

508066

תכנית מס' תא/3977

מבא"ת 2006 29.11.13

תוקף מס' 2

תוקף התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3977

שם תוכנית: מלון טל - שינוי בקווי בניין

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

אישורים

ממתן תוקף הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו				
שם התכנית:		תכנית מס' תא/3977 "מלון טל שינוי קווי בניין"		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):				
תאריך	02.01.2013	פרוטוקול	0033-12ב	החלטה 06
מנהל האגף	מחנדיס העיר	יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת המשנה	דודן ספיני, עו"ד	
תאריך:			מ"מ וסגן ראש העירייה	

מאיון
סמכות מקומית

0.3

7/14/13

דברי הסבר לתוכנית

שינוי הוראות תכנית "3444 מלונות 3" המאפשרת תוספת קומות ושטחי בנייה למלון טל, חלקה 206 בגוש 6962, לגבי קווי בנייה המותרים בתכנית על מנת לאפשר תכנון מיטבי, עמידה בדרישות תכנית עיצוב ארכיטקטונית ודרישות אגף התברואה לגבי חדר אשפה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מלון טל שינוי קווי בניין</p> <p>תא/מק/3977</p> <p>1.37 ד'</p> <p>• מתן תוקף</p> <p>1</p> <p>28.02.13</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>• לפי סעיף בחוק</p> <p>• 62 א(א) סעיף קטן 4 , 62 א(ג)</p> <p>• 62 א(א) סעיף קטן 5 , 62 א(ג)</p> <p>• 62 א(א) סעיף קטן 6 , 62 א(ג)</p> <p>• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה</p> <p>• כן</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
--	---	--	---

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב
 קואורדינטה X 178780.299
 קואורדינטה Y 666834.541
- 1.5.2 תיאור מקום רח' הירקון 287 ת"א
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל אביב
 התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבחן חלק התוכנית תל אביב
 נפה תל אביב
 יישוב תל אביב-יפו
 שכונה ברשומות
 רחוב רח' הירקון, הושע, נחשון
 מספר בית 5-7, 2-4, 287-289

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6962	מחקו את המיותר : • מוסדר	מחקו את המיותר : • חלק מהגוש	206	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.04.2007	י.פ. 5657	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 3444 ממשיכות לחול	מחקר את המיותר : • שינוי	מלונות ג' 3444
21.04.1994	י.פ. 4208	על תכנית זו תחול בתחומה תכנית מתאר "ג" – "בניה על גגות", למעט סעיף-8 סעיף קטן "ג" – (הגבלת גובה ל-4.0 מ'), ולמעט סעיף-9 (חדרי יציאה לגג).	שינוי	ג'
15.01.2004	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ע-1 מרתפים. הוראות תכנית ע-1 מרתפים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ע-1 מרתפים
08.11.1973	1958	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 1498 ממשיכות לחול	• שינוי	1498

0011470

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		משה ורד	28.02.2013	1	ל"ר	1:250	המיוחדת: • מחייב	תשריט התכנית
		משה ורד	28.02.2013		14		מחייב	הוראות התוכנית
		משה ורד	28.02.2013	1	ל"ר	1:250	• מחייב לעניין קווי בניין וגובה*	נספח בינוי

• * ע"פ תכנית 3444

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	ע"י עו"ד דן עופר	006324206		חברת "מ.ד.א" בע"מ	61-052206-6	הירקון 113 ת"א	03-5272271/2		03-5271736	dan.offer@oao-law.co.il	ע"י עו"ד דן עופר

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ע"י עו"ד דן עופר	006324206		חברת "מ.ד.א" בע"מ	61-052206-6	הירקון 113 ת"א	03-5272271/2		03-5271736	dan.offer@oao-law.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• חוכרים	ע"י עו"ד דן עופר	006324206		חברת "מ.ד.א" בע"מ	61-052206-6	הירקון 113 ת"א	03-5272271/2		03-5271736	dan.offer@oao-law.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	משה ורד	000523944	16052	מ.ורד אדריכלים בע"מ	512746-207	מודיליאני 14 ת"א	03-6955747	0544-744975	03-6958458	moshe@vered-arch.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מודד	יאיר איזבוצקי	0526662372	542	יאיר איזבוצקי בע"מ	51-241003-6	מושב חמד 125 50295	03-9607316	0544-264466	03-9603067	moded@isbout-sky.com-

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
קו בנין	קו הבנין הוא הקו כפי שמסומן בתשריט בקונטור המבנה בק.קרקע

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

- 2.1.1 שינוי קווי בניין ללא תוספת זכויות לפי סעיף 62-א'(א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 כמפורט:
- 2.1.2 קו הבניין הצידי לצפון ישונה בהתאם ובתחום המסומן בתשריט ובנספח מ- 6.75 מ' ל-0.0 מ'.
- 2.1.3 קו הבניין הצידי לח. טרנספורמציה יהיה על פי הקיים בשטח ועפ"י המסומן בתשריט.
- 2.1.4 קו הבניין קדמי לרח' נחשון ישונה בהתאם למסומן בתשריט ובנספח מ- 8.5 מ' ל-5.4 מ'.
- 2.1.4 תותר הבלטת מרפסות מקורות בחזית מערבית ודרומית בתחום קווי הבניין בשיעור של עד 2.0 מ' מקו קונטור המבנה העליון (מגדל חדרי המלון) כמסומן בנספח ובתשריט. לפי סעיף 62-א'(א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה.
- 2.1.5 יותר לנייד שטחי בניה עיקריים ושטחי בניה לצרכי שרות בין הקומות בתנאי שסה"כ שטחי הבניה העיקריים ושטחי השרות המותרים בתכנית הראשית לא ישתנו.
- 2.1.6 לפי סעיף 62-א'(א) סעיף קטן 6 לחוק התכנון והבניה.
- 2.1.6 תותר בנית ח. אשפה סגור ומקורה בתחום קווי הבניין החדשים בחזית הצפונית כמסומן בנספח הבינוי.
- 2.1.7 שטח מבנה האשפה יכלל במניין השטחים המותרים לשטחי שרות בתכנית הראשית.
- 2.1.8 כל מידות חדר האשפה יהיו בהתאם לדרישות אגף התברואה בעיריית ת"א וכמסומן בנספח הבינוי.
- 2.1.9 גובה קירות המבנה הגובלים עם ההחלקה מצפון יהיה בהתאם לגובה הנדרש למבנה האשפה וכמסומן בנספח הבינוי.
- 2.1.10 תותר השלמת קיר בין חלקה 206 לבין החלקות 95, ו-96. הגובלות מצפון על פי הגובה הסופי של מבנה האשפה כמסומן בנספח הבינוי
- 2.1.11 בחזית לרח' נחשון בתחום הרחבת קווי הבניין תותר בנית פרגולה בנויה – עמודים וקורות מבניה קשיחה ומילואה באלמנטים קלים להצללה ויצירת איזור כניסה מוגן למלון.
- 2.1.12 גודל הפרגולה גובהה ועיצובה יהיו בהתאם לנספח הבינוי לתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי קווי בניין ללא תוספת זכויות לפי סעיף 62-א'(א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 כמפורט:
- 2.2.2 קו הבניין הצידי לצפון ישונה בהתאם ובתחום המסומן בתשריט ובנספח מ- 6.75 מ' ל-0.0 מ'.
- 2.2.3 קו הבניין הצידי לח. טרנספורמציה יהיה על פי הקיים בשטח ועפ"י המסומן בתשריט.
- 2.2.4 קו הבניין קדמי לרח' נחשון ישונה בהתאם למסומן בתשריט ובנספח מ- 8.5 מ' ל-5.4 מ'.
- 2.2.4 תותר הבלטת מרפסות מקורות בחזית מערבית ודרומית בתחום קווי הבניין בשיעור של עד 2.0 מ' מקו קונטור המבנה העליון (מגדל חדרי המלון) כמסומן בנספח ובתשריט.

- לפי סעיף 62-א' (א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבנייה.
- 2.2.5 יותר לנייד שטחי בניה עיקריים ושטחי בניה לצרכי שרות בין הקומות בתנאי שסה"כ שטחי הבניה העיקריים ושטחי השרות המותרים בתכנית הראשית לא ישתנו.
- לפי סעיף 62-א' (א) סעיף קטן 6 לחוק התכנון והבנייה.
- 2.2.6 תותר בניה ח. אשפה סגור ומקורה בתחום קווי הבניין החדשים בחזית הצפונית כמסומן בנספח הבינוי.
- 2.2.7 שטח מבנה האשפה יכלל במניין השטחים המותרים לשטחי שרות בתכנית הראשית.
- 2.2.8 כל מידות חדר האשפה יהיו בהתאם לדרישות אגף התברואה בעיריית ת"א וכמסומן בנספח הבינוי.
- 2.2.9 גובה קירות המבנה הגובלים עם ההחלקה מצפון יהיה בהתאם לגובה הנדרש למבנה האשפה וכמסומן בנספח הבינוי.
- 2.2.10 תותר השלמת קיר בין חלקה 206 לבין החלקות 95, ו-96. הגובלות מצפון על פי הגובה הסופי של מבנה האשפה כמסומן בנספח הבינוי
- 2.2.11 בחזית לרח' נחשון בתחום הרחבת קווי הבניין תותר בניה פרגולה בניה – עמודים וקורות מבניה קשיחה ומילואה באלמנטים קלים להצללה ויצירת איזור כניסה מוגן למלון.
- 2.2.12 גודל הפרגולה גובהה ועיצובה יהיו בהתאם לנספח הבינוי לתכנית.
- 2.2.13 תנאי למתן היתר יהיה רישום זיקת הנאה לציבור למעבר ושימוש בשטח המסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.37
-------------------------	------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר					
	מס' יחיד					
דיוור מיוחד	מ"ר					
	מס' יחיד					
מסחר	מ"ר					
תעסוקה	מ"ר					
מבני ציבור	מ"ר					
תיירות /	חדרים					
מלונאות	מ"ר	עיקרי על קרקעי -5,465	עיקרי על קרקעי -5,465			
		שרות על קרקעי- 2,293	שרות על קרקעי- 2,293	8,872		
		שרות תתקרקעי- 1,114	שרות תתקרקעי- 1,114			

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1370.0 מ"ר	מלונאות

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1370.0	מלונאות		1370.0	מלונאות ונופש

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מלונאות	
4.1.1	שימושים	
א.	מלון עירוני	
ב.	מסחר בק.קרקע	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות כלליות	<p>1. כל שטחי הבניה בתכנית (עיקרי, שרות, בניה קיימת, בניה חדשה) יחושבו מחדש על פי הנחיות עיריית ת"א-יפו לחישוב שטחים למלונות.</p> <p>2. השימושים הרשומים להלן יכללו במניין השטחים העיקריים:</p> <p>בקומות התחתונות-מבואה, טרקלין, קבלה, משרדי מלון, מסעדות, חנויות, שרותי תיירות ונסיעות, חדרי ישיבות, חדרי אוכל לאורחים ולעובדים, שירותים ציבוריים לאורחים ולעובדים.</p> <p>בקומות העליונות-חדרי המלון בלבד (החדר וחדר השירותים).</p>
א.	זכויות בנייה	זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית הראשית : 3444 – ראה טבלת זכויות מספר 5
ב.	קווי בנייה	יהיו בהתאם לתשריט ונספח הבינוי וכאמור בעיקרי הוראות התכנית סעיף 2.2
ג.	מידות מבנה ח. אשפה בחזית צפונית ופרגולה בחזית דרומית	בהתאם לנספח הבינוי
ד.	זיקת הנאה	כתנאי להיתר בניה תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושימוש חפשי בשטח המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אין שינוי בזכויות הבניה. זכויות הבניה על פי התכנית הראשית 3444.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי			
			עיקרי	שרות											שרות	עיקרי	
מלונאות			אין שינוי בזכויות הבניה מהתכנית הראשית 3444									ע"פ המסומן בתשריט					

- קו הבניין המסומן בתשריט מתייחס למרתף המוגבה ומדרגות חרום.

6. הוראות נוספות

6.1 כל ההוראות הנוספות החלות בתכנית הראשית 3444 מלונות ג' יכולו על תכנית זו.

6.2 בקומת הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים תהיה זיקת הנאה לטובת הולכי רגל.

6.3 תנאי להיתר:
 6.3.1 קביעת שעות לפינוי דחסנית האשפה ואישורם באגף התנועה ואגף התברואה.
 6.3.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת העיריה.

6.4 תנאי לאיכלוס
 תנאי למתן איכלוס יהיה רישום בפועל של זיקת ההנאה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל המבנה בשלמותו.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן לביצוע התכנית 8 שנים

8. חתימות

תאריך: 28.02.2013	חתימה: נ.ד.א. בע"מ MADA LTD.	שם: ע"י עו"ד דן עופר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 61-052206-6	דן עופר, עורך-דין DAN OFFER, ADVOCATE מ.ר. 6234 L.N.	תאגיד/שם רשות מקומית: חברת "מ.ד.א" בע"מ	
תאריך: 28.02.2013	חתימה: מ. ורד אדריכלים בע"מ	שם: משה ורד	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512746207		תאגיד: מ.ורד אדריכלים בע"מ	
תאריך: 28.02.2013	חתימה: נ.ד.א. בע"מ MADA LTD.	שם: ע"י עו"ד דן עופר	יזם בפועל
מספר תאגיד: 61-052206-6	דן עופר, עורך-דין DAN OFFER, ADVOCATE מ.ר. 6234 L.N.	תאגיד: חברת "מ.ד.א" בע"מ	
תאריך: 28.02.2013	חתימה: נ.ד.א. בע"מ MADA LTD.	שם: ע"י עו"ד דן עופר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 61-052206-6	דן עופר, עורך-דין DAN OFFER, ADVOCATE מ.ר. 6234 L.N.	תאגיד: חברת "מ.ד.א" בע"מ	