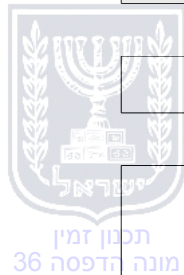


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0704874

תא/ מח/ 4914 - מתחם השוק היווני



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/03/2021

לאשר את התוכנית

08/06/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם השוק היווני ממוקם בצפון יפו, בין הרחובות יפת, בית אשל, פנחס בן יאיר ויועזר איש הבירה. על המתחם חלה תכנית תא/ במ/ 45 / 2572, אשר מגדירה במתחם מבנים לשימור א, מבנה לשימור ב, וכן מבנים בהם קומת הקרקע בלבד הינה לשימור. אופי הבניה במתחם כיום הוא מבנים בני קומה אחת, המגיעים לקו בניין 0 לרחוב. מטרת התכנית היא לשמר את הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים של מתחם השוק היווני, תוך הפיכתו למתחם עירוני פעיל ושוקק המערב שימושי מלונאות, מסחר ומגורים, בשילוב של מבנים לשימור ובניה חדשה. לשם כך, מציעה התכנית שימור של המבנים על פי תכנית תא/ במ/ 45 / 2572: שימור א' למבנים בקדמת חלקות 7,8,114, שימור ב' למבנה באחורי חלקה 15, ושימור קומת הקרקע במתחם כולו. התכנית קובעת ייעוד עבור מסחר ותיירות במבנים הגובלים עם כיכר השעון (מבנים 7A,8A, 10,114) בהיקף של 4658 מ"ר מלוויים בחזית מסחרית לרחוב ובעורף המתחם ייעוד מגורים ומסחר (מבנים 12, 14, 14, 16, 17, 12, 15, 8B, 7B) מלווה בחזית מסחרית לרחוב. התוכנית מוסיפה שטחי מלונאות בהיקף של 4658 מ"ר עבור כ-85 חדרים, ו- 1226 מ"ר שטחי שירות עבור מגורים. סך השטחים העלל קרקעיים יהיו 21,118 מ"ר המהווים 3.7 רח"ק. סה"כ יח"ד במתחם יהיו 155. בנוסף, התכנית מציעה פתרון של תשתיות בראייה מתחמית: חנייה, מיגון, חדרי חשמל ופינוי אשפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תא/ מח/ 4914 - מתחם השוק היווני

מספר התכנית 507-0704874

7.540 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 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 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	177210
קואורדינאטה Y	662475

1.5.2 תיאור מקום

מתחם השוק היווני נמצא בצפון יפו, גובל במזרח עם רחוב שמעון הצדיק, בדרום מערב עם רחוב בית אשל, בצפון מערב עם רחוב דוד רזיאל וכיכר השעון ובצפון עם מגרשי מגורים קיימים.

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	הגמנסיה העברית	10	
תל אביב-יפו	הגמנסיה העברית	8	
תל אביב-יפו	הגמנסיה העברית	9	
תל אביב-יפו	הגמנסיה העברית	12	
תל אביב-יפו	הגמנסיה העברית	5	
תל אביב-יפו	הגמנסיה העברית	4	
תל אביב-יפו	הגמנסיה העברית	7	
תל אביב-יפו	יהושע בן פרחיה	4	
תל אביב-יפו	יהושע בן פרחיה	2	
תל אביב-יפו	יהושע בן פרחיה	1	
תל אביב-יפו	יהושע בן פרחיה	3	
תל אביב-יפו	יועזר איש הבירה	9	
תל אביב-יפו	יועזר איש הבירה	6	
תל אביב-יפו	יועזר איש הבירה	7	
תל אביב-יפו	יועזר איש הבירה	5	
תל אביב-יפו	פנחס בן יאיר	6	
תל אביב-יפו	פנחס בן יאיר	4	
תל אביב-יפו	פנחס בן יאיר	8	
תל אביב-יפו	פנחס בן יאיר	3	
תל אביב-יפו	פנחס בן יאיר	10	
תל אביב-יפו	שמעון הצדיק	22	
תל אביב-יפו	שמעון הצדיק	20	
תל אביב-יפו	שמעון הצדיק	18	

השוק היווני

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7071	מוסדר	חלק	7-8, 10, 12-17, 97, 99-100, 114-115	95-96

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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות 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/ 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
תא/ ע	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע ממשיכות לחול.	3275		28/11/1985
תא/ 5000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 5000 ממשיכות לחול.	7407	1792	22/12/2016
תא/ 452	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 452 תחולנה על תכנית זו	1090	1315	14/05/1964
תא/ במ/ 45 / 2572	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ במ/ 45 / 2572 ממשיכות לחול.	4306	3371	25/05/1995



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן פיבקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן פיבקו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	17/08/2020	אילן פיבקו	12: 32 17/09/2020		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		29/04/2019	רפאל קונפורטי	13: 29 03/07/2019		לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1		05/06/2019	אייל זיו	15: 47 05/06/2019	חלקה 10	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1		05/06/2019	אייל זיו	16: 04 05/06/2019	חלקה 112	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1		05/06/2019	אייל זיו	16: 01 05/06/2019	חלקה 114	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1		05/06/2019	אייל זיו	15: 49 05/06/2019	חלקה 12	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1		05/06/2019	אייל זיו	15: 51 05/06/2019	חלקה 13	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1		05/06/2019	אייל זיו	15: 53 05/06/2019	חלקה 14	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1		05/06/2019	אייל זיו	15: 56 05/06/2019	חלקה 15	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1		05/06/2019	אייל זיו	15: 57 05/06/2019	חלקה 16	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1		05/06/2019	אייל זיו	15: 59 05/06/2019	חלקה 17	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1		05/06/2019	אייל זיו	16: 07 05/06/2019	חלקה 7	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1		05/06/2019	אייל זיו	15: 45 05/06/2019	חלקה 8	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1		09/09/2019	אייל זיו	10: 58 09/09/2019	חלק א- רקע למתחם	לא
תנועה	מנחה	1: 1	2	02/07/2020	עירד שרייבר	12: 52 04/08/2020	נספח תנועה מילולי	לא
תנועה	מנחה	1: 250		28/04/2021	עירד שרייבר	12: 36 29/04/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/04/2019	מרזוק חרזאללה	12: 35 17/09/2020		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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			פוגלר בשוק היווני, יפו -שותפות מוגבלת	הוד השרון	הנגר	24	054-4884884		oded@fogller.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פוגלר בשוק היווני, יפו- שותפות מוגבלת	הוד השרון	הנגר	24	054-4884884		oded@fogller.com

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	אילן פיבקו		אילן פיבקו אדריכלים	תל אביב- יפו	המגדלור	13	03-6812027		office@pivko.com
אדריכל שימור	אדריכל	אייל זיו	104602	אייל זיו אדריכלים	תל אביב- יפו	בית אשל	14	03-6822296		a.arch@eyalziv.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מרזוק חרזאללה	1399		זמר	מרגיה	1	052-6462818		glogold.eng@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	רפאל קונפורטי	411	קונפורטי רביב	תל אביב- יפו	שילה	2	03-6952020		
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	122440		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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**

חיזוק מתחם השוק היווני והפיכתו למתחם עירוני משמעותי ושוקק בעיר הכולל שימושים מעורבים של מסחר, מגורים ומלונאות, ע"י הוספת זכויות עבור מלונאות וניוד שטחי המגורים ממגרשי המלונאות לשאר המגרשים במתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 36

- א. פיצול חלקות 7, 8 על בסיס קונטור מבנים קיימים לשימור.
- ב. שינוי יעוד ממגורים א' ליעוד מסחר ותיירות בחלקות 7B, 8B, 10, 114.
- ג. שינוי יעוד ממגורים ב' ליעוד מגורים ומסחר בחלקות 12, 15, 17.
- ד. שינוי יעוד ממגורים א' ליעוד מגורים ומסחר בחלקות 13, 14, 7A, 8A, 16.
- ה. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ו. ניוד שטחי המגורים מהמגרשים 7B, 8B, 114, 10 לחלקות בייעוד מגורים ומסחר.
- ז. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות עבור מגרשים בייעוד מסחר ותיירות.
- ח. תוספת שטחי שירות למסחר ולמגורים בייעוד מגורים ומסחר, לצורך עמידה בתקנות תכנון ובנייה.
- ט. קביעת מספר הקומות בכל המתחם עד קומת קרקע + 3 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגה, מלבד במבנים לשימור א'.
- י. שינוי קו בניין פנימי במגרשים 13, 14 לצורך שיפור גאומטריית החצר הפנימית.
- יא. קביעת הסדרי חנייה, פינוי אשפה ומתקנים טכניים למתחם.
- יב. קביעת הוראות בינוי ושימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	97
דרך משולבת	100, 99, 96, 95
מגורים ומסחר	7A, 8A, 12 - 17
מסחר ותיירות	7B, 8B, 10, 114

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	7A, 8A, 12 - 17
בלוק מבנה לשימור	מסחר ותיירות	7B, 8B, 10, 114
מבנה לשימור	דרך משולבת	100, 95
מבנה לשימור	מגורים ומסחר	15
מבנה לשימור	מסחר ותיירות	7B, 8B, 114
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	100, 99, 95
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותיירות	7B, 8B, 10, 114

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

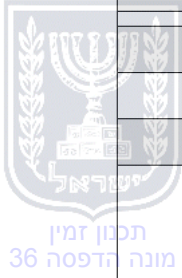
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	147	1.95
דרך משולבת	1,725.2	22.88
מגורים א	3,658	48.51
מגורים ב	2,010	26.66
סה"כ	7,540.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	139.9	1.86
דרך משולבת	1,722.25	22.87
מגורים ומסחר	4,226.61	56.13
מסחר ותיירות	1,440.99	19.14
סה"כ	7,529.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק.
4.1.2	הוראות
א	תנועה פיתוח הדרך יהיה על פי תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת שתאושר על ידי הרשויות המוסמכות.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב בכפוף לסעיף 6.9 בהוראות. שטח למעבר הולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.
4.2.2	הוראות
א	תנועה הדרך המשולבת תשמש כמדרכוב להולכי רגל בלבד. פיתוח הדרך יהיה על פי תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת שתאושר על ידי הרשויות המוסמכות.
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	א. קומת המרתף: מיגון, שטחי שירות, חדרי אשפה ואופנים, חללים טכניים ואחסנה, חניה בכפוף לסעיף 4.3.2 ג' בהוראות. ב. קומת הקרקע: מסחר, ושטחי שירות ואחסנה למסחר, שימושים לרווחת הדיירים, חדרים טכניים, מגורים ומבואות כניסה. ג. בקומות הטיפוסיות יותרו שימושי מגורים בלבד. ד. בקומת הגג יותרו שימושי מגורים ושימושים טכניים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גובה המבנים עד 4 קומות כולל קומת קרקע וקומה חמישית חלקית. 2. גובה קומות יהיה גובה קומת הקרקע על פי תיק התיעוד. בנוסף 1 מ' תקרת טרנספורמציה ומערכות מעל קומת הקרקע, מעליה 3 קומות בגובה ממוצע של 3.20 מ', מעליהן קומה בנסיגה+גג טכני בגובה של 5 מ', (כולל מעקה הגג). 3. תכסית קומת הגג תהיה עד 75% ותהיה בנסיגה מינימלית של 1.2 מ'. 4. תותר הצמדה של חדרי מדרגות ומעלית בלבד לחזית בקומות הגג ללא נסיגה מעבר לאמור בס"ק 3 לעיל. 5. קומת הגג תהיה בעלת גג שטוח.
ב	קווי בנין



4.3	מגורים ומסחר
	<p>1. קווי הבניין לרחוב יהיו בקו אפס.</p> <p>2. קווי בניין בתוך המגרש יקבעו עפ"י המסומן בתשריט. לא תותר בנייה/גדרות מעבר לקוי בניין לרחוב למעט מרפסות.</p> <p>3. בקומות מעל קומת הקרקע תותר בניית מרפסות הבולטות עד 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי, או לפי המרפסות הקיימות במבנים לשימור עפ"י תיק התיעוד.</p> <p>4. לכיוון רחובות הצרים מ-8 מ', תותר בניית מרפסות הבולטות עד 1 מ' מקו הבניין הקדמי. או לפי להמרפסות הקיימות במבנים לשימור עפ"י תיק התיעוד.</p> <p>5. תותר נסיגה מקו בניין לצורך מרפסות בשיעור של עד 20% מאורך חזית ובלבד שהחזית תתוכנן כהמשך לעיצוב הבניין.</p> <p>6. אורך המרפסות יהיה עד 4 מטר למרפסת. סה"כ אורך המרפסות בקומה לא יעלה על 50% מאורך החזית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>בתאי שטח 12 ו/או 15 בלבד תתאפשר הקמת חניון תת קרקעי בהיקף של עד 80 מקומות חניה. מקומות החניה ישמשו את כלל המגורים במתחם.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>שטחי האחסנה של המסחר יוכלו להיבנות כחלק אינטגרלי מהיחידות המסחריות, ובלבד ששטח האחסנה יוגבל ל-25% מהשטח של היחידה המסחרית.</p>
ה	<p>תחזוקה</p> <p>חדרי האשפה ימוקמו בקומת הקרקע או המרתף בכל מבנה. יותר פינוי לחדר אצירה מרכזי שישרת את כלל המתחם.</p> <p>חדרי האשפה של האזור המסחרי יופרדו מאלו של המגורים.</p>
4.4	מסחר ותיירות
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. קומת הקרקע: מסחר וכן כל שימושי המלונאות ושטחי השירות הנדרשים לכך למעט חדרי מלון.</p> <p>ב. כל הקומות מעל קומת הקרקע תהיינה בשימוש מלונאי בלבד: חדרי מלון ושטחי שירות נלווים.</p> <p>ג. קומות המרתף: עפ"י תכנית ע' כולל מיגון עבור שטחי המסחר, ושטחי שירות וחללים טכניים.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה המבנים לשימור א', כאמור בסעיף 6.2 בהוראות, יהיו בהתאם לתיק התיעוד.</p> <p>2. במבנים בהם קומת הקרקע בלבד הינה לשימור, עד 4 קומות כולל קומת קרקע וקומה חמישית חלקית.</p> <p>3. גובה קומות המבנים בהם קומת הקרקע בלבד הינה לשימור: גובה קומת הקרקע על פי תיק התיעוד, בנוסף 1 מ' תקרת טרנספורמציה ומערכות מעל קומת הקרקע, מעליה 3 קומות בגובה ממוצע של 3.20 מ', מעליהן קומה בנסיגה+גג טכני בגובה של 5 מ' (כולל מעקה גג)</p> <p>4. תכסית קומת הגג תהיה עד 75% ותהיה בנסיגה מינימלית של 1.2 מ'.</p> <p>5. תותר הצמדה של חדרי מדרגות ומעלית בלבד לחזית בקומות הגג ללא נסיגה מעבר לאמור בס"ק 4.</p>

4.4	מסחר ותיירות
	<p>6. קומת הגג תהיה בעלת גג שטוח או גג רעפים. לא יתאפשר שילוב של גג רעפים וקומה בנסיגה. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 50%.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין לרחוב יהיו בקו אפס. 2. קווי בניין בתוך המגרש יקבעו עפ"י המסומן בתשריט. 3. בקומות מעל קומת הקרקע תותר בניית מרפסות הבולטות עד 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי, או לפי המרפסות הקיימות במבנים לשימור עפ"י תיק התיעוד. 4. לכיוון רחובות הצרים מ-8 מ', תותר בניית מרפסות הבולטות עד 1 מ' מקו הבניין הקדמי, או לפי המרפסות הקיימות במבנים לשימור עפ"י תיק התיעוד. 5. תותר נסיגה מקו בניין לצורך מרפסות בשיעור של עד 20% מאורך חזית ובלבד שהחזית תתוכנן כהמשך לעיצוב הבניין. 6. אורך המרפסות יהיה עד 4 מטר למרפסת. סה"כ אורך המרפסות בקומה לא יעלה על 50% מאורך החזית.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. חזית המלון תהיה חזית פעילה ובעלת שימושים מסחריים או שימושי מלון הנגישים לכלל הציבור. 2. שטחי האחסנה של המסחר יוכלו להיבנות כחלק אינטגרלי מהיחידות המסחריות, ובלבד ששטח כל יחידת אחסנה יוגבל ל-25% מהשטח של היחידה המסחרית.</p>
ד	<p>תחזוקה</p> <p>חדרי האשפה ימוקמו בקומת הקרקע או המרתף בכל מבנה. יותר פינוי לחדר אצירה מרכזי שישרת את כלל המתחם.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. מספר יחידות מלונאיות: 85-100, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. 2. השימוש למלונאות יהיה בבעלות אחודה. 3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
396	0	0	0	0	3	5	22.9	33	(1) 2790		1159	2216	930	12	12		מגורים ומסחר	
300	0	0	0	0	1	5	22.4	25	(2) 270		839	1665	642	13	13		מגורים ומסחר	
312	0	0	0	0	1	5	22.1	26	170		854	1800	731	14	14		מגורים ומסחר	
252	0	0	0	0	3	5	22.7	21	(1) 1812		744	1497	604	15	15		מגורים ומסחר	
84	0	0	0	0	1	5	21.5	7	170		316	541	200	16	16		מגורים ומסחר	
204	0	0	0	0	1	5	21.5	17	170		646	1239	476	17	17		מגורים ומסחר	
168	0	0	0	0	1	5	22	14	170		461	989	370	7A	7A		מגורים ומסחר	
144	0	0	0	0	1	5	22.1	12	170		396	858	294	8A	8A		מגורים ומסחר	
1860								155	5031		5415	10805	4247			<סך הכל>	מגורים ומסחר	
160	0	0	0	0	1	5	22.1	(3) 20	170		164	931	246	10	10		מסחר ותיירות	
360	0	0	0	0	1	(5) 5	(4) 22.2	(3) 45	170		374	2121	678	114	114		מסחר ותיירות	
40	0	0	0	0		2	15.6	(3) 5			37	208	101	7B	7B		מסחר ותיירות	
120	0	0	0	0	1	2	15.6	(3) 15	170		123	700	396	8B	8B		מסחר ותיירות	
680								85	510		698	3960	1421			<סך הכל>	מסחר ותיירות	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

הערה ברמת הטבלה:

- א. במסגרת הבקשות להיתרי בניה יותר ניווד שטחי מרתף בין תאי השטח לצורך פתרונות מיגון/חדרי שנאים/ חדרים טכניים שונים המשמשים את כלל המתחם.
- ב. במבנים לשימור א', בתאי שטח B7, B8 ו-114 המסומנים בתשריט כמבנים 1-3, לא תותר תוספת קומות וגובה המבנה ומספר הקומות יהיה בהתאם לתיק התיעוד, כמפורט בסעיף 4.2.2 א' (1) בהוראות.
- ג. תתכן סטייה בגובה המבנים בהתאם לשימור קומת הקרקע, על פי סעיפים 3.2(א)4.2 ו-4.4(א)3, אשר הוראותיהם יגברו על האמור בטבלה זו.
- ד. השטח למרפסות עבור יח"ד הוא 12 מ"ר, השטח עבור מרפסות לחדר מלון הוא 8 מ"ר.
- ה. מתוך שטחי המגורים העיקריים, עד 2,575 מ"ר יהיו עבור שימושי מסחר.
- ו. מתוך שטחי המסחר ותיירות העיקריים עד 830 מ"ר יהיו עבור שימושי מסחר.
- ז. יותר ניווד זכויות לתיירות ומסחר ממגרש למגרש באותו הייעוד כל עוד ישמרו קווי הבניין והגובה המותרים.
- ח. יותר ניווד חדרי מלון ממגרש למגרש כל עוד מס' חדרי המלון במתחם הוא בין 85-100 חדרים.
- ט. יותר ניווד זכויות למגורים בין מגרשים באותו הייעוד כל עוד ישמרו קווי הבניין והגובה המותרים.
- י. יותר ניווד יח"ד ממגרש למגרש באותו הייעוד על עוד סך היח"ד במתחם עומד על 155 יח"ד.
- יא. לא תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתא שטח זה ימוקמו פתרונות חניה לכלל המגורים.
- (2) בתא שטח זה ימוקם פתרון מיגון תת קרקעי עבור שטחי המסחר בכלל המתחם. אם לא יאושר פתרון מיגון זה, תתאפשר חלוקת השטחים לשאר תאי השטח עבור פתרון מיגון אחר.
- (3) חדרי מלון.
- (4) בתחום המבנה לשימור (המסומן בתשריט כמבנה 3) הגובה יהיה עפ"י תיק התיעוד.
- (5) בתחום המבנה לשימור (המסומן בתשריט כמבנה 3) מס' הקומות יהיה עפ"י תיק התיעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בניה ירוקה</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא, ההנחיות המרחביות, מגבלות בניין לשימור והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 שימור</p> <p>1. המבנים לשימור על פי הקבוע בתכנית תא/ במ/ 45/ 2572, והם מסומנים בתשריט וממוספרים. מבנים 1-3 הינם מבנים לשימור א', מבנים 4-12, 14 הינם בעלי קומת קרקע לשימור, ומבנה מס' 13 הינו מבנה לשימור ב'.</p> <p>מבנה לשימור א':</p> <p>א. לא תותר הריסת בניין לשימור א' ולא תותר בו כל תוספת.</p> <p>ב. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של הבניין תעשה לאחר קבלת אישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך.</p> <p>ג. למרות האמור לעיל בסעיף קטן א', תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של מחיצות פנימיות כדי לאפשר תפקוד יעיל של המבנה, הכל עפ"י תיק התיעוד המפורט ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>מבנה לשימור ב':</p> <p>א. לא תותר הריסת בניין לשימור ב'.</p> <p>ב. תותר תוספת בנייה חדשה אשר מתחשבת באיכויות הארכיטקטוניות וההיסטוריות של המבנה ובפרטים הראויים לשימור.</p> <p>ג. למרות האמור לעיל בסעיף קטן א', תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של מחיצות פנימיות כדי לאפשר תפקוד יעיל של המבנה, הכל עפ"י תיק התיעוד המפורט ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>קומת קרקע לשימור:</p> <p>א. לא תותר הריסת קומת קרקע לשימור.</p> <p>ב. תותר תוספת בנייה חדשה אשר מתחשבת באיכויות הארכיטקטוניות וההיסטוריות של המבנה ובפרטים הראויים לשימור.</p> <p>ג. למרות האמור לעיל בסעיף קטן א', תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של מחיצות פנימיות כדי לאפשר תפקוד יעיל של המבנה, הכל עפ"י תיק התיעוד המפורט ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. הנחיות שימור:</p> <p>1. כל המבנים במתחם ישוקמו בהתאם לתיקי התיעוד.</p> <p>2. ישוקמו פתחים מקוריים של החנויות- דלתות, חלונות וכו'. הפתחים יאופיינו במערכת שילוט מסחרי התואמת את אופי הרקמה ובהתאם לעקרונות תיקי התיעוד.</p> <p>3. ישוקמו חזיתות האבן בהתאם למקור. בעבודות שיקום האבן ישוקמו האבנים בהתאם למקור, כולל קרניזים, קשתות וספי אבן בפתחים מסחריים וכן בחלונות.</p> <p>האבן תהיה בהתאם לאבן המקור- אבן כורכר או אבן גיר ירושלמית, הכל בהתאם למיקום בחזית.</p> <p>4. כל החיזוקים למבנים, כולל חיזוקים לתוספות קומות, יהיו פנימיים וללא פגיעה בחזיתות</p>	<p>6.2</p>





שימור	6.2
<p>המבנה.</p> <p>5. תותר בקומת הקרקע חדרי מדרגות ומעליות כשטחי שירות של תוספות הבניה.</p> <p>6. שימור המבנה בחזית הפונה לכיכר השעון יכלול הסרת תוספות מאוחרות, שימור ושחזור קירות המבנה החיצוניים (העשויים טיח ואבן בבניה מיוחדת), בנוסף השימור יכלול:</p> <p>א. שחזור גגות רעפים</p> <p>ב. שחזור מרפסות</p> <p>ג. שחזור כניסות מקוריות</p> <p>ד. שחזור העיטורים בטיח</p> <p>ה. שחזור מערכות טיח וצבע מקוריות כל זאת בהתאם לתיק התיעוד המלא שנעשה למתחם. כמו כן, לא תותר סגירת מרפסות פתוחות.</p> <p>7. חזיתות המבנים ישומרו וישוחזרו ע"פ הפרטים המקוריים, בהתאם לתיקי התיעוד, ובאישור מהנדס העיר. אפיון הפתחים יהיה בהתאם לתיק התיעוד לפי פרטים טיפוסיים בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>8. תותר הוספת קומות מעל המבנים הקיימים, בכפוף לחיזוק ופתרונות הנדסיים שאינם פוגעים בחזיתות לשימור. אופי תוספות הבניה, הפרטים וחומרי הגמר, סוג הפרטים יהיו בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>9. כל מערכות המיזוג והתשתיות, כבלי חשמל, יוסרו מחזיתות הבניין לשימור וישולבו בבניה החדשה, כך שלא תפגע בחזיתות המבנים ההיסטוריים.</p> <p>10. תכנון מרתפים במבנים קיימים מותנה באישור קונסטרוקטור להתכנות יציבות המבנה בעת חפירת מרתפים.</p> <p>11. למתחם 7 שערים, 3 שערים פונים לכיכר השעון, 2 פונים לרחוב בית אשל, ועוד 2 לחזיתות אחריות. יש להשאיר את מערך השערים פתוח לציבור וכמובן צירי הרחובות המחברים את רקמת העיר הקיימת עם רחובות השוק.</p> <p>12. כל עבודות השימור יעשו בליווי אדריכל שימור.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול בין היתר התייחסות לחומרי גמר, מיקום למסתורי כביסה והסתרת מסתורי כביסה ומתקנים טכנים על הגגות. מסמך סביבתי, כמפורט בסעיף 6.7 בהוראות אלה יבחן במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. היתר הבנייה יוצא לכל מגרש בנפרד אך יתחשב בפתרונות המשותפים לכלל המתחם.</p> <p>3. כל בקשה להיתר הכוללת בניין או חלקי בניין לשימור תכלול תיק תיעוד מפורט.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה לתוספת הבניה בכל המבנים לשימור יהיה חו"ד מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו לתיק התיעוד המפורט, ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתיק התיעוד המפורט.</p> <p>5. תנאי להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה הכנת תכנית דיגום גז קרקע שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>אם נמצאו חריגות בריכוזי מזהמים נדיפים בגז הקרקע יקבע בהיתר כי יידרש מיגון של המבנה. מיגון המבנה יעשה על פי מפרט המיגון של המשרד להגנת הסביבה או לחלופין, ובאישור המשרד להגנת הסביבה, יבוצע סקר סיכונים ויוגש לאישורו.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה, במגרש שבו נמצאו חריגות, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור הגורם המוסמך.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה למלון יהיה עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות.</p>	

	תנאים למתן היתרי בניה	6.3
	<p>8. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת השלמת החניונים בתאי שטח 12 ו-15.</p> <p>9. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק במבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
	תנאים למתן היתרי איכלוס	6.4
	<p>תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור הגורם המוסמך, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p>	
	איחוד וחלוקה	6.5
	<p>האיחוד והחלוקה יבוצעו על פי ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
	היטל השבחה	6.6
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
	<p>א.. הוראות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות הבניה תוטמענה בתכנית העיצוב האדריכלית טרם מתן היתרי ההריסה/ בניה.</p> <p>ב. תנאי לתחילת ביצוע עבודות יהיה הגשת דו"ח סביבתי למניעת מפגעים בשלב הביצוע. הדו"ח יתייחס בין היתר להיבטים של מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר, כתוצאה מהריסה ובניית מבנים בסמוך לשימושים רגישים. הדוח יוגש בתיאום ולאישור היחידה הסביבתית. בנוסף, לא תותר גריסת פסולת בנין באתר, וזו תועבר לתחנת מעבר שבה מתקיימת פעולת גריסה ומיון של פסולת זו.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הינו אישור הרשות לאיכות הסביבה על מסמך למניעת מטרדים סביבתיים מהאזור המסחרי, לרבות פסולת בנין ואסבסט, רעש, איכות אוויר, קרינה ומטרדי ריח.</p>	
	רישום שטחים ציבוריים	6.8
	<p>השטחים המיועדים לדרכים ירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה.</p>	
	תנועה	6.9
	<p>א. תקן חניה ביעוד "מסחר ותיירות" יהיה אפס.</p> <p>ב. תקן החניה למסחר ביעוד "מגורים ומסחר" יהיה אפס.</p> <p>ג. חניה למגורים ולרכב דו גלגלי- תינתן בתת הקרקע במגרשים 12 ו- 15 כדלקמן:</p> <p>חניה למגורים עד 80 חניות למגורים בתת הקרקע. תקן חניה לרכב דו גלגלי יהיה לפחות עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. חניות לאופניים יהיו עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר וינתן בתת הקרקע בכל תאי השטח בתחום התכנית.</p> <p>ה. לא תתאפשר כניסת כלי רכב לדרך המשולבת, למעט רכב תפעולי.</p> <p>ו. יובטח מעבר חופשי של הציבור בסמטאות וברחובות בכל שעות היממה.</p> <p>ז. פיתוח הדרך יהיה עפ"י תכנית הסדרי תנועה וחנייה מפורטת אשר תאושר ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות התייחסות לנושא נטיעות לאורך מדרכות, ליצירת צל רציף, בהתאם למסמך מדיניות לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני (דצמבר 2015) של הוועדה המחוזית.</p>	
	ניהול מי נגר	6.10
	<p>תישמר 15% תכסית פנויה מבינוי בתחום התכנית, עבור חלחול והחדרת מי נגר.</p>	

6.11	סטיה ניכרת
	סגירת שטח מרפסות תהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מימוש התכנית יהיה תוך עשר שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36