

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-1038686

תא/5072 מלון התעשייה 5-7



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

סוג תכנית מפורטת

מאושרת
סמכות מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון תל-אביב - יפו

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית 507-1038686 תא/מק/5072 מלון התעשייה 5-7

התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק

החל מיום . 09.07.25 פרוט' 325-0015

31-08-2020

עיריית תל-אביב - יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

ליאור שפירא, עו"ד
יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה

אח"כ זבולון
מ"מ יו"ר הועדה המקומית
ומ"מ יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
תאריך

מהנדס העיר

אהוד כהן אדר'

מנהל האגף

אורלי אראל

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005195070/310>

דברי הסבר לתכנית

תחום התכנית ממוקם בסמוך למפגש הצירים הראשיים דרך בגין ורחוב המסגר ובסמיכות לקו הרכבת הקלה במתחם המוגדר על ידי תכנית המתאר הכוללנית כאזור תעסוקה מטרופוליני.

על המגרש בנוי מבנה בן 5 קומות המיועד לשימוש מלונאי בהתאם לתכנית 1043, 1043א. ובהתאם להיתר בנייה מס' 20-0923 מתאריך 6.12.2020.

מטרת תכנית זו להגדיל את היקף זכויות הבנייה לטובת מלונאות, הקצאת שטחים ציבוריים בנויים, קביעת קומת קרקע מסחרית וקביעת זיקות הנאה, כל זאת בהתאם לתא/5000 ובהתאם למסמך מדיניות המשולש שאושר בוועדה המקומית בתאריך 27.6.2022. בהמשך למגמה לצמצום תנועת כלי רכב, תקן החניה הוא 0. התכנית מאפשרת הוספת זכויות בנייה, על פי רח"ק 10.4 מכח תכנית מתאר תא/5000. התכנית המוצעת הינה תכנית איחוד וחלוקה.

פירוט שטחי הבנייה:

מלונאות: 9739 מ"ר על קרקעי, 2230 מ"ר בתת הקרקע
שימושים ציבוריים 774 מ"ר על קרקעי, 116 מ"ר בתת הקרקע
מסחר: 230 מ"ר על קרקעי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תא/5072 מלון התעשייה 5-7

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

507-1038686

מספר התכנית

1.050 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (ג)

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 התכנית

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 179988

קואורדינאטה Y 663861

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית ממוקם בתחום אזור התעסוקה המטרופוליני שבין דרך מנחם בגין לרחוב המסגר.

המגרש ממקום בחלקו הצפוני של רחוב התעשייה הניצב לדרך בגין ורחוב המסגר.

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	התעשייה	5	
תל אביב-יפו	התעשייה	7	

שכונה מונטפריורי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7104	מוסדר	חלק	54-55	58

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
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/ E	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תא/ אי. הוראות תא/ אי תחולנה על תכנית זו.	1401			05/04/1945
תא/ 50	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 50 ממשיכות לחול.	1064			19/12/1940
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594		15/01/2004
תא/ 1043	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043	1514			20/03/1969

				ממשיכות לחול.		
20/12/2001		782	5040	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 / א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תא/ 1043 / א</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עמי שמלצמן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עמי שמלצמן		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב				10/02/2025	דור מלכה	11: 38 12/02/2025	לא
בינוי	מחייב		1: 250	1	10/02/2025	עמי שמלצמן	10: 20 16/02/2025	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
ניהול מי נגר	רקע				10/02/2025	נועם צח דבורי	11: 42 12/02/2025	לא
נספח סביבה	רקע			111	10/02/2025	אורי סגל	11: 36 12/02/2025	לא
תנועה	רקע		1: 250	1	10/02/2025	עירד שרייבר	11: 36 12/02/2025	לא
תשתיות	רקע		1: 250	1	10/02/2025	נסים לולו	14: 03 06/08/2025	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	29/05/2024	קובי זייד	12: 19 29/05/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	פרטי	רפאל אלאוף		א.ק קבוצת הלה מלונאות (2014) בע"מ	כוכב יאיר	צור צור יגאל	8	09-9500026	refael@hillagrup.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	רפאל אלאוף		א.ק קבוצת הלה מלונאות (2014) בע"מ	כוכב יאיר	צור צור יגאל	8	09-9500026	refael@hillagrup.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמי שמלצמן	2387517		תל אביב-יפו	מזל טלה	8	03-7573757	omer@gsarch.org
מודד	מודד	קובי זייד	596	זייד גאומפ	נתניה	רגב אריה	5	03-6966667	matan@geomap.co.il
שמאי מקרקעי	שמאי	דור מלכה	1073		בני ברק	הירקון	5	09-9552037	malka.dor@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	4610059	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	irad@dgsh.co.il
מהנדס	יועץ	נועם צח דבורי		אתגר א. הנדסה בע"מ	טירת יהודה	(1)		03-9021130	elad@etgar-eng.com
מהנדס	יועץ סביבתי	אורי סגל		wawa	תל אביב-	קרליבך	27	03-7325126	office@gbwawa.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

				יפו					
office.nlbths@gmail.com			(2)	נצרת	נ.ל בטיחות הצפון בע"מ	31461	נסים לולו	יועץ	מהנדס

(1) כתובת : ארגמן 8.

(2) כתובת : נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
מסמך מדיניות מרחב המשולש	תכנית תא/מק/9107 מדיניות מרחב המשולש בגין, המסגר, יצחק שדה, נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר, שקבעה כי הועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית בתחום המרחב.
שטחים נלווים למלונאות	שטחים עיקריים לשימושים נלווים למלונאות כגון מתקני כושר, ספא, מלתחות, משרדים וחדרי ישיבות, אולמות כנסים ואירועים, מעברים ומסדרונות, חדרי הסבה, לוביים, סדנאות, גלריות, מועדונים, שרותי הסעדה, מטבחים, בתי קפה, מסעדה, חדרי אוכל, מרפסות וגינות וכיוצא באלה.

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**

הקמת מגדל מלונאות במקרקעין, בלב מתחם התעסוקה המטרופוליני כחלק מיעדי תכנית המתאר תא/5000, בהתאם למסמך מדיניות המשולש, בהתאם למדיניות העירונית בדבר הגדלת היצע שטחי המלונאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעוד קרקע למלונאות (אכסון מלונאי) ותכלית השימושים המותרים.
- קביעת זכויות בניה ושימושים.
- קביעת הנחיות בינוי, לרבות גובה בינוי מקסימאלי ומספר יחידות מלונאיות.
- קביעת שטחים לשימושים ציבוריים במסגרת יעוד מלונאות.
- הגדרת קווי בנין.
- קביעת זכות מעבר לציבור, הולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום המגרש, בשטח 125 מ"ר.
- קביעת שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בנויים וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה, תכנון בר קיימא ובניה ירוקה.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מלונאות (אכסון מלונאי)	1	זכות מעבר
דרך מאושרת	20	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מלונאות (אכסון מלונאי)	1	זכות מעבר
דרך מאושרת	20	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
מלונאות (אכסון מלונאי)	1	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	18	1.71
תעסוקה	1,037.22	98.29
סה"כ	1,055.22	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17.78	1.69
מלונאות (אכסון מלונאי)	1,037.44	98.31
סה"כ	1,055.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מלונאות (אכסון מלונאי)

4.1.1

שימושים

1. אכסון מלונאי תיירותי ושימושים נלווים.
2. מסחר
3. יותרו שימושים ציבוריים כדלקמן:
 - א. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, שירותים עירוניים.
 - ב. מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים.
 - ג. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים המצויים בזיקה לשימוש הציבור.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

בינוי

א. שטחים ציבוריים בנויים

1. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, איכותיים ויקבלו ייצוג ראוי ונראות כלפי המרחב הציבורי.
2. מיקום והיקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים וטרם פתיחת הבקשה להיתר. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו עצמאיות, בולטות ונגישות, בשטח 80 מ"ר. תהיה גמישות בעת הגשת הבקשה להיתר, באישור אגף הנכסים ומבני ציבור, ובתנאי שהשטח לא יפחת מ-77 מ"ר.
3. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי, שייקבע בטרם פתיחת הבקשה להיתר. לצד אלו, לשטחים הציבוריים תובטח זיקת מעבר לטובת שימוש במערכות תנועה משותפות לבניין כגון: מעלית האלונקה וגרמי מדרגות החירום וכיו"ב.
4. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת נספח הבינוי, ובכל מקרה לא יפחת מ-3.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה, כיתר קומות הבניין. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. תינתן האפשרות לפתיחת פתח ברצפת קומה 2, כלפי קומה 1, בכפוף לאילוצי תכנון הקונסטרוקציה.
5. ככל ולא מתאפשרת גישה ממרחב ציבורי תובטח גישה לשטחי הציבור הבנויים באמצעות זיקות הנאה כפי שייקבע בנספח הבינוי. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.
6. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה (מרפסת מקורה בקונטור הבינוי) כשטח עיקרי, בקומות ראשונה ושניה בלבד.
7. במידה ומתוכננות מרפסות מקורות המשמשות כחצרות בנויות, יש לתכנן פתחים בחזיתות המבנה כך שתתאפשר חצר מאווררת בצורה מיטבית בהתאם למספר החלפות האוויר הנדרשות עבור השימוש המבוקש.
8. ככל שתוגדר בתכנית היקף חזית מסחרית מחייבת או חזית פעילה, יתאפשר שילוב שימוש ציבורי כחלק מכלל השימושים הנדרשים ב"חזית מסחרית" כהגדרתה.
9. לשטחי הציבור תתוכנן גישה מלאה לרכב לצורך העלאה והורדה, פריקה וטעינה, רכבי כיבוי אש, רכבי חירום, תפעול וכל רכב שיידרש לצורך מימוש שטחי הציבור בתכנית.
10. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של

השימושים הסחירים. תתאפשר עצמאות תפעולית למערכות המשמשות את השטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.

11. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אוויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל סוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים.

12. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.

13. סטייה מההוראות בסעיפים 10-12 ככל שנדרשת כצורך תכנוני להקמת השטחים הציבוריים תתאפשר בשיקול דעת רשות הרישוי או הועדה המקומית (תלוי הליך שייקבע בשלב הגשת ההיתר).

א 2. עקרונות בינוי ופיתוח

בינוי

הבניין יורכב משלושה מקבצי קומות, המחלקים את המסה לנפחי בינוי משניים ומנותקים באמצעות נסיגה בקו קיר המסך.

מתוך חשיבה מותאמת אקלים, מעטפת הבניין תכלול 'לוברים' אנכיים (בליטה אדריכלית) מאלומיניום בהיר, שיותקנו מחוץ לקיר המסך. תפקיד ה'לוברים' למנוע סנוור ובוהק כלפי הסביבה ולהפחית את חדירת קרינת השמש פנימה.

בקומות הגג העליונות ימוקמו מרפסות גג פתוחות שיאפשרו שטחי חוץ.

פיתוח

רחוב התעשייה משתפל באופן חד מחוץ למגרש. על מנת לגשר על פער זה, תוכננה מערכת של ערוגות מדורגות, המגשרות על פערי הגובה ומחברות את קומת הקרקע אל הרחוב באופן הדרגתי, על מנת ליצור מרחב נופי פתוח ומזמין. התכנון תואם במסגרת פרויקט "שדרת הקריה", ועבודות שיפוץ הרחוב בוצעו בהתאם.

זכות מעבר

ב

א. השטח המסומן בזכות מעבר לציבור ישמש להרחבת הרחוב ויותר בו מעבר לציבור הרחב לאורך כל שעות היממה.

ב. הסכם פיתוח מתואם וחתום הינו תנאי למתן היתר בנייה.

ג. לא תותר הוצאת אוויר מחניונים, פליטת אגוזי גנרטור לשטח זכות מעבר ולאזור שטחי הציבור ולא תהווה מגבלה לפתיחת חלונות מלאה עבור שטחי הציבור.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה 1965.

4.2.2 הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											גודל מגרש מוחלט
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מלונאות ואכסון (מלונאי)	מבנים ומוסדות ציבור	1		580	194	116											
מלונאות ואכסון (מלונאי)	מסחר	1		202	18												
מלונאות ואכסון (מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	1032	7638	2101	740	1490	60	250	95	23	3	3	3	4	4	

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:

א. שטחי הבנייה הינם בהתאם לרח"ק מרבי במתחם $10.4 = 602$

ב. בנוסף לשטחים העיקריים למלונאות, יותרו שימושים נלווים למלונאות בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 30% מסך השטחים העיקריים בפרויקט.

ג. בשטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

ד. לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים נלווים כהגדרתם ב-ע'1 עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, וכיוצא באלה הדרושים להפעלתם, אשר ימוקמו בתת הקרקע, בקומת מרתף 3- ,

בהיקף של 15% (116 מ"ר) מסך השטח הציבורי הבנוי (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ויילקחו מסך השטחים המותרים בתת הקרקע.

תותר המרה מלאה בין שטחי השירות התת קרקעיים לשטחים העיקריים התת קרקעיים ולהיפך.

ה. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד'), למעט חדרי שרותים ומרחבים מוגנים, המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה. שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית.

ו. יחידות הדיור המצוינות הינן חדרי מלון.

ז. שטחי השירות בתת הקרקע הם לכלל השימושים, למעט השטחים כהגדרתם בהערה ד' לעיל אשר יהיו עבור השימוש הציבורי בלבד.

ח. תותר בליטה אדריכלית כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, למטרות הצללה, כמופיע בנספח הבינוי, מעבר לקווי הבניין.

ט. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה (מרפסת מקורה בקונטור הבינוי) כשטח עיקרי, בקומות ראשונה ושניה בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****גובה מבנים בגין בטיחות טיסה**

הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון :

א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא 2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה (מגנ"ה ומכשול דקיק) והגבלות בניה בגין רעש מטוסים. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו. לא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו, אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

ב. הגובה המרבי המותר לבנייה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מיתקנים ושימושים טכניים וכו', הינו על פי הוראות תמא 2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המרבי המותר לבנייה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, רום עליון של מנופים ועגורנים לבנייה וכיו"ב, לא יעלה על 15 מטרים המותר ע"פ הוראות התמ"א.

ג. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

ד. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון / מעקה הגג.

6.1.2**חניה**

א. תקן החניה לכלל השימושים יהיה 0.

ב. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירונית או התקן התקף לעת הוצאת היתר, הגבוהה מהשניים.

6.1.3**איכות הסביבה**

1. מתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקיה. חדרי אשפה יהיו בקומת המרתף. יוסדרו מתקנים להפרדת סוגי אשפה לצורכי מחזור, על פי ההנחיות העירוניות לנושא.

2. במפלס הקרקע יתאפשר חדר אצירת אשפה בלבד, כמו כן יתאפשר שימוש במערכות טכניות כגון מעליות משא ובמת הרמה לדחסן אינטגרלי הנמצא בקומת המרתף.

3. בבקשה להיתר יפורט אופן הפרדת אשפה בהתאם להנחיות מחלקת התברואה העירונית.

4. קרינה: תכנון ראשוני של הפרויקט יהיה בליווי יועץ קרינה מוסמך, ויתוכן כך שהחשיפה לקרינה (שדות מגנטיים) בו תהיה מינימלית, ללא מיגון ובהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה. ככל שיידרש, יבוצע מיגון קרינה.

קרינה אלקטרומגנטית: תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.

5. לעת בקשה להיתר תוגש ליחידה הסביבתית: חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניין ליחידה הסביבתית בעירייה.

6. איכות אוויר: אישור פתרונות לשה"כ שטחי המסחר ומטבחי המלון יתוכנן פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג; פליטת אגוזז גנרטור תיעשה לגג הבניין. אוורור מרתפים יבוצע בכפוף להנחיות הרשות; פתחי שחרור עשן בחירום ישמרו על מרחק הפרדה של 5 מ' לפחות מפתחי הבניין ואזורי שהייה.

7. זיהום קרקע: תנאי לאכלוס הוא הגשת דוחות פיקוח עליון לביצוע מיגון כנגד גז קרקע

למבנה, לאישור הרשות לאיכות הסביבה. ביצוע ניטור תוך מבני לצורך קביעת השימושים המותרים בתת הקרקע וזאת לאור החריכות הגבוהות מערכי הסף בגזי הקרקע.

8. אקוסטיקה: לשלב היתר הבנייה תוגש חו"ד אקוסטית סביבתית אשר תתייחס למטרדי רעש הצפויים ממערכות מכניות (כולל מסחר), רעש ותחבורה, בריכות שחייה, מבני ציבור והשפעות הדדיות בין השימושים. חו"ד תתייחס גם להשפעות התכנית על הסביבה והסביבה על התכנית. ציוד המסחר יתוכנן בחללים סגורים.

9. מפלסי הקול מרעש תחבורה בחדרי מלונאות ומגורים לא יעלה על 40Db (A) עם חלון סגור ובחללי מבנה א' רגילים לרעש לא יעלה על 35Db (A) עם חלון סגור.

10. לעת בקשה להיתר תוגש ליחידה הסביבתית:

א. תנאי לאישור היתר בנייה יהיה הגשה ואישור של הרשות לאיכות הסביבה לחו"ד אקוסטית סביבתית עפ"י הנחיות הרשות.

ב. הצגת פתרונות איכות אוויר: הוצאת אוורור מרתפים (אין חניונים), פליטת אגוז גרטרור, נידוף שטחי מסחר ומטבח מבשל.

ג. סימולצית שטף מגנטי לכל מתקני החשמל בתכנית וסביבתה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים.

תשתיות

6.1.4

1. כל בקשה תכלול סימון מבנים טכניים עבור ניקוז, ביוב, מים ותשתיות.
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים או ישולבו בבניי המרתפים
3. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות ותתוכננה בתיאום עם מחלקת תשתיות ועל פי הנחיותיה.
4. כל התשתיות והחיבורים לבניינים יהיו תת קרקעיים.

פיתוח ונוף

6.1.5

1. צמצום תופעת אי החום העירוני: ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.
2. בשטחים מגוננים, אשר מתחתם תותר הקמת מרתפים, יובטח עומק שתילה לבית גידול לעצים בוגרים, בהתאם לתכנית הפיתוח והבינוי.

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2

תנאים בהליך הרישוי

6.2.1

- א. היוועצות במסגרת מידע להיתר:
 1. המידע להיתר יכלול הנחיות מהגורמים הבאים:

עיריית תל אביב יפו (אדריכל העיר ואגף הנכסים) הנחיות למיקום והיקף זיקות ההנאה בתחום התכנית.
 2. עיריית תל אביב יפו (אדריכל העיר, מבני ציבור ואגף הנכסים) קביעת השימוש הציבורי המבוקש, מיקומו והנחיות בינוי.
- ב. תנאים לפתיחת בקשה להיתר:
 1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה תכנית מוסכמת של השטחים הציבוריים הבנויים ע"י אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.
 2. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה.
 3. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
 4. הבטחת רישום השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים.



- ג. תנאים למתן היתר אכלוס :
1. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחייה לאחראי חומרים ברשות לאיכות הסביבה
 2. ביצוע מדידת קרינה בפועל לכל מערכות החשמל והצגת אישור כי עומדים ברמות הקרינה על פי הנדרש על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 3. אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש.
 4. אישור ביצוע מיגון בפני גזי קרקע כנדרש על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 5. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת היתר הבנייה.
 6. אישור יועץ אוורור לנושא הפתרונות שיושמו.
 7. הקמה בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית.
 8. רישום בפועל של השטחים המיועדים לשטחים הציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
 9. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- ד. אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ובינוי אשר יערך ע"פ ההוראות המפורטות בתכנית ה. אישור יחידות בקרת התכן לנושא סביבה, מקלות וכיבוי אש וקבלת אישורן הסופי.
- ו. חו"ד דעת אקוסטית סביבתית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- ז. סימולצית שטף מגנטי לכל מתקני החשמל בתכנית וסביבתה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים.
- ח. הצגת פתרונות איכות אוויר.



6.3 מקרקעין

6.3.1 איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה יבוצע על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה

6.3.2 רישום

1. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות השטחים שיוצמדו להם, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
2. העירייה תהיה רשאית להפקיע על-פי דין את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ואת השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14