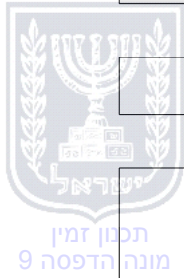


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0623199

תא/מק/4786 ביאליק 28 מלון בוטיק



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

המבנה בביאליק 28 הוא מבנה לשימור עפ"י תוכנית 2560.ב.  
למבנה הוכן תיק תעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 29.11.15.  
תוכנית זו מקדמת התחדשות עירונית ועידוד מלונאות ברחבי העיר.  
התוכנית מבטיחה את ביצוע השימור הפועל ומוסיפה חדרי מלון בעיר באמצעות השמשת המבנה כמלון בוטיק.  
התועלת הציבורית הנובעת מכך הינה הרחבת מצאי חדרי המלון בעיר תוך כדי החייאת אזור עירוני מרוחק ממוקדי המלונאות.  
התוכנית מוסיפה קומה ושטחי בניה לטובת שימוש מלונאי לצמיתות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      תא/מק/4786 ביאליק 28 מלון בוטיק

מספר התכנית      507-0623199

1.2 שטח התכנית      0.618 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מקומית

לפי סעיף בחוק      62 א (ג)

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

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	178584
קואורדינאטה Y	664544

### 1.5.2 תיאור מקום

ממזרח - רחוב זלמן שניאור, מצפון - סמטת המדרגות של ככר ביאליק, מדרום זלמן שניאור 29 (בניין קציץ העיר), מצפון מרכז פליציה בלומנטל למוסיקה ביאליק 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	28	ביאליק	תל אביב-יפו

שכונה לב העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7226	מוסדר	חלק	1	

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
08/03/2015	3966	7001	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650 /ב. הוראות תכנית תא/2650 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/2650 /ב
20/11/1941		1142	תוכנית זו מוסיפה שטחי בניה וקובעת הוראות בינוי וקוי בניין	שינוי	תא/44
28/11/1985		3275	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע. הוראות תכנית תא/ע תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ע



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רני זיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רני זיס		1	1:100	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		28/05/2018	רני זיס	21/03/2018	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		24/05/2018	רני זיס	24/05/2018	1	1:100	מחייב	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



**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	שיר אלרועי			הרצליה	(1)	19	09-8638488		shir@tshuv agroup.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות אבא אבן.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרמייד ישארל ) (1986 בע"מ	הרצליה	(1)	19	09-8638488		shir@tshuvagroup.c om

(1) כתובת: שדרות אבא אבן.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב	תל אביב- יפו	(1)	69	03-5218911		tel-aviv@tel- aviv.gov.il

(1) כתובת: רחוב אבן גבירול 69.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רני זיס	28717	רני זיס אדריכלים	רמת גן	ביאליק	143	03-6132291		mail@rannizi ss.co.il



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

שימור ושיפוץ המבנה לשימור ברח' ביאליק 28 וקביעת הוראות עיצוב ובינוי למבנה לשם הבטחת ביצוע השימור. הבטחת הפעלתו של המבנה כמלון ע"י תוספות שטחים נדרשים לפעילותו ובכך להגדיל את מצאי חדרי האירוח המלונאיים בעיר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

קביעת הוראות כמפורט בתוכנית זו, ובכללן שימושים, מספר קומות, גובה המבנה, זכויות בניה, הוראות בינוי, קווי בניין וחניה.

1. שימושים:

1.1 קביעת שימוש מלונאי לתקופה של 25 שנה

1.2 תוספת הזכויות מתוקף תוכנית זו, יהיו ביעוד מלונאי לצמיתות

1.3 קומת העמודים תהיה בשימושים מלונאים ציבוריים ומסחריים בלבד, ללא חדרי אירוח

1.4 קומת הכניסה מרחוב ביאליק תכיל 22% שטחים מלונאים ציבוריים

1.5 התרת שימושים נלווים למלונאות ושטחי שירות בקומות המרתף

2. מס' קומות וגובה:

2.1 תוספת קומה למבנה קיים בן 3.5 קומות מעל קומת עמודים, למבנה בגובה כולל של 4.5 קומות מעל קומת

עמודים מלאה. גובה המבנה לא יעלה על 21 מטר, שהם +17.75 מה +0.00

3. זכויות בניה:

3.1 תוספת זכויות בניה כוללות על קרקעיות למגרש בהיקף של : 291 מ"ר (לקומה הנוספת) + 120 מ"ר (למילוי קומת העמודים והפיכתה לקומה בתכסית מלאה).

3.2 תוספת זכויות בניה תת קרקעיות בהתאם לתכסית קומות המרתף המפורטות בנספח הבינוי

4. קביעת הוראות בינוי:

4.1 תכסית קומת עמודים תהיה בתכסית המלאה של המבנה מעליה

4.2 תכסית קומת הגג עפ"י נסיגות של 2.5 מטר מחזית צפונית ומחזית מזרחית. שאר החזיתות בקו המבנה

5. קביעת קווי בנין:



5.1 קווי הבנין העל קרקעיים יהיו בהתאם למבנה הקיים.

5.2 קווי בנין תת קרקעיים:

הרחבת קו הבניין במרתף לקו בנין 0 אחורי וצידי דרומי

6. חניה:

פסור מתקן חניה בתחומי המגרש.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	300
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	300

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	624.69	100
סה"כ	624.69	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	624.69	100
סה"כ	624.69	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>השימושים העל קרקעיים הם עפ"י תוכנית 44 התקפה.</p> <p>1. קביעת שימוש מלונאי במבנה לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום הוצאת היתר בניה למלונאות.</p> <p>2. תוספת הזכויות מתוקף תוכנית זו, יהיו ביעוד מלונאי לצמיתות</p> <p>3. קומת הכניסה מרחוב ולמן שניאור (מפלס -3.15) תהיה בשימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי בלבד.</p> <p>4. קומת הכניסה מרחוב ביאליק (מפלס +0.00) תכיל כ-25% שטחים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>השימושים בתת קרקע יהיו:</p> <p>1. קומה מתחת למפלס הכניסה מזלמן שניאור (מפלס -7.35) תהיה בשימוש מלונאי עם תוספת שטחי שרות.</p> <p>2. קומת המרתף התחתונה (מפלס -11.35) תהיה עם שימושים נלווים למלונאות ושטחי שירות</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>1. תופסת זכויות בניה כוללות על קרקעיות למגרש בהיקף של: 291 מ"ר (לקומה הנוספת) + 120 מ"ר (למילוי קומת העמודים והפיכתה לקומה בתכסית מלאה).</p> <p>2. תוספת זכויות בניה תת קרקעיות בהתאם לתכסית קומות המרתף המפורטות בנספח הבינוי.</p> <p><b>ב בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תוספת קומה למבנה קיים בן 3.5 קומות מעל קומת עמודים, למבנה כולל של 4.5 קומות מעל קומת עמודים מלאה.</p> <p><b>ג גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה המבנה לא יעלה על 21 מטר, שהם +17.75 מה +00.0.</p> <p><b>ד קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין העל קרקעיים יהיו בהתאם למבנה הקיים</p> <p>2. קווי בנין תת קרקעיים:</p> <p>הרחבת קו הבנין במרתף לקו בנין 0 אחורי וצידי דרומי</p> <p><b>ה הוראות בינוי</b></p> <p>1. תכסית קומת עמודים תהיה בתכסית המלאה של המבנה מעליה</p> <p>2. תכסית קומת הגג עפ"י נסיגות של 2.5 מטר מחזית צפונית ומחזית מזרחית. שאר החזיתות בקו המבנה.</p> <p><b>ו מרתפים</b></p> <p>1. הגדלת שטח קומת המרתף מחוץ לקוי הבנין בהתאם לנספח הבינוי. תוספת זו תהיה עבור שטחי שרות ומתקנים טכניים.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>2. יותרו שני מרתפים מתחת למפלס הכניסה מרחוב זלמן שניאור (מפלס 3.15-).</p> <p>3. במרתף התחתון יהיו שטחי שרות ומתקנים טכניים.</p>
ז	<p><b>חניה</b></p> <p>פטור מתקן חניה בתחומי המגרש</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ב'
4.5 (5)	1.6 (7)	2 (6)	1.2 (5)	4 (4)	2377	400 (2)	270 (3)	337 (2)	1370 (1)	618		

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

הערה ברמת הטבלה:

השימוש המלונאי הוא ל 25 שנה. כעבור 25 שנה ניתן יהיה להוציא היתר לשימושים בהתאם לתב"עות התקפות ערב הכנתה של תוכנית זו. תוספת הקומה תהיה לשימוש מלונאי לצמיתות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1. זכויות הבניה במגרש זה הם בהתאם למפורט להלן:

תוכניות תקפות (44) + 6% תוספת זכויות כהקלה לצורך שיפור תכנון.

2. מפלס הכניסה הקובעת לצורך זכויות בניה הוא מפלס הכניסה מרחוב זלמן שניאור (3.15-). זכויות אילה כוללים מפלס זה.

3. ניתן יהיה להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים ולהפך בהתאם לצורך התכנוני.

(2) ניתן יהיה להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים ולהפך בהתאם לצורך התכנוני.

(3) 1. מפלס הכניסה הקובעת לצורך זכויות בניה הוא מפלס הכניסה מרחוב זלמן שניאור (3.15-).

2. ניתן יהיה להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים ולהפך בהתאם לצורך התכנוני.

(4) 3 קומות עפ"י תוכניות תקפות + קומה נוספת מתוקף תוכנית זו + קומת גג.

(5) לפי מבנה קיים.

(6) קו בניין עלי לפי מבנה קיים. קו בנין 0 למרתפים.

(7) קו בנין עלי לפי מבנה קיים. קו בנין 0 למרתפים.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

תנאי להגשת היתרי בניה הינו חתימה על הסכם עם אגף נכסים.

**6.2 היטל השבחה**

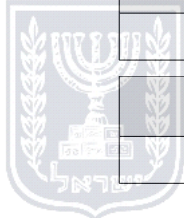
היטל השבחה יגבה כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

ללא הגבלה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9