

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
תכנית מפורטת מס' 2737
"מתחם אסטור - יובל"

שינוי מס' 1 לשנת 1996 לתכנית מפורטת מס' 60.
שינוי מס' 1 לשנת 1996 לתכנית מפורטת מס' 2107.
שינוי מס' 1 לשנת 1996 לתכנית מפורטת מס' 2075 ב'.
שינוי מס' 1 לשנת 1996 לתכנית מפורטת מס' 2612.

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2737 - "אסטור - יובל" - שינוי מס' 1 לשנת 1996 לתכניות מפורטות מס' 2107, 2075 ב' ו- 2612.
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). גיליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט"), נספח תנועה מנחה בק"מ 1:250 (להלן "נספח תנועה") ונספח בינוי מנחה בק"מ 1:500 (תכנית וחתכים, להלן "נספח הבנוי").
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט והכולל את חלקות: 2, 3, 4, 5, 6, 9, 106, 107, וח"ח 82,81, 85 בגוש 6905 וחלקה 1 בגוש 7404. כתובת: רחוב הירקון 105, 109.
4. **גבולות התכנית:**
מצפון: גוש 6905 חלקה 91 ו- 92.
מדרום: רחוב פרישמן.
ממערב: רציף הרברט סמואל.
ממזרח: רחוב הירקון.
5. **שטח התכנית:**
כ- 7.4 דונם.
6. **יזום התכנית:**
מלון יובל בע"מ.
א.ר. - רם בתי מלון בע"מ - בנין אסטור בע"מ.
7. **בעל הקרקע:**
מלון יובל בע"מ.
א.ר. - רם בתי מלון בע"מ - בנין אסטור בע"מ.
8. **עורך התכנית:**
גיורא רוטמן - משה רז אדריכלים.
יעקב רכטר אמנון רכטר, אדריכלים בע"מ.
9. **מטרות התכנית:**
9.1. פיתוח האזור כמתחם למלונאות על-ידי:
 - 9.1.1 קביעת ייעודי קרקע מאזור למגורים, מלון ודרך לאזור מלונאות ונופש ודרך, וכן זכויות בניה של 21,710 מ"ר שטחים עיקריים והוראות בניה.
 - 9.1.2 חלוקת המתחם לשני מגרשים מגרש א': הקמת מלון בן כ- 400 חדרים בגובה עד 30 קומות מעל מפלס רחוב הירקון.
מגרש ב': הקמת מלון עד 161 חדרים בגובה עד 14 קומות מעל מפלס רחוב הירקון.
 - 9.1.3 קביעת הנחיות בינוי למלונאות אלה במסגרת נספח בינוי מנחה.

9.1.4 קביעת שטח לזיקת הנאה ברוחב 7 מ' למעבר לציבור בחלקה הצפוני של התכנית ממפלים 10.00 + עד מפלים 11.95 + עפ"י נספח בינוי.

9.1.5 קביעת שטח לזיקת הנאה לאורך ובמפלים הרברט סמואל ברוחב 2.5 מ' והמשכו בפנית פרישמן רציף הרברט סמואל לפי התשריט.

9.1.6 יצירת דרך גישה להולכי רגל לרח' הרברט סמואל מהמעבר הציבורי שבהמשך רח' מאפו, שתעשה בגשר או בכל דרך אחרת.

9.1.7 קביעת שטח לזיקת הנאה לאורך רחוב הירקון ברוחב 3 מ' כמסומן בתשריט.

9.1.8 איחוד חלקות 2-6, 9 ו-90 בהסכמה למגרש א'.

9.2 לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 60 - "תכנית פיתוח שפת הים בתל-אביב" - אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1031 מיום 18.7.40 ואת תכנית מפורטת מס' 2107 - "מלון אסטור" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2799 מיום 1.4.82 ואת תכנית מפורטת מס' 2075 ב' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3954 מיום 12.12.91 ואת תכנית מפורטת מס' 2612 - "מלונות 3 כוכבים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4392 מיום 17.3.96 (להלן "תכניות הראשיות").

אזור מלונאות: השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב תחום במסגרת חומה כהה (מגרשים א' ו-ב') הוא אזור מלונאות וחלות עליו ההוראות הבאות:

10. אזורי יעוד:

10.1 מגרש א': במגרש זה תותר הקמת מבנה הכולל מבנה תחתון (להלן "המבנה התחתון") מתחת למפלים רח' הירקון, ומבנה עליון (להלן "המבנה העליון") מעל מפלים רחוב הירקון.

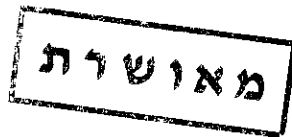
10.1.1 תכליות מותרות:

10.1.1.1 במבנה התחתון ב-3 קומות המרתף: יותרו שטחים מסחריים, שטחים ציבוריים למלון ושרותי מלון וכן שטחי שרות על-פי החוק.

10.1.1.2 במבנה התחתון ב-2 קומות מרתף חלקיות: יותרו בתי אוכל, שטחים מסחריים, שטחים ציבוריים למלון ושרותי מלון וכן שטחי שרות על-פי החוק.

10.1.1.3 בקומת כניסה וקומת ביניים: יותרו בתי אוכל, שטחים מסחריים, שטחים ציבוריים למלון ושרותי מלון. כמו כן תותר הקמת בריכות שחיה, מועדוני בריאות וספורט ושטחי שרות עפ"י החוק.

- 10.1.1.4 בקומת כניסה ובקומת מרתף חלקית עליונה יותרו גלריות לשטח ציבורי ושטחי שרות למלון.
- 10.1.1.5 בקומות 1-27 : יותרו חדרי מלון ושרותי מלון.
- 10.1.1.6 בקומת הגג: מתקנים טכניים וחדרי מכונות, ומתקנים טכניים על הגג.
- 10.1.2 זכויות בניה:
- 10.1.2.1 סה"כ שטח למטרות עיקריות במגרש א' לא יעלה על 17,780 מ"ר מתוכם לא יעלה השטח העיקרי במבנה התחתון על 2,780 מ"ר ובמבנה העליון על 15,000 מ"ר.
- 10.1.2.2 סה"כ שטח השרות במגרש א' לא יעלה על 25,000 מ"ר מתוכם לא יעלה שטח השרות במבנה התחתון על 17,000 מ"ר ובמבנה העליון על 8,000 מ"ר.
- 10.1.2.3 תותר העברת שטחים עיקריים בין המבנה העליון והתחתון ולהיפך בשטח שלא יעלה על 1,000 מ"ר.
- 10.1.2.4 תותר העברת שטחי שרות בין המבנה התחתון והעליון ולהיפך בשטח שלא יעלה על 1,500 מ"ר.
- 10.1.2.5 שטחי חנויות, אולמות כינוסים ואירועים, מועדוני בריאות וספא כשטחי צבור של המלון לא יעלו על 4200 מ"ר שטחים עיקריים. שטח החנויות בכל מקרה לא יעלה על 400 מ"ר. תותר העברת שטחים עיקריים לטובת יעודים אלו בשטח שלא יעלה על 700 מ'.
- 10.1.3 גובה המבנה:
- 10.1.3.1 גובה המבנה לא יעלה על:
 3 קומות מרתף.
 2 קומות מרתף חלקיות.
 2 קומות ציבוריות.
 27 קומות חדרים.
 קומת גג (טכנית) + מתקנים טכניים על הגג.
 הערה: בקומת כניסה ובקומת מרתף חלקי עליון יותרו קומות גלריות.
- 10.1.3.2 סה"כ גובה המבנה התחתון לא יעלה על 13.30 מ' מעל פני הים, כמצוין בנספח הבינוי.
- 10.1.3.3 סה"כ גובה הבניין לא יעלה על 95 מ' מעל פני הים כמצוין בנספח הבינוי, יאושר בנין בגובה 120 מ' מעל פני הים במידה ויהיה אישור של מנהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.



10.1.4 קווי בניין:

10.1.4.1 קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

10.1.4.2 תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש.

10.1.4.3 קווי הבניין בין המבנה במגרש א' לבין המבנה במגרש ב' ממפלס + 13.30 יהיו רצועה בכיוון מזרח-מערב שרוחבה לא יפחת מ- 12.5 מ' כמסומן בתשריט.

10.1.5 הוראות נוספות:

10.1.5.1 יובטח מעבר להולכי רגל וגישת רכב חרום בחלק הצפוני של המגרש, כמסומן בתשריט, ברוחב שלא יפחת מ- 7.0 מ'. יובטח מעבר הולכי רגל בחלק המזרחי של המגרש ברוחב 3.0 מ' כמסומן בתשריט.

יובטח מעבר הולכי רגל בחלק המערבי של המגרש ברוחב של 2.5 מ' ובפינת רחוב פרישמן כמסומן בתשריט. על מעברים אלה תרשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

10.1.5.2 תובטח דרך גישה להולכי רגל לרח' הרברט סמואל מהמעבר הציבורי שבהמשך רח' מאפו, שתתאם לאופי הסביבה. הגישה תהיה באמצעות גשר או בכל דרך אחרת שתאושר ע"י הועדה המקומית. בשטח דרך גישה זו תרשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.

10.2 מגרש ב':

10.2.1 תכליות מותרות:

10.2.1.1 בקומות המרתף וקומת מרתף חלקית: יותרו שטחים מסחריים, מסעדות, שטחים ציבוריים למלון ושרותי מלון וכן יתר שטחי השירות על-פי החוק.

10.2.1.2 בקומת כניסה: יותרו בתי אוכל, שטחים מסחריים, שטחים ציבוריים למלון ושרותי מלון. כמו כן תותר הקמת בריכות שחיה, מועדוני בריאות וספורט.

10.2.1.3 בקומות 1-13: יותרו חדרי מלון ושרותי מלון. כן תותר קומת גג מעל מבנה קיים (ראה ס"ק 10.2.1.4 ה'לן).

10.2.1.4 בקומת הגג: בקומת הגג של המבנה הקיים וקומת הגג של המבנה החדש תותר הקמת מתקנים טכניים וחדרי מכוונות.

10.2.2 זכויות הבניה:

10.2.2.1 סה"כ שטח למטרות עיקריות במגרש ב' לא יעלה על 3,930 מ"ר. סה"כ שטח השרות במגרש ב' לא יעלה על 3,660 מ"ר.

10.2.2.2 סה"כ השטחים העיקריים במפלסים מתחת למפלס רחוב הירקון (קומות המרתף) לא יעלו על 500 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים מעל מפלס רחוב הירקון לא יעלה על 3,430 מ"ר. תותר העברת שטחים עיקריים מהמפלסים שמעל רחוב הירקון למפלסים שמתחת לרחוב הירקון בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר

10.2.2.3 סה"כ שטחי שירות מתחת למפלס רחוב הירקון לא יעלה על 1,810 מ"ר וממפלס רחוב הירקון ומעלה לא יעלה על 1,850 מ"ר.

10.2.3 גובה המבנה:

10.2.3.1 גובה המבנה לא יעלה על 3 קומות מתחת למפלס רחוב הירקון, קומת כניסה ומעליה 13 קומות וקומת גג, וכן קומה מפולשת בין המבנה הקיים לתוספת.

10.2.3.2 סה"כ גובה הבניין לא יעלה על 61.0 מ' מעל מפלס פני הים כמצוין בנספח הבינוי.

10.2.4 קווי הבניין:

10.2.4.1 קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

10.2.4.2 תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש.

10.2.5 הוראות נוספות:

10.2.5.1 הכניסה למלון תועבר לפינה הצפון-מזרחית של המבנה כמסומן בנספח הבינוי.

10.2.5.2 יובטח מעבר להולכי רגל בחלק המערבי של המגרש ברוחב 3.0 מ' כמסומן בתשריט, על מעבר זה תרשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

11. תנועה וחניה:

11.1 נספח התנועה הינו מנחה, שינויים יתאפשרו באישור אגף התנועה בעת"א. נספח התנועה מחייב לנושא כניסות ויציאות לחניונים ומפרצי חניה.

11.2 החניה, הפריקה והטעינה תהיה על-פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. החניה עבור המבנה הקיים במגרש ב' תהיה על-פי היתרי הבניה.

12. הוראות אחרות:

12.1 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית תל אביב- יפו ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, שימוש או חזקה ומשוחררים מכל חוב, שעבוד או חזקה.

12.2 רישום זיקת הנאה למעבר לציבור:

בשטח המסומן בתשריט בנקודות ירוקות תרשם בספר רישום המקרקעין זיקת הנאה לציבור. תנאי למתן היתר בניה במגרש א' ומגרש ב' יהיה רשום הערת אזהרה בשטח המיועד לזיקת הנאה לציבור ובשטח הרחבה לציבור כמצוין בתשריט.

12.3 תכנית עיצוב אדריכלי:

העיצוב האדריכלי הסופי של המלונות יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי, שתאושר ע"י הועדה המקומית טרם הדיון בהיתר בניה. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול ותתבסס על בדיקות מיקרו אקלימיות ויושם דגש לנושא השפעת רוחות – אפשרות לזרימת אויר, ומזעור מסדרונות רוח.



12.4 בניינים להריסה:

כל מבנה או חלק מבנה בתחום כל מגרש בנפרד והמוגד לאמור בתכנית "הרס ופסולת הבניין תפונה על-חשבון בעלי המגרש למקום המאושר לכך. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש בנפרד תהיה הבטחת הריסתם של המבנים באותו מגרש, ותנאי למתן תעודת גמר בכל מגרש תהיה הריסתם בפועל.

12.5 נספח הבינוי:

נספח הבינוי הינו נספח מנחה ומחייב לעניין גובה המבנים וקווי הבניין בלבד.

13. הוצאות תכנון ופיתוח:

13.1 הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

14. תנאים למתן היתר בניה:

14.1 בנוסף לתנאים אותם רשאית הועדה המקומית לדרוש על פי חוק יותנה מתן להיתרי הבניה בתחום התכנית בתנאים המפורטים מטה:

14.1.1 הבטחות בצוע הפקעות כאמור בסעיף 12.1.

14.1.2 הבטחת ביצוע הריסת המבנים המיועדים להריסה כאמור בסעיף 12 ס"ק 4.

14.1.3 הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר לציבור כאמור בסעיף 12 ס"ק 2.

14.1.4 הבטחת ביצוע איחוד חלקות והסדר מגרש א' כמפורט בתשריט.

14.1.5 היתר הבניה למגרש א' לא יותנה בהריסת בניינים ובביצוע הפקעות במגרש ב' והיתר הבניה למגרש ב' לא יותנה באיחוד החלקות, בהריסת הבניינים, ברישום זיקת הנאה למעבר לציבור ובביצוע הפקעות בתחום מגרש א'.

14.1.6 תנאי למתן היתר בניה תהיה תכנית עיצוב אדריכלי לשני המגרשים באישור הועדה המקומית וזאת על מנת להבטיח את השילוב בין שני המבנים וניצול מיטבי של שטחי הרחבות והמעברים. התכנית תכלול בין היתר פרטים בעניין מיקום המבנים, נפחם ומפלסיהם הסופיים. כמו-כן תכלול התכנית פרטים לפתוח מפלס רחוב הירקון ורציף הרברט סמואל, עיצוב גשר הולכי רגל, שילוב הכניסות להולכי רגל ורכב, קביעת המפלסים לקומות הקרקע של המלון, רהוט רחוב וגינון.

14.1.7 יובטח השימוש למלון בלבד על-ידי רישום הערת אזהרה בלשכת רשום המקרקעין בנוסח שיאושר על-ידי מהנדס העיר.

14.1.8 אישור הועדה המקומית לדרך הגישה להולכי רגל בהמשך רח' מאפו, לרח' הרברט סמואל, בהתאם לסעיף 10.1.5.2 בהוראות התכנית.

14.1.9 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית למתקנים טכניים, מרתפי חניה, מתקני קירור ובריכות שחיה.

15. יחס התכנית לתכניות תקפות:

- 15.1 תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית בנין עיר מס' 60 - "תכנית פיתוח שפת הים בתל-אביב" - אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1031 מיום 18.7.40 ואת תכנית מפורטת מס' 2107 - "מלון אסטור" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2799 מיום 1.4.82 ואת תכנית מפורטת מס' 2075 ב' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3954 מיום 12.12.91 ואת תכנית מפורטת מס' 2612 - "מלונות 3 כוכבים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4392 מיום 17.3.96 ואת תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3275 מיום 28.11.85 ואת תכנית מתאר מקומית "ג" - בניה על גגות, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4208 מיום 21.4.94.
- 15.2 על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מפורטת מס' 998 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1579 מיום 20.11.96. במידה ויתגלה ניגוד בין הוראות התכנית התקפה ובין הוראות תכנית זו, בתחום הגבולות החדשים של המגרש, תכרענה הוראות תכנית זו.
- הוראת תכנית 998 לגבי רחוב הירקון גוברות על הוראות תכנית זו מעבר לגבולות המגרש החדשים.

16. זמן ביצוע מוערך: 10 שנים מיום אישורה.

17. אישורים:

יעקב דנטון-אמנון רכטר, אדריכלים
 רח' ארלוזורוב 150, ת"א 62098
 טל. 5221123 פקס. 5221115

ג'ורא רוטמן - משה רז
 אדריכלים ובוני ערים
 הירקון 109 ת"א 63574
 טל: 03-5270660 פקס: 03-5225085

חתימת המתכנן:

בנין אסטור
 אג"ר-רמ"ת מלון מעיין
 מלון אסטור תל-אביב
 פ. 5105499101

מלכי יובל בע"מ
 חתימת בעל הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית... 2737 - "מלון אסטור-ג'ורא רכטר"
 הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
 תאריך... 19.6.2002 פרוטוקול 11-2002 להחלטה... 10

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המהווית לתכנון ולבניה
 תאריך... 28.10.2002 ישיבה מס' 801

מנחל האגף	מחוקק	יו"ר הועדה / יו"ר ועדת המשנה
		תאריך

29-01-2004

חתימת הועדה

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
 אישור תכנית מס' ת"א/ 2737

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.10.02
 14.7.03
שמואל גסקר
 יו"ר הועדה המחוזית

8.2.04 א.א.א.א.א.א.