



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0181362

תא/4340 טיילת דוד תל אביב/מלון קמפינסקי

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית



אישורים

עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0181362 תא/מק/4340 מגדלי טיילת דוד שינוי לתכנית 2077 א'		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
דורון שפי	תאריך 27/07/2016	פרוטוקול 16-0018
החלטה 5	מ"מ וסגן ראש העירייה	עו"ד
יו"ר ועדת המשנה	מנהל האגף	מנהל האגף
תאריך	עו"ד	עו"ד

דברי הסבר לתכנית

שטח התוכנית מצוי ברחוב הירקון מס' 51 בתל-אביב, וחלה עליו תוכנית תא/2077/א', שנועדה להקמת מתחם משולב למלונאות, מגורים ומסחר. לפי תוכנית תא/2077/א' מותרת הקמה של שני מגדלים בני 25 קומות (האחד למגורים והאחר למלונאות) על גבי מבנה תחתון בן 3 קומות המיועד למלונאות מסחר.

בשל הצורך הגובר והולך בחדרי מלון מוגשת תוכנית זו שנועדה להגדיל את שטחי המלונאות בהיקף של 2,300 מ"ר לצורך תוספת של כ-40 חדרי אירוח ומרפסות למבנה המלון. כן מציעה התוכנית תוספת שטח עבור מרפסות לדירות המגורים, על-מנת לשפר את הבינוי המאושר, ליצור הצללה ולהקטין את עומס החום. וכן להגביה את גובה הבניינים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/4340 טיילת דוד תל אביב/מלון קמפינסקי
		מספר התכנית	507-0181362
1.2	שטח התכנית		7.788 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) (1) (1) (א) (3), א62 (א) (1) (3) (א)
	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**

קואורדינטה X 178011

קואורדינטה Y 664691

1.5.2 תיאור מקום בין רחוב הרברט סמואל (ממערב) לרחוב הירקון (ממזרח) ובין חלקות מס' 1-3 בגוש 6909 (מצפון) לבין רחוב הירדן (מדרום)**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	הירקון	51	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6909	מוסדר	חלק	5-6, 8-13	2, 4, 7

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/2077/א'	1

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/13 ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	2954		25/08/1983
תמא/4 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 2. הוראות תכנית תמא/4 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
תא/1714	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1714 ממשיכות לחול.	2187	1066	22/01/1976
תא/2077 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2077 א ממשיכות לחול.	5452	225	03/11/2005
תא/2770	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2770 ממשיכות לחול.	4855	2649	13/02/2000
תא/44	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/44 ממשיכות לחול.	1142		20/11/1941
תא/60	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/60 ממשיכות לחול.	1142		20/11/1941
תא/ע/1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1. הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה פייגין		/ גליון		מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה פייגין		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנין	23/08/2015	יהודה פייגין	23/08/2015	1	1:250	מחייב	בינוי
לא		24/08/2015	אלי גיאן	12/04/2015	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	09/06/2015	יהודה פייגין	18/03/2015	1	1:250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלעמיים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
yaoav@classic9.com	03-5454218	03-5464211	250	הירקון	תל אביב- יפו	אסבליסמנט נהל			פרטי	

1.8.2.2

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
yoav@classic9.com	03-5454218	03-5464211	250	הירקון	תל אביב-יפו	אטביליסמנט נחל			בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצועי/תואר
feigim@feigim arch.co.il		03-6738478	19	מעלה הצופים	רמות גן	פיגין אדריכלים בע"מ	07199	יהודה פיגין	עורך ראשי	אדריכל
landuse@bez eqint.net	03-5617659	03-5615155	28	(1)	תל אביב- יפו	לודיו בע"מ	35830	אלי גיאן	יועץ תחבורה	מתנדט
	09-7493080	09-7493048	1	ברעם	כוכב יאיר		580	יאיר שליה	מודד	מודד

(1) כתובות: תל-אביב.

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
המבנה התחתון	מבנה בן 3 קומות שמיועד לשימושים של מלונאות ומסחר
המבנים העליונים	שני המגדלים מעל המבנה התחתון
מבנה המגורים	המבנה הצפוני מיועד למגורים
מבנה המלון	המבנה הדרומי מיועד למלונאות

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**

הגדלת מלון טיילת דוד תל-אביב באמצעות תוספת שטחי בניה וגובה לבניין וכן תוספת שטחים עבור מרפסות של מבנה המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי למבנה המלון בהיקף של 2,300 מ"ר עבור שטחים מלונאיים ומרפסות למבנה המלון. לפי סעיף 62 א(א)1(3)(א) לחוק.
2. תוספת שטח עיקרי למבנה המגורים בהיקף של 2,500 מ"ר עבור מרפסות לדירות המגורים, על-מנת ליצור הצללה ולהקטין את עומס החום. לפי סעיף 62 א(א)1(1)(א) לחוק.
3. תוספת גובה של כ- 26 מטרים למבנה המלון (לא כולל גרעין עליה לגג העליון בגובה של כ- 5 מטרים) כמתואר בנספח הבינוי לפי סעיף 62א(א)4.
4. תוספת 1 קומה למבנה המלון כמתואר בניספח הבינוי לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.
5. תוספת גובה של כ- 19 מטרים למבנה המגורים ועוד כ- 5 מטר למתקן ניקוי חלונות כמתואר בנספח הבינוי. לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.
6. הקמת בריכות שחיה פרטיות בסוויטות המלונאיות ובמרפסות של דירות המגורים. לפי סעיף 62א(א)5 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		7.788					
סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות	
				מפורט	מתארי		
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	12,700	+2,300	15,000		אין מגבלה על מספר החדרים תוספת 2,000 מ"ר עבור שטחים מלונאיים עיקריים פנימיים ו- 300 מ"ר למרפסות.	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	200	-100	100			
מגורים (מ"ר)	מ"ר	12,700	+2,500	15,200		תוספת השטח מיועדת למרפסות בלבד	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	3,000		3,000		לפי סעי' 10 להוראות תוכנית תא/2077א', שטחי המסחר מתקבלים ע"י המרה של עד 1,500 מ"ר מתוך שטחי המגורים ועד 1,500 מ"ר מתוך שטחי המלונאות	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	3	זיקת הנאה	מגורים ותיירות	1
טיילת	2	קו בנין עילי	מגורים ותיירות	1
מגורים ותיירות	1	תחום הסביבה החופית	טיילת	2
		תחום הסביבה החופית	מגורים ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				
יעוד	מ"ר	אחוזים		
דרך קיימת	512.82	6.58		
מגרש מיוחד	6,650.62	85.39		
שטח טיילת	625.34	8.03		

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	7,788.78	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	512.83	6.58
טיילת	625.34	8.03
מגורים ותיירות	6,650.62	85.39
סה"כ	7,788.79	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	3,332.91

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
	א. בהתאם לסעיף 10 להוראות תוכנית תא/2077/א' ב. החזית המערבית של המבנה התחתון הפונה לכיוון רח' הרברט סמואל וליים בקומת הקרקע, תשמש לשירותים מלונאיים הפתוחים לכלל הציבור, בגון- מסעדה, בר וכיוצ"ב. ג. יותר שימוש בגג המלון לצורכי מלונאות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי א. הבינוי יכלול מבנה תחתון ומעליו שני מבנים עליונים, האחד למגורים והאחר למלונאות, בהתאם לעקרונות הבינוי בנספח הבינוי. לא ניתן יהיה להמיר שטחים המיועדים למלונאות לשטחי מגורים. ב. לעת מתן היתר בניה יותרו שינויים באישור מהנדס העיר, ובלבד שלא תהא בהם משום פגיעה בעקרונות הבינוי המפורטים בנספח הבינוי ובהיתר הבניה שניתן להקמת המבנים לפי תוכנית תא/2077/א'. ג. תותר הבלטה של מרפסות וקורות מעבר לקו בניין, כולל אפשרות להקמת קורות בין המרפסות הזיזיות (המאפשרות לפי סעיף 10.1 ד' להוראות תוכנית תא/2077/א') מעבר לקו הבניין. גובה המבנים כפוף לאישור מינהל התעופה האזרחי ומשרד הביטחון. ד. לא תותר תוספת גובה מעבר לגובה הבינוי שהותר בתכנית זו, וסטיה מגובה זה תהווה סטיה ניכרת לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. תכנון המלון יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. ו. יחידות המלון לא יירשמו כיחידות נפרדות ולא יימכרו כיחידות נפרדות. ז. לא יותקנו חיבורים נפרדים למים ו/או חשמל ליחידה מיחידות המלון. ח. נספח הבינוי יהיה מחייב ביחס להיבטים הבאים: (1) עקרונות נספח הבינוי בנוגע לאופן קירוי השטחים הציבוריים; (2) עקרונות נספח הבינוי בנוגע למעברים הציבוריים החופשיים; (3) קביעת שני מבנים נפרדים, האחד למלונאות והשני למגורים; (4) כניסה חופשית לציבור לפונקציות המלונאיות השונות במפלס הכניסה, ולפונקציות המסחריות בקומת הכניסה של מבנה המגורים; (5) איסור סגירות חורף.
4.2	טיילת
4.2.1	שימושים
	מדרכה, טיילת ציבורית, נטיעות וגינון.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ויתר השימושים המותרים לפי סעיף 1 לחוק.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לזוגים	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעד	
							מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת						
ציד- שמאלי	מתחת לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			מלונאות (אכסון מלונאי) מגורים	מגורים ותיירות
(9)	4	(8) 31	(7) 110.8		(6)	950	34375	(4) 10875	(3)	8500	(2) 15000	(1) 7256	1		
(9)	4	(11) 28	(7) 102.9	13.8	100		34575	(4) 10875	(3)	8500	(1) 15200 (10)	(1)	1		

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (9)	אחורי (9)	1	מגורים ות"ירות מגורים (אכסון מלונאי) מגורים
(9)	(9)	1	מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצע המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו

הערות ברמת הטבלה:

1. ניתן להמיר עד 1500 מ"ר שטחי מלונאות למסחר ועד 1500 מ"ר שטחי מגורים למסחר, סה"כ 3000 מ"ר שטח מסחר (לפי סעיף 10ב' להוראות תוכנית תא/2077).
2. גבולות המגורים בתשריט מצב קיים הינם עפ"י תכנית מספר תא/2077 N.

וגבולות המגרשים בתשריט מצב מוצע הינם על-פי התכנית לצרכי רישום מסי 1709/2014 שאושרה ע"י המרכז למיפוי ישראל.

הערות לסבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע:

- (1) שטח המגרש כולל גם את השטח המיועד לטיילת.
- (2) 300 מ"ר שטחים עיקריים מתוך שטח המלונאות מיועדים למרפסות.
- (3) מותרים גם שטחים עיקריים נלווים לפי תוכנית תא/1 על שינוייה.
- (4) בנוסף לשטחי חשירות המפורטים בטבלה מותרים גם שטחי שירות נלווים לפי תוכנית תא/1 על שינוייה.
- (5) תכנית מגדלים.
- (6) ללא מגבלה.
- (7) הגובה אינו כולל גרעין מעלית בודדת, מתקני ניקוי ומתקנים טכניים בגובה של 5 מטר.
- (8) מספר הקומות העליונות למכנה המלון הינו 31 וכולל: 2 קומות מסד', 27 קומות טיפוסיות ו-2 קומות סכניות.
- (9) כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- (10) 2,500 מ"ר שטחים עיקריים מתוך שטחי המגורים מיועדים למרפסות מקורות. בנוסף לשטחים האמורים בטבלה, תותר הקמת שטח של 12 מ"ר מרפסת לדירה, דהיינו 1,200 מ"ר נוספים למרפסות מקורות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) ותיקון(ה) ותיקון(ו), התשע"א-2011.
- (11) מספר הקומות העליונות למבנה המגורים הינו 28 וכולל: 2 קומות מסד', 1 קומה מפלשית, 23 קומות טיפוסיות וקומה סכנית/חדרי יציאה לגג.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	התנאים למתן היתר בניה יהיו כדלקמן: 1. רישום הערה לטובת עיריית תל-אביב- יפו המבטיח את השימוש בשטחים המיועדים למלונאות, לשימושים מלונאים בלבד. 2. התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על-שם העירייה. 3. התחייבות לרישום זיקות הנאה לטובת הציבור. 4. תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור רת"א לעניין גובה הבניה המבוקש ככל שהוא יחרוג מעבר לגובה המאושר בתוכנית 2077א. במידה ומגבלת הגובה תהיה קיימת בעת הוצאת היתר הבניה יבוטלו זכויות הבניה שלא ניתן לממש בשל המגבלות.
6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס
	התנאים למתן היתר אכלוס יהיו כדלקמן: 1. רישום בפועל של השטחים הציבוריים על שם העירייה. 2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
6.3	תנועה
	החניה תהיה לפי התקן המחייב לעת הוצאת היתר בניה
6.4	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות עיריית תל אביב ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
6.5	זיקת הנאה
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מועד משוער לביצוע התוכנית יהיה 7 שנים מיום תחילתה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:

אטבליסמנט נהל

שם ומספר תאגיד:
אטבליסמנט נהל 560007619

אטבליסמנט נהל

שם ומספר תאגיד:
אטבליסמנט נהל 560007619

חתימת
מנכ"ל (1995) נהל
מנכ"ל המשרד
03-673476

שם ומספר תאגיד:
פייגין אדריכלים בע"מ 512243676