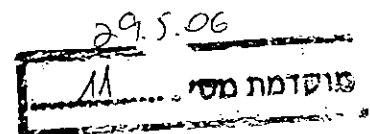
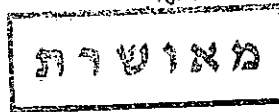


5006678

תכנית מפורטת מס' תא/2187 ב'
"מלון פורום פאלאס" עמוד 1 מתוך 8



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' תא/2187 ב' - "מלון פורום פאלאס"

שינוי מס' 1 לשנת 1987 של תכנית מפורטת מס' 242

ושל תכנית מפורטת מס' 1253

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' תא/2187 ב' - "מלון פורום פאלאס" - שינוי מס' 1 לשנת 1987 של תכנית מפורטת מס' 242 - "מלון גרידל", ותכנית מפורטת מס' 1253 - "מגרש מיוחד למלון שרתון".
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), גיליון תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט"), נספח בינוי ונוף בקנה מידה 1:500, נספח תנועה בקנ"מ 1:500.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית:
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את חלקה 31 וחלקים מחלקה 38 בגוש 6966, וחלק מחלקה 150, 157 ו-170 בגוש 6962.
רח' הירקון פינת רח' חבקוק.
4. שטח התכנית:
כ-15.4 דונם.
5. יזום התכנית:
אטבליסמנט נהל.
6. בעל הקרקע:
עיריית תל אביב - יפו, בחכירה לאטבליסמנט נהל.
7. עורך התכנית:
יהודה פייגין אדריכלים.
8. מטרות התכנית:
1. לאפשר הקמת בית מלון תוך הבטחת המשך ציר שד' נורדאו וחיבורו לטיילת הים, כל זאת ע"י:

- א. שינוי היעודים מ"מגרש מיוחד", "טיילת חוף ים" ו"חניה" ל"מלונאות ונופש", "שטח פרטי פתוח" ו"שטח ציבורי פתוח".
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה בשטח התכנית למלון בשטח עיקרי של 34,850 מ"ר.
- ג. פתרון נושאי תנועה וחניה באזור על יד תוספת 300 מקומות חניה על תקנית לציבור בשטח המגרש והרחבת רח' חבקוק מ-15 מ' ל-21.5 מ'. במסגרת הסדרי התנועה ברח' חבקוק שינוי יעוד בחלק מחלקה מס' 150 מ"חניה ציבורית" ל"דרך מוצעת".

2. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 242 -
אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ.
מס' 182 בתאריך 16.8.51 ואת תכנית מפורטת
מס' 1253 - אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה
פורסמה ב.פ מס' 1622 בתאריך 7.5.70
(להלן "התכנית הראשית").

1. מלונאות ונופש (חלק ממגרש מס' 1)
שטח המסומן בצבע קרם מנוקד בנקודות חומות ותחום
בקו חום הוא מגרש המיועד ל"מלונאות ונופש" וחלות
לגביו ההוראות הבאות:

9. אזורי יעוד:

א. תכליות מותרות:

1. בקומות המרתף - שירותי מלון, חניה, מקלטים,
מחסנים, חדרי מדרגות, מעליות, מתקנים
תברואתיים והנדסיים, חדרי שירותים כללים,
הכל על פי תכנית "ע1" על שינויה.
מרתפים, וכן שטחים למטרות עיקריות על פי האמור
בסעיף א.2 ו- ב.2 להלן.
2. בקומות מעל מפלס הקרקע ובקומות המרתף תותר
הקמת חדרי מלון, שטחים ציבוריים של המלון,
כגון אולמות כניסה, אולמות אירועים, מסעדות,
בתי קפה וחנויות, וכמו כן מתקנים ושירותים טכניים
וקומת עמודים מפולשת.
המלון, לרבות גודל חדרי המלון, יהיה בהתאם
לתקנים של משרד התיירות.
בקו הגבול המערבי של מגרש מס' 1 תותר חזית
מסחרית במפלס "השטח הציבורי הפתוח".
כמו כן תותר הקמת חזית מסחרית במפלס הקרקע
בין שטח "מלונאות ונופש" ל"שטח פרטי פתוח"
ול"שטח ציבורי פתוח".

ב. זכויות בניה:

1. זכויות הבניה יהיו על פי הטבלה להלן:

שטחי שירות (מ"ר)	שטחים עיקריים (מ"ר)	
17,500	34,850	מעל הקרקע
47,000		מתחת לקרקע
64,500	34,850	סה"כ

2. תותר העברת שטח עיקרי שמעל פני הקרקע אל
מתחת לפני הקרקע, ובלבד שלא תהיה תוספת בשטחי
השרות הנדרשים הן מעל והן מתחת לפני הקרקע.

3. זכויות הבניה כוללות כ- 600 חדרי מלון.
תכנון המלון, לרבות גודל חדרי המלון, יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ו/או בהתאם לאישור משרד התיירות.
כחלק מהשטחים העיקריים יותרו שטחי מסחר מלונאי שלא יעלו על 3,000 מ"ר,
- ג. גובה המבנה
1. תותר הקמת מבנה למלון בגובה שלא יעלה על גובה המבנה הסמוך שמדרום מלון הילטון ושלא יעלה על 70.0 מ' מעל גובה פני הים כולל קומות טכניות, לא כולל תרנים ואנטנות מעל הגג בכפוף לאישור מנהל התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לגובה המבנה. גובה המבנה התחתון לא יעלה על 26 מ' מעל גובה פני הים.
סימון התרנים והאנטנות בהתאם להנחיות משרד הביטחון ועיריית ת"א.
2. גובה המבנה, הדרוג והנסיגות בכיוונים השונים לא יחרגו מקווי המתאר כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי. לא תהיה חריגה מגובה וקווי הבניין שנקבעו בתכנית, במידה וזכויות הבניה לא נתנות למימוש מלא בשל מגבלות גובה וקווי בניין, יצומצמו שטחי הבניה בהתאם לגובה ולקווי הבניין שנקבעו בתכנית.
3. תותר הקמת 4 מרתפים. טופוגרפיית המגרש תנוצל באופן שיאפשר הקמת קומת מרתף עליון גבוהה מתחת לפני הקרקע לאורך גבול שטח "מלונאות ונופש" עם "שטח פרטי פתוח" ו"שטח ציבורי פתוח" ואילו לאורך רח' חבקוק מותר יהיה לבנותה מעל פני הקרקע בתחום קוי הבניין. לא תותר הפניית מתקנים מטרדיים דוגמת מתקן פליטת אויר משטח המרתפים המוגבהים אל רחוב חבקוק, במפלס הקרקע
בקומת המרתף העליון תינתן אפשרות לבניית קומת ביניים חלקית כחלק מסה"כ השטחים המותרים.
- ד. קווי בנין
1. כמסומן בתשריט, קו הבניין למרתפים בהתאם למסומן בתשריט התכנית בתנאי שלא תהיה כל בליטה מעל פני הקרקע מעבר לקווי הבניין של המבנה. כמו כן, ניתן להרחיב את מרתפי החניה עד מתחת לחלק מרחוב חבקוק, כמסומן בתשריט ובתנאים המפורטים בסעיף 9.5 סעיף קטן ד.
2. לא תותר כל בניה מעבר לקווי הבניין המסומנים בתשריט התכנית.
2. שטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 2)
- שטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא "שטח ציבורי פתוח" וחלות לגביו ההוראות הבאות:
- א. תכליות מותרות:
מדרכה וטיילת ציבורית, בארות מים מלוחים לשימוש המלון באישור נציב המים ואגף המים העירוני.
כל זאת עפ"י תנאים שיקבעו בהסכם שיחתם עם העירייה.

לא יותרו גדרות לאורך החוף והשצ"פ ולא תותר
סגירת חורף בתחום השצ"פ.
לא תותר הפניית מתקנים טכניים ושירותים הנדסיים
אל החוף.

3. שטח פרטי פתוח (חלק ממגרש מס' 1)
שטח המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר ומסגרת ירוקה
כהה הוא "שטח פרטי פתוח" וחלות לגביו ההוראות
הבאות:

א. תכליות מותרות

השטח הפרטי הפתוח ישמש לטיילת ופארק בהמשך
לשדרות נורדאו ולשצ"פ גן העצמאות ובמשטחים
רציפים עם הפיתוח כולו. בשטח פרטי פתוח יותרו
שימושי רווחה ונופש ובין היתר גינון, שבילים
ואלמנטים אומנותיים ובחלק הגובל עם רחוב הירקון
תותר כניסת רכב למלון מרח' חבקוק כמצוין
בסעיף 4 א'.

בכל השטח הפרטי הפתוח תרשם זיקת הנאה לטובת
הציבור כאמור בסעיף 10.3. כמו כן, בתחום שטח זה
תותר הקמת קומות מרתפים תת קרקעיים כמצוין
בסעיף 9.1 סעיף קטן א' 1 ו- א' 2.
לא תותר סגירת חורף בחלקים הפונים להמשך רחוב
נורדאו.

לא יותרו פתחי איורור של החניונים אל המעבר
שבהמשך שדרות נורדאו במפלס הקרקע.

ב. זכויות בניה, גובה וקו בניין

תותר הקמת עד 4 מרתפים תת קרקעיים בגבולות
מגרש מס' 1, גובה המרתף העליון בהתאם למצוין
בסעיף 3 ג' להלן ועל פי התכנית לעיצוב אדריכלי
ותכנית הפיתוח כאמור בסעיף 10.4 ו-10.5 להלן.
הטיילת המהווה המשך רחוב נורדאו תכלול בחלקה
את השטח הפרטי הפתוח שבצד הדרומי של
התכנית, ותהיה ברוחב מינימלי של 15 מ'.
בהתאם למצוין בסעיף 3 ג' להלן לא תותר הבלטת
מרתפים מעל מפלס הקרקע.

ג. בשטח הפרטי הפתוח בתחום התוכנית שמהווה
המשך הטיילת מרחוב נורדאו, יובטח בית גידול
לעצים בוגרים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'. העצים
יינטעו במפלסי הקרקע הסופיים. מיקום העצים,
כמותם, קוטר הגזע וסוגם יפורטו בתכנית לעיצוב
אדריכלי ותכנית הפיתוח.

תכנית מפורטת מס' תא/2187 ב'
"מלון פורום פאלאס" עמוד 5 מתוך 8

4. נספח בינוי ונוף

נספח הבינוי הינו מנחה אך מחייב לגבי גובה במבנים.

5. תנועה וחניה

- א. הגישה והכניסות למבנה יהיו מרחוב חבקוק בלבד.
- ב. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. בנוסף לדרישות התקן ייבנה חניון לציבור, ובו 300 מקומות חניה נוספים.
- ג. שינויים בהסדרי התנועה שבנספח התנועה המנחה יהיו באישור אגף התנועה בעירייה ולא יהוו שינוי לתכנית זו.
- ד. החניה מתחת לשטחים הציבוריים כמסומן בתשריט תוחכר ליזם בתנאים שיסוכמו בהסכם נפרד.
- ה. החניון ינוהל כחניון ציבורי בהתאם לתקנות.

10. הוראות נוספות :

1. רישום והפקעות:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, שימוש חזקה או שיעבוד או כל חפץ, למעט כל המבנים והמתקנים שיתרו במסגרת הסכם עם העירייה, העירייה תהיה רשאית להפקיע את החזקה והבעלות במקרקעין.

2. שטח עתיקות מוכרז

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

3. רישום זיקת הנאה

בתחום "שטח פרטי פתוח" תרשם זיקת הנאה לציבור.

4. תכנית העיצוב האדריכלי ותכנית פיתוח השטח הפרטי הפתוח ובשטח הציבורי הפתוח תכלול את הנושאים הבאים :

- א. עיצוב המבנה לא יחרוג מתחום קווי המתאר כפי שמופיעים בנספח הבינוי.
- ב. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול בין היתר הקמת דופן בנויה לאורך המשך השדרה, בממדים התואמים את הבניה הקיימת בשד' נורדאו, באופן המבטיח השתלבות המבנה בקו הרקיע של המבנים בשדרות. תכנון חזית המבנה יתייחס לשטח הפרטי הפתוח ולשטח הציבורי הפתוח באופן שיגדיר את דופן המבנה, כחלק מעיצוב הנוף ופיתוח השטח. כמו כן, תתייחס תכנית קומת הקרקע לעיצוב כיכר עירונית בכיוון מפגש שדרות נורדאו עם רח' הירקון.

- ג. תכנית פיתוח השטח הציבורי והפרטי הפתוח תכלול טיפול במצוק הכורכר ובמפלסי ההליכה לאורך המושך שדרות נורדאו ולאורך טיילת החוף התחתונה והעליונה, הכל עפ"י הנספח הנופי המנחה והתשריט, תצ"א ודברי הסבר. תכנית הפיתוח תבטיח את הנושאים הבאים: שימור המצוק ושיקומו, מניעת הזרמת מי נגר או מים מכל מקור אחר אל עבר פני המצוק, הבטחת יציבות המצוק, מניעת נזקים למצוק במהלך העבודות, הבטחת רציפות פעולות חוף הרחצה במהלך ההקמה.
- התכנית תקבע גבהים סופיים המותאמים עם תכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח השטח של המבנה.
- ד. בכל מקרה יובטח מבט חופשי לאורך המושך שדרות נורדאו מכיוון רח' הירקון לים, למעט גיזון ואלמנטים אומנותיים אשר ישולבו בתכנית הפיתוח
- ה. תכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח השטח תכלול תכנית מגרש, תכנית קומת קרקע, חזיתות וחתיכים. התכנית תכלול פרטים אופייניים בקנ"מ לפי הצורך, לאורך קווי מגרש מס' 1 במפגש עם מגרש מס' 2 ולאורך המפגש בין השטח ה"פרטי הפתוח" לשטח ל"מלונאות ונופש", שבמגרש מס' 1.
5. ב"שטח הציבורי הפתוח" וב"שטח הפרטי הפתוח" יתקיים רצף בלתי מופרע של נטיעות. שטחי ה"שטח הציבורי הפתוח" וה"שטח הפרטי הפתוח" המהווה המושך של שד' נורדאו יהיה מילוי גנני העומק מינימלי של 1.5 מ'.
6. יבוצע תיאום עם איגוד ערים דן לאיכות הסביבה לנושא מעבר קו השפד"ן.
7. לא תהיה הפניה של מתקנים טכניים ושירותים הנדסיים אל החוף.
8. פתחי אוורור של החניונים אל המעבר שבהמשך שדרות נורדאו ולרחוב חבקוק יתוכננו כך שלא יהיו מטרד לציבור במפלס הקרקע.
9. עבודות הבניה יעשו בהתאם לחוק למניעת מטרדים, וכן בעת הוצאת היתר הבניה ינתנו הנחיות ע"י מהנדס העיר והרשות לאיכוה"ס בעיריית ת"א לצמצום מטרדים בזמן הבניה.
10. המלון יתוכנן בהתאם לתקני משרד התיירות.
11. תכנית הפיתוח הסביבתי תאושר על ידי הולחוף, כולל גבולות הפיתוח מחוץ לתחום התוכנית (השטחים המפותחים בגן העצמאות והירידה לחוף הים) והתכנית לטיפול במצוק.

11. תנאים למתן היתר

1. בנוסף לתנאים אחרים שרשאית הועדה המקומית להתנות על פי חוק, יותנו היתרי בניה, בתחום תכנית זו במילוי ההוראות הבאות:
- א. תאושר על ידי הועדה המקומית תכנית לעיצוב אדריכלי למבנה המלון ופיתוח השטח סביב המבנה כולל פיתוח בתחום השטח הפרטי הפתוח (המושך שד' נורדאו) והשטח הציבורי הפתוח.
- ב. תובטח העברת שטחים לרשות העיריה ורישום זיקת הנאה לציבור בהתאם לאמור בסעיפים 10.1 ו- 10.3.

- ג. אישור מנהל התעופה האזרחית והוראות להקמת עגורנים וסימון מכשולים יהווה תנאי לקבלת היתר
- ד. אישור היחידה הסביבתית לענין מניעת מטרדים ממתקנים טכניים ושימוש בקידוחי מים מלוחים לשימוש מערכות המלון.
- ה. תנאי למתן היתר יהיה חתימת הסכם עם העיריה. הסכם זה יכלול את תחום הפיתוח מחוץ לשטח התוכנית. תחום הפיתוח הסביבתי מחוץ לשטח התכנית יסומן בתשריט, ויפקד בלשכת התכנון המחוזית.
- ו. הבטחת ביצוע סעיף 9.5 ד' וחתימת הסכם בין היזם לאגף נכסים, עיריית תל אביב יפו.
- ז. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת פיתוח השטחים שמחוץ למתחם התכנית.

12. תנאים לתעודת גמר ולאכלוס המבנה

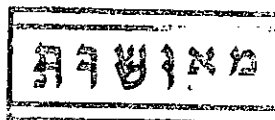
1. בנוסף לתנאים אחרים שרשאית הועדה המקומית להתנות על פי חוק, יותנו היתרי אכלוס ותעודת גמר, בתחום תכנית זו במילוי ההוראות הבאות:
 - א. הבטחת ביצוע המשך שד' נורדאו וחיבורים לטיילת הים ביצועם יהיה תנאי לתעודת גמר.
 - ב. ביצועם בפועל של כל ההוראות שהם תנאי להיתר בניה יהיו תנאי לתעודת גמר.
 - ג. ביצוע סעיף 11 ו' יהיה תנאי לאכלוס מבנה המלון.
 - ד. הבטחת ביצוע השינויים הגיאומטריים והסדרי התנועה על פי נספח התנועה והנחיות אגף התנועה של עיריית תל-אביב יפו. ביצועם יהיה תנאי לתעודת גמר מבנה המלון.
 - ה. אישור משרד התחבורה לתכנית הרמזורים בצמתים הירקון שד' נורדאו, הירקון- חבקוק וביצוע הרמזורים הנ"ל כולל הרחבת רח' הירקון בקטע שד' נורדאו – חבקוק וביצוע ההרחבות ברח' חבקוק כולל הכיכר במערב הרחוב ע"פ נספח התחבורה יהווה תנאי לתעודת גמר מבנה המלון.
 - ו. תנאי אכלוס לשטחים המסחריים יהיה השלמת כל הפיתוח הסביבתי בתחום התכנית.
 - ז. תנאי לתעודת גמר יהיה השלמת פיתוח השטחים שמחוץ למתחם התכנית.

13. יחס התכנית לתכניות תקפות:

1. תכנית זו משנה את הוראות תכנית 242, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ביום 16.08.51 בי.פ. מס' 182 ואת הוראות תכנית 1253, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ביום 07.05.70 בי.פ. 1622.
2. על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הבאות ובכפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו:
 - תכנית מתאר מקומית "ע" על שינוייה – מרתפים, תכנית מספר "ע" 1 למרתפים, שינוי מס' 1 לשנת 1995 של תכנית מתאר מקומית "ע" – מרתפים אשר אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בתאריך 6.1.2003 בישיבה מס' 779, למעט הסעיפים ששנו בתכנית זו.
3. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות אחרות החלות בתחומה, תכרענה הוראות תכנית זו.

14. זמן ביצוע

זכויות הבניה ותכנית זו מתבטלות באם לא יצאו היתרי בניה תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.



משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה ושכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' תא/2187
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.3.05 לאשר את התכנית.
גילה אורון
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

15. אישורים:

מייגין אדלשטיין (1995) בע"מ
מעלה הצופים 19 ר"ג 6738478

חתימת עורך התכנית:



מנהל מינהל התכנון

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו
שם התכנית: תא/2187 - "מלון פורום פאלאס"
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
תאריך: 22.4.2004 פרוטוקול 2004-16
5 החלטה
14 " 2004-16 " 16.6.2004 "
4 " 2004-18 " 30.6.2004 "
10 " 2005-10 " 4.5.2005 "
אשרה למתן תוקף ליו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך: 28.3.2005 ישיבה מס' 874
מנהל האגף: [Signature]
מזכיר: [Signature]
תאריך: 23/5/05