

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0623199

תא/מק/4786 ביאליק 28 תל-אביב מלון בוטיק



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המבנה בביאליק 28 הוא מבנה לשימור עפ"י תוכנית 2560.ב.
למבנה הוכן תיק תעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 29.11.15.
תוכנית זו מקדמת התחדשות עירונית ועידוד מלונאות ברחבי העיר, ומשנה יעוד ממגורים ב' למגורים ותיירות.
התוכנית מבטיחה את ביצוע השימור הפועל ומוסיפה חדרי מלון בעיר באמצעות השמשת המבנה כמלון בוטיק
והוספת קומה ושטחי בניה במפלס הקרקע, מרתפים וקומה מלאה.
התועלת הציבורית הנובעת מכך הינה הרחבת מצאי חדרי המלון בעיר תוך כדי החייאת אזור עירוני מרוחק
ממוקדי המלונאות. מספר היחידות המלונאיות יהיה בין 35 ל-50 חדרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4786 ביאליק 28 תל-אביב מלון בוטיק
מספר התכנית	מספר התכנית	507-0623199
שטח התכנית	שטח התכנית	0.618 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	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	178584
קואורדינאטה Y	664544

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח - רחוב זלמן שניאור, מצפון - סמטת המדרגות של ככר ביאליק, מדרום זלמן שניאור 29 (בניין קצין העיר), מצפון מרכז פליציה בלומנטל למוסיקה ביאליק 26

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	ביאליק	28	

שכונה לב העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7226	מוסדר	חלק	1	

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
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תא/ 2650 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תכנית תא/ 2650 / ב תחולנה על תכנית זו.	7001	3966	08/03/2015
תא/ 44	שינוי	תוכנית זו משנה יעוד ומוסיפה שטחי בניה וקובעת הוראות בינוי וקוי בניין	1142		20/11/1941



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רני זיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רני זיס		1	1:100	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים בוגרים	12:32 03/12/2019	עדה סגרה	05/09/2018			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		15:43 20/10/2020	רני זיס	20/10/2020	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		12:18 17/07/2019	רני זיס	08/07/2019	1	1:100	מחייב	מצב מאושר

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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מרמייד ישראל) (1986 בע"מ	הרצליה	(1)	19	09-8638488		shir@tshuv agroup.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות אבא אבן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרמייד ישראל) (1986 בע"מ	הרצליה	(1)	19	09-8638488		shir@tshuvagroup.c om

(1) כתובת: שדרות אבא אבן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רני זיס	28717	רני זיס אדריכלים	רמת גן	ביאליק	143	03-6132291		mail@rannizi ss.co.il
אגרונום	אגרונום	עדה סגרה	315		חיפה	שד הנשיא	42	04-8253635		avsegre@gm ail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 20



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

שימור ושיפוץ המבנה לשימור ברח' ביאליק 28 תל-אביב וקביעת הוראות עיצוב ובינוי למבנה לשם הבטחת ביצוע השימור. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ותיירות. הבטחת הפעלתו של המבנה כמלון ע"י תוספות שטחים נדרשים לפעילותו ובכך להגדיל את מצאי חדרי האירוח המלונאיים בעיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד מגורים ותיירות.

2. קביעת השימושים המותרים, הכוללים שימוש מגורים, מלונאות, מסחר ומבני ציבור - רווחה, קהילה, תרבות וחינוך. השימוש המלונאי יהיה לתקופה של לפחות 25 שנה.

3. קביעת שטחי הבניה הכוללים בתחום התוכנית.

4. קביעת גובה המבנה ומספר הקומות, לרבות מספר קומות מרתף.

5. קביעת הוראות בינוי:

6. קביעת קווי בניין.

7. קביעת הוראות לשימור ושיפוץ המבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ותיירות		300
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ותיירות	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ותיירות	300
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ותיירות	300
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ותיירות	300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	624.69	100
סה"כ	624.69	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	624.45	100
סה"כ	624.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. השימושים העל קרקעיים: מגורים, מלונאות, מסחר, מבני ציבור- רווחה, קהילה, תרבות וחינוך.</p> <p>2. קביעת שימוש מלונאי במבנה לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום הוצאת היתר בניה למלונאות.</p> <p>3. בתקופת השימוש המלונאי, בקומת הכניסה מרחוב זלמן שניאור (3.15-) יותרו שימושים מלונאיים הפתוחים לציבור.</p> <p>4. בתקופת השימוש המלונאי, קומת הכניסה מרחוב ביאליק (+0.00) תכיל 22% שטחים מלונאים הפתוחים לציבור.</p> <p>5. בתום תקופה של 25 שנה ניתן יהיה להמשיך שימוש למלונאות או להוציא היתר חדש נפרד לשימוש מגורים.</p> <p>6. לא יותר שימוש למלונאות ומגורים במקביל.</p> <p>השימושים בתת קרקע יהיו:</p> <p>1. בתקופת השימוש המלונאי, קומה מתחת למפלס הכניסה מזלמן שניאור (מפלס 7.35-) תהיה בשימוש מלונאי עם תוספת שטחי שרות.</p> <p>2. בתקופת השימוש המלונאי, קומת המרתף התחתונה (מפלס 11.35-) תהיה עם שימושים נלווים למלונאות, שטחי שירות ומתקנים טכניים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוספת קומה למבנה קיים בן 3.5 קומות מעל קומת קרקע, למבנה כולל של 4.5 קומות מעל קומת קרקע מלאה.</p> <p>ב הוראות בינוי</p> <p>1. תכסית קומת עמודים תהיה בתכסית המלאה של המבנה מעליה.</p> <p>2. תכסית קומת הגג עפ"י נסיגות של 2.5 מטר מחזית צפונית ומחזית מזרחית. שאר החזיתות בקו המבנה.</p> <p>3. יותרו שטחים חדירים למים בהיקף שלא יפחת מ-15% משטח התוכנית.</p> <p>4. יחידות למלונאות יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>5. גודל מקסימאלי ליחידת מגורים תהיה עד 85 מ"ר.</p> <p>6. שטח מסחר יהיה בהיקף של עד תכסית קומת הכניסה מרחוב זלמן שניאור (3.15-).</p> <p>7. בשימוש למלונאות לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. הגדלת שטח קומת המרתף מחוץ לקוי הבניין בהתאם לנספח הבינוי. תוספת זו תהיה עבור שטחי שרות ומתקנים טכניים.</p> <p>2. יותרו שני מרתפים מתחת למפלס הכניסה מרחוב זלמן שניאור (מפלס 3.15-).</p>

4.1	מגורים ותיירות
ד	<p>חניה</p> <p>פטור מתקן חניה בתחומי המגרש.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין העל קרקעיים יהיו בהתאם למבנה הקיים. 2. קווי בנין תת קרקעיים: הרחבת קו הבניין במרתף לקו בנין 0 אחורי וצידי דרומי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד מינימום	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(6) 4.5	(8) 1.6	(7) 2	(6) 1.2	(5) 3	(4) 5	21	(3) 35	47	2377	400	(2) 270	337	(1) 1370	618	300	מגורים ותיירות ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותיירות

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מפלס הכניסה הקובעת לצורך זכויות בניה הוא מפלס הכניסה מרחוב זלמן שניאור (3-15). זכויות אילה כוללים מפלס זה. 2. לאחר 25 שנה ניתן להמיר את השטח ממלונאות למגורים ו/או מבנה ציבור ומסחר. מתוכם עד 300 מ"ר למסחר..
- (2) 1. מפלס הכניסה הקובעת לצורך זכויות בניה הוא מפלס הכניסה מרחוב זלמן שניאור (3-15). 2. לאחר 25 שנה ניתן להמיר את השטח ממלונאות למגורים ו/או מבנה ציבור ומסחר. מתוכם עד 270 מ"ר למסחר..
- (3) מספר היחידות מתייחס ליחידות מלונאיות שיהיה בין 35 למקסימום 50. בדירות למגורים גודל הדירה יהיה מקסימום 85 מ"ר..
- (4) 4 קומות + קומות גג חלקית.
- (5) קומת קרקע מלאה + 2 קומות מרתף.
- (6) לפי מבנה קיים.
- (7) קו בניין עליו לפי מבנה קיים. קו בנין 0 למרתפים.
- (8) קו בנין עליו לפי מבנה קיים. קו בנין 0 למרתפים.

6. הוראות נוספות

6.1

שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור

שימור עצים בהתאם לנספח העצים והתשריט

6.2

בנין לשימור
סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

1 המבנה לשימור ישופץ וישוקם בהתאם להוראות תכנית השימור תא/2650/ב' נספח ג' - עבודות במבנים לשימור - תנאים לביצועם.
 2 מהנדס העיר יהיה רשאי להורות, על ידי משלוח הודעה בכתב לבעל נכס, לבצע פעולות אחזקה במבנה בתוך תקופה שתקבע לכך
 3. העבודות שיידרשו לשם אחזקה של מבנה לשימור יכללו, בין היתר, עבודות להבטחת יציבותו ההנדסית של המבנה ומניעת הידרדרות במצבו, עבודות המיועדות להגן על המבנה מפני נזקי טבע או בני אדם, תיקון ושיקום מעטפת המבנה על כל מרכיביה וחלקיו הפנימיים של המבנה, תיקון וטיפול במערכות המבנה החיצוניות והפנימיות, כולל החלפת צנרת וחיווט, איטום ובידוד, סילוק מזיקים, טיפול בצמחיה ועבודות של אחזקה שוטפת, כגון: צביעה, סידוד, טיפול בחצר המבנה והאלמנטים הבנויים המצויים בה ועוד.
 4. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י תקן ישראלי 413.
 5. ככל ויהרסו חלקי המבנה המיועדים לשימור, יבוטלו הזכויות מכח תוכנית זו.

6.3

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 **שלבי ביצוע**

7.2 **מימוש התכנית**

ללא הגבלה