

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**מאושרת**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' תא/3816**

**שם תוכנית: מגרש מלון באזל**

מחוז: תל אביב  
מרחב תכנון מקומי: תל אביב  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

**מתן תוקף**

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b>		
שם התכנית:		תכנית מס' תא/3816 מלון באזל
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	8.12.10	פרוטוקול 10-0029 בי' החלטה 03
אושרה למתן תוקף מיי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	20.12.10	ישבה מס' 1069
מנהל האגף	מנהגס העבר	יו"ר הועד המחוזי ועדת המשנה
		תאריך: 6/4/4

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 מס' תכנית מס' 3816/תא  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 20.12.2010 לאשר את התכנית.  
**גילה אודון**  
 יו"ר הועדה המחוזית

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית כוללת שינוי ייעוד ממגורים א' לייעוד משולב מגורים ומלונאות, הריסת מבנה קיים והקמת מבנה משולב למלונאות ולמגורים או מבנה למלונאות בלבד.  
זכויות הבניה יהיו בהתאמה לנפחים המתקבלים מקווי הבניין ומספר הקומות המוצעים בתכנית עפ"י המדיניות העירונית לאזור זה

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מלון באזל תל אביב	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1.2	שטח התוכנית	תא/3816	יפורסם ברשומות
1.3	מהדורות	1.58 דונם	יפורסם ברשומות
1.4	סיווג התוכנית	מתן תוקף •	יפורסם ברשומות
		10	
		7.2.11	
	סוג התוכנית	מספר מהדורה בשלב	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	תאריך עדכון המהדורה	
		7.2.11	
		תוכנית מפורטת •	
		כן •	
		ועדה מחוזית •	
	לפי סעיף בחוק <sup>(א)</sup>	לא רלוונטי	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. •	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה. •	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא •	

## 1.5 מקום התוכנית

- |                  |                            |         |
|------------------|----------------------------|---------|
|                  | <b>1.5.1 נתונים כלליים</b> |         |
| מרחב תכנון מקומי |                            | תל אביב |
| קואורדינטה X     |                            | 178/438 |
| קואורדינטה Y     |                            | 665/758 |
- |                                 |                         |  |
|---------------------------------|-------------------------|--|
|                                 | <b>1.5.2 תיאור מקום</b> |  |
| רח' הירקון פינת רח' עם ישראל חי |                         |  |
- |                      |                                     |                   |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------|
|                      | <b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b> |                   |
| רשות מקומית          |                                     | תל אביב           |
| התייחסות לתחום הרשות |                                     | • חלק מתחום הרשות |
- |          |                                      |            |
|----------|--------------------------------------|------------|
|          | <b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b> |            |
| יישוב    |                                      | תל אביב    |
| שכונה    |                                      | הצפון הישן |
| רחוב     |                                      | הירקון     |
| מספר בית |                                      | 156 - 160  |

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6968	• מוסדר	• חלק מהגוש	235	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6968	

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
58	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 58 ממשיכות לחול.		4.1.1940
מ'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית מס' מ' ממשיכות לחול.	3810	1.11.1990
ע'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ע 1 וכל הוראות תכנית ע 1 חלות עליה, למעט ההוראות הנוספות לגבי מרתפים המפורטים בתכנית זו	5167	18.3.2003
ג'	• בשינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ג' ממשיכות לחול.	4208	21.4.1994
280	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 280 ממשיכות לחול.	206	27.12.1951
1895 א'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 1895 א' ממשיכות לחול.		28.9.1986
2770	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 2770	4855	13.2.2000
1211	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 1211 ממשיכות לחול.	1673	12.11.1970
1211 א'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 1211 א' ממשיכות לחול.	2183	8.1.1976
60	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 60 ממשיכות לחול.		1939
תמא/2/4	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25/5/1997

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' יהודה פייגין	7.2.11		15		מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' יהודה פייגין	7.2.11		1	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		אדר' יהודה פייגין	7.2.11	1		1:500	מנחה אך מחייב לנושא גובה ומס' קומות	נספח בינוי
		לנדון בע"מ	7.2.11	1		1:500	מנחה	נספח תנועה

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.



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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

שם / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	davidf@fattal.co.il	6081886		6081881	מרכז עוריאלי 3 תל אביב	510678816	ח.פ. מרכז עוריאלי מלונות פתאל בע"מ						

### 1.8.2 יזם בפועל

שם / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	davidf@fattal.co.il	6081886		6081881	מרכז עוריאלי 3 תל אביב	510678816	ח.פ. מרכז עוריאלי מלונות פתאל בע"מ						

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	davidf@fattal.co.il	6081886		6081881	מרכז עוריאלי 3 תל אביב	510678816	ח.פ. מרכז עוריאלי מלונות פתאל בע"מ						

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Feigin@feignarch.co.il	6738476		6738478	מעלה הצופים 19 רמת גן					07199			אדריכל
	landuse@isdnet.et.il	5617659		5615155	המסגר 28 תל אביב								לנדיו בע"מ
	bermanb@netvision.net.il	04-8529411		04-8523602	דרך העצמאות 61 חיפה								מאיר ברמן

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

הקמת מבנה בן 6 קומות וקומת גג חלקית למלונאות או למלונאות בשילוב במגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינויים במערך יעודי הקרקע מ"מגורים" ל"מגורים ותיירות".
- ב. קביעת הוראות בינוי להקמת בניין למלונאות או לשימוש משולב של מלונאות ומגורים.
- ג. קביעת הוראות בדבר שטחי הבניה מרביים וגובה מירבי בשתי חלופות-מלונאות ומגורים ומלונאות בלבד:
  - בחלופה משולבת מגורים ומלונאות זכויות הבניה יהיו עד 400% משטח המגרש, מתוכם 3,792 מ"ר למלונאות, 2,528 מ"ר למגורים.
  - בחלופה הכוללת מלונאות בלבד זכויות הבניה יהיו עד 450% משטח המגרש המהווים 7,110 מ"ר. גובה הבניה בשתי החלופות לא יעלה על 40 מ' מעל פני הים, כולל מעקה הגג. הגובה הכולל את החלל הטכני על הגג לא יעלה על 42 מ' מעל פני הגג, כולל מעקה גג.
  - מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות מעל קומת כניסה, קומת גג חלקית ששטחה לא יעלה על 75% משטח הקומה הטיפוסית ומעל חלל טכני בשטח המינימלי הנדרש, באישור מהנדס העיר.
- ד. קביעת מס' יחיד וחדרי מלון בשתי חלופות: 150 חדרי מלון, 12 יחיד בחלופה משולבת, 300 חדרי מלון בחלופת המלונאות.
- ה. קביעת שטח לזיקת הנאה למעבר הציבור בחזיתות הבנין ברח' הירקון וברח' עם ישראל חי.
- ו. קביעת בינוי ופיתוח בהתאם לנספח הבינוי המחייב לנושא גובה ומס' קומות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם

1.58 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורטת	מתאריך				
	2528		-126	2654	מ"ר	מגורים
	12		12	אין הגדרה	מס' יחיד	
	150/300		150/300	אין הגדרה	חדרים	תיירות /
	3792/7110		-158/3160	3950	מ"ר	מלונאות

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ותיירות	100	זיקת הנאה לציבור

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: מגורים ותיירות
4.1.1	הוראות
	<p>חלופות בינוי  תתאפשרנה שתי חלופות בינוי - משולבת (מגורים ומלונאות) ומלונאות בלבד.  בחלופה המשולבת היחס בין מגורים למלונאות יהיה 60% למלונאות לכל הפחות ו- 40% למגורים לכל היותר. בחלופה המשולבת חדרי המלון ימוקמו בקומות קרקע 1, 2, 3, ודירות המגורים ימוקמו בקומות 4, 5, 6.</p>
א.	<p>זכויות בניה  בחלופה משולבת מגורים ומלונאות זכויות הבניה יהיו עד 400% משטח המגרש, מתוכם שטח שלא יפחת מ- 3,792 מ"ר למלונאות (המהווה 60% מסה"כ הזכויות), ושטח שלא יעלה על 2,528 מ"ר למגורים (המהווה 40% מכלל הזכויות). לא תותר המרת שטחים ממלונאות למגורים, תותר המרת שטחים ממגורים למלונאות. בחלופה הכוללת מלונאות בלבד זכויות הבניה יהיו עד 450% משטח המגרש המהווים 7,110 מ"ר.</p>
ב.	<p>גובה הבניין ומס' הקומות  מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות מעל קומת הכניסה וקומת גג חלקית ששטחה לא יעלה על 75% משטח הקומה הטיפוסית. בנוסף יותרו עד 4 קומות מרתף.  גובה המבנה לא יעלה על 40 מ' מעל פני הים, כולל מעקה הגג.  מעל מפלס זה יותר חלל טכני בגובה כולל שלא יעלה על 42 מטר מעל פני הים כולל מעקה גג, בשטח שלא יעלה על המינימום הנדרש ובאישור מהנדס העיר.  תוספת גובה ומספר קומות תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>
ג.	<p>קווי הבניין וזיקת הנאה  קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. קדמי לרח' הירקון - 4.5 מ' בקומת הקרקע, 0 בקומות מעל הקרקע ו- 5 מ' בקומת הגג החלקית ששטחה לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה.  קדמי לרח' עם ישראל חי - 3 מ', צידי מזרחי - 4 מ', צידי צפוני - 4 מ'.  תותר הבלטת גגונים מעבר לקו בניין ועד לגבול המגרש בכניסות למבני המלון והמגורים מרח' הירקון ומרחוב עם ישראל חי.  תרשם זיקת הנאה לאורך רח' עם ישראל חי ברוחב שלא יפחת מ-3 מ', וזיקת הנאה לאורך רח' הירקון ברוחב שלא יפחת מ-4.50 מ'. זיקות הנאה יתוכננו במפלס אחד ללא הפרשי גובה וברצף עם המדרכה.</p>
ד.	<p>עיצוב אדריכלי  צורתם הכללית של המבנים תהיה בהתאם לעקרונות הבינוי המפורטים להלן.  לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי ע"י הועדה המקומית במסגרת היתר הבניה, יותרו שינויים באישור מהנדס העיר ובלבד שלא תהא בהם משום פגיעה בעקרונות אלו.  1. קומת הכניסה תכלול זיקת הנאה למעבר הציבור, כנוצר בסעיף 4.1.1 ג' לעיל.  2. חלוקת מסת החזית הפונה לרח' הירקון ל- 2 אגפים בהתאמה לרוחב החזיתות ברוחב.  3. קו הבניין בקומת הגג יהיה 5 מ' בחזית הפונה לרח' הירקון.  4. שטח קומת הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.  5. באישור מהנדס העיר, יותרו קורות ופרגולות בין מרפסות באותה קומה ופרגולות במרפסת בקומת הגג.  6. תיקבע הפרדה פיזית בין שימושי המלון והמגורים בבניין בחדרי המדרגות, לובי חניה וכד'.  7. ינטעו עצי צל לאורך המדרכות.</p>
ה.	תכנון המלון יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, ולא יותר איכסון מלונאי מיוחד בתכנית זו.
ו.	השימוש המלונאי יובטח ע"י רישום הערה על פי תקנות המקרקעין, תקנה 27, בלישכת רישום המקרקעין.
ז.	תכנון הבניין יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
ח.	ניתן להמיר שטחי מגורים למלונאות, אך לא ניתן יהיה להמיר שטחי מלונאות למגורים.
ט.	התכנית נמצאת בתחום אזור רגישות א' על פי תמ"א 34 ב-4. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

שימושים	4.1.2
א.	בקומות המרתף: חניה, שירותי מלון, וכן שטחים למטרות שירות עפ"י תקנות החוק ותכנית ע/1.
ב.	בחלופת הייעוד המשולב למלונאות ולמגורים, חדרי המלון ימוקמו בקומות קרקע, 1, 2, ו-3. דירות המגורים ימוקמו בקומות 4, 5, 6.
ג.	בקומות המיועדות למלונאות יותרו שירותי מלון, חדרי מלון, מרכז כינוסים, מועדון הכולל בריכת שחיה, מחסנים ושירותים טכניים, מסחר ומסעדות. כמו כן מבואות ושטחי עזר נוספים עבור המלונאות והמגורים. בחלופה הכוללת מלונאות בלבד יותרו כל השימושים המפורטים לעיל בכל חלקי המבנה.
ד.	בקומות המיועדות למגורים יותרו יחידות דיור למגורים. יותרו בריכות שחיה פרטיות לדירות המגורים במרפסות ובפנים הדירה, כמו כן יותרו שירותים מלונאיים בכל קומות המבנה.
ה.	בקומת הגג: מתקנים טכניים, מועדון בריאות וספורט כולל בריכת שחיה ומועדון לדיירים ולאורחי המלון או לחלופין בריכות שחיה פרטיות לדירות המגורים.
ו.	ניתן יהיה לשנות את מיקום הפונקציות השונות במבנה באישור ועדה מקומית.
ז.	לא יותר שימוש משולב מלונאות ומגורים באותה קומה במבנה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

שייך זכויות שונות לכל מרכיב ביעוד מעורב:

אחור	קווי בניין			מספר קומות	גובה	תכנית	צפיפות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים ובמ"ר			אלטי	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד						
	צדדי	קדמי	צדדי							מתחת לבניסה	מסל	שטחי					מטרת לבניסה	מעל לבניסה/ הקובעות				
												בניה שטחי							שרות	עיקרי	עיקדי	
4	4	3	4.5	4	1 + 6	75%	7	12	1000%	15,800 מ"ר	לפי ע' 1 ע"ד 400%	200% 3,160 מ"ר	160% 2,528 מ"ר	1580	100	מגורים ותירות						
																	0	300	16,985 מ"ר	225% 3,555 מ"ר	450% 7,110 מ"ר	1 אלטי

**מאושרת**

הערת

1. בקומות המרתף זכויות הבניה, השימושים וקווי הבניין יהיו לפי תכנית ע"א (שטחי שירות ושטחים נלווים)
2. זכויות הבניה הינן מקסימליות, כל זאת כפוף לתכנית ומספר הקומות בבניין, זכויות שלא יתן יהיה לממשן במסגרת קווי הבניין, מס' הקומות והגובה המירבי יהיו מבוטלות. חריגה מקווי הבניין ומספר קומות תהיה סטייה ניכרת לתכנית
3. שטחי השירות מעל הקרקע יהיו עד 50% מהשטחים העיקריים.

## 6. הוראות נוספות

## 6.1 תנועה וחניה

## תנועה וחניה

הסדרי התנועה והחניה יהיו על פי נספח התנועה המנחה, יותרו עד 4 קומות מרתף חניה. נספח התנועה מחייב לנושא כניסות ויציאות מהחניון, מיקום פריקה וטעינה והורדת נוסעים, יותרו שינויים לא מהותיים באישור אגף התנועה בעיריית תל אביב יפו. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאות היתר הבניה. מספר מעליות לרכב, יבחן לעת הוצאת היתר הבניה.

## 6.2 הריסת המבנים הקיימים

- א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יחרס כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ד. הריסת המבנה תהיה ע"י היזם או מבקש ההיתר, פינוי הפסולת תעשה ע"י היזם או מבקש ההיתר ועל חשבונם.
- ה. הריסה, גריסה ופינוי פסולת יהיו בהתאם למדיניות כפי שאומצה בוועדה המחוזית.

## 6.3 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף לתנאים אותה רשאית הועדה המקומית לבקש על פי חוק, יותנה מתן היתרי הבניה בתחום התכנית בתנאים הבאים:

- א. הבטחת ביצוע הריסת הבניינים הקיימים, כפי שמצויין בסעיף 6.2.
- ב. הבטחת רישם זיקת הנאה למעבר לציבור בשטחים המיועדים לכך בתחום התכנית.
- ג. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת עיריית תל אביב יפו המבטיח את השימוש בשטחים המיועדים למלון בלבד, עפ"י סעיף 27 לחוק המקרקעין.
- ד. זכויות הבניה למלון תכללנה בהיתר הבניה הראשון שיוגש בתחום התכנית למעט מקרה של בקשה להיתר לדיפון, חפירה, יסדות ומרתפים.
- ה. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי במסגרת הבקשה להיתר, בהתאם לסעיף 6.7 להלן, ואישורה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ו. יזם התכנית יתן בגין תכנית זו כתב שיפוי לועדה המקומית.
- ז. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוות הדעת של היחידה הסביבתית לעניין מזעור מטרדים.
- ח. אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל – 1970.
- ט. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- י. תנאי להיתר בניה יהיה, קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

## תנאים להוצאת תעודת גמר

- א. רישם זיקות הנאה.

### 6.4 יחס התכניות לתכניות התקפות

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו בין הוראות התכניות הראשיות תכרענה הוראות תכנית זו.  
הוראות תכנית מתאר מקומית על 1 מרתפים יחולו בשטח תכנית זו למעט הוראות בתכנית זו השונות או סותרות אותן, בעניינים אלה יכריעו הוראות תכנית זו.

### 6.5 מיגון אקוסטי

- א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך על ידי מבקשי ההיתר בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה
- ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).
- ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב יפו.

### 6.6 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.7 עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית. התכנית תוגש בקנה מידה 1:500, ותכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים.
- ב. תכנית הפיתוח הסביבתית תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל עפ"י דרישת מהנדס העיר.
- ג. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

### 6.8 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית ובכלל זה חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.9 שירותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.10 הגבלות בניה בגין שדה התעופה דב הוז (שדה דב) ונמל תעופה בן גוריון**

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה דב הוז (שדה דב)  
 ב. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה, לרבות הגבלות בניה בגין גובה ומיכשול דקיק, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון  
 ג. תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה, הינו אישור רשות התעופה אזרחית.  
 ד. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות הועופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התוכנית**

תוקף התכנית הינו 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. בתום תקופה זו במידה ולא הוצא היתר בניה, תתבטלנה במגרש זה הוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית אשר לפני אישור תכנית זו.

# מאושרת

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
				מלונות פתאל בע"מ	מגיש התוכנית
				מלונות פתאל בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מלונות פתאל בע"מ	בעלי עניין בקרקע
				יהודה פייגין אדריכלים	עורך התכנית
		<b>פייגין אדריכלים (1995) בע"מ</b> מעלה הצומים 19 ר"ג סל': 6738478-03			