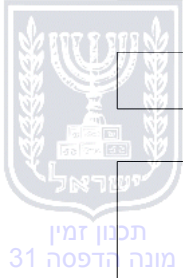


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0578914

תא/מק/4976 ניווד זכויות מנחלת בנימין 9 למלון הגר"א 16



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המבנה בנחלת בנימין 9 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור המאושרת 2650ב'. מטרת התכנית היא הבטחת מימוש השימור בפועל על ידי קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה למגרש המקבל ברחוב הגר"א 16 ובאמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע דרישות השימור במבנה ברחוב נחלת בנימין 9. בנוסף, תוספת זכויות בניה וקומות לפי תא/5000 בייעוד תעסוקה לשימוש מלונאי בהתאם להוראות תכנית 1043 א'.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור בתוכנית הנוכחית הם סה"כ 112.65 מטר רבוע עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 7/7/21 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 23/11/21, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'. 1 מטר רבוע בייעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 3.68 מטר רבוע בייעוד מלונאות במגרש המקבל.

העברת זכויות בניה ממבנה לשימור ברחוב נחלת בנימין 9 למגרש המקבל ברחוב הגר"א 16 הם כדלקמן:
 - מחיקת 112.65 מטר רבוע עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 9.
 - תוספת 371.27 מטר רבוע עיקרי במגרש מקבל עבור מלונאות. בהתאם לסעיף 1.1 בנספח ה' לתוכנית השימור.
 - תוספת 57.73 מטר רבוע שרות במגרש מקבל בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' לתוכנית השימור.

המלון ברחוב הגר"א 16, הינו מלון בן 77 חדרי אירוח ומיועד להגדלת מצאי חדרי המלון בשכונת נווה שאנן בפרט ודרום תל אביב בכלל. המלון הינו ממוצב כמלון עירוני עממי הפונה למנעד רחב של קהלים ומעניק חוויה אורבנית אמיתית המאגדת בתוכה את הסביבה המיידית.

רוב חדרי המלון הם חדרים זוגיים, כמו כן יהיו חדרי סטודיו וסוויטה. המטרה לאפשר לקבוצות לינה בתוך העיר ולאפשר לתיירות עממית לישון בתוך תל אביב.

הסביבה המיידית כיום קיים מלון ה צפוניית למלון האמור שנותן מענה חלקי לביקוש באיזור וממוצב שונה מהמלון האמור. זהו המלון הראשון המתוכנן בבנייה חדשה בציר הרכבת, ומהווה סנונית לפיתוח בדרום העיר.

המלון נמצא כרגע בעבודות ביצוע בהתאם להיתר מס 20-0284, לבניית מלון בן 4 קומות כולל קומת גלריה וקומה וחצי בהקלה, סה"כ 5 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף. עבור 30 חדרים. בהיתר אושרו 899.85 מ"ר עיקרי מעל הקרקע ו 254.1 מ"ר שירות. מתחת לקרקע אושרו 853.08 מ"ר שירות. עבודות הבניה החלו בתאריך 01.12.2020 ונכון לתאריך 05/07/21 סיימו יציקת רצפה קומה 1-.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

תא/מק/4976 ניוד זכויות מנחלת בנימין 9 למלון הגר"א
 16

מספר התכנית

507-0578914

1.2 שטח התכנית

1.006 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת
 לא

ועדת התכנון המוסמכת
 להפקיד את התכנית
 מקומית

לפי סעיף בחוק
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
 א (א) 62, (13) א (א) 62, (19) א (א) 62, (4) א (א) 62, (5) 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 179473
 קואורדינאטה Y 663078

1.5.2 תיאור מקום

תל אביב, מגרש מוסר ברחוב נחלת בנימין 9, מגרש מקבל בפנינת הרחובות הגר"א
 16 ובני ברק 31.

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	בני ברק	31	
תל אביב-יפו	הגר"א	16	
תל אביב-יפו	נחלת בנימין	9	

שכונה לב העיר ונווה שאנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6894	מוסדר	חלק	30	
6918	מוסדר	חלק	76	

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	פרק	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
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12. 1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12
22/12/2016		1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/5000
03/07/1975		1832	2123	מגרש מוסר- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/1200. הוראות תכנית תא/1200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/1200
08/03/2015		3966	7001	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650. ב. הוראות תכנית תא/2650 ב תחולנה על תכנית זו. מגרש מוסר	כפיפות	תא/2650 ב
20/11/1941			1142	מגרש מוסר- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/44. הוראות תכנית תא/44 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/44
20/08/2007		3996	5705	מגרש מקבל- תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ג/1
16/04/2001		2239	4978	מגרש מקבל- תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ח
28/11/1985			3275	מגרש מוסר- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע. הוראות תכנית תא/ע תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ע
15/01/2004		1594	5264	מגרש מקבל- תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	שינוי	תא/ע/1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		וכל יתר הוראות תכנית ע/1 ממשיכות לחול.				
507-0387076	שינוי	מגרש מוסר- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0387076. הוראות תכנית 507-0387076 תחולנה על תכנית זו.	7905	10484		07/08/2018
תא/ 1043 /א	שינוי	מגרש מקבל- תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 א ממשיכות לחול.	5040	782		20/12/2001
תא/ 661	כפיפות	מגרש מקבל- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 661. הוראות תכנית תא/ 661 תחולנה על תכנית זו.	834	1062		30/03/1961
תא/ 755	כפיפות	מגרש מוסר- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 755. הוראות תכנית תא/ 755 תחולנה על תכנית זו.	1171	1618		01/04/1965
תא/ F	שינוי	מגרש מקבל- תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ F ממשיכות לחול.	1501			27/06/1946



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאול יסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		שאול יסקי			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 02 29/08/2021	שאול יסקי	10/06/2021		1: 250	מחייב	בינוי
לא		14: 44 15/07/2021	עאדל בשארה	08/01/2019	1	1: 100	מחייב	תנועה
לא	מצב מאושר מגרש מוסר נחלת בנימין 9	12: 56 17/06/2020	שאול יסקי	08/06/2020	2	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר מגרש מקבל הגרא 16	13: 00 17/06/2020	שאול יסקי	08/06/2020	1	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
עו"ד	פרטי	ניר בראונשטיין			רמת גן	דרך בגין מנחם (1)	11	03-7556900		
	פרטי			עתידים איילת השחר בע"מ	תל אביב- יפו	אלדד הדני	22	03-5253553		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עו"ד ניר בראונשטיין בשם הבעלים במגרש המוסר, מתוקף יפוי כוח בלתי חוזר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עתידים איילת השחר בע"מ	תל אביב- יפו	אלדד הדני	22	03-5253553		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

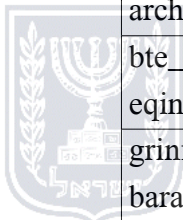
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עו"ד	ניר בראונשטיין			רמת גן	דרך בגין מנחם	11	03-7556900		
בעלים				עתידים איילת השחר בע"מ	תל אביב- יפו	אלדד הדני	22	03-5253553		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד ניר בראונשטיין בשם הבעלים במגרש המוסר, מתוקף יפוי כוח בלתי חוזר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאול יסקי		יסקי אדריכלים	תל אביב- יפו	אחוזה בית	3	03-5603404		shaul@yasky arch.com
	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	בי.טי.אי	הוד השרון	החרש	4	09-7706011		bte_eng@bez eqint.net
	מודד	מתמוד מצארה	680	גרינפלד את מצארה	טייבה	(1)		03-6041134		grinfeldmd@ barak.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 4004.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
מגרש מוסר	המגרש בנחלת בנימין 9 בו בנוי מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור
מגרש מקבל	המגרש בהגר"א 16, למגרש התקבל היתר בניה מספר 20-0284 מתאריך 10.06.20 לבניית מלון בן 30 יחידות מלונאיות.
תכנית השימור	תכנית תא/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**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור על ידי העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בנחלת בנימין 9 למגרש בהגר"א 16 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנה לשימור. הקמת מלון בן 77 חדרי אירוח והגדלת מצאי חדרי המלון בשכונת נווה שאנן בפרט ודרום תל אביב בכלל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 9 למגרש המקבל ברחוב הגר"א 16.
- 1.1 מחיקת 112.65 מטר רבוע עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 9.
- 1.2 תוספת 371.27 מטר רבוע עיקרי במגרש מקבל עבור מלונאות, בהתאם לסעיף 1.1 בנספח ה' לתכנית השימור.
- 1.3 תוספת 57.73 מטר רבוע שרות במגרש המקבל בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' לתכנית השימור.
2. קביעת בינוי בגובה 8.5 קומות.
3. קביעת הוראות לקווי בניין, קווי בניין צידיים 2.7 מטר.
4. הגדלת מצאי יחידות מלונאיות עד כ- 80 חדרים.
5. הגדרת שימוש למלונאות ומסחר בקומת הקרקע.
6. קביעת חובת חזית רחוב מסחרית פעילה לכיוון רחובות בני ברק והגר"א.
7. חניה- קביעת תקן חניה 0 לשימושי מלונאות.
8. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב נחלת בנימין 9 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.
9. תוספת שטחי בניה בנוסף למותר לפי תכניות תקפות בסך 458 מטר רבוע.
10. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל, 2 מטר ברחוב הגר"א ו 3 מטר ברחוב בני ברק.

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	102
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101
סימון בתשריט	
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה
	תאי שטח כפופים
	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
על פי תכנית מאושרת אחרת	549.01	54.51
תעסוקה	458.2	45.49
סה"כ	1,007.21	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	549.01	54.20
תעסוקה	463.85	45.80
סה"כ	1,012.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	קומת הקרקע: מסחר, שימושים נילוויים למלונאות ואחסנה. קומות טיפוסיות: שימושים למלונאות ושימושים נילוויים למלונאות. קומת הגג: שימושים נילוויים למלונאות, בריכה, חדר מכונות לבריכה, שימוש מסחרי נלווה. קומת גג עליון: מתקנים ומערכות טכניים. תת קרקע: שימושים נילוויים למלונאות, הסעדה, חדרים ומערכות טכניים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מספר הקומות בבניין לא יעלה על 9 קומות הכוללות: קומת קרקע גבוהה, 7 קומות טיפוסיות, קומת גג חלקית ומעליה מתקנים טכניים בלבד. 2. מספר הקומות בתת הקרקע יהיה 2. 3. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר מריצפה לריצפת הקומה הראשונה, גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר מריצפה לריצפה. 4. גובה קומת הגג לא תעלה על 3.55 מטר. 5. גובה קומה טכנית לא יעלה על 3.3 מטר. 6. גובה קומות מרתף 1- יהיה 4.85 מטר מפני ריצוף עד תחתית תקרה, גובה קומת מרתף 2- יהיה 4.5 מטר מפני ריצוף עד תחתית תקרה. 7. תותר הקמתם של עד 80 חדרי אכסון מלונאי וכן שימושים נלוויים למלונאות בהתאם לתקני משרד התיירות למלון מטיפוס D עירוני. 8. תותר בניית פרגולה בנויה בקומת הגג בקונטור הבנין. 9. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון. 10. תקבע כניסה נפרדת לשימוש המלונאי.
ב	דרכים תנועה ו/או חניה 1. תקן חניה המגרש המקבל 0 לכל היחידות המלונאיות הקיימות בהיתר והנוספות מתוקף תכנית זו, בהתאם לחוות דעת תנועתית. 2. נספח התנועה יכלול פירוט הסדרי פריקה וטעינה לרכב תפעולי באופן שלא יפגע ברציפות החזית המסחרית כלפי הרחוב לרבות פתרון חניה לאוטובוס במפרץ חניה.
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכניות ראשיות.
4.2.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות זכויות והוראות הבניה במגרש הינן על פי הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 112.65 מטר רבוע עיקרי.

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	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
(7) 3	(6) 2	2.7	2.7	2	(5) 9	35	(4) 77		683	(3) 170	(2) 315	(2) 1716	548	101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת תעסוקה		
													458	102			

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה יהיו על פי תכניות מאושרות למעט מחיקה של 112.65 מ"ר..
- (2) שטח עיקרי מאושר על פי תכניות מאושרות 899.85 מטר רבוע, שטח שירות מאושר על פי תכניות תקפות 254.1 מטר רבוע, תוספת לשטח עיקרי מניוד זכויות ממגרש לשימור 371.27 מטר רבוע עיקרי ו 57.73 מטר רבוע שירות, וזכויות מתוקף תא/5000 449.05 מטר רבוע.
- (3) השטח בתת הקרקע כולל את השטח שאושר בהיתר 853.08 מטר רבוע. לא יינתנו שטחים נוספים מעבר לשטחים בתת הקרקע המפורטים בטבלה..
- (4) מספר חדרי מלון.
- (5) קומת כניסה גבוהה עם קומת ביניים+ 7 קומות מלונאות+ קומת גג..
- (6) קו בנין קדמי לרחוב בני ברק.
- (7) קו בנין קדמי לרחוב הגרא.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- תנאים להגשת בקשה להיתר:
- הגשת בקשה להיתרי בנייה במגרש המקבל על פי התכנית תותר בתנאים הבאים:
 1. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור בשטחים המיועדים לכך כמסומן בתשריט.
 2. רישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין אשר תבטיח כי יחידות המלון והשטחים הציבוריים ומתקני הספורט לא ימכרו בנפרד וישארו בכל עת בבעלות אחודה.
 3. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא על פי הנחיות הועדה המקומית ומדיניות העיריה התקפה, בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281 ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
 4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה:
- בתחייבות לעמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1.
 - התחייבות בדבר כך שלא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות; כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
 - התחייבות כי לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
 - שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חנויות וכדו' לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית.
 - עמידה בהנחיות הועדה המקומית ומהנדס העיר לנושא בניה ירוקה, התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
 - 5. תיאום תוספת הבניה עם אדריכל העיר טרם הגשת הבקשה להיתר.
 - 6. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לענין קיום הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווה זכויות הבניה המועברות בהתאם להוראות השימור.
 - 7. חוות דעת סביבתית שתתייחס לנושאים: אקוסטיקה, איכות אויר, קרינה, זיהום קרקע, מניעת מטרדים בעת עבודות הבניה כולל התייחסות לכלי ציוד מכני הנדסי.
 - 8. אישור מחלקת התברואה של עיריית תל אביב לתכנון חדרי ומכלי אצירת פסולת על פי הדרישות העירוניות.
 - 9. סימולצית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.
 - 10. חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים (תחבורה, מערכות בבניין, מסחר וכד')
 - 11. חוות דעת הידרולוגית ופתרונות לניהול נגר עילי.
 - 12. אישור המשרד להגנת הסביבה במחוז תל אביב לבקשה להיתר.

6.2**איכות הסביבה**

- תנאי להיתר בניה במגרש המקבל יהיה המצאת המסמכים הסביבתיים לאישור הרשות לאיכות הסביבה:
1. רעש ואקוסטיקה: תומצא חוות דעת אקוסטית סביבתית שתכלול המלצות לנקיטת אמצעים למניעת מטרדי רעש ממערכות מכאניות, תחבורה- מיגון דירתי, בריכה על הגג, מסחר וכדומה אשר יעוגנו בהיתרי הבנייה.
 2. אוורור ומנדוף: לסך הכל שטחי המסחר ולמטבח המלון יתוכנן פיר וארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון. פליטת אגוז גנרטור תתוכנן לקומת הגג העליונה. הרחק מחלונות ואזורי שהייה על הגג.
 3. אישור המשרד להגנת הסביבה במחוז תל אביב לבקשה להיתר. קבלת אישור סופי של המשרד להגנת הסביבה מותנית בהכנת סקר היסטורי ודיגום מוודא, הכנת תכניות לביצוע

6.2 איכות הסביבה	
<p>בדיקות קרקע ובדיקות גזי קרקע, ביצוע הבדיקות וניתוחן. אישור הרשות להגנת הסביבה של עיריית תל אביב ותנאיו יעוגנו בהיתר הבנייה.</p> <p>4. מיקום חדר טרפו לא יהיה בצמידות/ליד אזורי שהייה ממושכת.</p>	

6.3 בניה ירוקה	
<p>1. כל המבנים החדשים במגרש המקבל יעמדו בתקן הישראלי לבנייה ירוקה (תקן ישראלי 5281) ובהנחיות המפורטות בקובץ ההנחיות של עיריית תל אביב.</p> <p>לרבות: שימור אנרגיה, (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור טבעי וכדומה).</p> <p>מחזור פסולת, שימור וחיסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>2. שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים, על פי מדיניות הועדה, בתקן בניה ירוקה חובה שיעשה שימוש חוזר במי מזגנים עבור השקיית השטחים המגוננים, לצורך כך תבוצע הערכת מי עיבוי מזגנים וכמויות נדרשות להשקיה בשלב הכנת תכנית העיצוב האדריכלית.</p>	

6.4 ניהול מי נגר	
<p>1. במגרש המקבל יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') באישור מחלקת ניקוז בעירייה.</p>	

6.5	היטל השבחה במגרש המקבל ייגבה כחוק.
------------	------------------------------------

6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס	
<p>1. רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור בהתאם למסומן בתשריט המגרש המקבל.</p> <p>2. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר.</p> <p>3. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש. תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי הולכה או/וגם תמסורת חשמל, ויתקבל אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. היתר רעלים/פטור לבריכת שחיה יוגש לממונה רעלים ברשות לאיכות הסביבה. ללא השמעת מוזיקה, הפעלת מערכות הגברה תחת כיפת השמים ו/או שטח פתוח על הגג ו/או שטח הבריכה.</p>	

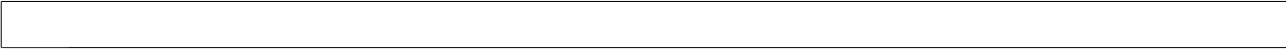
6.7 זיקת הנאה	
<p>השטח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש בחזית המסחרית יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי ללא גידור, מכשולים והפרעות, תוך יצירת רציפות במרחב הציבורי.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב 1	מימוש התכנית במלואה כ 7 שנים מיום אישור התכנית.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31