

507-0129627

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0129627

מלון אברטל יונה הנביא 4 - תוספת זכויות למרפסות מח'

מחוז **תל-אביב**

מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**

סוג תכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**

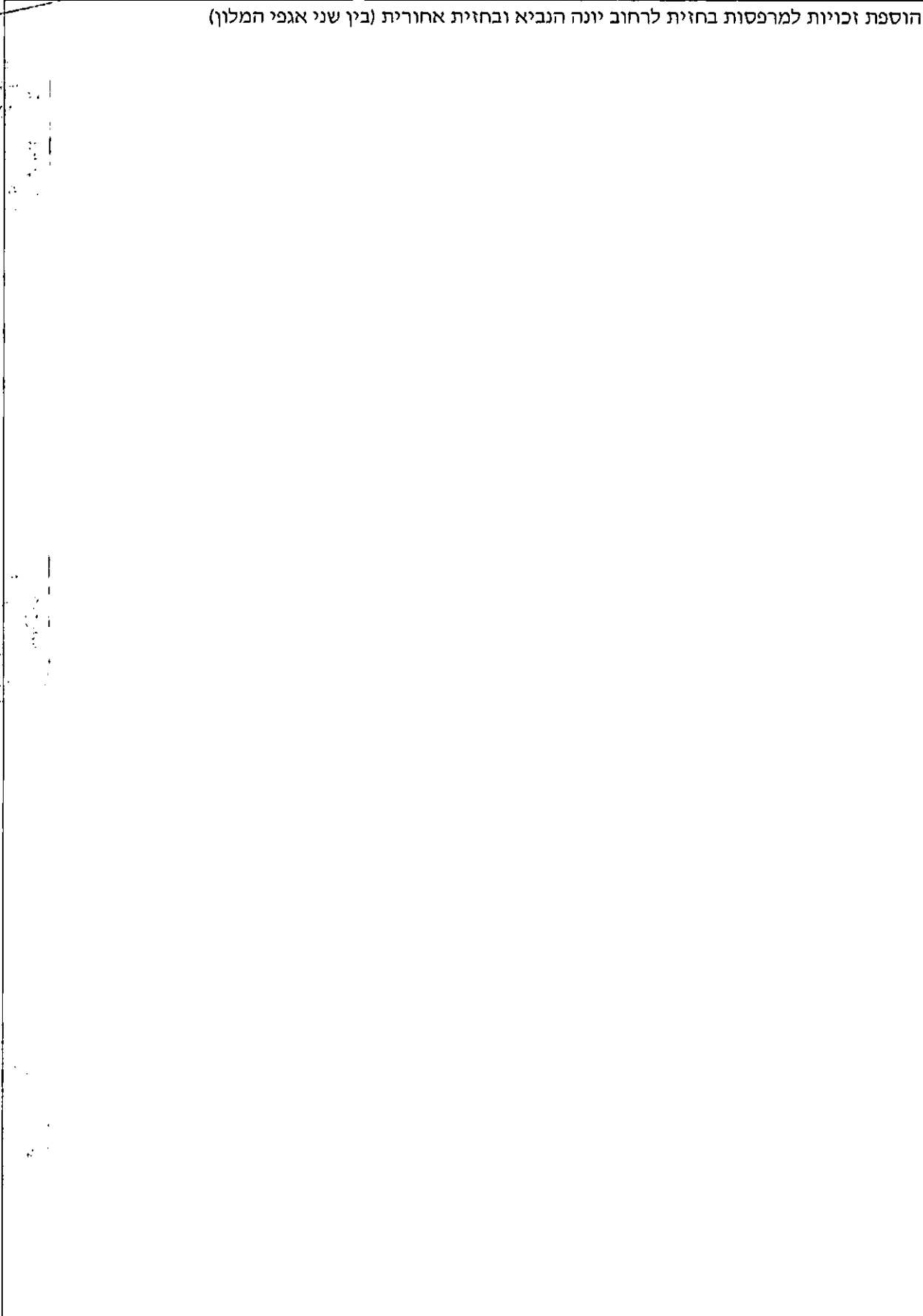
| מתן תוקף  | הפקדה  |
|---|--|
| <p>חתימת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p> | <p>חתימת הוועדה הנוקבית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p> |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 507-0129627</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 9.12.2013 לאשר את התכנית</p> <p>גילה אורון</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p> | <p>שם ותפקיד החותם</p> |
|---|------------------------|

מס' תכנית

### דברי הסבר לתכנית

הוספת זכויות למרפסות בחזית לרחוב יונה הנביא ובחזית אחורית (בין שני אגפי המלון)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מלון אברטל יונה הנביא 4 - תוספת זכויות למרפסות מח

מספר התכנית 507-0129627

1.2 שטח התכנית 0.946 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו  
 קואורדינאטה X 177976  
 קואורדינאטה Y 664460

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בין רחוב יונה הנביא מצפון לו ובין רחוב גאולה מדרום לו, סמוך לרחוב הירקון. במגרש קיימים שני אגפי מלון - אחד בבניה והשני מאוכלס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב        | רחוב       | מספר בית | כניסה |
|-------------|------------|----------|-------|
| תל אביב-יפו | יונה הנביא | 4        |       |

שכונה רחוב יונה הנביא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6914     | מוסדר   | חלק           | 122                 |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                 | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| תא/ 3444          | שינוי   | שינוי בקווי בניין למרפסות | 5657               | 2545                    | 30/04/2007 |

| מספר תכנית<br>מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | תאריך      |
|----------------------|---------|---|--------------------------|-------------------------------|------------|
|                      |         | והוספת זכויות בנייה<br>למרפסות<br>כל יתר ההוראות בתכנית<br>תא/3444 ממשיכות לחול |                          |                               |            |
| תמא/ 12 / 1          | כפיפות  |   | 6137                     | 154                           | 21/09/2010 |
| תמא/ 13              | כפיפות  |   | 0                        |                               | 01/01/1901 |

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

| סוג המסמך            | תחולה       | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------------|----------|---------------------|-------------|------------|-----------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב       |          |                     |             | משה ורד    |           |             |                | כן                  |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב       | 1:250    | 1                   |             | משה ורד    |           |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי                | מחייב חלקית | 1:250    | 1                   | 27/01/2013  | משה ורד    |           | 28/01/2014  | נספח בינוי     | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע         | 1:250    | 1                   | 18/06/2013  | משה ורד    |           | 18/06/2013  |                | לא                  |

מסמכים נלווים

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב            | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|----------------|----|---------------|--|-----------------|-----------|-----|------------|------------|----------------------|
|                |    |               | זאב גאולה<br>חברה לבניין<br>והשקעות בע"מ | תל אביב-<br>יפו | גאולה (1) | 3   | 03-5169966 | 03-5169955 | abratel@barak.net.il |
|                |    |               | שחר אברמוביץ<br>בע"מ                     | תל אביב-<br>יפו | גאולה (2) | 3   | 03-5169966 | 03-5169955 | abratel@barak.net.il |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: על ידי אברהם אברמוביץ.

(2) הערה: על ידי אברהם אברמוביץ.

**1.8.2 יזם**

| שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב            | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|----|---------------|--|-----------------|-------|-----|------------|------------|----------------------|
|    |               | זאב גאולה<br>חברה לבניין<br>והשקעות בע"מ | תל אביב-<br>יפו | גאולה | 3   | 03-5169966 | 03-5169955 | abratel@barak.net.il |
|    |               | שחר אברמוביץ<br>בע"מ                     | תל אביב-<br>יפו | גאולה | 3   | 03-5169966 | 03-5169955 | abratel@barak.net.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב            | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|-------|----|---------------|--|-----------------|-------|-----|------------|------------|----------------------|
| בעלים |    |               | זאב גאולה<br>חברה לבניין<br>והשקעות בע"מ | תל אביב-<br>יפו | גאולה | 3   | 03-5169966 | 03-5169955 | abratel@barak.net.il |

| סוג   | שם | מספר רשיון | שם תאגיד             | ישוב            | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|-------|----|------------|----------------------|-----------------|-------|-----|------------|------------|----------------------|
| בעלים |    |            | שחר אברמוביץ<br>בע"מ | תל אביב-<br>יפו | גאולה | 3   | 03-5169966 | 03-5169955 | abratel@barak.net.il |



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם      | מספר רשיון | שם תאגיד                  | ישוב            | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|----------------|-----------|---------|------------|---------------------------|-----------------|-----------|-----|------------|------------|---------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | משה ורד | 16052      | מ.ורד<br>אדריכלים<br>בע"מ | תל אביב-<br>יפו | מודיליאני | 14  | 03-6955747 | 03-6958458 | info@vered-arch.com |



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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**

הוספת זכויות למרפסות

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת זכויות לשטחים למרפסות

2. קביעת קוי בניין למרפסות, 1.2 מ' מעבר לקו בניין הקיים.

תכנית מס' 507-0129627

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

|                  |       |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 0.946 |
|------------------|-------|

| הערות  | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי              |
|--|-------------------|-------|------------------------------|---------------|-----|-----------------------------|
|  | מפורט             | מתארי |                              |               |     |                             |
| 6 יחידות מלונאיות בקומה + 1<br>מרחב מוגן דו תכליתי<br>8 קומות מלונאיות<br>סה"כ 56 יחידות | 56                |       |                              | 56            | חדר | חדרי מלון /<br>תיירות (חדר) |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                   | תאי שטח |
|------------------------|---------|
| מלונאות (אכסון מלונאי) | 1       |

| סימון בתשריט | יעוד                   | תאי שטח כפופים |
|--------------|------------------------|----------------|
| קו בנין עילי | מלונאות (אכסון מלונאי) | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר     |     |        |
|---------------|-----|--------|
| יעוד          | מ"ר | אחוזים |
| מלונאות ונופש | 946 | 100    |
| סה"כ          | 946 | 100    |

| מצב מוצע               |           |              |
|------------------------|-----------|--------------|
| יעוד                   | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מלונאות (אכסון מלונאי) | 948.04    | 100          |
| סה"כ                   | 948.04    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b> |
| <b>4.1.1</b>   | <b>שימושים</b>                |
|  | ללא שינוי מתכנית תא/3444      |
| <b>4.1.2</b>   | <b>הוראות</b>                 |
| <b>א</b>   | <b>הוראות בינוי</b>           |
| ללא שינוי מתכנית תא/3444 מלבד הבלטת מרפסות בעומק של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין הקיים |                               |

תכנית מס' 507-0129627  
 שם התכנית: מלון אברטל יונה הנביא 4  
 תוספת זכויות למרפסות מח'

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות | גובה מבנה -<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                  |                   |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | יעוד                         |
|------------------|------------|--|-----------|-------------------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------------|
|                  |            |  |           |                         | מתחת לכניסה הקובעת |                  | מעל הכניסה הקובעת |                   | גודל מגרש<br>כללי  |                              |
|                  |            |  |           |                         | שרות               | עיקרי            | שרות              | עיקרי             |                    |                              |
| קדמי<br>(4) 1.8  |            |  |           |                         | שרות<br>(2) 700    | עיקרי<br>(2) 270 | שרות<br>(2) 1420  | עיקרי<br>(1) 2845 | 946                | מלונאות<br>(אכסון<br>מלונאי) |
| אחורי<br>(3)     |            |  |           |                         |                    |                  |                   |                   |                    |                              |
| ציד-י שמאלי<br>3 |            |  |           |                         |                    |                  |                   |                   |                    |                              |
| ציד-י ימני<br>3  |            |  |           |                         |                    |                  |                   |                   |                    |                              |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) 165 מ"ר עבור מרפסות- תוספת לשטחים המותרים מתוקף תכנית מספר 3444 שטחי בניה שיתווספו ולא ינוצלו לבניית מרפסות יתבטלו..
- (2) ללא שינוי ע"פ תכנית מספר 3444.
- (3) אין שינוי מהוראות תכנית ראשית פרט להוספת קו בניין למרפסות 1.2 מקו המבנה הקיים.
- (4) 1.8 למרפסות ו-3.0 לבניין ללא שינוי.

בניין 100000

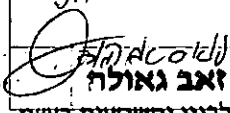


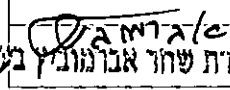
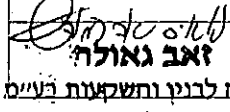

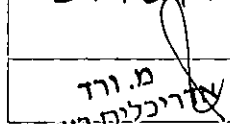
**6. הוראות נוספות**

|   |            |
|---|------------|
| <b>6.1 אדריכלות</b>   | <b>6.1</b> |
| יותר לבנות מרפסות בחזית הקידמית והאחורית של אגף המלון הפונה לרחוב יונה הנביא בעומק של עד 1.20 מ בקו בניין על פי המפורט בטבלת הזכויות. |            |
| <b>6.2 עיצוב אדריכלי</b>  | <b>6.2</b> |
| המרפסות תיבנה מקונסטרוקציה פלדה ומעקה המרפסות יהיה מזכוכית . בגובה הנדרש ע"פ תקן כפי שמופיע בנספח הבינוי.                             |            |

**7. ביצוע התכנית**

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| <b>7.1 שלבי ביצוע</b>   | <b>7.1</b> |
|                         |            |
| <b>7.2 מימוש התכנית</b> | <b>7.2</b> |
| התכנית תמומש תוך 5 שנים |            |

8. חתימות

|                 |                                    |           |                                    |        |   |
|-----------------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|--------|---|
| מגיש התכנית     | שם ומספר תאגיד:                    | שם:       | סוג:                               | תאריך: | 31/01/14  |
|                 | זאב גאולה חברה לבניין והשקעות בע"מ | 511925315 | זאב גאולה חברה לבניין והשקעות בע"מ | חתימה: |    |
| מגיש התכנית     | שם ומספר תאגיד:                    | שם:       | סוג:                               | תאריך: | 31/01/14  |
|                 | שחר אברמוביץ בע"מ                  | 510825706 | שחר אברמוביץ בע"מ                  | חתימה: |    |
| יזם             | שם ומספר תאגיד:                    | שם:       | סוג:                               | תאריך: | 31/01/14  |
|                 | זאב גאולה חברה לבניין והשקעות בע"מ | 511925315 | זאב גאולה חברה לבניין והשקעות בע"מ | חתימה: |    |
| יזם             | שם ומספר תאגיד:                    | שם:       | סוג:                               | תאריך: | 31/01/14  |
|                 | שחר אברמוביץ בע"מ                  | 510825706 | שחר אברמוביץ בע"מ                  | חתימה: |    |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד:                    | שם:       | סוג:                               | תאריך: | 31/01/14  |
|                 | זאב גאולה חברה לבניין והשקעות בע"מ | 511925315 | זאב גאולה חברה לבניין והשקעות בע"מ | חתימה: |   |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד:                    | שם:       | סוג:                               | תאריך: | 31/01/14  |
|                 | שחר אברמוביץ בע"מ                  | 510825706 | שחר אברמוביץ בע"מ                  | חתימה: |  |
| עורך התכנית     | שם ומספר תאגיד:                    | שם:       | סוג:                               | תאריך: | 29.1.2014   |
|                 | מ.ורד אדריכלים בע"מ                | 512746207 | עורך ראשי                          | חתימה: |  |