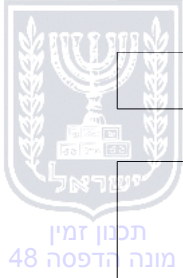


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0599266

תא/מח/4802 האזור 3



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

התוכנית משנה יעוד קרקע ממסחר למשרדים ומסחר. התכנית מתירה בנייה של עד 6 קומות + קומה חלקית + גג טכני ו 3 קומות מרתף כולל חניון תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/מח/4802 האוזנר 3

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0599266

1.2 שטח התכנית 2.035 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 180343
 קואורדינאטה Y 668650

1.5.2 תיאור מקום

רחוב האוזנר דב 3, 3א

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
	3	האוזנר דב	תל אביב-יפו

תכנית ל'י

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7221	מוסדר	חלק	13-14	7

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 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 1111	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו ועל יתר הוראות תוכנית תא/ 1111 ממשיכות לחול	1515		27/03/1969
תא/ ל	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ ל ממשיכות לחול.	0		19/02/1953
תא/ ע/ 1	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית ע 1 ממשיכות לחול	5264	1594	15/01/2004
507-0177683	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0177683 (תא/4053). הוראות תכנית 507-0177683 (תא/4053) תכולנה על תכנית זו.	7234	4616	27/03/2016
507-0535294	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0535294 (תא/4241). הוראות תכנית 507-0535294 (תא/4241) לעניין שירותים ציבוריים תכולנה על תכנית זו.	8200	9921	15/04/2019
תא/ 1435	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית 1435 ממשיכות לחול	2209	1529	01/04/1976

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיראר גל-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיראר גל-אור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	12: 06 14/11/2021	עירד שרייבר	14/11/2021	1		מנחה	תנועה
לא	נספח בינוי	12: 33 07/11/2021	גיראר גל-אור	07/11/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	10: 48 17/02/2021	גיראר גל-אור	17/02/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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	רבקה אליסקו			תל אביב- יפו	ויטלה מאוריצינו				
	פרטי	מלכה גוטברג			תל אביב- יפו	בילטמור				
	פרטי	אסתר גרבוט			תל אביב- יפו	אהרון דוד גורדון				
	פרטי	אביבה הבר			תל אביב- יפו	בורלא יהודה				
	פרטי	מיכאל קלנר			תל אביב- יפו	יהואש				
	פרטי			ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9549091		meirav@canada- israel.com

1.8.2 יזם

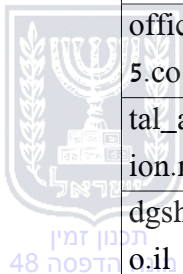
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9549091		meirav@canada- israel.com

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	ג'ראר גל-אור	83970	גל אור פישביין אדריכלים	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-7294900	050-8961272	office@gf2005.co.il
	מודד	טל אלקלעי	507	טל זיו מדידות הנדסיות	רעננה	הגלים	26			tal_al@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	122440	דגש הנדסה	רמת גן	(1)		03-7554444		dgsh@dgsh.co.il

(1) כתובת: דרך בן גוריון 2.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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**

התכנית מציעה את הריסת המבנה הקיים ובינוי של בניין בן 6 קומות מלאות + קומת גג חלקית ב- 2 אגפים נפרדים הכוללים שימוש משולב למסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד ממסחר למסחר ותעסוקה.

ב. השימושים יהיו תעסוקה, מסחר, שטחי ציבור וחניה.

ג. המבנה יהיה בין 6 קומות + קומת גג חלקית + קומת גג טכני

ד. תכסית בינוי תהיה 42%

ה. תכסית המרתף יהיה 85%

ו. קביעת קו בניין לרחוב עבור מרפסות: 3.0 מטר על פי סעיף 62א(א)(4).

ז. רישום זיקות הנאה

תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מסחר ומשרדים	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	2, 1
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מסחר ומשרדים	2, 1
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	2, 1
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	381.62	18.75
יחידה מסחרית	1,654.06	81.25
סה"כ	2,035.68	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	381.62	18.75
מסחר ומשרדים	1,654.06	81.25
סה"כ	2,035.67	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965), נטיעות ושבילי אופניים.
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים
	א. מסחר, משרדים, בתי תוכנה ומרפאות, שימושים בעלי אופי ציבורי, שירותים אישיים וכיו"ב ב. מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה ג. בתא שטח 1 יותר שימוש לקהילה, רווחה ומשרדים עירוניים, בקומה 1 ויחולו עליו הוראות סעיף 6.6 להלן.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. באזורים המגווננים יובטח עומק של 1.5 מטר כבית גידול לעצים, תותר בו בניית פרגולות ו/או אלמנטי הצללה אחרים ובהתאם לתקנות הפטור. 2. יישמר במגרש מעבר הולכי רגל לציבור ברוחב של 6.5 מטר לפחות ושטחו לא יפחת מ 280 מ"ר על פי המסומן בתשריט, עליו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה לכל שעות היממה ובכל ימות השנה וללא גידור. 3. בחלק הצפוני של המגרש, תשמר רציפות כלפי גבול המגרש, במפלס הכניסה עפ"י נספח הבינוי וברוחב של 12 מ' לפחות.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר ברוטו.
ג	קווי בנין קווי הבניין והמרפסות יהיו כמסומן בתשריט ויהיו מחייבים



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				2 (2)		85		1191	1191 (1)			703	1	חניון	מסחר ומשרדים	
												260 (3)	1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומשרדים	
(5) 5	(5) 7	0	4	1	1	31	42	613	848	169	397 (4)	72	210	1	מסחר	מסחר ומשרדים
					8 (6)				1537			171	1366	1	משרדים	מסחר ומשרדים
				3			85		1599	1599 (1)			944	2	חניון	מסחר ומשרדים
(5) 5	(5) 7	4	0	1	1	31	42	613	1137	226	533 (4)	96	282	2	מסחר	מסחר ומשרדים
					8 (7)				2063			229	1834	2	משרדים	מסחר ומשרדים



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מסחר ומשרדים	חניון	1	
מסחר ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור	1	
מסחר ומשרדים	מסחר	1	
מסחר ומשרדים	משרדים	1	170
מסחר ומשרדים	חניון	2	
מסחר ומשרדים	מסחר	2	
מסחר ומשרדים	משרדים	2	230

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תתאפשר המרה של 500 מ"ר שטחי שירות לשטחים עיקריים באחת מקומות המרתף, במקום השימוש לחנייה..
- (2) קומות אלה הם בנוסף לקומת המסחר בתת הקרקע.
- (3) ניתן להמיר עד 25% לטובת שטחי שרות.
- (4) תותר המרה של שטחי המסחר בתת הקרקע, כולם או חלקם ליעוד תעסוקה..
- (5) קו בניין למרפסות הוא 3 מטר.
- (6) כולל 6 קומות + קומה חלקית + קומת גג טכני.
- (7) כולל 6 קומות + קומת גג חלקית + קומת גג טכני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>א. היתר בנייה יוצא לשני תאי השטח ביחד.</p> <p>ב. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור</p> <p>ג. סימון המבנים להריסה בתחום התכנית</p> <p>ד. עמידה בתקן ישראלי והנחיות הוועדה המקומית לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ה. הבטחת רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין למסחר ומשרדים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה, בקומה 1 של הבניין בתא שטח 1, לצרכי ציבור.</p> <p>ו. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח לצורכי ציבור בתחום המגרש.</p>	
6.2 חניה	6.2
<p>א. תקן החניה לרכב יהיה :</p> <p>לשימוש תעסוקה : 1: 240 או לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה, הנמוך מבניהם.</p> <p>לשימוש מסחר : 1: 50 או לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה, הנמוך מבניהם.</p> <p>למבנים ומוסדות ציבור יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>ב. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן ויהיה מינימלי.</p> <p>ג. הכניסה והיציאה לחניון התת קרקעי תהיה באמצעות רמפה אחת.</p> <p>ד. פריקה וטעינה ופינוי אשפה יוסדרו בתחום קומות המרתפים.</p> <p>ה. קומות מרתף החניה תהיינה גבוהות על מנת שניתן יהיה להסב אותן לשימוש עיקרי.</p> <p>ו. החניה תתנהל כחניה ציבורית כהגדרתה בתקנות החנייה.</p>	
6.3 ניהול מי נגר	6.3
<p>תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית בשיעור של 15% לפחות, פנויה מכל בינוי, לצורך חלחול והחדרת מי נגר עילי.</p>	
6.4 זיקת הנאה	6.4
<p>תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי ולשהייה במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הגובלים בהם. זיקת הנאה תחול גם בקומת המרתף העליונה למעבר תשתיות ציבוריות בגובה של עד 0.5 מטר. ניתן יהיה לשנות את מיקום זיקת ההנאה בשלב ההיתר, אך לא את שטחה.</p>	
6.5 הריסות ופינויים	6.5
<p>א. מבנים או חלקי מבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית - ייהרסו.</p> <p>ב. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p>	
6.6 רישום שטחים ציבוריים	6.6
<p>השטחים המבונים לצרכי ציבור ייקבע בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית.</p>	

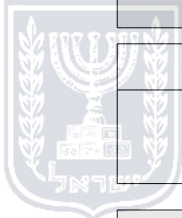
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנון והביצוע בשני תאי השטח ייעשה במשותף.	ללא

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48