

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' תא/3641/מח

"מתחם אמבסדור"

תל אביב

מחוז

תל אביב

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

הרקע לתכנון- מצב קיים:

המגרש כולל בתים בני קומה עד 3 קומות (מעל הקולונדה) שרובם מוזנחים, עזובים נטושים. החזית הפונה לרחובות אלנבי והרברט סמואל הינה חזית רציפה המיועדת לשימור. החזית נבנתה בשלבים כך שהיא עשויה בגבהים משתנים הנעים בין קומה ל-3 קומות (מעל הקולונדה). קומת הקרקע עם הקולונדה משמשת למסחר, הקומות העליונות למלונאות. ברחוב אלנבי טיילת ומזרקה.

מטרת התכנית:

להשתלב בתכנון האורבני הקיים והמתוכנן באזור תוך השלמת רצף הפעילות לאורך הרחובות הראשיים- הירקון, אלנבי והרברט סמואל כולל פיתוח ציר ירוק ברחוב אלנבי. לבנות את הדופן השני של "ככר הכנסת" ורח' אלנבי כתשובה ארכיטקטונית ונפחית לבניין "מגדל האופרה" הקיים מעברו השני של רח' אלנבי. להחיות את האזור ע"י מגורים, מלונאות ומסחר, ושטח בנוי לטובת שטחי ציבור. לשמר את חזית הקולונדה. לקבע את צורת הבנייה מעל הקולונדה. להרחיב את רחוב הירקון ע"י הפקעה של 6 מ', כפי שנעשה במתחם האופרה שממול. להסדיר את התנועה והחניה.

הליך התכנון:

ב- 22/05/05 התכנית הוצגה בפורום מהנדס העיר והומלצה להגשה לוועדה המקומית.
 ב- 27/09/2005 הוגשה התכנית לוועדה המחוזית עפ"י תקון 43, ובמקביל הוגשה לוועדה המקומית.
 ב- 02/11/2005 נידונה התכנית בוועדה המקומית והומלצה להפקדה במחוזית.
 ב- 29/10/2006 התקבלה חוות דעתו של מנהל מחלקת השימור בעיריית ת"א.
 בנובמבר 2006 הוגש תיק תיעוד מלא למתחם אחרי תיקונים סופיים.
 ב-17/10/2007 החליטה הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הכוללים בין היתר את אישור הולנת"ע והולחו"ף.
 ב- 28/2/2008 החליטה הולחו"ף לאשר העיצוב הנפחי בייעוד מלונאות בלבד ללא מגורים.
 ב- 5/08/2008 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה בשבתה כועדת משנה לעררים לבטל את החלטת הולחו"ף ולהחזיר את הדיון להכרעת הולנת"ע.
 ב- 6/01/09 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה לאשר התכנית בחלוקה ל- 60% מלונאות ו- 40% מגורים שיבנו בחלק האחורי מזרחי של המגרש. הוצאת היתר בניה תוך 3 שנים מכח תכנית זו, אחרת יפקע תוקף התכנית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז תל-אביב

תכנית מס' תא/3641/מח

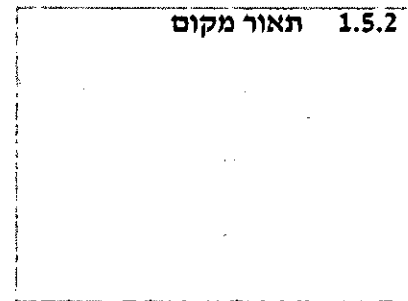
1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>"מתחם אמבסדור"</p>	<p>1.1 שם התכנית</p>
<p>4,597 מ"ר</p>	<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>מספר מהדורה 6</p> <p>תאריך עדכון 16/11/2010</p>	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה</p> <p>תאריך עדכון</p>
<p>תכנית מפורטת</p> <p>איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית. ועדה מחוזית</p> <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
	<p>סוג התכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית</p>

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל-אביב**

קואורדינטה מערב 178075 - 177950
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 664475 - 664550
 צפון - X

התכנית ממוקמת על חוף ימה של תל-אביב.
 גבולות התכנית:
 ממזרח: רח' הירקון
 מדרום: רח' יונה הנביא
 ממערב: רח' רציף הרברט סמואל
 מצפון: רח' אלנבי

1.5.2 תאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל-אביב**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית תל-אביב

ישו
 שכונה
 רחוב
 מספר בית
 מרכז ת"א
 אלנבי מס' 10-2, הירקון 43-45, יונה הנביא 9-1,
 רציף הרברט סמואל 56-58
 כמפורט לעיל.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק מהגוש	112, 1-11	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
4/11/1937		שינוי מס' 13 לשנת 2009 לתכנית מס' 44	• שינוי	תא/44 ✓
18/07/1940		שינוי מס' 17 לשנת 2009 לתכנית מס' 60	• שינוי	תא/60 ✓
03/07/1975	2123	שינוי מס' 3 לשנת 2009 לתכנית מס' 1200	• שינוי	תא/1200 ✓
21/04/1994	4208		• כפיפות	תא/ג ✓
15/01/2004	5264		• כפיפות	תא/ע ✓
17/02/2010	6121		• כפיפות	תמ"א 4/א/23 ✓
31/07/1983			• כפיפות	תמ"א 13 ✓
04/09/2008	5846		• כפיפות	תא/2650 ב ✓
25/05/1997	4525	על תחום התוכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה	• כפיפות	תמ"א 2/4 ✓

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלוונטי	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלוונטי	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	התכנית אושרה	5/8/2008

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך ¹	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמ'מ	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מתוזזת	גודנביץ אדרי'		ל"ר	25	ל"ר	ל"ר	מחייב	חוזרות תכנית
	ג. מתוזזת	גודנביץ אדרי' ישראל ברכה	16/11/2010						
	ג. מתוזזת	גודנביץ אדרי'		1	ל"ר	1:500	1:500	מחייב	תשריט תכנית
	ג. מתוזזת	גודנביץ אדרי' ישראל ברכה	16/11/2010						
	ג. מתוזזת	גודנביץ אדרי'		1	ל"ר	1:500	1:500	מנחה	נספח בינוי
	ג. מתוזזת	גודנביץ אדרי' ישראל ברכה	16/11/2010						
	ג. מתוזזת	אמאג תמבורה	23/06/2010	1	ל"ר	1:250		מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוזרות על התולדים.

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

מגיש התכנית 1.8.1

שם ומספר שם תאגיד / שם ישות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
שם ומספר שם תאגיד / שם ישות מקומית בתי מלון מאוחדים בע"מ ר.פ. 510514656	יפת 1 ת"א	6812340-03		5181075-03	uba@mhabc.net

¹אדריכל גודנביץ' – עורך התכנית המופקדת.
אדריכל ישראל ברכה, בשם "יקו מתאר בע"מ" – עורך התכנית למתן תוקף.

1.8.1.1 יום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום בפועל
uba@mhabc.net	5181075-03		6812340-03	יפת 1 ת"א	בתי מלון מאוחדים בע"מ ר.פ. 510514656	לא רלבנטי	050874825	וואליד אבו-אלענקר	בעלים	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים פרטיים
uba@mhabc.net	5181075-03		6812340-03	יפת 1 ת"א	בתי מלון מאוחדים בע"מ ר.פ. 510514656	לא רלבנטי	050874825	וואליד אבו-אלענקר	לא רלבנטי	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום בפועל
goodo@zahav.net.il	6201952-03	7210218-050	6202125-03	אלנבי 73 ת"א, מנקוד 65134	ל"ר	3402	00806127	ישראל גודוביץ	אדריכל	אדריכל
km@kavmitaar.co.il	6203438-03	6405300-054	5252130-03	שד' דודי המלך 1, ת"א 64953	קו מתאר בע"מ, ח.פ. 51-274221-4	9123	1076137	ישראל ברכה	אדריכל	
ddc_il@yahoo.com	7528324-03	054-4298418	9417011-03	פארק גירון, החומה 12, ת.ר. ראשלי"צ 75655	דיאמנט-דאנט-כתר	365	064289184	אברהם דיאמנט	מודד	מודד
sandrat@amav.net	7549950-03		7549954-03	מנחם בגין 7, רמת גן, 52521	אמאק תחבורה	9464	05929021	אבי שפרבר	מהנדס תחבורה	יועץ תנועה

אדריכל גודוביץ' – עורך התכנית המופקדת.
אדריכל ישראל ברכה, בשם "קו מתאר בע"מ" – עורך התכנית למתן תוקף.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה הסביבתית	היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. להשתלב בתכנון האורבני הקיים והמתוכנן באזור תוך השלמת רצף הפעילות לאורך הרחובות הראשיים- הירקון, אלנבי והרברט סמואל לפי תכניות עתידיות של עיריית ת"א, כולל פיתוח ציר ירוק ברחוב אלנבי עפ"י תמ"א 13 תיקון 4.
- ב. לבנות את הדופן השניה של ככר הכנסת ורח' אלנבי כתשובה ארכיטקטונית ונפחית לבניין "מגדל האופרה" הקיים מעברו השני של רח' אלנבי.
- ג. להחיות את האזור ע"י מגורים, מלונאות ומסחר, ושטח בנוי לטובת שטחי ציבור.
- ד. לשמר את חזית הקולונדה, ולקבע את צורת הבנייה מעליה.
- ה. להסדיר תנועה וחניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע מ"אזור לתכנון עתידי" ל"מגורים ותיירות"; "דרך"- ע"י הפקעה שתבוצע ע"י העירייה; ושטחים עם זיקות הנאה לציבור, וזיקות הנאה בין תאי השטח השונים.
- ב. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי על פי המפורט.
- ד. קביעת הוראות בנייה:
 - הגדלת צפיפות.
 - קביעת מרווחי בניה.
 - קביעת גובה בניינים וגובה מגדל.
 - הנחיות בינוי הכוללות: תוספת 3 קומות בנסיגה מעל החזית לשימור, השלמת החזית לאלנבי בשלוש קומות מלאות מעל קומת הקולונדה לכל אורכה, מיקום המגדל וגובהו המקסימלי, מיקום שטחי המגורים בחלקו המזרחי של המגרש.
 - הנחיות לנפחי בניה אדריכלים.
- ה. הרחבת דרכים.
- ו. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- ז. קביעת הנחיות סביבתיות לציר רחוב אלנבי - קולונדה, פיתוח נופי, שביל אופניים וכו'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		4,597 דונם	שטח התכנית הכולל (קו כחול)
ראה הערה 1	0	97 יח"ד	מגורים ¹ - מספר יח"ד
ראה הערה 2	(- 2,900) מ"ר	6,800 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) ² - מ"ר
ראה הערה 3	עד 150 יחידות	עד 150 יחידות	תיירות - מספר חדרים / יחידות אירוח ³
	10,200 מ"ר	10,200 מ"ר	תיירות - שטח בנייה עיקרי
	350 מ"ר	350 מ"ר	שטחים ציבוריים

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		3,472 דונם	תא שטח "210"
ראה הערה 1	0	79 יח"ד	מגורים - מספר יח"ד
ראה הערה 2	(- 1,655) מ"ר	5,555 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
ראה הערה 3	עד 100 יחידות	עד 100 יחידות	תיירות - מספר חדרים / יחידות אירוח
	8,333 מ"ר	8,333 מ"ר	תיירות - שטח בנייה עיקרי
	+ 350 מ"ר	+ 350 מ"ר	תיירות - שטח בנייה עיקרי לצרכי ציבור

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.474 דונם	תא שטח "240"
ראה הערה 1	0	11 יח"ד	מגורים - מספר יח"ד
ראה הערה 2	(- 759) מ"ר	759 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
ראה הערה 3	עד 30 יחידות	עד 30 יחידות	תיירות - מספר חדרים / יחידות אירוח
	1,137 מ"ר	1,137 מ"ר	תיירות - שטח בנייה עיקרי

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.304 דונם	תא שטח "250"
ראה הערה 1	0	7 יח"ד	מגורים - מספר יח"ד
ראה הערה 2	(- 486) מ"ר	486 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
ראה הערה 3	עד 20 יחידות	עד 20 יחידות	תיירות - מספר חדרים / יחידות אירוח
	730 מ"ר	730 מ"ר	תיירות - שטח בנייה עיקרי

¹ שטח דירה לא יפחת מ- 70 מ"ר ליחידה ברוטו בכל תא שטח.
² במצב קיים אין חלוקה בין זכויות מגורים, מסחר ומלונאות.
³ על פי תקנים פיזיים של משרד התיירות או באישורו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		30,31,32	דרך מוצעת
זיקת הנאה להולכי רגל ורכב	תכ' 2650 ב'	210	מגורים ותיירות
זיקת הנאה להולכי רגל ורכב	תכ' 2650 ב'	240	מגורים ותיירות
זיקת הנאה להולכי רגל ורכב	תכ' 2650 ב'	250	מגורים ותיירות

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 דרכים "30,31,32"

4.1.1 שימושים

שטח הדרך המוצעת ישמש להרחבת דרך ציבורית קיימת, למעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.

4.2 מגורים ותיירות "210"

4.2.1 שימושים

השטח ישמש למגורים ותיירות, ובקומת הקרקע לחזית מסחרית.

4.2.2 תכליות מותרות

- | | | |
|----|------------------------------|---|
| א. | בקומות המרתף התחתונות: | חניה, חדרי מכוניות וטכני, מחסנים. יתר השימושים בקומה זו יהיו ע"פ המותר בתכנית מתאר מקומית "ע1". |
| ב. | בקומת המרתף העליונה: | חניה ותניות לציבור, חדרים טכניים. יתר השימושים בקומה זו יהיו ע"פ המותר בתכנית מתאר מקומית "ע1". |
| ג. | בקומת הכניסה: | חזית מסחרית, לובי כניסה, חדרים טכניים, שטחי שירות, הסדרת כניסה ויציאה לחניה. לשטחים המסחריים תהיה גם כניסה ישירה מהרחוב להולכי רגל. |
| ד. | בקומות 1-6: | חדרי אירוח מלונאיים ושטחי שירות וטכני נדרשים. |
| ה. | בקומה 7 ומרפסת הגג של המלון: | קומה מפולשת למגורים או תיירות ובה מבואה עליונה, חדרי מדרגות, מעליות, חדרים טכניים, מתקנים טכניים, בריכה, חדר כושר, מועדון ושטחי שירות. משטחים אלו תותר יציאה ושימוש במרפסת הגג שבקומה זו. הגישה לקומה זו תהיה ישירה מכל אחת מהתכליות המותרות במגרש. |
| ו. | קומה 8 ועד גג המגדל: | תותר העברת הקומה המפולשת מקומה 7 לקומה גבוהה יותר. מתחת לקומה המפולשת יותר שימוש מלונאי בלבד, ומעליה – מגורים בלבד. |
| ז. | קומת הגג של המגדל: | מגורים ושטחי שירות וטכני נדרשים. |
| ח. | קומת הגג של המגדל: | מגורים ושטחים לצורך מתקנים טכניים, בריכת שחיה, חדר כושר ומועדון דיירים וכן שירותים נלווים. משטחים אלו תותר יציאה ושימוש במרפסת הגג שבקומה זו. |

4.2.3 זכויות בנייה וקווי בניין

- א. שטח עיקרי: מגורים - עד 5555 מ"ר במגדל.
 תיירות - לפחות 8333 מ"ר.
 צרכי ציבור - 350 מ"ר שירשמו ע"ש העירייה.
 תותר המרת שטחים ממגורים למלונאות בלבד.
 תותר העברת שטחים למרתפים.
 תוספת זכויות בנייה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 מגורים - עד 2500 מ"ר מעל לקרקע.
 תיירות - לפחות 4167 מ"ר מעל לקרקע.
 צרכי ציבור - 140 מ"ר שירשמו ע"ש העירייה.
 מרתף - עד 12000 מ"ר מתחת לקרקע לחניון ציבורי, מלונאות ומגורים.
 תותר המרת שטחים ממגורים למלונאות בלבד.
 תותר העברת שטחים למרתפים בלבד, ולא מהמרתפים למעל הקרקע.
 קדמי לאלנבי והרברט סמואל - לפי חזית קיימת המיועדת לשימור.
 קדמי ליונה הנביא - לפי חזית קיימת המיועדת לשימור בבית מספר 1;
 בהמשך הרחוב: קדמי 4 מ'.
 לירקון - 0 (אפס). ק.ב. זה הינו המשכי למבנה הקיים מצפון לאלנבי - "מגדל האופרה".
 צידי - צפונה, לכיוון תא שטח 240 ו-250: 0 (אפס) מ'.
 קווי בניה למגדל:
 להרברט סמואל - 45 מ'.
 ליונה הנביא - 4 מ'.
 לירקון - 0 (אפס).
 צידי - צפונה, לכיוון תא שטח 240 ו-250: 0 (אפס) מ'.
 קווי בניה למרתפים יהיו בגבולות המגרש למעט בכיוון החזית לשימור
 ברחובות אלנבי והרברט סמואל, שם תהיה נסיגה במרתף של 1 מ' מהחזית
 לשימור, להבטחת שימורה. קו בניין תחתי מרתף להרברט סמואל יהיה 7 מ'.

4.2.4 הוראות כלליות	
שטחן הממוצע של כל יחידות הדיור לא יפחת מ- 70 מ"ר ברוטו.	א.
תותר תוספת לשטחים העיקריים, עבור מרפסות פתוחות חופפות (מקורות), על פי תקנות התכנון והבנייה. שטחים אלה ייעודו לשימוש מרפסות בלבד. במידה ולא יבנו המרפסות, שטחים ייעודים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים. תיאסר סגירת המרפסות. כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. הוראה לעניין איסור סגירתן של המרפסות תיקבע בתקנות הבית המשותף שירשם, וכן תירשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.	ב.
מרפסות מקורות יותרו הן למגורים והן לחדרי האירוח המלונאיים שיחשבו לצורך כך בלבד כדירות מגורים.	
בקומת הקרקע תותר במסגרת השטחים העיקריים המותרים, הקמת גלריות ויציעים כהגדרתם בחוק.	ג.
לא תותר הקמת מחסנים זירתיים במפלסי הדירות שבמגדל.	ד.
4.2.5 גובה הבניין	
גובה הבניין לשימור ישווה לכל אורכו לגובה 3 קומות מעל הקולונדה. מעל	א.
לגובה זה, יתווספו עוד 3 קומות בנסיגה מהחזית, כמסומן בנספח הבינוי.	
גובה קומת הקרקע לאורך הקולונדה במבנה לשימור תהיה על פי מצב קיים.	ב.
הקומה המפולשת תהיה בגובה של עד 2 קומות.	ג.
גובה מגדל המגורים יהיה בגובה של 85.50 מ' גובה יחסי מפני הרחוב (גובה פני הרחוב 3.00 מ' מפני הים) - כגובה "מגדל האופרה" בעברו השני של רחוב אלנבי. סה"כ עד 26 קומות מעל ק"ק במגדל (כולל קומות טכניות). תוספת גובה או קומות יהוו סטייה ניכרת.	ד.
תותר הקמת מעקה תקני מעבר לגבהים אלו.	ה.
4.2.6 מרתפים	
תותר הקמה של עד 4 קומות מרתף עפ"י נספח התנועה, נספח הבינוי וקווי הבניין הרשומים לעיל, ובכפוף לתכנית ע1.	א.
תירשם במרתפים זיקת הנאה לכלי רכב, לצורך מעבר לתא שטח 240 ו- 250.	
4.2.7 הוראות נוספות	
הועדה המקומית תהא רשאית להתיר קירוי של הכניסות והיציאות לחניונים עד לקו בניין. יותר קירוי המדרכה ליד המגדל ברחוב יונה הנביא עד לגבול מגרש או קצה המדרכה, קירוי המדרכה לאורך רחוב הירקון מעבר לקו מגרש, וקירוי המעבר בין תאי השטח 210, 240 ו-250, הכל לצורך הפחתת הרוחות מהמגדל בתא שטח 210, על פי הנחיות היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו.	א.
בין השימושים העיקריים למגורים ולמלונאות תבוצע הפרדה מפלסית מלאה בקומות. קומת הכניסה והקומה המפולשת מוצעות כקומות מעבר וקישור בין השימושים השונים. ייתכן פתרון אחר באישור משרד התיירות.	ב.

- ג. יותר גינון בקומה המפולשת ושימוש בקומת הגג לפעילויות המלון והמגורים.
- ד. חזית עם הוראות מיוחדות: כמסומן בתשריט, בחלק מהמבנים ישומרו החזיתות על פי המפורט בסעיף 6.7 לעניין השימור. חזיתות המבנים לשימור ישמשו כחזית מסחרית.
- ה. תושאר תכסית פנויה של 15% משטח המגרש כולל בקומת המרתף, לצורך חלחול מי נגר על פי תמ"א 4/ב/34.

4.3 מגורים ותיירות "240" "250"

4.3.1 שימושים

השטח ישמש לתיירות ולמגורים, ובקומת הקרקע לחזית מסחרית.

4.3.2 תכליות מותרות

- א. בקומות המרתף התחתונות: חניה, חדרי מכוונות וטכני, מחסנים. יתר השימושים בקומה זו יהיו ע"פ המותר בתכנית מתאר מקומית "ע1".
- ב. בקומת המרתף העליונה: חניה, חדרים טכניים. יתר השימושים בקומה זו יהיו ע"פ המותר בתכנית מתאר מקומית "ע1".
- ג. בקומת הכניסה: מסחר, לובי כניסה, חדרים טכניים, שטחי שירות.
- ד. בקומות 1-6: מגורים, תיירות ושטחי שירות וטכני נדרשים ליעודים אלה.
- ה. בקומת הגג: שטחי שירות: מתקנים טכניים, וכן שירותים נלווים.

4.3.3 זכויות בנייה וקווי בניה

- א. ייעוד הקרקע: מסך השטחים העיקריים שייבנו, 60% לפחות ייעדו למלונאות ו-40% לכל היותר למגורים. תותר המרת שטחים ממגורים למלונאות בלבד. תותר העברת שטחים למרתפים. תוספת זכויות בנייה תהווה סטייה ניכרת לתכנית. שטחי הבנייה המקסימליים המפורטים בטבלה, במ"ר:
- ב. שטחי הבנייה:

שימוש	תא שטח 240	תא שטח 250	
מגורים	759	486	עיקרי על קרקעי
תיירות	1137	730	
מגורים	366	234	שירות על קרקעי
תיירות	569	365	
	1519	645	שירות במרתף

- ג. ניוד זכויות: זכויות שלא ניתן ליישם בתא השטח, ניתן להעביר לתא שטח צמוד בתחומי התכנית, בהתאם להערכת שמאי.

- ד. קווי בניה: קדמי לרח' אלנבי – לפי חזית קיימת המיועדת לשימור.
 צידי דרומה, לכיוון תא שטח 210 : 5 מ'.
 לתא שטח 240 : צידי מזרחה, לכיוון תא שטח 250 - 0 (אפס) מ'.
 צידי מערבה, לכיוון תא שטח 210 - 0 (אפס) מ'.
 לתא שטח 250 : קדמי מזרחה, לרח' הירקון - 0 (אפס) מ'. ק.ב. זה הינו המשכי למבנה הקיים מצפון לאלנבי- "מגדל האופרה".
 צידי מערבה, לכיוון תא שטח 240 - 0 מ'.
 קווי בניה למרתפים יהיו בגבולות המגרש למעט בכיוון החזית לשימור ברחוב אלנבי, שם תהיה נסיגה במרתף של 1 מ' מהחזית לשימור להבטחת שימורה.

4.3.4	הוראות כלליות
א.	שטחן הממוצע של כל יחידות הדיור לא יפחת מ- 70 מ"ר ברוטו.
ב.	תותר תוספת לשטחים העיקריים, עבור מרפסות פתוחות חופפות (מקורות), על פי תקנות התכנון והבנייה. שטחים אלה ייועדו לשימוש מרפסות בלבד. במידה ולא יבנו המרפסות, שטחים ייעודים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים. תיאסר סגירת המרפסות. כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. הוראה לעניין איסור סגירתן של המרפסות תיקבע בתקנות הבית המשותף שירשם, וכן תירשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
ג.	מרפסות מקורות יותרו הן למגורים והן לתדרי האירוח המלונאיים שיחשבו לצורך כך בלבד כדירות מגורים.
ד.	בקומת הקרקע תותר במסגרת השטחים העיקריים המותרים, הקמת גלריות ויציעים כהגדרתם בחוק.
ה.	לא תותר הקמת מחסנים דירתיים במפלסי הדירות. חזית עם הוראות מיוחדות: כמסומן בתשריט, בחלק מהמבנים ישומרו החזיתות על פי המפורט בסעיף 6.7 לעניין השימור. חזיתות המבנים לשימור ישמשו כחזית מסחרית.
4.3.5	גובה הבניין
א.	בהתאם לגובה הבניין במבנה הצמוד כמפורט בסעיף 4.2.5 ס"ק א'-ב'.
4.3.6	מרתפים
א.	תותר הקמה של עד 4 קומות מרתף בקווי הבנין הרשומים לעיל בכפוף לתכנית "ע1".
ב.	הכניסה למרתפים התת-קרקעיים של תא שטח 240 ו-250 תהיה דרך תא שטח 210.

4.3.7 הוראות נוספות	
<p>א. יותר קירווי המדרכה ברחוב הירקון מעבר לקו המגרש, וקירווי המעבר בין תאי השטח 210 ו-240 ו-250, הכל לצורך הפחתת הרוחות מהמגדל בתא שטח 210, על פי הנחיות היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו.</p>	
<p>ב. בין השימושים העיקריים למגורים ולמלונאות תבוצע הפרדה מפלסית מלאה, באישור משרד התיירות.</p>	
<p>ג. יותר גינון ושימוש בקומת הגג לפעילויות המלון והמגורים.</p>	
<p>ד. תושאר תכסית פנויה של 15% משטח המגרש כולל בקומת המרתף, לצורך חלחול מי נגר, על פי תמ"א 4/ב/34.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר מעל לפני הקובעת	גובה מבנה אבסולוטי מפני הים (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחיי בניה כוללים (%)	שטח בניה (מטר מרובע)			ייעוד	גודל מגרש (מ"ר)	מס' שטח	יעד
								סה"כ	מתחת לפני הקובעת	שירות				
ע"פ הפירוט בסעיפים 4.2.3 ו-4.3.3 ולפי התשריט	4	8	37.5	29	100 עד	75	432	15,000	2,500	0	4,167	8,333	תירות	מגורים, תירות ושטחי ציבור סה"כ
	4	26	88.5	23	79 עד	23	463	16,055	8,000	0	2,500	5,555	תירות ושיטחי ציבור סה"כ	
	4	7	31.5	63	30 עד	75	431	2,041	335	0	569	1,137	תירות	
	4	7	31.5	23	11 עד	75	378	1,795	670	0	366	759	תירות ושיטחי ציבור סה"כ	
	4	7	31.5	66	20 עד	75	809	3,836	1,005	0	935	1,896	תירות	
	4	7	31.5	23	7 עד	75	431	1,310	215	0	365	730	תירות	
	4	7	31.5	66	20 עד	75	378	1,150	430	0	234	486	תירות	
	4	7	31.5	23	7 עד	75	809	2,460	645	0	599	1,216	תירות	
	4	7	31.5	66	20 עד	75	432	18,351	3,050	0	5,101	10,200	תירות	
	4	7	31.5	23	7 עד	75	447	490	0	0	140	350	תירות ושיטחי ציבור סה"כ	
				23	97 עד	75	447	19,000	9,100	0	3,100	6,800	תירות ושיטחי ציבור סה"כ	
						75	890	37,841	12,150	0	8,341	17,350	תירות ושיטחי ציבור סה"כ	

* גובה מבנה מגורים בתא שטח מס' 210: הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה.

6. הוראות נוספות**6.1 זיקת הנאה**

- א. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר כלי רכב בתא שטח "210" לטובת תא שטח "240" ו "250" עבור כניסה לחניה.
- ב. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר כלי רכב בתא שטח "240" ו "250" לטובת תא שטח "210" עבור תמרון במרתף חניה.
- ג. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בתאי שטח "210", "240" ו "250" לאורך רחוב אלנבי והרברט סמואל לטובת הציבור כקולונדה וציר ירוק. השטח יכלול את השטח שמתחת לקולונדה ועד לגבול המגרש.
- ד. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בכל תאי השטח לטובת מעברים לציבור כפי שמסומן בתשריט.
- ה. כל זיקות ההנאה במפלס הקרקע הינן להולכי רגל או לרוכבי אופניים; כל זיקות ההנאה במרתפים הינן לצורך גישה לחניה התת קרקעית.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו לנושא יישום המלצות הדו"ח הסביבתי.
- ב. הבטחת ביצוע הסדרי קרקע.
- ג. הבטחת רישום זיקות ההנאה כמצוין לעיל בסעיף 6.1 ע"י מבקש היתר ועל חשבונו.
- ד. תנאי להוצאת היתר בנייה ל "תא שטח 210" הינו רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ל"תא שטח 240 ו-250" כאמור בסעיף 6.1 א' לעיל.
- ה. כל תא שטח יוציא היתר בניה בתחומו ללא תלות בתא השטח השני. כל זאת בתנאי שיבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות בתחומו.
- ו. לתא שטח 210, ובנפרד לתא שטח 240 ו-250, במידה ובעלי החלקות יבחרו לאחדן: אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה / שלא בהסכמת בעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית.
- ז. אישור ע"י הוועדה המקומית של תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי אשר תכלול בין היתר הוראות בנושא הציר הירוק בהתאם לתמ"א 13 / 4.
- ט. עמידה בתקנים הפיזיים של אכסון מלונאי באישור משרד התיירות.
- י. רישום הערת אזהרה לנושא הבטחת השימוש התיירותי בהתאם להיקף ולמיקום המוצעים בתכנית.
- יא. רישום הערה על פי סעיף 27 לחוק המקרקעין אצל רשם המקרקעין לנושא המרפסות עפ"י סעיפים 4.2.4 ב' ו-4.3.4 ב'.
- יב. הבטחת שימור הקולונדה וחזיתות הבניינים על פי המסומן בתשריט, בכל תא שטח בו מבוקשת הבנייה, ללא תלות זה בזה, ובהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית ת"א.
- יג. אישור מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו.
- יד. אישור הרשות לתעופה אזרחית.
- טו. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ע"י מבקש היתר ועל חשבונו כאמור בסעיף 6.5 להלן.
- טז. הבטחת ביצוע שטחי הציבור בתא שטח 210 במקביל לבניית יתרת השטחים בתא שטח זה, הבטחת תפקודם העצמאי בנפרד של שטחים אלו כולל מערכות ותשתיות הקשורות בהן ורישומם ע"ש העירייה ללא תמורה.

6.3 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 חניה

- א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חלק מחניה תפעולית שממוקמת מעל הקרקע). יוקצו 50 מקומות חניה ציבוריים בקומות המרתף העליונה בתחום תא שטח 210, כמפורט בנספח התנועה. מקומות אלו יהיו בנוסף למקומות החניה המיועדים לשימושי הקרקע השונים. לא תותר הצמדתם של מקומות חניה ציבוריים אלו.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. הכניסה למרתפים התת-קרקעיים של תא שטח 240 ו-250 תהיה דרך תא שטח 210.
- ד. נקודת פינוי אשפה אחת תשרת את תאי השטח 210 ו-240 ו-250.
- ה. נספח החניה מחייב לנושא כניסות ויציאות לחניון התת-קרקעי, וניתן יהיה לבצע בו שינויים שאינם מהותיים באישור מחלקת התנועה ברשות המקומית, ובכפוף לתכנית ע"1. הנספח אינו מחייב לנושא מיקום רחבות כיבוי האש, וניתן, באישור הוועדה המקומית, לשנות את מיקומן.

6.5 רישום שטחים ציבוריים

- א. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד כל שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את שטחים אלו ולתפוס חזקה עם אישור התביע.
- ב. שטחי הציבור הבנויים בתא שטח 210 ייבנו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו ויירשמו ללא תמורה ע"ש עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף. עד רישום הבית המשותף יוחכרו שטחים אלו לעירייה ללא תמורה.

6.6 איחוד, חלוקה ורישום

- א. תא שטח 210 יאוחד ויחולק בהתאם לתשריט בתכנית המפורטת בסמכות מקומית.
- ב. ניתן יהיה לאחד את חלקות 240 ו-250. ככל שתוכן תכנית איחוד וחלוקה, יופרש השטח המיועד לדרך במסגרת תכנית זו, ויאוזנו זכויות הבעלים השונים במקרקעי התכנית בהתאם ובכפוף לכל דין, וזאת עפ"י שטחי החלקות, ערב אישורה של תכנית זו.
- ככל שיוצא היתר בניה ללא איחוד וחלוקה, לחלקות הקיימות, בהן מוצע להרחיב את הדרך, יופקע השטח המיועד לדרך.
- ג. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ד. תאי השטח המיועדים בתכנית זו ל"דרך מוצעת", יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה.

6.7 שימור

- א. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת שימור הקולונדה וחזיתות הבניינים לרחוב אלנבי, הרברט סמואל ויונה הנביא מס' 1 - בכל תא שטח בו מבוקשת הבנייה, ללא תלות זה בזה, ובהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית ת"א.
- ב. לא יותרו מתקנים טכניים בחזית לשימור.
- ג. לכל שינוי בחזיתות המשומרות יידרש אישור מחלקת השימור (ובכלל זה הוספת מרפסות).

6.8 יחס לתמ"א 13 תיקון 4

עם הבקשה להיתר תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לאישור הועדה המקומית, שתכלול התייחסות לציר הירוק המשני בהתאם לתמ"א 13 תיקון 4. הציר הירוק יכלול שדירה כפולה ומסלול נסיעה לאופניים.

6.9 נספח בינוי

- א. עקרונות נספח הבינוי הם מנחים בלבד, למעט חובת הפרדה בין המגורים למלונאות; גובה מקסימלי למגדל; קווי בניין מזעריים; ומיקום השטח הפתוח שאינו מבונה בקומת הקרקע כמסומן בנספח הבינוי. צורתו ושטחו יפורטו בתכנית עיצוב אדריכלי להיתר בניה, ובסמכות הועדה המקומית לשנותו.
- ב. יותרו שינויים בלתי מהותיים בנספח באישור הועדה המקומית.

6.10 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

- א. כחלק מההגשה להיתר בנין, תוצג תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית. התכנית תפרט בין היתר חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים, אמצעים לשיכוך רוחות וחומרי גמר, עפ"י עקרונות הבינוי המוצגים בנספח הבינוי.
- ב. תנאי לאישור תכנית העיצוב האדריכלי יהיה הגשת חוות דעת אקלימית לוועדה המקומית והטמעת המלצותיה בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ג. עם הבקשה להיתר תוכן תכנית פיתוח סביבתי לאישור הועדה המקומית. התכנית תפרט בין היתר מיקום, היקף ואופי השטחים הפתוחים לציבור, תקבע מיקום נטיעת עצים ברחובות הצמודים וכן גינון. התכנית תכלול פיתוח הציר הירוק ברחוב אלנבי ע"י שדרת עצים כפולה, ריהוט רחוב ומסלול נסיעה לאופניים. יותרו שינויים קלים בגבולות ובצורת השטחים הפתוחים בהתאם לתכנית הפיתוח. התכנית וביצועה יהוו מטלה על היזם של תא שטח 210.

6.11 מבנה להריסה

- א. המבנים המסומנים בתשריט בסימון מבנה להריסה מיועדים להריסה.
- ב. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית.
- ג. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970. פסולת הבניין

- תפונה על ידי מבקש היתר הבניה ועל חשבונו.
- ד. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.
 - ה. עד להריסת המבנה יותר השימוש שהותר קודם אישורה של תכנית זו.
 - ו. תנאי להיתר הריסת מבנים/חלקי מבנים בהתאם לתיק התיעוד.
 - ז. ההריסה בפועל כפופה לתיק התיעוד, מדידה מדויקת של המבנים ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.12 מילוי וחפירה

- א. טיפול בחומרי החפירה והמילוי יעשה בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו.

6.13 הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה

1. תחום התוכנית נמצא תחת הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה הנובעות מתמ"א 2/4 ומנתיב טיסה מצפון לדרום, המשרת את שדה-דב.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה הינו 88.5 מ' מעל פני הים.
3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
4. ראה סעיף 6.2. ס"ק יד.

6.14 תנאים למתן היתרי איכלוס

- א. השלמת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.
- ג. השלמת בניית שטחי הציבור בתא שטח 210 ומסירת החזקה בהם לרשות העירייה ורישומם בפועל ע"ש העירייה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ליך		

7.2 מימוש התכנית

במידה ולא יוצא היתר בניה מכוח תכנית זו בתוך שלוש שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית. בסמכות ועדה מקומית לאשר מתן היתרי בניה בשלבים.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים למתן תוקף

חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<p>הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.</p>	<p>רשמו את שם בעל התפקיד החותם.</p>	<p>ועדה מקומית</p>
<p>הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.</p>	<p>רשמו את שם בעל התפקיד החותם.</p>	<p>ועדה מחוזית</p>

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' תא/3641/מח
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 4.1.2010... לאשר את התכנית
גילה צורן
 נוסף חותמת המחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23/11/10	 חברת בתי מלון מאוחדים בע"מ	בתי מלון מאוחדים בע"מ ח.פ. 510514656	57574071	וליד אבולעפיה	מגיש התכנית
23/11/10	 חברת בתי מלון מאוחדים בע"מ	בתי מלון מאוחדים בע"מ ח.פ. 510514656	57574071	וליד אבולעפיה	יזם בפועל
23/11/10	 חברת בתי מלון מאוחדים בע"מ	בתי מלון מאוחדים בע"מ ח.פ. 510514656	57574071	וליד אבולעפיה	בעלי עניין בקרקע
			00806127	ישראל גודוביץ	עורך התכנית ¹
23/11/10	 קו מיתאר בע"מ	קו מיתאר בע"מ, ח.פ. 51-274221-4	1076137	ישראל ברכה	

¹ אדריכל גודוביץ' – עורך התכנית המופקדת.
אדריכל ישראל ברכה, בשם "קו מיתאר בע"מ" – עורך התכנית למתן תוקף.