

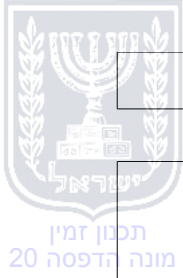
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0909846

תא/מק/ 4321 / 1 - מרחב שומרון - מתחם 1

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

ביצוע איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים במתחם מספר 1 בהתאם לתכנית הראשית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). עוד קובעת התכנית העברה של שטחי תעסוקה ושטחי ציבור בנויים בין מגרשים 100 ו 101, ללא שינוי בסך השטחים, הנחיות בדבר הכנת תוכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח ומתן אפשרות לחריגה מקו בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/מק/ 4321 / 1 - מרחב שומרון - מתחם 1

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0909846

1.2 שטח התכנית 41.372 דונם

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) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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    | 179170      |
| קואורדינאטה Y    | 663102      |

### 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 תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב        | רחוב        | מספר בית | כניסה |
|-------------|-------------|----------|-------|
| תל אביב-יפו | דרך בגין    | 26       |       |
| תל אביב-יפו | דרך בגין    | 24       |       |
| תל אביב-יפו | דרך בגין    | 18א      |       |
| תל אביב-יפו | דרך בגין    | 22       |       |
| תל אביב-יפו | דרך בגין    | 20       |       |
| תל אביב-יפו | דרך בגין    | 28       |       |
| תל אביב-יפו | דרך בגין    | 18       |       |
| תל אביב-יפו | הגליל       | 8        |       |
| תל אביב-יפו | הגליל       | 6        |       |
| תל אביב-יפו | הגליל       | 4        |       |
| תל אביב-יפו | הגליל       | 2        |       |
| תל אביב-יפו | השומרון     | 8        |       |
| תל אביב-יפו | השומרון     | 3        |       |
| תל אביב-יפו | השומרון     | 2        |       |
| תל אביב-יפו | השומרון     | 5        |       |
| תל אביב-יפו | השומרון     | 7        |       |
| תל אביב-יפו | השומרון     | 4        |       |
| תל אביב-יפו | השומרון     | 6        |       |
| תל אביב-יפו | השומרון     | 1        |       |
| תל אביב-יפו | השרון       | 9        |       |
| תל אביב-יפו | השרון       | 2        |       |
| תל אביב-יפו | השרון       | 3        |       |
| תל אביב-יפו | השרון       | 5        |       |
| תל אביב-יפו | השרון       | 1        |       |
| תל אביב-יפו | השרון       | 7        |       |
| תל אביב-יפו | סלומון      | 1        |       |
| תל אביב-יפו | שד' הר ציון | 2        |       |

נווה שאנן

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7443     | מוסדר   | חלק           |                     | 26                |
| 8938     | מוסדר   | חלק           | 4, 8-9              | 5, 7              |
| 8939     | מוסדר   | חלק           | 7                   | 8, 10-11          |
| 8940     | מוסדר   | חלק           | 4-5                 | 1-3               |
| 8942     | מוסדר   | חלק           |                     | 41, 43-44         |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

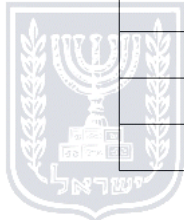
לא רלוונטי

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 03/02/2020 |     | 3600                          | 8674                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 507-0520098 (תא/4321) תחולנה על תכנית זו. | שינוי   | 507-0520098          |
| 23/05/2017 |     | 6144                          | 7510                     | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / ב. הוראות תכנית תתל/ 71 / ב תחולנה על תכנית זו.         | כפיפות  | תתל/ 71 / ב          |
| 25/05/1997 |     | 3620                          | 4525                     | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.           | כפיפות  | תמא/ 4 / 2           |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                     | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|---------------------------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                                 |                   | דני קייזר  |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע                  |                   | דני קייזר  |             | 1                 | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | לוח הקצאות מחייב וטבלת שיעבודים | 22: 51 25/01/2023 | אוהד דנוס  | 04/08/2022  | 2                 |          | מחייב | טבלאות הקצאה   |
| לא                  |                                 | 23: 02 25/01/2023 | אריה פישמן | 22/03/2022  | 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/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב            | רחוב             | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל   |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---|-----------------|------------------|-----|------------|------------|---|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | הועדה<br>המקומית<br>לתכנון ובניה תל<br>אביב יפו | תל אביב-<br>יפו | שד' בן<br>גוריון | 68  | 03-7247300 | 03-7241949 | vaadamiko<br>mit_bniya@<br>mail.tel-<br>aviv.gov.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב            | רחוב             | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל  |
|-------------|-------------|---------------|---|-----------------|------------------|-----|------------|------------|--|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | הועדה<br>המקומית<br>לתכנון ובניה תל<br>אביב יפו | תל אביב-<br>יפו | שד' בן<br>גוריון | 68  | 03-7247300 | 03-7241949 | vaadamikom<br>it_bniya<br>a@mail.tel-<br>aviv.gov.il |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                          | ישוב            | רחוב      | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|------------|---------------|-----------------------------------|-----------------|-----------|-----|-------------|------------|-------------------------|
|                | עורך ראשי | דני קייזר  |               | קייזר<br>אדריכלים<br>ומתכנני ערים | בני ברק         | ששת הימים | 30  | 052-5218811 |            | adi@kaiser-<br>arch.com |
| שמאי           | שמאי      | אוהד דנוס  | 412           | דנוס כהן להט<br>שמאי<br>מקרקעין   | רמת גן          | סמדר      | 26  | 03-7528322  |            | office@danc<br>o.co.il  |
| מודד           | מודד      | אריה פישמן | 368           | מדבא מדידות                       | תל אביב-<br>יפו | הברזל     | 3   | 03-6485999  | 03-6487272 | medva@med<br>va.co.il   |





תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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        | המגרשים המצויינים בתכנית זו הינם המגרשים בתכנית הראשית תא/4321 מס' 507-0520098 |
| תכנית ראשית | תכנית תא/4321 - מספר תכנית - 507-0520098 "מרחב שומרון (התחנה המרכזית הישנה)"   |

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**

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. העברת שטחי תעסוקה ושטחי ציבור בין מגרשים 100 ו-101, אפשרות לחריגה בקו בניין במגרש 101 מהקבוע בתוכנית תא 4321 ושינוי בהוראות תוכנית עיצוב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. העברת שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 750 מ"ר ממגרש 101 למגרש 100.
3. העברת שטחי תעסוקה בהיקף של 750 מ"ר ממגרש 100 למגרש 101.
4. מתן אפשרות לפיצול תכנית העיצוב לתכניות נפרדות באישור מהנדס העיר.
5. מתן אפשרות לחריגה מקו בניין במגרש 101.
6. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                        | תאי שטח  |   |
|-----------------------------|--|---|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1051A, 1051B, 1053 - ,1050 ,1012 ,1008 - 1005 ,1001 ,1000 ,158 - 150 ,101 ,100<br>1055, 1075 |   |
| סימון בתשריט                | יעוד   | תאי שטח כפופים  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה      | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת  | ,1001 ,1000 ,158 - 150 ,101 ,100<br>1051A, ,1050 ,1012 ,1008 - 1005<br>1051B, 1053 - 1055, 1075 |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר                         |               |            |
|-----------------------------------|---------------|------------|
| יעוד                              | מ"ר           | אחוזים     |
| דרך מאושרת                        | 12,921        | 31.23      |
| דרך מוצעת                         | 4,350         | 10.51      |
| מבנים ומוסדות ציבור               | 9,751         | 23.57      |
| מגורים ומשרדים                    | 8,885         | 21.48      |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 2,519         | 6.09       |
| תחנה תחבורה ציבורית               | 100           | 0.24       |
| תעסוקה                            | 2,846         | 6.88       |
| <b>סה"כ</b>                       | <b>41,372</b> | <b>100</b> |

| מצב מוצע                    |                  |              |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| יעוד                        | מ"ר מחושב        | אחוזים מחושב |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 41,368.06        | 100          |
| <b>סה"כ</b>                 | <b>41,368.06</b> | <b>100</b>   |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | השימושים יהיו בהתאם לקבוע בהוראות התכנית הראשית. במגרש 100, בנוסף לשימושים המותרים כאמור בתכנית הראשית, יותרו שימוש מבנים ומוסדות ציבור כאמור בסעיף 4.2.1 א' 5 בתכנית הראשית.   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>הנחיות מיוחדות</b>   |
|              | <p>1. בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית למעט המפורט להלן שיקבע על פי תכנית זו.</p> <p>2. 750 מ"ר (עיקרי ושירות מעל הקרקע) המיועדים לשימוש של מבנים ומוסדות ציבור יועברו ממגרש 101 למגרש 100. השימושים המותרים עבור זכויות אילו כאמור בסעיף 4.2.1 א' 5 בתכנית הראשית יהיו מותרים במגרש 100 אליו יועברו הזכויות.</p> <p>3. יועברו 750 מ"ר (עיקרי ושירות מעל הקרקע) שטחי תעסוקה ממגרש 100 למגרש 101.</p> <p>4. מבנה בתא שטח 101 יותרו בליטות של עד 30 ס"מ מקווי הבניין בתא שטח זה.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



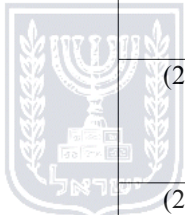
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד  | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |       |                   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |     |   |                                      |
|------------------|---------------|--|------------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|---------|-------|------|-----|---|--------------------------------------|
|                  |               |  |            |                         | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                    |         |       |      |     |   |                                      |
|                  |               |  |            |                         | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי |                    |         |       |      |     |   |                                      |
| קדמי             | אחורי         | צידי-<br>שמאלי                                 | צידי- ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | (1)                | (1)   | (1)               | (1)   | (1)                | (1)     | (1)   | 8885 | 100 | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה                     | יעוד עפ"י<br>תכנית<br>מאושרת<br>אחרת |
| (1)              | (1)           | (1)  | (1)        | (1)                     | (1)                | (1)   | (1)               | (1)   | (1)                | (1)     | (1)   | 8885 | 100 | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור                     | יעוד עפ"י<br>תכנית<br>מאושרת<br>אחרת |
| (1)              | (1)           | (1)  | (1)        | (1)                     | (1)                | (1)   | (1)               | (1)   | (1)                | (1)     | (1)   | 2846 | 101 | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור                     | יעוד עפ"י<br>תכנית<br>מאושרת<br>אחרת |
| (1)              | (1)           | (1)  | (1)        | (1)                     | (1)                | (1)   | (1)               | (1)   | (1)                | (1)     | (1)   | 2846 | 101 | מסחר<br>ותעסוקה                               | יעוד עפ"י<br>תכנית<br>מאושרת<br>אחרת |
| (2)              | (2)           | (2)  | (2)        | (2)                     | (2)                | (2)   | (2)               | (2)   | (2)                | (2)     | (2)   | 9751 | 150 | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור                     | יעוד עפ"י<br>תכנית<br>מאושרת<br>אחרת |
| (2)              | (2)           | (2)  | (2)        | (2)                     | (2)                | (2)   | (2)               | (2)   | (2)                | (2)     | (2)   | 927  | 151 | שטחים<br>פתוחים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | יעוד עפ"י<br>תכנית<br>מאושרת<br>אחרת |
| (2)              | (2)           | (2)  | (2)        | (2)                     | (2)                | (2)   | (2)               | (2)   | (2)                | (2)     | (2)   | 55   | 152 | שטחים<br>פתוחים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | יעוד עפ"י<br>תכנית<br>מאושרת<br>אחרת |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |            |                    |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד  |   |                                      |
|------------------|---------------|--|-----------|-------------------------|-------------------------|------------|--------------------|-------|--------------------|---------|-------|-------|---|--------------------------------------|
|                  |               |  |           |                         | מעל הכניסה הקובעת       |            | מתחת לכניסה הקובעת |       |                    |         |       |       |   |                                      |
|                  |               |  |           |                         | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | צידי- ימני | צידי-<br>שמאלי     | אחורי | קדמי               | עיקרי   | שרות  | עיקרי | שרות  | גודל מגרש<br>מוחלט                   |
| (2)              | (2)           | (2)  | (2)       | (2)                     | (2)                     | (2)        | (2)                | (2)   | (2)                | (2)     | 862   | 153   | שטחים<br>פתוחים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | יעוד עפ"י<br>תכנית<br>מאושרת<br>אחרת |
| (2)              | (2)           | (2)  | (2)       | (2)                     | (2)                     | (2)        | (2)                | (2)   | (2)                | (2)     | 650   | 156   | שטחים<br>פתוחים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | יעוד עפ"י<br>תכנית<br>מאושרת<br>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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לאמור תכנית הראשית למעט האמור בסעיף 4.1.2 א' לעיל..

(2) בהתאם לאמור תכנית הראשית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 איחוד וחלוקה

1. כל תחום התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה.
2. איחוד וחלוקה יבוצע על פי לוח ההקצאות וטבלאות האיזון המהווים חלק ממסמכי התכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין עפ"י כל דין.

### 6.2 הנחיות מיוחדות

- הוראות-
1. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי - באישור מהנדס העיר ניתן יהיה לפצל הגשת תכנית העיצוב לתכניות נפרדות. כל תוכנית תכלול לכל הפחות תא שטח אחד בשלמותו.
  2. כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית הראשית למעט האמור בתכנית זו.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20