

תכנית מפורטת מס' 2622 - "מלונות אלכסנדר"

שינוי מס' 2 לשנת 1993 של תכנית בנין עיר תל-אביב משנת 1927
(תקון 1938) - גדס (58)

תכנית לאיחוד חלקות בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית : תכנית זו חקרא תכנית מפורטת מס' 2622 - "מלונות אלכסנדר" שינוי מס' 2 לשנת 1993 של תכנית בנין עיר תל-אביב משנת 1927 (תיקון 1938) - גדס (58).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - 4 דפי הוראות בכתב, להלן - "הוראות התכנית".
 - גליון אחד של תשריט בקנה-מידה 1:250 ונספח בינוי מנחה ערוך בקנה-מידה 1:100 (להלן - "החשריט").
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחסם בקו כחול במשריט, הכולל אח חלקות 107, 108, 180 בגוש 6962.
4. גבולות התכנית: בצפון - חלקות 113, 171, 173, 195 בגוש 6962. בדרום - חלקה 157 בגוש 6962 - רח' תבוק. במזרח - חלקות 181, 186 בגוש 6962. במערב - חלקות 109, 110 בגוש 6962.
5. שטח התכנית: 1717 מ"ר.
6. בעלי הקרקע: מלונות אלכסנדר בע"מ, קק"ל ואחרים.
7. יזום התכנית: מלונות אלכסנדר בע"מ.
8. עורך התכנית: ארי-גולד בע"מ.
9. מטרות התכנית: שיפור הניצול של שטחי מלון דירות והתאמה למצב הקיים ולסביבה הקרובה, כל זאת ע"י:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מיוחד.
2. הכללת שטח מרפסות שנסגרו בחיתוך, שטח קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה ומרפסת אחודית שנסגרה בקומת הקרקע, כשטח חטיקרי.
3. תוספת דירות בקומות הגג.
4. תוספת בריכת-שחיה ושירותי-בריכה על גג הבנין.
5. תוספת מרתף בחיקף המגרש.
6. איחוד החלקות 107-108 למגרש בניה אחד בהסכמת הבעלים.
7. התאמת גובה הבנין למצב הקיים עקב תוספת מתקנים מכניים על הגג.
8. שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' 58 (גדס), אשר החודעה בדבר מתן תוקף לה נתפרסמה בעיתון רשמי מס' 976 מיום 4.1.40 על שינוייה, ובין היתר תכנית 280 (להלן - "התכנית הראשית").

תכנית מפורטת מספר 2622
"מלונות אלכסנדר"
דף 2 מתוך 4

10. שינויים לתכנית הראשית:

אזור תיירות:

השטח המסומן בחשורים בצבע צהוב עם הסגרת חומה הוא אזור מיוחד וחלום עליו ההגדרות שלהלן:

- א. בחלקות 107-108 - "מלון דירוח" - הכולל יחידות-מלון ודירות-מלון וכן "שטחי ציבור" במוגדר מטה.
- ב. בחלקה 180 - "דירות" - ניתן בחלק מהמבנה שמוש כמלון דירות - כמוגדר בסעיף א' לעיל.
- ג. "שטחי ציבור" - השטחים המשתשים את משחמשי מלון-הדירות והכוללים את אולם הכניסה והטרקלין, בר ומועדון, קבלה ומשרדים, שרותים ציבוריים ושירותי עובדים, ניתן לכלול בשטחים הציבוריים למלון-דירות פונקציות נוספות כגון: חדר אוכל, מסבא, מסחר ובידור, מועדון-כריאות, בריכת שחיה, אולמות כינוסים וארועים, מכבסה וכו'.

1. זכויות הבניה:

השטח הטיקרי למלון-הדירות לא יפחת מ-2,582 מ"ר וכן חומר הקמה של עד 50 דירות בגודל ממוצע שלא יפחת מ-50 מ"ר ליחיד, ובשטח טיקרי כולל שלא יעלה על 2,582 מ"ר.

השטחים הציבוריים במלון-הדירות יהיו כ-1,290 מ"ר למטרות עיקריות, מתוכם יומרו יחידות-מסחר בשטח עיקרי שלא יעלה על 500 מ"ר.

זכויות-הבניה שבתכנית הראשית ישונו בהתאם למפורט בטבלה מטה. שטחי הבניה המותרים (במ"ר):

קומה	התפלט	שטחים עיקריים	שטחי שרות	שינויים ביחס למותר בתכנית הראשית
מרתף כניסה ביניים	-3.64	---	1650	הוספת שטחי שירות בהיקף המגוון.
	+0.00	788	89	מגירת קומת עמודים מפולשת ומרפסת.
	+3.20	738	71	הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. סגירת חללים ומרפסות.
א ב ג ד ה	+6.23	829	51	מגירת שטחי מרפסות והסבת
	+9.26	829	51	שטחי דירות לשטחים עיקריים,
	+12.22	829	51	
	+15.24	829	51	
	+18.30	829	51	
ו	+21.23	590	49	תוספת דירה/דירות
גג תחתון	+24.21	194	104	תוספת דירה/דירות ושירותי-בריכה
	+27.24	---	62	תוספת שטחי שירות לשימוש הבריכה.
10-הכל		6,455*	2,280	

* כפוף לזאתר בסעי' 1.ב.10 לעיל.

(ניתן לעשות שינוי בלתי מהותי במפלסי הקומות בשטח של כ-20 מ"מ, ע"מ לאפשר תאום אדריכלי בין מפלס הרצפות כשני אגפי הבניין).

תכנית מפורטת מספר 2622
"מלונות אלכסנדר"
דף 3 מתוך 4

השטחים העיקריים של המבנה לא יעלו על 6,455 מ"ר מעל מפלס הכניסה ברח' חבקוק. שטחי השירות לא יעלו על 2,280 מ"ר, מהתוס 1,650 מ"ר מחמת לעופלס הכניסה ברחוב חבקוק.

2. קוי הבניין: קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
קוי הבניין למרפסות: עד גבולות המגרש.
למטרת תכנית זו קוי הבניין יחשבו כחלק מעיצוב הארכיטקטוני של המבנה והקטנתם תהווה מטיה ניכרת.

3. גובה הכנייה: כמסומן בתשריט.

במפלס הגג העליון (+30.84) יורחו קירות להסחרת שטח בלתי מקורה עבור מכוניות מיזוג-אוויר בגובה של כ-3.0 מטר.

4. הוראות נוספות למלון-הדירות:

מלון-הדירות יעמוד בכל התנאים שאושרו ע"י הועדה המקומית לקביעת מלון-דירות וביניהם:

א. יחידות המלון וכן השטחים הציבוריים ומתקני הספורט והנופש של כל מלון הדירות לא ימכרו בנפרד וישארו בכל עת בבעלות מלון-הדירות.

ב. כל מבנה מלון-הדירות כאמור בטעיף 10 ס"ק א' יופעל ע"י חברת אחזקה וניהול (להלן - "חברת האחזקה למלון הדירות").

ג. "שטחי הציבור" יתוחזקו וינחלו ע"י חברת האחזקה למלון-הדירות, ע"פ חוזה ניהול ואחזקה אשר יהווה חנאי למתן תעודת גמר של הבנין.

ד. חוזה-המכר של רוכשי זכויות בדירות-המלון יכלול הערות ברורות ביחס למחויבות הקונים כלפי חברת האחזקה למלון-הדירות, למעט דירות שנמכרו עד לתאריך ההפקדה של תכנית זו.

ה. מלון-הדירות חייב ברישום הערת-אזהרה בסאבו, להבטחת שימושן של יחידות-המלון ו"שטחי הציבור" הקשורים אליהן כמלון-דירות בלבד.

ו. תנאי למתן היתר-בניה לבריכת שחייה ולאולס-הארועים וכן לשמוש במרפסת כמסעדה ולבית-אוכל יהיה קביעת אמצעים למניעת מטוים לסביבה עפ"י הנחיות ובאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-199.

5. איחוד בתסכת הבעלים:

החלקות 107-108 יאוחדו בהסכמת הבעלים בהתאם לחשריט.

6. חניה:

החניה והגישות לחניה יוסדרו בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר-הבניה, ויאושרו ע"י אגף התנועה של עיריית ת"א-199.

תכנית מפורטת מספר 2622
 "מלונות אלכסנדר"
 דף 4 מתוך 4

7. תנאים למתן היתר בניה:

התחייבות לביצוע הסדרי קרקע לאיחוד המגרשים כאמור בסעיף 10.5.

8. יחס לתכניות תקפות:

א. הוראות תכנית מטאר מקומית "ע" מרתמים, אשר להודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.85, יחולו בתחום תכנית זו, למעט סעיפים מס' 1.11, ו-6.2, הדגים בחבלות קומת המרתף מעל פני הקרקע. לענין סעיפים אלה יכריעו הוראות תכנית זו כמפורט בהספח הבינוי המנחה.

ב. הוראות "התכנית הראשית" יחולו בתחום תכנית זו, והוראות תכנית זו מהוות תוספת להם. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית הכריעה הוראות תכנית זו.

9. זמן ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך שנתיים.

הזכויות המוקנות מתוקף תכנית זו יפקעו אם לא ינתן היתר לתוספת הבניה (בירש לתכנית הראשית) בתוך שנתיים מאישורה. הועדה המקומית רשאית להאריך מועד זה בשנתיים נוספות, אם השתכנעה שאין אפשרות לממש את התכנית במהלך הזמן שהוקצב.

חתימת היזם:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

אריאל מרמ

חתימת הועדה המחוזית:

מספרו: צר-2604

הועדה המקומית להגן ולבניה תל-אביב-יפו	
שם התכנית: תכנית מפורטת מספר 2622	
המלצה להסקה בישיבות:	
האריך: 13.10.93	פרוסוקול: 105
החליטה: 5	150
3008.95	
ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואשרה להסקה	
תאריך: 20.01.97	ישיבה מס': 593
מס' התכנית:	היקף הועדה:
10.07.97	10.07.97

מס'דף המונים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
 2622
 20.1.97
 21.7.97

מס'דף המונים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
 2622/א
 8.1.89
 20.1.97