

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0147686

מתחם כרמלית - תא/4055

F_ארגז - (id.9101)0020
4055

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

יפו-הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב		
שם התכנית: תכנית מס' תא/4055 "מתחם כרמלית" - מס' 507-0147686		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	חלטה
אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה מס'	
1.12.2014	1178	
29.12.2014	1180	
מנהל האגף	מזכיר העיר	יו"ר ועדת המשנה
א.ל.א-א		תאריך: 21/1/15

דורון... עומד
מ"מ וסגן ראש העירייה

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 507-0147686
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.12.14 לאשר את התכנית
גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית



דברי הסבר לתכנית

קביעת ייעוד של אזור משולב למלונאות, מגורים, מסחר ומבני ציבור על ידי הקמת 2 מבנים נפרדים (דרומי וצפוני) המיועדים למלונאות ומסחר בקומות התחתונות ומעליהן קומות למגורים. במבנה הדרומי ייועד שטח לשימוש מבנה ציבור בקומות התחתונות. המתחם הינו חלק מרצף הפיתוח לאורך חוף הים ברצועה שבין הרחובות ה. סמואל והירקון, והתכנית מאפשרת זיקות הנאה לרווחת הציבור בתחום התכנית. התכנית תואמת את כוונות שינוי מס' 4 לתמ"א 13 (בתחום מחוז תל אביב).



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית

מתחם כרמלית - תא/4055

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

507-0147686

מספר התכנית

7.651 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 177830

קואורדינאטה Y 663981

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת מול חוף הים של תל אביב. בין הרחובות: כרמלית, הרברט סמואל, דניאל והירקון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דניאל		
תל אביב-יפו	הירקון	א5	
תל אביב-יפו	כרמלית		
תל אביב-יפו	רציף הרברט סמואל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	חלק	63-66, 83-86, 95	91

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאשרות קודמות

מספר תכנית מאשרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות		6137	154	21/09/2010
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות		5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בנייה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים.	4525	3620	25/05/1997
תא/ 1101	ביטול		1476	1	27/09/1968
תא/ 1200	ביטול		2123	1832	03/07/1975



תאריך

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דני קייזר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			דני קייזר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	18/05/2015	דני קייזר		26/05/2015	נספח הבינוי יחייב לעניין גובה בינוי מירבי מעפ"י, קווי בניין ורוחב זיקת הנאה.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	3	29/05/2013	אריה קמיל		15/06/2015		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	1	18/11/2013	רז מיכלוביץ		25/05/2014	מחייב לעניין סימון העצים	כן
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	11	18/11/2013	רז מיכלוביץ		25/05/2014	מחייב לעניין סימון העצים	כן
תנועה	מנחה	1: 500		27/05/2015	אבירם אגאי		01/06/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		17/05/2015	דני קייזר		19/05/2015	גליון: 1	לא

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

מאשר

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
עיריית תל אביב-יפו	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5216419	
בעלים	פרטי			דניאל על הים בע"מ	תל אביב-יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5244154	
בעלים	פרטי			הרברט לואי סמואל (2007) בע"מ	לוד	המלאכה (1)	8	08-9181818	08-9181818	
בעלים	פרטי			טי גי קיי פרוייקטים 1 בע"מ	תל אביב-יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5244154	
בעלים	פרטי			טי גי קיי פרוייקטים 3 בע"מ	תל אביב-יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5244154	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ת. הצפוני לוד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5216419	
פרטי			דניאל על הים בע"מ	תל אביב-יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5244154	

מאשרת

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הרברט לואי סמואל (2007) בע"מ	לוד	המלאכה (1)	8	08-9181818	08-9181818	
פרטי			טי גיי קיי פרוייקטים 1 בע"מ	תל אביב-יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5244154	
פרטי			טי גיי קיי פרוייקטים 3 בע"מ	תל אביב-יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5244154	

(1) כתובת: א.ת. הצפוני לוד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5216419	
בעלים			דניאל על הים בע"מ	תל אביב-יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5244154	
בעלים			הרברט לואי סמואל (2007) בע"מ	לוד	המלאכה (1)	8	08-9181818	08-9181818	
בעלים			טי גיי קיי פרוייקטים 1 בע"מ	תל אביב-יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5244154	
בעלים			טי גיי קיי פרוייקטים 3 בע"מ	תל אביב-יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5244154	

(1) כתובת: א.ת. הצפוני לוד.

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	דני קייזר	26511	ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	קהילת ונציה	12	03-6495520	03-6495530	office@kkl.c o.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554433	03-7554444	dgsh@dgsh.c o.il
אגרונום	סוקר עצים	רז מיכלוביץ			רחובות	דרך יבנה	38	077-5316503		decoraz@gm ail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אריה קמיל	380	קמיל טרשנסקי שרותי נדלן	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6961250	03-6961259	office@ktap. co.il
מודד	מודד	דניאל שטרן	475	דניאל שטרן	ראשון לציון	ברק	51	03-7622524	03-7622524	dashmed@01 2.net.il

מאשר



תכנון זמין
מורה ה'פסגה 29



תכנון זמין
מורה ה'פסגה 29

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
מתחמי בינוי	השטח בתשריט התחום בקו מקווקו בצבע אפור. מתחם א' מיועד לאיחוד וחלוקה, מתחם ב' אינו מיועד לאיחוד וחלוקה.
קומות ביניים	מגרש 1- ל"ר. מגרש 2- קומות 6-11 בנסיגה מהקומות התחתונות.
קומות עליונות	קומות מעל קומות המלונאות וקומות ההפרדה המיועדות למגורים.
קומות תחתונות	מפלס הכניסה לבניין הכולל קומת מסחר וארקדה ומעליה 5 קומות.
קומת הפרדה	קומה המפרידה בין קומות המיועדות למלונאות בחלק התחתון של המבנה לבין קומות המגורים בחלק העליון של המבנה.

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

הקמת 2 מתחמים נפרדים שבכל אחד יהיו יעודי מגורים, מלונאות ומסחר. מתחם ב' כולל בתוכו גם מבנה ציבור הכל כחלק מרצף הפיתוח לאורך רציף הרברט סמואל ורחוב הירקון ובין רחוב דניאל ורחוב כרמלית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פיתוח המתחם שבין הרחובות ה. סמואל והירקון, הכרמלית ודניאל וקביעת זכויות הבניה בהתאמה למדיניות הועדה המקומית ולתמ"א 13 שינוי 4 המופקדת, כל זאת כחלק מרצף הפיתוח לאורך חוף הים וזאת על ידי:

- קביעת ייעוד משולב של מגורים, מסחר ותיירות (צבוע בפסים אלכסוניים - צהוב, ורוד ואפור) וייעוד משולב של מגורים, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור (צבוע בפסים אלכסוניים - צהוב, ורוד וחום).
- קביעת שני מגרשי בניה נבדלים זה מזה, מגרש מס' 1 ומגרש מס' 2 וקביעת מגרשים ביעוד דרך.
- חלוקת תחום התכנית לשני מתחמים נבדלים זה מזה: מתחם א' ומתחם ב', הכל כמסומן בתשריט. איחוד וחלוקה בתכנית זו יחול על מתחם א'.
- קביעת יעודי קרקע, שימושים מותרים, זכויות בניה, גובה בניה מרבי והוראות בניה בתחום התכנית, כדלקמן:

א. קביעת זכויות והוראות בניה להקמתם של 2 מבנים נפרדים אחד על מגרש מס' 1 והשני על מגרש מס' 2: מבנה במגרש מס' 1- למלונאות בקומות התחתונות, מגורים בקומות העליונות ומסחר בקומת הקרקע. מבנה במגרש מס' 2 - למלונאות ומבנים ומוסדות ציבור בקומות התחתונות, מגורים בקומות העליונות ומסחר בקומת הקרקע.

- קביעת כמות יח"ד, שטחי בניה עיקריים ושירות עבור התכליות המותרות בתכנית (כמפורט בטבלה מס' 5).
- קביעת שטחי בניה למרתפים בהיקף של עד 5 קומות מתחת לקרקע, בכל אחד ממגרשי הבניה.
- קביעת הוראות לפיתוח שטח התכנית והבינוי במתחם לגבי:
- מאפייני הפיתוח והבינוי בשטחי התכנית.
- זיקות הנאה למעבר הציבור.

- פתרונות תנועה וחניה.

5. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד.

6. איחוד ו/או חלוקה מחדש במתחם א' כמסומן בתשריט, בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

7.651

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+9	9		הנתונים המוצגים הינם לצרכים סטטיסטיים בלבד ואינם גוברים על האמור בהוראות תכנית זו לרבות טבלה 5. הנתונים מייצגים חלופה של המרת 50% מגורים למלונאות. מספר יח"ד קטנות מהוות 20% מסך יח"ד לאחר המרה למלונאות.
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+348	348		מצב מאושר לפי תכנית 1200 על שינוייה. הנתונים המוצגים הינם לצרכים סטטיסטיים בלבד ואינם גוברים על האמור בהוראות תכנית זו לרבות טבלה 5. הנתונים מייצגים חלופה של המרת 50% מגורים למלונאות ותוספת חדרי מלון בהתאם להמרה.
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+14,309	14,309		מצב מאושר לפי תכנית 1200 על שינוייה. הנתונים המוצגים הינם לצרכים סטטיסטיים בלבד ואינם גוברים על האמור בהוראות תכנית זו לרבות טבלה 5. הנתונים מייצגים חלופה של המרת 50% מגורים למלונאות ותוספת חדרי מלון בהתאם כולל שטחי מרפסות.
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+3,650	3,650		מצב מאושר לפי תכנית 1200 על שינוייה
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+43	43		מצב מאושר לפי תכנית 1200 על שינוייה. הנתונים המוצגים הינם לצרכים סטטיסטיים בלבד

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	1
קו בנין עילי	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	24
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	25, 22
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תכנון בעתיד	6,648	86.89
דרך מאושרת	1,003	13.11
סה"כ	7,651	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,003.17	13.11
דרך מוצעת	1,687.57	22.06
מגורים מסחר ותיירות	1,956.33	25.57
מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	3,004.11	39.26
סה"כ	7,651.18	100

סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
					ואינם גוברים על האמור בהוראות תכנית זו לרבות טבלה 5. הנתונים מייצגים חלופה של המרת 50% מגורים למלונאות.
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+3,491	3,491	מצב מאושר עפ"י תכנית 1200 על שינוייה. הנתונים המוצגים הינם לצרכים סטטיסטיים בלבד ואינם גוברים על האמור בהוראות תכנית זו לרבות טבלה 5. הנתונים מייצגים חלופה של המרת 50% מגורים למלונאות כולל שטחי מרפסות.
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+1,000	1,000	מצב מאושר לפי תכנית 1200 על שינוייה

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	27, 24, 20
דרך מוצעת	26, 25, 23 - 21
מגורים מסחר ותיירות	1
מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	24, 20
גבול מתחם	דרך מוצעת	26, 25, 23 - 21
גבול מתחם	מגורים מסחר ותיירות	1
גבול מתחם	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	26, 25, 23 - 21
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	1

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאוסרת
4.1.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לרבות חניה, מעבר כלי רכב והולכי רגל. ב. תשתיות עירוניות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח שטח זה יפותח ברצף עיצובי עם השטחים המסומנים כזיקת הנאה.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לרבות חניה, מעבר כלי רכב והולכי רגל. ב. תשתיות עירוניות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח שטח זה יפותח ברצף עיצובי עם השטחים המסומנים כזיקת הנאה.
4.3	מגורים מסחר ותיירות
4.3.1	שימושים
	א. מתחת לפני הקרקע: 1. עפ"י תכנית ע"1 וכן יותר שימוש של מקלט ציבורי. 2. קומות המרתף בשני המגרשים יתוכננו באופן שיאפשר רצף תפקודי אחד תוך מתן זיקת הנאה הדדית לצרכי מעבר, כניסה ויציאת כלי רכב תיפעולי ולצרכי חניה. ב. קומת קרקע: 1. מסחר, כניסה למרתפי החניה, ושטחי שרות כגון, חדרי משק, מחסנים חדרי חשמל וטרנספורמציה ו/או גישה אליהם וכן מתקנים טכניים אחרים. 2. לובי למגורים ולמלון, שטחים עיקריים למלונאות (כגון אולמות כנסים, בית קפה, הסעדה, ספא וכיו"ב) והשימושים הנלווים להם, חדרים טכניים, שטחי שירות ומחסנים. ג. קומות 1-5: שימושי מלונאות הכוללים חדרי אירוח, חדרי ישיבות, ספא, מועדון לאורחים, חדרי אוכל וכיו"ב והשימושים הנלווים להם, שטחי שירות, מסדרונות, חדרים טכניים ומחסנים. ד. קומה 6: קומת הפרדה בין המלון והמגורים בגובה ברוטו של עד 6 מ' אשר תכלול שטחים לשימוש משותף של המגורים והמלונאות כגון בריכת שחיה, בית-קפה, מרפסת גג/שמש פתוחה, גלריה ושטחי שרות לצרכי המבנה כולו. ה. קומות 7-18: מגורים ושטחי שירות נלווים להם, מתקנים וחדרים טכניים ושטחים לצרכי דיירי המגורים ושימושים נלווים עבור הדיירים. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים. הגרעין הקומתי יכלול שימושים כגון מעליות, חדרי מדרגות, חדרים ופירים טכניים. ו. קומת גג: שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4.3	מגורים מסחר ותיירות
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. פרישת שימושים בין קומות הבניין: ניתן יהיה להעביר שימושים בין קבוצות הקומות כמפורט לעיל ובהתאם לגרוע ולהוסיף קומות מכל אחד מקבוצות הקומות ובלבד שסך הקומות וגובה הבניין לא ישתנו, ובלבד ששטח המלונאות לא יפחת מהאמור בטבלה 5. ב. גובה מבנים ומספר קומות: 1. גובה המבנה לא יעלה על 85 מ' מעל פני הים ויכלול עד 18 קומות מעל קומת כניסה גבוהה (בגובה של עד 6 מטר נטו) וקומה טכנית על הגג. 2. במסגרת קומת הכניסה תותר קומת גלריה אשר תוכל לשמש כמועדון לדיירי המגורים או לשימושים נלווים למגורים ולמלונאות. 3. גובה קומה מירבי למלונאות ומגורים יהיה 3.60 מ' ברוטו. 4. גובה קומת הפרדה מירבי יהיה 6 מ'. 5. תותר הקמה של עד 5 קומות מרתפים. — <i>גובה יחס 4</i> ג. הוראות נוספות: 1. בכל בניה ופיתוח השטח, ישמר תחום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט וכפי שיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי. 2. התחום המקורה בקומת הקרקע, לגביו מסומנת בתשריט זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום קווי הבניין הוא תחום הארקדה, רוחבו לא יפחת מ-4 מ' ויהיה רציף ופתוח למעבר הולכי רגל. 3. תכסית קומות עליונות (7-18) לא תעלה על 600 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות). 4. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות- תבוטלנה. 5. שטח יחיד ממוצע כולל ממ"ד יהיה 80 מ"ר, שטח מינימלי יהיה 50 מ"ר. 6. בתחום קומת הקרקע, החזיתות הפונות לרחוב הרברט סמואל ולרחוב הירקון תהינה מסחריות (מסומן בתשריט בקו סגול).
ב	קווי בנין 1. כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן וכמסומן בתשריט התכנית: א. קו בניין קומות תחתונות הכולל את קומת הקרקע, 5 קומות המלונאות וקומה 6 (קומת ההפרדה) שמעל. ב. קו בניין קומות עליונות- לקומות המגורים העליונות 7-18 וקומת הגג. 2. בקומת הקרקע במקום בו מסומנת "זיקת הנאה למעבר רגלי" (מסומן בתשריט באלכסונים בצבע ירוק) בתחום קווי הבניין- עומק הארקדה לא יפחת מ-4 מ' מקו הבניין של הקומות התחתונות לטובת הארקדה.
4.4	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	א. מתחת לפני הקרקע:

מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור

4.4

1. עפ"י תכנית ע"1 וכן יותר שימוש של מקלט ציבורי.
2. קומות המרתף בשני המגרשים יתוכננו באופן שיאפשר רצף תפקודי אחד תוך מתן זיקת הנאה הדדית לצרכי מעבר, כניסה ויציאת כלי רכב תיפעולי ולצרכי חניה.
- ב. קומת קרקע:
 1. מסחר, כניסה למרתפי החניה, ושטחי שרות כגון, חדרי משק, מחסנים חדרי חשמל וטרנספורמציה ו/או גישה אליהם וכן מתקנים טכניים אחרים.
 2. לובי למגורים ולמלון, שטחים עיקריים למלונאות (כגון אולמות כנסים, בית קפה, הסעדה, ספא וכיו"ב) והשימושים הנלווים להם, חדרים טכניים, שטחי שירות ומחסנים.
 3. שימושים לשטחי ציבור - שימושים כלל עירוניים לחינוך, תרבות, קהילה וספורט.
- ג. קומות 1-11:
 1. שימושי מלונאות הכוללים חדרי אירוח, חדרי ישיבות, ספא, מועדון לאורחים, חדרי אוכל וכיו"ב והשימושים הנלווים להם, שטחי שירות, מסדרונות, חדרים טכניים ומחסנים.
 2. בקומות 1-5 יותרו שימושים לצורכי ציבור כאמור לעיל.
- ד. קומה 12:

קומת הפרדה בין המלון והמגורים או לחילופין בין קומות המסד (קומות תחתונות) לקומות שמעל, בגובה ברוטו של 6 מ' אשר תכלול שטחים לשימוש משותף של המגורים והמלונאות כגון בריכת שחי, בית-קפה, מרפסת גג/שמש פתוחה, גלריה ושטחי שרות לצרכי המבנה כולו.

במסגרת תכנית העיצוב אדריכלי יקבע סופית מיקום הקומה.
- ה. קומות 13-21:

מגורים ושטחי שירות נלווים להם, מתקנים וחדרים טכניים ושטחים לצרכי דיירי המגורים ושימושים נלווים עבור הדיירים. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים.

הגרעין הקומתי יכלול שימושים כגון מעליות, חדרי מדרגות, חדרים ופירים טכניים.
- ו. קומת גג:

שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים טכניים.

הוראות

4.4.2

בינוי ו/או פיתוח

א

- א. גובה מבנים ומספר קומות:
 1. גובה המבנה לא יעלה על 95 מ' מעל פני הים ויכלול עד 21 קומות מעל קומת כניסה גבוהה (בגובה של עד 6 מטר נטו) וקומה טכנית על הגג.
 2. במסגרת קומת הכניסה תותר קומת גלריה אשר תוכל לשמש כמועדון לדיירי המגורים או לשימושים נלווים למגורים ולמלונאות.
 3. גובה קומה מירבי למלונאות ומגורים יהיה 3.60 מ' ברוטו.
 4. גובה קומת הפרדה מירבי יהיה עד 6 מ'.
 5. תותר הקמה של עד 5 קומות מרתפים.

ב. הוראות נוספות:

1. בכל בניה ופיתוח השטח, ישמר תחום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט וכפי שיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.
2. התחום המקורה בקומת הקרקע, לגביו מסומנת בתשריט 'זיקת הנאה למעבר רגלי' בתחום קווי הבניין הוא תחום הארקדה, רוחבו לא יפחת מ-4 מ' ויהיה רציף ופתוח למעבר הולכי רגל.
3. תכסית קומות עליונות (13-21) לא תעלה על 600 מ"ר (כולל מרפסות).
4. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות- תבוטלנה.

מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור

4.4

5. שטח יחיד ממוצע כולל ממ"ד יהיה 80 מ"ר, שטח מינימלי יהיה 50 מ"ר.
6. בתחום קומת הקרקע, החזית הפונה לרחוב הרברט סמואל תהיה מסחרית (מסומן בתשריט בקו סגול).
7. מגרש 2- מיקום השימושים הציבוריים במגרש זה תהיה בחזית הפונה לים (מסומן בתשריט בקו סגול מקווקו). ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו במסגרת הליך של הקלה ובלי שהדבר יחשב כ"סטיה ניכרת" לתכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

קווי בנין

ב

1. כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן וכמסומן בתשריט התכנית:
- א. קו בניין קומות תחתונות הכולל את קומת הקרקע ו-5 קומות המלונאות ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קו בניין קומות ביניים- קומות 6-11 למלונאות וקומה 12 (קומת ההפרדה).
- ג. קו בניין קומות עליונות- לקומות המגורים העליונות 13-21 וקומת הגג.
2. בקומת הקרקע במקום בו מסומנת "זיקת הנאה למעבר רגלי" (מסומן בתשריט באלכסונים בצבע ירוק) בתחום קווי הבניין- עומק הארקדה לא יפחת מ-4 מ' מקו הבניין של הקומות התחתונות לטובת הארקדה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מאשר

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	עיקרי					שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	1	1956	4000	1600	70	58	29.5	80	18	4	3	4	4	4	
מגורים מסחר ותיירות	מסחר	1	1956	500	50	70			80	18	4	3	4	4	4	
מגורים מסחר ותיירות	תיירות	1	1956	4000	1600	70			80	18	4	3	4	4	4	
מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	3004	3450	1380	70			90	21	4	4	7	4	4	
מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	2	3004	1950	800	70	28	9.3	90	21	4	4	7	4	4	
מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	2	3004	500	150	70			90	21	4	4	7	4	4	
מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	תיירות	2	3004	4550	2280	70			90	21	4	4	7	4	4	

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:

(1) בכל מגרש ניתן יהיה להמיר שטחי המגורים למלונאות וזאת באישור ועדה מקומית.

השימושים והתכליות המותרים למלונאות (כמפורט בסעיף 4.3 ו-4.4 לעיל) יותרו בקומות בהן יומרו השטחים ממגורים למלונאות.

מאשר



מכנת זמן
מועד הפקה 29



מכנת זמן
מועד הפקה 29

- (2) בכל מגרש, ניתן להמיר שטח מלונאות למסחר בהיקף של עד 100 מ"ר בקומות הקרקע וזאת באישור ועדה מקומית.
- (3) בנוסף לשטח העיקרי המותר למגורים, יותרו 12 מ"ר מרפסת לכל יחידת דיור.
- (4) בנוסף לשטח העיקרי המותר למלונאות, יותרו 8 מ"ר מרפסת לכל יחידה מלונאית.
- (5) חדרי מלון: במגרש 1 יותרו- 120 חדרי מלון, במגרש 2 יותרו- 138 חדרי מלון. המספר הסופי של חדרי המלון ייקבע בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות לעת מתן היתר בניה.
- (6) שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת יהיו עפ"י תכנית ע"1.
- (7) גובה הבינוי המירבי מעל פני הים עד 85 מ' מעל פני הים במגרש 1 ועד 95 מ' מעל פני הים במגרש 2.
- (8) מס' הקומות "מעל הכניסה הקובעת"- יהיו מס' הקומות מעל קומת כניסה גבוהה ובנוסף קומת גג למתקנים טכניים.
- (9) קווי הבניין כמסומן בתשריט.
- כיווני קווי הבניין בטבלה: "צידי ימני"- לכיוון דרום, "צידי שמאלי"- לכיוון צפון, "אחורי"- לכיוון מזרח, "קדמי"- לכיוון מערב.
- (10) 20% מיח"ד (מגורים) שיבנו יהיו יח"ד קטנות ששטחן הכולל (עיקרי ושירות) לא יעלה על 75 מ"ר.
- (11) בנוסף לשטחי הבניה המצויינים בטבלה 5, יתווספו במגרש 1, שטח בנייה של 200 מ"ר שטח עיקרי עבור שימושים ציבוריים שירשמו ע"ש העירייה. לשטח זה תתאפשר גישה נפרדת ממפלס הרחוב.
- ניתן לרכז שטח בניה זה במגרש מס' 2 הכל במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי כאמור בסעיף מס' 6.1 להלן.
- (12) ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים בקומות המגורים, תותר המרה של שטחי שירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 12 מ"ר עיקרי.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית לכל אחד מהמתחמים בנפרד. 2. התכנית תקבע הוראות מחייבות לעניין: העמדה עקרונית של המבנים, פריסת השימושים השונים כולל שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב קולונדות, פיתוח נטיעת וגינון שטחים פתוחים ושטחים שבזיקת הנאה, קביעה סופית של מיקום זיקות ההנאה וכניסות ויציאות רכב למרתפי החניה, ריצוף בשטחים פתוחים ורהוט רחוב. 3. התכנית תקבע הנחיות לתכנון הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, מעברים תת קרקעים בין חניונים, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אורור, יציאת חרום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר. התכנית תקבע את היקף שטחי המסחר, אורך, עומק החזית וחלוקתה. 4. התכנית תתייחס להיבטים של בנייה ירוקה כמו גם בניה משמרת אנרגיה בהתאם לתקן הבניה הירוקה כפי שיהיה בתוקף. 5. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות למסלול אופניים עפ"י מדיניות הועדה המקומית. 6. במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי ייבדקו השפעות מיקרו - אקלימיות ויינתנו הנחיות בדבר האמצעים לצמצום במידת הצורך. 7. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי במתחם 1 יהיה התייחסות למיקום הקצאת שטחי הציבור והחניית הציבוריות בתחום התכנית (במתחם 1 או במתחם 2. לעניין חניות ציבוריות כאמור בסעיף 6.3 (2) להלן).
6.2	בינוי ו/או פיתוח	1. תכסית- א. בתחום המרתפים תותר בנייה בגבולות מגרשים 1-2, בכפוף לשמירה של לפחות 15% תכסית על ותת קרקעית פנויה. תכנית ע/1 לא תחול על התכנית בעניין זה. ב. התכסית שתיוותר פנויה מכל בינוי כאמור לעיל, יובטחו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכ"ד). 2. מרחק מינימלי בין קומות העליונות במבנה במגרש 1 לבין קומות העליונות במבנה במגרש 2 יהיה 20 מ'. 3. הקלות בקווי הבניין, בגובה ובמספר הקומות יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו.
6.3	חניה	1. תקן חניה עפ"י התקן שיהיה תקף ביום הגשת היתר הבניה. 2. בתחום התכנית ייבנו 4 מרתפים, שיכללו לפחות 50 מקומות חניה ציבורית במגרש הצפוני (תא שטח 1) מעבר לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. במידה ולא ניתן יהיה לממש את מקומות החניה הציבוריים בתחום המגרש הצפוני (תא שטח 1), ניתן יהיה לממש בתחומי המגרש הדרומי (תא שטח 2) או בתחום הדרך ככל שהעירייה תסכים להגדלת החניון מתחת לרחובות הציבוריים המשניים. 3. מפרצי האוטובוס המסומנים בנספח התנועה, ככל שידרשו, הינם ציבוריים וישמשו גם להורדה והעלאה לבתי המלון.

חניה	6.3
4. תקן חניה לאופניים ורכב דו גלגלי יהיה עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.2012.	
בניה ירוקה	6.4
בקשות להיתרי בניה מכוח תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות- שימור אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפת וכד'), מחזור פסולת, חלחול מי נגר, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות חסכון ושימוש חוזר במים, אוורור טבעי בבניין וכיו"ב.	
איחוד וחלוקה	6.5
1. בשטח המסומן בתכנית לאיחוד וחלוקה (מתחם א') יבוצע איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. החלוקה החדשה תירשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק. השטחים המופרשים לציבור ירשמו על שם עיריית תל אביב - יפו, ללא תמורה. 2. ביצוע איחוד וחלוקה במתחם א' יהיה בלתי תלוי במתחם השני לרבות מועדי ביצוע, כך שניתן יהיה לממש את הבניה בכל אחד מהמתחמים בנפרד זה מזה ובלוח זמניים עצמאי למעט האמור בסעיף מס' 4.3.1 א' (2) ו-4.4.1 א' (2).	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
1. על התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות ההגבלות הבניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה. 2. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון וכפי שמופיע בתשריט במצב מוצע. 3. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות תעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.	
רישום שטחים ציבוריים	6.7
1. השטחים הציבוריים במתחם א' ירשמו בבעלות ע"ש העירייה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי מלא ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחררים מכל חוב, שעבוד או חזקה. 2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.8
1. רישום ההפקעה ע"ש העירייה ורישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר לציבור בלשכת רישום המקרקעין. 2. תנאי לאכלוס בתחום התכנית יהיה הרחבת רחוב "דניאל" אשר יכלול שני נתיבי נסיעה תקינים והרחבת המדרכות.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.9
1. עמידה בתקני משרד התיירות. 2. רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרויקט. 3. תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא	



תנאים למתן היתרי בניה

6.9

- בנייה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
4. היתר בניה לכל מגרש יכלול 500 מ"ר (שטח עיקרי) למסחר בקומת הקרקע.
5. הבטחת רישום שטחי הציבור על שם העירייה והבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
6. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 2 לחלק המבנה שמעל הכניסה הקובעת יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים ורישומם על ידי עיריית תל אביב-יפו.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית לכל אחד מהמתחמים בנפרד כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.
8. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי על ידי הועדה המקומית, ובהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
9. תנאי להיתר בניה לכל מתחם יהיה הבטחת טיפול בפסולת בניין כתוצאה מהריסת מבנים במתחם וגריסתה באתר, לפני העברתה לתחנת מעבר וכל זאת בהתאם להנחיות הרשות להגנת הסביבה בעיריית תל אביב-יפו והמשרד להגנת הסביבה.
10. על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרישום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (על פי סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח נ 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט-צמנט יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ- 50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבירים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה).
- הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א- 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011.
11. תנאי להיתר בניה לשימוש למלונאות יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו לנושא טיפול במטרדי רעש וריח.

זיקת הנאה

6.10

1. השטחים המסומנים כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" (פסים אלכסוניים ירוקים) יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ואופניים בלבד ותרשם עליהם זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
2. השטחים המסומנים כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" (בפסים אלכסוניים ירוקים) בתחום קווי הבניין, הינם זיקת הנאה בתחום המקורה (ארקדה) ויהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותרשם עליהם זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
3. זיקות ההנאה כמסומן בתשריט יאושרו סופית בתכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח סביבתי וירשמו בלשכת רשם המקרקעין. שטחי זיקת ההנאה יפותחו תוך שמירה על רצף ויפותחו במפלס הרחוב.
4. תירשם זיקת הנאה ברמפות הירידה לחניון וכן במרתף 1- בין המגרשים 1 ו-2.

היטל השבחה

6.11

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

הנחיות מיוחדות

6.12

- א. הבטחת השימוש המלונאי:
1. המבנה ישמש כבית מלון (חיבור אחד לחשמל, מונה מים אחד, מונה גז אחד וכד').
2. לא ניתן יהיה לרשום יחידת אירוח לגורם מסוים, תרשם הערה לפי תקנה 27 לחוק

הנחיות מיוחדות

6.12

- המקרקעין לנושא זה.
3. תרשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהיה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו דירות ארוח ספציפיות לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'.
4. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.
- ב. השימוש המלונאי יהיה עפ"י התקנים הפיסיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1 על שינוייה.
- ג. לא יתאפשר "אכסון מלונאי מיוחד" בשטח התכנית.
- ד. פירי נידוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים לחילופין יתאפשר פתרון אחר באישור היחידה לאיכות הסביבה.

עתיקות

6.13

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה: חפירת בדיקה: חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

שמירה על עצים בוגרים

6.14

1. התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל סימון "עצים להעתקה" וסימון "עצים לכריתה".
2. "עצים להעתקה"- יש לקבל רשיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.
3. "עצים לכריתה"- יש לקבל רשיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה.
4. במקרה בו נדרש שינוי של עץ להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.
5. העתקת עצים תתבצע על ידי קבלן מומחה להעתקת עצים.
6. עבור כריתת העצים ינתן ערך חלופי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כללי	הבניה על פי תכנית זו, בכל אחד מהמתחמים (מתחם א' בנפרד ובמתחם ב' בנפרד) ניתנת לביצוע במקביל או בנפרד ללא תלות של מגרש אחד למשנהו אך בכפוף להוראות בסעיף מס'

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		4.3.1 א' (2) ו-4.4.1 א' (2) .

7.2 מימוש התכנית

אם תוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, באחד ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה לפחות לעניין דיפון וחפירה, תתבטלה במגרש זה הוראות תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית (אזור לתכנון בעתיד).
הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית ל-5 שנים נוספות מעבר ל-8 השנים הנ"ל, זאת במידה והוועדה המקומית תשוכנע, כי העיכוב בהוצאת היתר הבנייה נבע מסיבות המצדיקות מתן הארכה זו.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב-יפו 500250006	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: דניאל על הים בע"מ 514614817	סוג: חתימה:	תאריך: 23.6.15
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: הרברט לואי סמואל (2007) בע"מ 514050434	סוג: חתימה:	תאריך: 23/6/15
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: טי גיי קיי פרוייקטים 1 בע"מ 514553833	סוג: חתימה:	תאריך: 23.6.15
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: טי גיי קיי פרוייקטים 3 בע"מ 514607951	סוג: חתימה:	תאריך: 23.6.15
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב-יפו 500250006	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: דניאל על הים בע"מ 514614817	סוג: חתימה:	תאריך: 23.6.15
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: הרברט לואי סמואל (2007) בע"מ 514050434	סוג: חתימה:	תאריך: 23/6/15
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: טי גיי קיי פרוייקטים 1 בע"מ 514553833	סוג: חתימה:	תאריך: 22.6.15
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: טי גיי קיי פרוייקטים 3 בע"מ 514607951	סוג: חתימה:	תאריך: 24.6.15
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב-יפו 500250006	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: דניאל על הים בע"מ 514614817	סוג: בעלים	תאריך: דניאל על הים בע"מ חתימה: פ. 514614817
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: הרברט לואי סמואל (2007) בע"מ 514050434	סוג: בעלים	תאריך: הרברט לואי סמואל חתימה: (2007) בע"מ ח.פ. 51-4050434
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: טי גיי קיי פרוייקטים 1 בע"מ 514553833	סוג: בעלים	תאריך: טי גיי קיי פרוייקטים 1 בע"מ חתימה: ח.פ. 514553833
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: טי גיי קיי פרוייקטים 3 בע"מ 514607951	סוג: בעלים	תאריך: טי גיי קיי פרוייקטים 3 בע"מ חתימה: ח.פ. 514607951
עורך התכנית	שם: דני קיזר שם ומספר תאגיד: ד. קיזר מ. קיזר א. לקנר אדריכלים ומתכנני ערים 514369925	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 21.6.2015



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדיכון: 30.3.15	

תצהיר שינויים בין גרסאות¹

אני החתום מטה אדר' דני קייזר (שם עורך התכנית), מספר זהות 50152271,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' **507-0147686** (להלן "התכנית")
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' **29** וגרסת תשריט מס' **25**.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 6.8.2015, התואמת לגרסת הוראות מס' **30** וגרסת תשריט מס' **25**, שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.

ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות התכנית	2.3	עדכון נתונים כמותיים בחלופה של המרה של 50% מהמגורים למלונאות וזאת בהתאם להנחיות לשכת התכנון המחוזית.
2			
3			
4			
5			
6			
7			

ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.

ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימה

6/8/2015
תאריך

דני קייזר
שם המצהיר

¹ הגשת תצהיר זה מיתרת החתמה חוזרת של בעלי העניין בשל תיקונים בתכנית ובלבד שהגרסה המקוונת תוקנה והוגשה מקוון, הגרסה המודפסת תואמת לגרסה המקוונת (עיי' תיקון ידני או הדפסה מחדש) ולשכת התכנון פטרה את המגיש מהחתמה חוזרת בשל השינויים המוצהרים לעיל.
יש להזין את סריקת הטופס החתום כצירוף לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה'.