

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0442426

4628 נחלת בנימין 28 תל אביב

תל-אביב

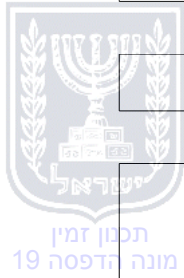
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

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' 1131-15 מיום 18.01.2016.
מטרת התכנית הינה לעגן את השימוש הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	4628 נחלת בנימין 28 תל אביב
ומספר התכנית		

מספר התכנית	507-0442426
-------------	-------------

שטח התכנית	0.458 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תא/ 982 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 982 / א ממשיכות לחול.	2977	420		03/11/1983
תמא/ 18	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 18 ממשיכות לחול.	0			22/08/1976
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 ממשיכות לחול.	5568	4684		23/08/2006
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 5 ממשיכות לחול.	6077	2592		15/04/2010
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016



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				יואב מסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יואב מסר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	27/06/2016	יואב מסר	15: 55 28/06/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		27/07/2021	יואב מסר	15: 36 17/10/2021	מצב קיים מאושר	לא

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

3.2 טבלת שטחים

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

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

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		תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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