

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0912105

תא/מק/5011 - מונטיפיורי 9-11



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת זו הינה תוכנית בסמכות הוועדה המקומית, שמטרתה עידוד מלונאות ברחבי העיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי המלון בעיר, עידוד עירוב השימושים לאורך צירי רחובות עירוניים הסמוכים למרכז עסקים ראשי ההיסטורי של תל אביב ועידוד תהליך ההתחדשות העירונית.

התוכנית ממוקמת לאורך רחוב מונטיפיורי מדרום. מצידה המזרחי נמצאת חלקה 26 (מונטיפיורי 13) ומערב חלקה 30 (מונטיפיורי 7) בצידה הצפוני גובלת עם חלקות 19,20,21 (קלישר 42,44,46 בהתאמה)

שטח התוכנית הינו כ-1.23 דונם.



תכנון זמין
הדפסה 26

במגרשים נשוא התוכנית ניתנו בספטמבר 2019 היתרי בניה (18-0582, 18-0583, 18-0584) להריסה והקמת בנייה חדשה למגורים בת 5 קומות וקומת גג חלקית מכוח תכנית 44 ותוכנית מתאר ארצית 38. היתרים אלו קבעו את נפחי הבניה למגורים אשר במסגרת תוכנית זו מוסבים למלונאות. מכוח היתרים אלו המבנים שהיו קיימים במגרש נהרסו ועבודות הבניה בשטח להקמת המבנה החדש לקראת סיומן.

במסגרת התוכנית נקבעות הוראות לאיחוד החלקות המאפשרות לראשונה את החלת תכנית 281, וקביעת ייעוד מלונאי לצמיתות במגרש עם חזית מסחרית והוראות בינוי ועיצוב להקמת המלון בן 140 חדרים לפחות, בהתאם להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה.

במסגרת תוכנית זו מתירים הקמת מבנה בין 5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וקומה נוספת בה תותר הקמת בריכה ושירותים נלווים לבריכה בתכסית של 30 אחוז מהקומה, הכל כמפורט בנספח הבינוי והעיצוב של התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תא/מק/5011 - מונטיפיורי 9-11

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

507-0912105

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

1.322 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|-------------|
| מרחב תכנון מקומי | תל אביב-יפו |
| קואורדינאטה X | 178446 |
| קואורדינאטה Y | 663605 |

1.5.2 תיאור מקום

מדרום רח' מונטיפיורי, מצפון חלקות 19,20,21, ממעי' 30, ממז' חלקה 26.

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 | מונטיפיורי | 11 | |
| תל אביב-יפו | מונטיפיורי | 9 | |
| תל אביב-יפו | מונטיפיורי | 9א | |

שכונה לב תל אביב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6920 | מוסדר | חלק | 27-29 | |

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 12/02/2020 | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 1 |
| 23/08/2006 | 4684 | 5568 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 18 / 4 |
| 13/12/2016 | 1488 | 7400 | תכנית זו כוללת תמריצים שניתנו בהיתרי בנייה לחיזוק מתוקף תמא 38/3 ערב תכנית זו. לא יינתנו תמריצים נוספים לחיזוק מתוקף תמ"א 38 על שינוייה מעבר למאושר בהיתרי הבנייה. | כפיפות | תמא/ 38 / 3 / א |
| 03/07/1975 | 1832 | 2123 | תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/1200 בתחום הקו הכחול | החלפה | תא/ 1200 |
| 20/11/1941 | | 1142 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 44. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תא/ 44 |
| 21/04/1994 | 2974 | 4208 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג ממשיכות לחול. | שינוי | תא/ ג |
| 15/01/2004 | 1594 | 5264 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תא/ ע/ 1 |
| 22/12/2016 | 1792 | 7407 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תא/ 5000 |
| 27/12/1951 | 268 | 206 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 281 ממשיכות לחול. | שינוי | תא/ 281 |





תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | גדעון בר אוריין | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | גדעון בר אוריין | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 11: 41 04/02/2021 | ברני גטניו | 24/12/2020 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |
| לא | ניספח_בינוי_ועיצוב_מחייב ל: גובה המבנה מספר קומות קווי בניין הנחיות עיצוביות | 10: 50 04/02/2021 | גדעון בר אוריין | 24/01/2021 | | 1: 250 | מחייב | בינוי |
| לא | טבלת_הקצאה | 09: 52 31/05/2021 | שלומי מערבי | 23/05/2021 | | | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | נספת_עצים | 12: 50 31/01/2021 | נמרוד שיינר | 20/01/2021 | | 1: 1250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספת_תנועה | 11: 13 02/02/2021 | לב ללציוק | 31/01/2021 | | 1: 250 | מנחה | תנועה |

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 | | | העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ | תל אביב- יפו | בלפור | 44 | 03-5668001 | | amikam@whitecity.co.il |
| | פרטי | | | ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ | תל אביב- יפו | המרד | 29 | 08-6386604 | | magid@isrotel.co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|----------------------------------|-----------------|-------|-----|------------|-----|------------------------|
| פרטי | | | העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ | תל אביב- יפו | בלפור | 44 | 03-5668001 | | amikam@whitecity.co.il |
| פרטי | | | ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ | תל אביב- יפו | המרד | 29 | 08-6386604 | | magid@isrotel.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----|-----------|----------------|---------------|----------------------------------|-----------------|------------|-----|------------|-----|-----------------------|
| אחר | מיופה כוח | יצחק בן שהם | | העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ | תל אביב- יפו | אנגל | 7 | 03-5668001 | | itzik@whitecity.co.il |
| אחר | מיופה כוח | ארז ללצ'וק | | | רמת גן | ז'בוטינסקי | 7 | | | erez@noamadv.co.il |
| אחר | מיופה כוח | משה מגיד | | ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ | תל אביב- יפו | המרד | 29 | 03-5177777 | | magid@isrotel.co.il |

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----|-----------|---------------|------------|----------|-------------|--------|------|-------|-----|--------------------------|
| אחר | מיופה כוח | מוריאל מטלון | | | תל אביב-יפו | אפקים | 24 | | | jmatalon@gornitzky.co.il |
| אחר | מיופה כוח | קארין פרמינגר | | | תל אביב-יפו | אוגרית | 14 א | | | karin.arch@gmail.com |

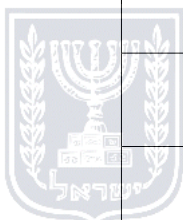


תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-----------|-----------------|------------|---|-------------|------------|-----|------------|------------|----------------------|
| | עורך ראשי | גדעון בר אוריין | | בר אוריין אדריכלים | תל אביב-יפו | בלפור | 44 | 0747884400 | | tlv@barorian.co.il |
| | מודד | ברני גטניו | 570 | בני ברק דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ | בני ברק | בר כוכבא | 23 | 03-7541014 | 03-7516356 | meitalk@data.map.com |
| יועץ תחבורה | מהנדס | לב ללצ'וק | 73562 | | פתח תקוה | בן יהודה | 1 | | | |
| | שמאי | שלומי מערבי | 785 | שלומי מערבי | תל אביב-יפו | תמיר שמואל | 17 | 03-6993495 | | |
| | אגרונום | נמרוד שיינר | | | עין ורד | (1) | 1 | | | |

(1) כתובת: עין ורד ההדרים 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 |
|---------------|---|
| היתרי המגורים | היתרי בניה למגורים המפורטים להלן: מונטיפיורי 9-מס' היתר 18-0584 מונטיפיורי 9א-מס' היתר 18-0583 מונטיפיורי 11-18-0582 |
| תכנית המתאר | תכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו תא/5000 |

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**

עידוד המלונאות ברחבי העיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר באמצעות הבטחת הפעלתו של המבנה כמלון. חיזוק עירוב השימושים לאורך צירי רחובות עירוניים הסמוכים למרכז עסקים ראשי ההיסטורי של תל אביב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות בהסכמת בעלים במגרשים שברחוב מונטיפיורי 9, 9א, 11.
2. קביעת יעוד מלונאי לצמיתות וחזית מסחרית במגרש המאוחד (ששטחו מאפשר לראשונה החלת תכנית 281, לבניית מלון בן 140 חדרים לפחות).
4. התרת והסדרת מימוש זכויות בניה במגרש המאוחד בהתאם לנספח הבינוי ועיצוב המחייב של תכנית זו. זכויות אלה הינם מכוח תכניות תקפות ותמ"א 3/38/א (מכוחן ניתנו היתרי המגורים), תוספת קומה מכוח תכנית 281, ופרוטוקול 212 ב' לשטחי שירות למלונאות.
- 5 קביעת קו בניין קדמי במגרש המאוחד יהיה 3.0 מ'.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב להקמת המלון:
- 6.1 מבנה בן 5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וכן קומה נוספת בה תותר הקמת בריכה ושירותים נלווים לבריכה בתכסית של 30 אחוז מהקומה, כמפורט בנספח הבינוי ועיצוב של תוכנית
- 6.2 הגובה כולל של המבנה לא יעלה על 26.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (32.27 אבסולטי)
- 6.3 תותר הקמת מצללה מבטון כחלק המשכי למבנה
- 6.4 תותר הבלטת מרפסות של 1.6 מ' מעבר לקו בנין קדמי ועד 2.0 מ' מעבר קו בנין אחורי
- 6.5 תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 60 אחוז משטח המגרש המאוחד
- 6.6 הבלטת קומת המרתף בפינה הצפון מזרחית של המגרש לצורך הנגשת המבנה, הכל כמפורט בנספח הבינוי של תוכנית זו.
7. קביעה ורישום זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך רחוב מונטיפיורי בחלק הקדמי שבין קו המגרש לקו בנין הקדמי לטובת הרחבת המדרכה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | | תאי שטח |
|------------------------|------------------------|----------------|
| מלונאות (אכסון מלונאי) | | 1 |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| חזית מסחרית | מלונאות (אכסון מלונאי) | 1 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מלונאות (אכסון מלונאי) | 1 |

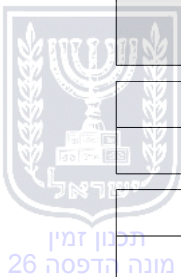
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------------|-------|--------|
| שטח לתכנון בעתיד | 1,322 | 100 |
| סה"כ | 1,322 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------------------|-----------|--------------|
| מלונאות (אכסון מלונאי) | 1,312.85 | 100 |
| סה"כ | 1,312.85 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מלונאות (אכסון מלונאי) |
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>מרתפים: לפי הוראות ע-1. כולל שטחים נלווים לשימוש מלונאי ושטחים נלווים לשימושים לתפעול המלון כגון משרדים, מטבח וחדרי ישיבות.</p> <p>קרקע: מלונאות עם חזית מסחרית. קומת הקרקע כלפי הרחוב תתוכנן כקומה מסחרית ומסחרית מלונאית. חזית זו תהיה פעילה פתוחה כלפי רחוב מונטיפיורי.</p> <p>קומות 1-5: שימושי מלונאות</p> <p>גג עליון: שימושים טכניים, בריכת שחיה, ומתקני עזר-עמדת מציל, מלתחות, ומתקני כושר. שימוש למלונאות הינו לצמיתות ובבעלות אחודה. כל שימוש אחר במבנה יהיה סטייה ניכרת לתוכנית זו.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות הבנייה להקמת מלון במגרש המאוחד יהיו בהתאם למפורט בסעיף 5 בתוכנית זו.</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>קביעת הוראות בינוי ועיצוב להקמת המלון במגרש המאוחד:</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר הקומות במבנה יעמוד על 5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וקומה חלקית נוספת בה תותר הקמת בריכה ושירותים נלווים לבריכה בתכסית של 30 אחוז מהקומה, כמפורט בנספח הבינוי ועיצוב של תוכנית. גובה הקומות: <ul style="list-style-type: none"> גובה קומת הקרקע המסחרית וגובה קומה טיפוסית יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי ועיצוב של תוכנית זו. גובה קומת הגג החלקית- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך כל גובה קומת הגג החלקית עד קצה מעקה הגג העליון הבנוי לא יעבור 4.5 מטרים מרצפת מפלס הכניסה לקומת הגג החלקית. הגובה כולל של המבנה לא יעלה על 26.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (32.27 אבסולוטי). תותר תוספת בגובה 2 מ' מעל גג עליון עבור מנדפים וארובות משטחי מסחר ומטבח מלון וגרטור לשעת חרום. תותר הבלטת מרפסות של 1.6 מ' מעבר לקו בנין קדמי ועד 2.0 מ' מעבר קו בנין אחור תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 60 אחוז משטח המגרש המאוחד הבלטת קומת המרתף בפינה הצפון מזרחית של המגרש לצורך הנגשת המבנה, הכל כמפורט בנספח הבינוי. תותר הקמת מצללה מבטון כחלק המשכי למבנה יותרו חצרות אנגליות בהתאם להיתרי המגורים. תכסית המרתפים תהיה בהתאם להיתרי המגורים כ 85%). כל תשתיות המבנה בקומת הגג החלקית, ימוקמו בנסיגה של לפחות 1 מ' ממישור חזיתות הקומות הטיפוסיות, ובקדמתה תתוכנן צמחיה כלפי הרחוב. מעקה הגג - פרטי מעקה מרפסת הגג החלקית יתואמו מול מחלקת השימור כתנאי להגשת |

| 4.1 | מלונאות (אכסון מלונאי) |
|-----|--|
| | בקשה להיתר. |
| ג | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב המלון יהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי ועיצוב המחייב של תוכנית זו, כולל המגרעת בין המבנים בחזיתות הקדמיות אשר תהיה במרווח של 5 מ' ובעומק של 10 מ' כמפורט בנספח הבינוי ועיצוב, למעט קומת הקרקע.</p> <p>נספח הבינוי והעיצוב נעשה בהתאם להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה. לעניין אורך המרפסות, נפח הטיח וכד' ההוראות כמפורט בהדמיה בנספח הבינוי והעיצוב המחייב. יותרו שינויים לא מהותיים בעיצוב, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>מרפסות :</p> <p>התרת תוספת מרפסות קדמיות ואחוריות במבנה בהתאם למפורט בנספח הבינוי והעיצוב .</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים עבור המרפסות יהיו בהתאם לתקנת הגוזזטראות -ליחידת האחסון המלונאי תותר מרפסת בשטח של עד 7 מטר רבוע מכוח תקנת הגוזזטראות. שטח זה ייועד למרפסות בלבד שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת. 2. תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין 3. קו המרפסות הקדמי והאחורי יהיה כמסומן בנספח הבינוי |
| ד | <p>זיקת הנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצטרף למדרכה הציבורית ויהווה חלק המשכי ממנה. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור כמסומן בתשריט. בתחום זיקת ההנאה יחול איסור בנייה הכולל הקמת גדרות, למעט מתקני אופניים. 2. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|---|-----------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-------|------------------------------|------------------------------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | גודל מגרש (מ"ר) |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | |
| קדמי | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | מלונאות (אכסון מלונאי) | מלונאות (אכסון מלונאי) |
| אחורי | (6) | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | מלונאות (אכסון מלונאי) | מלונאות (אכסון מלונאי) |
| קדמי | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | מלונאות (אכסון מלונאי) | מלונאות (אכסון מלונאי) |

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. זכויות הבניה במגרש המאוחד יהיו כמפורט בטבלה זו. תוספת זכויות מעבר למצוין בטבלה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו.
- ב. זכויות בנייה מכוח תכניות תקפות, לרבות תכנית 281, שלא התממשו במלואן במסגרת המפורט בטבלת הזכויות לתכנית זאת - יהיו בטלות ולא יתאפשר מימושן במגרש זה ו/או במגרש אחר.
- ג. לטבלה זו יתווספו זכויות בהתאם לתקנת הגזוזטראות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח לחישוב זכויות במגרש המאוחד - 1322 מטר רבוע.

(2) הזכויות במגרש המאוחד כוללות זכויות מכוח תוכנית 44, תכנית 281, פרוטוקול 212 ב' לשטחי שירות למלונאות וכן מכוח היתרי המגורים שניתנו מכוח תמ"א 38/3 א/ערב אישורה של תכנית זו. מובהר כי זכויות בנייה מכוח תכניות תקפות, לרבות תכנית 281, שלא התממשו במלואן במסגרת המפורט בטבלת הזכויות לתכנית זאת - יהיו בטלות ולא יתאפשר מימושן במגרש זה ו/או במגרש אחר.

(3) שטחים לפי תוכנית ע 1.

(4) מספר חדרי מלון 140 לפחות.

(5) 5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וכן קומה נוספת בה בתכסית של 30%.

(6) קו הבניין האחורי יהיה בין 4 מ' עד 5 מ' הכל כמפורט בנספח הבינוי ועיצוב של תוכנית זו.

6. הוראות נוספות

| | | |
|--|--|-------------------|
| | <p>6.1 איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי המסחר ומטבח המלון יחוברו לפיר וארובה בגובה 2מ' מעל הגג העליון. 2. אחסנת ציוד נלווה להסעדה וכן אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור במרתף. 3. חדר אשפה ומטבח עבור מסעדה/בית קפה במידה ויוקמו יכללו מפריד שומן ועמדות מחזור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבות. 4. פליטת אגוזי גנרטור לחרום, ככל שיתוכנן, תהיה בגג המבנה. 5. יש להכין חוות דעת בעניין משטר הרוחות בקומת הברכה. 6. יש להציג חוות דעת אקוסטית למניעת רעש ממערכות מכניות של המבנה, לרבות מהברכה על הגג. 7. תותר השמעת מוזיקה וערכת אירועים בשטח הברכה עד השעה 22:00 למניעת מטרידים לבנייני המגורים השכנים. | <p>6.1</p> |
| | <p>6.2 איחוד וחלוקה</p> <p>(א) על השטח המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה יחולו הוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>(ב) החלוקה והרישום יבוצעו בהתאם להוראות החוק.</p> <p>(ג) טבלת ההקצאות המצורפת לתכנית הינה נספח מחייב לנושא זה ומהווה חלק מהוראות התכנית.</p> | <p>6.2</p> |
| | <p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה- תיאום עם מחלקת השימור ואדריכל העיר (לרבות לנושא מצללות) 2. הבטחת רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 4.1.2(ג)2 לעיל. 3. תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 בדבר שימוש למלונאות לצמיתות ובעניין בעלות אחודה. 4. הצגת פתרונות לאחסון מחזור פנימי (בתוך המבנה) לקרטונים, בקבוקים, וכ"ו. 5. אישור משרד התיירות לתקנים פיזיים של מלון. 6. הבטחת רישום זיקת הנאה בפועל לטובת הציבור. 7. פרטי מעקה מרפסת הגג החלקית יתואמו מול מחלקת השימור. 8. אישור שלב א' ממעבדה מוסמכת על עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 2 כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282. 9. שטחי החלחול במפלס הקרקע לא יפחתו משטחי החלחול שאושרו בהיתר הבניה למגורים כפי שהוגדרר בסעיף 1.9 בהגדרות התוכנית. | <p>6.3</p> |
| | <p>6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת קרקע. 2. רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בפינקס רישום המקרקעין. 3. הסדר המגרש מחייב רישום 4. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר. 5. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש. 6. תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי | <p>6.4</p> |



| תנאים למתן היתרי איכלוס | 6.4 |
|---|-----|
| <p>הולכה או/ וגם תמסורת חשמל, ויתקבל אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנ"ס.</p> <p>7. היתר רעלים/פטור לבריכת שחיה יוגש לממונה רעלים ברשות לאיכות הסביבה.</p> <p>8. פרשה טכנית לאוורור החניונים הכוללת גלאי CO(במידת הצורך) וקצב תחלופת האוויר.</p> <p>9. אישור מחלקת התברואה של עיריית תל אביב לתכנון חדרי ומכלי אצירת פסולת על פי הדרישות העירוניות.</p> <p>10. סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.</p> <p>11. חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים (תחבורה, מערכות בבניין, מסחר, וכד').</p> <p>12. חו"ד הידרולוגית ופתרונות לניהול נגר עילי</p> <p>13. רישום בפועל של זיקת הנאה לציבור.</p> <p>14. אישור שלב ב' ממעבדה מוסמכת על עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 2 כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282.</p> | |



| סטיה ניכרת | 6.5 |
|---|-----|
| <p>כל המפורט להלן יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבנייה (סטיה ניכרת) התשס"ב-2002:</p> <p>1. שינוי במספר הקומות הקבוע בתכנית זאת</p> <p>2. שינוי הגובה המירבי הקבוע בתכנית זאת.</p> <p>3. שינוי בהוראות העיצוביות המפורטות בתכנית זאת. למעט שינויים לא מהותיים בעיצוב המבנה שיותר בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם לשק"ד.</p> <p>4. שינוי בשימושים המפורטים בסעיף 4.1, לרבות השימושים המופיעים בקומת הגג החלקית.</p> <p>5. שינוי בהיקף זכויות הבנייה.</p> <p>6. שינוי מהוראות בדבר בעלות אחודה בסעיף 4.1.1 לעיל.</p> | |



| שמירה על עצים בוגרים | 6.6 |
|--|-----|
| <p>התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי " עצים לשימור ", יעודי " עצים לכריתה" 1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום.</p> <p>2. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.</p> | |

| בניה ירוקה | 6.7 |
|--|-----|
| <p>1. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 2 כוכבים לפחות תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26