

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0227959

מלון ארט בן יהודה 35 תל אביב תא/3986



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/3986 507-0227959 מלון ארט		
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 08.02.2016 ישיבה מס' 1215		
מנחל האגף <i>א.א.א.</i>	מהנדס העיר <i>[Signature]</i>	יו"ר ועדה תכנון ובניה ת"א <i>[Signature]</i> תאריך 28.02.2016

מינחל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 507-0227959
 התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
 ביום 8/2/16
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנחל מינחל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תכלית תכנית זו היא הגדלת מצאי חדרי המלון העממיים. התכנית קובעת הוראות להגדלת נפחי הבניה על ידי הגדלת המבנה לכיוון חזית רחוב בן יהודה לפי קו קומת קרקע קיימת והשלמת קומה חלקית לקומה מלאה.



רצף חזית
מונה תדפיס: 18



רצף חזית
מונה תדפיס: 18



רצף חזית
מונה תדפיס: 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מלון ארט בן יהודה 35 תל אביב תא/3986

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

507-0227959

מספר התכנית

0.645 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

178248 קואורדינאטה X

664965 קואורדינאטה Y

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	35	בן יהודה	תל אביב-יפו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6907	מוסדר	חלק	38	

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



משרד התכנון
ט"ו תמוז תשפ"ו



משרד התכנון
ט"ו תמוז תשפ"ו



משרד התכנון
ט"ו תמוז תשפ"ו

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	09/2010
תמא/ 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	0		01/01/1901
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 23 / א / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 38 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3/38. הוראות תכנית 3/381 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
תא/ 2612	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2612.	4392	2353	17/03/1996
תא/ ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג ממשיכות לחול.	4208	2974	04/1994
תא/ ע / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע / 1. הוראות תכנית תא/ ע / 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004



מנהל תכנון ומיתון
מנהל תכנון ומיתון



מנהל תכנון ומיתון
מנהל תכנון ומיתון



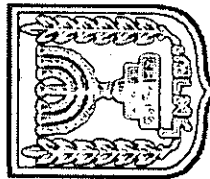
מנהל תכנון ומיתון
מנהל תכנון ומיתון



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	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
בינוי	מנחה	1:250	1	17/02/2016	משה ורד	18/02/2016	נספח בינוי מנחה-עם חותמת למתן תוקף	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	17/02/2016	משה ורד	18/02/2016	מצב מאושר-עם חותמת למתן תוקף	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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

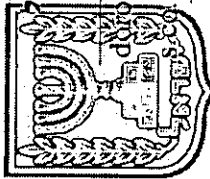


לאושרת

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	בית	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי				חברת או.אר.אס	תל אביב-	תל אביב-	אחד העם	9	03-5199104				03-5199104	03-5167175	doronse@or arch.com.il
				אחזקות בע"מ	אחזקות בע"מ	יפו	יפו									



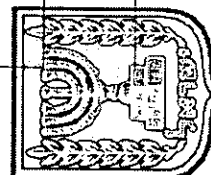
בית המסחר 8

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זורון סבג		חברת או.אר.אס	תל אביב-	אחד העם	9	03-5199104	03-5167175	doronse@ors.co.il
			אחזקות בע"מ	יפו					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	זורון סבג		חברת או.אר.אס	תל אביב-	אחד העם	9	03-5199104	03-5167175	
			אחזקות בע"מ	יפו					



בית המסחר 8

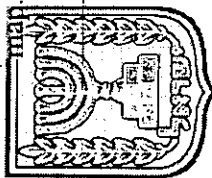
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

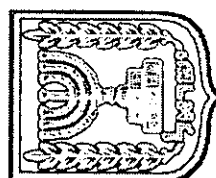
תכנית מס': 507-0227959 - שם התכנית: מלון ארט בן יהודה 35 תל אביב תא/תא: 3986

ליאור

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
info@beetle co.il	03-6345010	03-6345060	1	המלאכה	אור יהודה	ביטלמאפ הנדסה ומדידות בע"מ	913	שגיא לוין	מודד	



תכנית מס'
מועד הפקה: 18



מועד הפקה:

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

הגדלת מספר חדרי המלון על פי מדיניות העירייה להגדלת מצאי חדרי מלונות ברמה של B ו C

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי ייעוד מ"מסחר" ל"מלונאות".
2. תוספת זכויות בניה.
3. הגדלת המבנה לכיוון חזית בן יהודה לפי ק.קרקע קיימת.
4. השלמת קומה חמישית לקומה מלאה.
5. הוספת קומת גג חלקית.
6. קביעת הנחיות לבינוי, בטיחות ותנאים למתן היתר.
7. קביעת הנחיות לתוספת למרפסות.





2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.645



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המספר מוערך כ-94 יחידות ייקבע לפי תקני משרד התיירות	94		+32	62	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
מתוכם שטח מירבי למרפסות התיירות 40 מ"ר	1,983		+1,983		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	87		-1,391	1,478	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

תכנון זמין
מונה רדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	638.37	100
סה"כ	638.37	100



תכנון זמין
מונה רדפסה 8

תל אביב

4. יעודי קרקע ושימושים

מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
שימושים	4.1.1
<p>בקומת המרתף התחתונה- מקלט קיים</p> <p>בקומת המרתף העליונה- שטחים נילוים למלונאות כגון: ספא, חדר כושר, גלריה, שירותי תיירות.</p> <p>בקומות התחתונות- שירותי מלונאות ושימושי מסחר נילויים.</p> <p>בקומות העליונות- חדרי המלון.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>מרפסות: תותר הבלטת מרפסות לכיוון רחוב בן יהודה בשיעור של 0.80 מ' מעבר לקו הבניין.</p> <p>עיצוב המרפסות יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>	א



הכנסן זמין
מ: 03 527 18 18



הכנסן זמין
מ: 03 527 18 18



הכנסן זמין
מ: 03 527 18 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	האי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		מלונאות (אכסון מלונאי)
									אחורי	קדמי	
מלונאות (אכסון מלונאי)		1	גודל מגרש כולו (1) 645	מל הבנייה הקובעת (2) 2070	480	(3)	(3)	(6) 5	(7)	(7)	מלונאות (אכסון מלונאי)
					(4) 59		(5) 34.1				

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:

במידה וייתרס הבניין ויוקם בניין חדש, הוא יכלל:

שתי קומות מרתף, קרקע+5 קומות מלונאיות+ קומת גג חלקית מלונאית.

ע"פ קווי הבניין המפורטים להלן:
לרח בן יהודה-קידמי- קו אפס
קווי בניין צדדיים- 3.6 מטר
קו בנין אחורי - 5 מטר

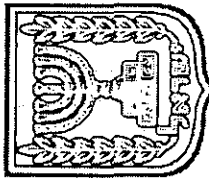
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה יחושבו על פי גודל החלקה המקורית הכוללת רצועת דרך ברוחב של 3 מטר והמשמשת כמדרכה..
 - (2) מתוכס עד 87 מ"ר שטחי מסחר
 - ר-40 מ"ר למרפסות.
 - (3) לפי ע 1.
 - (4) לא כולל מרפסות.
 - (5) גובה של מעקה גג עליון.
 - (6) קרקע+5+קומה חלקית.
 - (7) ע"פ המבנה הקיים- כמסומן בנספח הבינוי ובתשריט.
 - (8) 4 מטר- לקומת הקרקע עד כולל קומה תמישית
- בקומת הגג החלקית- נסיגה של 5.5 מטר מקו הקומה שמתחתיה.

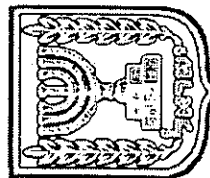
מאושרת

תכנית מס': 507-0227959 - שם התכנית: מלון ארט בן יהודה 35 תל אביב תא/3986

(9) קו אפס לכיוון רחוב בן יהודה מקומת הקרקע ועד כולל קומה המישית.
4 מטר לקומת הגג החלקית.



תכנון מס'
מס' ת.מ.מ. 18



תכנון מס'
מס' ת.מ.מ. 18

ליאושדות

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	הסדרי החנייה, הפריקה והתעינה, הכניסות והיציאות של כלי הרכב ומספר החניות יהיו באגף התנועה של עיריית תל אביב יפו ובהתאם לתקן החנייה אשר יהיה בתוקף בעת הוצאת היתר.
6.2	בניה ירוקה
	בקשות להיתר בניה מכח תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה, מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במים, שימור במשאבי קרקע ומים וכיוצא בזה לפי הנחיות מהנדס העיר.
6.3	פסולת בניין
	טיפול בפסולת בניין יהיה על פי החלטת הועדה המחוזית מיום 30.10.2006 בתכנית האב של פסולת בניין.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/12/1. 2. לא יותרו פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. 3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ואו חשמל ואו גז. 4. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ואו חנויות לא יוצמדו ליחידות האירוח ספציפיות. 5. תאום עם נת"ע, לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.
6.5	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. ימוקמו פירי ארובות עד לגג המבנה, בגובה של עד 2 מ' מעל הגג העליון למינדוף. 2. תוקם מערכת מפריד שומן מרכזית לבניין. 3. המערכות הטכניות לבניין ולמטבחיו ימוקמו בתחום הבניין.

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 מכח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את התקופה הנ"ל בשנתיים נוספות.

ליאושרת

תכנית מס': 507-0227959 - שם התכנית: מלון ארט בן יהודה 35 תל אביב

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברה או.אר.אס אחזקות בע"מ 511190316		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: דורון סבג חברה או.אר.אס אחזקות בע"מ 511190316		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: דורון סבג בעלים חברה או.אר.אס אחזקות בע"מ 51119016		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משה ורד מ.ורד אדריכלים עורך ראשי		



הכונן זמין מונה 10 פסח 8



הכונן זמין מונה 10 פסח 8



הכונן זמין מונה 10 פסח 8