

מאונסר
א 898 / 14

16.8.92
תכנית מוקדמת מס' 5

תאריך - 1 ביולי 1992.

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו.
תכנית מפורטת מס' 898 א'.

שינוי מס' 1 לשנת 1977 של ת.ב.ע. מס' 44 -
תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (שינוי 1941).

1. שם התכנית.

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 898 א', שנוי מס' 1 לשנת 1977 של ת.ב.ע מס' 44 - תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (שינוי 1941).
2. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' מכש/3/80 המצורף אליה (להלן "התשריט") הכולל את החלקות: 24,22,57,85 בגוש 6907 ונספח הבינוי המצורף לתשריט). התשריט ונספח הבינוי מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

3. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

4. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 5,466 מ"ר.

5. היזום:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו.

6. בעל הקרקע:

אוגדון להשקעות שותפות כללית, אשטרום חברה להנדסה בע"מ.
רח' צירלסון 2 ת"א.

7. המתכנן:

א.גבירצמן מתכננים בע"מ, רח'ביאליק 164 ר"ג.טל.7526666-03.

8. מטרת התכנית:
מטרת התכנית היא לשפר את תנאי החדרים במלון והשרותים הקשורים בו, ע"י הגדלת קוטר המגדל והקטנת קווי הבניה של המגדל מכל הצדדים ובהתאם למסומן בתשריט, ולשנות בהתאם לכך את תכנית בנין עיר מס' 44 - תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (שינוי 1941) (להלן "התכנית הראשית") על שינוייה, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1142 מיום 20 בנובמבר 1941.

9. שינוי התכנית הראשית.

- התכנית הראשית תשונה ע"י:
- א. הגדלת קוטר המגדל מ - 25 מ' ל - 29 מ' ברוטו והקטנת קווי הבניה של המגדל בהתאם וכמסומן בתשריט.
 - ב. קביעת אחוזי בניה כוללים של 392% משטח מגרש נטו של 4,783 מ"ר המהווים 18,749 מ"ר. במקרה של אי התאמה בין סה"כ האחוזים לשטח הרצפות, השטח הקטן יותר קובע.
 - ג. הוספת סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית כדלקמן:
"למרות כל האמור לעיל יהיו התכנון ותקנות הבניה בשטח התכנית המפורטת מס' 898 א' - בהתאם למפורט בה".

10. תקנות בניה:

- א. סה"כ אחוזי הבניה ושטח הרצפות הכולל לתכנית יהיו 392% משטח המגרש נטו שהוא 4,783 מ"ר, המהווים 18,749 מ"ר, כמפורט בתשריט, המורכבים מ- 8,123.00 מ"ר לגוש המסחרי + 10,626 מ"ר למגדל.
- ב. במקרה של אי התאמה בין סה"כ האחוזים לשטח הרצפות השטח הקטן יותר יהיה השטח הקובע.
- ג. שטח הרצפות הכולל: יהיה בהתאם לטבלת שטחי הבניה וכמפורט בתשריט ובנספח הבינוי. שטחי הבניה של קומות המגדל מחולקים לפי המפלסים, ובתנאי שסך כל השטחים המומלצים יסתכמו לפי המותר, דהיינו, 10,626 מ"ר נטו וגובה גג המבנה הכולל לא יעלה על 85 מ' מעל קומת הכניסה למעט חדרי המכונות ומעליות על הגג.
- ד. קוטר המגדל לא יעלה על 29 מ' ברוטו ושטח קומה טיפוסית ברוטו לא יעלה על 660 מ"ר הכולל גרעין סכני שלא יכלל באחוזי הבניה בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר בקומה.
- ה. מעל הקומה ה-14 הטיפוסית ינוצלו יתרות זכויות הבניה בקומות מדורגות עם נסיגות, מסה"כ זכויות הבניה במגדל שהם 10,626 מ"ר. השטח הסכני שאינו כלול בזכויות הבניה בקומות הנסוגות יהיה עד 60 מ"ר.
- ו. לא תינתנה הקלות הן בשטח והן בקווי הבניין.
- ז. השימושים המותרים: בקומות המגדל חדרי מלון בלבד על שירותיו, קומה טכנית פתוחה בגג וקומת עמודים. ב-3 קומות הבסיס חנויות ומשרדים, בתי קפה, אולמות, חניה מחסנים ושרותים.
- ח. בקומות המרתף: חניה ומקלטים ובהתאם להוראות תכנית מתאר "ע".

ט. מס' חדרי המלון: מס' חדרי המלון ב-14 הקומות הטיפוסיות לא יעלה על 18 חדרים בקומה.

- ובנסיגה כלהלן: בקומה ה-15 לא יעלה על 16 חדרים.
- בקומה ה-16 לא יעלה על 12 חדרים.
- בקומה ה-17 לא יעלה על 12 חדרים.
- בקומה ה-18 לא יעלה על 10 חדרים.
- בקומה ה-19 לא יעלה על 8 חדרים.
- בקומה ה-20 לא יעלה על 6 חדרים.
- בקומה ה-21 לא יעלה על 6 חדרים.
- בקומה ה-22 לא יעלה על 4 חדרים.

ובתנאי שבסה"כ לא יעלה על 298 חדרים במלון.
י. גובה גג המבנה הכולל לא יעלה על 85 מ' מעל קומת הכניסה והבנין יכלול: 2 קומות מרתף, 3 קומות בסיס מסחריות הכוללות מעברים ונסיגות, 2 קומות חניה מעליהן שהעליונה שמביניהן אינה מקורה ומגדל מלון, כמסומן בתשריט. גג המגדל יהיה מוקף מעקה, לא קירוי וישמש למתקנים הנדסיים כגון: מיזוג אויר, מעליות ובריכת מים.

יא. קרי בניה: יהיו כמסומן בתשריט.
יב. מרתפים: המרתפים יהיו ע"פ הוראות תכנית מתאר "ע" כתנאי בהיתר הבניה, כפוף לאישור השימוש החורג בקומות המרתף הקיימות למשרדים ולמועדון בריאות, עד למועד אישור מתן תוקף לתכנית מפורטת תא/898 א' או לתקופה של 5 שנים מתאריך 16.11.87, שהוא תאריך אישור השימוש החורג, כאשר המועד הקודם הוא הקובע.

11. הסכמת מוסדות: יתקבלו האשורים המתאימים מהמוסדות המוסמכים:

- א. להקמת המרתפים.
- ב. להסדר החניה שתנתן לפי תקן משרד התחבורה ואשור ועדת תות"ח.
- ג. לתקבל הסכמת משרד הבטחון והאגף לתעופה אזרחית לגבי גובה הבנין.
- ד. לתקבל הסכמת מכבי אש לגבי סידורי כיבוי אש.
- ה. לתקבל הסכמת אגף התברואה לגבי הסידורים לסילוק אשפה.
- ו. לתקבל הסכמת הרשות המוסמכת הג"א לגבי סדורי מקלטים ומדרגות מנוסה.
- ז. בעיות האורור תבדקנה ע"י מהנדס העיר.
- ח. היוזם מתחייב לפרק את המתקן הזמני למיזוג אויר שבמפלס קומת החניה הקיימת בזמן הקמת המגדל.

12. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

13. שלבי בצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי.

14. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה של נגוד בין הוראות התכנית הראשית ובין הוראות תכנית זו - תכרענה הוראות תכנית זו.

15. יחס התכנית לתכנית מס' 898:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית המפורטת מס' 898, שאושרה למתן תוקף, ופורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2241 מיום 5.8.76. במידה של סתירה בין הוראות התכנית המפורטת מס' 898 לבין הוראות תכנית זו - תכרענה הוראות תכנית זו.

חתימת בעל הקרקע:

דוד מרדכי לוי
דוד מרדכי לוי

חתימת המתכנן:

א. גרין מתכננים בע"מ

(9.כ)
(תקנון מגד)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית: <u>גנינת מפרחת מס' 898 א'</u>			
הוסלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)			
תאריך:	<u>26.11.80</u>	פרוטוקול:	<u>46</u>
החלטה:	<u>4</u>	החלטה:	<u>1</u>
"	"	"	"
"	"	"	"
"	"	"	"
אשריה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך:	<u>21.12.81</u>	ישיבה מס':	<u>160</u>
מנהל:	<u>27.1.91</u>	ישיבה מס':	<u>426</u>
מנהל העיר:		יורר הועדה:	
תאריך:		תאריך:	

5.8.92

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
תוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
צ'שור תכנית מס' <u>898 א'</u>	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה:	
ביום:	<u>29.7.82</u>
לאשר את התכנית:	<u>א. גרין</u>
שמואל לסקר	
יורר הועדה המחוזית	
יורר הועדה המחוזית:	<u>א. גרין</u>

א. גרין
25.8.92