

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפותכנית מפורטת מס' 2612 - "מלונות 3 כוכבים"שינוי מס' 6 לשנת 1993 של תכנית בנין עיר מס' 44ושינוי מס' 1 לתכנית בנין עיר מס' 58 על שינוייהן

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2612 - "מלונות 3 כוכבים" - שינוי מס' 6 לשנת 1993 של תכנית בנין עיר מס' 44 ושינוי מס' 1 של תכנית בנין עיר מס' 58, על שינוייהן.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), תשריט בקנ"מ 1:5,000 (להלן "התשריט") ונספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על חלקה 4 בגוש 6901, חלקות 106 ו-94 בגוש 6905, חלקות 2, 5, 38, 40 ו-140 בגוש 6907, חלקה 29 בגוש 6961, חלקות 100-97 בגוש 6962 וחלקה 211 בגוש 6968.
4. גבולות התכנית: בצפון: גמל תל-אביב
בדרום: רחוב אלנבי
במזרח: רחוב בן-יהודה
במערב: חוף הים
5. שטח התכנית: כ- 8.6 דונם.
6. בעלי הקרקע: פרטיים.
7. יוזם התכנית: התאחדות המלונות, מחוז תל-אביב רבתי.
8. עורך התכנית: מ. ורד - א. פרץ, אדריכלים.
9. מטרות התכנית:
 1. הגדלת מצאי חדרי מלונות ברמה של 3 כוכבים בכ- 200 חדרים נוספים ושיפור רמת השרות על-ידי מתן אפשרות להגדלת שטחי 11 מלונות בדרגה זו לצרכים טלונאיים בלבד. במתכונת תוספת קומה או קומות מעל מבנה קיים.
 2. קביעת הנחיות ספציפיות להגדלת כל מלון.
 3. לשנות בהתאם לכך את תכנית בנין עיר מס' 44 - "תכנית מאוחדת לקביעת אזורים" (תיסון 1941) - אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעתון רשמי מס' 1031 מיום 18.7.1940, את תכנית בנין עיר מס' 58 - "גדס" - אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעתון רשמי מס' 976 במאריך 4.1.1940, על שינוייהן (להלן "התכניות הראשיות").

תכנית מפורטת מס' 2612
"מלונות 3 כוכבים"
דף מס' 2 מתוך 7 דפים

10. אזורי יעד:

התכנית כוללת 11 מלונות המיועדים להרחבה והמסומנים בתשריט
איתור המלונות. לכל מלון מתוארת תוספת זכויות בניה עליה
כלות הוראות תכנית זו.

1. חלקה מס' 94 בגוש 6905:
(מלון "אדיב", רח' מנדלי 5)

בנוסף לאמור בהוראות תכנית מפורטת מס' 939 אשר הודעה על
מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1197 מיום 8.7.65, וכן
תכנית מפורטת מס' 939 א' אשר הודעה על מתן תוקף לה
פורסמה בי.פ. מס' 1475 מיום 19.9.68, יחולו לגבי החלקה
ההוראות הבאות:

- א. תכליות מותרות: מלונאות.
- ב. זכויות בניה: תותר תוספת שטחים עקריים מעל פני
הקרקע בשטח שלא יעלה על 210 מ"ר ושטחי שרות מעל
פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 65 מ"ר.
- ג. גובה בנין: תותר תוספת קומה אחת מעל 5 הקומות
הקיימות (כולל קומת הקרקע), בעת אישור תכנית זו
(להלן "הקומות הקיימות").
- ד. קני בנין: קני הבנין יהיו קני הבנין לתוספת הבניה
על-פי תכנית זו (להלן "קני הבנין"), כמסומן בנספח
הבניוי בקו מקווקו:
קדמי - 0.00 מ'
צדדי - 3.00 מ'
אחורי - 5.00 מ'

2. חלקה מס' 38 בגוש 6907:
(מלון "אורה", רח' בו יהודה 35)

בנוסף לאמור בהוראות תכנית מפורטת מס' 1159 אשר אושרה
למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית בישיבה מס' 40 בתאריך
12.2.68, יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:

- א. תכליות מותרות: מלונאות.
- ב. זכויות בניה: תותר תוספת שטחים עקריים מעל פני
הקרקע בשטח שלא יעלה על 245 מ"ר ושטחי שרות מעל
פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
- ג. גובה בנין: תותר תוספת קומה אחת מעל 5 הקומות
הקיימות.
- ד. קני בנין: קדמי - 8.00 מ'
צדדי - 3.00 מ'
אחורי - 5.00 מ'

3. חלקה מס' 106 בגוש 6905:
(מלון "אסטור", רח' מרישמן 105)

בנוסף לאמור בהוראות תכנית מפורטת מס' 2107 אשר הודעה
על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2799 מיום 1.4.82,
יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:

- א. תכליות מותרות: מלונאות.
- ב. זכויות בניה: תותר תוספת שטחים עקריים מעל פני
הקרקע בשטח שלא יעלה על 235 מ"ר ושטחי שרות מעל
פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 85 מ"ר.
- ג. גובה בנין: תותר תוספת קומה אחת מעל 6 הקומות
הקיימות.

תכנית מפורטת מס' 2612
"מלונות 3 כוכבים"
דף מס' 3 מתוך 7 דפים

- ד. קוי בנין: קדמי - 0.00 מ'
צדדי - כמצויין בנספח הבינוי
אחורי - 3.00 מ'

4. חלקה מס' 29 בגוש 6961:
(מלון "ארימון הירקון", רח' הירקון 268)

בנוסף לאמור בהוראות תכנית מפורטת מס' 58 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון רשמי מס' 976 מיום 4.1.40, וכן תכנית מפורטת מס' 998 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1579 מיום 20.11.69, יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:

- א. תכליות מותרות: מלונאות.
ב. זכויות בניה: תותר תוספת שטחים עקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 115 מ"ר ושטחי שרות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר.
ג. גובה בנין: תותר תוספת קומה אחת מעל 5 הקומות הקיימות.
ד. קוי בנין: קדמי - 3.50 מ'
צדדי - 3.00 ו-00.0 מ'
אחורי - 7.20 מ'

5. חלקה מס' 100-97 בגוש 6962:
(מלון "טל", רח' הירקון 287)

בנוסף לאמור בהוראות תכנית מפורטת מס' 1498 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1958 מיום 8.11.73, יחולו לגבי החלקות החוזרות הבאות:

- א. תכליות מותרות: מלונאות.
ב. זכויות בניה: תותר תוספת שטחים עקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 665 מ"ר ושטחי שרות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 190 מ"ר.
ג. גובה בנין: תותר תוספת 2 קומות מעל 10 הקומות הקיימות.
ד. קוי בנין: קדמי - 3.35 מ'
צדדי - כמצויין בנספח הבינוי
אחורי - 8.30 מ'

ה. הוראות נוספות:
חלקות מס' 97-100 תאוחדנה בהסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה. תנאי למתן היתר בניה תהיה המסרת איחוד החלקות, ותנאי למתן תעודת גמר יהיה איחודן בפועל.

6. חלקה מס' 2 בגוש 6907:
(מלון "ימית", רח' הירקון 75-79)

בנוסף לאמור בהוראות תכנית מפורטת מס' 1614 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2097 מיום 13.3.75, וכן תכנית מפורטת מס' 1614 א' אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2654 מיום 28.8.80, יחולו לגבי החלקה החוזרות הבאות:

תכנית מפורטת מס' 2612
"שלוניות 3 כוכבים"
דף מס' 4 מתוך 7 דפים

- א. תכליות מותרות: מלונאות.
- ב. זכויות בניה: תותר תוספת שטחים עקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 330 מ"ר ושטחי שרות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 120 מ"ר.
- ג. גובה הבנין: תותר תוספת קומה במקום קומה טכנית קיימת, ללא שינוי מספר הקומות הכללי (14).
- ד. קווי בנין: כמצוין בנספח הבינוי

7. חלקה מס' 5 בגוש 6907:
(מלון "פארק", רח' הירקון 75-79)

בנוסף לאמור בהוראות תכנית מפורטת מס' 790 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1407 מיום 9.11.67, יחולו לגבי החלקה הווראות הבאות:

- א. תכליות מותרות: מלונאות.
- ב. זכויות בניה: תותר תוספת שטחים עקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 1,100 מ"ר ושטחי שרות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 225 מ"ר.
- ג. גובה בנין: תותר תוספת 4 קומות מעל 9 הקומות הקיימות.
- ד. קווי בנין: כמצוין בנספח הבינוי

8. חלקה מס' 40 בגוש 6907:
(מלון "מקסים", רח' הירקון 86)

בנוסף לאמור בהוראות תכנית מפורטת מס' 1761 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2403 מיום 12.1.78, יחולו לגבי החלקות הווראות הבאות:

- א. תכליות מותרות: מלונאות.
- ב. זכויות בניה: תותר תוספת שטחים עקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 230 מ"ר ושטחי שרות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 85 מ"ר.
- ג. גובה בנין: תותר תוספת קומה אחת מעל 5 הקומות הקיימות.
- ד. קווי בנין: קדמי - 0.00 מ'
צדדי - 3.00 מ'
אחורי - 5.00 מ'

9. חלקה מס' 140 בגוש 6907:
(מלון "רייג'נסי", רח' הירקון 80)

בנוסף לאמור בהוראות תכנית מפורטת מס' 44 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון רשמי מס' 1142 מיום 20.11.41, וכן תכנית מפורטת מס' 998 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1579 מיום 20.11.69, יחולו לגבי החלקה הווראות הבאות:

תכנית מפורטת מס' 2612
"מלונות 3 כוכבים"
דף מס' 5 מתוך 7 דפים

- א. תכליות מותרות: מלונאות.
ב. זכויות בניה: תותר תוספת שטחים עקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 385 מ"ר ושטחי שרות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 85 מ"ר.
ג. גובה בנין: תותר תוספת 2 קומות מעל 5 הקומות הקיימות.
ד. קני בנין: קדמי - 0.00 ו-2.50 מ'
צדדי - 3.05 ו-3.25 מ'
אחורי - 11.20 מ'

10. חלקה מס' 4 בגוש 6901:
(מלון "שלום", רח' הירקון 216)

בנוסף לאמור בהוראות תכנית מפורטת מס' 58 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון רשמי מס' 976 מיום 4.1.40, וכן תכנית מפורטת מס' 1685 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2163 מיום 2.11.75, יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:

- א. תכליות מותרות: מלונאות.
ב. זכויות בניה: תותר תוספת שטחים עקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 210 מ"ר ושטחי שרות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 45 מ"ר.
ג. גובה בנין: תותר תוספת קומה אחת מעל 5 הקומות הקיימות.
ד. קני בנין: קדמי - 3.60 מ'
צדדי - 3.00 מ'
אחורי - 4.00 מ'
ה. תנאי למתן היתר בניה לקומה הנוספת יהיה פתרון אדריכלי אשר ימנע אפשרות של הסתכלות מחלונות הקומה אל עבר הבנין ברחוב הירקון 216, באישור הודעה המקומית.

11. חלקה מס' 211 בגוש 6968:
(מלון "פלורידה", רח' הירקון 164)

בנוסף לאמור בהוראות תכנית מפורטת מס' 1378 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1673 מיום 6.12.70, וכן תכנית מפורטת מס' 1378א' אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1841 מיום 27.7.72, יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:

- א. תכליות מותרות: מלונאות.
ב. זכויות בניה: תותר תוספת שטחים עקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 230 מ"ר ושטחי שרות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 45 מ"ר.
ג. גובה בנין: תותר תוספת קומה אחת חלקית מעל 5 הקומות הקיימות.
ד. קני בנין: קדמי - 4.00 מ'
צדדי - 2.70 מ'
אחורי - 8.00 מ'

11. הוראות נוספות:

1. תוספת הבניה בכל מלון מיועדת לשימושי מלונאות בלבד, והיא תתוכנן על-פי דרישות משרד התיירות אשר תהינה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
2. קוי הבנין הנזכרים לעיל הם קוי הבנין לתוספת הבניה החדשה, קוי הבנין למבנה הקיים יהיו על-פי התכנית הראשית.
3. הסדרי החניה, הפריקה והטעינה, הכניסות והיציאות של כלי-הרכב ומספר מקומות החניה יהיו באישור אגף התנועה של עיריית תל-אביב-יפו ובהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
4. כתנאי להיתר בניה תהא ראשית הועדה המקומית לדרוש הריסת כל הריגות הבניה במבנה הקיים.
5. שטחים הנזכרים בתכנית הראשית כמיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה וירשמו על-שם עיריית תל-אביב-יפו ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, שימוש או חפץ ומשוחזרים מכל חוב, שיעבוד או חזקה.
6. כתנאי להיתר בניה, חדרוש הועדה המקומית את שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשרות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו בכל הנוגע לטיפול בשינויים הנחוצים במערכות הטכניות במבנה ובמתקני האשפה.

12. יחס לתכניות תקפות:

במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הראשיות על שינוייהן ובין הוראות תכנית זו, תכריעה הוראות תכנית זו.

13. זמן בצוע:

זמן מוערך להשלמת הבניה כ- 5 שנים מיום אישור התכנית. במידה ובפרק זמן זה לא תושלם הבניה, תותר הארכה נוספת של 3 שנים באישור הועדה המקומית והמחוזית.

תכנית מפורטת מס' 2612
 "מלונות 3 כוכבים"
 דר' מס' 7 מתוך 7 דפים

14. אישורים:

מ. זורד א. פלד
 אחראי כלים כע"מ

חתימת המתכנן:

חתימת יוזם התכנית:
אלי יוי
 מנכ"ל
 התערוכה מלונות ת"א - רבתי

חתימת הועדה המקומית/המחוזית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק הנוסחן והבניה ושכ"ח-1965

אישור תכנית מס. ת.מ. 2612/95

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 4.12.95 לאשר את התכנית.

שנא אל רשקר
 יו"ר הוועדה המחוזית

מל"א 18.2.96

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית: תע"מ ספארי ק"מ 2612-105503 3 כוכבים
 הוסלצה לפתן חוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
 תאריך: 26.4.95 פרוטוקול: 5141 החלטה: 8

אושרה לפתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך: 4.12.95 ישיבה מס' 521

מנהל: סגן מנהל: יו"ר הועדה:

4.1.96

19

מספרנו: תבע-צד-0958