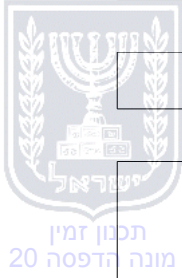


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0740316

תא/4853 אלנבי 81



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/06/2021

לאשר את התוכנית

27/07/2021

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 למגרש ברחוב אלנבי 81 גוש 6937 חלקה 5. מגרש זה סומן בתוכנית השימור העירונית, 2650ב', בתשריט תכנית 2650ב' המבנה הקדמי בלבד סומן כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות.

במסגרת מימוש תכנית השימור 2650ב' על מגרש זה קודמה תב"ע לניוד, תוכנית תא/מק/4704, אשר ניידה חלק מזכויות הניתנות להעברה למגרש מקבל ברחוב ש"י עגנון 28. תוכנית זו קיבלה תוקף בתאריך 19.06.10.

על המגרש נשוא התכנית בנויים שני מבנים אשר נבנו ע"י אדר' יהודה מגידוביץ: מבנה קדמי - הפונה לרחוב אלנבי - מבנה אקלקטי בן 3 קומות (סומן בתכנית השימור 2650 ב' כמבנה לשימור) מבנה עורפי - מבנה בסגנון בין-לאומי בן 3 קומות (לא סומן בתכנית השימור 2650 ב' כמבנה לשימור)

המבנים טרם עברו תהליכי שימור.

המבנה בחזית המגרש, הינו מבנה בסגנון אקלקטי שנבנה בשנת 1925. המבנה בעורף המגרש הינו מבנה בסגנון בינלאומי שנבנה בשנת 1932. המתחם הינו בעל חשיבות אדריכלית, היסטורית ואורבנית, הן בשל הדמויות ההיסטוריות שברקע הקמת המבנים, הן בשל הביטוי למעבר בין סגנונות אדריכליים והן בשל מיקומו של המבנה באזור מרובה מבנים לשימור ועל רחוב ראשי בעל נצפות ומרכזיות בעיר.

לאור הרקע האמור לעיל, מטרת תוכנית זו הינה להבטיח את שימורם של שני המבנים והחצר הפנימית ביניהם תוך עידוד הקמת מלונאות לאורך רחוב אלנבי, כל זאת באמצעות הגדרת שני המבנים והחצר שביניהם לשימור והקמת בית מלון בן כ-100 חדרים, באמצעות התרת בנייה על חלקו האחורי של המבנה הפונה לחזית רחוב אלנבי והתרת הקמת 2 קומות וקומה בנסיגה במבנה העורפי לצורך הפעלת המלון.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/4853 אלנבי 81

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0740316

1.2 שטח התכנית 1.481 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	178624
קואורדינאטה Y	663781

**1.5.2 תיאור מקום****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	אלנבי	81	

שכונה לב תל אביב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6937	מוסדר	חלק	5	

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 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/07/2017	7716	7546	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תשתיות לאומית/70 א. הוראות תוכנית תשתיות לאומית/70 א תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תתל/70 א
10/06/2019	11712	8281	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0570812 (ניוד זכויות מרחוב אלנבי 81 לרחוב ש"י עגנון 28). הוראות תוכנית 507-0570812 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	507-0570812
06/04/1951	847	152	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/216 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/216
08/03/2015	3966	7001	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/2650 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/2650 ב
20/11/1941		1142	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/44 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/44
21/04/1994	2974	4208	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ג ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ג
28/11/1985		3275	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ע ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ע
27/12/1951	268	206	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/281 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/281

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון בר אוריין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 08 24/10/2019	גדעון בר אוריין	24/10/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מחייב לנושאים הבאים: קווי הבניין, גובה המבנים, מספר קומות, שימוש מסחרי בקומת הקרקע.	13: 50 16/03/2020	גדעון בר אוריין	15/10/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים בוגרים	13: 56 16/03/2020	שבתאי גונן	03/06/2019	6	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים-חוברת	13: 56 16/03/2020	שבתאי גונן	03/06/2019	5	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד - חלק א'	13: 18 16/03/2020	מנור בר טוב	01/01/2018	250		רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד - חלק ב'	13: 37 16/03/2020	מנור בר טוב	01/01/2020	125		רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד - חלק ג'	13: 47 16/03/2020	מנור בר טוב	01/01/2018	74		רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד - חלק ד'	13: 48 16/03/2020	מנור בר טוב	01/01/2018	70		רקע	תיעוד ושימור

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			פרויקט שימור ושיחזור אלנבי 81 בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5243308	bauhouse@ netvision.ne t.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פרויקט שימור ושיחזור אלנבי 81 בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5243308	bauhouse@netvision .net.il

**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	גדעון בר אוריין		בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	0747884400		office@baror ian.co.il
אדריכל	יועץ	מנור בר טוב	15350275		תל אביב- יפו	שד' ירושלים	62			
	אגרונום	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		079-5599799	09-7496374	info@trees.c o.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(2)		052-6457824		halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926, כוכב יאיר 4486400.

(2) כתובת: ת.ד. 21 מיקוד 3005600.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מונח	הגדרת מונח
מרווח בין המבנים	התחום המסומן בנספח הבינוי בין 2 המבנים
תוכנית השימור	תוכנית 2650ב'.

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**

עידוד השימור והשיפוץ בשני המבנים במגרש שברחוב אלנבי 81 וקביעת המבנה האחורי לשימור וקביעת הוראות בינוי ועיצוב לשני המבנים והחצר הפנימית לשם הבטחת ביצוע שימורם בפועל כמתחם אחד. עידוד הקמת מלונאות לאורך רחוב אלנבי על ידי קביעת יעוד המגרש למלונאות ושימוש מסחרי והגדלת מצאי חדרי האירוח בתל אביב באמצעות הבטחת הפעלתו של המבנה כמלון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הבטחת שימור בפועל של 2 המבנים במגרש ברחוב אלנבי 81
2. קביעת ייעוד מלונאות במגרש וחזית מסחרית והקמת מלון בן כ-100 חדרים.
3. קביעת הוראות בנוגע לשימושים, מספר קומות, גובה המבנה, זכויות בנייה והוראות בינוי ועיצוב:
  - 3.1. קביעת הוראות בינוי למבנה הקדמי
    - קביעת גובה מבנה קדמי כקיים
    - חובת חזית מסחרית בבניין הקדמי הפונה לרחוב אלנבי
    - השלמת בנייה במגרעות האחוריות לצורכי מיגון ושימוש מלונאי כמפורט בנספח הבינוי.
  - 3.2. קביעת הוראות בינוי למבנה האחורי
    - תוספת 2.5 קומות עד לחתך של 5 קומות וקומה בנסיגה.
    - חובת שימוש מסחרי בעל אופי ציבורי בחלק מקומת הקרקע ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.
  - 3.3. הקמת גשר המקשר בין המבנה הקדמי והעורפי בקומת הגג של המבנה הקדמי.
  - 3.4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשמירת המרווח בין המבנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

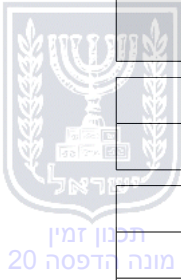
יעוד		תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,481	אזור מסחרי
100	1,481	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,481.05	מלונאות (אכסון מלונאי)
100	1,481.05	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>על קרקעי קומת קרקע: מסחר, שימושי מלונאות. כגון: מסעדות, בתי קפה, חנויות ועוד. קומות 1-5: מלונאות. גג עליון: שימושים טכניים, בריכת שחיה, בר והסעדה.</p> <p>תת קרקעי במבנה הקדמי: קומה 1-: שימושי עיקרי למלונאות, לרבות שימושים נלווים לשימוש מלונאי ושימושים נלווים בהתאם להוראות ע' (כגון מטבח מלון וכדומה). מרתפים 2 ו-3 ככל שיבנו, הינם עבור שטחי שרות תפעוליים למלון בלבד, כדוגמת חדרי טכניים, חדרי כביסה, מטבח, וכדומה.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>על קרקעי</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. זכויות הבנייה בהתאם לטבלת זכויות והוראות בנייה 5.</li> <li>2. בנייה במרתפים לפי הוראות תוכנית 2650 ב' והגדלת שטח קומת המרתף הקיימת בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובטבלה 5 בתוכנית זו.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה מבנה ומספר הקומות על קרקעי       <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מספר הקומות המרבי במבנה הקדמי יהיה כקיים ללא תוספת קומות על קרקעיות 3 קומות (כולל קומת קרקע) וחדרי מדרגות יציאה לגג (תותר תוספת של עד 2 מ' עבור ארובה ככל שתידרש).</li> <li>ב. לבניין העורפי תתווספנה 2.5 קומות על קרקעיות כך שמספר הקומות המרבי במבנה האחורי יהיה 5 ובנוסף קומה בנסיגה בהתאם לנספח הבינוי. (כולל קומת קרקע). ותוספת של עד 2 מ' עבור ארובה ככל שתידרש, ותוספת מעקה תקני. מספר קומות תת קרקעי:           <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מבנה קדמי- עד 3 קומות (קומה 1- ועוד 2 קומות מרתף לשטחי שרות תפעוליים בלבד). מרתפים תפעוליים שלא ייבנו בהיתר למלון יבוטלו.</li> <li>ב. מבנה עורפי- ללא קומות מרתף.</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>2. גובה הקומות:       <ol style="list-style-type: none"> <li>גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.90 מטרים ברוטו.</li> <li>גובה הקומות הקיימות במבנים לשימור יהיה בהתאם לקיים.</li> <li>גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה, ברוטו)</li> <li>גובה קומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.3 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך כל הגובה לא יעבור 4.8 מטרים ובאישור מה"ע או מי מטעמו.</li> </ol> </li> </ol>





4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>3. קווי בניין : כמסומן בנספח הבינוי ובטבלה 5</p> <p>4. מרפסות :</p> <p>תוספת מרפסות עורפיות במבנה הקדמי יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי . ועל פי המפורט להלן, ובכפוף להנחיות העיצוביות : שטח זה ייועד למרפסות בלבד שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.</p> <p>4.2 תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>4.3 קו מרפסות אחורי כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>4.4 לא תותר הבלטת מרפסות בחזיתות צד.</p> <p>5. פיתוח</p> <p>5.1 ממדי החצר הפנימית יהיו על פי המסומן בתוכנית הפיתוח.</p> <p>5.2 בחצר הפנימית תחויב אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'</p> <p>5.3 החצר בין המבנים תהיה פתוחה לציבור</p> <p>5.4 תותרנה חצרות מונמכות לצורך אוורור יחידות המלונאות התת קרקעיות בתנאי שישמר מעבר רציף בחצר הבניין בגובה מפלס הקרקע. מיקום החצרות יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>6. גשר</p> <p>יוקם גשר מחבר בין שני המבנים (הקדמי והאחורי) אשר ייבנה בקומת הגג של המבנה הקדמי, לצורך נגישות לגג המבנה הקדמי.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גג המבנה הקדמי יהיה מפותח וישמש לשימושי מלונאות, מתקנים טכניים לא יותרו על גג המבנה הקדמי.</p> <p>2. הסתרת המתקנים הטכניים העולים על גובה המבנה המותר תבוצע בצורה מיטבית, בכפוף לחוות דעת אקוסטית ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. תותר הקמת בריכה לשימוש היחידות המלונאיות בגג המבנה הקדמי, בנסיגה של 1 מ' מקונטור המבנה לשימור תוך שמירת המבנה המקורי במלואו, ובפרט שמירה על תקרת המבנה.</p> <p>4. מעקה הגג פרטי מעקה מרפסת הגג במבנה הקדמי יתואמו מול מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להגשת בקשה להיתר ובכל מקרה בנסיגה של 1 מטר מחזיתות המבנה, באופן שלא יראה להולכי הרגל.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. מרתפים יבנו על פי תוכנית השימור 2650 ב'. תותר הגדלת שטח קומת המרתף הקיימת בקונטור המבנה המוצע, בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. בקומת קרקע יחויבו השימושים המפורטים לגבי חזית מסחרית כדוגמת מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, מועסקים והמבקרים בסביבה</p> <p>2. חובת חזית מסחרית רציפה שלא תפחת מ-70% בבניין הקדמי הפונה לרחוב אלנבי. עומק</p>

מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
<p>המסחר בחזית המסחרית לא יפחת מ- 4 מ' ובשטח כולל שלא יפחת מ- 90 מ"ר                      3. חלק מקומת הקרקע בבניין העורפי ובהתאם לנספח הבינוי, ישמש למסחר כדוגמת בית קפה,                      ספרייה, גלריה. בשטח כולל שלא יפחת מ- 45 מ"ר.</p>	
<p><b>שימור</b>                      א. שימור המבנים הקיימים יהיה ע"פ תיק התיעוד המאושר של המבנה ובהתאם להוראות                      תוכנית השימור.                      ב. ככל וייהרסו המבנים לשימור או חלקים מהם, יבוטלו הזכויות מכוח תוכנית זו.</p>	ו



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי		שרות				
72 (4)	3 (3)	3	30.1	100 (2)	(1)	937	386	320	1388	1481	קידמי	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
									90		קידמי	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
104 (6)	0	5 (5)	36.15	(2)				380	1405	1481	אחורי	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
									45		אחורי	מסחר	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

הערה ברמת הטבלה:

(א) תוכנית זו משנה רק את שטחי הבניה המפורטים בטבלת השטחים של תכנית זו.

(ב) קווי הבניין כמסומן בתשריט המצב המוצע של תוכנית זו.

(ג) ניתן יהיה לנייד עד 10% שטחים עיקריים לשטחי שרות לרבות בין שני המבנים.

(ד) שטחי התוספת, כמפורט להלן:

שטחים עיקריים על קרקעיים במגרש בהיקף של כ- 700 מ"ר

שטחים עיקריים תת קרקעיים בהיקף של 190 מ"ר. סה"כ 890 מ"ר עיקרי

שטחי שירות על קרקעיים בהיקף של: 256 מ"ר

שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של: 937 מ"ר. סה"כ 1192 מ"ר שירות.

ועוד 176 מ"ר למרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: התכנית המותרת עד 64% במגרש.

(2) סה"כ חדרי המלון במגרש כ- 100 חדרים בשני המבנים (קידמי ואחורי). מספר החדרים הסופי יקבע עם הוצאת היתרי הבניה.

(3) עד שלושה מרתפים ממוקמים תחת המבנה הקדמי. בהתאם לנדרש בתכנון המפורט של המלון. שטחים שלא ינוצלו בהיתר יבוטלו..

(4) לפי שטח מרפסת ליחידה מלונאית עד 12 מ"ר. ובנוסף 12 מ"ר עבור גשר..

(5) מסי קומות מרבי של המבנים : 5 קומות וקומה חלקית בנסיגה.

(6) לפי שטח מרפסת ליחידה מלונאית עד 12 מ"ר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות****6.1****איכות הסביבה**

1. כל שטחי המסחר ומטבח המלון יחוברו לפיר וארובה בגובה של 2 מטר מעל הגג העליון גג המבנה העורפי) או מעקה הגג.
2. כל פסולת בניין תפונה לאתר גריסה ומחזור.
3. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.
4. חדר טראפו: נדרשת חוות דעת וסימולצית שטף מגנטי לבחינת הקרינה הצפויה במבנה ממקורות חשמל פנימיים וחיצוניים. בכל מקרה, לא יותקנו חדרי טרנספורמציה בצמידות לשימושים רגישים/אזורי שהייה ממושכת. המלצות חוות דעת והמיגון יוטמעו בהיתרי הבנייה.

**6.2****ניהול מי נגר**

- חלחול והחדרת מי נגר.
- תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית של 15% משטח המגרש פנויה מכל בינוי לצורך חלחול ונטיעות, ללא פתרונות חלופיים. שטחים אלו אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

**6.3****שמירה על עצים בוגרים**

- התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", "יעודי" עצים לכריתה"
1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום.
  2. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.

**6.4****תנאים למתן היתרי בניה**

- תנאי להגשת היתר בנייה:
1. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעיצוב המבנה הריסה ותוספת הבנייה כולל חומרי גמר.
  2. היתר הבניה יהיה בהינף אחד לביצוע השימור ותוספת הבניה.
- תנאי למתן היתר בנייה:
1. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית.
  2. הבטחת נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם להנחיית משרד הבריאות ובתיאום עם רשות המים.
  3. לא יצא כל היתר בנייה טרם תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז על ידי הגורמים הרלוונטיים.
  4. חדרי טרנספורמציה, באם ידרשו על ידי חברת חשמל, יהיו בתת הקרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
  5. הבטחת רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בפנקס רישום המקרקעין.
  6. הצגת פתרונות פריקה וטעינה והצגת פתרונות של העלאה והורדת נוסעים.
  7. הגשת חוות דעת אקוסטית אשר תבחן את מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכאניות, בריכה, תחבורה, שטחי ציבור, ומסחר של הפרויקט עצמו והסביבה ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש. המלצות חוות דעת יוטמעו בהיתר הבנייה.
  8. אישור מהנדס שימור לנושא חפירה ודיפון.



<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>9. הצגת פתרונות לאחסון ומחזור קרטונים, בקבוקים, וכ"ו.</p> <p>10. יחידות למלונאיות יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות</p> <p>11. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות</p> <p>12. תיאום עם נת"ע</p> <p>13. הפרדת תשתיות מים וביוב בין בית המלון לשטחי המסחר</p> <p>14. רישום הערת אזהרה במגרש, על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-</p> <p>2011 בדבר התחייבות לשימור המבנה.</p> <p>15. הגשת תכנית עבודה לצמצום מטרדים בתקופת הבניה ומניעת מטרדים, עפ"י הנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

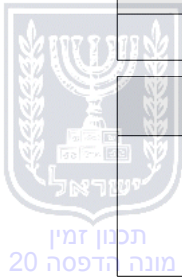


<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

<b>6.6</b>	<b>שימור</b>
	1. המבנים לשימור ישופצו וישוקמו בהתאם להוראות תכנית השימור 22650, נספח ג עבודות במבנים לשימור תנאים לביצועם.

<b>6.7</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	כל שימוש אחר מהשימושים המפורטים בתוכנית זו יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

<b>6.8</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	<p>1. תקן חניה לכלי רכב יהיה ' 0'. לכל השימושים</p> <p>2. פתרונות לפריקה וטעינה ברחוב אלנבי (חניות תפעוליות) ופתרון להעלאה והורדת נוסעים תיבחן ותאושר בעת הוצאת היתר הבנייה ובתיאום עם מחלקת תנועה.</p>



<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

