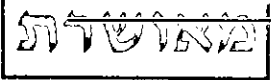


500925

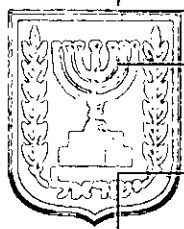


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0159962

מלון נוף ים כחול לבן הירקון 48



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 507-0159962
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.12.14 לאשר את התכנית
גילה ארון
יו"ר הועדה המחוזית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/3987 מספר במערכת המקוונת 507-0159962 - מלון נוף ים כחול לבן הירקון 48		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
03/12/2014	114-0028	9
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה מס' 1179	
08.12.2014		
מנהל האגף	מהמס העניד	יו"ר תועדת המשנה
אנדלי אדאל	עוזר/נבלי אדלר	תאריך
16/12/15		16/12/15

דורון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה



משרד הפנים מחוז תל-אביב



משרד הפנים מחוז תל-אביב

תכלית תכנית זו היא הגדלת מצאי חדרי המלון העממיים. התכנית קובעת הוראות להגדלת נפחי הבניה, זאת בתוספת של שתי קומות מלונאיות ועוד קומת גג חלקית-מלונאית.



תכנון זמין
מונה תדפסה 13



תכנון זמין
מונה תדפסה 13



תכנון זמין
מונה תדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מנושרת

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 507-0159962

מלון נוף ים כחול לבן הירקון 48

1.2 שטח התכנית

0.452 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

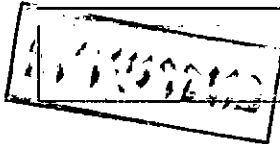


תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
קואורדינטה X 178078
קואורדינטה Y 664499

1.5.2 תיאור מקום רחוב הירקון 48, בקטע הרחוב שבין רחוב אלנבי לרחוב יונה הנביא.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	48	הירקון	תל אביב-יפו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	84	

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 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	הוראות תכנית תמ"א 1/12 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמא / 12 / 1 ✓
01/01/1901		0	הוראות תכנית תמ"א 13 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמא / 13 ✓
23/08/2006	4684	5568	הוראות תכנית תמ"א 4/18 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמא / 18 / 4 ✓
02/01/1997	1114	4473	הוראות תכנית תמ"א 3/38 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמא / 3 / 38 ✓
15/04/2010	2592	6077	הוראות תכנית תמ"מ 5 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תממ / 5 ✓
18/12/1984		3137	הוראות תכנית מ לא תחולנה על תכנית זו	ביטול	מ ✓
15/01/2004	1594	5264	הוראות תכנית תא/ע 1 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תא / ע / 1 ✓
03/07/1975	1832	2123	הוראות תכנית זו מבטלות את הוראות תכנית 1200	ביטול	תא / 1200 ✓
04/11/1937		0	הוראות תכנית זו מבטלות את הוראות תכנית 44	ביטול	תא / 44 ✓
27/12/1951		0	הוראות תכנית 281 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תא / 281 ✓
09/06/1967		1366	הוראות תכנית זו מבטלות את הוראות תכנית 675א	ביטול	תא / 675 א ✓
11/11/1993	615	4161	הוראות תכנית 2510 תחולנה על תכנית זו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	שינוי	תא / במ / 3 / 2510 ✓



1.7 מסמכי התכנית

מאשרת

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				משה ורד				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		משה ורד			תשריט מצב מוצע	כן / לא
בינוי	מחייב חלקית	1:250	1	31/12/2014	משה ורד		08/01/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	18/01/2015	משה ורד		18/01/2015		לא



תכנון זמין מונה הדפסה 13

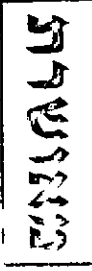
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין מונה הדפסה 13

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
	גבריאל ועקנין		מלון נוף ים כחול לבן בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון	48	03-7516696		office@vakninelimelech.co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		מלון נוף ים כחול לבן בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון	48	03-7516696		office@vakninelimelech.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מלון נוף ים כחול לבן בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון	48	03-7516696		office@vakninelimelech.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מאשר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 13

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

הגדלת מספר חדרי המלון ע"פ מדיניות העירייה להגדלת מצאי חדרי מלונות ברמה של C ו- B

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ"מגורים ב" ל"מלונאות".
2. תוספת זכויות בניה.
3. הקמת מבנה מלון חדש.
4. שינוי בקווי הבניין.
5. קביעת הנחיות לבינוי, בטיחות ותנאים למתן היתר.
6. קביעת הנחיות למרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מאושדות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.452



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מספר חדרי משוער	55		+25	30	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
מתוכנן שטח מירבי למרפסות מונחה 105 מ"ר	1,318		+1,318		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
			-660	660	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	170		+170		מ"ר	מסחר (מ"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



3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	452.59	100
סה"כ	452.59	100



תכנון זמין מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	בקומות התחתונות- שירותי מלונאות ושימושי מסחר נילוויים בקומות העליונות- חדרי מלון
4.1.2	הוראות
א	מרתפים
	הוראות תכנית ע 1 יחולו בנוסף לאמור בתכנית זו
ב	עיצוב אדריכלי
	עיצוב המרפסות יהיה על פי הנחיות מהנדס העיר לא תותר התקנת מרפסות בחזית הדרומית. חיפוי הקיר הדרומי יהיה מחומר לא רפלקטיבי.
ג	תנועה
	הסדרי החנייה, הפריקה והטעינה, הכניסות והיציאות של כלי הרכב ומספר החניות יהיו באישור אגף התנועה של עיריית ת"א ובהתאם לתקן החנייה אשר יהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.
ד	תשתיות
	1. ימוקמו פירי ארובות עד לגג המבנה בגובה של עד 2 מטר מעל הגג העליון. 2. תוקם מערכת מפריד שומן מרכזית לבניין. 3. חדר אשפה ימוקם בתחום הבניין. המערכות הטכניות לבניין ומטבחיו תמוקמנה בתחום הבניין ויוצמדו ככל הניתן לחזית הצפונית.
ה	זיקת הנאה
	סימון מהתשריט: זיקת הנאה התחום הכלול בין קו הבניין הקדמי לבין קו המגרש הקדמי, יירשם כזיקת הנאה לציבור
ו	מסחר
	שירותי ההסעדה של המלון יהיו פתוחים לציבור הרחב. שירותים אלו יהיו פתוחים גם כלפי פנים וגם כלפי חוץ. שעות פעילותם יהיו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לבתי מסחר והסעדה ברחוב הירקון ובמסגרת ירשיון עסק.
ז	הנחיות מיוחדות
	1. חישוב שטחי השירות לשימוש בית המלון יהיה בהתאם לפרוטוקול 212-ב-1 מיום 06.05.98 2. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרק זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות. האכסון המלונאי יהיה בבעלות אחודה.
ח	בניה ירוקה
	בקשות להיתר בניה מכח תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה, מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, שימור משאבי קרקע ומים וכיוצא בזה לפי הנחיות מהנדס העיר.



תכנית מס' 507-0159962
מונה תדפיס 13



תכנון ימין
הדפסה 13



תכנון זמין
הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

משרד התכנון והערים

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי
3 (7)		28.7		76 (3)	2	2	342	1488 (1)	452	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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות בנייה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות- תבוטלה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם שטח מירבי למרפסות 105 מ"ר ו- 170 מ"ר שטחים למסחר.

(2) לפי תכנית ע 1.

(3) תכסית תת קרקעית 100%.

(4) קרקע+5 טיפוסיות+חלקית- סהכ 7 קומות.

(5) קומה: קומת כניסה, הערה: לקומות העליונות כמסומן בנספח הבינוי.

(6) קומה: קומת כניסה, הערה: לקומות עליונות כמסומן בנספח הבינוי.

(7) קומה: קומת כניסה, הערה: לקומות עליונות כמסומן בנספח הבינוי.

(8) לקומות כניסה עד קומה 5: 1.7 מ' מי

לקומת הגג: 4 מ' מקו המעקה החיצוני

תותר הבלטת מרפסות לכיוון רחוב הירקון בשיעור של 1.70 מ' מעבר לקו הבנין עד לגבול המגרש..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תכנית מס' 507-0159962

6. הוראות נוספות

6.1 סביבה ונוף	6.1
נטיעות: במדרכה הסמוכה למגרש יינטעו עצי צל	
6.2 חניה	6.2
לא תותר כניסה לחניה בחזית הדרומית.	
6.3 בניה ירוקה	6.3
על הבניין החדש לעמוד בתקן הישראלי לבניה ירוקה.	
6.4 שימור	6.4
האנדרטה הנמצאת בחזית המגרש תישמר על ידי מוציא היתר הבניה בעת ההריסה והבנייה ותוצב מחדש בחזית המבנה לאחר תום בניית המבנה.	
6.5 ניהול מי נגר	6.5
ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות או תעלות חלחול או קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי.	
6.6 שמירה על עצים בוגרים	6.6
ככל שיתברר שקיימים עצים בוגרים, יערך תיאום עם פקיד היערות טרם הוצאת היתר בניה.	
6.7 סטיה ניכרת	6.7
1. הבניה מכוח תכנית זו מיועדת לשימוש מלונאי בלבד. כל שימוש לא מלונאי יהווה סטיה ניכרת מהתכנית. 2. לעינין 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.	
6.8 פסולת בניין	6.8
פסולת: בכפוף להחלטת הוועדה המחוזית ובהתאם לכתוב בפרק 9 ב"תכנית אב לפסולת בנין מחוז ת"א". טיפול באסבסט: כתנאי להיתר, על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (ע"פ סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח נ 1958) קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית במידה וקיים אסבסט-צמנט, יש לרשום את שטחו. במקום בו שטחו קטן מ-50 מ"ר יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות עסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה). הטיפול בחומרי האסבסט במקום ייעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א- 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א- 2011.	
6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.9
תנאי לאיכלוס יהיה רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין	



ת.י.מ.י.ן
ת.ד.פ.ס.ה. 13



ת.י.מ.י.ן
ת.ד.פ.ס.ה. 13



ת.י.מ.י.ן
ת.ד.פ.ס.ה. 13

תנאים למתן היתרי בניה

6.10

1. הוועדה המקומית רשאית לדרוש את הריסת חריגות הבנייה שמעבר לקווי הבניין כמסומן בנספח הבינוי.
2. אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א בכל הנוגע לטיפול במערכות הטכניות של המבנה כולל מערכות למיזוג האוויר, במתקני אשפה ובמניעת מטרדים יימוקמו פירי ארובות עד לגובה של 2 מ' מעל לגג עליון, לניקוז עשן ממטבחים.
3. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בתקני משרד התיירות ואישור משרד התיירות לתכנון המלון.
5. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הוצאות הכנת תוכנית

6.11

הוצאות תכנון ופיתוח
הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית

היטל השבחה

6.12

היטל השבחה יגבה כחוק

מסחר

6.13

ישיבה באזורים חיצוניים של שטחי המסחר תותר בחזית המזרחית (האחורית) ובחזית המערבית (הקדמית - לרחוב הירקון).
הכניסה אליהם תתאפשר דרך המבנה וכניסתו הראשית מרחוב הירקון.
שעות הפעילות יהיו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לבתי עסק ברחוב הירקון ובמסגרת רישיון העסק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

אם תוך 8 שנים מיום תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה במגרש בהתאם לתכנית זו, יפקעו במגרש זה זכויות הבנייה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את התקופה הנ"ל בשנתיים נוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 13	תאריך: 29.1.15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: גבריאל ועקנין שם ומספר תאגיד: מלון נוף ים כחול לבן בע"מ 514058254	מגיש התכנית
	תאריך: 29.1.15 חתימה: <i>[Signature]</i> מ"ן ים כחול לבן בע"מ ח.מ. 514058254	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: מלון נוף ים כחול לבן בע"מ 514058254	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	תאריך: 29.1.15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: מלון נוף ים כחול לבן בע"מ 514058254	בעל עניין בקרקע
	תאריך: <i>[Signature]</i> חתימה: <i>[Signature]</i> מ. ורד אדריכלים בע"מ	סוג: עורך ראשי	שם: משה ורד שם ומספר תאגיד: מ. ורד אדריכלים בע"מ 512746207	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13