקה וטעינה בין השעות 00:22 ועד 06:00 למחרת.</p>

6.4	ניהול מי נגר
	<p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן לשל מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. בהתאם להוראות תמא 4/ב/34.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.5	חניה
	לא תידרש תוספת מקומות חניה ע"פ תקן חניה בתוקף עבור תוספת השטח בתוכנית זו.

6.6	זיקת הנאה
	<p>תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם.</p>

6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<ol style="list-style-type: none"> 1. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל. 2. הצגת היתר רעלים בר תוקף לבריכת השחייה ככל שתתוכנן. 3. לא תותר השמעת מוזיקה, והפעלת מערכות הגברה ועריכת אירועים בשטח הבריכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן ביצוע התוכנית יהיה 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27