

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3964/מח

שם תוכנית: "דיזנגוף 221"

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב

סוג תוכנית: מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>תא/3964/מח</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>30.7.12</u> לאשר את התכנית גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

המגרש המוגדר כ"אדמות ממשלה" בתכנית 58, עליו בנויים מבנים המשמשים את משטרת ישראל, בשטח בנוי של כ-4000 מ"ר. התכנית משנה את יעוד הקרקע ל"מגורים, מסחר ומלונאות", וקובעת הוראות והנחיות שיאפשרו הקמת מבנה עבור בית מלון, מעל קומה מסחרית, לכיוון רחוב דיזנגוף, ומגורים לכיוון שדרות מוצקין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
"דיזנגוף 221א"	שם התוכנית		
תא/3964/מח	מספר התוכנית		
כ-1823 מ"ר	שטח התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
5	מספר מהדורה בשלב		
23-6-2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית	לפי סעיף בחוק		
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	לפי סעיף בחוק		

מאוסרת

תכנית מס' תא/3964/מח "דיזנגוף 221א"

1.5 מקום התוכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
תל אביב		
178940		קואורדינטה X
666390		קואורדינטה Y

ממזרח רחוב דיזנגוף, ממערב שדי מוצקין, מדרום רח' דיזנגוף 221/שדי מוצקין 6 (גוש 6960 חלקה 118), מצפון רח' דיזנגוף 223/שדי מוצקין 10 (גוש 6960 חלקות 120-121)	1.5.2 תיאור מקום
---	-------------------------

	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית
תל אביב יפו		
חלק מתחום הרשות		התייחסות לתחום הרשות

	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה
תל אביב		יישוב
רובע 3		שכונה
דיזנגוף מוצקין		רחוב
221א 8		מספר בית

ימורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	119	חלק מהגוש	מוסדר	6960

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
ל"ר

מאוסרת

תכנית מס' תא/3964/מח "דיזנגוף 221א"

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ	שינוי	הוראות תכנית מי יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	2829	6-11-1975
ג	שינוי	הוראות תכנית ג' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	4208	21-4-1994
ע'1	שינוי	הוראות תכנית ע'1 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	5167	18-3-2003
58 על שינויה	שינוי	הוראות תכנית 58 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	-	4-1-1940
280	שינוי	הוראות תכנית 280 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	-	27-12-1951
346	שינוי	הוראות תכנית 346 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	288	23-4-1953
תמ"מ 5 (תכנית מתאר מחוז ת"א)	כפיפות		6077	15-4-2010
תמ"א 2/4 – נתביג (תכנית מתאר ארצית חלקית נמל תעופה בן גוריון)	כפיפות		4525	25-5-1997
תמ"א 34 / ב / 4 (תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים)	כפיפות		5704	16-8-2007
תמ"א 1 / 12 (תכנית מתאר ארצית לתיירות)	כפיפות		6137	21-9-2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		בר אוריין אדריכלים	23.6.2013	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		בר אוריין אדריכלים	10.10.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		בר אוריין אדריכלים	15.2.2013	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי
		אילן קליגר	11.2.2013	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה

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

מאושרת

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	מס' מקסי	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5177704	0542-331166	03-5177707	דיונגוף 221, ת"א	ח.פ. 513732396	חבי ישראל לוי נדל"ן בע"מ		022171094	ישראל לוי	מהנדס

זים במפעל 1.8.2										
דוא"ל	מקסי	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5177704	0542-331166	03-5177707	דיונגוף 221, ת"א	ח.פ. 513732396	חבי ישראל לוי נדל"ן בע"מ		022171094	ישראל לוי	מהנדס

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	מקסי	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלמים
	03-5177704	0542-331166	03-5177707	דיונגוף 221, ת"א	ח.פ. 513732396	חבי ישראל לוי נדל"ן בע"מ	022171094	ישראל לוי	מהנדס	חוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	מקסי	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	0747-884444		0747-884400	בלפור 44 ת"א			37459	055529515	גדי בר-אוריין	אדריכל
	03-5602242		03-5602240	ביליני 21 ת"א			107662	027804327	דניאל מסטר	אדריכל
	03-7914112		03-6293213	מזא"ה 1 ת"א		איחוד המודדים	276		ש.חפץ	מודד
			03-7914111	המסגר 9 ת"א			12572	8680886	אילן קליגר	מהנדס
										יועץ תנועה

מאושרת

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.

הגדרת מונח	מונח
לי"ר	לי"ר

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

1. שינוי יעוד המגרש ליעוד של מגורים מסחר ותיירות.
2. קביעת זכויות בניה בהיקף כולל של 7020 מ"ר עיקרי להקמת מלון בן כ- 160 חדרים מעל חזית מסחרית ברח' דיזינגוף ואגף למגורים הכולל עד 35 יח"ד בצד הפונה לשד' מוצקין.
3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי לאורך הגבול הדרומי של המגרש שתחבר בין רח' דיזינגוף לשד' מוצקין.
5. קביעת הוראות והנחיות להקמת חניון לשימושי המגורים והמלון וכן חניון ציבורי בתשלום בחניון התת-קרקעי.
6. הרחבת רחוב דיזינגוף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת יעוד המגרש למגורים מסחר ומלונאות.
2. פריסת השימושים תהיה:
 - במרתפים – חניה ושטחי שירות, בקומת המרתף העליונה כולל גם שטחים לשימוש מלונאי.
 - בקומת הקרקע- מסחר, שימושים מלונאיים ומבואת כניסה למגורים
 - בקומות שמעל קומת הקרקע- באגף לכיוון דיזינגוף-מלון עירוני, באגף לכיוון שד' מוצקין מגורים.
3. זכויות הבניה:
 - סך זכויות הבניה לשטחים עיקריים על קרקעיים יהיה 7220 מ"ר עיקרי, בקומת הקרקע יהיו שטחי מסחר בהיקף שלא יפחת 300 מ"ר, לכל הפחות 4152 מ"ר עיקרי יוקצו למלונאות, לכל היותר 2768 מ"ר עיקרי יוקצו למגורים.
 - תותר המרה של שטחים עיקריים מהמגורים למלונאות ללא הגדלה של סה"כ השטח המותר ותותר הקצאת שטחים עיקריים נוספים לשימוש מלונאי במרתף העליון בהתאם להוראות תכנית ע"1.
 - לא תותר המרה של שטחים מלונאיים למגורים.
4. מספר קומות:
 - תותר הקמת עד 7 קומות כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית ומעל מתקנים טכניים על הגג.
 - בקומת המרתף העליונה שטחים לשימושי המלון, בקומות הבאות חניה: ציבורית בתשלום ובקומות התחתונות חניה עבור המלון והמגורים.
5. צפיפות: במלון יוקמו כ- 160 חדרי מלון וסוויטות, באגף המגורים יוקמו עד 35 יח"ד.
6. זיקות הנאה לציבור: בחלקו הדרומי של המגרש יוקצה מעבר להולכי רגל ברוחב 3 מ', שיחבר בין רחובות דיזינגוף ומוצקין.
7. לכיוון רחוב דיזינגוף תבוצע הפקעה ברוחב 4 מ' לצורך הרחבת הדרך.

מאוסרת

תכנית מס' תא/3964/מח "דיזינגוף 221"א

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = דונם 1.823

הערת	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	עוד	סוגנתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לכל היותר		2768	+2768	0	מ"ר	מגורים
		35	+35	0	מס' יח"ד	
לכל הפחות		300	+300	0	מ"ר	מסחר
מספר חדרי המלון ייגור מהתקנים הפיזיים של משרד התיירות		160	+160	0	חדרים	תיירות/מלונאות
לכל הפחות		4152	+4152	0	מ"ר	
מתייחס למבנה והשימוש הבנוי כתחנת משטרת לב תיא אחד מחשימושים והתכליות המותרים בייעוד אדמות ממשלה		0	- 4147	4147	מ"ר	מבני ציבור

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח ושטחים בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים מסחר ותיירות	1	X
דרך מוצעת	2	ל"ר

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 מאוסר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
93.08%	1697	מגורים מסחר ותיירות		100%	1823	אדמות ממשלה
6.92%	126	דרך מוצעת		100%	1823	סה"כ
100%	1823	סה"כ		100%	1823	סה"כ

4.1	שם ייעוד: מגורים מסחר ותיירות	
4.1.1	שימושים	
א.	בקומת הקרקע- מלונאות, שטחים נלווים למלונאות, מגורים ושטחים נלווים למגורים. בחזית לרח' דיזנגוף ולשביל הדרומי תהיה חזית מסחרית.	
ב.	בקומות שמעל קומת הקרקע- מלונאות, שטחים נלווים למלונאות, מגורים ושטחים נלווים למגורים.	
ג.	בקומת המרתף העליונה- מלונאות, שטחים נלווים למלונאות, חניה, מתקנים הנדסיים וטכניים אחסנה וכל המותר עפ"י תכנית "ע1"	
ד.	בקומות המרתף - בקומות התחתונות ביותר-חניה, מתקנים הנדסיים וטכניים אחסנה וכל המותר עפ"י תכנית "ע1", וכן חניון ציבורי בתשלום.	
4.1.2	הוראות	
א.	זכויות בניה	<ol style="list-style-type: none"> זכויות הבניה יהיו בהתאם למפורט בטבלה 5. זכויות הבניה למלונאות ירוכזו בקומת הקרקע ומעליה באגף הבניין הפונה לרח' דיזנגוף. שימוש שאינו מלונאי באגף זה יהווה סטייה ניכרת לתכנית. זכויות הבניה למגורים שמעל לקומת הקרקע ירוכזו באגף הבנין הפונה לשד' מוצקין. תותר המרה של שטחים עיקריים מהמגורים למלונאות ללא הגדלה של סה"כ השטח המותר ותותר הקצאת שטחים עיקריים נוספים לשימוש מלונאי במרתף העליון בהתאם להוראות תכנית ע1. לא תותר המרה של שטחים ממלונאות למגורים. המרה כזו תיחשב סטייה ניכרת מתכנית. זכויות הבניה העיקריות כוללות שטחים עבור מרפסות מקורות פתוחות. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצל במסגרת מגבלות הגובה וקוי הבניה תבוטלנה. לא תותר העברת שטחים עיקריים מהמרתף אל הקומות שמעל הקרקע.
ב.	צפיפות	<ol style="list-style-type: none"> באגף המגורים עד 35 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד כ-80 מ"ר עיקרי. שטח מזערי ליח"ד 53 מ"ר עיקרי. לפחות 20% מיח"ד שיוקמו יהיו בגודל של עד 68 מ"ר עיקרי. מספר חדרי המלון יהיה על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
ג.	תכסית	בהתאם למפורט בטבלה 5.
ד.	גובה ומספר קומות	<p>בהתאם למפורט בטבלה 5 ובנוסף בהתאם להוראות הבאות-</p> <ol style="list-style-type: none"> לכיוון רח' דיזנגוף תותר הקמת עד 7 קומות כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית ומעל מתקנים טכניים על הגג. לכיוון שד' מוצקין תותר הקמת עד 7 קומות, כולל קומת הקרקע וקומת גג חלקית ומעל מתקנים טכניים על הגג. לכיוון רח' דיזינגוף גובה קומת קרקע יהיה עד 5 מ' ברוטו, גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.30 ברוטו. לכיוון שד' מוצקין גובה הקומות הטיפוסיות וקומת הקרקע לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו, וגובה קומת הגג לא יעלה על 4.5 מ', כולל מעקה הגג. גובה כולל לבנין (כולל מעקה גג ומתקנים טכניים) עד 30 מ' מפני המדרכה ברחוב דיזינגוף. תוספת קומות או גובה יהיו סטייה ניכרת לתכנית.
ה.	קוי בנין	<p>בהתאם למפורט בתשריט ובטבלה 5 ובנוסף בהתאם להוראות הבאות-</p> <ol style="list-style-type: none"> לכיוון רח' דיזינגוף קומת הגג תיבנה בנסיגה של 5 מ' מקו הבניין לרח' דיזינגוף ונסיגה של 20 מ' מגבול המגרש לכיוון שד' מוצקין. לכיוון שד' מוצקין קומת הגג תיבנה בנסיגה של 3 מ' מקו הבניין. קו בניין למרתפים יהיה עד גבולות המגרש. חריגה מקוי הבנין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ו.	מרתפים	<ol style="list-style-type: none"> הוראות תכנית על 11 יחולו בנוסף לאמור בתכנית זו. בהתאם להוראות תמ"א 4/34, יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').
ז.	תנועה וחניה	<ol style="list-style-type: none"> נספח התנועה יהיה מנחה. החניה תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. החניה תהיה תת-קרקעית.

מאוסרת

תכנית מס' תא/3964/מח "דיזינגוף 221א"

		<p>3. הכניסה אל והיציאה מהחניון תפוצל בין רחוב דיזינגוף לשד' מוצקין. בהיתר הבניה ייקבעו הסדרי הכניסה והיציאה לחניון.</p> <p>4. מרתפי החניה יכללו חניון ציבורי בתשלום בהיקף של לפחות 40 מקומות חניה, בנוסף לחניה הנדרשת עפ"י התקן. מקומות החניה הציבוריים ימוקמו בקומת מרתף 2- ולפי הצורך גם בקומת מרתף 3-, בסמוך לגרעין המיועד להם.</p> <p>5. בחזית לרח' דיזינגוף יתוכנן מפרץ חניה לאוטובוס לצורך הורדה והעלאת נוסעים למלון ועבור פריקה וטעינה. מיקום כניסת הספקים למלון יותאם למיקום מפרץ הפריקה והטעינה.</p> <p>6. תותר הצמדת חניה למגורים בלבד.</p>
ח. בריכות שחיה	<p>1. תותר הקמת בריכות שחיה והמתקנים הטכניים המשרתים אותם. עבור שימושי המלון ו/או המגורים. בריכות אלו יכולות להיות ממוקמות במרתף, בקומות או על גגות מבנה.</p> <p>2. הבריכות ימוקמו ויוקמו כך שתיווצר הפרעה מינימלית למגרשים גובלים.</p>	
ט. חזית מסחרית	1. החזית המסחרית היא חלק מהמסחר הנדרש לבית המלון.	
י. מרפסות	<p>1. לא יותרו מרפסות זיזיות.</p> <p>2. לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקו הבנין.</p> <p>3. השטחים עבור מרפסות יכללו בסך שטחי הבניה העיקריים המותרים.</p>	
יא. זיקת הנאה לציבור	<p>1. תשמר זכות מעבר לציבור למעבר רגלי במפלס הרחוב, כמסומן בתשריט.</p> <p>2. זיקת ההנאה תרשם בלישכת רישום המקרקעין.</p> <p>3. השטחים עליהם חלה זיקת ההנאה יהיו ברצף וללא גדרות.</p>	
יב. בניה ירוקה	1. הבניין יבנה על פי תקן בניה ירוקה והנחיות מהנדס העיר.	
יג. מלונאות	<p>1. תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 12 / 1.</p> <p>2. המלון יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>3. המלון יכיל שטחים ציבוריים עבור המלון בהתאם להנחיות משרד התיירות.</p>	
יד. מעבר ציבורי	<p>1. בחלקו הדרומי של המגרש יהיה במפלס הקרקע מעבר הולכי רגל פתוח לציבור ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. על שטח המעבר תחול זיקת הנאה כמסומן בתשריט ובהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 א."</p> <p>3. התכנית התת קרקעית בתחום המעבר תאפשר נטיעת עצים וחלחול מי נגר.</p>	
טו. מתקנים טכניים	1. מתקנים טכניים יוצבו ככל הניתן בקומה הטכנית שעל הגג או במרתפי הבניין.	
טז. עיצוב ובינוי	<p>1. עיצוב המבנה החדש יעשה באופן שיתשלב במאפיינים החזותיים של הסביבה.</p> <p>2. לובי המלון ימוקם לכיוון דרום, אל המעבר הציבורי.</p>	

4.2	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
א.	בהתאם לחוק ולתכניות המאושרות
4.2.2	הוראות
א.	החלק המסומן בתשריט כדרך מוצעת יופקע לצורך הרחבת רחוב דיזינגוף. שטח זה ירשם ע"ש עיריית תל-אביב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צדדי- דרומי	צדדי- צפוני	קדמי לרח' מוצקין	קדמי לרח' דיזינגוף	קדמי לרח' מותח	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמורות מירבית לזרם (מ"ר)	מספר מירבי מ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ פנימי-מחסי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
					מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת							שרות	עיקרי							
3	3.6	4	0	לפי עו	7 קומות	עד 35 יח"ד	30 מ" (2)	מעל פני הקרקע: 75% מתחת לפני הקרקע: 85%	20	עד 160- כזרם	913%	15495	6713	676	2768	1	מגורים ותערוכות				
					כולל קרקע	כ-160 זרם			(1)	680								4152			
					וק. ג. חקיקת ומעל מתכנתים	ליר													0	300	0
					מתכנתים סכניים	ליר															
0 למרתף	0 למרתף	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
ליר																					
												סה"כ: 15789	סה"כ: 7213	סה"כ: 1356	סה"כ: 7220						

- הערות
- שטחים עיקריים במרתף עבר תעוין ציבורי בתשלום, ועבר שטחים נלווים למלטאות ולמסחר. לפי תכנית ע"י יבוא על חשבון שטחי השרות המת-קרקעיים המותרים ויחייב נטופי לשטחים העיקריים תשלום קרקעיים המותרים.
 - גובה הבניין ימודד מפני המדרגה הגובלת בחיוב דיזינגוף.

מאושרת

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- בנוסף לתנאים אותם רשאית הועדה המקומית לבקש על פי חוק, יותנה מתן היתרי בניה בתחום התכנית בנתאים הבאים:
- הבטחת ביצוע הריסת המבנים המיועדים להריסה.
 - עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
 - לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. תותקנה מערכות מרכזיות לחימום וקירור הניתנות לויסות בכל יחידה, כמקובל במלונות.
 - שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית.
 - הבטחת השימוש למלון בלבד באגף המיועד למלונאות על ידי הבטחת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין אצל רשם המקרקעין בנוסח שיאושר על ידי מהנדס העיר.
 - הבטחת רישום שטחים ציבוריים ושטחים לזיקות הנאה לציבור, בלשכת רישום המקרקעין.
 - הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה בהתאם למפורט בסעיף 6.6 להלן.
 - ליחידה הסביבתית בעירייה תוגש חוות דעת אקוסטית לענין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות ומהכניסה לחניון. מסקנותיה יוטמעו בהיתר.
 - היתר הבניה יהיה אחד הן לאגף המלונאי והן למגורים.
 - היוועצות עם משרד הבריאות.
 - הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית באשר להשפעת הבניה על יציבות המבנים הסמוכים, ובאשר לפתרונות שיבטיחו אי פגיעה במבנים גובלים. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר להנחת דעת מהנדס העיר יבטיחו הגנת המבנים הגובלים במהלך הבניה, ככל שקיים חשש לפגיעה בהם.
 - תנאי להריסת המבנה הפונה לרח' דיזינגוף יהיה הכנת תיק תיעוד, בהתאם להנחיית מחלקת השימור בעיריית ת"א-יפו.
 - טרם הריסת המבנים יוסר עמוד הזכרון הקיים בחזית לרחוב דיזינגוף וישמר על ידי מבקש ההיתר. בהיתר תובטח הצבתו מחדש בחזית החדשה לרחוב דיזינגוף.
 - היתרי הבניה יכללו התייחסות להסדרי תנועת המשאיות לעת תקופת הבניה.
 - התייחסות לעצים בוגרים בהתאם לסעיף 6.8 להלן.

6.2 תנאים למתן אישור איכלוס

- רישום הערה לעניין השימוש למלון לבד באגף המיועד למלונאות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין אצל רשם המקרקעין בנוסח שיאושר על ידי מהנדס העיר.
- רישום בפועל של ההפקעה ושל זיקת ההנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
- היתר האיכלוס יהיה אחד הן לאגף המלונאי והן למגורים.
- כל השטחים לשימוש מלונאי יהוו יחידה קניינית אחת.

6.3 זיקות הנאה

זיקות הנאה בתחום התכנית ירשמו בלשכת רישום המקרקעין.

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

6.5 הוצאות עריכת התכנית

הועדה המקומית תגבה את הוצאות עריכת התכנית ומימושה כחוק.

6.6 בניה ירוקה

הבניין יבנה עפ"י התקן לבניה ירוקה. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי

מאוסרת

תכנית מס' תא/3964/מח "דיזינגוף 221א"

הנחיות מהנדס העיר.
תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.7 הריסה ופינוי פסולת בניין

- א. המבנים הקיימים במגרש מיועדים להריסה. פסולת הבניין תפונה על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם, בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הועדה המחוזית.
- ב. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.
- ג. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, תועדף גריסה באתר של חומרי הבנייה הקיימים ומיחזורם.
- ד. עד להריסת המבנה יותר השימוש שהותר קודם אישורה של תכנית זו.

6.8 שמירה על עצים בוגרים

- א. בהתאם להנחיות אגרונום העירייה תותר העתקת שני עצי הושינגטוניה בחזית על דיזינגוף. העתקה תתבצע בליווי אגרונום. כמ-כן עץ פיקוס כינורי בחזית לרח' דיזינגוף, הצמוד לבנין המיועד להריסה, יכרת ויש לתת במקומו ערך חלופי בסכום שיקבע ע"י אגרונום העירייה.
- ב. לעת הוצאת היתר הבניה ייבחן הצורך בנקיטת אמצעים להגנה על עצים סמוכים הנמצאים מחוץ לתחומי המגרש, ובמידת הצורך – אלה יעוגנו בהיתר ההיתר.

6.9 הוראות מעבר

עד להריסת המבנים הקיימים יותר המשך השימוש במבנים בהתאם לשימוש הקיים ערב אישור התכנית הזו ו/או ערב הוצאת היתר בניה חדש עפ"י תכנית זו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה כלל, תבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית. הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית ב-3 שנים נוספות מעבר לחמש השנים הנ"ל. זאת כמידה והוועדה המקומית תשוכנע כי העיכוב בהוצאת ההיתר נבע מסיבות המצדיקות מתן הארכה.

מאושרת

תכנית מס' תא/3964/מח "דיזינגוף 221א"

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה:	ישראל לוי	
513732396.פ.ח	518732896 ח.פ.	ישראל לוי נדל"ן בע"מ	תאגיד/שם רשות מקומית: חב' ישראל לוי נדל"ן בע"מ
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	חתימה:	ישראל לוי	
513732396.פ.ח	513732396 ח.פ.	ישראל לוי נדל"ן בע"מ	תאגיד: חב' ישראל לוי נדל"ן בע"מ
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	חתימה:	ישראל לוי	
513732396.פ.ח	513732396 ח.פ.	ישראל לוי נדל"ן בע"מ	תאגיד: חב' ישראל לוי נדל"ן בע"מ
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	חתימה:	ממ"י	
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	ממ"י תאגיד:
תאריך:	חתימה:	שם:	עורכי התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה:	אדר' גידי בר-אוריין	
3.7.2017	65212074	אדר' גידי בר-אוריין	אדר' גידי בר-אוריין תאגיד:
תאריך:	חתימה:	שם:	עורכי התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה:	אדר' דניאל מסטר	
2.4.17	107652	אדר' דניאל מסטר	אדר' דניאל מסטר תאגיד:
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	תאגיד: