

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0559450

תא/ מק/ 4694 - נחלת בנימין 13

תל-אביב

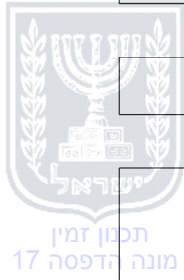
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מתייחסת למבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור 2650ב' אשר נמצא ברחוב נחלת בנימין 13, גוש 6918 חלקה 71.
התכנית קובעת ייעוד מלונאות במבנה, במטרה לעודד את המלונאות ולהגדיל את מצאי חדרי האירוח.

התוכנית מבטיחה את שימור המבנה בפועל וקובעת תנאים והוראות בינוי ועיצוב להקמת תוספת בנייה על חלקו האחורי של הבניין באמצעות מימוש יתרת הזכויות הלא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתוכנית השימור 2650ב' בחלקה.

התכנית כוללת:

מימוש זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף 1036.85 מ"ר עיקרי ע"פ תחשיב זכויות בניה הניתנות לניוד מתאריך 5.9.17 לפי תכנית 2650ב'.

תוספת שטח עיקרי בהיקף 739 מ"ר מכוח תכנית זו.

סה"כ זכויות הבנייה המותרות למימוש בתכנית זו הינם: 1980 מ"ר.
2.9 רח"ק

סטטוס המבנה:

המבנה עבר שיפוץ חלקי בהתאם להחלטת וועדת שימור מתאריך 28.11.16

ובהתאם להיתר שיפוץ מתאריך 18.1.17

למבנה תיק תיעוד מאושר מתאריך 31.1.13



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/מק/ 4694 - נחלת בנימין 13

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0559450

שטח התכנית 0.683 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 13, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

178463 קואורדינאטה X

663960 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלת בנימין 13, תל אביב

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
	13	נחלת בנימין	תל אביב-יפו

שכונה נחלת בנימין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק	71	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/07/1975	1832	2123	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/2650/ב ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 1200
08/03/2015	3966	7001	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ 2650/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2650 / ב
20/11/1941		1142	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 44. הוראות תוכנית תא/ 44 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 44
21/04/1994	2974	4208	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג. הוראות תוכנית תא/ ג תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תא/ ג
28/11/1985		3275	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תוכנית תא/ ע תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תא/ ע
22/12/2016	1792	7407	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תוכנית תא/ 5000 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב דוד פרדו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב דוד פרדו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים: תכנית, קווי הבניין, מספר הקומות, הגבהים וזיקת הנאה	26/11/2018	יניב דוד פרדו	21/06/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר לאחר שהתקבלה בועה	04/07/2018	יניב דוד פרדו	04/07/2018	1	1: 250	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	אסף גורן	514964600	ברגו הון השקעות בעמ	תל אביב- יפו	(1)	3	03-6855745		assaf@breg-o-capital.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אחוזת בית 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסף גורן			תל אביב- יפו	מונטיפיורי (1)	19	03-6855745		assaf@brego-capital.com

(1) כתובת: מונטיפיורי 19.

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	יניב דוד פרדו		יניב פרדו אדריכלים	תל אביב- יפו	הרצל	119	03-5492546		info@yanivparardo.co.il
	מודד	מודד	276	אחוד מודדים	תל אביב- יפו	מזא"ה	1	03-6293213		echudmod@netvision.net.il



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
המבנה הקיים לשימור	המבנה הקיים לשימור במגרש אשר בכתובת רח' נחלת בנימין 13
תוכנית השימור	תוכנית מתאר מקומית תא/2650/ב תכנית לשימור מבנים בתל-אביב
תוספת באגף האחורי	תוספת עורפית למבנה הקיים לשימור במגרש אשר בכתובת רחוב נחלת בנימין 13.

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**

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור שברחוב נחלת בנימין 13 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. עידוד המלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר תל אביב-יפו על ידי קביעת ייעוד מלונאות במגרש ברחוב נחלת בנימין 13.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת אגף אחורי, קומה מלאה וקומה בנסיגה, באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב נחלת בנימין 13 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספות בניה במבנה לשימור באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'. ובכלל זה:
 - 2.1 קביעת ייעוד מלון עירוני רמה C ע"פ תקני משרד התיירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 13.
 - 2.2 תוספת אגף אחורי לגובה כל המבנה + קומה נוספת בתכנית המבנה הקיים + קומה בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה.
 - 2.3 קביעת שימוש ראשי למלונאות עם שטחי מסחר. ותירשם זיקת הנאה לכיוון רחוב נחלת בנימין לטובת הציבור.
 - 2.4 קביעת קווי בנין על קרקעיים ע"פ קונטור הבניין הקיים ותוספת אגף חדש בתוך קווי בנין.
 - 2.5 הריסת כל תוספות הבניה שאינן מקוריות.
 - 2.6 שינוי הוראות תכנית 'מ' ע"י ביטול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה.
 - 2.7 התרת בניית חצר מונמכת לצורך אוורור הקומה שמתחת למפלס קומת הכניסה למבנה, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - 2.8 פטור מתקן חניה ע"פ תכנית השימור, פטור מהתקנת מערכת סולארית.
 - 2.9 חובת חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי רחוב נחלת בנימין.
 3. קביעת זיקת הנאה- המרווח הקדמי במגרש, בין קו מגרש לקו בנין, יפותח כתחום פנוי ולא מבונה בחזית המגרש אשר לא תותר בו בניה של כל אלמנט כלשהוא לרבות גדר ומעקה. תחום זה יצטרף לשטח המדרכה הקיימת, ותירשם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור. כמסומן בנספח הבינוי.
 4. הקמת בריכה ומתקנים הנחוצים לתפעולה בקומת הגג העליון.

5. תוספת שטחי שירות למלונאות ומסחר בקומת מרתף שנייה.

6. תוספת 6% משטח המגרש בגין הקלה.

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
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	683	100
סה"כ	683	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	686.53	100
סה"כ	686.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מלונאות (אכסון מלונאי)****4.1.1****שימושים**

בהתאם לתכנית 2650 ב', השימושים המותרים במגרש הינם מלונאות ומסחר לפי הפירוט הבא:

שימושים על קרקעיים:

1. קומות קרקע- מלונאות/ מסחר/ תעסוקה בפסאז' המקורה. וחובת מסחר בקומות הקרקע כלפי רחוב נחלת בנימין.
2. קומות א עד ג- מלונאות.
3. קומה ד- חדשה- מלונאות.
4. גג עליון- בריכת שחייה ומרפסת גג.

שימושים תת קרקעיים:

1. קומה אחת מתחת למפלס הכניסה- יותרו שימושים עיקריים למסחר ולמלונאות.
2. קומות מרתף שנייה- שטחי שירות למלונאות ולמסחר.

4.1.2**הוראות****זכויות בניה מאושרות****א**

סה"כ זכויות הבניה על קרקעיות למבנה לשימור הקיים ולתוספת הקומות החדשות יהיו כמפורט בטבלה 5, וכדלקמן:

1. על קרקעי-

סה"כ שטח עיקרי למלון ולמסחר- 1775 מ"ר על קרקעי.

סה"כ שטח שירות - 205 מ"ר על קרקעי.

סה"כ שטח ברוטו על קרקעי 1980 מ"ר.

2. תת קרקעי-

סה"כ שטח עיקרי למלון ולמסחר- 457 מ"ר בקומה אחת מתחת למפלס קומת הכניסה.

סה"כ שטח שירות למלון ומסחר- 457 מ"ר תת קרקעי בקומת המרתף השנייה.

3. זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש בתוך נפח הבניה, אשר אושר במסגרת תכנית זו, יהיו

ניתנות לניוד למגרש מקבל אחר.

ב**בינוי ו/או פיתוח**

בינוי ו/או פיתוח:

1. קומות הקרקע- החצר הפנימית הקיימת תשמש כמעבר ציבורי אל האגף האחורי דרך אטריום בגובה של 4 קומות.

פיתוח השטח של מעבר זה ייצור רצף עם המדרכה של הרחוב ולא יותרו אמצעי תיחום בשטח זה. האטריום יהיה מקורה ע"י בריכת השחייה שבגג העליון.

2. המרווח הקדמי לחזית רחוב נחלת בנימין ברוחב 2.0 מ' יירשם כזיקת הנאה להולכי רגל.

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תותר תוספת אגף אחורי לגובה כל המבנה + קומה מלאה + קומה בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה ע"ג 3 קומות קיימות. בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. גובה הבנין לשימור כולל הקומות החדשות 20.00 מ' (כולל מעקה הגג).</p> <p>3. גובה קומה ג חדשה הינו 3.30 מ' ברוטו.</p> <p>4. גובה קומת הגג לא יעלה על 3.0 מ' (רצפה תקרה) כאשר גובה המעקה העליון לא יעלה על גובה של 1.55 מ' - הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>5. מתקנים טכניים יוסתרו על ע"י מעקה הגג למעט ארובות במידה ויידרשו.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ומרתפים -</p> <p>1. קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ויתר המרתפים יבנו בתכנית המבנה הקיים והתוספת שמעל הקרקע.</p> <p>2. אוורור החדרים בקומה מתחת למפלס הכניסה יעשה באמצעות חצרות מונמכות. חצרות אלו יותרו בעומק מפלס קומה מתחת למפלס הכניסה. רוחב החצר יוגדר ע"פ המצוין בנספח בינוי.</p> <p>3. גובה קומת המרתף יהיה בהתאם להוראות תכנית 2650ב.</p>
ה	<p>גגות</p> <p>1. תותר בניית מרפסת גג ובריכה על גג המבנה במפלס הגג העליון המקרה את האטריום לשימוש המלון, עם עליה מתוך ח. המדרגות. כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר הקמת מתקנים הנחוצים לתפעול הבריכה כגון חדר מציל וחדר מכונות.</p> <p>3. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.55 מ' כמפורט בנספח הבינוי.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>מתן פטור מתקן חנייה ע"פ תכנית השימור 2650 ב'.</p>
ז	<p>שימור</p> <p>שימור הבניין הקיים יעשה בהתאם לתיק התיעוד למבנה ובהתאם להוראות תכנית השימור ומחלקת השימור בעיריית תל אביב.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>על קרקע-</p> <p>1. קווי הבניין הקדמי והצדדיים יהיו בהתאם לבניין הקיים- עפ"י הבניין לשימור וכמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. קווי הבניין הצדדיים לתוספת האגף העורפי יהיו 2.7 מ'</p> <p>3. קו הבניין האחורי לתוספת האגף העורפי יהיה 3.0 מ'</p> <p>4. קווי תת קרקע יהיו בתכנית המבנה הקיים ובתוספת האגף החדש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מס' חדרי מלון: יוקמו כ-60 חדרי מלון במבנה. שטח יחידה מלונאית מינימלי יהיה ע"פ תקן מלון עירוני מסוג C או מסוג D כהגדרתן בתקנים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ומנהל הפיתוח.</p>	ט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת ל כניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
(5)	3	2 (4)	2.7 (3)	2	5 (2)	20	67	457	457	205	1775 (1)	683	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

הערה ברמת הטבלה:

(1) ע"פ תמריצי תוכנית 2650 ב', נספח ד', תותר בנייה בקומה מתחת למפלס הכניסה למבנה, במסגרת תכסית המבנה לשימור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 187.5% מתכנית 44 : 1281 מ"ר + 6% הקלה : 41 מ"ר + חדרים על הגג : 138 מ"ר + קומת גג בנסיגה : 315 מ"ר.

(2) 5 קומות ועוד קומת גג בנסיגה.

(3)

צדדי באגף הקיים- בהתאם לקיים- 2 מ'

צדדי באגף החדש 2.7 מ'.

.

(4)

צדדי באגף הקיים- בהתאם לקיים- 2 מ'

צדדי באגף החדש 2.7 מ'..

(5) 1. קו בניין קדמי בהתאם לקיים 2 מ'

2. קו מרפסות קדמי- בהתאם לקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- התנאים להגשת בקשה להיתר בניה-
- א. אישור סופי של מחלקת השימור לעיצוב המבנה ותוספת הבניה כולל חומרי גמר בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
 - ב. תכנית הפיתוח בקומת הקרקע תאושר על ידי מחלקת השימור.
 - ג. אישור של מח' השימור לתכנון האלמנטים המיועדים לשחזור.
 - ד. הבטחת רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר הציבור במרווח הקדמי לכיוון נחלת בנימין.
 - ה. הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יפנה לוועדה באגף למניעת אבק מוזיק במשרד לאיכות הסביבה.
 - ו. יש לקבל את אישור הרשות לאיכות הסביבה לחוות דעת בנושאי אקוסטיקה ואיכות אוויר (גנרטור חירום) למתקנים הטכניים ועבודות הריסה ובנייה.
 - ז. הגשת חוות דעת קונסטרוקטור לתוספת בריכת שחיה והתייחסות לחומרי תקרת המבנה ורצפת הבריכה.

6.2

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. סיום עבודות השימור במבנה לשימור ע"פ הנחיות מחלקת השימור, ע"פ מידת הצורך השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
2. הוצאת היתר רעלים לברכת שחיה והצגתו לרשות לאיכות הסביבה
3. הבטחת רישום זיקת ההנאה לטובת הציבור במרווח קדמי

6.3

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

