

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפותכנית מתאר מספר 3444 "מלונאות ג"

שינוי מספר 2 לשנת 2003 של תכנית 44 על שינוייה
שינוי מספר 1 לשנת 2003 של תכנית מס' 58 על שינוייה
שינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית מתאר מקומית מ' על שינוייה
שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מס' 1200
שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מס' 1425
שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מס' 1425 א
שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מס' 1498
שינוי מספר 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת מס' 2612
שינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית מפורטת מס' 2770

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 3444 "מלונאות ג" שינוי מס' 2 לשנת 2003 לתכנית 44 על שינוייה, שינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית 58 על שינוייה, שינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית מתאר מקומית מ' על שינוייה, שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מס' 1200, שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מס' 1425, שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מס' 1425 א, שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מס' 1498, שינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית מפורטת מס' 2612, שינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית 2770.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון"), תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט") ונספח בינוי בקני"מ 1:500. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יגברו הוראות התכנית.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על החלקות הבאות:

גוש	חלקה
6901 (מלון שלום)	4
6907 (מלון פארק)	5
6909 (מלון מוס)	94
6914 (מלון אברטל)	20,17
6914 (מלון סבוי)	21
6968 (מלון אולימפיה)	5,211,212
6962 (מלון טל)	206

4. גבולות התכנית בצפון: נחל הירקון
בדרום: גן הכובשים
במזרח: רח' אבן גבירול
במערב: חוף היס

5. שטח התכנית: 6.543 דונם.

2

6. יוזם התכנית: התאחדות המלונות בת"א רבתי.
7. בעל הקרקע: פרטיים.
8. עורך התכנית: אדר' משה ורד- מ. ורד אדריכלים.
9. מטרת התכנית:
- (1) הגדלת מצאי חדרי מלונות ברמה של 3 כוכבים בכ 200- חדרים, על ידי:
- (א) אישור זכויות בנייה נוספות במלונות קיימים במסגרת תוספת של 1 - 4 קומות, ו/או אישור קומות טכניות קיימות, ו/או שינוי בקווי הבניין.
- (ב) שינוי יעוד ממגורים / משרדים למלונאות וקביעת זכויות בנייה חדשות.
- (ג) שינוי יעוד ממגורים למגרש מיוחד.
- (2) קביעת הנחיות ספציפיות להגדלת כל מלון.
- (3) קביעת הנחיות ספציפיות לגבי זכויות הבנייה של כל חלקה במסגרת שינוי היעוד למלונאות.
- (4) לשנות בהתאם לכך את התכניות תכנית 44 – "תכנית מאוחדת לקביעת אזורים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1031 מיום 18.7.1940, את תכנית מס' 58 – גדס- אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מס' 976 מיום 4.1.1940, את תכנית מתאר מקומית מ' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982, את תכנית מפורטת מס' 1200 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2123 מיום 6.7.1975, את תכנית מפורטת מס' 1425 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1905 מיום 23.3.1973, את תכנית מפורטת מס' 1425 א' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1778 מיום 18.11.1971, את תכנית מפורטת מס' את תכנית מפורטת מס' 1498 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1958 מיום 8.11.1973, את תכנית מפורטת מס' 2612 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4392 מיום 17.3.1993, את תכנית מפורטת מס' 2770 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4855 מיום 13.2.2000, על שינוייהן.

תכנית זו כוללת גם הוראות תכנית מפורטת.

10. איזורי היעוד:

- הוראות כלליות:**
- (א) השימושים הרשומים להלן יכללו במניין השטחים העיקריים:
בקומות התחתונות-מבואה, טרקלין, קבלה, משרדי מלון, מסעדות, חנויות, שרותי תיירות ונסיעות, חדרי ישיבות, חדרי אוכל לאורחים ולעובדים, שירותים ציבוריים לאורחים ולעובדים.
בקומות העליונות-חדרי המלון בלבד (החדר וחדר השירותים).
- (ב) בנוסף לשטחי השירות העל קרקעיים, תותר בנייה על גג המבנה לשטחי שירות ומתקנים טכניים כמו מדרגות, מעליות וחדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אויר וכו' בשטח שלא יעלה על 25% משטח הגג.
- (ג) תותר הקמת בריכות שחיה בתחום המגרש או על גג המבנה, בכפוף להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א.
- (ד) מספר הקומות כמפורט בתכנית זו בכל חלקה תחשבנה כדרישה ארכיטקטונית עפ"י תכנית זו.

10.1 חלקות מס' 17,20 בגוש 6914 (מלון "אברטל" רח' גאולה 3, רח' יונה הנביא 4):

- בנוסף לאמור בתכניות הראשיות החלות בתחום החלקה, יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:
- (א) **תכליות מותרות:** מלונאות.
- (ב) **זכויות בנייה:** סה"כ שטחים עיקריים שיותרו לבנייה מעל פני הקרקע לא יעלה על 2,680 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים שיותרו לבנייה מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 270 מ"ר.
- סה"כ שטחי שירות שיותרו לבנייה מעל פני הקרקע לא יעלה על 1,420 מ"ר. סה"כ שטחי שירות שיותרו לבנייה מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 700 מ"ר.
- (ג) **גובה בניין:** באגף הקיים תותר תוספת קומה חלקית בנסיגה של 2.0 מ' מחזית קדמית, מעל 8 קומות מאושרות בתכנית מפורטת 2770 (כולל קומת קרקע). באגף החדש תותר בניית 8 קומות מעל לקרקע וקומת מרתף אחת. גובה קומת הלובי לא יעלה על 3.5 מ'.
- (ד) **קווי בניין:**
1. לחזית יונה הנביא – 3.0 מ'. לא תותר חריגה של בליטות ומרפסות למרווח הקדמי של רח' יונה הנביא. חריגה למרווח זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

4

2. לצדדים - 3.0 מ'.
3. המרווח האחורי בין אגפי המלון לא יפחת מ-8.0 מ' ללא בליטות ומרפסות. לא תותר חריגה של בליטות ומרפסות למרווח בין שני אגפי המלון (למעט מרפסות קיימות) חריגה למרווח זה תהווה סטייה ניכרת.

- (ה) **איחוד וחלוקה:** חלקות מס' 17 ו-20 בגוש 6914 יאוחדו למגרש אחד.
- (ו) הבניין הקיים בחלקה מס' 17 מיועד להריסה כמצוין בתכנית.
- (ז) **הוראות נוספות:** תותר הבלטת חדר מדרגות למילוט במידה והדבר יתחייב מתקנות כיבוי אש, במרווח הצדדי או האחורי.

10.2 חלקה מס' 21 בגוש 6914 (מלון "סבוי" רח' גאולה 5):

- בנוסף לאמור בתכניות הראשיות החלות בתחום החלקה, יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:
- (א) **תכליות מותרות:** מלונאות.
- (ב) **זכויות בנייה:** סה"כ שטחים עיקריים שיוותרו לבנייה מעל פני הקרקע לא יעלה על 1,386 מ"ר. סה"כ שטחי שירות שיוותרו לבנייה מעל לפני הקרקע לא יעלה על 430 מ"ר. סה"כ שטחי שירות שיוותרו לבנייה מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 210 מ"ר.
- (ג) **גובה בנין:** תותר תוספת קומה חלקית בנסיגה של 2.0 מ' מחזית קדמית, מעל 8 קומות מאושרות בתכנית מפורטת 2770 (כולל קומת קרקע).
- (ד) **קווי בנין:** קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
- (ה) **הוראות נוספות:** תותר הבלטת חדר מדרגות למילוט במידה והדבר יתחייב מתקנות כיבוי אש, במרווח הצדדי או האחורי.
- (ו) במידה והתוספת שתיבנה תהיה למלונאות תחולנה הוראות תכנית זו. במידה והיעוד ישאר למגורים תחולנה הוראות התכנית הראשית ויפקעו הוראות תכנית זו בחלקה.

10.3 חלקה מס' 4 בגוש 6901 (מלון "שלום" רח' הירקון 216):

- בנוסף לאמור בתכניות הראשיות החלות בתחום החלקה, יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:

- (א) **תכליות מותרות:** מלונאות.
- (ב) **זכויות בנייה:** סה"כ שטחים עיקריים שיותרו לבנייה מעל פני הקרקע לא יעלה על 1,710 מ"ר. סה"כ שטחי השירות שיותרו לבנייה מעל פני הקרקע לא יעלה על 360 מ"ר.
- סה"כ שטחי שירות שיותרו לבנייה מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 275 מ"ר.
- (ג) **גובה בנין:** גובה המבנה כמסומן בנספח הבינוי.
- (ד) **קווי בנין:** קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
- (ה) **הוראות נוספות:** תותר הבלטת חדר מדרגות למילוט במידה והדבר יתחייב מתקנות כיבוי אש, במרווח הצדי או האחורי.
- (ו) במידה והתוספת שתיבנה תהיה למלונאות תחולנה הוראות תכנית זו. במידה והיעוד ישאר למגורים תחולנה הוראות התכנית הראשית ויפקעו הוראות תכנית זו בחלקה.

10.4 חלקה מס' 94 בגוש 6909 (מלון "מוס" רח' נס ציונה 6):

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בחום הוא אזור מלונאות ונופש ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

בנוסף לאמור בתכניות הראשיות החלות בתחום החלקה, יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:

- (א) **תכליות מותרות:** מלונאות.
- (ב) **זכויות בנייה:** סה"כ שטחים עיקריים שיותרו לבנייה מעל פני הקרקע לא יעלה על 1,670 מ"ר. סה"כ שטחי שירות שיותרו לבנייה מעל לפני הקרקע לא יעלה על 440 מ"ר. סה"כ שטחי שירות שיותרו לבנייה מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 300 מ"ר (מרתף בגבולות המבנה).
- (ג) **גובה בניין:** תותר תוספת קומה חלקית בנסיגה של 2.40 מ' מחזית קדמית, מעל 6 קומות מאושרות בתכנית מפורטת 2770 (כולל קומת קרקע).
- (ד) **קווי בניין:** קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
- (ה) **הוראות נוספות:** תותר הבלטת חדר מדרגות למילוט במידה והדבר יתחייב מתקנות כיבוי אש, במרווח הצדי או האחורי.

6

10.5 חלקות מס' 5,211 בגוש 6968 (מלון "אולימפיה" רח' הירקון
:162, 164)

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בחום הוא אזור
מלונאות ונופש ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

בנוסף לאמור בתכניות הראשיות החלות בתחום החלקה, יחולו
לגבי החלקה ההוראות הבאות:

- (א) **תכליות מותרות:** מלונאות.
- (ב) **זכויות בנייה:** סה"כ שטחים עיקריים שיותרו לבנייה מעל פני הקרקע לא יעלה על 4,380 מ"ר. סה"כ שטחי שירות שיותרו לבנייה מעל לפני הקרקע לא יעלה על 1,100 מ"ר. סה"כ שטחי שירות שיותרו לבנייה מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 2,536 מ"ר (מרתף בגבולות המגרש).
- (ג) **גובה בניין:** תותר בניית 7 קומות ועוד קומה שמינית חלקית (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף קיימת במבנה הקיים ומעל 4 קומות מרתף לשירות וחנייה במבנה החדש.
- (ד) **קווי בניין:** קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי. ישמר מרווח של 4.8 מ' בין שני האגפים של הבניין למעט בקומת הקרקע.
- (ה) גובה החיבור בתזית קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ'.
- (ו) לא יותרו חיבורים נוספים בקומות העליונות.
- (ז) לא יותרו יעודים נוספים מלבד היעוד המלונאי, שינוי מהיעוד המלונאי יהווה סטייה ניכרת
- (ח) הקומה השביעית והשמינית יהיו בנסיגה של 3.0 מ' מקו התזית במרווח האחורי.
- (ט) **איחוד וחלוקה:** חלקות מס' 5 ו-211 בגוש 6968 יאוחדו למגרש אחד. השטחים המיועדים לדרך בתכנית יירשמו ע"ש עיריית ת"א - יפו.
- (י) **הוראות נוספות:**
1. תותר הבלטת חדר מדרגות למילוט במידה והדבר יתחייב מתקנות כיבוי אש, במרווח הצדי או האחורי.
 2. יותרו יציאות חרום ממקלט תת קרקעי בגבולות המגרש ובתנאי שגובהם לא יעלה על 1.4 מ' ממפלס הקרקע.

10.6 חלקה מס' 5 בגוש 6907 (מלון "פארק" רח' הירקון 75):

בנוסף לאמור בתכניות הראשיות החלות בתחום החלקה, יחולו
לגבי החלקה ההוראות הבאות:

7

- (א) **תכליות מותרות:** מלונאות.
- (ב) **זכויות בנייה:** סה"כ שטחים עיקריים שיותרו לבנייה מעל פני הקרקע לא יעלה על 5,510 מ"ר. סה"כ שטחי שירות שיותרו לבנייה מעל לפני הקרקע לא יעלה על 1,810 מ"ר. סה"כ שטחי שירות שיותרו לבנייה מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 2,510 מ"ר (מרתף בגבולות המגרש).
- (ג) **גובה בנין:** תותר בניית קומת קרקע גבוהה (+ גלריה) + קומה טכנית 14 + קומות מלון מעל שני מרתפים קיימים.
- (ד) **קווי בניין:** קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
- (ה) **הוראות נוספות:** תותר הבלטת חדר מדרגות למילוט במידה והדבר יתחייב מתקנות כיבוי אש, במרווח הצדי או האחורי.
- (ו) במידה והתוספת שתיבנה תיהיה למלונאות תחולנה הוראות תכנית זו. במידה והיעוד ישאר למגורים תחולנה הוראות התכנית הראשית ויפקעו הוראות תכנית זו בחלקה.

10.7 חלקה מס' 206 בגוש 6962 (מלון "טל" רח' הירקון 287):

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בחום הוא אזור מלונאות ונופש ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

- (א) **תכליות מותרות:** מלונאות.
בקומת הכניסה יותרו בנוסף ללובי המלון ושימושי מלון נלווים גם חנויות קמעוניות (לא יותרו סופרמרקטים ומכולות), בתי קפה ומסעדות בתנאי הבטחת מניעת מטרדים סביבתיים באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
- (ב) **זכויות בנייה:** סה"כ שטחים עיקריים שיותרו לבנייה מעל פני הקרקע לא יעלה על 5,465 מ"ר. סה"כ שטחי שירות שיותרו לבנייה מעל לפני הקרקע לא יעלה על 2,293 מ"ר, מדרגות חרום חיצוניות 208 מ"ר. סה"כ שטחי שירות שיותרו לבנייה מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 1,276 מ"ר (מרתף קיים).
- (ג) **גובה בנין:** תותר תוספת 2 קומות מלונאיות וקומה טכנית. סה"כ גובה הבניין יהיה מרתף + קרקע הכוללת קומת ביניים, 13 קומות מלונאיות ועוד קומה טכנית.
- (ד) **קווי בניין:** קווי הבניין יהיו על פי קונטור הבניין הקיים וכמסומן בנספח הבינוי על פי המרווח הקטן ביניהם.

(ה) **הוראות נוספות:** תותר הבלטת חדר מדרגות למילוט במידה והדבר יתחייב מתקנות כיבוי אש, במרווח הצדדי או האחורי.

11. הוראות נוספות: (1) הבנייה מכוח תכנית זו מיועדת לשימוש מלונאי בלבד. כל שימוש לא מלונאי יהווה סטייה ניכרת מהתכנית

(2) קווי הבניין לתוספות המוצעות עפ"י תכנית זו ולמבנים הקיימים יהיו בהתאם לנספח הבינוי, לא תאושר חריגה מקווי הבניין לבניינים חדשים.

(3) שטחים הנזכרים בתכנית הראשית כמיועדים לצרכי ציבור, יופקעו וירשמו ע"י היזם על שם עיריית ת"א - יפו ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, שימוש או חפץ ומשוחררים מכל חוב, שיעבוד או חזקה.

(4) נספח הבינוי הינו נספח מנתה והוא יחייב לעניין קווי הבניין ומספר הקומות.

(5) הקלות בקווי בנין ובמספר קומות יהוו סטייה ניכרת מהתכנית.

(6) המלונאות תהיה בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון מלונאי של משרד התיירות.

(7) במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, הוראות התקנון קובעות.

12. תנאים למתן היתר בנייה:

(1) הסדרי החנייה, הפריקה והטעינה, הכניסות והיציאות של כלי הרכב ומספר החניות יהיו באישור אגף התנועה של עיריית ת"א ובהתאם לתקן החנייה אשר יהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

(2) כתנאי להיתר הבנייה, רשאית הועדה המקומית לדרוש את הריסת חריגות הבנייה במבנה הקיים.

(3) כתנאי להיתר בנייה במבנים קיימים, תהייה רשאית הועדה המקומית לדרוש את שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

(4) תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א בכל הנוגע לטיפול במערכות הטכניות של המבנה, במתקני אשפה ובמניעת מטרדים. ימוקמו פירי ארובות עד לגג לניקוז עשן ממטבחים.

(5) תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום "הערת אזהרה על הצורך בהסכמה" בלשכת רישום מקרקעין לטובת עיריית ת"א בנוסח כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.

(6) תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות בעל הקרקע / היזם לשביעות רצון מהנדס העיר, להבטחת השימוש המלונאי בלבד.

(7) תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע ההפקעה לשביעות רצון מה"ע. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע ההפקעה בפועל.

(8) תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות תעופה אזרחית.

(9) על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4 / 2 לנתבי"ג ושדה תעופה דב הוז.

(10) כתנאי להיתר בניה, עפ"י שק"ד של מה"ע, ניתן יהיה לדרוש תכנית ע.א. לאישורו.

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

(1) על החלקות שבתחום התכנית תחולנה הוראות תכנית זו, בנוסף על האמור בתכניות הראשיות הרלוונטיות לכל חלקה .

(2) במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הראשיות על שינוייהן לבין תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

(3) על תכנית זו תחול בתחומה תכנית מתאר "ג"-בנייה על גגות" למעט סעיף 9 (חדרי יציאה לגג).

(4) על תכנית זו תחול בתחומה תכנית מתאר "ע 1"

אם תוך 8 שנים מיום תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה במגרש בהתאם לתכנית זו, יפקעו במגרש זה זכויות הבנייה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את התקופה הנ"ל בשנתיים נוספות.

13. הוצאות תכנון
ופיתוח:

14. יחס התכנית
לתכניות תקפות:

15. זמן ביצוע:

מעמד הפנים מחוז תל-אביב
הגיש התכנון והפניה תשס"ו - 1965

אישור תכנית מס' 3444 / 16

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה:

ביום 15.5.06 לאשר את התכנית

גילה אוחיון

מנהל מנהל התכנון יחידה המקומית

16. אישורים:

חתימת המתכנן:

מ. ורד
אדריכלים בע"מ

חתימת יוזם התכנית:

1. קדימה
2. PAGODA INVESTMENTS LTD.
מלון מגדל ירושלים בע"מ
Jerusalem Tower Hotel Ltd
3. חברת שחר אברמוביץ בע"מ
4. סבוי תל-אביב (2006) בע"מ
5. SAVOY TEL AVIV (2006) LTD
6. ח.פ. 51381610

אלי זיו
מנכ"ל
התאחדות מלונות ת"א-רבי

"מדא" בע"מ
"MADA" Ltd

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: 3444 - אלו"ג

הזמלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך: 8.3.2006 פרוטוקול: 2006-2 החלטה: 10

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תאריך: 15.5.2006 ישיבה מס': 919

מנהל האגף	מנהל הע"ר	יועץ התכנון / יועץ ועדת המשנה
<u>אוחיון</u>	<u>אוחיון</u>	<u>אוחיון</u>

תאריך: 12.12.06

חתימת הועדה: