

5000271533 - 1



תכנית מס': 507-0152116 - שם התכנית: תא/ 4375 - מלון לילינבלום 48

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0152116

תא/ 4375 - מלון לילינבלום 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0152116 תא/ 4375 לילינבלום 48		
הוכיחה לכתן תוקף		
תאריך 19/11/2014	פרוטוקול 114-0027	החלטה 6
אוסרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 03.04.2017	ישיבה מס' 1256	
מנהל האגף	מחמ"ס העיר	יו"ר ועדת המשנה
אורלי אראל	עוזר מולי אור	דורון שפי
		תאריך... 3.4.2017

עו"ד
העירייה

לע

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 507-0152116
 התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
 ביום 3.4.2017
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מיוהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז תל-אביב
הועדה המחוזית החליטה ביום:
25/07/2016
להפקיד את התכנית לשר

18/12/2016
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

המבנה לשימור ממוקם במרכז ה"סיטי" של תל אביב - אזור המשרדים והמסחר של שנות ה 30 וה 40 במאה ה-20.

התכנית משנה את ייעוד המבנה למלונאות. מכוח תכנית תא/ 2777 שומרו חזיתות המבנה, נוספה קומה בנסיגה, שופלו המרתפים ושומר חלל האטריום בקומת הכניסה והיציע, המהווה את ייחודו של המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תא/ 4375 - מלון לילינבלום 48

מספר התכנית 507-0152116

שטח התכנית 1.2 0.564 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

178703 קואורדינאטה X

663313 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מיקום התכנית:

מצפון: רח' לילינבלום.

מדרום: רח' מקוה ישראל.

ממזרח: רח' אלנבי.

ממערב: רח' נחלת בנימין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	לילינבלום	48	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7462	מוסדר	חלק	20	

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 17



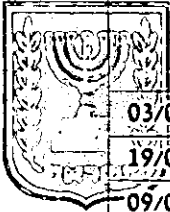
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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/ 1200	ביטול		2123	1832	03/07/1975
תא/ 1729	כפיפות		2196	1267	19/02/1976
תא/ 2777	שינוי		5009	3524	09/08/2001
תא/ 44	כפיפות	ובכפיפות לפרוטוקול 219 בנוגע לתכנית זו.	0		04/11/1937
תא/ ג	כפיפות		4208	2974	21/04/1994
תא/ ע	כפיפות		3275		28/11/1985
תא/ 281	כפיפות		0		27/12/1951
תא/ 636	כפיפות		783	1999	11/09/1960



תכנון זמין
הדפסה 17



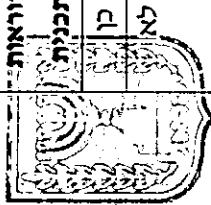
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

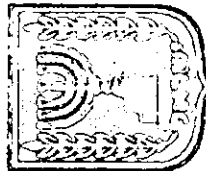
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחילה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				דורון פנחס					הוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דורון פנחס		תשריט מצב מוצע			תדפיס תשריט מצב מוצע
תנועה	מחייב		1	27/01/2015	דורון פנחס	15/07/2015	נספח תנועה מאושר להסדרת חנייה, העלאה והורדת נוסעים בקרבת המלון			תנועה
מצב מאושר	רקע	1:250		17/01/2016	דורון פנחס	17/01/2016				מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	פקס	דוא"ל
	פרטי			פרומוקום	פרומוקום	תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	ארנון	19	054-3029221		delphine.guedj@arcodarchitects.com delphine.guedj@gmail.com

מונה הדפסה 17
מלון זמין

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פרומוקום	תל אביב- יפו	ארנון	19	054-3029221		delphine.guedj@gmail.com ail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

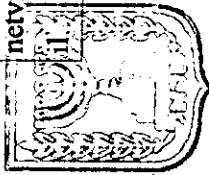
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			פרומוקום	תל אביב- יפו	ארנון	19	054-3029221		delphine.guedj@gmail.com ail.com

מונה הדפסה 17
תכנון זמין

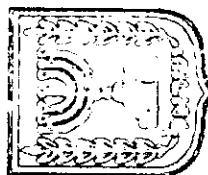
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון פנחס		ארכוד אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	מיזאן	23 א	03-6473128	03-6477392	info@arcodarchitects.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
echudmod@ netvision.net.		03-6293213	1	מוא"יה	תל אביב- יפו		276	שאל חפץ	מודד	מודד



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד המגרש ממסחר למלונאות.
- ב. חיזוק מע"ר ומרכז הבילוי העירוני

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מ"אזור מסחרי 1" ליעוד "מלונאות ואכסון מלונאיי".
- ב. שאר ההוראות ע"פ תוכנית 2777 ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.564



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

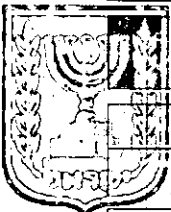
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		33	+33		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
		1,520	+1,520		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
הערכה. אזור ההסעדה בקומת הקרקע פתוח לציבור		230	-1,520	1,750	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מלונאות (אכסון מלונאי)	1A, 1B	בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1A
		בלוק עץ/עצים לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1A
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1B
		לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1A
		מגרש המחולק לתאי שטח	מלונאות (אכסון מלונאי)	1A, 1B
		קו בנין תחתית תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1A, 1B

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מסחרי	564	100	
סה"כ	564	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מלונאות (אכסון מלונאי)	567.32	100	
סה"כ	567.32	100	

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
52.12	זיקת הנאה למעבר רגלי
567.32	מגרש המחולק לתאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

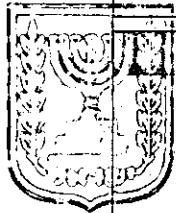


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

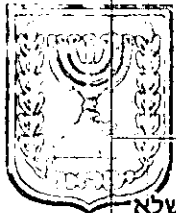


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

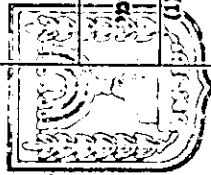


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

	4.1
	מלונאות (אכסון מלונאי)
	4.1.1
<p>שימושים</p> <p>א. מרתפים: מקלט, ספא וחדרי שירות עבור המלון. ב. קומת קרקע: משרד קבלה, משרדי ניהול, מסעדה וחצר. ג. קומות 2-5: חדרי אירוח ה. גג עליון: מתקנים טכניים, בר, מרפסת משותפת.</p>	
	4.1.2
<p>הוראות</p> <p>א קווי בנין</p> <p>1. קו בניין קידמי: 4 מ' (ע"פ הקיים) 2. קו בניין צידי ימני: 1.80 מ' (ע"פ הקיים) 3. קו בניין צידי שמאלי: 1.85 מ' (ע"פ הקיים) 4. קו בניין אחורי: 5 מ' (ע"פ הקיים)</p>	א
<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בשטח הפונה לרחוב לילינגבלום, מסומנת בתשריט זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור ברוחב שלא יקטן מ-3 מטרים.</p>	ב
<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. מעל למפלס הכניסה הקובעת יותרו עד 1425 מ"ר, כולל קומת גג חלקית. 2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו עד 325 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף 55 מ"ר שטחי שירות.</p>	ג

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמית (1) 4	אחורי (1) 5	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח מתח %)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
		צידו- ימני	צידו- שמאלי					מרחק לכניסה הקובעת	שטח	עיקרי		
		(1) 1.85	(1) 1.8	5	17.95		57.1	55.21	325	1425	564	מלונאות (אכסון מלונאי)

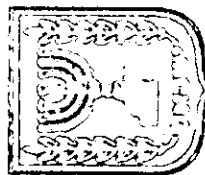


תבנית זמין
מונה הדפסה 17

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) על פי הקיים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
הדפסה 17

6.1	שימור
	ע"פ הוראות תכנית 2777 ללא שינוי, ובתיאום ואישור מחלקת שימור בעיריית תל אביב.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	ע"פ הוראות תכנית 2777, ובנוסף: א. עמידה בתנאים הפיזיים של משרד התיירות. ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות; כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ואו חשמל ואו גז. ד. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חנויות וכדו' לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית.
6.3	תנאים למתן תעודת גמר
	ע"פ הוראות תכנית 2777 ללא שינוי
6.4	זיקת הנאה
	בשטח הפונה לרחוב לילינגלום, רשומה זיקת הנאה ברוחב 3 מ' למעבר הציבור.
6.5	דרכים תנועה ו/או חניה
	החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לנספח התנועה המאושר בתכנית
6.6	מרתפים
	ע"פ הוראות תכנית 2777 ללא שינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

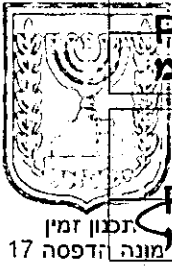
7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: פרומוקום 560025710	שם:	סוג:	תאריך:
	חתימה: PROMOCOM פרומוקום בע"מ ח.ג. 560025710			
יזם	שם ומספר תאגיד: פרומוקום 560025710	שם:	סוג:	תאריך:
	חתימה: PROMOCOM פרומוקום בע"מ ח.ג. 560025710			
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: פרומוקום 560025710	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה: PROMOCOM פרומוקום בע"מ ח.ג. 560025710			
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: ארכוד אדריכלים בע"מ	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 28.5.17
	חתימה: ארכוד אדריכלים בע"מ			



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17