



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/4105

שם תוכנית: "העברת זכויות מרחוב שינקין 65, לרחוב הירקון 298-306"

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב

סוג תוכנית: מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית מס' תא/מק/4105 שם התכנית: "העברת זכויות מרחוב שינקין 65, לרחוב הירקון 298-306"			
אפשרה להפקדה בישיבות:			
תאריך	19.12.2012	פרוטוקול	12-0032
			החלטה 9
			"
			"
			"
מנהל האגף	מהנדס העיר	יושב ראש הוועדה/יו"ר ועדת המשנה	ד"ר דורון ספיר, עו"ד
א.ל.א	א.ל.א	תאריך:	18/2/13

יושב ראש הוועדה/יו"ר ועדת המשנה

תאריך: 18/2/13

דברי הסבר לתוכנית

המבנה ברחוב שינקין 65 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור המאושרת 2650ב.
מטרת התכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב שינקין 65 על ידי העברת זכויות למגרש המקבל במתחם תל-אביב הקטנה הסמוך לנמל ת"א.
כמו-כן התכנית באה לעדכן את הוראות הבינוי והעיצוב האדריכלים ואת פתרון התנועה במתחם תל אביב הקטנה, להתיר תוספת ארבע קומות חדשות ביעוד מלונאות והמרת אחת מקומות המגורים לשימוש מלונאי.

היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים.
עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 17.12.09 נקבע שווי 1 מ"ר מבונה עיקרי למגורים בסך 12,000 ₪.
עפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 13.1.10 נקבע שווי 1 מ"ר מבונה עיקרי למלונאות בסך 6,000 ₪.
עפ"י הערכת שמאי מתאריך 15.2.12 נקבע שווי 1 מ"ר מבונה עיקרי למלונאות בתת הקרקע במגרש המקבל בסך 631.6 ₪.
ביחס ההמרה הובא בחשבון כי שטח של 270 מ"ר ביעוד מגורים הומרו ליעוד מלונאות. כלומר הפרשי שווי הקרקע בין יעוד מגורים ליעוד מלונאות בשטח של 270 מ"ר הובאו בחשבון במסגרת יחס ההמרה.
סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 249 מ"ר, עפ"י תחשיב זכויות מתאריך 5.9.11, לשווי קרקע 12,000 ₪. בכללם:

- 249 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר הפחתה של 365 מ"ר בתכנית תא/מק/3829 "טרומפלדור 4-6". הפחתה של 5 מ"ר בתכנית תא/מק/3862 "לבונטין פינת מקוה ישראל". הפחתה של 213 מ"ר בתוכנית תא/מק/3982 "מיכאל נאמן 4 והפחתה של 229 מ"ר בתכנית תא/מק/4026 "הברזל 15").
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע (לאחר הפחתה של 212.65 מ"ר בתכנית תא/מק/3893 "ארבר 13" והפחתה של 59.79 מ"ר בתכנית תא/מק/3939 "ניוד זכויות למגדל השופטים").
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע (לאחר הפחתה של 89.32 מ"ר בתכנית תא/מק/3862 "לבונטין פינת מקוה ישראל והפחתה נוספת של 80.65 מ"ר בתכנית תא/מק/3893 "ארבר 13").

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 130 מ"ר, בכללם:

- 130 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש המקבל
בהתאם לסעיף 1 ס"ק 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650ב: "שטחי שירות על קרקעיים המתווספים למגרש המקבל יהיו בהיקף של שליש מהשטח העיקרי המתווסף או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית תקפה במגרש המקבל, הגדול מביניהם"

תכנית זו מחליפה את תכנית תא/מק/3907, שהפקדה אושרה ופורסמה בתאריך 4.10.2011 אך לא קיבלה מתן תוקף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית "העברת זכויות מרחוב שינקין 65, לרחוב הירקון 298-306"

מספר התוכנית תא/מק/4105

1.2 שטח התוכנית כ- 2014 מ"ר (שינקין 65 577 מ"ר הירקון 298-306 1437 מ"ר)

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 13-1-2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית כן ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 5, 6,

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל-אביב פו
הירקון 298-306	קואורדינטה X	178900
	קואורדינטה Y	667100
שינקין 65	קואורדינטה X	179250
	קואורדינטה Y	663965

הירקון 298-306 : שטח התחום ממערב ע"י רחוב הירקון, מדרום ע"י רח' כ"ג יורדי הסירה, מצפון רח' צידון וממזרח חלקות 7,14 בגוש 6962. שינקין 65 : בניין לשימור במגרש בפינת הרחובות שינקין 65 והגלבוץ.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	תל-אביב יפו
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	ל"ר
	יישוב	תל-אביב
	שכונה	רובע 3 I לב העיר
	רחוב	הירקון
	מספר בית	298-306 זוגי 65

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6962	מוסדר	חלק מהגוש	10,11,12,13,161,179	
7438	מוסדר		28	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/3577/מח "מלון ת"א הקטנה"	2,3,4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2650 ב	כפיפות	הוראות תכנית 2650 ב יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	5846	4-9-2008
מ'	שינוי	הוראות תכנית מ' יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	2829	6-11-1975
ג'	שינוי	הוראות תכנית ג' יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	4208	21-4-1994
תמ"א 13	שינוי	הוראות תמ"א 13 תחולנה על תכנית זו.	5857	31-7-1983
תמ"א 2/4 – נתב"ג	כפיפות	הוראות תמ"א 2/4 תחולנה על תכנית זו.		
תמ"א 4/א23	כפיפות	הוראות תמ"א 4/א23 תחולנה על תכנית זו.		
תכניות המתייחסות לשיקין 65				
על שינויה 44	שינוי	הוראות תכנית 44 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	1142	20-11-1942
2268	שינוי	הוראות תכנית 2268 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	3819	26-11-1990
2720	שינוי	הוראות תכנית 2720 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	4706	1-12-1998
ע'	שינוי	הוראות תכנית ע' יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	3275	28-11-1985
תא/מק/3829	שינוי	הוראות תכנית תא/מק/3829 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	6096	14-6-2010
תא/מק/3862	שינוי	הוראות תכנית תא/מק/3862 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	6217	28-3-2011
תא/מק/3893	שינוי	הוראות תכנית תא/מק/3893 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	6467	4-9-2012
תא/מק/3939	שינוי	הוראות תכנית תא/מק/3939 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	6507	3-12-2012
תא/מק/3982	שינוי	הוראות תכנית תא/מק/3982 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	6507	3-12-2012
תכניות המתייחסות לירקון 298-306				
תא/3577	שינוי	הוראות תכנית 3577 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	5663	13-5-2007
על שינויה 58	שינוי	הוראות תכנית 58 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת		4-1-1940
191	שינוי	הוראות תכנית 191 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	29	22-6-1949
על שינויה 615	שינוי	הוראות תכנית 615 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	882	19-10-1961
998	שינוי	הוראות תכנית 998 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	1579	20-11-1969
ע'1	שינוי	הוראות תכנית ע'1 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת	5167	18-3-2003

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך תאישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	15	ל"ר	13.1.2013	רני זיס אדר', בר-אוריין אדר', רני זיס אדר'		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	13.1.2013	בר-אוריין אדר', רני זיס אדר', רני זיס אדר', בר-אוריין אדר'		
נספח בנין	מנחה	1:250	ל"ר	1	20.12.2012	רני זיס אדר', בר-אוריין אדר', מתן הנדסה		
נספח תנועה	מנחה	1:250	ל"ר	1	20.12.2012	מתן הנדסה		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשיטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' ח.פ.	שם תאגיד / שם רשות מקומית	חב' צפון הירקון בע"מ	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	צב"ר
גנ"ש/ חלקות (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	קו"ר היסוד 38 ירושלים	מס' תאגיד	חב' צפון הירקון בע"מ	051148484			
		02-5662005		02-5610457		ירושלים	ח.פ. 514019579					

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' ח.פ.	שם תאגיד / שם רשות מקומית	חב' צפון הירקון בע"מ
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	קו"ר היסוד 38 ירושלים	02-5610457	מס' תאגיד	חב' צפון הירקון בע"מ
	02-5662005				ירושלים		ח.פ. 514019579	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' ח.פ.	שם תאגיד / שם רשות מקומית	חב' צפון הירקון בע"מ
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	קו"ר היסוד 38 ירושלים	02-5610457	מס' תאגיד	חב' צפון הירקון בע"מ
	02-5662005				ירושלים		ח.פ. 514019579	
	03-5668002		03-5668001	בלפור 44 ת"א	מס' שותפות	550221824	מס' שותפות	שותפות מוגבלת

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' ח.פ.	שם תאגיד / שם רשות מקומית	חב' צפון הירקון בע"מ
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	קו"ר היסוד 38 ירושלים	02-5610457	מס' תאגיד	חב' צפון הירקון בע"מ
	03-6132294		03-6132291	ביאליק 143 ר"ע	ח.פ. 512320300	ח.פ. 512320300	ח.פ. 512320300	ח.פ. 512320300
	074-7884444		074-7884400	בלפור 44 ת"א	ח.פ. 512383142	ח.פ. 512383142	ח.פ. 512383142	ח.פ. 512383142
	03-5625918		03-5625919	בית הלל 20 ת"א	-	-	מס' ג. מערכות תעבורה בע"מ	מס' ג. מערכות תעבורה בע"מ
			03-5226791	דיזנגוף 190 ת"א	-	-	-	-
	03-5280103		03-6293213	מזא"ה 1 ת"א	-	-	-	-

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכניות ראשיות	התכניות המפורטות בטבלה 1.6
מתחם ת"א הקטנה הירקון 298-306	שטח בכתובות הירקון 298-306 התחום ממערב ע"י רחוב הירקון, מדרום ע"י רח' כ"ג יורדי הסירה, מצפון ע"י רח' צידון וממזרח ע"י חלקות 7,14 בגוש 6962.
שטח עיקרי למלונאות לשימוש תת קרקעי	שטח עיקרי לשימושי מלון בקומת המרתף העליונה על פי השימושים המפורטים בתוכנית על 1 בסעיף 8 ס"ק כ"ו

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור, ברח' שינקין 65, לבניין ברח' הירקון 298-306 (להלן הבניין ברח' הירקון).
- ב. הוספת 4 קומות לבניין ברח' הירקון כך שבמקום 11 קומות מעל קומת קרקע יהיו 15 קומות מעל קומת הקרקע.
- ג. הוספת 728 מ"ר שטח עיקרי למלונאות ו- 291.2 מ"ר שטחי שירות לבנין ברח' הירקון.
- ד. הוספת שטח עיקרי למלונאות לשימושים נלווים בתת הקרקע בהיקף של 684 מ"ר באמצעות המרה של שטחי שירות.
- ה. המרת קומה 10 מעל קומת הקרקע (קומה בשטח של 270 מ"ר) ממגורים למלונאות, כך שבבנין ברח' הירקון יהיו בסך הכל 10 קומות מלונאות מעל קומת הקרקע ו- 5 קומות נוספות למגורים (קומות 11-15).
- ו. קביעת בינוי וקווי בנין למרפסות.
- ז. שינוי בגבולות המגרשים בתוכנית ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד כפי שמסומן בתשריט.
- ח. שינוי בינוי במיקום השפ"פ והשטח המסחרי, ללא שינוי בשטחים, במטרה לאפשר הקמת מבנה מסחרי קטן בסמוך למעלית החניה.
- ט. הבטחת ביצוע השימור בבניין ברחוב שינקין 65.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית**במגרש המוסר:**

- 1 העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב שינקין 65 למגרש המקבל ברחוב הירקון 298-306.
- 2 הפחתת 130 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שינקין 65.
- 3 הבטחת סיום עבודות השימור במבנה לשימור ברחוב שינקין 65 בהתאם השימור להנחיות מח' השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

במגרש המקבל ברחוב הירקון:

1. תוספת של 728 מ"ר שטחים עיקריים ביעד מלונאות.
2. תוספת של 291 מ"ר שטחי שירות לקומות המלונאות המתווספות.
3. השטחים המצויינים בסעיפים 1 ו 2 יתקיימו בתוספת של ארבע קומות, על פי סעיף 62א(א) ס"ק 5.
4. תוספת של 684 מ"ר שטחים עיקריים ליעוד מלונאות לשימושים נלווים בתת-הקרקע (המרה משטחי שירות), על פי סעיף 62א(א) ס"ק 9.
5. המרה של קומה אחת בשטח של 270 מ"ר מיעוד מגורים ליעוד מלונאות - סה"כ לשימוש מלונאי יתווספו חמש קומות, משימושי המגורים תגרע קומה אחת, על פי סעיף 62א(א) ס"ק 9.
6. קביעת שימושים לפי חלוקת הקומות:
 - 6.1. קומת קרקע - מלונאות (כולל מסחר והסעדה), מבואות מבנה המגורים וחדרי שרות.
 - 6.2. קומות 1-10 מלונאות.
 - 6.3. קומות 11-15 מגורים.
 - 6.4. קומת מרתף עליונה - מלונאות ושירות.
 - 6.5. קומות מרתף תחתונות - שירות.
 7. קביעת קווי בניין למרפסות.
 8. הצגת פתרון תנועה כולל למתחם ת"א הקטנה.
 9. התרת הקמת מבנה מסחרי קטן בשטח של עד 25 מ"ר בתחום השפ"פ בצמוד למבנה המעלית לחניון התת קרקעי.
 10. חלוקה מחודשת של המגרשים בתכנית, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד, כפי שמסומן בתשריט, על פי סעיף 62א(א) ס"ק 1.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	כ- 2014 מ"ר (שינקין 65 577 מ"ר) הירקון 298-306 1437 מ"ר)
-------------------------	---

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים מלונאות ומסחר (ת"א הקטנה)	מ"ר	3282	+728 ובנוסף המרה של 684 מ"ר שירות לשטח עיקרי למלונאות לשימוש תת קרקעי	4010 ובנוסף המרה של 684 מ"ר שירות לשטח עיקרי למלונאות לשימוש תת קרקעי		1. השטח הנוסף יהיה ביעוד מלונאות 2. חיקף השטחים לניוד הוותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הזערכת שמאי מוסכמת בהתאם לסעיף 4 בנספח הי של תכנית 2650ב.
	מס' יח"ד	30	-5	עד-25		
	חדרי מלון	45	+55	כ-100		

	מגורים (שינקין 65)	מ"ר	זכויות הבניה במגרש אינן משתנות למעט הפחתה של 130 מ"ר ביעוד מגורים המועברים למתחם ת"א הקטנה.
		מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר	2	מגורים מסחר ותיירות
לי"ר	לי"ר	4	שפ"פ
לי"ר	לי"ר	3	דרך מאושרת
לי"ר	לי"ר	28	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת (מגורים)

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
33.4%	672	מגורים מסחר ותיירות	←	33.4%	672	מגורים מסחר ותיירות
17.3%	348	שפ"פ		17.3%	348	שפ"פ
20.7%	417	דרך מאושרת		20.7%	417	דרך מאושרת
28.6%	577	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת (מגורים) (שינקין 65)		28.6%	577	מגורים (שינקין 65)
100%	2014	סה"כ		100%	2014	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים מסחר ותיירות (ת"א הקטנה)
4.1.1	שימושים
א.	כמפורט בתכנית תא/3577/מח
ב.	בנוסף לעיל יותר שטח עיקרי למלונאות בקומות המרתף
4.1.2	הוראות
א.	- זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5. - זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
ב.	- קוי בנין ותכסית - כמפורט בטבלה 5 בתשריט ובנספח הבינוי. - תותר הבטלה של מרפסות פתוחות מעבר לקוי הבנין כדלקמן- 2 מ' מעבר לקו בניין צפוני, 0.4 מ' מעבר לקו בניין מזרחי ו- 1.6 מ' מעבר לקו בניין דרומי.
ג.	- גובה ומס' קומות - כמפורט בטבלה 5. - תותר הקמת עד חמש קומות למגורים. קומות אלו תמוקמנה בחלקו העליון של המבנה.
ד.	- מרפסות מקורות פתוחות - תותר בניה של מרפסות מקורות פתוחות בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ולא יותר מ-12 מ"ר כפול מספר הדירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. - שטח זה במידה ויבוקש יהיה בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה 5 בתכנית זו.
ה.	- תנועה וחניה - תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. - החניה תותקן בתת הקרקע או כל פתרון אחר שיואשר ע"י מה"ע או מי מטעמו. - יותר פתרון גישה לחניון באמצעות מעלית חניה. - מרתף החניה יתוכנן באופן שיאפשר התחברות לתכנון העתידי מצפון לתכנית.
ו.	מלונאות
ז.	השימושים המלונאיים יהיו על פי התקנים הפיסיים כפי שיקבעו על ידי משרד התיירות. ההנחיות והדרישות לנושא עיצוב אריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית זו יהיו בהתאמה להנחיות והדרישות לתכנית עיצוב פיתוח תא/3577-א- "מלון תל אביב הקטנה" שאושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 7-9-2010.
ח.	בניה "ירוקה"
ט.	בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה "ירוקה" לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכיבוי), מתזור פסולת, שימור וחסכון במים, שימור משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר. תותר הקמת מבנה מסחרי קטן בשטח של עד 25 מ"ר וכן שטח עבור מעלית חניה למרתפי החניה. סך כל השטח הבנוי לא יעלה על 50 מ"ר. שטחים אלו יהיה במסגרת השטחים המפורטים בטבלה 5. גובה המבנה המסחרי לא יעלה על 4 מ'. גובה מבנה מעלית חניה לא יעלה על 4.5 מ'.

4.2	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח (ת"א הקטנה)
4.2.1	שימושים
	כמפורט בתכנית תא/3577/מח, ובנוסף מבנה מסחרי קטן.
4.2.2	הוראות
א.	השטח הפתוח יפותח באופן שתיווצר רציפות בינו ובין השצ"פ שמתוכנן מצפון לתכנית.
ב.	הבטחת מעבר חופשי לציבור כל שימוש שיעשה בתחומי השצ"פ יבוצע באופן שתגרום פגיעה קטנה ככל הניתן למעבר החופשי לכלל הציבור בשטח השצ"פ.
ג.	רישום זיקת הנאה לציבור תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושימוש חופשי בשטח השצ"פ.

4.3	שם ייעוד: יעוד על פי תכנית מאושרת קודמת (מגורים) (שינקין 65)
4.3.1	שימושים
	כמפורט בתכנית הראשיות.
4.3.2	הוראות
	א. זכויות הבניה והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 130 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש בשינקין 65. ב. שימור המבנה יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור 2650ב', בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית ת"א.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה לתוספת הבניה במגרשים ברחוב הירקון 298-306**

6.1.1	התחייבות מבקש ההיתר לרשום הערת אזהרה לעניין איסור סגירת המרפסות המקורות הפתוחות.
6.1.2	התאמת התכנון לדרישות ולהנחיות שבתכנית עיצוב ופיתוח לתכנית תא/3577-א- "מלון תל אביב הקטנה" שאושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 7-9-2010.
6.1.3	רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לתוספת המוצעת ולשטחי המגורים המומרים למלונאות.
6.1.4	רישום הערת אזהרה כי השימוש המלונאי יהיה בקומות שלמות ובבעלות אחת (בעלות זהה לבעלות המלון הנובעת מתכנית תא/3577/מת) באופן שלא ניתן יהיה למכרן, כולן או מקצתן, כיחידות דיור נפרדות.
6.1.5	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
6.1.6	תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה לטובת העירייה.

6.2. תנאים למתן תעודת איכלוס במגרשים ברחוב הירקון 298-306

6.2.1	רישום בפועל של הערה בדבר היות המבנה לשימור בהגבלות מחמירות, וכן מחיקת זכויות הבניה שנעשתה מכח תכנית זו.
6.1.7	תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום בפועל השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה לטובת העירייה.

6.3. היטל השבחה

6.3.1 היטל השבחה יגבה כחוק.

6.4. סטיה ניכרת

6.4.1	לענין קוי הבניין ומס' הקומות, נספח הבינוי של הבניין ברח' הירקון מחייב וכל סטיה מקווי הבניין וממספר הקומות תהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.
6.4.2	השפ"פ ומבואת הכניסה יהיו במפלס הרחוב. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו. לענין סעיף זה ולצורך התאמה אדריכלית, הפרש של עד 50 ס"מ לא יחשב סטיה ניכרת ובלבד שלא יותקנו מדרגות או מכשולים אחרים העלולים לפגוע ברציפות המרחב הציבורי.

6.5. הפקעות לצרכי ציבור

6.5.1	כל השטחים המסומנים בתשריט המיועדים לצרכי ציבור, יירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש עיריית תל אביב יפו כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף, אדם או חפץ ומשותררים מכל שיעבוד וחזקה, העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התביע.
-------	--

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2. מימוש התוכנית

זמן ביצוע לתוספת הבניה מתוקף תכנית זו, כ- 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: צבי רז	חתימה: צפון הירקון חל אגרי בע"מ	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: חב' צפון הירקון בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 514019579	
יזם בפועל	שם: צבי רז	חתימה: צפון הירקון חל אגרי בע"מ	תאריך:
	תאגיד: חב' צפון הירקון בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 514019579	
בעל עניין בקרע (תא הקטנה)	שם: צבי רז	חתימה: צפון הירקון חל אגרי בע"מ	תאריך:
	תאגיד: חב' צפון הירקון בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 514019579	
בעל עניין בקרע (שינקין 65)	שם: יצחק בן-שוהם עמית אריסון	חתימה: שימור העיר הלבנה ש.מ. 550221824 נאמצעות פאנאון הארץ בע"מ - שותף כלל ח.פ. 514618096	תאריך: 17.1.13
	תאגיד: שימור העיר הלבנה שותפות מוגבלת	מספר תאגיד: מס. שותפות 550221824	
עורכי התוכנית	שם: אדר' רני זיס	חתימה: רני זיס, אדריכלים בע"מ	תאריך:
	תאגיד: רני זיס אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 512320300	
	שם: אדר' גידי בר-אוריין	חתימה: אדר' גידי בר-אוריין	תאריך: 12.1.13
	תאגיד: בר-אוריין אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 512383142	