

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0442426

4628 נחלת בנימין 28 תל אביב



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

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת שינוי ייעוד המגרש לייעוד עירוני מעורב ותוספת ל- שימוש מלונאי בנוסף לשימושים הקבועים בתב"ע קיימת.  
המצב הקיים המאושר הינו בניין משרדים אשר נבנה ע"פ תוכנית תא 982/א שאושרה למתן תוקף ביום 11.04.1983 והוסב למלון ע"פ היתר לשימוש חורג למלונאות בהתאם להיתר בניה מס' 15-1131 מיום 18.01.2016.  
מטרת התכנית הינה לעגן את השימוש הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

4628 נחלת בנימין 28 תל אביב

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

507-0442426

שטח התכנית 1.2

0.458 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (ג)

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	178475
	קואורדינאטה Y	663685

### 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

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/11/1983	420	2977	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 982 א ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 982 א
22/08/1976		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 18 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 18
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 5 ממשיכות לחול.	כפיפות	תממ/ 5
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית 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			יואב מסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב מסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 55 28/06/2016	יואב מסר	27/06/2016	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב קיים מאושר	15: 36 17/10/2021	יואב מסר	27/07/2021		1: 500	רקע	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		נאדויה חברה להשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	הרצל	16	03-5160383		nadinvests@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתמר חיים		נאדויה חברה להשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	הרצל	16	03-5160383		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב מסר		יואב מסר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הנביאים		03-5285794		ymesser@netvision.net.il
מודד	מודד	רם בן חיים	723	רם מדידות בע"מ	ראשון לציון	הנח"ל	4			

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

תוספת שימוש מלונאי לתב"ע קיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד המגרש לייעוד עירוני מעורב ותוספת שימוש מלונאי לתב"ע קיימת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

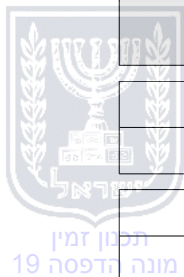
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	עירוני מעורב
תאי שטח כפופים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	456	מסחרי
100	456	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	450.7	עירוני מעורב
100	450.7	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	יותר שימוש למלונאות בכל שטח המגרש בנוסף לשימושים המותרים על פי תכנית 982 א (משרדים ומסחר). בקומת הקרקע יחוייב שימוש מסחרי בשטח כולל של 115 מ"ר פתוח לרווחת הציבור. בקומות העליונות: מלונאות. שימוש של חדר טרפו בקומת המרתף.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הוראות בינוי בהתאם להיתר מס' [15-1131] מיום 18.01.2016



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	6	3	0	2	6		322.07		322.07	1431.18	450.7	עירוני מעורב	עירוני מעורב

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

הוראות טבלה 5:

(1) בהתאם לתכניות תקפות ולפי היתר מקורי מס. 504/64/23 משנת 1964.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

תקן חניה 0.

**6.2**

**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי להגשת בקשה להיתר למלונאות יהיה רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כי לא יותר פיצול בעלויות של יחידות האירוח המלונאיות. כל היחידות ביתר שטחי המלון יהיו בבעלות אחודה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1**

**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**

מימוש תוך עשר שנים

