

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0559450

תא/ מק/ 4694 - נחלת בנימין 13



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/01/2022

לאשר את התוכנית

23/03/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מתייחסת למבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור 2650ב' אשר נמצא ברחוב נחלת בנימין 13, גוש 6918 חלקה 71.

מטרת התכנית:

קביעת המבנה כ- "מבנה לשימור" (ללא הגבלות מחמירות), כהגדרתו בתכנית השימור תא/2650/ב

קביעת ייעוד מלונאות במבנה, במטרה לעודד את המלונאות ולהגדיל את מצאי חדרי האירוח בעיר, באמצעות מימוש זכויות במגרש בהיקף שנקבע בתוכנית זו.

הבטחת שימור המבנה וקביעת תנאים והוראות בינוי ועיצוב ל תוספת בנייה על חלקו האחורי של הבניין באמצעות מימוש הזכויות הלא מנוצלות בחלקה ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתוכנית השימור 2650ב' בחלקה. החזרת השימוש הציבורי/מסחרי והכניסה מהרחוב, לפסאז' ההיסטורי שנחסם

התוכנית כוללת:

-שינוי ייעוד המבנה הקיים בשטח 847.20 מ"ר עבור מלונאות.
-תוספת בניה למלונאות.

-תוספת 2 קומות בנסיגה ובניה על הגג.

התוכנית כוללת הקמת 2 קומות מרתף כמפורט:

-קומת מרתף 1 שימוש מעורב: עקרי, אחסנה ושירותים נלווים למלונאות.
-קומת מרתף 2 תשמש לאחסנה ושטחי שירות נדרשים לתפעול המלון.

התוכנית הינה בהתאם להנחיות ותקנות משרד התיירות בהתאמת מבנים לשימור למלונאות.

סטטוס המבנה:

המבנה במצב קשה, הוצאת ההיתר נדרשת לשיקום וייעוב המבנה.

חזית הרחוב של המבנה עברה שיפוץ חלקי בהתאם להחלטת וועדת שימור מתאריך 28.11.16

למבנה תיק תיעוד מאושר מתאריך 31.01.13.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/ מק/ 4694 - נחלת בנימין 13

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0559450

0.683 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**

קואורדינאטה X 178463

קואורדינאטה Y 663960

1.5.2 תיאור מקום נחלת בנימין 13, תל אביב**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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	נחלת בנימין	תל אביב-יפו

שכונה נחלת בנימין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק	71	

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 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/07/197 5		1832	2123	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/2650/ב ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 1200
08/03/201 5		3966	7001	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ 2650 /ב ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2650 / ב
20/11/194 1			1142	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ 44 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 44
21/04/199 4		2974	4208	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ ג ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ג
28/11/198 5			3275	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ ע ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ע
22/12/201 6		1792	7407	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תוכנית תא/ 5000 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא סולר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא סולר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין שימור וגובה מבנה	12: 03 04/05/2021	גיורא סולר	03/05/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תיק תיעוד	17: 24 11/04/2021	גיורא סולר	14/11/2012		1: 100	רקע	תיעוד ושימור
לא		13: 25 04/07/2018	יניב דוד פרדו	04/07/2018	1	1: 250	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	אסף גורן	5149646 00	ברגו הון השקעות בעמ	תל אביב- יפו	(1)	3	03-6855745		assaf@breg o- capital.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אחוזת בית 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסף גורן			תל אביב- יפו	מונטיפיורי (1)	19	03-6855745		assaf@brego- capital.com

(1) כתובת: מונטיפיורי 19.

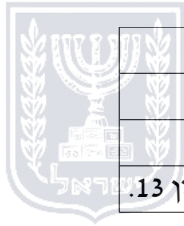
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיורא סולר	30140	סולר אדריכלים	ירושלים	לונץ משה	1	077-3212315		giorasolar7@ gmail.com
	מודד		276	אחוד מודדים	תל אביב- יפו	מזא"ה	1	03-6293213		echudmod@ netvision.net. il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
המבנה הקיים לשימור	המבנה הקיים לשימור במגרש אשר בכתובת רח' נחלת בנימין 13
תוכנית השימור	תוכנית מתאר מקומית תא/2650/ב תכנית לשימור מבנים בתל-אביב
תוספת באגף האחורי	תוספת עורפית למבנה הקיים לשימור במגרש אשר בכתובת רחוב נחלת בנימין 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**

1. שימור ושיפוץ המבנה לשימור שברחוב נחלת בנימין 13, קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו, וכן עידוד המלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי אירוח על ידי קביעתו בייעוד מלונאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.1 קביעת המבנה כ- "מבנה לשימור" (ללא הגבלות מחמירות).
- 2.2 קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה, בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
- 2.3 קביעת ייעוד מלון עירוני רמה c או d ע"פ תקני משרד התיירות.
- 2.4 קביעת הוראות ביחס לתוספת אגף אחורי לגובה כל המבנה ותוספת קומות בנסיגה.
- 2.5 קביעת 2 קומות מרתף
- 2.6 קביעת זכויות בניה.
- 2.7 קביעת שימוש ראשי למלונאות עם שטחי מסחר.
- 2.8 קביעת הוראות ביחס לפסאז' ההיסטורי שבלב המבנה וקביעת זיקת הנאה לכיוון רחוב נחלת בנימין לטובת הציבור.
- 2.9 קביעת קווי בנין עיליים ותת קרקעיים.
- 2.10 קביעת תנאים להיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	683	100
סה"כ	683	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	686.53	100
סה"כ	686.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מלונאות (אכסון מלונאי)****4.1.1****שימושים**

שימושים על קרקעיים :

1. קומת קרקע- מלונאות, מסחר ותעסוקה. חובת מסחר בקומת הקרקע כלפי רחוב נחלת בנימין.
2. קומות א עד ו' מלונאות.
3. גג עליון- בריכת שחייה מתקנים תפעוליים ומרפסת גג.

שימושים תת קרקעיים :

1. קומה אחת מתחת למפלס הכניסה- יותרו שימושים עיקריים ונלווים למלונאות ומסחר ואחסנה.
2. קומת מרתף שנייה- שטחי שירות למלונאות ולמסחר.

4.1.2**הוראות****א****זכויות בניה מאושרות**

סה"כ זכויות הבניה למבנה לשימור הקיים ולתוספת הקומות החדשות יהיו כמפורט בטבלה 5.

ב**בינוי ו/או פיתוח**

1. קומת הקרקע- החצר הפנימית הקיימת, ששמשה במקור כפסאז', תשמש כמעבר אל האגף האחורי דרך חלל אטריום בגובה של 3 קומות בהתאם למבנה הקיים כמסומן בנספח הבינוי. פיתוח השטח של מעבר זה ייצור רצף עם המדרכה של הרחוב ולא יותרו אמצעי תיחום בשטח זה.
2. תותר תוספת אגף אחורי לגובה כל המבנה+ 2 קומות בנסיגה+ קומת גג.
3. תותר תוספת קומות על המבנה הקיים בנסיגה של 4.5 מ' מקונטור המבנה הקיים. קירוי הפסאז' יתאפשר בקומות החדשות בלבד.
4. תותר תוספת בניה על הגג באגף אחורי בנסיגה נוספת.
5. תותר תוספת מרפסות בקומה ד' בחזית המבנה, בהתאמה למרפסות המקריות, כמפורט בטבלה 5.
6. המרווח הקדמי לחזית רחוב נחלת בנימין ברוחב 2.0 מ' יירשם כזיקת הנאה להולכי רגל.
7. יותר ניווד שטחים בין הקומות עיקרי ושירות בהתאמה, במידה ויידרש לעמידה בתקנות או לשיפור התכנון. לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.



מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה הבניין לשימור כולל הקומות החדשות לא יעלה על 23 מ' (כולל מעקה הגג). 2. גובה הקומות החדשות הינו 3.30 מ' ברוטו. 3. מעל הגג יותקן מעקה בנוי ע"פ תקן. 4. מתקנים טכניים יוסתרו על ע"י מעקה הגג למעט ארובות במידה ויידרשו בתאום עם מחלקת השימור.</p>	ג
<p>מרתפים</p> <p>1. המרתפים יבנו בתכסית המבנה הקיים והתוספת שמעל הקרקע. 2. אורור החדרים בקומה מתחת למפלס הכניסה יעשה באמצעות חצרות מונמכות. חצרות אלו יותרו בעומק מפלס קומה מינוס 1. 3. גובה קומת המרתף יהיה בהתאם להוראות תכנית 2650ב.</p>	ד
<p>גגות</p> <p>1. תותר בניית מרפסת גג וכן בריכה על הגג, עם עליה מתוך חדר המדרגות. 2. הבריכה לא תעלה על מידות המצריכות כל תוספת מתקנים החורגים מגובה מעקה הגג בגובה ע"פ התקן. 3. גובה מעקה הגג כולל הבריכה יהיה ע"פ תקן.</p>	ה
<p>חניה</p> <p>תקן חניה - אפס.</p>	ו
<p>שימור</p> <p>א. המבנה ייקבע כ- "מבנה לשימור" (ללא הגבלות מחמירות), כהגדרתו בתכנית השימור תא/2560 ב. ב. המבנה לשימור ישופץ וישוקם בהתאם להוראות תכנית השימור תא/ 2650 / ב' - נספח ג' - עבודות במבנים לשימור- תנאים לביצועם.</p>	ז
<p>קווי בנין</p> <p>1. על קרקע- קווי הבניין יהיו בהתאם לבניין הקיים- עפ"י הבניין לשימור ותוספת האגף כמסומן בנספח הבינוי, וכמפורט בטבלה 5. 2. תת קרקעי קווי הבניין בתת הקרקע יהיו בתכסית המבנה הקיים ובתוספת האגף החדש, ובכפוף לסעיף 4.1.2 יי להלן.</p>	ח

מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מס' חדרי מלון : עד 60 חדרי מלון במבנה.</p> <p>1. שטח יחידה מלונאית מינימלי יהיה ע"פ תקן מלון עירוני מסוג C או מסוג D כהגדרתן בתקנים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד על תקניו והוראותיו..</p> <p>2. יחידות למלונאות יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.</p>	ט
<p>ניהול מי נגר</p> <p>תיוותר תכסית פנויה על קרקעית ותת-קרקעית של 15% משטח המגרש לצורך חלחול ונטיעות, ללא פתרונות חלופיים.</p>	י



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת (2)	מעל הכניסה הקובעת (3)				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
6 (6)	2	3	2.7 (5)	2.7 (4)	2	6 (3)	23 (2)	60 (1)	67	457	457	205	1775	683	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יח"ד מלונאית.
- (2) כולל מעקה גג.
- (3) 3 קומות קיימות+ 2 קומות בנסיגה + בנית קומה חלקית על הגג..
- (4) צדדי אגף קיים- בהתאם לקיים 2.0 מ'. צדדי אגף חדש 2.7 מ'..
- (5) צדדי אגף קיים- בהתאם לקיים 1.8 מ'. צדדי אגף חדש 2.7 מ'..
- (6) בחזית ראשית הפונה לנחלת בנימין בקומה ד'.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. היתר הבניה יהיה בהינף אחד לביצוע השימור ותוספות הבניה.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד מפורט ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע השימור במבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד (סעיף 6.1 ב') ועפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. יוצא היתר אחד למגרש אשר יכלול את כל מרכיבי השימור והמלונאות.
- ד. התנאים להגשת בקשה להיתר בניה-
- אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעיצוב המבנה ותוספת הבניה כולל חומרי גמר בהתאם להנחיות מחלקת השימור, לרבות תכנית הפיתוח בקומת הקרקע ולתכנון האלמנטים המיועדים לשימור ושחזור.
- ה. הבטחת רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור בחזית לכיוון נחלת בנימין.
- ה. הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יפנה לוועדה באגף למניעת אבק מזיק במשרד לאיכות הסביבה.
- ו. יש לקבל את אישור הרשות לאיכות הסביבה לחוות דעת בנושאי אקוסטיקה ואיכות אוויר (גנרטור חירום) למתקנים הטכניים ועבודות הריסה ובניה.
- ז. הגשת חוות דעת קונסטרוקטור לתוספת בריכת שחיה והתייחסות לחומרי תקרת המבנה ורצפת הבריכה.
- ח. תנאי להיתר חפירה/בניה יהיה קביעת הנחיות לביצוע עבודות החפירה, אשר יבטיחו הגנה על המבנה לשימור בעת העבודות, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.2

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3**סטיה ניכרת**

- א. תוספת זכויות בניה מעבר לנקבע בתכנית זו, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ב. שימוש שלא למלונאות בקומות מעל קומת הקרקע יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**