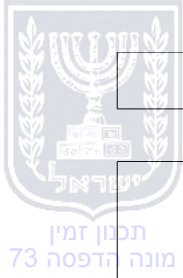


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0476747

תא/מק/4578 - הרברט סמואל 18, 20, 22, 24



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

תחום התוכנית - בין הרחובות הרברט סמואל, הירקון, נחמיה ועזרא הסופר. התוכנית משלימה את תא/4099 החלה על חלקה 112 הדרומית וקובעת הוראות לפיתוח אחיד של כל הבלוקי תוך שיפור המרחב הציבורי, בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 ולמסמך מדיניות חוף מרכז תל-אביב תא/מק/9117.

התוכנית מרחיבה את תחום הדרך ברחוב הירקון ומממשת את ההרחבה של הרברט סמואל בתחומה. קובעת זיקות הנאה למעבר רגלי להרחבת המדרכות. קובעת את הריסת המבנים הקיימים ומקצה זכויות בנייה ביעוד משולב של מגורים, מסחר ותיירות. מקצה שטחים למוסדות ציבור ותועלות ציבוריות.

התכנית כוללת איחוד ו/ או חלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, בחלק מהתוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

התוכנית קובעת זכויות בנייה, הוראות בינוי והוראות נוספות בשתי חלופות: חלופה א' כוללת איחוד וחלוקה של חלקות 1, 2, 4, 29, 82 ו-112. חלקה 3 לא כלולה בתחום האיחוד והחלוקה ועליה יבנה בניין נפרד. חלופה ב' כוללת איחוד וחלוקה של כל החלקות: 1, 2, 4, 29, 82, 112 וגם 3. הזכויות בחלופה ב' מותנות וכפופות להליך תכנוני נוסף של תוכנית איחוד ו/ או חלוקה. בשתי החלופות הבינוי כולל 2 מגדלים, דרומי וצפוני, מעל מסד. בחלופה א' בניין נפרד בחלקה 3. שתי החלופות מאפשרות את המשך בניית המלון ודירות הגג בחלקה 112 הדרומית. ניתן יהיה לממש חלופה אחת בלבד. לאחר מימוש החלופה הנבחרת זכויות הבנייה של החלופה הלא ממומשת בטלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/מק/4578 - הרברט סמואל 18, 20, 22, 24

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0476747

1.2 שטח התכנית 5.606 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (2), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (ג)

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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
 קואורדינאטה X 177879
 קואורדינאטה Y 664135

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת על חוף ימה של תל אביב, בתחום: רחוב הרברט סמואל ממערב, רחוב הירקון ממזרח, רחוב נחמיה מדרום ורחוב עזרא הסופר מצפון.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	הירקון	תל אביב-יפו
	17	הירקון	תל אביב-יפו
	3	נחמיה	תל אביב-יפו
	5	נחמיה	תל אביב-יפו
	1	נחמיה	תל אביב-יפו
	4	עזרא הסופר	תל אביב-יפו
	8	עזרא הסופר	תל אביב-יפו
	6	עזרא הסופר	תל אביב-יפו
	2	עזרא הסופר	תל אביב-יפו
	24	רציף הרברט סמואל	תל אביב-יפו
	18	רציף הרברט סמואל	תל אביב-יפו
	22	רציף הרברט סמואל	תל אביב-יפו
	20	רציף הרברט סמואל	תל אביב-יפו

כרם התימנים וסביבת שוק הכרמל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	חלק	1-4, 29, 82, 111-112	

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



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
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
22/12/2016		1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000
15/01/2004		1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ע/ 1
16/04/2001		2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ח
18/12/1984			3137	תכנית מ לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	מ
21/04/1994		2974	4208	תכנית תא/ ג לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	תא/ ג
10/05/2006		4150	5526	תכנית תא/ 3440 לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	תא/ 3440
11/04/1991		2044	3863	תכנית תא/ 2075 / א לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	תא/ 2075 / א
03/07/1975		1832	2123	תכנית תא/ 1200 לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	תא/ 1200
29/11/2016		1088	7388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0145599 (תא/ 4099) ממשיכות לחול.	שינוי	507-0145599

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מעין פירשט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מעין פירשט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	07: 34 09/06/2021	מעין פירשט	09/06/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	15: 04 05/09/2023	מעין פירשט	05/09/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח	17: 00 02/06/2022	חורחה זלצברג	22/05/2022	1	1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	טבלאות הקצאה - שמאות	15: 34 23/10/2022	גלית אציל לדור	18/10/2022	35		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח תנועה	07: 20 07/03/2022	דני פוכס	23/02/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תרשים מנחה לקרקע פנויה מבנייה	11: 19 06/09/2022	מעין פירשט	22/03/2021	1	1: 500	מנחה	בניה ירוקה
לא	סקר עצים	05: 34 19/11/2020	אדיר אלווס	08/09/2019	11	1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר אנרגיה	23: 08 22/05/2021	אורי אביגד	01/04/2021	17		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר סביבתי	09: 36 11/06/2021	טלי אלברט	31/08/2020	49	1: 250	מנחה	איכות הסביבה
לא	פרשה טכנית ניקוז מים וביוב	09: 45 11/06/2021	יורם לבל	15/07/2020	38	1: 250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספחי ניקוז מים וביוב	12: 11 12/05/2021	יורם לבל	15/07/2020	3	1: 250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

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	סם ארתור טאובנבלט (1)		טאובנבלט אחזקות בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל	15	03-6254440		issack@westman.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: דרכון גרמני C5HT925T3, כתובת: אצל עו"ד יצחק וסטמן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סם ארתור טאובנבלט		טאובנבלט אחזקות בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל (1)	15	03-6254440		issack@westman.co.il

(1) כתובת: אצל עו"ד יצחק וסטמן.

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	מעין פירשט	24819704	מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5628022	03-5628033	mail@mazor-first.com
מודד	מודד	מחמוד מצרואה	680	גרינפלד את מצרואה	טייבה	טייבה	1	03-6041134	03-5442794	grinfeldmd@barak.net.il
שמאית מקרקעין	שמאי	גלית אציל לדור	657		הוד השרון	הנגר	24		072-2766976	galit@atsil.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dan@dgsh.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ	יועץ סביבתי	טלי אלברט		בסביבה טובה	צורן קדימה	הזית	17			talialbert1@gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	חורחה זלצברג	0067990		ירושלים	שרון (1)	22	077-2133331		j.salzberg.63@gmail.com
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	office@adir-nof.co.il
יועץ אנרגיה	יועץ	אורי אביגד			צורן קדימה	(2)				uri@cleanergy.co.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418		lebel@lebel.co.il

(1) כתובת: אברהם שרון.

(2) כתובת: ת.ד 337.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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
גובה כולל	הגובה הכולל של רכיבי הבניין הקבועים.
גלריה / יציע	מפלס ביניים המחלק קומה בחלקה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
האגף הצפוני	הבנייה החדשה שעל חלקות 2, 3 וחלקי חלקות 1, 3, 29 ו-82.
מגדל	המבנה שמעל הקומה המפרידה.
קומה מפרידה	הקומה הראשונה מעל המסד.
קומות מסד	קומות הקרקע ושתי הקומות מעליה.
רכב דו גלגלי	ממונע ולא ממונע; אופניים ואופנועים.
תכסית המגדל	ההיטל האנכי של כל חלקי קומות המגדל, בכלל זה מרפסות.

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**

מימוש מדיניות תכנון רצועת החוף לפיתוח רצועת הבינוי העירוני לאורך החוף והרחבת מגוון הפעילות לאורכו וזאת על ידי:

הרחבת רחוב הירקון ומימוש ההרחבה של הרברט סמואל בתחום התוכנית, שיפור המרחב הפתוח על ידי הקצאת זיקות הנאה למעבר רגלי.

איחוד ו/ או חלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965- לפי הסימון.

הקמת מתחם רציף לשימוש מסחר ותיירות, מגורים והקצאת שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור, במבנים הכוללים מסד ושני מגדלים בתא שטח 2 ומבנה נפרד בתא שטח 3 בחלופה א'.

המשך הקמת בניין ומגדל מלונאות ודירות גג בחלקה הדרומית, מתוקף הזכויות שבתכנית זו, אשר כוללות את זכויות הבנייה מתוקף תכנית תא/4099.

הכל בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 ולמסמך מדיניות חוף מרכז תל-אביב תא/מק/9117.

הזכויות בחלופה ב' מותנות וכפופות להליך תכנוני נוסף של תוכנית איחוד ו/ או חלוקה של תאי שטח 2 ו-3.

פיתוח אחיד של המתחם ושיפור המרחב הציבורי בין הרחובות הרברט סמואל, הירקון, נחמיה ועזרא הסופר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התוכנית כוללת:

1. איחוד חלקות 112 ו-2 וחלקי חלקות 1, 4, 29 ו-82 (תא שטח 2).

2. קביעת זכויות בנייה לשטחים עיקריים, שירות ומרפסות ביעוד קרקע משולב של מגורים, מסחר ותיירות (תאי שטח 2 ו-3).

3. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

4. קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי.

5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

6. קביעת קווי בניין.

7. קביעת הוראות לגובה מבנים ובטיחות טיסה.

8. קביעת הוראות לבניית מרתפים.

9. קביעת הוראות להרחבת דרכים ורחובות, כניסה לחניות ותקן חניה.

10. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

11. קביעת הוראות לשמירה על איכות הסביבה.

12. קביעת הוראות בדבר בנייה ירוקה.

13. קביעת הוראות לחשמל, ביוב, ניקוז מים ותברואה.

14. קביעת הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 3, 4, 29 ו-82 במתווה פינוי בינוי במסלול מיסוי.

15. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים ונטיעות חדשות.

16. קביעת הוראות בזמן בנייה וטיפול בפסולת בניין.

17. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

18. קביעת תנאים למתן היתרי איכלוס.

19. קביעת הוראות בעניין רישום שטחים למוסדות ציבור וזיקות הנאה.

20. קביעת הוראות בעניין הוצאות הכנת תוכנית.

21. קביעת הוראות למימוש התכנית ושלבי ביצוע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	4
מגורים מסחר ותיירות	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותיירות	3
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	4
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותיירות	3, 2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותיירות	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	3, 2
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	3, 2
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	דרך מוצעת	4
להריסה	מגורים מסחר ותיירות	3, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותיירות	2
תחום הסביבה החופית	מגורים מסחר ותיירות	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	2,973	53.03
דרך מאושרת	230	4.10
מגורים מסחר ותיירות	2,403	42.87
סה"כ	5,606	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	231.67	4.10
דרך מוצעת	402.39	7.13
מגורים מסחר ותיירות	5,012.18	88.77
סה"כ	5,646.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי פיתוח לפי המפרטים וההנחיות העירוניים.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי פיתוח לפי המפרטים וההנחיות העירוניים.
4.3	מגורים מסחר ותיירות
4.3.1	שימושים
	<p>1. בתא שטח 2 בחלופה א' ובתאי שטח 2 ו-3 בחלופה ב' יותרו:</p> <p>א. בקומת קרקע ובגלריה:</p> <p>מסחר, כגון: מסעדות, בתי קפה, אטלזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, סניפי בנק, מקומות בילוי, ברים ומועדוני ריקודים ועוד. כניסה לחנייה ולמרתפים. כניסות ומבואות למגורים, למלון ולשטחי הציבור הבנויים. שטחים למוסדות ציבור. כניסות, שטחים עיקריים ושטחי שירות למלונאות, שטחי שירות כלליים וחדרים טכניים.</p> <p>ב. בקומות המסד, בקומה מפרידה ובקומות המגדל:</p> <p>שימושי תיירות הכוללים חדרי מלון, חדרי ישיבות וכינוסים, בריכות שחיה, ספא, מועדון לאורחים, חדרי אוכל וכיוצא בזה.</p> <p>שטחי שירות, מסדרונות, חדרים טכניים ומרחבים מוגנים.</p> <p>מגורים, בריכות שחיה ושימושי פנאי לרווחת הדיירים, מרחבים מוגנים, מתקנים וחדרים טכניים. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים.</p> <p>שטחים למוסדות ציבור בנויים למטרות חינוך, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, בריאות, שרותי דת, ספורט, שירותי חירום והצלה, שירותים עירוניים למנהל וחירום.</p> <p>ג. בקומת הגג:</p> <p>שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים טכניים, בריכות שחיה.</p> <p>ד. בתת הקרקע:</p> <p>יותר שימושים נלווים למגורים ומלונאות, עיקרי ושירות, חנייה, מחסנים ושאר השימושים המותרים לפי תכנית ע'1. בנוסף יותרו שימושי מסחר עצמאיים, מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים כגון קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.</p> <p>2. בתא שטח 3 בחלופה א' תותר הקמת מבנה מגורים עם מסחר בקומת הקרקע:</p> <p>א. בקומת קרקע ובגלריה:</p> <p>מסחר, כניסה לחניה ולמרתפים. כניסות ומבואות למגורים. שטחי שירות כלליים וחדרים טכניים.</p>



מגורים מסחר ותיירות	4.3
<p>הפנייתם של שטחי שרות ומתקנים טכניים לרחוב, תצומצמנה ככל שניתן. ב. בשאר קומות הבניין: מגורים, בריכות שחייה ושימושי פנאי לרווחת הדיירים, מרחבים מוגנים, מתקנים וחדרים טכניים. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים. ג. בקומת הגג: שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים טכניים, בריכות שחייה ושימושי פנאי לרווחת הדיירים. 3. לא יותרו שימושי "אכסון מלונאי מיוחד" (דירות נופש).</p>	
הוראות	4.3.2
<p>בינוי ו/או פיתוח מתחת לפני הקרקע תותר בנייה לפי סעיף מרתפים. 20% מסך דירות המגורים יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל, עיקרי ושירות, יהיה עד 75 מ"ר. 1. הכניסות הראשיות למלון, למגורים, לשטחי הציבור הבנויים ולמסחר בקומת הקרקע יהיו מהרחובות המקיפים את הפרויקט. מפלס קומת הקרקע בחלק הצפוני-מערבי יהיה במפלס הרחוב. 2. לפחות 80% מהחזיתות הפונות לרחובות הירקון והרברט סמואל יהיו מסחריות או בעלות אופי ציבורי. 3. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.8 מטרים ממפלס הרחוב או רצפת הקולונדה הסמוכים - הגובה מהשניים. גובה קומת מלון ומגורים לא יעלה על 3.6 מטרים. יותרו דירות ויחידות מלונאיות עם חללים כפולים בעד 10% מהיחידות המבוקשות בהיתר. גובה הקומה המפרידה וקומת הגג יכולות להיות כפולות, במגבלת הגובה הכולל המותר. תותר הקמת גלריות / יציעים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. יותר שינוי בחלוקת הגובה בין הקומות לשיפור התכנון ולהתאמה לבנייה קיימת ו/ או מאושרת - ללא חריגה ממספר הקומות והגובה הכולל המותר. 4. התוכנית קובעת זכויות בנייה, הוראות בינוי והוראות נוספות בשתי חלופות: חלופה א' כוללת איחוד וחלוקה של חלקות 1, 2, 4, 29, 82 ו-112. חלקה 3 לא כלולה בתחום האיחוד והחלוקה ועליה יבנה בניין נפרד. חלופה ב' כוללת איחוד וחלוקה של כל החלקות: 1, 2, 4, 29, 82, 112 וגם 3. הזכויות בחלופה ב' מותנות וכפופות להליך תכנוני נוסף של תוכנית איחוד ו/ או חלוקה. בשתי החלופות הבינוי כולל 2 מגדלים, דרומי וצפוני, מעל מסד. בחלופה א' בניין נפרד בחלקה 3 ניתן יהיה לממש חלופה אחת בלבד. לאחר מימוש החלופה הנבחרת זכויות הבנייה של החלופה הלא ממומשת בטלות. חלופה א': בתא שטח 2 א. 2 מגדלים מעל קומות מסד. עד 25 קומות על קרקעיות כולל קומות המסד, בגובה כולל של עד 100.6 מטרים מפני הים (97.2 מטרים מפני המדרכה הסמוכה).</p>	<p>א</p>

4.3	מגורים מסחר ותיירות
	<p>ב. מיזדות מרביות של כל מגדל 40/22 מטרים ותכסית 800 מ"ר כולל מרפסות. ההיטל הצר יופנה לרחובות הירקון והרברט סמואל. המגדל ימוקם בקירוב למסומן בתשריט ובהתאם לקווי הבניין.</p> <p>בתא שטח 3</p> <p>א. בניין של עד 7 קומות על קרקעיות, בגובה כולל של עד 31 מטרים מפני הים (27.6 מטרים מהמדרכה הסמוכה).</p> <p>ב. הבינוי יתאים להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת תיק מידע להיתר. ככל שתתגלינה סתירות, תגברנה הוראות תכנית זו.</p> <p>חלופה ב': תא שטח 2- כמו בחלופה א'</p> <p>בתא שטח 3, אגף של עד 8 קומות על קרקעיות, בגובה כולל של עד 34.6 מטרים מפני הים (31.2 מטרים מפני המדרכה הסמוכה).</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. תא שטח 2</p> <p>א. קו בניין לכיוון דרום - לרח' נחמיה: מסד 3.4 מ', לקומות המגדל 5 מ'. תותר הבלטת מרפסות עד 1.5 מטרים מקו הבניין.</p> <p>ב. קו בניין לכיוון צפון - לרח' עזרא הסופר: מסד 4 מ', לקומות המגדל 5 מ'. תותר הבלטת מרפסות עד 1.5 מטר מקו הבניין, לתא שטח 3: 4 מ'.</p> <p>ג. קו בניין לכיוון מזרח - לשטח הציבורי הפתוח שעל רחוב הירקון: למסד 0 מ', לקומות המגדל 2 מ'. לתא שטח 3: למסד 4 מ', לקומות המגדל 6 מ'. תותר הבלטת מרפסות 1.2 מטר מקו הבניין.</p> <p>ד. קו בניין לכיוון מערב - לרח' הרברט סמואל: למסד ולקומות המגדל 0 מ'. רוחב ארקדה בקומת הקרקע 8 מטר.</p> <p>2. תא שטח 3</p> <p>א. קו בניין לכיוון דרום - קו בניין צדדי לתא שטח 2: 4 מ'.</p> <p>ב. קו בניין לכיוון צפון - לרח' עזרא הסופר: 4 מ'. תותר הבלטת מרפסות עד 1.5 מטר מקו הבניין.</p> <p>ג. קו בניין לכיוון מזרח - לרח' הירקון: קו בניין 1 ו-3 מ' (בהתאם לקו החלקה, כמופיע בנספח הבינוי). תותר הבלטת מרפסות עד 1 מ' מקו הבניין.</p> <p>ד. קו בניין לכיוון מערב - קו בניין צדדי לתא שטח 2: 4 מ'. תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו הבניין.</p> <p>בחלופה ב' קווי הבניין בין החלקות המאוחדות בטלים.</p>
ג	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>סימון מהתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p> <p>תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה לחלופה א' של חלקות 1, 2, 4, 29, 82 ו-112 להקמת בניין הכולל מרתפים, מסחר בקומת הקרקע, מלונאות ומגורים במסד משותף וב-2 מגדלים שיבנו מעליו. על חלקה 3 יבנה בניין נפרד הכולל מרתפים, מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות.</p> <p>האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון</p>



מגורים מסחר ותיירות	4.3
<p>והבנייה התשכ"ה- 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה. הזכויות בחלופה ב' מותנות וכפופות להליך תכנוני נוסף של תכנית איחוד וחלוקה של חלקה 3. ניתן יהיה לממש חלופה אחת בלבד. לאחר מימוש החלופה הנבחרת זכויות הבנייה של החלופה הלא ממומשת בטלות.</p>	
<p>מסחר סימון מהתשריט : חזית מסחרית סך שטחי המסחר ומבנה הציבור בקומת הקרקע, הפונים לרחובות הירקון והרברט סמואל לא יקטן מ-650 מ"ר, עיקרי ושירות.</p>	ד
<p>פרוגרמה לשטחי ציבור שטחים ציבוריים מבונים 1. בתא שטח 2 ייבנו שטחי ציבור בנויים מעל הקרקע (שטחים אלו כוללים 280 מ"ר שהוקצו לצורכי ציבור במסגרת תא/4099). 2. שטחי הציבור הבנויים יוקמו במסד הצפוני ויהיו רציפים ורגולריים. השימושים המותרים בשטחי הציבור יהיו מתוך השימושים המותרים למוסדות ציבור לסוגיהם: שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, בתי מטבחים, בתי קברות, שווקים ומזבלות וכן למעט שימושים לדיוור בהישג יד. מיקום ושימוש שטחי הציבור יקבעו בתוכנית העיצוב, על בסיס המוצג בנספח הבינוי. מיקום אחר, באישור אדריכל העיר. 3. תתוכנן כניסה ו/או מבואה נפרדת לשטחי הציבור כפי שייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. הכניסה והמבואה ו/או כל שימוש אחר לפעילות ציבורית, בשטח שלא יפחת מ-170 מ"ר, ימוקמו בפינה הצפון מערבית של קומת הקרקע. במידה ויוכח כי קיימות בשל כך בעיות רישוי למלון-מיקום השטח הציבורי יישקל שוב במסגרת תכנית העיצוב ו/או הרישוי. 4. תישמר עצמאות תפעולית לשטחי הציבור, כולל מערכי תנועה בכל הקומות בהם קיימים שטחי ציבור כגון; מעלית בלעדית בכל הקומות הציבוריות כולל ירידה לחניון בו החניות לשטח הציבורי. 5. השטח הציבורי לא ימוקם בסמוך לשימושים מטרידים, כגון: אזורי תפעול, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולאריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. 6. תשתיות השימושים הסחירים יהיו נפרדות מאלו של השטחים הציבוריים. 7. בקביעת השימוש לשטחי הציבור יישקלו, בין היתר, השפעות סביבתיות החדדות של פגיעה או היפגעות ממטרד סביבתי.</p>	ה



תכנון זמין
מונה הדפסה 73






תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

4.3	מגורים מסחר ותיירות
	<p>8. בקומות על קרקעיות מעל, מתחת, ובצמוד לשטחים בציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכת שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה. תשתיות השימושים הסחירים לא יעברו בתקרת השטחים הציבוריים.</p> <p>9. התכנון יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות סביבה, לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.</p> <p>10. לשטחים הציבוריים ייקבעו מקומות חנייה לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשירות הציבורי. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום, מקומות החנייה יוצמדו לטובת השימוש הציבורי.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. תרשמה זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט המצב המוצע וכמפורט להלן:</p> <p>א. רצועה ברוחב 3.4 מטרים לאורך רחוב נחמיה.</p> <p>ב. רצועה ברוחב 4 מטרים לאורך רחוב עזרא הסופר.</p> <p>ג. הרצועה המסומנת לאורך רחוב הירקון, מגבול המגרש עד לחזית הבניין.</p> <p>ד. הרצועה המסומנת בתחום הארקדה להרברט סמואל- חלקה הצפוני במפלס הרחוב וחלקה הדרומי מוגבה, כפי שמוצג בנספח הבינוי.</p> <p>2. זיקת ההנאה מסומנת בתשריטים אך תקבע בשלב תכנית העיצוב עד לחזיתות המבנים וכך גם תסומן בהיתרי הבנייה.</p> <p>3. פיתוח השטח יהיה לפי המפרטים וההנחיות העירוניים. הפיתוח במפלס הקרקע יהיה המשכי ונגיש למדרכה בזכות הדרך הסמוכה, עם גישה ישירה מהמבנה לרחוב. בתחום זיקת ההנאה למעבר רגלי לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג שהוא ותובטח רציפות ההליכה.</p> <p>4. המעבר והשהיה של הולכי רגל ורוכבי אופניים בזיקות ההנאה יתאפשרו 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה, כפי שמותר ברחובות העירוניים הצמודים להן.</p> <p>5. לא יותרו פתחים להוצאת או הכנסת אוויר ו/ או פליטת אגוז גנרטור מהמרתפים בתחום זיקות ההנאה.</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בחלופה א' - השטח המסומן כהנחיות מיוחדות ועד לחזית הבניין שיוקם בחלקה 3, יתווסף לזיקת ההנאה.</p>
ח	<p>מרתפים</p>



	מגורים מסחר ותיירות	4.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>	<p>1. יותרו עד 6 קומות מרתפים על פי תוכנית ע'1.</p> <p>2. קווי הבניין של המרתפים יהיו גבולות המגרש. תכנית המרתפים תהיה חלקית, כך שיוותרו לפחות 12% שטחים ללא בנייה מעל ומתחת לקרקע מתוך שטח המגרש הכולל (בחלקות 1,2,3,4,29,82). ככל שתידרש השפלת מי תהום, יש לקבל את אישור רשות המים בכפוף לחו"ד הידרולוגית.</p> <p>3. גובה קומות המרתף ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>א. גובה המרתפים יאפשר בתי גידול לנטיעת עצים בוגרים בתחום זיקות ההנאה ברחוב הירקון ועזרא הסופר.</p> <p>ב. מתחת לזיקות ההנאה בחזיתות המסחריות, תשמר רצועה בעומק של עד 2.5 מ' ממפלס המסחר לחיבור תשתיות עירוניות נדרשות לפעילות המסחר בקומות הקרקע. הפתרון יפורט בתכנית העיצוב.</p> <p>4. הכניסה למרתפים בתאי השטח 2 ו-3 תהיה באמצעות רמפה דו נתיבית אחת מרחוב עזרא הסופר.</p> <p>הגישה למרתף החנייה באגף הדרומי בתא שטח 2 תהיה מהמרתף של האגף הצפוני.</p> <p>בתא שטח 2 תשמר כניסה ויציאה ומעבר רכב לתא שטח 3.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>על התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו ב-תוכנית מתאר ארצית 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות ההגבלות הבנייה לגובה. תוכנית המתאר הארצית על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי תוכנית המתאר הארצית על שינוייה.</p> <p>גובה המבנה מתייחס לגובה רכיבי הבניין הקבועים, כולל ארובות. יותר להבליט רכיבים זמניים לביצוע עבודות בנייה ותחזוקה, לזמן ביצוע העבודות, בכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>הקמת עגורנים ומנופים בתחום התוכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>יש לקבל את אישור רשות התעופה האזרחית למבנה שגובהו עולה מעל 60 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, בכלל זה גובה מתקן ניקוי ועגורנים.</p>	ט
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. יש להכין פירי נידוף וארובות אוורור ומערכות סינון או נטרול ריחות ממכלל שטחי המסחר, אלו יעלו עד 2 מטרים מעל גג הבניין העליון.</p> <p>הפתרונות יוצגו בשלב העיצוב האדריכלי והיתרי הבנייה.</p> <p>2. לשטחי השירות הצמודים למסעדה תהיה גישה ישירה מתוך המסעדה.</p> <p>3. אחסון חומרים מסוכנים לתחזוקת בריכות השחייה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה תוספת שנייה חלק כ"א: בריכות שחיה.</p>	י

מגורים מסחר ותיירות	4.3
<p>4. תנאי להוצאת היתר לבניה החדשה בתא שטח 2 ולתא שטח 3 יהיה הכנת חוות דעת סביבתית שתתייחס לנושאי רעש ואקוסטיקה: מניעת רעש מכבישים-מיגון דירתי, מערכות מכאניות בפרויקט ובסביבתו, מערכות ופירי מיזוג ואיורור, השפעות משטחי ציבור ולשטחי ציבור. איכות אוויר: איורור חניונים בכלל ופתחי יציאת אוויר בפרט, נידוף אגוז גרטרור, מסחר ומלונאות.</p> <p>קרינה: סימולציית שטף מגנטי ממקורות קרינה בתחום התכנית וסביבתה. הנחיות חוות הדעת יעוגנו בהיתרי הבנייה.</p> <p>5. טרם הריסת מבנים יש לערוך סקר אסבסט על ידי סוקר מורשה.</p> <p>6. הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות הריסה, פעולות בנייה והפעלת ציוד מכני הנדסי תועבר לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.</p>	
<p>בניה ירוקה</p> <p>1. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים, או בתקן LEED v4 ברמת gold, או יותר, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתרי הבנייה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>2. המבנים החדשים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B לפחות עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור או מלונאות חדשה לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.</p>	יא
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או ביניהן. לכל המבנה המלונאי יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. למלון יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות מיתר השימושים.</p> <p>לא תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות משימוש מלונאות לכל שימוש אחר.</p> <p>1. בחלופה א' תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן לשימוש המלונאי של חלקי המלון. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו. לא ניתן יהיה לרשום יחידת אירוח לגורם מסוים, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לנושא זה.</p> <p>2. בחלופה ב' ניתן יהיה להקים מלון נוסף בתחום הפרויקט. הוראות סעיף 1 יחולו על כל מלון בנפרד. ניתן יהיה לממש חלופה אחת בלבד. לאחר מימוש החלופה הנבחרת זכויות הבנייה של החלופה הלא ממומשת בטלות.</p>	יב
<p>סטיה ניכרת</p> <p>העברת זכויות מתת הקרקע אל על הקרקע, שימוש בשטחים המיועדים למרפסות לכל מטרה אחרת יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית)</p>	יג



מגורים מסחר ותיירות	4.3
התשס"ב 2002.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4) 3720	(3)	(3)	(3)	(3)	6	25	97.2	310	16117 (2)	(1)	(1)	4183	11934	4359		2	מסחר ותיירות	מגורים מסחר ותיירות
(7) 1248	(3)	(3)	(3)	(3)	6	25	97.2	(6) 104	11010 (5)	(1)	(1)	2202	8808	4359		2	מגורים	מגורים מסחר ותיירות
									1206 (9)	(8)		278	928	4359		2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותיירות
									200 (5)	(10)	(10)	40	160	618	חלופה א'	3	מסחר ותיירות	מגורים מסחר ותיירות
(7) 240	(3)	(3)	(3)	(3)	6	7	27.6	(6) 20	1345 (5)	(1)	(1)	269	1076	618	חלופה א'	3	מגורים	מגורים מסחר ותיירות
(7) 840	(3)	(3)	(3)	(3)	6	8	31.2	70	2103 (5)	(1)	(1)	421	1682	618	חלופה ב'	3	מסחר ותיירות	מגורים מסחר ותיירות
(7) 240	(3)	(3)	(3)	(3)	6	8	31.2	(6) 20	1363 (5)	(1)	(1)	227	1136	618	חלופה ב'	3	מגורים	מגורים מסחר ותיירות
(7)	(3)	(3)	(3)	(3)					551 (9)	(11)		165	386	618	חלופה ב'	3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר 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

הוראות טבלה 5:

א. טבלת שטחים זו מבטלת את המרת השטחים בתוכנית העיצוב תא/תע"א/1/4099.

ב. לשטחים הציבוריים הבנויים, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים, ולהיפך.

ג. יותר להמיר שטחי מגורים למסחר ותיירות, לא יותר להמיר שטחי מסחר ותיירות למגורים.

ד. יותר להשתמש בשטח עיקרי למטרות שירות. יותר להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים על הקרקע באופן שיישארו לפחות 25% שטחי שירות לכל שימוש מעל הקרקע זאת לשיקול דעת הוועדה המקומית.

ה. סך שטחי המסחר ומבנה הציבור בקומת הקרקע, הפונים לרחובות הירקון והרברט סמואל לא יקטן מ-650 מ"ר, עיקרי ושירות.

ו. הזכויות בחלופה ב' מותנות וכפופות להליך תכנוני נוסף של תכנית איחוד וחלוקה.

ז. הטבלה כוללת זכויות בנייה בשתי חלופות לתא שטח 3. ניתן יהיה לממש חלופה אחת בלבד מבין חלופות א ו-ב. לאחר מימוש החלופה הנבחרת זכויות הבנייה של החלופה הלא ממומשת בטלות.

ח. גובה המבנה מתייחס לגובה רכיבי הבניין הקבועים. יותר להבליט רכיבים זמניים לביצוע עבודות בנייה ותחזוקה, לזמן ביצוע העבודות, בכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית וסעיף 4.3.2 ט'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים בתת הקרקע לפי ע'1 יהיו בנוסף לזכויות הבנייה המותרות על פי תוכנית זאת. תותר הסבת שטחי שירות לעיקרי, בכפוף לשמירה על שטחי השירות הנדרשים ובכפוף לפרסום..

(2) סך כל השטח מעל הכניסה הקובעת..

(3) לפי סעיף 4.3.2 ב'.

(4) שטחים עבור מרפסות, פתוחות או מקורות ולקרוי מרפסות גג ובהתאם לתקנות. שטחים אלו מתווספים לשטחי הגגות ולשטח העיקרי בהתאם לתקנות התכנון ובנייה (חישוב שטחים בתכניות

ובהיתרים) (תיקון), התשס"ח-2008 ותקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) (תיקון), התשע"א-2011. שטח המרפסת יהיה ייעודי למטרה זו, לא ניתן יהיה לנצלו למטרה אחרת..

(5) סך כל השטח מעל הכניסה הקובעת.

(6) 20% מסך דירות המגורים יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל, עיקרי ושירות, יהיה עד 75 מ"ר. השטח הממוצע של דירות המגורים המתווספות מתוקף תוכנית זו יהיה עד 90 מ"ר. תמהיל הדירות ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. במגדל הדרומי יותר איחוד דירות בשלוש הקומות העליונות בלבד ועד למינימום של 3 יח"ד..

(7) שטחים עבור מרפסות בולטות, פתוחות או מקורות ולקרוי מרפסות גג ובהתאם לתקנות. שטחים אלו מתווספים לשטחי הגגות ולשטח העיקרי בהתאם לתקנות התכנון ובנייה (חישוב שטחים בתכניות

ובהיתרים) (תיקון), התשס"ח-2008 ותקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) (תיקון), התשע"א-2011. שטח המרפסת יהיה ייעודי למטרה זו, לא ניתן יהיה לנצלו למטרה אחרת..

(8) לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 5% מהיקף השטחים הציבוריים מעל הקרקע. מתוך שטחי הבנייה המותרים בתת הקרקע לפי ע'1..

(9) עד 5% מהשטח הציבורי יוכל לשמש עבור שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי, עבור שימושים התואמים את אופיו של השימוש הציבורי..

(10) שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים בתת הקרקע לפי ע'1 יהיו בנוסף לזכויות הבנייה המותרות על פי תוכנית זאת.

(11) יותר להוסיף לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 5% מהיקף השטחים הציבוריים מעל הקרקע. מתוך שטחי הבנייה המותרים בתת הקרקע לפי ע'1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

6. הוראות נוספות



6.1	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. הכניסה לכל מרתפי החניה תהיה ברמפה דו נתיבית אחת לכלי רכב מרחוב עזרא הסופר. תישמר זיקת הנאה למעבר למגרש הסמוך. המיקום הסופי יקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>2. תקן החנייה לרכב פרטי: לשטחים הכלולים בהיתר הבנייה בחלקה 112 יהיה כפי שמופיע בהיתר מכוח תוכנית תא/4099. תנאי למתן היתר בניה לחניון הציבורי יהיה חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב ופן לגבי מתווה ניהול החניון הציבורי.</p> <p>תקן החנייה לשטחים הנוספים מתוכנית זו יהיה: למגורים 1:0.5 ליחידה וליתר השימושים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. תקני חנייה אלו יהיו מקסימליים, קרי, ניתן לקבוע תקן חנייה נמוך יותר, למעט עבור השימוש מבנים ומוסדות ציבור בו החניה תיקבע ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. בתא שטח 2 : 60 חניות מתוך סך החניות בתוכנית ינוהלו כחניון ציבורי בבעלות פרטית. מקומות חנייה אלה לא יוצמדו ולא יסומנו ויהיו פתוחים 24/7 לשימוש כלל הציבור, בתשלום. תעריף החניה הציבורית יהיה כתעריף אחוזת החוף בחניונים באזור. מיקומם הסופי והוראות נוספות ייקבעו בתוכנית העיצוב. ככל הניתן ימוקמו החניות הציבוריות במרוכז ובקומות המרתף העליונות. לצורך הכוונה יוצב שילוט באופן בולט וברור במרתפי החנייה עצמם ומחוץ לבניין לרבות בכניסה וביציאה.</p> <p>4. תקן חנייה לרכב דו גלגלי יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.</p> <p>5. מיקום החניה לאופניים יהיו על פי ההנחיות המרחביות לעירוניות וייקבעו סופית בתוכנית עיצוב אדריכלי. חניות האופניים יסודרו כך שיהיו נגישים ומאובטחים, לא יותרו חניות אופניים במסגרת תקן בתוך מחסנים פרטיים.</p> <p>6. יש להבטיח מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי והקצאת מקומות חנייה- ככל הניתן במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשטח הציבורי. הקצאת מקומות חנייה לרכב דו גלגלי והסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי.</p>
6.2	<p>זכות מעבר לרכב סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>תנאי למתן ההיתר הראשון לבנייה חדשה בתחום התוכנית יהיה בניית רמפת כניסה לרכב והתחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר רכב לתא השטח הגובל.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה למגרש הנהנה מזיקת ההנאה יהיה רישום זיקת ההנאה לטובת הציבור בפועל.</p>
6.3	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תנאי למתן היתר לבנייה חדשה בתא שטח 2 יהיה הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למגרש ואישורה על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>תוכנית העיצוב תפורט לפי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, ולפי הסעיפים הבאים:</p> <p>א. היא תקבע הוראות מחייבות לעניין: העמדה של המבנים, פריסת השימושים השונים</p>

עיצוב אדריכלי

6.3

והכניסות אליהם, גובה קומות, חתכים וחזיתות, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב קולונדות, פרגולות, אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר. תוכנית העיצוב תקבע את אופן שילוב שימושי המלונאות, מספר החדרים ושטחם, מיקומם, היקף ותפקוד השטחים הנלווים למלונאות.

ב. תוכנית העיצוב תקבע את מיקום שטחי המסחר, אורך, עומק החזית המסחרית וחלוקתה.

ג. היא תקבע את השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. עיצוב החזיתות, והצרכים הטכניים- והכל בהתאם למותר בתכנית מתאר זו.

תוכנית העיצוב תקבע את היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים, בהתאם למפורט בסעיף 4.32 ג' (3).

חזיתות השטחים בציבוריים יאפשרו פתיחת חלונות ואוורור צח של השטח הציבורי. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות מערכות תנועה, בקומות הציבוריות בתאם לשימוש הציבורי שייקבע.

ד. תוכנית העיצוב תקבע הנחיות לתכנון הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, כניסה וחניה לרכב, רכב דו גלגלי ממונע ואופניים, מעברים תת קרקעיים בין חניונים, תשתיות ומתקנים הנדסיים, מיקום רחבות כיבוי.

ה. תכנית העיצוב תקבע הנחיות לפיתוח שבילי אופניים, נטיעות וגינון, ריצוף וריהוט רחוב בשטחים פתוחים ובזיקות ההנאה.

ו. תוכנית העיצוב תציג פתרונות אוורור עבור מטבחים, מרתפים, גרטורים וחדרים טכניים. התוכנית תציג ותפרט את העמידה בהנחיות איכות הסביבה. לא תתאפשר הפנייה של מטרדים של רעש ושחרור עשן לזיקות ההנאה ולשטח ציבורי במפלס הרחוב.

ז. התוכנית תפרט את אופן ומיקום אמצעי השחיית מי הנגר.

ח. במסגרת תוכנית העיצוב ייבדקו השפעות מיקרו אקלימיות ויינתנו הנחיות בדבר אמצעים לצמצומן, במידת הצורך.

ט. תוכנית העיצוב תפרט את יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בבניינים חדשים, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים במבנים החדשים החשופים לשמש, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.

י. תכנית העיצוב תפרט נטיעות עצים במרחב הפרטי והציבורי ותכלול בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר, הבטחת בתי גידול לעצים בוגרים, פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח, שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע, ותכנון מערכת השקיה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה על מצע מנותק. תכנית העיצוב תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.

2. אין בהוראות אלה כדי לבטל, להרחיב, להוסיף דרישות או תנאים לתוכנית עיצוב מאושרת. ניתן להוציא היתרי שינויים על פי תוכנית עיצוב מאושרת ו/ או תיקונה.

סעיף 1.10 ב' בתוכנית העיצוב תא/תע"א/1/4099, העוסק בהמרת שטחים מבוטל. זכויות הבנייה יהיו לפי המפורט בטבלה 5 להלן.

3. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 3 יהיה לפי החלופה המתאימה:

בחלופה א' -

הצגת פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על הגג.

הבנייה תהיה בהתאם להנחיות המרחביות שמפרסמת הוועדה המקומית תל אביב-יפו בכללן ההנחיות להעתקה כריתה ונטיעת עצים. במקרה של סתירה, תגברנה הוראות תוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

6.3	עיצוב אדריכלי
	4. בחלופה ב' - כמו בתא שטח 2.



6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים עם סימון "עצים לשימור ו"עצים לכריתה". לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור, על העצים המופיעים בחוות הדעת כעצים לשימור יקבעו הנחיות בהתאם לבריאות העץ ולמדיניות העירונית בנושא עצים בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>סך כל נטיעות חדשות של עצים בתחום התכנית לא יפחת מעץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר, בנוסף לעצים קיימים שהוגדרו לשימור. סוג ופרטי נטיעת עצים בזיקות ההנאה יתואמו ימול אגף שיפור פני העיר.</p> <p>בית הגידול לעצים יהיה בעומק מינימלי 1.5 מטר ובנפח מינימלי של 24 מטרים מעוקבים לכל עץ.</p>



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אצירת האשפה תהיה בתחום קווי הבניין.</p> <p>בשל קרבת הפרויקט לקו החוף, התקבל פטור רשות המים מבנייה משמרת מים. אופן ומיקום אמצעי השחיית מי הנגר ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>יש לשמור על ניתוק מלא של מערכת ניקוז מי הגשם ממערכת הביוב.</p>



6.6	חשמל
	<p>קווי החלוקה של מתח גבוה ומתח נמוך תתאפשר ברשת תת קרקעית בלבד, פרט לעבודות תחזוקה או שינויים נקודתיים בקווים קיימים עקב תקלות.</p> <p>תחנות טרנספורמציה, ככל שתידרשנה, לא ימוקמו בסמוך לאזורי שהייה ממושכת ותהיינה פנימיות- פרט למקרי חרום וטיפול בתקלות ויתנו מענה לצרכנים וצרכים סמוכים, ככל שיידרש. תבוצע סימולציית שטף מגנטי ומיגון מפני קרינה, ככל שיידרש, בשני תאי השטח. פליטת אגוזי הגנרטור תגיע עד הגג.</p> <p>במבנים יעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם: גז, חשמל ו/ או מקורות אנרגיה בלתי מתכלים.</p> <p>מסקנות סקרי האנרגיה המאושרים לכלל הבניינים בפרויקט יוטמעו בתכנון המפורט, לרבות בנושאים הבאים: התקנת מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים על גבי גגות וחזיתות, בחינה טכנו-כלכלית להקמת מרכז אנרגיה למבנים בתחום המגרש, התייעלות אנרגטית בתחומי מיזוג אוויר, בידוד מעטפת, תאורה ומערכות שונות, חימום מים, מערכות בקרת אנרגיה בעלות יכולת ניטור רציף, התקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי.</p>

6.7	רישום שטחים ציבוריים
	<p>1. השטחים המיועדים בתוכנית לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.</p>

	<p>6.7 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.7</p>
<p>2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p>	<p>6.8 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. לבנייה חדשה בתא שטח 2:</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בבעלות העירייה.</p> <p>ג. התחייבות לרישום בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ברחובות נחמיה, עזרא הסופר, הירקון וברציף הרברט סמואל והבטחת תחזוקת השטחים הפתוחים בבעלות פרטית בתחום זיקות הנאה לציבור, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ד. קבלת חוות דעת עדכנית מאת רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. הגשת מסמך סביבתי לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל-אביב וקבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו לנושא מטרדי רעש ואיכות אוויר, קרינה הנחיות למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר בזמן עבודות ההריסה והבניה כולל התייחסות לכלי ציוד מכני הנדסי.</p> <p>ו. עריכת סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך והצגת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה בהתאם לסקר.</p> <p>פינוי האסבסט, ככל שימצא, יבוצע על ידי קבלן אסבסט מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימה 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>ז. אין בתנאים המפורטים בכדי פגיעה בתנאים הקבועים בתכנית תא/4099 למתן היתר בנייה בכלל זה הבטחת פינוי והריסת המבנים בחלקה 30 ושל חלקי החלקות 4, 29 ו-82 בגוש 7229 המיועדים להרחבת רחובות הירקון והרברט סמואל.</p> <p>ח. המלון יתוכנן בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי. תוכניות הבקשה להיתר תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיזיים.</p> <p>ט. רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר השימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרויקט ובהתאם להוראות תכנית זו. המלון יתוכנן בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי. תוכניות הבקשה להיתר תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיסיים.</p> <p>י. תנאי להגשת בקשה להיתר ראשונה לפי תכנית זו יהיה הבטחת הסדרת מעבר לכלי רכב לפי המפורט בסעיף 6.3.</p> <p>יא. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>2. תא שטח 3 בחלופה א':</p> <p>א. התאמה להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ב. התחייבות לרישום בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ברחובות עזרא הסופר והירקון והבטחת תחזוקת השטחים הפתוחים בבעלות פרטית בתחום זיקות הנאה לציבור, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>3. תא שטח 3 בחלופה ב': כמו בתא שטח 2</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

6.9	בינוי
תנאי לכל פעולת בנייה במגרש : הבטחת בטיחות כלפי חלקה 30.	

6.10	תנאים למתן היתרי איכלוס
-------------	--------------------------------

היתר איכלוס לבניין הכולל בריכת שחייה משותפת, שימוש, אחסון ו/ או מכירה של חומר מסוכן על פי חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 - יותנה בקבלת אישור או פטור המשרד להגנת הסביבה.

מדידת קרינה בפועל מחדרי טרנספורמציה וחשמל, הצגת היתר סוג והיתר הפעלה מהממונה הארצי ואישור ביצוע מיגון, ככל שיידרש.
 אישור יועץ אקוסטי על ביצוע ההנחיות בשלב היתר הבניה.
 אישור יועץ איכות אוויר על התקנת גלאי CO במרתפים.

הצגת האישורים המעידים על כמויות פסולת הבניין ואסבסט שפנו לאתרים מאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה.

הסדרה בפועל של מעבר לכלי רכב בתת הקרקע כאמור בסעיף 6.3.

1. בתא שטח 2 :

א. לאיכלוס המבנה הדרומי - פינוי בפועל של חלק 30 (הגובלת בתוכנית)

לאיכלוס המבנה הצפוני פינוי בפועל של חלקי החלקות 4, 29 ו-82 בגוש 7229 המיועדים להרחבת רחובות הירקון והרברט סמואל.

ב. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי בלשכת רישום המקרקעין ותחזוקה בפועל של השטחים בפתוחים בתחום זיקות ההנאה כפי שאושרו בהיתר של חלק המבנה המיועד לאיכלוס.

ג. תנאי למתן היתר איכלוס הינו רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה, כפי שאושרו בהיתר של חלק המבנה המיועד לאיכלוס.

ד. אישור שלב ב' ממעבדה מוסמכת על עמידה בדרישות בנייה ירוקה כמפורט בסעיף 4.3 י"א.

ה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתנאים לאיכלוס הקבועים בתכנית תא/4099 בכלל זה פינוי בפועל והריסת המבנים בפועל בחלקה 30 ושל חלקי החלקות 4, 29 ו-82 בגוש 7229 המיועדים להרחבת רחובות הירקון והרברט סמואל.

ו. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 2.

2. בתא שטח 3 בחלופה א' :

א. פינוי בפועל של חלקי החלקות 4, 29 בגוש 7229 המיועדים להרחבת רחוב הירקון.

ב. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי בלשכת רישום המקרקעין ותחזוקה בפועל של השטחים בפתוחים בתחום זיקות ההנאה.

ג. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 3.

תנאים למתן היתרי איכלוס**6.10**

ד. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור ברחוב עזרא הסופר.

3. בתא שטח 3 בחלופה ב' : כמו בתא שטח 2.

הוצאות הכנת תוכנית**6.11**

הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות הכנתה של תוכנית זו מכח סעיף 69 (12) לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש חלופה א'	ניתן להוציא היתרים, היתרי שינויים ואישורי איכלוס נפרדים לחלקים שונים של הפרויקט, בשלבים שונים ומדי פעם. בתא שטח 2, היתר לבנייה על קרקעית חדשה יוצא כל עוד הובטחה הקמת המלון באותו תא שטח.
2	מימוש חלופה ב'	1. הזכויות בחלופה ב' מותנות וכפופות להליך תכנוני נוסף של תוכנית איחוד וחלוקה. 2. ניתן יהיה לממש חלופה אחת בלבד. לאחר מימוש החלופה הנבחרת זכויות הבנייה של החלופה הלא ממומשת יבוטלו. 3. ניתן להוציא היתרים, היתרי שינויים ואישורי איכלוס נפרדים לחלקים שונים של הפרויקט, בשלבים שונים ומדי פעם. היתר לבנייה על קרקעית חדשה יוצא כל עוד הובטחה הקמת המלון באותו תא שטח.

7.2 מימוש התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 73תכנון זמין
מונה הדפסה 73תכנון זמין
מונה הדפסה 73