

מאוסרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנית מס' 507-0158337

מלון ברוטשילד 65 / תא/ 4077

מחוז **תל-אביב**
 מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**
 סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישוריםתכנון זמין
מונה הדפסה 23

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/4077 מספר במערכת המקוונת 507-0158337 - מלון ברוטשילד 65		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	1175	ישיבה מס' 1175
מנהל האגף	מהנדס העיר	יועץ ועדת המשנה
אורלי אראל	עודד אבול, אדרי	תאריך

דורון ספיר, עו"ד
 מ"מ וסגן ראש העירייה

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 507-0158337 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 3.11.2014 לאשר את התכנית גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

שינוי ייעוד מ-מע"ר למלונאות.

בק.הקרקע יישאר הייעוד המסחרי, לובי המלון, שטחי שרות ושטחים נלווים למלונאות. סה"כ כ-76 חדרי מלון בקומות 1-8, בקומה 8-הקומה החלקית, בנוסף לחדרי מלון, מרפסת שיוזף לדיירי המלון, מזנון ושטחי שרות טכניים.

בגג העליון מתקנים טכניים מוסתרים ע"י מעקה גבוה כחלק מקיר מסך.

בקומות המרתף- חניה, שטחי שירות ושטחים טכניים, מקלט.

במפלס מרתף 3- ספא, חדר כושר, אולם כנסים ו/או כל שטח נילוה למלונאות כהגדרתו בתכנית ע 1 כמו כן, שינויים בקווי הבניין לצפון, מזרח ומערב הנובעים מהצורך בחיזוק המבנה והגדלת עמודי הקיר החיצוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מלון ברוטשילד 65 תא/ 4077



תכנין זמין
מונה הדפסה 23

מספר התכנית
507-0158337

שטח התכנית 1.2
0.734 דונם

מהדורות 1.3
מילוי תנאים למתן תוקף שלב

סיווג התכנית 1.4
תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית
מחוזית

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



תכנין זמין
מונה הדפסה 23



תכנין זמין
מונה הדפסה 23

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 179032

קואורדינטה Y 663645

1.5.2 תיאור מקום

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	שד' רוטשילד	65	

שכונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7455	מוסדר	חלק	14	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1 ✓
23/08/2006	4684	5568	הוראות תכנית תמ"א 18/4 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמא/18 /4 ✓
11/06/2012	4650	6430	הוראות תכנית תמ"א 38 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמא/38 /3 ✓
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2 ✓
15/04/2010	2592	6077	הוראות תכנית תמ"א 5 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תממ/5 /5 ✓
08/02/2005	1493	5365	תכנית זו משנה את תכנית מספר 3038 - שינוי ייעוד וקווי בניין	שינוי	תא/3038 ✓
04/11/1937		0	הוראות תכנית 44 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תא/44 ✓
15/01/2004	1594	5264	הוראות תכנית ע 1 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תא/ע/1 ✓



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מאשר

1.7 מסמכי התכנית

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	25/12/2014	משה ורד		04/01/2015	מחייב לגבי קווי בנין, מספר קומות וגובה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	26/11/2014	משה ורד		08/12/2014		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מאשרת

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			חברת נשר בז	תל אביב- יפו	אחד העם	35	03-5256556		office@nb- group.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		חברת נשר בז	תל אביב- יפו	אחד העם	35	03-5256556		office@nb- group.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			חברת נשר בז	תל אביב- יפו	אחד העם	35	03-5256556		office@nb- group.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מינימום הדפסה 23

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

.2 מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת מצאי מספר חדרי מלון מדרגת שלושה כוכבים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממע"ר למלונאות ומסחר
2. שינוי בקווי הבניין בשיעור של עד 0.5 מ'
3. הוספת גגון והבלטתו מעל הכניסה למלון בשיעור של עד 1.80 מ' מקו המבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.734



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	76		+76		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
2030 מי"ר מעל הכניסה הקובעת ו-492 מי"ר מתחת מונה הכניסה הקובעת.	2,522		+2,522		מי"ר	חדרי מלון / תיירות (מי"ר)
	270		-210	480	מי"ר	מסחר (מי"ר)
שינוי ייעוד ממע"ר למלונאות			-1,820	1,820	מי"ר	תעסוקה (מי"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	737.6	100
סה"כ	737.6	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	מלונאות, שימושים נילוויים למלונאות, שירותים נילוויים למלונאות. מסחר בקומת הקרקע (ראה הנחיות בסעיף 6.5)
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	חיפוי ועיצוב חזיתות בהתאם לתכנית שאושרה על ידי מהנדס העיר



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מאשרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
3.2 (6) תכנון זמין מונה הדפסה 23	2.88 (5)	2.3 (4)	4 (3)	7 (2)	60		45	2300	340	1800	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	

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) שימושים נילווים למלונאות ע"פ תכנית ע 1.
- (2) 7.5 קומות.
- (3) לרחוב נחמני.
- (4) תותר הוספת גגון מעל הכניסה למלון בשיעור של עד 1.80 מ' מקו המבנה (מעבר לקו הבניין) צידי שמאלי- לכיוון חלקה מס' 13.
- (5) לכיוון חלקה מס' 4.
- (6) לכיוון רחוב רוטשילד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות .6

6.1 איכות הסביבה

1. על מערכות המיזוג, המנדוף ומערכות הטיהור להיות ממוקמות בתוך המבנה.
2. יש לתכנן מנדוף למטבח בארובה עד מעל הגג העליון של המבנה.



תכנון זמין
הדפסה 23

6.2 סטיה ניכרת

1. הבניה מכוח תכנית זו מיועדת לייעוד מלונאי (הכולל בתוכו שימושים למסחר ושירותים נילוויים למלונאות). כל שימוש לא מלונאי יהווה סטיה ניכרת מהתכנית למעט שטחים מסחריים.
2. לעיניין קווי הבניין ומספר הקומות המצויינות, הבינוי של הבניין מחייב וכל סטיה מקווי הבניין, מספר הקומות ו/או גובה הבניין תהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור ביחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב בכל הנוגע לטיפול במערכות הטכניות של המבנה, במתקני האשפה ובמניעת מטרדים.
2. עמידה בתקני משרד התיירות ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד לשימוש מלונאות בלבד, בקומות שמעל הקרקע, על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
3. תמ"א 1/12-
- א. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/1/12.
- ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
- ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
- ד. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.
4. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.



תכנון זמין
הדפסה 23

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק

6.5 מסחר

שירותי ההסעדה של המלון יהיו פתוחים לציבור הרחב. שירותים אלו יהיו פתוחים גם כלפי פנים וגם כלפי הרחוב. שעות פעילותם יהיו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לבתי מסחר והסעדה בשדי רוטשילד ובמסגרת רשיון עסק. המסחר ושירותי המלון הפתוחים לציבור הרחב יפנו בין השאר ל"שדרות רוטשילד".



תכנון זמין
הדפסה 23

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב 1	מימוש התכנית במלואה

7.2 מימוש התכנית



תכנית זמין
מונה הדפסה 23



תכנית זמין
מונה הדפסה 23



תכנית זמין
מונה הדפסה 23

אישרת

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 23	שם: שם ומספר תאגיד: חברת נשר בז 511424186	סוג: חתימה: נשר בז בע"מ ח.פ. 511424186	תאריך:	מגיש התכנית
	שם: שם ומספר תאגיד: חברת נשר בז 511424186	סוג: חתימה: נשר בז בע"מ ח.פ. 511424186	תאריך:	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 23	שם: שם ומספר תאגיד: חברת נשר בז 511424186	סוג: בעלים חתימה: נשר בז בע"מ ח.פ. 511424186	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם: שם ומספר תאגיד: מ.ורד אדריכלים בע"מ 512746207	סוג: עורך ראשי חתימה: אדריכלים בע"מ	תאריך:	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23