

20.12.99

מוקדמת מס

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר ומפורטת מס' 2770 "מלונות 2" -

שינוי מס' 3 לשנת 1996 לתכנית מס' 58 על שינוייה,
שינוי מס' 7 לשנת 1996 לתכנית מס' 44 על שינוייה,
ושינוי מס' 2 לשנת 1996 לתכנית מתאר מקומית "מ".

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' 2770 "מלונות 2" - שינוי מס' 3 לשנת 1996 לתכנית מס' 58, שינוי מס' 7 לשנת 1996 לתכנית מס' 44 על שינוייה, ושינוי מס' 2 לשנת 1996 לתכנית מתאר מקומית "מ".
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 16 דפי הוראות ככתב (להלן "הוראות התכנית"), תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט") ונספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח בינוי"). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על החלקות הנאות:



2770

1005-1



1

חלקה	גוש
148	6901
67, 68, 30, 94	6905
2, 16, 27, 130	6907
3, 2	6909
21, 20	6914
37	7422
1, 2, 3	6960
49	6962
215, 214, 98, 26, 6, 5	6968

148

מ. ורד
אדריכלים בע"מ

מ. ורד

4. גבולות התכנית: בצפון: נמל ת"א.
בדרום: גן הכובשים.
במזרח: רח' בן יהודה, אלנבי.
במערב: חוף הים.
5. שטח התכנית: כ- 15 ד'.
6. יזום התכנית: התאחדות המלונות, מחוז ת"א רבתי.
7. בעלי הקרקע: פרטיים.
8. עורך התכנית: מ. ורד, אדריכלים.

מטרות התכנית:

1. הגדלת מצאי חדרי מלונות בכ-700 חדרים, על ידי:
 - (א) שינוי יעוד של מספר חלקות ממגורים למלונאות וקביעת הוראות בניה חדשות בחלקות אלה.
 - (ב) אישור זכויות בניה נוספות במלונות קיימים כמסגרת קומות נוספות, אישור קומות טכניות קיימות, ושינוי בקוי הבנין.
 - (ג) תוספת שימוש מלונאי לחלקות למגורים.
 - (ד) קביעת הנחיות לבנוי, חניה ותנאים למתן היתר בניה בכל מלון.
2. לשנות בהתאם לכך את התכניות המפורטות בסעיף 13.2 (להלן "התכניות הראשיות").

אזורי היעוד:

10.

א. בתי מלון קיימים:

כללי: החלקות והמגרשים הכלולים בסעיף זה הינם מלונות קיימים במגרשים המיועדים למגורים או מלונאות. הוראות הבניה השונות בסעיף זה מתייחסות לתוספת הבניה בלבד, אלא אם כן צוין אחרת.

1. חלקה מס' 26 בגוש 6968
(מלון "עמי" רח' עם ישראל חי 4)

בנוסף לאמור בתכניות הראשיות החלות בתחום החלקה, יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:

(א) תכליות מותרות:

מלונאות.

(ב) זכויות הבניה:

תותר תוספת שטחים עיקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 470 מ"ר, ותוספת שטחי שרות מעל פני הקרקע שלא יעלו על 90 מ"ר.

(ג) גובה הבנין:

תותר תוספת של שתי קומות מעל חמש הקומות הקיימות (כולל קומת קרקע).

(ד) קוי בנין:

קוי הבנין לתוספת הבניה יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

2. חלקה מס' 98, 148 בגוש 6968
(מלון דבורה - כן יהודה 87)

בנוסף לאמור בתכניות הראשיות החלות בתחום החלקה,
יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:

(א) תכליות מותרות:

בקומות המרתף: בית קולנוע.
בקומת הקרקע: מסחר קמעונאי, מלונאות
בקומות העליונות: מלונאות

(ב) זכויות הבניה:

סך השטחים העיקריים מעל פני הקרקע לא יעלה על 3,514 מ"ר, וסך השטחים העיקריים מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 520 מ"ר. סך שטחי השירות מעל פני הקרקע לא יעלה על 1,463 מ"ר וסך שטחי השירות מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 1,624 מ"ר. שטחים אלה כוללים את שטחי המבנה הקיים ביום אישור תכנית זו.

(ג) גובה הבנין:

גובה המבנה לא יעלה על קומת קרקע, קומה א', קומת ביניים, וקומה ב' וכן קומת כיניים, קומה טכנית, 7 קומות וקומת גג, כל אלה מעל 4 קומות מרתף.

(ד) קווי בנין:

קווי הבנין למרתפים יהיו עד גבול המגרש.
קווי הבנין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
כמו-כן תותר הקמת מדרגות חרום בחזית מערבית בקו בנין שלא יפחת מ-0.5 מ'.

3. חלקות מס' 1-3 בגוש 6960
(מלון גרנד ביץ' - שד' נורדאו 2)

בנוסף לאמור בתכניות הראשיות החלות בתחום החלקה,
יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:

(א) תכליות מותרות:

מלונאות.

(ב) זכויות הבניה:

תותר תוספת שטחים עיקריים בשטח שלא יעלה על 2,150 מ"ר, בקומת הקרקע, בקומת הביניים, שירותים על הגג, שטחי מרפסות קיימות וקומת משרדים. כמו-כן תותר הקמת תוספת שטחי שירות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 320 מ"ר.

(ג) קווי הבנין:

קווי הבנין לתוספת המוצעת יהיו כמצוין בנספח הבינוי.

4. חלקה מס' 16 בגוש 6907
(מלון "אימפריאל" - הירקון 66)

בנוסף לאמור בתכניות הראשיות החלות בתחום החלקה,
יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:

(א) תכליות מותרות:

מלונאות.

(ב) זכויות הבניה:

תותר תוספת שטחים עיקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא
יעלה על 760 מ"ר ותוספת שטחי שרות מעל פני הקרקע בשטח
שלא יעלה על 200 מ"ר.

(ג) גובה הבנין:

תותר הקמת שתי קומות מעל 5 קומות הקימות (כולל קומת
הקרקע) וכן השלמת הקומה החמישית החלקית הקימת.

(ד) קוי בנין:

קוי הבנין לתוספת יהיו על-פי נספח הבינוי.

(ה) הוראות נוספות:

1. השטח המסומן בתשריט לדרך הינו שטח המיועד להפקעה
והוא יהיה ברוחב עד 4.5 מ', ובשטח שלא יעלה על 115
מ"ר. כמו-כן תוקם קולונדה ברוחב 4.00 מ' בחזית
לרח' הירקון בשטח קומת הקרקע, כמצוין בתשריט
ובנספח הבינוי. בתחום הקולונדה תינתן זיקת הנאה
למעבר לציבור.

2. תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת ההפקעה ורישום
זיקת הנאה למעבר לציבור בשטח הקולונדה. תנאי למתן
תעודת גמר יהיה רישום ההפקעה ע"ש העיריה ורישום
בפועל של זיקת ההנאה למעבר לציבור בלשכת רישום
המקרקעין.

5. חלקה מס' 21 בגוש 6914
(מלון "סבוי" - גאולה 5)

בנוסף לאמור בתכניות הראשיות החלות בתחום החלקה,
יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:

(א) תכליות מותרות:

מלונאות.

(ב) זכויות הבניה:

תותר תוספת שטחים עיקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא
יעלה על 160 מ"ר ותוספת שטחי שרות מעל פני הקרקע בשטח
שלא יעלה על 50 מ"ר.

(ג) גובה הבנין:

תותר תוספת קומה אחת מעל 7 הקומות הקיימות.

ד) קווי בניין:

קווי הבניין לתוספת יהיו כמסומן בנספח הבינוי. כמו-כן תותר הקמת מדרגות חרום בחזית מזרחית בקו בנין שלא יפחת מ-1.0 מ'.

**6. חלקה מס' 94 בגוש 6905
(מלון "אדיב" - מנדלה 5)**

בנוסף לאמור בתכניות הראשיות החלות בתחום החלקה, יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:

א) תכליות מותרות:

מלונאות.

ב) זכויות הבניה:

תותר תוספת שטחים בקומת הקרקע בשטח עיקרי שלא יעלה על 130 מ"ר.

ג) קווי בנין:

קווי הבנין לתוספת יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

**7. חלקה מס' 2, 130 בגוש 6907
(מלון "ימית" - הירקון 79)**

בנוסף לאמור בתכניות הראשיות החלות בתחום החלקה, יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:

א) תכליות מותרות:

במרתפים המסומנים בנספח הבינוי יותרו שימושים לצרכי 'המלון כגון כתי אוכל, אולמות כנסים, מסחר ומועדוני ספורט ובריאאות.
תותר יציאה נוספת במדרגות ממרתף מס' 3 במפלס 8.00 + אל הכיכר ברח' הירקון במפלס 11.30 +, כמסומן בנספח הבינוי.

ב) זכויות הבניה:

תותר המרה של שטחי מרתפים קיימים לשטח עיקרי, כשטח שלא יעלה על 550 מ"ר.

ג) הוראות נוספות:

תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור על-פי תכנית 1614 על שינוייה על-שם עיריית תל-אביב - יפו, ותנאי לתעודת גמר יהיה רישומם בפועל.

**8. חלקות 6, 214 בגוש 6968
(מלון "בזל" - רח' הירקון 156)**

בנוסף לאמור בתכניות הראשיות החלות בתחום החלקה, יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:

א) תכליות מותרות:

מלונאות.

(ב) זכויות הבניה:

תותר תוספת שטחים מעל פני הקרקע בשטח עיקרי שלא יעלה על 1,510 מ"ר ושטח שירות שלא יעלה על 1,075 מ"ר. כמו-כן תותר תוספת בניה מתחת לפני הקרקע בשטח עיקרי שלא יעלה על 90 מ"ר ושטח שירות שלא יעלה על 2,165 מ"ר.

(ג) גובה הבנין:

תותר הקמת 5 קומות מעל 8 הקומות הקיימות (כולל קומת הקרקע) וכן השלמת הקומה השמינית החלקית הקיימת.

(ד) קוי בנין:

קוי הבנין לתוספת יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

(ה) הוראות נוספות:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי על-ידי הועדה המקומית.
 2. השטח המסומן בתשריט לדרך הינו שטח המיועד להפקעה והוא יהיה ברוחב עד 5.0 מ', ובשטח שלא יעלה על 48 מ"ר. כמו-כן תוקם קולונדה ברוחב 3.00 מ' בחזית לרח' הירקון, כמצוין בתשריט. בתחום הקולונדה תינתן זיקת הנאה למעבר לציבור.
 3. תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת ההפקעה ורישום זיקת הנאה למעבר לציבור בשטח הקולונדה. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום ההפקעה ע"ש העיריה ורישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביטול השטחים במבנה הקיים המשמשים לפעילות רפואית.
9. חלקה מס' 148 בנוש 6901
(מלון "מלודי" - רח' הירקון 220)

בנוסף לאמור בתכניות הראשיות החלות בתחום החלקה, יחולו לגבי החלקה ההוראות הבאות:

(א) תכליות מותרות:

מלונאות.

(ב) זכויות הבניה:

תותר תוספת שטחים עיקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 640 מ"ר. בשטח זה יכללו שטחים לסגירת מרפסות בקומות הקיימות ושטחים להשלמת קומת הקרקע. כמו-כן תותר הקמת תוספת שטחי שירות על-קרקעיים בשטח שלא יעלה על 96 מ"ר.

(ג) גובה הבנין:

תותר תוספת 3 קומות מעל 5 הקומות הקיימות.

מאוסרת

ד) קוי בנין:

קוי הבנין לתוספת יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

ה) הוראות נוספות:

- 1) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי על-ידי הועדה המקומית.
- 2) השטח המסומן בתשריט לדרך הינו שטח המיועד להפקעה והוא יהיה ברוחב עד 3.0 מ', ובשטח שלא יעלה על 38 מ"ר.

ב. חלקות לשינוי יעוד למלונאות:

כללי: החלקות הכלולות בסעיף זה הינן חלקות המיועדות בתכנית הראשית למגורים או למסחר. השטחים המסומנים בתשריט בצבע צהוב ומסגרת חומה הינם אזור מלונאות ונופש וההוראות בסעיף זה תחולנה על החלקות להלן.

1. תכליות מותרות:

- א. בקומות המרתף: שטחים ציבוריים למלון, חניה, וכן שטחי השירות על-פי תקנות חישוב שטחים.
- ב. בקומת קרקע: שטחים ציבוריים למלון, בתי-אוכל, מסחר.
- ג. בקומות עליונות: חדרי מלון.

2. זכויות הבניה:

- א. זכויות הבניה תהינה כמפורט להלן לגבי כל חלקה או מגרש.
- ב. תותר העברה של שטח עיקרי מעל פני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר.

3. גובה:

- א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5.5 מ' מעל מפלס המדרכה בכניסה למבנה.
- ב. מספר הקומות יהיה כמפורט לכל חלקה להלן.

4. קווי בנין:

- א. מרתפים: תותר הקמת מרתפים עד גבול המגרש בתנאי הבטחת מקום לבית גידול מתאים לעצים בוגרים.
- ב. לשאר חלקי המבנה: על-פי הפרוט בנספח הבינוי.

5. הוראות נוספות:

- א. (1) בחלקות בהן מצוין כי קיים מבנה לשימור תותר תוספת בניה כמצוין בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
- (2) המבנה יתועד כמסמך תעוד ושימור (להלן "מסמך התעוד") אשר יכלול שרטוטים, צילומים ומלל הכוללים תכניות, תעוד התפתחות המבנה וחוו"ד של אדריכל העוסק בשימור. מסמך התעוד יובא לאישור מהנדס העיר.
- (3) חלה חובה של שימור ושיפוץ המבנים לשימור בהתאם למסמך התעוד.
- (4) כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת המבנה לשימור, תעשה באישור מה"ע ובהתאם להוראות מסמך התעוד.

1. חלקה מס' 5 בגוש 6968
(רח' הירקון 162 ת"א)

(א) זכויות הבניה:

1. יותרו שטחים עיקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 1,790 מ"ר וכן יותרו שטחי שירות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 537 מ"ר.

2. יותרו שטחי שירות מתחת לפני הקרקע בשטח שלא יעלה על 1,200 מ"ר.

(ב) גובה הבניין:

1. תותר הקמת מבנה בגובה שלא יעלה על שתי קומות מרתף, קומת קרקע, חמש קומות נוספות וקומת גג חלקית.

(ג) הוראות נוספות:

1. השטח המצוין בתשריט כשטח לדרך מיועד להפקעה. בחזית המגרש לרחוב הירקון תופקע רצועת שטח ברוחב של עד 2.0 מ' ובשטח שלא יעלה על 35 מ"ר.

2. חלקה מס' 37 בגוש 7422
(רח' לילנבלום 9 ת"א)

(א) זכויות הבניה:

1. יותרו שטחים עיקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 1,500 מ"ר וכן שטחי שירות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 320 מ"ר.

2. יותרו שטחי שירות תת-קרקעיים בשטח שלא יעלה על 1300 מ"ר.

(ב) גובה הבניין:

1. באגף לשמור (כמסומן בנספח הבינוי המנחה): שתי קומות מעל קומת קרקע.

2. באגף החדש (כמסומן בנספח הבינוי המנחה): חמש קומות מעל קומת קרקע ו-3 מרתפי חניה.

(ג) קוי בניין:

1. תותר הבלטת הקומות מעל קומת הקרקע באגף החדש מעבר לקו האגף לשימור הקיים, כמצוין בנספח הבינוי.

(ד) הוראות נוספות:

1. המבנה הקיים הינו מבנה לשימור. תנאי להיתר הבניה יהיה כמפורט בפרק ב' סעיף 5 ס"ק ג' לעיל.

3. חלקה מס' 20 בגוש 6914
רח' גאולה 3 ת"א

(א) זכויות בניה:

1. יותרו שטחים עיקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא
יעלה על 1,045 מ"ר וכן שטחי שירות מעל פני הקרקע
בשטח שלא יעלה על 280 מ"ר.

2. יותרו שטחי שירות מתחת לפני הקרקע בשטח שלא
יעלה על 470 מ"ר.

(ב) גובה הבנין:

1. תותר הקמת קומת קרקע ו-7 קומות מעל קומת מרתף אחת.

4. חלקה 27 בגוש 6907
רח' הירקון 72 ת"א

(א) זכויות הבניה:

1. יותרו שטחים עיקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא
יעלה על 1750 מ"ר ושטחי שירות מעל פני הקרקע בשטח
שלא יעלה על 450 מ"ר.

2. יותרו שטחי שירות מתחת לפני הקרקע בשטח שלא
יעלה על 1,800 מ"ר.

(ב) גובה הבנין:

1. תותר הקמת קומת קרקע ו-6 קומות מעל 3 קומות מרתף.

(ג) הוראות נוספות:

1. השטח המסומן בתשריט לדרך הינו שטח המיועד להפקעה
והוא יהיה ברוחב של עד 4.5 מ', ובשטח שלא יעלה על
90 מ"ר. כמו-כן תוקם קולונדה ברוחב 4.00 מ' בחזית
לרח' הירקון, כמצוין בתשריט. בתחום הקולונדה תינתן
זיקת הנאה למעבר לציבור.

2. תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת ההפקעה ורישום
זיקת הנאה למעבר לציבור בשטח הקולונדה. תנאי למתן
תעודת גמר יהיה רישום ההפקעה ע"ש העיריה ורישום
בפועל של זיקת ההנאה למעבר לציבור כלשכת רישום
המקרקעין.

5. חלקה 2 בגוש 6909
טרומפלדור 4

(א) זכויות הבניה:

1. יותרו שטחים עיקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא
יעלה על 1,615 מ"ר וכן שטחי שירות מעל פני הקרקע
בשטח שלא יעלה על 350 מ"ר.

2. יותרו שטחי שירות מתחת לפני הקרקע בשטח שלא
יעלה על 920 מ"ר.

מאושרת

(ב) גובה הבנין:

תותר הקמת קומת קרקע ו-7 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף.

6. חלקה מס' 49 בגוש 6962
רח' יורדי הסירה 16 ת"א

(א) זכויות הבניה:

יותר שטחים עיקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 810 מ"ר וכן שטחי שירות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 180 מ"ר.
כמו כן יותר שטחי שירות מתחת לפני הקרקע בשטח שלא יעלה על 560 מ"ר.

(ב) גובה הבנין:

תותר הקמת 6 קומות מעל קומת קרקע ו-2 מרתפים תת-קרקעיים.

7. חלקה מס' 68 בגוש 6905
רח' הירקון 90 א'.

(ב) זכויות הבניה:

יותר שטחים עיקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 1,235 מ"ר וכן שטחי שירות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 620 מ"ר.
כמו כן יותר שטחי שירות מתחת לפני הקרקע בשטח שלא יעלה על 1,000 מ"ר.

(ג) גובה הבנין:

תותר הקמת מבנה בשתי חלופות, כמצוין בנספח הבינוי:
7 קומות מעל קומת קרקע ו-3 מרתפים תת-קרקעיים או
10 קומות מעל קומת קרקע ו-3 מרתפים תת-קרקעיים.

(ד) קוי בנין:

קוי הבנין יהיו כמסומן בנספח הבינוי, בשתי חלופות.

(ה) הוראות נוספות:

השטח המסומן בתשריט לדרך הינו שטח המיועד להפקעה והוא יהיה ברוחב עד 3.50 מ' ובשטח שלא יעלה על 55 מ"ר.

8. חלקה מס' 67 בגוש 6905
רח' הירקון 92.

בנוסף לאמור בתכנית הראשית, ישונו קוי הבנין לחלקה זו כמתואר בנספח הבינוי לחלקה מס' 68 בגוש 6905 (רח' הירקון 90 א') בשתי חלופות. השטח המסומן בתשריט לדרך הינו שטח המיועד להפקעה והוא יהיה ברוחב עד 3.50 מ' ובשטח שלא יעלה על 55 מ"ר.

ג. חלקה ליעוד מגורים או מלון.

1. חלקה 3 בגוש 6909
טרומפלדור 6 ת"א

השטח המסומן בצבע תכלת וקווים אלכסוניים כחולים הינו
אזור מגורים ב-1, ותותר בו הקמת מבנה למלון או למגורים,
וחלות לגביו ההוראות הבאות:

(א) תכליות מותרות:

תותר הקמת מבנה למלונאות או למגורים. בקומת הקרקע
יותרו שימושים מסחריים הקימים בפועל ובהיתר.

(ב) זכויות הבניה:

1. למטרת מלונאות, יותרו שטחים עיקריים מעל פני-הקרקע
בשטח שלא יעלה על 1,730 מ"ר וכן שטחי שירות מעל
פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 450 מ"ר.
כמו כן יותרו שטחי שירות מתחת לפני הקרקע בשטח שלא
יעלה על 1,200 מ"ר.
2. לחילופין, למטרת מגורים, יותרו שטחים עיקריים מעל
פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 1,055 מ"ר וכן שטחי
שירות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר.
כמו כן יותרו שטחי שירות מתחת לפני הקרקע בשטח שלא
יעלה על 630 מ"ר.

(ג) גובה הבנין:

במבנה הקיים לשימור 2 קומות מעל קומת קרקע. בתוספת
החדשה תותר, למטרת מלונאות, הקמת עד 7 קומות וקומה
חלקית מעל קומת קרקע ו-3 מרתפי חניה. למטרת מגורים
תותר הקמת עד 5 קומות וקומה חלקית מעל קומת קרקע
ומרתף חניה אחד.

(ד) הוראות נוספות:

1) השטח המסומן בתשריט לדרך הינו שטח להפקעה. בחזית
המגרש לרחוב הירקון תופקע רצועת שטח ברוחב משתנה
כמצוין בתשריט עד לקיר המבנה הקים ובשטח שלא יעלה
על 81 מ"ר.

2) המבנה הקיים הוא מבנה לשמור. תנאי להיתר הבניה
יהיה כמפורט בפרק ב' סעיף 5 ס"ק ג' לעיל.

ד. חלקה למגורים עם תוספת מלונאות.

1. חלקה מס' 30 בגוש 6905
רח' הירקון 106 פינת פרישמן 6

השטח המסומן בצבע תכלת וקווים אלכסוניים כחולים הינו
אזור מגורים ב-1 ותותר בו תוספת למלונאות, וחלות לגביו
ההוראות הבאות:

(א) תכליות מותרות: תוספת בניה למלונאות.

(ב) זכויות הבניה:

תותר תוספת בניה מעל מבנה קיים בשטח עיקרי מעל פני
הקרקע שלא יעלה על 860 מ"ר וכן תוספת שטחי שירות מעל
פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.

ג) גובה הבנין:

תותר הקמת 3 קומות נוספות מעל המבנה הקיים.

ד) קוי הבנין:

קוי הבנין יהיו כמסומן בנספח הבינוי המנחה.

ה) הוראות נוספות:

1) תוקם קולונדה ברוחב 4.00 מ' בחזית לרח' הירקון,
כמצוין בתשריט. בתחום הקולונדה תינתן זיקת הנאה
למעבר לציבור.

2) תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת רישום זיקת הנאה
למעבר לציבור בשטח הקולונדה. תנאי למתן תעודת גמר
יהיה רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר לציבור
בלשכת רישום המקרקעין.

11. הוראות נוספות:

1. הבניה החדשה מכוח תכנית זו (למעט סעיף ג' 10.10 ס"ק ב.2)
מיועדת לשימושי מלונאות בלבד, והיא תתוכנן על פי הנחיות
משרד התיירות או הנחיות הועדה המקומית אשר תהיינה בתוקף
בעת מתן היתרי הבניה.

2. במבנים קיימים עם תוספת בניה על-פי תכנית זו (סעיף א'
ג' ו-ד'), יהיו קוי הבנין לתוספת המוצעת בהתאם לתשריט
ונספח הבינוי. קוי בנין למבנה הקיים יהיו על פי התכנית
הראשית.

במגרשים לשינוי יעוד (סעיף ב') קוי הבניה יהיו בהתאם
לתשריט ולנספח הבינוי ולהוראות המפורטות לכל חלקה.

3. שטחים הנזכרים בתכנית הראשית המיועדים לצרכי ציבור,
מיועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית ת"א-יפו.

4. השימושים המפורטים להלן יכללו במנין השטחים העיקריים:
בקומות התחתונות - מבואה, טרקלין, קבלה, בר, משרדי מלון,
חנויות, חדרי ישיבות, חדרי אוכל לאורחים ועובדים, שרותים
ציבוריים לאורחים ועובדים.
בקומות העליונות - חדרי המלון בלבד (החדר וחדר השרותים).

5. בנוסף לשטחי השרות העל-קרקעיים המפורטים בהוראות דלעיל,
תותר בניה על גג המבנה לשטחי שרות ומתקנים טכניים כמו
מדרגות, מעליות, מזוג אויר, וכו'. בשטח שלא יעלה על 25%
משטח הגג.

6. תותר הקמת ברכות שחיה בתחום המגרש או על גג המבנה, בכפוף
להנחיות השרות לאיכות הסביבה של עת"א.

7. מספר הקומות כמפורט בתכנית זו בכל חלקה תחשבנה כדרישה ארכיטקטונית על-פי תכנית זו.
8. נספח הבינוי הינו נספח מנחה והוא יקבע לענין קווי הכנין ומספר הקומות.

12. תנאים למתן היתר בניה:

1. הסדרי החניה, הפריקה והטעינה, הכניסות והיציאות של כלי הרכב ומס' מקומות החניה יהיו באישור אגף התנועה של עיריית ת"א-יפו ובהתאם לתקן החניה אשר יהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
2. כתנאי להיתר בניה תהיה רשאית הועדה המקומית לדרוש הריסת כל חריגות הבניה במבנה הקיים.
3. כתנאי להיתר בניה במבנים קיימים, תהיה רשאית הועדה המקומית לדרוש את שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור השרות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו, בכל הנוגע לטיפול במערכות הטכניות של המבנה, במתקני אשפה ובמניעת מטרדים.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רשום "הערת אזהרה על הצורך בהסכמה" בלשכת רישום המקרקעין לטובת עיריית ת"א-יפו, בנוסח כפי שיקבע על-ידי הועדה המקומית.
6. תנאי למתן היתר בניה תהיה התחייבות בעל הקרקע/היזם, לשביעות רצון מהנדס העיר, להבטחת השימוש המלונאי בלבד.
7. הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית, לרבות: הוצאות עריכתה ובדיקתה בשלבים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, הוצאות מיחשוב ועזרים שונים, הוצאות פרסומים ורישומים נדרשים, הוצאות אדמיניסטרטיביות שונות, וכל הוצאה אחרת הנדרשת להכנת התכנית ולאישורה. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, מיום תשלום ההוצאות הנ"ל ע"י העירייה ועד ליום פרעונן ע"י הבעלים/היזמים/מבקשי ההיתר.

13. יחס לתכניות תקפות:

1. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הראשיות על שינוייהן, ובין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.
2. על החלקות הכלולות בסעיף ב' (חלקות לשינוי יעוד למלונאות) תחולנה הוראות תכנית זו, בנוסף על האמור בתכניות הראשיות הרלבנטיות לכל חלקה כלהלן:

שם התכנית	ע.ר./י.פ.	תאריך
תכנית מתאר מקומית "מ"	2829	24.6.82
תכנית בנין עיר מס' 38	715	2.9.37
תכנית בנין עיר מס' 44 (תיקון 1941)	1031	18.7.40
תכנית בנין עיר מס' 58 (תוספת 976 שניה)	976	4.1.40
תכנית בנין עיר מס' 60	1031	18.7.40
תכנית מפורטת מס' 280	206	27.12.51
תכנית מפורטת מס' 615	882	19.10.61
תכנית מפורטת מס' 939 על שינוייה	1197	8.7.65
תכנית מפורטת מס' 974 על שינוייה	3125	22.11.84
תכנית מפורטת מס' 998	1579	20.11.69
תכנית מפורטת מס' 1180	1556	2.10.69
תכנית מפורטת מס' 1200	2123	3.7.75
תכנית מפורטת מס' 1211 על שינוייה	1673	12.11.70
תכנית מפורטת מס' 1390	1750	26.8.71
תכנית מפורטת מס' 1614 על שינוייה	2097	13.3.75
תכנית מפורטת מס' 1894	2589	20.12.79
תכנית מפורטת מס' 2510	4161	11.11.93
תכנית מפורטת מס' 2612	4392	17.3.96

3. במידה וניתן היתר בניה לחלקה הכלולה בפרק ב' לעיל, על-פי התכנית הראשית, יפקעו הוראות תכנית זו החלות בתחום החלקה.

4. על תכנית זו תחול בתחומה תכנית מתאר "ג" - "בניה על גגות בתים", למעט סעיף 9 (חדרי יציאה לגג).

5. על תכנית זו תחול בתחומה תכנית מתאר "ע - מרתפים", למעט סעיף 9 הדן בקוי בנין למרתפים.

מאוסרת

תכנית מפורטת מס' 2770 -
מלונות II
דף מס' 16 מתוך 16 דפים

14. זמן ביצוע:

1. הוראות תכנית זו תהינה בתוקף למשך 5 שנים מיום אישור תכנית זו. בתום תקופה זו תבוטל התכנית באותן חלקות שטרם ניתן היתר בניה ותחולנה עליהן התכניות הראשיות הרלבנטיות לכל חלקה.

2. הועדה המקומית תהא רשאית להאריך את התקופה בס"ק 1 לעיל בשנתיים נוספות.

15. אישורים:

אדריכלים בע"מ

חתימת המתכנן:

אלי זיו
מנכ"ל
החטיבה למעטת ח"א-רבי

חתימת : יצחק הכהן :

7

חתימת הועדה:

משרד הפנים מהוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' <u>3390/א</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>21-6-99</u> לאשר את התכנית.
שם <u>לסקר</u>
נציג הועדה המחוזית

1.2

מספרנו: תבע-צר-3390 (99)