

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3821

שם תוכנית: לילינבלום 9 ת"א

מאשרת
סמכות מקומית

מחוז: מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי: מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ומפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה מקומית תל-אביב - יפו
אישור תכנית מס' 3821 - לילינבלום 9
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבתה מס' 2009-2009 ב' מיום 6.5.09 החלטה 7
בישיבתה מס' 2009-2010 ב' מיום 20.5.09

מנהל
מנהל העיר

יגיד הועדה
מונה מחוז ת"א

דורון ספיר
סגן ראש העירייה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה על חלקה 38 וחלק מחלקה 37 שבגוש 7422, ברח' לילנבלום מס' 9, בשולי שכונת נוה צדק. על המגרש הנדון קיים מבנה שהוקם במקור כבית המלון הראשון של תל אביב, הידוע כ"מלון אלקונין". התכנית החלה על המגרש (חלקה 38), תכנית "2770-מלונאות 2", מסמנת את המבנה הקיים במגרש לשימור ומוסיפה זכויות בניה לאגף נוסף ביעוד של מלונאות. חלקה 37 היא חלקה ביעוד למבנה ציבור, על פי תכנית 2277. תכנית 2770 מסמנת חלק מהחלקה (הגובל במגרש 38) בזיקת הנאה למעבר כלי רכב ותשתיות.

התכנית המוצעת כוללת: שינוי בינוי – תוספת קומה למבנה המיועד לשימור, שינוי מיקום האגף החדש, שינוי קווי בניין וגובה, שינוי מיקום זיקת ההנאה לכניסת כלי רכב הקיימת והוראות בינוי עיצוב ופיתוח במטרה לאפשר תכנון מיטבי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית (מספר התוכנית)	שם התוכנית	1.1
לילינבלום 9 ת"א		
מספר התוכנית	3821	
שטח התוכנית	933 מ"ר (725 מ"ר + 208 מ"ר זיקת הנאה)	1.2
מהדורות	שלב	1.3
מספר מהדורה בשלב	הפקדה	
תאריך עדכון המהדורה	13.05.2009	
סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית ומפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן	
לפי סעיף בחוק	ועדה מקומית	
היתרים או הרשאות	62 א(א) סעיף קטן 1-12 תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל - אביב יפו
		קואורדינטה X	178,306
		קואורדינטה Y	663,295
1.5.2	תיאור מקום	קרון הרחובות לילינבלום 9 ויהושע התלמי מצפון - חלקה 37 בגוש 7422 ממזרח - רח' יהושע התלמי מדרום - רח' לילינבלום ממערב - חלקה 37 בגוש 7422 (לילינבלום 7)	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	תל אביב - יפו
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	תל אביב - יפו תל אביב מרכזית, שולי שכונת נוה צדק לילינבלום 9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7422	מוסדר	חלק מהגוש	38	37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13.2.2000	4855	הוראות 2770 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	שינוי	2770 – "מלונאות 2"
07.11.1991	3940	הוראות 2277 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	כפיפות	2277
28.11.1985	3275	הוראות תכנית "ע" יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	שינוי	תכנית מתאר "ע"
25.5.1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלת בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	מאירה מור אדריכלים ומתכנני ערים	15.06.08	לי"ר	22	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	וועדה מקומית	15.06.08	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	מאירה מור אדריכלים ומתכנני ערים	15.06.08	1	לי"ר	1:250	מנחה הכולל נתונים מחייבים: גבהים מרביים, מיקום הבניין החדש, מיקום זיקת הנאה	נספח בינוי
	וועדה מקומית	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	15.06.08	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה וחניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	victor@vbh.co.il	03-6161100	054-4445360	03-6161700	דרך בן גוריון 1, מגדל ב.ס.ר 2 בני - ברק	513946855	אפ"ן ישראל בע"מ	לי"ר	06513993-3	ויקטור בן חיים	עו"ד

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
victor@vbh.co.il	03-6161100	054-4445360	03-6161700	דרך בן גוריון 1, מגדל ב.ס.ר 2 בני - ברק	513946855	אפ"ן ישראל בע"מ	לי"ר	06513993-3	ויקטור בן חיים	עו"ד

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
victor@vbh.co.il	03-6161100	054-4445360	03-6161700	דרך בן גוריון 1, מגדל ב.ס.ר 2 בני - ברק	513946855	אפ"ן ישראל בע"מ	06513993-3	ויקטור בן חיים	עו"ד	בעלים
לי"ר	03-5216419	לי"ר	03-5218400	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו	לי"ר	עיריית תל אביב - יפו	067780213	אלי לוי	מנהל אגף נכסים	בעלים שאינם מגישי התכנית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
meira@meiramor.com	03-5447772	052-2510511	03-5447771	רח' גור יהודה 1 ת"א	לי"ר	רח' גור יהודה 1 ת"א	21567	050587971	מאירה מור	אדריכלית	עורך ראשי
tal-eyal@zahav.net.il	03-5271441	054-5464566	03-5271441	רח' זבטינסקי 10 ת"א	לי"ר	רח' זבטינסקי 10 ת"א	85100	59815977	טל איל	אדריכלית	עורכת משנה
echudmod@nevision.net.il	03-5280103		03-6293214	רח' מאז"ה 1 ת"א	לי"ר	רח' מאז"ה 1 ת"א	276	6402543	איחוד המודדים	מודד	
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433	054-4575790	03-7554444	דרך בן - גוריון 2, מגדל ב.ס.ר 1, ר"ג	לי"ר	דרך בן - גוריון 2, מגדל ב.ס.ר 1, ר"ג	6238	001133602	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרגים בע"מ	יועץ תנועה	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה א'	מבנה קיים שנקבע לשימור בתכנית 2770, שלגביו ינתנו הנחיות לתוספת בניה בתכנית זו.
מבנה ב'	אגף חדש שייבנה עפ"י הנחיות תכנית זו.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שיפור הבינוי במגרש ע"י שינוי מיקום האגף החדש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית**1. שינוי בקווי הבניין:**

שינוי בקווי הבניין במגרש לכיוון רח' יהושע התלמי לקו בניין ע"פ הקיים בפועל בבניין א' (בניין לשימור) לכיוון מערב מקו הבניין הקיים לקו בניין "0" לכיוון צפון מקו בניין 20 סמ' לקו בניין "0".
עפ"י סעיף 62א' ס"ק א.4 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.

2. קביעת גובה ומספר קומות למבנה א' (מבנה לשימור) ומבנה ב' (לאגף החדש)

- מבנה א' (מבנה לשימור) תוספת קומה שלישית מלאה בקונטור לשתיים הקיימות עם גג רעפים כדוגמת המקורי.

- מבנה ב' (אגף חדש) מספר הקומות עד 7 קומות : 2 קומות חלקיות + 5 קומות מלאות, עד לגובה 25.6 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (16.20+).

על פי סעיף 62א' ס"ק א.5 לחוק התכנון והבניה.

3. קביעת הוראות בינוי והוראות עיצוביות:

מבנה א' (מבנה לשימור):

- שיפוץ מבנה א' (מבנה לשימור) בהתאם לתיק תיעוד, שיוכן למבנה בתאום ובאישור המחלקה לשימור שבעיריית תל אביב יפו.

שיקום האגף הקיים הפונה לרח' יהושע התלמי עפ"י תיק תיעוד והריסת האגף המערבי, כמסומן בנספח הבינוי.

בהתאם להוראת סעיף 62א'(א)(5) לחוק התכנון והבניה.

מבנה ב' (אגף חדש):

- שינוי מיקום האגף החדש מחזית רח' יהושע התלמי אל החלק האחורי של המגרש בפינה הצפון מערבית. על פי סעיף 62א' ס"ק א.5 לחוק התכנון והבניה.

4. שינוי תכסית המגרש מ74% ל77% (לא כולל מרפסות), על פי סעיף 62א' ס"ק א.5 לחוק התכנון והבניה.

5. שינוי של:

א. שינוי מיקום הכניסה למרתפי חניה מרח' יהושע התלמי לרח' לילינבלום. הכניסה למרתפים תהיה משטח שיעודו למבנים למוסדות ציבור תוך הסדרת זיקת הנאה.

על פי סעיף 62א' ס"ק א.5 לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי של הוראות תכנית "ע" בדבר המרתפים: שינוי גובה קומות מרתף, התרת בניית מרתף עד לגבול מגרש, התרת שימושים לצרכי שירות ולצרכים נלווים למלון בכל קומות המרתף.

על פי סעיף 62א' ס"ק א.5 לחוק התכנון והבניה.

ג. התרת שטחי שירות למתקנים טכניים לשימוש המלון בקומות המרתף בשטחים התת קרקעיים שבתחתית הרמפה שבזיקת הנאה.

וזאת בהתאם להוראות סעיף 147 בחוק בכפוף לסעיף 151 על פי סעיף 62א' ס"ק א.9 לחוק התכנון והבניה.

ד. תוספת שטחי שירות העל קרקעיים והתת קרקעיים עפ"י החלטת ועדה 212 ב-1 מיום 06.05.98 לנושא הגדרת שטחי שירות בתכניות עירוניות.

6. שינוי בהתאם לכך:

של תכנית 2770 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מסי 4855 מיום 13.2.2000,

של תכנית "ע" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מסי 3275 מיום 28.11.1985.

של תכנית 2277 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מסי 3940 מיום 07.11.1991

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.933 דונם.
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מקסימום	45 חד'			אין היתייחסות	חדרים	תיירות /
ללא שינוי של שטח עיקרי	1500		ללא שינוי שטח עיקרי	1500	מ"ר	מלונאות

9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מלונאות (אכסון)	1 הכולל זיקת הנאה להולכי רגל	

עמוד 9 מתוך 18 13/05/2009

				מלונאי)
			2 (הכולל זיקת הנאה למעבר כלי רכב)	מבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מלונאות (איכסון מלונאי)	
4.1.1	שימושים -	
א.	מלונאות - עפ"י הוראות התכנית המאושרת.	
ב.	מרתפים - לפי התכניות הראשיות.	
4.1.2	הוראות לתוספת בניה	
א.	זכויות בנייה	<p>1. סה"כ זכויות הבנייה לשטחים העיקריים יהיו בהתאם לזכויות הבנייה בתכנית הראשית 2770 "מלונאות 2" ולפי המפורט בטבלת זכויות הבנייה סעיף 5.</p> <p>2. סה"כ שטחי שירות על קרקעיים ותת קרקעיים יהיו לפי המפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5 ובכל מקרה לא תותר חריגה מהנפח התכנוני כמתואר בנספח הבינוי.</p>
ב.	קווי בניין	<p><u>מבנה א- מבנה לשימור</u></p> <p>1. קווי הבניין למבנה א' ב-2 הקומות הקיימות ובקומה החדשה יהיו בהתאם לקווי הבניין הקיימים בפועל בבניין וכמתואר בנספח הבינוי שלעניין קוי הבניין יהיה מחייב.</p> <p>2. בקומה החדשה מעל הקיים - ניתן יהיה להוסיף מרפסות בעומק שלא יעלה על המרפסות הקיימות בקומות התחתונות הקיימות. אורך, מיקום ועיצוב המרפסות יהיה בתיאום ובאישור המחלקה לשימור שבעיריית תל אביב יפו.</p> <p><u>מבנה ב'- האגף החדש</u></p> <p>קווי הבניין למבנה ב' יהיו כמסומן בנספח הבינוי וכדלקמן:</p> <p>1. קו בניין לכיוון צפון יהיה 0.00, למעט בשתי הקומות החלקיות.</p> <p>2. קו הבניין לכיוון מערב יהיה 0.00.</p> <p>מעבר לקווי הבניין יותרו הבלטת מרפסות + הבלטת מעטפת דקורטיבית ב- 10 ס"מ, כמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>המרחק בין מבנה ב' (אגף חדש) למבנה א' (מבנה לשימור) יהיה כ-2.0 מ' ובתיאום ובאישור המחלקה לשימור שבעיריית תל אביב יפו. יותר חיבור מקומי בין המבנים כמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>3. קווי הבניין למרתפים- ראה סעי' ד'- מרתפים</p>
ג.	גובה הבניין ומס' קומות	<p><u>מבנה א- מבנה לשימור</u></p> <p>מספר הקומות המירבי במבנה א' יהיה 3 קומות (כולל קומת קרקע) + גג רעפים. גובה הבניה יהיה כ- 12.40 מ'. מעל גובה זה תאושר בניה בתוך שיפועי גג. גובה גג הרעפים ושיפועיו יהיה זהה לחתך גג הרעפים הקיים היום, עפ"י תיק התעוד ומדידת הגג שתבצע טרם פרוק הגג.</p> <p>הקומה השלישית הינה תוספת קומה על שתי הקומות הקיימות וגובהה יהיה לכל היותר, כגובה קומה קיימת במבנה א' ובאישור</p>

		<p>המחלקה לשימור שבעיריית תל אביב יפו.</p> <p><u>מבנה ב' - אגף חדש</u></p> <p>1. מבנה ב' יהיה בן 2 קומות חלקיות + 5 קומות מלאות ובסה"כ 7 קומות ממפלס הרצפה של מבנה א'. גובה 2 הקומות החלקיות במבנה ב', הגובלות עם החצר הפנימית, יהיה כגובה 2 הקומות הקיימות במבנה א' (+8.40) - עפ"י תכנית מדידה ותיק תיעוד שיוכן למבנה א'.</p> <p>2. סה"כ גובה מבנה ב' לא יעלה על 25.60 מ' ממפלס רצפתו ועד רצפת קומת הגג, כולל גובה בריכת השחייה שעל הגג, ולא כולל מעקה הגג.</p> <p>3. תותר בניית מעליות לנגישות נכים מעל מפלס הגג אשר גובהן יהיה עד 3.80 מ' נטו ממפלס הגג.</p> <p>4. תותר בניית פרגולה להצללה על גג המבנה בשטח של עד 33.3% משטח הגג, עפ"י תקנות התכנון והבנייה, ובגובה שלא יעלה על 3.20 מ'.</p> <p>5. הגובה האבסולוטי של מפלס הרצפה של מבנה א' ומבנה ב' יהיה +16.20 בהתאם למפלס הכניסה הקיים במבנה א', על פי תיק התיעוד ומדידה.</p>
ד.	מרתפים	<p>1. תותר בנייה של עד 3 מרתפים בגובה שבין 4.0 מ' ל-4.50 מ' נטו, לא כולל גובה הנמכת הרצפה עבור מתקני חניה.</p> <p>2. תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש למעט החלק שמתחת לשטח המגוון שבין האגף הדרומי במבנה א' ובין גבול המגרש לכיוון דרום - רח' לילינבלום על מנת לאפשר שמירת מי נגר. בתקרת המרתף העליון, בחלק שמתחת לזיקת ההנאה לאורך רח' יהושע התלמי, תבוצע הנמכה מקומית בתקרה עפ"י המתואר בנספח הבינוי.</p>
ה.	הוראות עיצוב ובינוי	<p><u>מבנה א' - מבנה לשימור</u></p> <p>1. שיפוץ אגף הבניין לשימור בהתאם לתיק התיעוד ובתאום המחלקה לשימור שבעיריית תל אביב יפו.</p> <p>2. שיקום האגף הקיים הפונה לרח' יהושע התלמי, בתיאום עם מח' השימור.</p> <p>3. הריסת האגף הצדדי מערבי בהתאם למתואר בנספח הבינוי.</p> <p>4. פתחים, פרטים וחומרי גמר בבניין הקיים יהיו בהתאם לתיק התיעוד ולתוספת הקומה (כמפורט בסעיף 4.1.2 א') בתאום ובאישור במחלקה לשימור שבעיריית תל אביב יפו.</p> <p>5. שמירה על חלל חצר פנימית שבין מבנה א' והקומות החלקיות של מבנה ב' בגובה 2 קומות, פתוחה חלקית אל השמיים, בשטח של כ-145 מ"ר ובהתאם למפורט בנספח הבינוי. המרחק בין מבנה א' למבנה ב' יהיה בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 א'.</p> <p><u>מבנה ב' - אגף חדש</u></p> <p>1. אגף מבנה ב' ייבנה בחלקו האחורי של המגרש, לכיוון צפון מערב, ובניתוק ממבנה א' למעט מעברים המשמשים לחיבור בינו ובין מבנה א', כמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>2. עיצוב חזיתות מבנה ב', חומרי גמר ופרטים יהיו בתאום ואישור מה"ע או מי מטעמו.</p>
ו.	הוראות פיתוח	<p>1. פיתוח שטח קומת הקרקע יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתותאם ותאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.</p> <p>2. שיחזור הגדר המקורית של המבנה לשימור מלבני בטון מעוטרת משולבות במעקה ברזל כולל שערים, בהתאם לתיק התיעוד ובאישור מחלקת השימור שבעיריית תל אביב יפו. תותר הריסת הגדר הקיימת לאורך רח' יהושע התלמי ושחזורה במקומה החדש כך שתיוצר מדרכה ברוחב 120</p>

3.	סמ' כמתואר בנספח הבינוי ונספח התנועה. החצר הפנימית תהווה את התווך המפריד והמחבר בין מבנה א' ומבנה ב'.		
1.	הבניה במתחם תהיה ככל הניתן, על פי הנחיות תקן 5281 – בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה. חומרי גמר וחזיתות, מערכות המבנים, שימוש מושכל במים- מים מושבים, מים אפורים וכד' יהיו ע"פ עקרונות בניה ירוקה וחסכון באנרגיה.	ז.	הוראות בניה ירוקה
1. 2. 3.	1. תקן חניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. החניה תהיה תת קרקעית במתקני חניה ובחניות רגילות. לא תותר חניה במתקן חניה כפול לנכים. 3. מיקום הכניסה לחניה יהיה מרחוב לילינבלום עפ"י נספח תנועה. רוחב הכניסה לחניה לא יעלה על 7.0 מ'. רוחב הרמפה הסופי יקבע בעת הוצאת היתר הבניה בתאום ואישור מה"ע ומי מטעמו.	ח.	תנועה וחניה

4.2 שם ייעוד: ציבורי הכולל זיקת הנאה		
שימושים		4.2.1
א.	זיקת הנאה עפ"י המתואר בנספח הבינוי ובתשריט, עבור רמפת כניסה לחניה מרחוב לילינבלום.	
ב.	שטחי שירות למתקנים טכניים בשטח התת קרקעי בתחתית רמפת הגישה לחניה.	
ג.	זיקת הנאה להולכי רגל עפ"י המתואר בנספח הבינוי ונספח התנועה עבור הרחבת מדרכה ברח' יהושע התלמי ל- 120 ס"מ לפחות.	
ד.	יותרו שטחי שרות בשטח התת הקרקעי מתחת לזיקת ההנאה עם הנמכה מקומית בתקרת המרתף העליון, כמתואר בנספח הבינוי.	
הוראות		4.2.2
א.	1. זיקת הנאה לרמפת כניסה תהיה מרח' לילינבלום, כמתואר בנספח הבינוי.	זיקת הנאה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צדדי- צפון	צדדי- מערב	צדדי- מזרח	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נטו)	מספר חדי מלון	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			קידמי- יחושע התלמי	קידמי- קדמי- לילובלוס	מותרות מותרות	מעל לכניסה לקובעות						שטחי בניה	שטחי בניה			
0	0	0	0	0	3	7	25.6	77%		45		4020	1,600	920	1	מלונאות (מבנה א') ומבנה ב')
												540	540	208	2	מבנים ומסדות ציבוריים

* תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב, לתשתיות תת קרקעיות ולמתקנים טכניים, בהתאם למפורט בתנאים להיתר בסעיף 6.1.3.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בנייה**

1. אישור מה"ע או מי מטעמו לעיצוב, חומרים, פרטים וכיוצא בזה של תוספת הקומה למבנה א'.
2. אישור מה"ע או מי מטעמו לעיצוב, חומרים, פרטים וכיוצא בזה של האגף החדש ופיתוח שטח קומת הקרקע.
3. אישור אגף נכסים למרפסות כמתואר בנספח בינוי מעבר לקווי הבניין הפונות לשטחים ציבוריים ולשימושים המבוקשים מתחת לזיקת ההנאה, כמתואר בנספח הבינוי.
4. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברח' יהושע התלמי לטובת הרחבת מדרכה ל-120 ס"מ לפחות, עפ"י המתואר בנספח הבינוי ונספח התנועה.
5. הכנת סקר גז קרקע, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לממצאיו, סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים.
6. הצגת תכנית לסילוק מי השפילה, בהתאם להנחיות רשות המים.

6.1. תנאים למתן תעודת גמר

1. אישור מחלקת השימור שבעיריית תל אביב להשלמת ביצוע כל עבודות השימור כמתחייב מהיתר הבנייה במבנה א' – מבנה לשימור.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל עבור הרחבת המדרכה לאורך רח' יהושע התלמי, אצל רשם המקרקעין.

6.2. היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3. הוצאות הכנת תכנית

1. הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה לפי סעיף 69 (12) לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

לא רלוונטי.

7.2. מימוש התוכנית

זמן לביצוע תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
15.6.08	APPIN ISRAEL LTD 513946855-3 ח.ג.	אפין ישראל בע"מ	06513993-3	עו"ד ויקטור בן - חיים	מגיש התוכנית
15.6.08	APPIN ISRAEL LTD 513946855-3 ח.ג.	אפין ישראל בע"מ	06513993-3	עו"ד ויקטור בן - חיים	יזם בפועל (אם רלבנטי)
15.6.08	APPIN ISRAEL LTD 513946855-3 ח.ג.	אפין ישראל בע"מ	06513993-3	עו"ד ויקטור בן - חיים	בעלי עניין בקרקע
15.6.08	מאירה מור אדר' מאירה מור גור יהודה מור טל: 03-5447771	אדר' מאירה מור	050587971	אדר' מאירה מור	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות ל**כל** השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. **שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית	
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?			
		אם כן, פרט: נספח בינוי ונספח תנועה			
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית	
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾	
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7		
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2		
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3		
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1		
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3		
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4		
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)			
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)			
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט			
		מספר התוכנית			
	X	שם התוכנית	1.1		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	מחוז			
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	X	פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		
	X	חתימות (זם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנהייות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
X		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
X		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
X		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
X		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	X	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: חבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירי

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה מאירה מור, מספר זהות 50587971, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' תא/3821 ששמה לילינבלום 9 ת"א (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ערים מספר רשיון 21567.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מאירה מור

אדריכלים ומתכנני ערים

גבר הצדה ת"א א

טל: 03-5147777

חתימת המצהיר

13.5.09

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה __ שאול חפץ, מספר זהות _6402543__,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' תא/ 3821 __ ששמה _לילינבלום 9 ת"א __ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום __ מדידות __ ויש בידי תעודה מטעם אשרת הקניין והשאי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 246 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

13.5.09
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : תא/ 3821

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	שאל חפץ	מספר רשיון	276	חתימה
-----------------	---------	------------	-----	-------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.