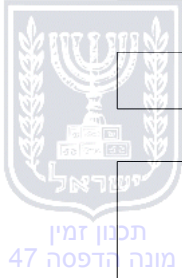


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0610154

מלון אחד העם 17



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

המבנים בכתובת נחלת בנימין 46-48 הינם מבנים לשימור רגיל מתוקף תכנית 22650ב'.

למבנים תיק תיעוד מאושר מתאריך: 20.4.17

התוכנית מאחדת בין שתי החלקות, קובעת למבנים יעוד מלונאי ומוסיפה קומה ושטחי בניה לצורך השימוש המלונאי בהתאם לתכנית תא/281, ומבטיחה את שימור המבנים והגדלת מצאי חדרי המלון בעיר ובכך לתרום להתחדשות רחוב עירוני ומסחרי. מתוכנן מלון של כ 87 חדרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



מלון אחד העם 17

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

507-0610154

מספר התכנית

0.930 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג 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) (15), 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 לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	178546
קואורדינאטה Y	663501

**1.5.2 תיאור מקום****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	אחד העם	17	
תל אביב-יפו	נחלת בנימין	48	
תל אביב-יפו	נחלת בנימין	46	

לב ת"א, החלק הדרומי ודרום מזרחי למגדל שלום.

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק	35-36	

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 47תכנון זמין  
מונה הדפסה 47תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/03/2015	3966	7001	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/2650/ב ימשיכו לחול על תוכנית זו.	כפיפות	תא/ 2650 / ב
20/11/1941		1142	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/44 ימשיכו לחול על תוכנית זו.	כפיפות	תא/ 44
21/04/1994	2974	4208	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ג ימשיכו לחול על תוכנית זו.	כפיפות	תא/ ג
28/11/1985		3275	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ע ימשיכו לחול על תוכנית זו.	כפיפות	תא/ ע
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/5000 ימשיכו לחול על תוכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000
27/12/1951	268	206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 281. הוראות תכנית תא/ 281 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 281
14/07/1960	1820	776	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/541 ימשיכו לחול על תוכנית זו.	כפיפות	תא/ 541
09/06/1967		1366	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/675/א ימשיכו לחול על תוכנית זו.	כפיפות	תא/ 675 / א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה פייגין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		15: 47 01/09/2019	נירה אגמי	01/09/2019			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בנוי מחייב לנושא מיקום תוספת מבוקשת, כניסות, חזית מסחרית. גובה קומות, וקווי בנין .	14: 06 27/08/2019	עודד עברי	22/07/2019		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 35 08/04/2019	עודד עברי	08/04/2019		1: 250	רקע	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			א.ג.ו נכסים ובניה בע"מ	בת ים	שד העצמאות	57			ilan@gabso.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.ג.ו נכסים ובניה בע"מ	בת ים	(1)	57	03-5082777		ilan@gabso.co.il

(1) כתובת: שדרות העצמאות.

**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
אדריכל	עורך ראשי	עודד עברי	107410	עודד עברי אדריכלים	תל אביב- יפו	וילסון	6	03-5166359		oded@eavri.com
אדריכל	עורך ראשי	יהודה פייגין	7199	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים	19	03-6738474		benny@feignarch.co.il
שמאית	שמאי	נירה אגמי	257		תל אביב- יפו	קהילת אודסה	2	03-6586596	03-5077476	agaminira@walla.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פינסקר	15	03-9310021		ll@llmoded.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

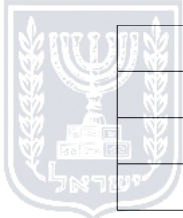


תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



**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
מבנים לשימור	2 מבנים לשימור בכתובת נחלת בנימין 46-48
מפלס הכניסה הקובעת	גובה אבסולוטי 15.50 מ
תוכנית השימור	תוכנית 2650 ב

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. שימור ושיפוץ המבנים לשימור ברחוב נחלת בנימין 46-48 וקביעת הוראות עיצוב ובינוי למבנה לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. החלת תוכנית 281 וקביעת בית מלון לצמיתות, והבטחת הפעלתו של המבנה כמלון ע"י תוספת שטחים נדרשים לפעילותו והגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר.
3. איחוד חלקות בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. החלת תוכנית 281 וקביעת בית מלון לצמיתות.
2. קביעת הוראות כמפורט בתוכנית זו, ובכללם שימושים, מספר קומות, גובה המבנה, זכויות בניה והוראות בינוי.
- 2.1. קביעת נסיגה בקומה חמישית 1.25 מ' במקום 2.5 מ' עבור שני המבנים, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- 2.2. תוספת קומה בקונטור הקומה מתחתיה, סה"כ מספר הקומות של המבנים לאחר התוספת 6 קומות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- 2.3. תוספת זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת עבור קומה בנסיגה בשטח 465 מ"ר עיקרי לפי תכנית 281.
- 2.4. תוספת שטח שרות מתחת לפני הקרקע בשטח 250 מ"ר. מכוח סעיף 62 א (א) (15).
- 2.5. התכנית מאפשרת שימושים עיקרים בקומת מרתף העליונה והתחתונה.
- 2.6. התכנית מאפשרת חדרי אירוח בקומות מרתף.
- 2.6. התוכנית מאפשרת ניווד שטחים עיקרים מעל פני הקרקע אל מתחת פני הקרקע ומקומת מרתף עליונה לתחתונה, לצורך שימושים נלווים לתפקוד המלון.
- 2.7. התוכנית מאפשרת ניווד שטחי שרות מתחת פני הקרקע אל מעל פני הקרקע.
- 2.8. הגדלת תכסית המרתפים מעבר לתכסית קומת קרקע, תוספת שימושים נלווים לתפקוד מלונאות בנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים, וקביעת קו בנין למרתפים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין בתכסית של 90% משטח המגרש, הכלל בנוסף בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
3. איחוד חלקות בהסכמת בעלים ללא שינוי בשטח הכולל.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

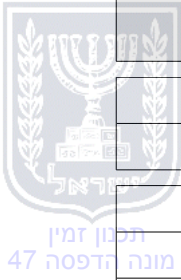
יעוד		תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	420	45.16
מגורים ג'	510	54.84
סה"כ	930	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	930.18	100
סה"כ	930.18	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. החלת תוכנית 281 וקביעת בית מלון לצמיתות.                  2. תותר חזית מסחרית פעילה בקומות הקרקע לכיוון רחוב נחלת בנימין ואחד העם, ובשימושים המפורטים בסעיף 3 (ב).                  3. שימושים מותרים במבנים :                  א. יחידות אירוח, שרותי מלון וכל שימוש נלווה אשר נועד לשמש את באי המלון לרבות אולמות כינוסים, אלומות אירועים ושמחות, מועדון בריאות כושר וספורט, בריכות שחיה, ספא, מסעדות, מטבחים, בתי כנסת וכיוצ"ב. הכל בהתאם לתקניים לתכנון מלונות של משרד התירות, כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.                  ב. שימושים מיוחדים אחרים בתיאום עם משרד התירות .                  ג. שימושי מסחר נלווים המיועדים בעיקרם לשרת את המשתמשים בשירותי המלון. שטחי המסחר הינם שימושי מסחר, שירותי בילוי ועסקים למכירה קמעונאית ושימושים מלונאים כגון: בר מועדון וכו'.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>1. תוספת זכויות בניה על קרקעיות בהיקף של 465 מ"ר שטח עיקר עבור הקומה הנוספת, עבור התוספת לקומה בנסיגה, ועבור שטחים בקומות המרתף .                  2. תוספת שטח שרות בהיקף של 250 מ"ר .                  3. הגדלת תכסית מרתף ל 90% משטח המגרש.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תוספת קומה בנסיגה למבנה קיים בן 4 קומות וקומה בנסיגה, סה"כ 6 קומות כמפורט בנספח הבינוי.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. קביעת נסיגה עבור קומה קיימת עליונה ממעקה הגג של הקומה הרביעית של 1.25 מ'.                  2. קביעת תכסית הקומה השישית זהה לתכסית הקומה החמישית מתחתיה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.                  3. תוספת בריכה על גג המבנה . הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.                  4. פטור מהתקנת מערכת סולרית.                  5. הקמת מדרגות חיצוניות מעבר לקו בנין צדדי המקשרות בין קומת קרקע לקומת המרתף העליונה.                  6. ניתן למקם חדרי מלון בכל חלקי המבנה כולל מתחת למפלס הכניסה.                  7. שטחי המעברים אל החדרים המסדרונותו המבואות וחדרי המדרגות יחושבו כשטחי שרות .                  8. תותר הבלטת מרפסות עד 1.5 מטר מעבר לקו הבינוי.</p>
ד	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה המבנה לא יעלה על 26 מ' מעל הכניסה הקובעת, ובגובה אבסולוטי של 42.00 מ'.                  2. קביעת גובה קומה (חמישית) קיימת בנסיגה כגובה של קומה טיפוסית כ 3.85 מ' נטו .                  3. קביעת גובה עבור קומה נוספת (שישית) בגובה קומה טיפוסית כ 3.85 מ' נטו כ 4.3 מ' ברוטו. הכל בהתאם לנספח הבינוי המנחה .</p>



מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
4. ארובה /מנדף ככל שידרש יעשה בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה .	
<p><b>מרתפים</b></p> <p>ה. הגדלת שטח קומות המרתף מעבר לתכנית הבניין עד תכנית של 90% משטח המגרש ועד גבול המגרש ובהתאם לנספח בינוי .</p> <p>2. תוספת שטחי שרות למרתף עליון ותחתון.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>1. פטור מתקן חניה בתחומי המגרש בהתאם לתוכנית השימור 2650 ב'</p>	ו
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קוי בנין מעל למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם לבניין הקיים.</p> <p>2. קוי בנין מתחת למפלס הכניסה הקובעת הגדלת קו בנין במרתף עד גבול מגרש, בהתאם למפורט בנספח הבינוי תוך שמירה על מערכת נופית קיימת בחצר .</p> <p>3. ישמר שטח חילחול למי נגר של 10% או כל פתרון חילופי אחר בתאום עם רשות המים .</p>	ז
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. פטור מהתקנת מערכת סולארית על הגג .</p> <p>2. פטור מהתקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על הגג.</p>	ח



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (6)	אחורי (6)	צידי- שמאלי (6)	צידי- ימני (6)	מעל הכניסה הקובעת 6	26	80 (5)	765 (4)	408.6 (3)	335.13 (2)	2629 (1)	930	1	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. ניתן להעביר שטחי שרות ושטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהפך במסגרת מגבלות הבניה וללא שינוי בנפח המבנה כל זאת לצורך ניווד שטח עיקרי למרתף לשרותי המלון וניוד שטח שרות למעברים ולפרוזדורי המילוט מעל מפלס הכניסה הקובעת .

ב. ניתן לנייד שטחים עיקריים בין קומות המרתף.

ג. ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.

ד. הגובה המרבי יכול מעקות ואלמנטים אדריכליים.

ה. התוכנית אוסרת שימוש מגורים במגרש .

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם קיים בהיתר וכולל הקלות 2107.85 מ"ר.

(2) מיתוכם קיים בהיתר 335.13 מ"ר.

(3) מיתוכם קיים בהיתר 408.6 מ"ר.

(4) מיתוכם קיים בהיתר 514.13 מ"ר.

(5) הערך מתיחס ל מינימום, הערה: המספר מתיחס ליחידות מלונאיות.

(6) בהתאם לנספח הבינוי המנחה.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה למלון הינו אישור משרד התיירות בדבר התאמת תכנון המבנה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכוניהם מעת לעת.
2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות, ככל שידרש
3. בקשה להיתר הבניה תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה ככל המתאפשר מבנה לשימור.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת בנושא אקוסטיקה אשר יתייחס לנושא מיגון דירת, מערכות מכניות, אמצעים אקוסטיים לשימושים עתירי קהל כגון: אולמות כינוסים, אולמות אירועים ושמחה- השפעתם על המלון ועל הסביבה, ככל שיתוכננו שתועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.

**6.2****תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. היתר רעלים מאושר או פטור לבריכה יועבר לרשות איכות הסביבה.
2. השימושים באזור הבריכה יהיו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992 סעיף 3 (א' ב').
3. סיום עבודות השימור במבנה לשימור על פי הנחיות מחלקת שימור.

**6.3****היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה כחוק.

**6.4****הנחיות מיוחדות**

רישום הערת אזהרה לנושא רישום בית המלון כיחידה מלונאית אחת

**6.5****איחוד וחלוקה**

התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז' לחוק. האיחוד וחלוקה מחדש יבוצע ע"פ לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לסעיף ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף.

