

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב

תכנית מתאר ומפורטת מס' תא/3577/מח - מלון ת"א הקטנה

תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

שינוי מס' 6 לשנת 2005 של תכנית מס' 58 על שינוייה ושינוי מס' 1 לשנת 2005 של תכנית 615.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית תא/3577/מח - מלון ת"א הקטנה (להלן "התכנית"), שינוי מס' 6 לשנת 2005 של תכנית מס' 58 על שינוייה ושינוי מס' 1 לשנת 2005 של תכנית 615.

2. מסמכי התכנית:

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט")
- ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:250 (להלן "נספח בינוי")
- ד. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:250 (להלן "נספח תנועה")

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. נספח הבינוי ונספח התנועה הנם מנחים בלבד וניתן לשנותם במידת הצורך.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט

- גוש: 6962
- חלקות: 10, 13, 161, 179
- כתובת: רח' הירקון מס' 298, 300, 302, 304, 306

4. גבולות התכנית:

- במערב: רח' הירקון
- בצפון: רח' צידון
- בדרום: רח' יורדי הסירה
- במזרח: חלקות 7, 14 בגוש 6962

5. שטח התכנית:

1.437 דונם

6. בעל הקרקע:

מלון ת"א הקטנה בע"מ
 רח' הפלך 1 ת"א
 טל. 6803508 - 03 , פקס. 6803590 - 03

7. יוזם התכנית:

מלון ת"א הקטנה בע"מ
 רח' הפלך 1 ת"א
 טל. 6803508 - 03 , פקס. 6803590 - 03

8. עורך התכנית:

רני זיס אדריכלים בע"מ
 רח' ביאליק 143 ר"ג,
 טל. 6132291 - 03 , פקס. 6132294 - 03

9. מטרת התכנית:

פיתוח הקצה הצפוני של רח' הירקון ע"י:

- א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה לחלקות 10-13, 161, 179
 - ב. שינוי יעוד מאזור מגורים א' ודרך למגרש מיוחד, שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור ודרך.
 - ג. קביעת הוראות בניה להקמת מבנה משולב למגורים, מלון ומסחר בגובה שלא יעלה על 11 קומות מעל קומת הקרקע, חדרים טכניים על הגג ומרתפי חניה.
 - ד. קביעת זכויות בניה למלונאות בקומות התחתונות בשטח עיקרי של 1641 מ"ר כולל שטח עיקרי של עד 400 מ"ר למסחר בקומת הקרקע, מגורים בקומות העליונות בשטח עיקרי עד 1641 מ"ר.
 - ה. הגבלת שטח התכסית מעל הקרקע ל- 60% משטח מגרשים מס' 2 ו-4 ופיתוח כיכר עם זיקת הנאה לציבור ב מגרש מס' 4.
- לשנות בהתאם לכך את תכנית 58 על שינוייה (להלן: "התכנית הראשית") אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בעיתון רשמי מס' 976 מיום 4.1.1940 ואת תכנית מס' 615 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. מס' 882 מיום 19.10.1961.
- תכנית זו כוללת גם הוראות תכנית מפורטת.

(1) השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים חומים תחום בקו חום הוא מגרש מיוחד ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

בקומות המרתף - חניה, מחסנים, ושטחי שרות נוספים עפ"י המפורט בתכנית מתאר מקומית "עו" - מרתפים על שינוייה.

בקומת הקרקע - מלונאות (כולל מסחר והסעדה בשטח עיקרי מרבי של 400 מ"ר).

בקומות 1-5 - מלונאות

בקומות 6-11 - מגורים

בקומה עליונה - מתקנים טכניים וחדרי מכונות

שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור יהיה 53 מ"ר לפחות, ושטח מינימלי ליחידת דיור יהיה 35 מ"ר.

תותר המרת זכויות ממגורים למלונאות ובלבד שלא תיווצר קומה של שימושים מעורבים (מגורים עם מלונאות). לא תותר המרת זכויות ממלונאות למגורים.

בחלק המלונאי תידרש עמידה בדרישות התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.

מאשרת

ב. זכויות בניה וגובה בניה:

מגדש	שימוש	שטח עיקרי מ'ר		שטחי שדות מ'ר		מס' קומות
		מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	
מגדש מיוחד (2 ארעי)	מלונאות	1641	-	650	-	6 קומות (כולל קומת קרקע)
	מגורים	1641	-	650	-	6 קומות (מעל קומות המלון)
	חניה ומחסנים	-	-	-	1700	3 מרתפים
שפ"פ (4 ארעי)	חניה ומחסנים	-	-	-	800	3 מרתפים
	סה"כ	3282	-	1300	2500	12 קומות מעל הקרקע 3 מרתפים
			3282	3800		

טבלה מעוצבת

הערות לטבלה:

1. שטחי שרות כמפורט בתקנות התכנון והבניה
2. בסמכות הוועדה המקומית להתיר העברת שטחי שרות במרתפים בין המגרש המיוחד לשפ"פ
3. לא תותר העברת שטחי שרות מהשימוש המלונאי למגורים אלא רק העברת שטחי שרות עיליים ממגורים למלונאות. לא תותר העברת שטחי שרות תת קרקעיים לשטחי שרות עיליים בכל הייעודים
4. מספר הקומות לא כולל את חדרי המכונות והמתקנים שעל הגג
5. שטח המלונאות כולל שטח למסחר עד 400 מ"ר בקומת הקרקע

ג. תכסית:

תכסית מרבית, מעל פני הקרקע - 60% משטח המגרשים מס' 2 ו-4

ד. קווי בניין:

1. מעל הקרקע - כמצוין בתשריט.
תותר הבלטת מרפסות פתוחות מעבר לקו הבניין בתחום השפ"פ בעומק שלא יעלה על 1.20 מ'.
הקומות העליונות של הבניין ייבנו בנסיגה כפי שמופיע בנספח הבינוי.
2. מתחת לקרקע - בגבולות המגרש.

מאשרת

2) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר תחום בקו ירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח (שפ"פ), עם זיקת הנאה להולכי רגל מעל הקרקע, ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

מתחת לפני הקרקע - חניה, מחסנים, מעבר צנרת ותשתיות נוספות, ושטחי שרית נוספים עפ"י המפורט בתכנית מתאר מקומית "עו" - מרתפים על שינוייה.

מעל פני הקרקע - שבילים להולכי רגל, שטחי גינון, מתקני גן, בריכות נוי, מזרקות, נטיעות וכיוצא באלה. תותר דרך גישה למרתפים עפ"י נספח התנועה.

ב. קווי בניין:

מתחת לקרקע - בגבולות המגרש.

ג. פיתוח השטח:

מפלס השפ"פ יהיה בגובה המדרכה ויכלול מילוי 1.5 מ' של אדמה גננית לנטיעת עצים. לא יותרו גדרות או אמצעי תיחום אחרים בין השפ"פ למדרכה.

11. מרתפים :

א. יותרו 3 קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ב. לא תותר הבלטת מרתפים מעבר לקווי המגרש.

ג. לא תותר הבלטת מרתפים ומתקני אוורור מעל מפלס הרחוב. מפלס תקרת המרתף העליון בתחום השפ"פ יתוכנן באופן שיכלול מילוי אדמה גננית בעומק 1.5 מ', ובמפלס רציף עם מפלס המדרכה.

12. תשתיות :

כל חיבורי התשתית בשטח יהיו תת-קרקעיים ויחוברו אל המערכות העירוניות הקיימות: מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת. כל צנרת תהיה סמויה.

13. תנועה וחניה:

א. הסדרי התנועה והחניה המפורטים בתכנית, הנם מנחים בלבד.

ב. שינויים בנספח התנועה שיאושרו ע"י אגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו לא יהוו שינוי לתכנית.

ג. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.

14. זיקת הנאה:

בתחום השפ"פ, ובתחום שבין המבנה המיועד לשפ"פ, תירשם זיקת הנאה להולכי רגל במפלס קומת קרקע.

15. נספח הבינוי:

נספח הבינוי הינו מנחה, אך מחייב לנושא של קווי הבינוי וגובה הבינוי.

16. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי:

- א. כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי. התכנית תכלול בין השאר חתכים וחזיתות עקרוניים, פרוט חומרי גמר וגוונים, פריסת שימושים, אופן הסתרת מתקנים טכניים וכן הסדרי תנועה וחניה ופרטי פיתוח פני הקרקע.
- ב. בתכנית העיצוב האדריכלי תינתן תשומת לב ייחודית לחלקו הצפוני של הבניין הפונה לשפ"פ ולחיבור "רחוב התערוכה" ל"רחוב הירקון".
- ג. חזית המבנה המזרחית תטופל באופן שימנע פגיעה בפרטיות כלפי המבנה הגובל. חומרי הגמר של החזית יהיו מסוג שימנע בוחק כלפי המבנים השכנים.

17. תנאים למתן היתר בניה:

- בנוסף לתנאים אותם רשאת הועדה המקומית לדרוש לא יינתן היתר בניה לפני ביצוע הפעולות הבאות:
- א. אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
 - ב. אישור משרד התיירות.
 - ג. רישום זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט ובתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כאמור בסעיף 16.
 - ד. הבטחת ביצוע הכיכר הצפונית בשטח המסומן כזיקת הנאה.
 - ה. אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א לנושא אופן פינוי האשפה, מיקום המתקנים התברואתיים, מיקום והסתרת חדרי מכונות ומתקנים טכניים, ומניעת מטרדי רעש.
 - ו. רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד בשטח שלא יפחת מ- 50% משטחי הבניה העיקריים, ובחלקי הבניין כמפורט בהיתר.
 - ז. רישום הערת אזהרה כי השימוש המלונאי יהיה בקומות שלמות ובבעלות אחת באופן שלא ניתן יהיה למכרן, כולן או חלקן, כיחידות דיור נפרדות.

18. תנאי לתעודת גמר:

ביצוע הכיכר הצפונית בשטח המסומן כזיקת הנאה.

19. הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה:
גובה הבניה המרבי לא יעלה על הגובה המותר עפ"י הנחיות מנהל התעופה האזרחית.

20. הוראות בדבר איחוד וחלוקת קרקעות:
איחוד חלקות 179, 161, 10-13, וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה.

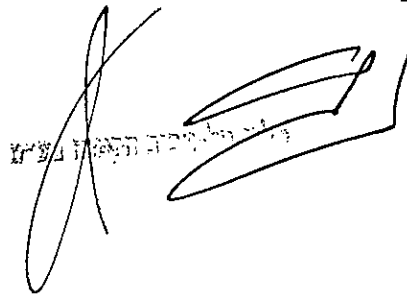
21. רישום שטחים ציבוריים:
כל שטחי הדרכים, יופקעו ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית תל אביב
ללא תמורה כשהם פנויים מכל שימוש, מבנה או חפץ.

22. יחס לתכניות תקפות:
על תכנית זו חלות הוראות תכניות 280, 615, מ', ע/1, על כל תיקוניהן. במידה
ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית קודמת התקפה בתחומה, תכרענה
הוראות תוכנית זו. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית תגבר ההוראה המקלה.

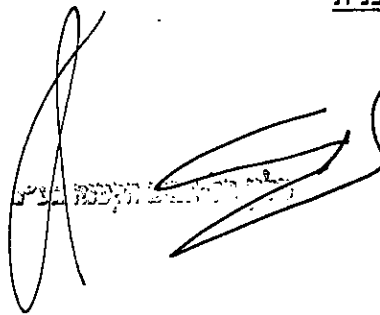
23. מועד לביצוע התכנית:
א. מועד ביצוע התכנית יהיה 4 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
ב. במידה ולא יינתן היתר בניה בתוך 4 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף,
תהיה התכנית בטלה ומבוטלת והוראות התכנית התקפות החלות על
מקרקעי התכנית ערב אישורה יחזרו להיות תקפות בשטח התכנית לכל דבר
ועניין.

24. שיפוי:
שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 בהתאם להסכם עם העירייה.

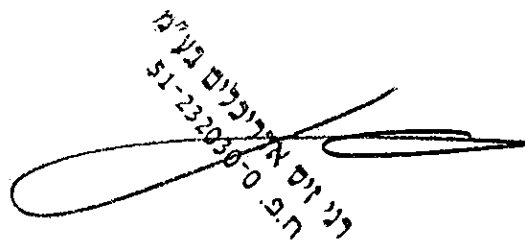
בעל הקרקע


משרד הפנים המחוז תל-אביב

יוזם התכנית


משרד הפנים המחוז תל-אביב

עורך התכנית


רני זיס אדריכלים בע"מ
ח.פ. ס-232036-51

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ת/3577/68
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.12.06 לאשר את התכנית.
ניגלה אודון
יו"ר הועדה המחוזית