

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0908509

תא/מק/5035 - בית אלפא 7 - ניווד זכויות מנחלת בנימין 8

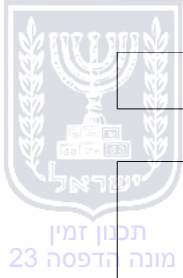
מחוז

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

תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה ואשר מטרתה עידוד תהליך התחדשות העירונית בשכונת מונטיפיורי ועידוד שימור ושיפוץ של מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 8, על-פי תוכנית השימור המאושרת 2650ב', זאת על ידי העברת זכויות בנייה למגרש המקבל ברחוב בית אלפא 7, וכן קביעת שימושים מותרים למלונאות, תעסוקה ומסחר.

התכנית קובעת הוראות לשימור המבנה הקיים במגרש המקבל ברחוב בית אלפא 7, מוסיפה שטחי בנייה (תא/5000 ומניוד), מוסיפה קומות עד ל 9 קומות בסך הכל, וקובעת הוראות בינוי ועיצוב בהתאם להוראות תכנית תא/5000, מדיניות שכונת מונטיפיורי ופרוטוקול ועדת השימור מה 6.12.20.

אזור זה בשכונת מונטיפיורי מאופיין במבני תעשייה ברוטליסטיים. הריכוז הגדול של מבני התעשייה מקנה לחלקה זה של השכונה ייחודיות ואחידות חזותית בחומר ובאופי. במסגרת הרצון לשמר את הזהות המובחנת, התוכנית קובעת הוראות עיצוביות מחייבות, בהתאמה למסמך המדיניות למונטיפיורי דרום (2019).

המבנה במגרש המוסר ברחוב נחלת בנימין 8 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על-פי תכנית השימור תא/2650ב'. המגרש ביעוד "אזור לתכנון בעתיד" על-פי תכנית 1200 תכנית פיתוח שטח מנשיה. התכנית אינה כוללת כל שינוי למבנה במגרש המוסר למעט הבטחת שימור המבנה ואחזקתו.

התכנית כוללת ניווד זכויות ממגרש לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 8, למגרש ברחוב בית אלפא 7, כמפורט להלן:

מגרש מוסר (רחוב נחלת בנימין 8):

סך כל יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה במגרש המוסר ברחוב נחלת בנימין 8 הינם 273.42 מטרים רבועים על-פי תחשיב זכויות מה 10.05.2022, שחושב לפי שווי קרקע של 30,600 למטר רבוע על פי שומה מתאריך 07.12.2021, בכללם:

50.19 מטרים רבועים יתרת שטחים ע"פ תכנית תקפה.

45.24 מטרים רבועים בגין תמריץ עלויות שיפוץ.

1.55 מטרים רבועים בגין תמריץ להכנת תיק תיעוד.

62.02 מטרים רבועים בגין תמריץ להכנת תכנית מפורטת.

10.57 מטרים רבועים בגין תמריץ לעניין מרפסות פתוחות.

103.85 מטרים רבועים בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה.

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 273.42 מטרים רבועים עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:

50.19 מטרים רבועים יתרת שטחים ע"פ תכנית תקפה.

45.24 מטרים רבועים בגין תמריץ עלויות שיפוץ.

1.55 מטרים רבועים בגין תמריץ להכנת תיק תיעוד.

62.02 מטרים רבועים בגין תמריץ להכנת תכנית מפורטת.

10.57 מטרים רבועים בגין תמריץ לעניין מרפסות פתוחות.

103.85 מטרים רבועים בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה.

שווי זכויות בניה לשטח עיקרי במגרש המקבל ברחוב בית אלפא 7 על-פי תחשיב מה 8.6.2021 הינו 7,500 למטר רבוע.

1 מטר רבוע ביעוד מגורים מהמגרש המוסר ברחוב נחלת בנימין 8 שווה ל 4.08 מטרים רבועים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל ברחוב בית אלפא 7.

זכויות והוראות הבניה במגרש המוסר הינן לפי הוראות התכניות הראשיות למעט מחיקה של 273.42 מטרים רבועים בגין ניווד הזכויות.

מגרש מקבל (רחוב בית אלפא 7, תא שטח 100):

סך הזכויות הנוספות למגרש בתכנית הנוכחית:

שטח עיקרי לתעסוקה: 1,115.55 מטרים רבועים.

שטח שירות לתעסוקה: 390.44 מטרים רבועים.

תוספת שטחי השירות הינם מתוקף הוראה בתוכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בשיעור שטח השירות שנקבע בתוכנית התקפה במגרש המקבל הגדול מבניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

סך זכויות הבניה במגרש המקבל

על פי תכנית תא/5000:

רצפה חלקי קרקע מירבי 3.5

שטחי בניה על קרקעיים - 3,895.5 מטרים רבועים

## דברי הסבר לתכנית

ניוד ממבנה לשימור :  
תוספת שטח עיקרי 1,115.55 מטרים רבועים  
תוספת שטח שירות 390.44 מטרים רבועים

סך הכל שטחי בניה על קרקעיים 5,401.49 מטרים רבועים  
רצפה חלקי קרקע מוצע 4.85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/5035 - בית אלפא 7 - ניווד זכויות מנחלת בנימין 8

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0908509

שטח התכנית 1.2  
1.758 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (13), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

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	178413
קואורדינאטה Y	664037

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8, ת"א. מקביל לרחובות אלנבי ממזרח והכרמל ממערב. חלקות סמוכות - חלקה 4 מצפון, חלקות 6,7 ממערב, חלקות 9,91 מדרום, חלקה 85 דרך מאושרת ממזרח. מגרש מקבל: בית אלפא 7, ת"א. פינת הרחוב בית אלפא ושטיבל, רחוב שונצינו ניצב ממערב. חלקות סמוכות - חלקות 80,82 מצפון, חלקה 285 ממערב, חלקות 304,160,302 דרך מאושרת ממזרח ומדרום.

### 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	בית אלפא	7	
תל אביב-יפו	נחלת בנימין	8	
תל אביב-יפו	שטיבל	1	

שכונה מונטיפיורי

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק	5	
7107	מוסדר	חלק	305	80, 160, 304

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 1 /12	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/ 38	כפיפות	ביחס למגרש המקבל תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו. לא תתאפשר תוספת זכויות מכח תמא/ 38 מעבר למפורט בתכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 /4. הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
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/ 2058	החלפה	ביחס למגרש המקבל תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 2058 בתחום הקו הכחול.	3221		04/07/1985
תא/ 1043	שינוי	ביחס למגרש המקבל תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 ממשיכות לחול.	1514		20/03/1969

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 1043 / א	שינוי	ביחס למגרש המקבל תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 / א ממשיכות לחול.	5040	782	20/12/2001
תא/ ע	שינוי	ביחס למגרש המקבל תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע ממשיכות לחול.	3275		28/11/1985
תא/ ע / 1	החלפה	ביחס למגרש המקבל תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ ע / 1 בתחום הקו הכחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ מ	החלפה	ביחס למגרש המקבל תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ מ בתחום הקו הכחול.	2829	2350	24/06/1982
תא/ 50	שינוי	ביחס למגרש המקבל תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 50 ממשיכות לחול.	1064		19/12/1940
תא/ E	שינוי	ביחס למגרש המקבל תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ E ממשיכות לחול.	1401		05/04/1945
תא/ ג	שינוי	ביחס למגרש המקבל תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג ממשיכות לחול למעט הזכויות בגין תכנית תא/ ג אשר לא יחולו.	4208	2974	21/04/1994
תא/ ח	שינוי	ביחס למגרש המקבל תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239	16/04/2001

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
507-0312827	שינוי	ביחס למגרש המוסר תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/4577. הוראות תכנית תא/4577 תחולנה על תכנית זו, למעט מחיקה של 273.42 מטרים רבועים עיקרי מכלל זכויות הבניה הניתנות לניוד, עקב ניוד זכויות בתכנית זו.	8223	10409	06/05/2019
תא/ 44	כפיפות	ביחס למגרש המוסר תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/44. הוראות תכנית תא/44 תחולנה על תכנית זו.	1142		20/11/1941
תא/ 1200	כפיפות	ביחס למגרש המוסר תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/1200. הוראות תכנית תא/1200 תחולנה על תכנית זו.	2123	1832	03/07/1975



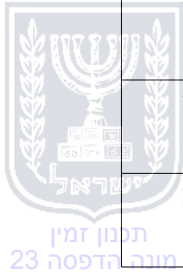


**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גדעון בר אוריין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			גדעון בר אוריין		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/05/2022	גדעון בר אוריין	15: 27 16/06/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	18/07/2022	גדעון בר אוריין	11: 29 18/07/2022	מחייב לנושא עיצוב המבנה והמרפסות, קווי הבניין, מספר הקומות וגובה מבנה.	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	18/06/2022	לב ללצ'יק	09: 18 21/06/2022	נספח תנועה	לא
ביוב	מנחה		8	16/06/2022	רועי שקדי	09: 20 21/06/2022	נספח מים וביוב - מסמך	לא
ביוב	מנחה	1: 100	1	27/06/2022	רועי שקדי	12: 40 28/06/2022	נספח מים וביוב - תכנית	לא
ניקוז	מנחה		12	16/06/2022	רועי שקדי	16: 35 27/06/2022	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי - מסמך	לא
ניקוז	מנחה	1: 100	1	27/06/2022	רועי שקדי	16: 35 27/06/2022	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי - תכנית	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		111	21/06/2022	נגה הנאור תירוש	15: 29 22/06/2022	מסמך סביבתי אחוד - סקר גזים בקרקע, השפעות סביבתיות וסקר אסבסט.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		5	29/11/2020	גוֹן שבתאי	14: 51 29/03/2022	נספח שמירה על עצים בוגרים - חוברת סקר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	29/11/2020	גוֹן שבתאי	14: 54 29/03/2022	נספח שמירה על עצים בוגרים - תשריט	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		46	01/07/2021	שירלי חובב	14: 52 18/07/2022	תיק תיעוד בית אלפא 7 - חלק 1	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		92	01/07/2021	שירלי חובב	14: 57 18/07/2022	תיק תיעוד בית אלפא 7 - חלק 2	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תיק תיעוד בית אלפא 7 - חלק 3	14: 58 18/07/2022	שירלי חובב	01/07/2021	49		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תיק תיעוד בית אלפא 7 - חלק 4	14: 58 18/07/2022	שירלי חובב	01/07/2021	44		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	טבלאות הקצאה ואיזון - בית אלפא 7	10: 56 08/11/2022	רפאל קונפורטי	12/07/2022	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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			הבניין ברחוב בית אלפא 7 בע"מ	תל אביב- יפו	בית אלפא	7	03-5244154		bauhaus@netvision.net.il
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, שלומי הלר		פרויקט נ.ב. 8 בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין (1	132	03-6070803		sheller@fwmk-law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הבניין ברחוב בית אלפא 7 בע"מ	תל אביב- יפו	בית אלפא	7	03-5244154		bauhaus@netvision.net.il

**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		tlv@barorian.co.il
	מודד	לביב חלבי	808	פוטו-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	שיכונאת	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halab.il.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	לב ללציוק			פתח תקוה	בן יהודה	1		077-5494011	lelthuk@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	רועי שקדי		גלבוע מהנדסים	הרצליה	משכית (1)	3	09-9504021	09-9585601	roees@s-gilboa.co.il
	יועץ סביבתי	נגה הנאור תירוש		לודן טכנולוגיות סביבה בע"מ	פתח תקוה	גרניט		03-9182000	03-9182022	center@ludan.co.il
	סוקר עצים	גונן שבתאי		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(2)		079-5599799	09-7496374	gonen@trees.co.il
אדריכלית שימור	יועץ	שירלי חובב			תל אביב- יפו	שטיבל	8			shirly@sarch.co.il
שמאי	שמאי	רפאל קונפורטי	411	קונפורטי רביב גולדנברג	תל אביב- יפו	הירקון	99	03-6952020	03-6952035	office@krs-realestate.com

(1) כתובת: ת.ד 12586.

(2) כתובת: ת.ד 926 כוכב יאיר 4486400..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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
מגרש מוסר	מגרש ברחוב נחלת בנימין 8, תל אביב, גוש: 6918 חלקה: 5, בו בנוי מבנה שנקבע לשימור בהגבלות מחמירות על-פי תכנית השימור תא/2650/ב. מסומן בתשריט כתא שטח 300.
מגרש מקבל	מגרש ברחוב בית אלפא 7, שכונת מונטיפיורי, תל אביב, גוש: 7107 חלקה: 305. מסומן בתשריט כתא שטח 100.
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, מועסקים ומבקרים בסביבה כגון: מסעדות, בתי קפה, חנויות ועוד.
מסחר 2	מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1, אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
תכנית השימור	תכנית תא/2650/ב.
תכנית תא/5000	תכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו תא/5000.
תכנית מבנה	היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל בליטות ומרפסות.

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**

מטרת התכנית לעודד שימור ושיפוץ מבנה לשימור תחת הגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 8, על ידי ניוד זכויות בניה למגרש ברחוב בית אלפא 7 קביעת יעוד לתעסוקה כולל שימושים מותרים למלונאות, תעסוקה ומסחר, קביעת המבנה הקיים במגרש ברחוב בית אלפא 7 כמבנה לשימור וקביעת הוראות בינוי לחיזוק הזהות המקומית של שכונת מונטיפיורי דרום, כל זאת בהתאם לתכנית תא/5000 ותכנית השימור. התכנית כוללת איחוד וחלוקה של המגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תא שטח 100:

- איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- קביעת המבנה הקיים בבית אלפא 7 כמבנה לשימור.
- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בנחלת בנימין 8, למגרש בבית אלפא 7.
- קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה, מלונאות ומסחר, כמו כן, שימושים נוספים למסחר 2 (בהיקף של עד 25% מהשטחים העל קרקעיים).
- קביעת זכויות בניה לתעסוקה, מלונאות ומסחר מעל הקרקע.
- קביעת שטחים ייעודיים עבור מרפסות למלונאות.
- קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים לשימושים בתת הקרקע.
- קביעת הוראות עיצוב ובינוי לרבות: קווי בניין, גובה, מספר קומות, גובה קומות, תכנית, שטח מרפסות, בינוי

על הגג, מרתפים וחזיתות המבנה.

9. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.

10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.

11. קביעת תקן חניה.

תא שטח 300 :

12. מחיקת זכויות בניה במגרש עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	100
דרך מאושרת	201, 200
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	300
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	100
חזית מסחרית	תעסוקה	100
להריסה	דרך מאושרת	201, 200
להריסה	תעסוקה	100
מבנה להריסה	תעסוקה	100
מבנה לשימור	תעסוקה	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	201, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
33.11	582	אזור לתכנון בעתיד
63.31	1,113	אזור תעסוקה
3.58	63	דרך מוצעת
<b>100</b>	<b>1,758</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.50	61.85	דרך מאושרת
33.27	587.33	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
63.23	1,116.39	תעסוקה
<b>100</b>	<b>1,765.57</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בקומת הקרקע: יותרו שימושים של מסחר 1, לרבות מסחר עם זיקה לשימוש המלונאי, מלונאות ותעסוקה. לא יותרו חדרי מלון בקומת הקרקע.</p> <p>יותרו שימושי מסחר 2 בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים משטח המגרש בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>קומות 1-7: יותרו שימושים למלונאות ותעסוקה.</p> <p>גג: בריכת שחייה לשימושים המשרתים את השימוש העיקרי, חדרים נלווים דרושים לתפעול בריכת השחייה ומתקנים טכניים.</p> <p>בתת הקרקע: יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט חדרי מלון. ובנוסף חניה, שטחים טכניים ושטחים תפעוליים.</p> <p>יותרו שימושים עיקריים בתת הקרקע בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לחקירה סביבתית.</p> <p>לעת הוצאת היתר בניה, תותר בשיקול דעת הועדה המקומית, בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע עבור השימושים המותרים בתת הקרקע, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשטחי החניה והשירות הנדרשים לתפקוד הבניין.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. גובה מבנה ומספר קומות:</p> <p>מספר הקומות המירבי העל קרקעי יהיה קומת קרקע + 7 קומות מלאות + קומת גג.</p> <p>גובה מבנה מירבי יהיה 36.35 מטרים ממפלס הקרקע כמסומן בנספח הבינוי, ובנוסף 2 מטרים לארובה מעל לגג העליון ככל שיידרש על ידי מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>2. גובה קומות מקסימלי:</p> <p>גובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 6 מ' ברוטו (ריצפה לריצפה).</p> <p>גובה קומות המרתף הנוספות יהיה עד 5 מ' ברוטו (ריצפה לריצפה).</p> <p>גובה קומת הקרקע המסחרית וקומה ראשונה ייקבעו בהתאם למבנה הקיים לשימור.</p> <p>גובה קומה טיפוסית מקסימלי יהיה 3.4 מטרים ברוטו (ריצפה לריצפה).</p> <p>גובה קומת הגג יהיה עד 6 מטרים כמסומן בנספח הבינוי לרבות מערכות ומתקנים טכניים, ובנוסף 2 מטרים לארובה מעל לגג העליון.</p> <p>3. קווי בניין:</p> <p>- קו בניין קדמי מזרחי לרחוב שטיבל 3.00 מטרים, על פי הקיים בחזית מבנה לשימור.</p> <p>- קו בניין קדמי דרומי לרחוב בית אלפא 3.00 מטרים, על פי הקיים בחזית מבנה לשימור.</p> <p>- קו בניין צדי מערבי 3.00 מטרים.</p> <p>- קו בניין צדי צפוני 3.00 מטרים.</p> <p>4. תכסית המבנה:</p> <p>תכסית מקסימלית של עד 70% כולל המבנה הקיים לשימור.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. תותר יציאה מהגג וחדרים נלווים לשימושי הבריכה בשטח שלא יעלה על 25% משטח הקומה</p>



4.1	תעסוקה
	<p>שתחתינו.</p> <p>2. נסיגות בגג:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- נסיגה מחזית קדמית מזרחית לרחוב שטיבל 6.00 מטרים.</li> <li>- נסיגה מחזית קדמית דרומית לרחוב בית אלפא 6.00 מטרים.</li> <li>- נסיגה מחזית צדית מערבית 3.00 מטרים.</li> <li>- נסיגה מחזית צדית צפונית 3.00 מטרים.</li> </ul> <p>3. גג המבנה יפותח וישמש את דיירי המלון, למעט באזורים המיועדים למערכות טכניות.</p> <p>4. חדרים נלווים, חדרי המכונות, המתקנים הטכניים והתשתיות יוצמדו לחדר המדרגות ככל הניתן ויוסותרו בצורה מיטבית ויוצגו במסגרת היתר הבניה.</p> <p>5. הצללות על הגג יהיו באמצעות שמשיות בלבד, ללא בינוי על הגג, למעט גגון הגנה מהגשם בצמוד ליציאה מהגג כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>6. הקמת בריכת שחייה תותר על הגג בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.</p> <p>7. בריכת השחייה תוצל בשטח שלא יפחת מ 30% משטחה בהתאם להנחיות משרד הבריאות על ידי שמשיות בלבד ללא בינוי על הגג.</p> <p>8. בריכת השחייה תמוקם בנסיגה שלא תפחת מ 1.0 מטר ממעקה הגג כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>תשתיות הבריכה לא תחרוגנה מעל מגובה מעקה הגג למעט מתקני הנגשה.</p> <p>9. גובה מירבי של מעקה הגג לטובת הקמת בריכת השחייה ו/או מערכות הטכניות 1.30 מטרים ממפלס שהיית אנשים בקומה.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. מספר קומות המרתף המירבי יהיה עד 6 קומות מרתף.</p> <p>2. תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים.</p> <p>3. בניית המרתפים תתאפשר עד גבולות המגרש, למעט במרווח הקדמי בזיקת הנאה לרחובות שטיבל ובית אלפא.</p> <p>4. הוצאת אויר ושחרור עשן מהמרתפים לא תהיה לכיוון המדרכות ברחובות שטיבל ובית אלפא, אזורי שהייה, מעבר ציבורי, שטחי זיקת הנאה לציבור ובקרבת פתחים של שימושים רגישים במבנה. הפתרון המוצע יאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>5. בתחום זיקת הנאה יותר מעבר תשתיות עירוניות.</p> <p>6. עומק מילוי הקרקע בפיתוח מעל תקרת מרתף עליון תהיה 1.5 מטרים לפחות לצורך שתילות ונטיעות עצים.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. מרפסות:</p> <p>א. מרפסות ישולבו במעטפת הבניין ולא יבלטו מקו חזית הגריד.</p> <p>ב. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למלונאות, בהתאם לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים.</p> <p>ג. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 14 מטרים רבועים למרפסות הפינתיות או 8 מטרים רבועים ליתר המרפסות במבנה. שטח הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מטרים רבועים כפול מספר היחידות המלונאיות בבניין.</p> <p>במידה ושטח המרפסת יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל במסגרת השטחים העיקריים</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



<p><b>4.1</b></p>	<p><b>תעסוקה</b></p> <p>המותרים בתכנית.</p> <p>ד. שטח המרפסות ייועד למרפסות למלונאות בלבד במסגרת קווי הבניין ולא תותר סגירתן.</p> <p>ה. שימוש למרפסות עבור שימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתכנית כמופיע בטבלה 5.</p> <p>2. מפלס הכניסה הראשי יהיה בהמשך רציף למפלס הרחוב הסמוך.</p> <p>3. עיצוב חזיתות:</p> <p>החזית תאופיין בגריד אורתוגונלי המדגיש את קונסטרוקציית המבנה. הגריד יבלוט ממישור המילואות.</p> <p>חומרי הגמר יהיו: גריד אורתוגונלי מבטון חשוף, מילואות מזכוכית ופירזול ופתחים מאלומיניום/פלדה. חומריות ופרטי מבנה לשימור בהתאם למקור.</p> <p>4. ניתוק ממבנה לשימור:</p> <p>החזית החדשה תהיה מנותקת עיצובית מהמבנה לשימור.</p> <p>5. חזית מסחרית:</p> <p>א. קומת הקרקע תתוכנן כקומה מסחרית פעילה ופתוחה כלפי הרחובות בית אלפא ושטיבל.</p> <p>ב. אורך החזית המסחרית הכולל לא יפחת מ 70% מאורך חזית המבנה ובעומק שלא יפחת מ 5 מטרים לרחובות הנזכרים לעיל.</p> <p>ג. פתיחת חזיתות המבנה לשימור לכיוון הרחוב בית אלפא ושטיבל תעשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.</p> <p>ד. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף העליונה מתוך המסחר שבקומת הקרקע.</p> <p>6. תשתיות:</p> <p>תשתיות המבנה ובכלל זה אשפה, מים וכד' ימוקמו בתוך מעטפת המבנה בלבד.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p> <p><b>4.2.1 שימושים</b></p> <p>שימושים בהתאם לתכניות התקפות.</p> <p><b>4.2.2 הוראות</b></p> <p>א <b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>הוראות בהתאם לתכניות תקפות.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p> <p><b>4.3.1 שימושים</b></p> <p>השימושים המותרים הינם לפי תוכניות מאושרות.</p> <p><b>4.3.2 הוראות</b></p> <p>א <b>שימור</b></p> <p>ניוד זכויות משימור:</p> <p>מחיקת 273.42 מטרים רבועים עיקרי במגרש עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתא שטח 300, וניוד הזכויות למגרש המקבל בתא שטח 100.</p> <p>ב <b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן על-פי תכניות תקפות למעט הפחתת 273.42 מטרים רבועים עיקרי מזכויות הבניה המוקנות למגרש בתא שטח 300 הניתנות להעברה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(8)	3 (7)	3	3	6	9 (6)	36.35 (5)	(4)	70	10901.49 (3 (9)	(2) 4800	(2) 700	1401.49	(1) 4000	1113	100	תעסוקה
												(9)	(9)	582	300	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

- (א) זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במסגרת מספר הקומות, התכנית וקווי הבנין בטלות.
- (ב) הועדה המקומית לפי שיקול דעתה רשאית להתיר המרה של שטחי השירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע בתכנית זו, בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, בהתאם למפורט בסעיף 4.1.1 הנ"ל.
- (ג) לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- (ד) שטחים עבור שימוש מלונאות יוקצו מתוך סך השטחים ביעוד תעסוקה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך סה"כ שטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע יוקצו לפחות 200 מטרים רבועים עיקריים ולא יותר מ 450 מטרים רבועים למסחר בקומת הקרקע, לרבות למסחר עם זיקה לשימוש המלונאי.
- (2) זכויות בניה בתת הקרקע שלא ימומשו בשלב היתר הבניה יבוטלו. הוראות תכנית זו ימשיכו לחול על זכויות הבנייה בתת הקרקע שימומשו בהיתר הבנייה.
- (3) שימושי מסחר 2, במידה שיוקצו, לא יעלו על 25% מסך השטחים ביעוד תעסוקה מעל הקרקע.
- (4) מספר חדרי המלון יהיה עד 147 חדרים בכפוף לאישור משרד התיירות.
- (5) גובה המבנה כולל את כל הבניה על הגג לרבות מתקנים טכניים על הגג למעט תוספת של 2 מטרים נוספים שתותר לארובות מעבר לגובה בהתאם לטבלה.
- (6) כולל קומת גג בהתאם לסעיף 4.1.2 א. סעיף קטן 1.
- (7) בהתאם למבנה הקיים לשימור.
- (8) תותר תוספת שטח עבור מרפסות מעבר למפורט בטבלה בהתאם לסעיף 4.1.2 ד, סעיף קטן 1 לעיל.
- (9) זכויות והוראות הבנייה במגרש בתא שטח 300, הינן על-פי הוראות תכניות תקפות למעט מחיקה של 273.42 מטרים רבועים עיקריים..

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**איכות הסביבה**

תא שטח 100

1. כל שטחי המסחר ומטבח המלון יחוברו לפיר וארובה בגובה 2 מטרים מעל מפלס הגג הטכני המוצע. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים שיאושרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה ליישם במקום פיר וארובה.
2. פליטת אגוז גנרטור חירום בגג המבנה.
3. קרינה: הצגת מיקום חדרי הטראפו ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
4. אחסנת ציוד נלווה למסעדה וכן אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור.
5. חלחול מי נגר לפחות יוותרו 15% שטחים פנויים מבנייה חופפים בתת ועל הקרקע עבור חלחול השהיית נגר ונטיעות עצים בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
6. פתרונות לנגר עילי יאושרו בכפוף לחקירה סביבתית, חוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים.
7. טיפול בזיהום בקרקע ייעשה בכפוף להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה, סקר היסטורי ותכנית דיגום.
8. כל פסולת הבניין תפונה לאתר גריסה ומחזור ואישורים על כך יועברו לאגף שפ"ע.
9. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.
10. חדר אשפה ומטבח המסעדה/חדר אוכל יכללו מפריד שומן ועמדת מחזור בהתאם לנדרש.
11. ככל שיפעל מסחר שאינו חלק אינטגרלי מהמלון, עבור המנדפים ומפרידי השומן תתוכנן הפרדת פירים בין תעסוקה למסחר ככל הניתן.
12. יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים, וכן אזור למחזור בקבוקים.
13. מטרד רעש: לא תותר פריקה וטעינה עבור המסחר בין השעות 00:22 ועד 00:07 למחרת.
14. אסבסט: ככל שיש בשטח התכנית אלמנטים ישנים המיועדים להריסה יש לבצע סקר אסבסט על ידי סוקר מוסמך אשר יפנה לאחראי על פירוק האסבסט מטעם עיריית ת"א.
15. היתר הבנייה יכלול הצגת פתרונות מיטביים לביצוע מערכות מיזוג האוויר, כך שתופחת למינימום השפעת הסביבה הקרובה על המלון, מבחינת איכות אוויר וריחות.
16. שפילת מי תהום ככל שתידרש תיעשה באישור רשות המים.
17. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב היתר הבנייה, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
18. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יבטיחו הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
19. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

**6.2**




**בניה ירוקה**

תא שטח 100

1. בנייה ירוקה:

- 1.1. על תוספת הבנייה החדשה בתא שטח 100, לעמוד בתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת GOLD לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

6.2	בניה ירוקה
	<p>1.2. על תוספת הבנייה החדשה בתא שטח 100, לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה באופן שהדירוג אנרגטי של כל יחידת איכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות הוצאת היתרי הבנייה לנושא זה.</p> <p>1.3. על השטחים בתחום המבנה לשימור בתא שטח 100, לעמוד בת"י 5282 ברמה של 40 נקודות לכל הפחות ללא תנאי סף.</p> <p>2. אנרגיה:</p> <p>2.1. יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן על גג המבנה.</p> <p>2.2. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגיבון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.</p> <p>2.3. המבנה ישאף ככל הניתן למען התייעלות אנרגטית. התייעלות זו תכלול פתרונות כגון מערכות איקלום בעלות דירוג אנרגטי A, מערכות חימום מים יעילות אנרגטית, מערכת ניהול אנרגיה מבנית, מערכות מכניות בעלות נצילות אנרגטית גבוהה וכדומה.</p> <p>3. מים:</p> <p>היתר הבניה יכלול הצגת פתרונות מחזור מי מזגנים להשקיה והדחת אסלות בהתאם להנחיות המרחביות לנושא בניה ירוקה של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>4. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:</p> <p>בחניות תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.</p>
6.3	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תא שטח 100</p> <p>1. התוכנית תכלול נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים לשימור, כריתה או העתקה.</p> <p>2. עצים שהוגדרו לשימור יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לסמן 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.</p> <p>3. במקרה בו נדרש שינוי של עץ שהוגדר לשימור להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.</p> <p>4. שתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מטרים). נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 ק"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.</p>
6.4	<p><b>תנועה</b></p> <p>תא שטח 100</p> <p>1. הכניסות לחניה, לאזור הפריקה והטעינה ולאיסוף האשפה יהיו במפלס רחוב בית אלפא בצדו המערבי של המגרש.</p> <p>2. תותר חניה תת קרקעית בלבד.</p> <p>3. תקן חניה מקסימלי למלונאות יהיה 1 מקום חניה לכל 15 יחידות מלונאיות + חניית נכים בהתאם.</p> <p>תקן החניה הסופי ייקבע בהתאם למספר חדרי המלון בשלב היתר הבניה.</p> <p>4. תקן חניה מקסימלי לתעסוקה שאינה מלונאות יהיה 1:350.</p> <p>5. תקן חניה למסחר תקן חניה 0.</p>

	<b>תנועה</b>	<b>6.4</b>
	<p>6. תקן החניה עבור שטחים עיקריים בתת הקרקע תקן חניה 0.</p> <p>7. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בהתאם לתקן התקף.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>תא שטח 100</p> <p>1. השטח שבין קו המגרש למבנה הקיים ברחוב בית אלפא ושטיבל יצטרף למדרכה הציבורית ויהווה חלק המשכי ממנה. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה למעבר רגלי למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע כמסומן בתשריט מעל הקרקע ומעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע.</p> <p>2. פיתוח שטח זיקת הנאה במפלס הקרקע ייעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה ולזכות הדרך הסמוכה ללא הפרשי מפלסים, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת המעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>3. בתחום זיקת הנאה יחול איסור בנייה הכוללת הקמת גדרות, שערים ומחסומים, הצבת תשתיות פרטיות הבולטות מפני המדרכה וכדומה.</p> <p>4. בתחום זה תיקבע זיקת הנאה גם למעבר תשתיות בעומק של לפחות 1.5 מטרים מעל תקרת המרתף העליון כפוף לאישור מי אביבים.</p> <p>5. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>כל המפורט להלן יהווה סטיה ניכרת:</p> <p>1. תוספת למספר הקומות.</p> <p>2. שינוי בגובה המירבי של המבנה.</p> <p>3. הקטנת קווי הבניין.</p> <p>4. שימוש למגורים יהווה סטיה ניכרת לתכנית זו.</p> <p>5. סגירת מרפסות.</p> <p>6. העברת זכויות מתת הקרקע לעל הקרקע.</p> <p>7. שימוש אחר בשטח המיועד למרפסות למלונאות.</p>	
	<b>איחוד וחלוקה</b>	<b>6.7</b>
	<p>האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו על פי ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.</p>	
	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.8</b>
	<p>תנאים לקליטת בקשה לקבלת היתר בנייה במגרש בתא שטח 100:</p> <p>1. אישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה והפיתוח.</p> <p>2. אישור מחלקת שימור.</p> <p>3. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר להולכי רגל.</p> <p>4. הבטחת פינוי כל פסולת הבניין על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה להיבטי זיהומי קרקע.</p> <p>5. הבטחת פינוי/טיפול בקרקע מזוהמת, אם תימצא כזו ובתחום המגרש.</p> <p>6. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית.</p>	

## תנאים בהליך הרישוי

7. חדרי טרנספורמציה יהיו בתת הקרקע בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.
8. התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.
9. הבטחת רישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור ואשר תאפשר לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.
10. הבטחת רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בפנקס רישום המקרקעין.
11. הצגת תיק תיעוד מלא מאושר על ידי מחלקת השימור.
12. התחייבות לשימור המבנה הקיים בתא שטח 100.
13. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא על-פי הנחיות הועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מספר 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
14. עמידה בהנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדומה), מחזור פסולת, שימור וחיסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכדומה, על-פי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
15. התחייבות תחזוקה שוטפת למדרכות בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
16. מתקנים טכניים על הגג יטופלו כחזית חמישית.
17. הגשת סימולציית שטף מגנטי ממתקני חשמל ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.
18. הצגת פתרונות נידוף למסחר ומטבחי המלון ככל שיתוכננו, אוורור המרתפים ופליטת אגוז הגנרטור.
19. תאום ביצוע סקר קרקע/גזי קרקע עם המשרד להגנת הסביבה בכפוף לאישור הסקרים ותכניות הדיגום.
20. במידה וקיים אסבסט באתר, הצגת סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך לשטחים להריסה/שיפוץ בתחום התכנית שאושר על ידי אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה, קבלת היתר פירוק מהמשרד לאיכות הסביבה ופינויו על ידי קבלן אסבסט מורשה. יש לפנות את האסבסט טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר.
21. הצגת פתרונות מיטביים לביצוע מערכות מיזוג האוויר, כך שתופחת למינימום השפעת הסביבה הקרובה על המלון, מבחינת איכות אוויר וריחות.
22. בתוספת הבניה החדשה - עמידה בדירוג אנרגטי B לפחות על-פי תקן ישראלי 5282 דירוג אנרגטי למבנים (שיפור בידוד מעטפת המבנה קירות, הזיגוג והגג).
23. הגשת חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים, מסחר, תעסוקה, בריכת שחייה והשפעות הדדיות בין השימושים.
24. בבקשה הכוללת שימושי מלונאות אישור משרד התיירות לתקנים הפיסיים של המלון.
25. קבלת אישור היחידה לתכנון בר קיימא.
26. תאום הנדסי.
27. רישום בפועל של הערה בתא שטח 300 במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב, 2011 בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תוכנית זו.





<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>לאחר אישור הועדה להיתר בנייה במגרש בתא שטח 100 :</p> <p>28. בבקשה הכוללת שימושי מלונאות קבלת אישור משרד הבריאות.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי אכלוס</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>תנאים למתן היתרי אכלוס במגרש בתא שטח 100 :</p> <p>1. ביצוע בפועל של כל התנאים למתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 6.8.</p> <p>2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי למעבר ושהיית הציבור.</p> <p>3. רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>4. שימור בפועל של המבנה לשימור במגרש המקבל בתא שטח 100 ואישור מחלקת שימור לרמת הגמר.</p> <p>5. הצגת היתר רעלים בר תוקף לבריכת השחייה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה במידה ותיבנה בפועל.</p> <p>6. רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011.</p> <p>7. תנאי לאכלוס יהיה התקנת מיגון אקוסטי ביח' המלון, בהתאם לחוות דעת אקוסטית שאושרה בשלב היתר הבניה, הכוללת הנחיות ופתרונות לעמידה במפלסי הרעש המותרים באזור התוכנית מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים.</p> <p>8. בבקשה הכוללת שימושי מלונאות אישור משרד הבריאות לעמידה בדרישות שניתנו במסגרת היתר הבניה.</p> <p>9. אישור הרשות לאיכות הסביבה לעמידה בדרישות שניתנו במסגרת היתר הבניה לרבות: הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט מאתרים מורשים, הצגת תעודות שקילה ואישורי מחזור/פינוי פסולת בניין מאתרים מורשים, אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שיידרש, אישור ביצוע מיגון מפני גזי קרקע ככל שיידרש והשמעת מוסיקה והפעלת מערכות הגברה בשטח הבריכה/הגג הפתוח בכפוף לתנאים ברישיון העסק.</p> <p>10. אישור היחידה לתכנון בר קיימא לעמידה בדרישות שניתנו במסגרת היתר הבניה.</p>	
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>תא שטח 100</p> <p>1. דירוג המלונאות יהיה C\D בתאום עם משרד התיירות.</p> <p>2. מספר חדרי המלון יהיה עד 147 חדרים בכפוף לאישור משרד התיירות. כמות החדרים הסופית תיקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>4. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון להבטחת הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.</p> <p>5. השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.</p>	
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>1. במגרש בתא שטח 300 :</p> <p>רישום הערה :</p> <p>רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין</p>	



הנחיות מיוחדות	6.11
<p>(ניהול ורישום) התשע"ב-, 2011 בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תוכנית זו.</p> <p>2. במגרש בתא שטח 100 :                      חובת אחזקה של המבנה לשימור - העבודות שיידרשו לשם אחזקה של המבנה לשימור שיכללו, בן היתר, תיקון וטיפול במערכות המבנה החיצוניות והפנימיות, וכן עבודות של אחזקה שוטפת, כגון: צביעה, סידוד, טיפול בחצר המבנה והאלמנטים הבנויים המצויים בה, והכל למעט עבודות בתוך היחידות המלונאיות בתא שטח 100. עבודות תחזוקה אלו יבוצעו על-פי הנחיות מחלקת השימור והצורך בהן ייבחן אחת ל-10 שנים מיום השלמת ביצוע עבודות השימור במבנה.</p> <p>3. במגרש בתא שטח 100 :                      השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, מעברים הפתוחים לציבור, המרתף שבשטח התכנית וחזיתות המבנה לשימור, יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת, לרבות ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי, ביטחון שוטף וכיוצא בזה. תקנון הבית המשותף יכלול התייחסות לנושא התחזוקה. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 של חוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ותחזוקה לשטחים המשותפים ו/או לחניון.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית לבצע רישום של הערה במבנים לשימור על-פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין(ניהול ורישום) התשע"ב 2011 בדבר התחייבות לאחזקה ורענון המבנים לשימור.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

שוטף

