

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0610154

מלון אחד העם 17

תל-אביב

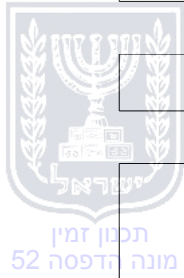
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

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

המבנים בכתובת נחלת בנימין 46-48 הינם מבנים לשימור רגיל מתוקף תכנית 22650ב'.

למבנים תיק תיעוד מאושר מתאריך: 20.4.17

התוכנית מאחדת בין שתי החלקות, קובעת למבנים יעוד מלונאי ומוסיפה קומה ושטחי בניה לצורך השימוש המלונאי בהתאם לתכנית תא/281, ומבטיחה את שימור המבנים והגדלת מצאי חדרי המלון בעיר ובכך לתרום להתחדשות רחוב עירוני ומסחרי. מתוכנן מלון של כ 87 חדרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מלון אחד העם 17

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

507-0610154

מספר התכנית

0.930 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	178546
קואורדינאטה Y	663501

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	אחד העם	17	
תל אביב-יפו	נחלת בנימין	48	
תל אביב-יפו	נחלת בנימין	46	

לב ת"א, החלק הדרומי ודרום מזרחי למגדל שלום.

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק	35-36	

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
תא/ 1200	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1200 ימשיכו לחול על תכנית זו.	2123	1832	03/07/1975
תא/ 2650 / ב	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2650/ב ימשיכו לחול על תכנית זו.	7001	3966	08/03/2015
תא/ 44	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/44 ימשיכו לחול על תכנית זו.	1142		20/11/1941
תא/ ג	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג ימשיכו לחול על תכנית זו.	4208	2974	21/04/1994
תא/ ע	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע ימשיכו לחול על תכנית זו.	3275		28/11/1985
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/5000 ימשיכו לחול על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ 281	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/281 ימשיכו לחול על תכנית זו.	206	268	27/12/1951
תא/ 541	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/541 ימשיכו לחול על תכנית זו.	776	1820	14/07/1960
תא/ 675 / א	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/675/א ימשיכו לחול על תכנית זו.	1366		09/06/1967

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				יהודה פייגין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יהודה פייגין		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			01/09/2019	נירה אגמי	15: 47 01/09/2019		כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		22/07/2019	עודד עברי	14: 06 27/08/2019	נספח בנוי מחייב לנושא מיקום תוספת מבוקשת, כניסות, חזית מסחרית. גובה קומות, וקווי בנין .	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		08/04/2019	עודד עברי	13: 35 08/04/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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			א.ג.ו נכסים ובניה בע"מ	בת ים	שד העצמאות	57			ilan@gabso.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.ג.ו נכסים ובניה בע"מ	בת ים	(1)	57	03-5082777		ilan@gabso.co.il

(1) כתובת: שדרות העצמאות.

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
אדריכל	עורך ראשי	עודד עברי	107410	עודד עברי אדריכלים	תל אביב- יפו	וילסון	6	03-5166359		oded@eavri.com
אדריכל	עורך ראשי	יהודה פייגין	7199	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים	19	03-6738474		benny@feignarch.co.il
שמאית	שמאי	נירה אגמי	257		תל אביב- יפו	קהילת אודסה	2	03-6586596	03-5077476	agaminira@walla.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פינסקר	15	03-9310021		ll@llmoded.com



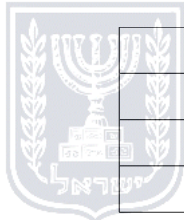
תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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
מנה הדפסה 52

מונח	הגדרת מונח
מבנים לשימור	2 מבנים לשימור בכתובת נחלת בנימין 46-48
מפלס הכניסה הקובעת	גובה אבסולוטי 15.50 מ
תוכנית השימור	תוכנית 2650 ב

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 המבנים לשימור ברחוב נחלת בנימין 46-48 וקביעת הוראות עיצוב ובינוי למבנה לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. החלת תוכנית 281 וקביעת בית מלון לצמיתות, והבטחת הפעלתו של המבנה כמלון ע"י תוספת שטחים נדרשים לפעילותו והגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר.
3. איחוד חלקות בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מנה הדפסה 52

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלת תוכנית 281 וקביעת בית מלון לצמיתות.
2. קביעת הוראות כמפורט בתוכנית זו, ובכללם שימושים, מספר קומות, גובה המבנה, זכויות בניה והוראות בינוי.
- 2.1. קביעת נסיגה בקומה חמישית 1.25 מ' במקום 2.5 מ' עבור שני המבנים, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- 2.2. תוספת קומה בקונטור הקומה מתחתיה, סה"כ מספר הקומות של המבנים לאחר התוספת 6 קומות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- 2.3. תוספת זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת עבור קומה בנסיגה בשטח 465 מ"ר עיקרי לפי תכנית 281.
- 2.4. תוספת שטח שרות מתחת לפני הקרקע בשטח 250 מ"ר. מכוח סעיף 62 א (א) (15).
- 2.5. התכנית מאפשרת שימושים עיקריים בקומת מרתף העליונה והתחתונה.
- 2.6. התכנית מאפשרת חדרי אירוח בקומות מרתף.
- 2.6. התוכנית מאפשרת ניווד שטחים עיקריים מעל פני הקרקע אל מתחת פני הקרקע ומקומות מרתף עליונה לתחתונה, לצורך שימושים נלווים לתפקוד המלון.
- 2.7. התוכנית מאפשרת ניווד שטחי שרות מתחת פני הקרקע אל מעל פני הקרקע.
- 2.8. הגדלת תכסית המרתפים מעבר לתכסית קומת קרקע, תוספת שימושים נלווים לתפקוד מלונאות בנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים,
- וקביעת קו בנין למרתפים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין בתכסית של 90% משטח המגרש, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
3. איחוד חלקות בהסכמת בעלים ללא שינוי בשטח הכולל.



תכנון זמין
מנה הדפסה 52

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

תאי שטח		יעוד
1		מלונאות (אכסון מלונאי)
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	420	45.16
מגורים ג'	510	54.84
סה"כ	930	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	930.18	100
סה"כ	930.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מלונאות (אכסון מלונאי)

4.1.1

שימושים

1. החלת תוכנית 281 וקביעת בית מלון לצמיתות.
2. תותר חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע לכיוון רחוב נחלת בנימין ואחד העם, ושימושים המפורטים בסעיף 3 (ב).
3. שימושים מותרים במבנים :
 - א. יחידות אירוח, שרותי מלון וכל שימוש נלווה אשר נועד לשמש את באי המלון לרבות אולמות כינוסים, אולמות אירועים ושמחות, מועדון בריאות כושר וספורט, בריכות שחיה, ספא, מסעדות, מטבחים, בתי כנסת וכיוצ"ב. הכל בהתאם לתקניי לתכנון מלונות של משרד התיירות, כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.
 - ב. שימושים מיוחדים אחרים בתיאום עם משרד התיירות בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות המתעדכנים מעת לעת.
 - ג. שימושי מסחר נלווים המיועדים בעיקרם לשרת את המשתמשים בשירותי המלון. שטחי המסחר הינם שימושי מסחר, שירותי בילוי ועסקים למכירה קמעונאית ושימושים מלונאים כגון: בר מועדון וכו'.

4.1.2

הוראות

א זכויות בניה מאושרות

1. תוספת זכויות בניה על קרקעיות בהיקף של 465 מ"ר שטח עיקר עבור הקומה הנוספת, עבור התוספת לקומה בנסיגה, ועבור שטחים בקומות המרתף.
2. תוספת שטח שרות בהיקף של 250 מ"ר.
3. הגדלת תכסית מרתף ל 90% משטח המגרש.

ב

בינוי ו/או פיתוח

- תוספת קומה בנסיגה למבנה קיים בן 4 קומות וקומה בנסיגה, סה"כ 6 קומות כמפורט בנספח הבינוי.

ג

הוראות בינוי

1. קביעת נסיגה עבור קומה קיימת עליונה ממעקה הגג של הקומה הרביעית של 1.25 מ'.
2. קביעת תכסית הקומה השישית זהה לתכסית הקומה החמישית מתחתיה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
3. תוספת בריכה על גג המבנה. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
4. פטור מהתקנת מערכת סולרית.
5. הקמת מדרגות חיצוניות מעבר לקו בנין צדדי המקשרות בין קומת קרקע לקומת המרתף העליונה.
6. ניתן למקם חדרי מלון בכל חלקי המבנה כולל מתחת למפלס הכניסה.
7. שטחי המעברים אל החדרים המסדרונות המבואות וחדרי המדרגות יחושבו כשטחי שרות.
8. תותר הבלטת מרפסות עד 1.5 מטר מעבר לקו הבניין.

ד

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. גובה המבנה לא יעלה על 26 מ' מעל הכניסה הקובעת, ובגובה אבסולוטי של 42.00 מ'.
2. קביעת גובה קומה (חמישית) קיימת בנסיגה כגובה של קומה טיפוסית כ 3.85 מ' נטו.
3. קביעת גובה עבור קומה נוספת (שישית) בגובה קומה טיפוסית כ 3.85 מ' נטו כ 4.3 מ'.

4.1

מלונאות (אכסון מלונאי)

	<p>ברוטו.הכל בהתאם לנספח הבינוי המנחה .</p> <p>4. ארובה /מנדף ככל שידרש יעשה בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה .</p>	
ה	<p>מרתפים</p> <p>1. הגדלת שטח קומות המרתף מעבר לתכנית הבניין עד תכנית של 90% משטח המגרש ועד גבול המגרש ובהתאם לנספח בינוי .</p> <p>2. תוספת שטחי שרות למרתף עליון ותחתון.</p>	
ו	<p>חניה</p> <p>1. פטור מתקן חניה בתחומי המגרש בהתאם לתוכנית השימור 2650 ב'</p>	
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי בנין מעל למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם לבניין הקיים.</p> <p>2. קוי בנין מתחת למפלס הכניסה הקובעת הגדלת קו בנין במרתף עד גבול מגרש, בהתאם למפורט בנספח הבינוי תוך שמירה על מערכת נופית קיימת בחצר .</p> <p>3. יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון : חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. פטור מהתקנת מערכת סולארית על הגג .</p> <p>2. פטור מהתקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על הגג.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6)	(6)	(6)	(6)	6	26	80 (5)	765 (4)	408.6 (3)	335.13 (2)	2629 (1)	930	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	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. ניתן להעביר שטחי שרות ושטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהפך במסגרת מגבלות הבניה וללא שינוי בנפח המבנה כל זאת לצורך ניווד שטח עיקרי למרתף לשרותי המלון וניוד שטח שרות למעברים ולפרוזדורי המילוט מעל מפלס הכניסה הקובעת .

ב. ניתן לנייד שטחים עיקרים בין קומות המרתף.

ג. ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקרים כשטחי שירות.

ד. הגובה המרבי יכלול מעקות ואלמנטים אדריכליים.

ה. התוכנית אוסרת שימוש מגורים במגרש .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם קיים בהיתר וכולל הקלות 2107.85 מ"ר.

(2) מיתוכם קיים בהיתר 335.13 מ"ר.

(3) מיתוכם קיים בהיתר 408.6 מ"ר.

(4) מיתוכם קיים בהיתר 514.13 מ"ר.

(5) הערך מתיחס ל מינימום, הערה: המספר מתיחס ליחידות מלונאיות.

(6) בהתאם לנספח הבינוי המנחה.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה למלון הינו אישור משרד התיירות בדבר התאמת תכנון המבנה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכניהם מעת לעת.
2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות, ככל שידרש
3. בקשה להיתר הבניה תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה ככל המתאפשר מבנה לשימור.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת בנושא אקוסטיקה אשר יתייחס לנושא מיגון דירת, מערכות מכניות, אמצעים אקוסטיים לשימושים עתירי קהל כגון: אולמות כינוסים, אולמות אירועים ושמחה- השפעתם על המלון ועל הסביבה, ככל שיתוכננו שתועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.

6.2**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. היתר רעלים מאושר או פטור לבריכה יועבר לרשות איכות הסביבה.
2. השימושים באזור הבריכה יהיו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992 סעיף 3 (א'-ב').
3. סיום עבודות השימור במבנה לשימור על פי הנחיות מחלקת שימור.

6.3**היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה כחוק.

6.4**הנחיות מיוחדות**

רישום הערת אזהרה לנושא רישום בית המלון כיחידה מלונאית אחת

6.5**איחוד וחלוקה**

התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז' לחוק. האיחוד וחלוקה מחדש יבוצע ע"פ לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לסעיף ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

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

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף.

שם שמוא המקרקעין
נזרה אנמי

מאמצי השמירה

מס' רישיון 257

תאריך
25/06/2019

[illegible]

מלון אחד העם 17

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים
507-0610154 לתכנית מס'

טופס 2 (תקנה 15)