

**אפשרות**

תכנית מס': 507-0154443 - שם התכנית: תא/4108 - הירקון 23-27

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0154443

תא/4108 - הירקון 23-27

משרד התכנון והבניה
מנהל התכנון

מחוז - תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/4108 507-0154443 הירקון 23-27		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך 30/01/2013	פרוטוקול 13-0002	החלטה 10
תאריך 05/06/2013	פרוטוקול 13-0008	החלטה 7
תאריך 05/02/2014	פרוטוקול 14-0003	החלטה 1
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 07/12/2015 ישיבה מס' 1208		
מנהל האגף	מנהלס/העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
אורלי אראל	עודד גבול, אדרי	תאריך 5/12/16

ס.ה.

משרד התכנון והבניה
מנהל התכנוןמשרד התכנון והבניה
מנהל התכנון

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 507-0154443	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 7/12/15 לאשר את התכנית	
☐	התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐	התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

ס.ה.

דברי הסבר לתכנית

מתחם הירקון 23-27 הינו חלק מרצף הפיתוח לאורך חוף הים ברצועה שבין הרחובות הרברט סמואל והירקון. גבולות המתחם הם:

ממזרח - רח' הירקון, מצפון - רח' אהרונסון, מדרום - רח' זרובבל, ממערב - בינוי קיים.

התוכנית מאפשרת שתי חלופות בנייה שונות:

חלופה א', כוללת את כלל תאי השטח בתכנית (101,102,201), קובעת הנחיות וזכויות בנייה וקובעת הוראות לביצוע תכנית איחוד וחלוקה בכל שטח התכנית והקמת מבנה של עד 19 קומות. המבנה מיועד למלונאות, מסחר ומגורים. החלופה לא תתקיים במידה ותא שטח 102 יממש הוספת זכויות מתוקף תמ"א 38/3.

חלופה ב', כוללת את תאי שטח (101, 201), קובעת הנחיות וזכויות בנייה וקובעת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה בתאי שטח 101, 201 (ללא הכללת תא שטח 102) והקמת מבנה של עד 18 קומות. המבנה מיועד למלונאות, מסחר ומגורים. בתא שטח 102, תותר תוספת בנייה עפ"י תמ"א 38/3 לבנייה הקיימת בהיתר הבניה בטרם אישור תכנית זו (לא תתאפשר הריסה ובנייה מחדש).

בכל אופן הבחירה בין החלופות תהיה לכל המאוחר לעת הוצאת היתר בנייה למגדל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תא/ 4108 - הירקון 23-27

מספר התכנית 507-0154443

1.2 שטח התכנית 2.930 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 177934

קואורדינטה Y 664261

1.5.2 תיאור מקום התוכנית ממוקמת על חוף ימה של תל אביב, בין הרחובות אהרונסון (4-10) הרברט סמואל, זרובבל (3-7) והירקון (23-27)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אהרונסון	4	
תל אביב-יפו	אהרונסון	8	
תל אביב-יפו	אהרונסון	10א	
תל אביב-יפו	אהרונסון	10	
תל אביב-יפו	אהרונסון	6	
תל אביב-יפו	הירקון	23	
תל אביב-יפו	הירקון	27	
תל אביב-יפו	הירקון	25	
תל אביב-יפו	זרובבל	3	
תל אביב-יפו	זרובבל	5	
תל אביב-יפו	זרובבל	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6916	מוסדר	חלק	39-42, 73-75	

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

ליאושדת

תכנית מס': 507-0154443 - שם התכנית: תא/ 4108 - הירקון 23-27

לא רלוונטי



מאוסדות**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאוסדות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 13 / ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו כוללת הקלה לעניין יעוד קרקע משטח למלונאות למגורים, מסחר ומלונאות.	2954		25/08/1983
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38 / 3	כפיפות	בתא שטח 102, תותר תוספת בנייה עפ"י תמא 3 / 38 על גבי הקיים בהיתר הבניה (לא תותאפשר הריסה ובנייה מחדש).	6430	4650	11/06/2012
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות הנייה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים.	4525	3620	25/05/1997
תא/ 1200	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1200.	2123	1832	03/07/1975

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		לריסה קופמן		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
כן	טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע - חלופה ב'	02/03/2016	לריסה קופמן	17/01/2016			מחייב	סקרים/חווות דעות/דוחות
לא	חלופה א'	10/02/2016	לריסה קופמן	17/01/2016		1:500	מחייב	ביערי ופיתוח
לא	נספח זה יהיה מחייב לענין גובה וקווי בנין.						חלקית	
לא	חלופה ב'	17/01/2016	לריסה קופמן	17/01/2016		1:500	מחייב	ביערי ופיתוח
לא	נספח זה יהיה מחייב לענין גובה וקווי בנין.						חלקית	
לא	חלופה א'	16/07/2014	לריסה קופמן	01/07/2014		1:250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חלופה א'	28/02/2016	עירד שרייבר	25/02/2016		1:250	מנחה	תנועה
לא	חלופה ב'	28/02/2016	עירד שרייבר	25/02/2016		1:250	מנחה	תנועה
לא	חלופה א'	01/07/2013	לריסה קופמן	02/04/2013		1:500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המהייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים המנחים יגברו המסמכים המהייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

מאושרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

מגיש התכנית 1.8.1

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-7247284	03-7241949	

יזם 1.8.2

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו		ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-7247284	03-7241949	

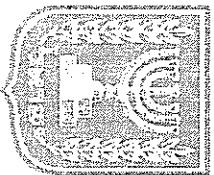
בעלי עניין בקרקע 1.8.3

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	פרטיים		פרטיים	תל אביב-יפו	זרובבל		03-0000000	03-0000000	

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

מאושרת

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לריסה קופמן	41509	עיריית תל אביב נפו	תל אביב- נפו	שד' בן גוריון	68	03-5217055	03-5217452	cofman_l@m ail.tel- aviy.gov.il
מורד	מורד	שמעון חי	848	שמעון חי	רמת גן	שרת משה	21	03-6706777	03-6706777	sh18@zahav. net.il
מהנדס	קיש תחבורה	עירד שרייבר	12244	ד.ג.ש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון זרד	2	03-7554444	03-7554444	dgsh@dgsh.c o.il



ליאושרת

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
חלופה א'	חלופה א', כוללת את כלל תאי השטח בתכנית (101,102,201), קובעת הנחיות וזכויות בנייה וקובעת הוראות לביצוע תכנית איחוד וחלוקה מחדש בכל שטח התכנית. החלופה לא תתקיים במידה ותא שטח 102 יממש הוספת זכויות מתוקף תמ"א 3 / 38.
חלופה ב'	חלופה ב', כוללת את תאי שטח (101, 201), קובעת הנחיות וזכויות בנייה וקובעת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה מחדש בתאי שטח 101, 201 (ללא הכללת תא שטח 102). בתא שטח 102, תותר תוספת בנייה עפ"י תמ"א 38/3 תוספת לבנייה הקיימת בהיתר הבניה בטרם אישור תכנית זו (לא תתאפשר הריסה ובנייה מחדש).
קומות עליונות	קומות מעל קומות המלונאות וקומות ההפרדה המיועדות למגורים.
קומות תחתונות	מפלס הכניסה לבניין כולל לובי למלונאות, לובי למגורים ומסחר. חמשת הקומות שמעל קומת הכניסה מיועדות למלונאות.
קומת הפרדה	קומה המפרידה בין המסד למגדל.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פיתוח המתחם שבין הרחובות הרברט סמואל, הירקון, אהרונסון וזרובבל וקביעת זכויות הבניה לבנייה חדשה בהתאמה למדיניות הועדה המקומית כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/ 5000, כחלק מרצף הפיתוח לאורך חוף הים וזאת על ידי קביעת יעודי מלונאות, מגורים ומסחר והרחבת רחוב הירקון ומימוש תמ"א 38 בתא שטח 102 (בחלופה ב') כתוספת לבנייה הקיימת בהיתר הבניה בטרם אישור תכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שתי חלופות בניה הכוללים בנייה של 18 או 19 קומות בהתאמה לחלופה שתבחר.
- קביעת ייעוד קרקע משולב של דיור מיוחד, מסחר ותיירות.
- קביעת מגרש לדרך תוך הרחבת רחוב הירקון.
- קביעת שימושים מותרים.
- קביעת זכויות בניה, כמפורט בטבלה 5.
- קביעת זיקת הנאה לציבור כמצויין בתשריט.
- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
- קביעת הוראות לעריכת תוכנית איחוד וחלוקה מחדש לחלופה א' או לחלופה ב'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.93
------------------	------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+17	17		מספר הדירות הקטנות בחלופה ב' יהיה 14 (עבור תא שטח 101 בלבד)
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+107	107		מספר חדרי המלון הינו הממוצע בין מספר היחידות המלונאיות בחלופה א' (116) לבין מספר היחידות המלונאיות בחלופה ב' (98).
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+5,112	5,112		השטח העיקרי למלונאות המפורט הינו השטח הממוצע בין חלופה א' לחלופה ב', מתוכו 855 מ"ר בממוצע, ייעודיים למרפסות. בנוסף, השטח העיקרי למלונאות המפורט כולל הנחת מימוש ל 50 מ"ר הסבה ממלונאות למסחר.
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+200	200		
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+79	79		מספר יחידות הדיור הינו הממוצע בין מספר יח"ד בחלופה א' (87 יח"ד) לבין מספר יח"ד בחלופה ב' (71 יח"ד)
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+5,454	5,454		השטח העיקרי למגורים המפורט הינו תוצאת חישוב השטח הממוצע בין חלופה א' לחלופה ב', מתוכו 947 מ"ר בממוצע, ייעודיים למרפסות.
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+425	425		השטח העיקרי למסחר המפורט הינו תוצאת חישוב הממוצע בין חלופה א' לחלופה ב' בתוספת 50 מ"ר (הנחת מימוש הוראת התכנית להסבת שטח ממלונאות למסחר).

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.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מוצעת	201	בלוק עץ/עצים להעתקה
מגורים מסחר ותיירות	102, 101	זיקת הנאה למעבר רגלי
יעוד	תאי שטח כפופים	חזית מסחרית
דרך מוצעת	201	להריסה
מגורים מסחר ותיירות	102, 101	להריסה
דרך מוצעת	201	מבנה להריסה
מגורים מסחר ותיירות	102, 101	מבנה להריסה
דרך מוצעת	201	קו בנין עילי
מגורים מסחר ותיירות	102, 101	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
מגורים מסחר ותיירות	101	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
מגורים מסחר ותיירות	102, 101	תחום חוף ים

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תכנון בעתיד	2,925	100
סה"כ	2,925	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	505.76	17.27
מגורים מסחר ותיירות	2,423.63	82.73
סה"כ	2,929.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לרבות חניה, מעבר כלי רכב והולכי רגל. 2. תשתיות עירוניות.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים מסחר ותיירות
4.2.1	שימושים
	עבור חלופה א' ועבור תא שטח 101 בחלופה ב' מתחת לפני הקרקע: הוראות תכנית ע'1 יחולו בתחום תכנית זו. בנוסף להוראות אלה, ניתן יהיה להוסיף עד שתי קומות מרתף נוספות, לצורך הקמת חניון ציבורי לבאי החוף. מעל פני הקרקע: חלופה א' מאפשרת 18 קומות מעל קומת קרקע חלופה ב' מאפשרת 17 קומות מעל קומת הקרקע קומת קרקע: 1. מסחר, כניסה למרתפי החניה ושטחי שרות כגון: חדרי משק, מחסנים, חדרי חשמל וטרנספורמציה ואו 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, שטחי שירות, מסדרונות, חדרים טכניים ומחסנים. מלונאות מסד: שימושי מלונאות הכוללים חדרי מלון, חדרי ישיבות, ספא, חדרי אוכל וכיו"ב והשימושים הנלווים להם, שטחי שירות, מסדרונות, חדרים טכניים ומחסנים. קומת הפרדה: קומת הפרדה בין קומות המסד (קומות תחתונות) לקומות שמעל, בגובה ברוטו של 6 מ' אשר תכלול שטחים לשימוש משותף של המגורים והמלונאות כגון בריכת שחיה, בית קפה, מרפסת גג/ שמש פתוחה, גלריה ושטחי שירות לצרכי המבנה כולו. מגורים במגדל: שטחי מגורים, מתקנים וחדרים טכניים. לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המגורים. הגרעין הקומתי יכלול שימושים כגון מעליות, חדרי מדרגות, חדרים ופירים טכניים. קומת גג גבוהה כפולה: שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים טכניים.

4.2	מגורים מסחר ותיירות
	* ניתן יהיה להעביר שימושים בין קבוצות הקומות כמפורט לעיל ובהתאם לגרוע ולהוסיף קומות מכל אחת מקבוצות הקומות ובלבד, שמספר הקומות וגובה הבניין יהיה כמפורט בטבלה 5. כמו כן השטחים המיועדים למלונאות ומסחר לא יפחתו מהאמור בטבלה 5 בהתאם לחלופה. * שימושים עבור תא שטח 102 בחלופה ב': שימושי מלונאות, מסחר ומגורים. תתאפשר תוספת לבנייה הקיימת בהיתר הבניה בטרם אישור תכנית זו (לא תתאפשר תוספת עפ"י תמ"א 38 במקרה של הריסה ובניה מחדש). השימושים בשטח למבנים ומוסדות ציבור חינוך, תרבות, רווחה, קהילה, משרדי עירייה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - גובה המבנה לא יעלה על 80 מ' מעל פני המדרכה הסמוכה ויכלול עד 17/18 קומות, בהתאם לחלופה, מעל קומת כניסה גבוהה (גובה של עד 6 מ' נטו) וקומת תכנית על הגג. - במסגרת קומת הכניסה תותר קומת גלריה אשר תוכל לשמש כמועדון לדיירי המגורים או לשימושים נלווים למגורים ומלונאות. - היטל החזית של המגדל לכיוון רחוב הירקון, לא יעלה על 22 מ' כולל מרפסות. - המגדל לא יחרוג מתחום איתור המגדל כמפורט בתשריט. - תכנית קומות עליונות (6-17/18) לא תעלה על 650 מ"ר ברוטו כולל מרפסות. - גובה קומה מירבי למלונאות ומגורים יהיה 3.60 מ' ברוטו. - גובה קומת הפרדה מירבי יהיה 6 מ' ברוטו. - יש לשמור על לפחות 15% תכנית על ותת קרקעית פנויה. - ישמור 1.5 מ' של אדמה מעל מרתף עליון לצורך נטיעת עצים.
ב	קווי בנין חלופה א' - לפי קו הבניין המוגדל בתשריט הכולל את תא שטח 102. חלופה ב' - בתא שטח 101 לפי קו הבניין המצומצם בתשריט. בתא שטח 102 - עפ"י הבנייה הקיימת בהיתר הבניה בטרם אישור תכנית זו. קו הבניין העילי בחלופה ב' יהיה כקו הבניין הרגיל בחלופה ב'.
ג	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי חלופה א' ותא שטח 101 בחלופה ב' - תירשם לטובת הציבור זיקת הנאה להולכי רגל במדרכה לאורך החזיתות הקדמיות בתחום הכלוא בין קו הבניין הקדמי וקו המגרש, כמצוין בתשריט. - בכל בנייה או פיתוח השטח, ישמר תחום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט וכפי שיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלית. - פיתוח השטח המסומן כזיקת הנאה יהיה במפלס המאפשר מעבר הולכי רגל ברצף עם המדרכה הסמוכה לו. חלופה ב' תא שטח 102 - לא תידרש זיקת הנאה למעבר רגלי
ד	זכויות בניה מאושרות לתכנית שתי חלופות, עם זכויות בניה ובינוי שונה בהתאם להרכב המגרשים המוחלים בתחום

4.2	מגורים מסחר ותיירות
	התכנית. 2. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה בסעיף מספר 5. 3. זכויות בנייה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות, תבוטלנה. 4. ותתאפשר המרה של זכויות בנייה עיקריות ושטחי שרות בהתאמה משימוש של מגורים למלונאות ו/או מסחר.
ה	הנחיות מיוחדות עבור חלופה א' ועבור תא שטח 101 בחלופה ב' : 1. צפיפות - תמהיל דירות המגורים יקבע לפי מדיניות הועדה המקומית לעת אישור תוכנית העיצוב והפיתוח. 2. יש להקצות לכל הפחות 20% מסך כל דירות המגורים, כדירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + שרות) לא יעלה על 75 מ"ר.
ו	הערות לטבלת הזכויות עבור חלופה א' ועבור תא שטח 101 בחלופה ב' : 1. ניתן להמיר שטח מלונאות למסחר בהיקף של עד 100 מ"ר וזאת באישור הועדה המקומית בעת הוצאת היתר בנייה. 2. המספר הסופי של חדרי המלון ייקבע בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות לעת מתן היתר בנייה. 3. יוקצו 200 מ"ר שטחי בנייה עיקריים עבור שימושים ציבוריים שירשמו על שם העירייה, ותתאפשר להם גישה נפרדת ממפלס הרחוב. מיקום שטחים אלה ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר זכויות- מספר לשטח העיקרי (מסר) מקסימום	קו בניה (מסר)			מספר קומות מקסימום	גובה הבניה- מעל הבניה (מסר)	מספר יחיד מספר יחיד	שטחי בניה (מסר) מקסימום			גודל מגרש (מסר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מפל הבניה הקבועה		סה"כ שטחי בניה	שטחי שרות	מעל הבניה הקבועה עיקרי	גודל מגרש כללי		
	(6) 4	6	(5) 4	(4) 4	(3) 18		(1) 80	(1) 80	(1) 200	2424	מגורים (מוסדות ציבור מגורים מסחר והדירות)	מגורים מסחר והדירות מגורים מסחר והדירות
12 (8)	(6) 4	6	(5) 4	(4) 4	(3) 18	87	6857	(7) 1895	4962	2424		
8 (11)	(6) 4	6	(5) 4	(4) 4	(3) 18	(10) 116	6947	(7) 2316	(9) 4631	2424		
	(6) 4	6	(5) 4	(4) 4	(3) 18		650	(7) 150	(9) 500	2424		

האזור בסבלה 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

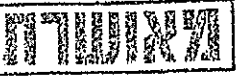
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערות ברמת הסבלה:

1. מוצעות שתי חלופות בניה (בעלות זכויות בניה שונות) והתלות בהרכב תא השטח שימומש לשם חציאת היצר. נתוני חלופה א' כוללת את כלל תא השטח בתכנית מופיעים בטבלה תחיל, במידה ותמומש בראש שטח 102 בניה מתוקף תמשיא 3/38, תביטל חלופה א' ותחול חלופה ב' בכלכ (שנתונה מופיעים בהערות לטבלת זכויות והוראות הבניה). בכל אופן התכנית בין החלופות תהיה לכל השאחר לעת הצאת היצר בניה למגרש.
2. ניתן יהיה להפוך שטחי מגורים מתכנית זו למלונאות וזאת באשור העירי המקומית בעת תוצאת הליך בניה ברתאם להחליות והקבעות מעת לעת עיי משטר התכנית.
3. גובה המבנה ומספר הקומות מותאמים לכל תא שטח 101-102 בחלופה א' ונמצא שטח 101 בכלכ בחלופה ב' על כל השימושים.
4. שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת לבניין יחיד על פי תוכנית ע"1 ובנוסף 2 קומות תיין ציבורי לכאי החוף - לחלופה א' ותא שטח 101 בחלופה ב'.
5. שטח המרפסות יהיה שטח ייעודי למסדה זו, לא ניתן יהיה לנצל למסדה אחרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שישימו על שם העירי המקומית.
- (2) מעל מג המודרנה הקובעת.
- (3) 18 קומות כולל קומת סכנית גבוהה כפולה וקומת הפורד מעל קומת קרקע.
- (4) לכיוון רחוב דרובל.
- לכיוון רחוב אחרוניסון.



✓ (6) לכיוון רחוב הירקון.

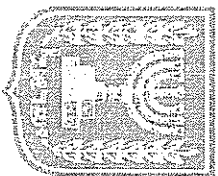
✓ (7) ניתן להעביר שטחי שירות על קרקעניים בין השימושים השונים עד 10% מסד השטחים לכל שימוש.

✓ (8) הערד מתייחס למי"ר מקסימום, הערה: הערד מתייחס למי"ר מקסימום ליחידת דיר.

✓ (9) ניתן להמיר שטח מלונאות למסחר בהיקף של עד 100 מי"ר וזאת באישור הועדה המקומית בעת הוצאת חיתוך בנייה.

✓ (10) מספר סופי של חדרי המלון ייקבע בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התכנון לעת מתן חיתוך בנייה.

✓ (11) הערד מתייחס למי"ר מקסימום, הערה: הערד מתייחס למי"ר מקסימום ליחידת מלונאות.



ולאשרות

תאושדות

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
עבור חלופה א' ועבור תא שטח 101 בחלופה ב' 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למתחם באישור הועדה המקומית. 2. התכנית תקבע הוראות מחייבות לעניין: העמדה עקרונית של המבנים, פריסת השימושים השונים, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב קולונדות, פיתוח נטיעת וגינון שטחים פתוחים ושטחים שבזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים ורהוט רחוב. 3. התכנית תקבע הנחיות לתכנון הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, מעברים תת קרקעיים בין חניונים, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אורור, יציאת חרום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר. 4. התכנית תקבע את מיקום שטחי המסחר, אורד, עומק החזית וחלוקתה. 5. התכנית תתייחס להיבטים של בנייה ירוקה כמו גם בניה משמרת אנרגיה בהתאם לתקן הבניה הירוקה כפי שיהיה בתוקף. 6. תוכנית העיצוב תקבע את גודל ממוצע יחיד ותמהיל יחידות הדיור. 7. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות למסלול אופניים על פי מדיניות הועדה המקומית. 8. על התכנית חלה תמ"א 12/1 או תיקוניה ויהיה עפ"י התקנים הפסיים של משרד התיירות. 9. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ייבדקו השפעות מיקרו אקלימיות וינתנו הנחיות בדבר אמצעים לצמצום במידת הצורך.	

6.2 דרכים תנועה ו/או חניה	6.2
עבור חלופה א' ועבור תא שטח 101 בחלופה ב' 1. מספר מקומות החנייה עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתר בניה. 2. קווי הבניין של החניון התת קרקעי יהיו גבולות המגרש של הבניין (קו בניין "0") בכפוף לעמידה בדרישות הקרקע הפנויה שבסעיף 4.2.2 (א)(8) ושמירה על אפשרות לשתילת עצים. 3. תותר הקמת שתי קומות חנייה ציבורית לבאי החוף בנוסף למקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן ובכל מקרה לא פחות מ- 50 מקומות חנייה ציבוריים. 4. לצורך מימוש האמור לעיל תתאפשר תוספת של עד 2 קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המירבי המותר עפ"י תכנית ע"1 כחניון ציבורי לבאי החוף ותושבי הסביבה. לא ניתן להצמיד מקומות חנייה אלה. כמו כן לא יהיה ניתן להשכיר את מקומות החניה הציבוריים שלא על בסיס קצר טווח (שעתי או יומי) ולא יהיה ניתן להשכיר מקומות חניה למנויים בחניון. 5. חניית המגורים תופרד פיזית מחניית שאר השימושים. 6. הירידה לחניונים תתבצע בתחום הבניין ולא במרווחים הצדיים. 7. תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לפרק "תקן החנייה לרכב דו גלגלי" של הועדה המחוזית מיוני 2012 (25.6.2012). 8. בצידו המערבי של הבניין מתוכננים לעבור רכבי שירות לרבות אוטובוסים. יש להבטיח גובה ראש חופשי שיאפשר מעבר לרכבים אלו.	

תאושדות

זיקת הנאה סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי	6.3
חלופה א' ותא שטח 101 בחלופה ב': תירשם לטובת הציבור זיקת הנאה להולכי רגל במדרכה לאורך החזיתות הקדמיות בתחום הכלוא בין קו הבניין הקדמי לקו המגרש, כמצוין בתשריט. חלופה ב' תא שטח 102 לא תידרש זיקת הנאה למעבר רגלי	
בניה ירוקה 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.	6.4
מסחר לפחות 50% מהחזית הפונה לרחוב הירקון תהיה חזית מסחרית.	6.5
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה עבור חלופה א' ועבור תא שטח 101 בחלופה ב' 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.	6.6
הנחיות מיוחדות עבור חלופה א' ועבור תא שטח 101 בחלופה ב' הבטחת השימוש המלונאי: 1. המבנה ישמש כבית מלון (חיבור אחד לחשמל, מונה מים אחד מונה גז אחד וכד'). 2. לא ניתן יהיה לרשום יחידת ארוח לגורם מסוים, תירשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לנושא זה. 3. תרשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהייה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו דירות אירוח ספציפיות לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'. 4. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו. 5. על התוכנית חלה תמ"א 12/1 או תיקוניה ויהיה על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות התמ"א.	6.7
איכות הסביבה 1. פירי נידוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים, לחלופין יתאפשר פתרון אחר באישור היחידה לאיכות הסביבה.	6.8

תלוש

6.8	איכות הסביבה
	2. היתר להזרמת מי תהום לים יוסדר מול אגף ים וחופים של המשרד להגנת הסביבה. 3. הוראות בדבר טיפול בפסולת בניין, בכפוף להחלטת הועדה המחוזית ובהתאם לכתוב בפרק 9 ב"תכנית אב לפסולת בניין מחוז ת"א". 4. טיפול באסבסט - כתנאי להיתר ייקבע, כי על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (עפ"י סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח 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 קטן מ- 50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט- צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה, בכלים כבדים וכדומה). הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה עפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א - 2011.

6.9	סטיה ניכרת
	עבור חלופה א' ועבור תא שטח 101 בחלופה ב' 1. הקלות בקווי הבניין, בתכנית, בגובה מקסימלי לבניה ובמספר הקומות בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002. 2. שטח המגורים הינו מקסימאלי, לא ניתן להמיר שטחי מלונאות או/ו מסחר למגורים. המרה זו תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.

6.10	איחוד וחלוקה
	תנאי למתן היתר בניה, אישור תוכנית איחוד וחלוקה מחדש, בסמכות ועדה מקומית על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. הלוח ירשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק. חלופה א' תכלול את תאי שטח 101, 102 ו-201 (כל שטח התכנית) זאת אך ורק במידה בתא שטח 102 לא תבוצע תוספת בנייה על פי תמ"א 38. חלופה ב' תכלול את תאי שטח 101 ו-201 בלבד, במידה ובתא שטח 102 תבוצע תוספת בנייה על פי תמ"א 38. תנאי לאישור תוכנית איחוד וחלוקה העברת כתב שיפוי חתום ע"י מגיש התכנית בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

6.11	רישום שטחים ציבוריים
	1. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית. 2. השטחים המיועדים לצורכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג כל שהוא. 3. השטחים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין. 4. מקומות החניה הציבוריים הנדרשים לפי סעיף 6.2 (3) לא יהיו בבעלות העירייה אלא ינוהלו כחניון ציבורי.

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

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	עבור חלופה א' ועבור תא שטח 101 בחלופה ב' 1. אישור תוכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים / ללא הסכמת הבעלים, ע"י הועדה המקומית, לפי פרק ג' סעיף ז' לחלופה א' או חלופה ב', טרם הגשת הבקשה להיתר בניה. 2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית ראה פרוט בסעיף 6.1, טרם הגשת בקשה להיתר בניה. 3. הבטחת השימוש המלונאי במצוין בסעיף 6.7. 4. רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרויקט. 5. תנאי למתן היתר בניה מתוקף תוכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. 5. הבטחת רישום שטחי הציבור והשטחים הבנויים ע"ש העירייה והבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור. 6. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי ע"י הועדה המקומית ובהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. 7. הבטחת טיפול בפסולת בניין כתוצאה מהריסת מבנים בתחום התוכנית וגריסתה באתר, לפני העברתה לתחנת מעבר וכל זאת בהתאם להנחיות הרשות להגנת הסביבה בעיריית תל אביב יפו והמשרד להגנת הסביבה. 8. הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו תאשר את הבקשה להיתר בכפוף להמצאת מסמך סביבתי שיתייחס להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, חומ"ס, קרינה, פירים וארובות למסחר ומלונאות. 9. בבקשה למתן היתר בניה הכוללת הקמת מגדל שגובהו הכולל הינו מעל 78.15 מ' מעפ"י, יש לקבל אישור נציג משה"ב בעניין הסרת המגבלה הבטחונית - שדה התעופה הצבאי שדה דוב.

6.14	תנאים למתן היתרי איכלוס
	עבור חלופה א' ועבור תא שטח 101 בחלופה ב' 1. רישום השטחים הציבוריים והשטחים הבנויים ע"ש העירייה בבעלותה ורישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין. 2. תפעול בריכת השחייה מותנה בהצגת היתר רעלים בר תוקף לרשות לאיכות הסביבה.

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

6.16	שמירה על עצים בוגרים
	1. יש להעתיק עץ פלומריה המצוי בחלק הצפון מזרחי של המגרש כמצוין בנספח העצים בליווי אגרונום. 2. בזמן הכנת תכנית מפורטת יש לבצע סקר נוסף של מצב העצים מבחינת גודלם, בריאותם ולקבוע ערך חלופי עבור כריתתם.

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

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה כלל בתחום תכנית זו, תתבטלה הוראות מכח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.
הועדה המחוזית רשאית להאריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות, על ההחלטה להתקבל בתוך תקופת 5 השנים מיום מתן התוקף לתכנית זו.

ליאושדת

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו 501500789	ועדה מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו 501500789 501500789	ועדה מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	פרטיים שם ומספר תאגיד: פרטיים 0	אחר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	לריסה קופמן שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב יפו 5002500	עורך ראשי	3.3.2016 חתימה: <i>גל</i>

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע (לחלופה ב')

2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765-2766-2767-2768-2769-2770-2771-2772-2773-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2786-2787-2788-2789-2790-2791-2792-2793-2794-2795-2796-2797-2798-2799-2800-2801-2802-2803-2804-2805-2806-2807-2808-2809-2810-2811-2812-2813-2814-2815-2816-2817-2818

[illegible]

האמנור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירות, על חוראות 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 המריבויים בתכנית זו

הצרכים במחזור הטבילה:

1. חלופה זאת תתחיל במדידה ומומשה בגיה מתוקף תמ"א 38 בדא שיטח 102, במפורט בהוראות התכנית. בכל אופן הבהירה בין החלפות תהיה לכל המאוחר לעד הוצאת היתר בנייה למגדל.

2. ניתן יהיה להמיר שטחי מגורים מתכנית זו למלונאות וזאת באישור הועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה בהתאם להחלטות הנקבעות מעת לעת על ידי משרד התכנון.

3. שטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת לבנין יהיו על פי תוכנית ע"1 ובנוסף 2 קומות חניון ציבורי לבאי החוף.

4. שטח המרפסות יהיה שטח ייעודי למטרה זו, לא ניתן יהיה לנצל למטרה אחרת.

הערוך לסבלת זכויות והולאות בנית - מצב מוצע:

(1) שירשמו על שם הועדה המקומית.

(2) מעל פני המדרבה הקובעת.

(3) 1.7 קומות כולל קומה טכנית גבוהה כפולה וקומות הפרדה מעל קומות קרקע.

(4) ניתן להעביר שטחי שירות על קרקעיים בין השימושים השונים עד 10% מסך השטחים לכל שימוש.

5) הערך מתייחס למ"ר מקסימום ליחידת דגור.

(6) ניתן להמיר שטח מלונאות למסחר בהיקף של עד 100 מ"ר וזאת באישור חו"מרה המקומית בעת הרצאת חו"מרה בנית.

(7) מספר סופי של חודר המלון ייקבע בחתום לתקנים הפנימיים של משרד התיירות לעת מתן חו"מרה.

(8) חו"מרה מתייחס למ"ר מקסימום, חו"מרה: חו"מרה מתייחס למ"ר מקסימום לחידת מלונאות.

(9) לכיוון רחוב חירקון.

(10) לכיוון רחוב אחוזהנין.

(11) לכיוון רחוב זרובל.



האשרת



