

**מאשרת**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 48

תכנית מס' 507-0599266

תא/מח/4802 האזור 3

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון-מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
507-0599266 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.11.21 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0599266 תא 4802 מרכז מסחרי ברחוב האזור 3-5		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך 21/07/2021	פרוטוקול 221-0017	החלטה 10
אפשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 01.11.21 ישיבה מס' 1363		
מנהל האגף	מחז' העיר	דורון ספיר, עו"ד
אחוד ממלי, אדרי		יו"ר ועדת המשנה
אחודי אראל		תאריך 02.11.2022

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מח/4802 האוזנר 3
------------------------	-----------	---------------------

מספר התכנית	507-0599266
-------------	-------------

שטח התכנית	2.035 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.5 מקום התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 48**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

קואורדינאטה X

180343

קואורדינאטה Y

668650

1.5.2 תיאור מקום

רחוב האוזנר דב 3, 3א

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	האוזנר דב	3	

שכונה

תכנית ל'

תכנון זמין
מונה הדפסה 48**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

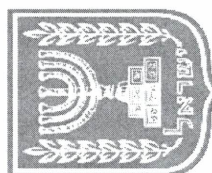


תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.7 מסמכי התכנית

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
				ויטלה מאוריציז	תל אביב-יפו			רבקה אליסקו	פרטי	
				בילטמור	תל אביב-יפו			מלכה גוטברג	פרטי	
				אהרון דוד גורדון	תל אביב-יפו			אסתר גרבוט	פרטי	
				בורלא יהודה	תל אביב-יפו			אביבה חבר	פרטי	
				יהואש	תל אביב-יפו			מיכאל קלור	פרטי	
meirav@ca-nada-israel.com		09-9549091	2	המנופים	הרצליה	ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ			פרטי	

1.8.2 יזם

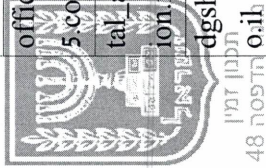
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
meirav@canada-israel.com		09-9549091	2	המנופים	הרצליה	ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ			פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

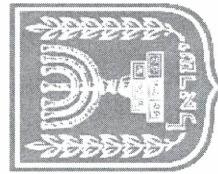
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיראר גל-אור	83970	גל אור פישביין אדריכלים	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-7294900	050-8961272	office@gf2005.co.il
	מודד	טל אלקלעי	507	טל זיו מדידות הנדסיות	רעננה	הגלים	26			tal_al@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	122440	דגש הנדסה	רמת גן	(1)		03-7554444		dgsh@dgsh.co.il

(1) כתובת: דרך בן גוריון 2.



תכנון זמין
הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

- א. שינוי ייעוד ממסחר למסחר ותעסוקה.
- ב. השימושים יהיו תעסוקה, מסחר, שטחי ציבור וחניה.
- ג. המבנה יהיה בין 6 קומות + קומת גג חלקית + קומת גג טכני
- ד. תכסית בינוי תהיה 42%
- ה. תכסית המרתף יהיה 85%
- ו. קביעת קו בניין לרחוב עבור מרפסות : 3.0 מטר על פי סעיף 62א(א)(4).
- ז. רישום זיקות הנאה



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

מצב מוצע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

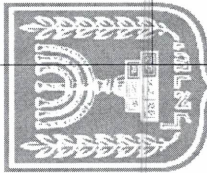
4. יעודי קרקע ושימושים

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

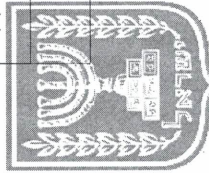
תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

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

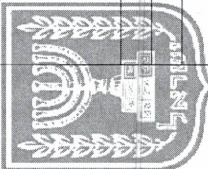
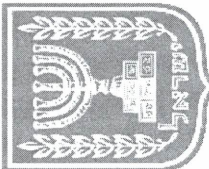


תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

מורפסות-כנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
 תכנון זמין מונה הדפסה 48	1	תניין	מסחר ומשרדים
	1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומשרדים
	1	מסחר	מסחר ומשרדים
	1	משרדים	מסחר ומשרדים
	2	תניין	מסחר ומשרדים
 תכנון זמין מונה הדפסה 48	2	מסחר	מסחר ומשרדים
	2	משרדים	מסחר ומשרדים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

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

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתר בנייה יוצא לשני תאי השטח ביחד.
- ב. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור
- ג. סימון המבנים להריסה בתחום התכנית
- ד. עמידה בתקן ישראלי והנחיות הוועדה המקומית לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
- ה. הבטחת רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין למסחר ומשרדים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה, בקומה 1 של הבניין בתא שטח 1, לצרכי ציבור.
- ו. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח לצורכי ציבור בתחום המגרש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 48**6.2****חניה**

- א. תקן החניה לרכב יהיה:
- לשימוש תעסוקה: 1:240 או לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה, הנמוך מבניהם.
- לשימוש מסחר: 1:50 או לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה, הנמוך מבניהם.
- למבנים ומוסדות ציבור יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.
- ב. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן ויהיה מינימלי.
- ג. הכניסה והיציאה לחניון התת קרקעי תהיה באמצעות רמפה אחת.
- ד. פריקה וטעינה ופינוי אשפה יוסדרו בתחום קומות המרתפים.
- ה. קומות מרתף החניה תהיינה גבוהות על מנת שניתן יהיה להסב אותן לשימוש עיקרי.
- ו. החניה תתנהל כחניה ציבורית כהגדרתה בתקנות החניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 48**6.3****ניהול מי נגר**

- תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית בשיעור של 15% לפחות, פנויה מכל בינוי, לצורך חלחול והחדרת מי נגר עילי.

6.4**זיקת הנאה**

- תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי ולשהייה במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט.
- בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הגובלים בהם. זיקת הנאה תחול גם בקומות המרתף העליונה למעבר תשתיות ציבוריות בגובה של עד 0.5 מטר. ניתן יהיה לשנות את מיקום זיקת ההנאה בשלב ההיתר, אך לא את שטחה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 48**6.5****הריסות ופינויים**

- א. מבנים או חלקי מבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית - ייהרסו.
- ב. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.

6.6**רישום שטחים ציבוריים**

- השטחים המבונים לצרכי ציבור ייקבע בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48