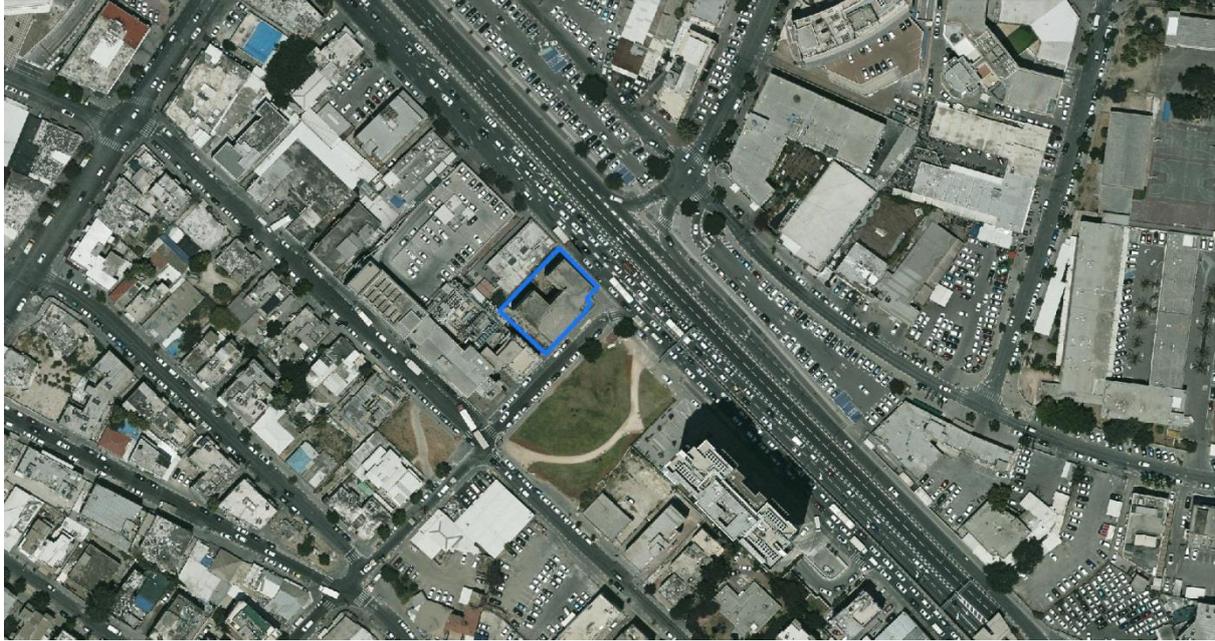


**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**מיקום:**



**כתובת:**

רח' הרכבת 52, פינת רח' בני ברק 37

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6894	רשום	חלק	60	

**שטח התכנית:** 0.678 דונם

**מתכנן:** גולדנברג אדריכלים

**יזם:** א.ר.י. - מ.א.י. נכסים והשקעות בנדל"ן בע"מ

**בעלות:** א.ר.י. - מ.א.י. נכסים והשקעות בנדל"ן בע"מ



**מצב השטח בפועל:**

בתחום התוכנית מבנה נטוש בן 5 קומות אשר שימש כבית הדפוס של מפלגת פועלי ארץ ישראל.

על המבנה הוגשה בקשה להיתר בנייה הכוללת תוספת שטחים לפי תמ"א 38/3 לטובת שימושי מלונאות ומסחר, למבנה בן 7 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג).

**מדיניות קיימת:** תוכנית המתאר תא/5000 המאושרת.

**מצב תכנוני קיים :**

**1. תכנית מתאר עירונית תא/5000**

- 1.1 תשריט אזורי יעוד: יעוד תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים
- 1.2 מספר קומות: עד 30 קומות.
- 1.3 רח"ק מירבי: 10.4
- 1.4 אזור תכנון: 802 ג' – רחוב הרכבת: רצועת התעסוקה תוכנן במסגרת תוכנית מפורטת כוללת למתחם התכנון. עד לאישור תכנית לכלל המתחם כאמור, תוכל הועדה לאשר תכנית נקודתית המאפשרת תוספת של עד 10% לשטחי הבניה הבנויים בפועל ובלבד שהשתכנעה כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אפשרויות פיתוח עתידי של המתחם. לעניין זה תוגש חוות דעת מהנדס העיר.

התכנון ברצועה 802 ג' הינו בהתאם למדיניות שאושרה בוועדה המקומית ושנערכה לאחר אישורה של תמ"מ 5 ובמקביל להכנתה ואישורה של תכנית המתאר תא/5000. המדיניות הנ"ל קבעה עקרונות תכנון לייעוד מע"ר מטרופולינים לדופן רחוב הרכבת שעל בסיסה תוכננה תכנית זו.

2. **תכנית F** - התכנית התירה שימוש ביעוד תעשייה עם זכויות בניה לפי תכנית של 50% משטח המגרש. מס' הקומות המותר היה לפי תכנית 44 - 3 קומות (כולל קרקע) + קומת ביניים (גלריה).
3. **תכנית 884** - התכנית התירה הוספת קומה נוספת לבניין מעל מס' הקומות המותר בתכנית F
4. **1043 א'** - התכנית מתירה יעודים של מסחר, משרדים ומלונאות (באישור הועדה המקומית) וכן מוסיפה 35% שטחי שירות לשטחים העיקריים המותרים לבנייה לפי תכנית 884.
5. **תכנית ע1**
6. **תמ"א 38/3** - התכנית מתירה הוספת קומה נוספת לבניין וחיזוקו

**מצב תכנוני מוצע :**

**תיאור מטרות התכנון:**

מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות המתחם והוספת שימושים ושטחים למלונאות, תעסוקה ומסחר, בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000. התוכנית קובעת הוראות לשיפוץ המבנה הקיים ומאפשרת הסבתו למלון או מבנה משרדים. בנוסף תוקם חזית מסחרית נגישה לרחובות הגובלים. התוכנית מאפשרת בנייה של 2 קומות נוספות לטובת שימושי מלונאות/תעסוקה, כך שסה"כ יתאפשר מבנה בן 9 קומות + קומה טכנית (הכוללים את המצב הבנוי בפועל וההיתר המאושר)

**פירוט יעדים/שימושים:**

מסחר, תעסוקה ומלונאות.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מסחר תעסוקה ותיירות 1
162.2%	1100	184.3%	1250	36.8%	250	516.2%	3500	

**נתונים נפחיים:**

תכסית: 80.0%

קווי בניין: לפי הבינוי הקיים  
 קו בניין אחורי - 2.5 מ'  
 קו בניין צידי - 2.7 מ'  
 קו בניין קדמי לרחוב בני ברק 0.7 מ'  
 קו בניין קדמי לרחוב הרכבת 0.8 מ'

מדרגות חירום יותרו מעבר לקו בניין צידי  
 (תואם עם אדריכל העיר)

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

**עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):**  
 עיצוב המבנה משמר את המתווה האדריכלי של המבנה הקיים משנות ה-50 לרבות ביטול ההדגשה של הקומות שנוספו לו ב-1965 ושילוב גגון ומרפסת המאזכרים את הגגון המקורי הקיים.

תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אדריכל העיר, האישור יתייחס לעיצוב החזיתות, חומרי הגמר, עיצוב כותרת המבנה, פיתוח המגרש וחיבור לרחובות המקיפים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:  
 לא נדרשת תוספת מקומות חניה ע"פ תקן חניה בתוקף עבור תוספת השטח בתוכנית זו.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים**	נתונים	
עיקרי על קרקעי - 3500 מ"ר שרות על קרקעי - 1250 מ"ר	עיקרי מעל הקרקע - 2109 מ"ר שירות מעל הקרקע - 706 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
סה"כ ברוטו על קרקעי 4750 מ"ר	סה"כ ברוטו - 2815 מ"ר		
עיקרי תת קרקעי 250 מ"ר שירות תת קרקעי 1100 מ"ר	עיקרי תת קרקעי - 0 מ"ר שירות תת קרקעי - 494 מ"ר		
סה"כ בתת הקרקע 1350 מ"ר	סה"כ בתת הקרקע - 494 מ"ר		
9 קומות	7 קומות	קומות	גובה מעל כניסה
40 מ'	26 מ'	מטר	קובעת
התכנית אינה מוסיפה מקומות חניה	0		מקומות חניה

\*\* 5 קומות בנויות בפועל, 1.5 קומות נוספות ניתנו מתוקף היתר לפי תמ"א 38/3 נתוני המצב הקיים כוללים שטחים אלה.

**זמן ביצוע:**  
 10 שנים



עיקרי החוראה בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאה	זיהוי השטח בתוכנית המתאה	הסעיף הרלוונטי בתוכנית המתאה	הנטייה בהתאם לתוכנית המפורטת (סימן X)	הוראות מיוחדות	
+	<p>התכנון ברצועה 802 ג' הינו בהתאם למדיניות שאושרה בוועדה המקומית ושערכה לאחר אישורה של תמ"מ 5 ובמקביל להכנתה ואישורה של תכנית המתאה תא/5000. המדיניות היעיל קבעה עקרונות ותכנון ליעוד מעייר מטרופוליני לדופן רחוב הרכבת שעל בסיסה תוכננה תכנית זו.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יותר עד 30 קומות</li> <li>רצועת התעסוקה תוכנן במסגרת תוכנית מפורטת כוללת למתחם התכנון.</li> <li>תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים:                     <ol style="list-style-type: none"> <li>עד לאישור תכנית לכלל המתחם כאמור, תוכל הוועדה לאשר תכנית נקודתית המאפשרת תוספת של עד 10% לשטחי הבניה הבנויים בפועל ובלבד שהשתכנעה כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אפשרויות פיתוח עתידיות של המתחם. לעניין זה תוגש חוות דעת מהנדס העיר.</li> </ol> </li> </ul>	מתחם 802 ג' - רחוב הרכבת - אזור תעסוקה מטרופוליני	הוראות מיוחדות - סעיף 5.4	X	
+	כניל	מתחם עם הוראות מיוחדות	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התכנית			
+	<p>התכנית קובעת יעד קרקע לתעסוקה מסחר ומלונאות שימושים למלונאות עם אופציות המרה לתעסוקה ומסחר בקומת הקרקע.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>איזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעין-3.3.2 (א) -</li> <li>מקבץ שימושים ראשי - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים</li> <li>בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.</li> </ul> </li> </ul>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>איזור תעסוקה מטרופוליני</li> <li>אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים (סעיף 3.3.2)</li> </ul>	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)	X	
+	<p>התכנית קובעת שימושים למלונאות עם אופציות המרה לתעסוקה, ומסחר בקומת הקרקע</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>איזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעין-3.3.2 (א) -</li> <li>מקבץ שימושים ראשי - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים</li> <li>בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.</li> </ul> </li> </ul>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>איזור תעסוקה מטרופוליני</li> <li>אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים (סעיף 3.3.2)</li> </ul>	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)	X	
+	שימוש למלונאות בכל הכנין.	שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1 (ה) - שימוש למלונאות	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>איזור תעסוקה מטרופוליני</li> <li>אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים</li> </ul>	קביעת שימושים נוספים וכללים תשתיות ושימושים נלווים 3.1.1 (ה)		
+	<p>התכנית קובעת תוספת שטחים בהיקף של כ 1959 מ"ר על קרקעי מעבר למאושר בתכנית תקפות ובהיתר בניה מס' 18-0606 שניתן בהתאם לתמ"מ 38. סה"כ רח"ק</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>איזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעין - 3.3.2 (ב) (2) - לגודל מגרש פחות מ 1.5 דונם: רח"ק בסיסי 4.2 רח"ק מירבי 10.4</li> <li>3.3.2 (א) (1)</li> </ul>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>איזור תעסוקה מטרופוליני</li> <li>אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים (סעיף 3.3.2)</li> </ul>	קביעת שטחי בניה	X	

7						
<ul style="list-style-type: none"> <li>התכנית גדולה מ- 60% הואיל ומדובר בניין קיים על פי תכנית מאושרת.</li> </ul>						
+	<p>3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע (הסעיפים רלוונטים לנושאי שטחי בניה):</p> <p>(א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.</p> <p>3.1.5 (ד) שימושים עיקריים בתת הקרקע (למעט מגורים)</p>		קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	X		
+	<p>הגובה המירבי תואם סעיף 4.2.2 (ג)</p> <p>התכנית הינה לתוספת קומות על מבנה קיים. גמישות בגובה קומות (מכח סי' 62א(א)(5) לחוק).</p>	<p>4.2.2 (א) (2) התכנית כוללת סך הכל 9 קומות וקומה טכנית - התכנית הינה תוספת קומות על מבנה קיים.</p> <p>4.2.2 (ג) גובה קומת טיפוסית וגובה מירבי- בהערות.</p>	<p>מספר קומות מירבי לפי תשריט עיצוב עירוני: עד 25 קומות</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: עד 30 קומות לפי טבלה 5.4 הוראות מיוחדות למתחם 802</p>	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית' חריגה 'לשיבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. 4.2.5 - (טעיף 4.2.2, 4.2.6)	X	התאמת עיצוב
+		<p>4.2.1 (ב) (1) - קיים נספח בינוי</p> <p>4.2.1 (ג) - תנאי לקבלת היתר יהיה אישור אדריכל העיר.</p> <p>4.2.3 הוראות לבניה במרווח בין קו בניין לגבול המגרש</p> <p>4.2.4 - הנחיות מרחביות</p>	כלל שטח התכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2	X	
+	<p>מבוקש פטור מחו"ד ותחברתית הואיל והתכנית הינה תכנית נקודתית ללא שינויים בדרכים הקיימות ושאינה מוסיפה מקומות חניה.</p> <p>התכנית אינה משנה קווי בניין בקומות הקרקע.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3.8.1 - כללי</li> <li>איזור העדפת הולכי רגל - 3.8.1 (ה)</li> <li>דרך עורקית עירונית - 3.8.2 (ז) (3) קו בניין</li> </ul>	<p>בנספח ותחבורה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>איזור העדפת הולכי רגל</li> <li>דרך עורקית עירונית</li> </ul>	<p>הוראות למרנבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7)</p>	X	
+	<p>מבוקש פטור מחו"ד סביבתית בהמלצת מהנדס העיר והרשות העירונית לאיכות הסביבה שכן התכנית מציעה תוספת בינוי בבנין קיים שאינה משפיעה באופן מהותי על הסביבה הקיימת.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4.4.1 (ב) תכנית בעלת השפעה סביבתית בשל בינוי גובל בדרך עורקית עירונית</li> </ul>		איכות סביבה		

+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• דיוס קידוחי מגן אינו בתחום התכנית</li> <li>• 4.6.4 (א) בכל תכנית תשמר תכנית מנייה, על ותת קרקעית, בחיפף של 10% לפחות מתוך שטח המגרש.</li> </ul>	תשתיות		
<p>תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו תיאום עם רשות המים.</p>				
<p>שימוש בסעיפי חוק הסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ז)</p>				
<p>(ז) - תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), (א3) וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.</p>				
<p>62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>				
<p>מאות הסעיף</p>				
סעיף קטן (א)4	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	●	סעיף קטן (א)4	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (א)5	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	●	סעיף קטן (א)5	שינוי בגובה קומה, הבלטת אלמנטים
סעיף קטן (א)9	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (הקלות)	●	סעיף קטן (א)9	מרפסות זיזיות ומרפסת רציפה בקומה 7 לחזיתות הרחובות הרכבת / בני ברק יבלטו עד 100 ס"מ מקו חזית קיימת.
	מדרגות חירום בחזית צד אחורי יהיו מעבר לקו בנין ועד קו מגרש.			
סעיף קטן (א)19	קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, זכות מעבר / חפיקה וכו'	●	סעיף קטן (א)19	קביעת תכנית רישום זיקת הנאה

תצהיר וחתומות				
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>				
מחנך הוועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עודד גבולי, אדרי'	05708228		11/3/19	
היועץ המשפטי לוועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוזן, עוייד	2438976-9		7.3.19	

ת"ר 2017

**העתיקים**  
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף:  
 עדכון סופי של מסמכי התכנית לאישור היועמה"ש.  
 אישור אדריכל העיר לתכנון המפורט טרם הגשת הבקשה להיתר.  
 אישור משרד התיירות לתכנית הבקשה להיתר.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

**בישיבתה מספר 0005-19' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

יובל גולדנברג-זים: מציג את התוכנית במצגת.  
 אסף הראל: קיים פער בגובה הקומות בין קומה 4 ל-5.  
 יובל: הקומה האחרונה בבניין הקיים יותר גובהה מיתר הקומות.  
 ערן מאירסון: תוכנית על דרך עורפית נחשבת לתכנית בעלת השפעה סביבתית ונדרשת לחו"ד סביבתית.  
 תכנית זו בסה"כ מוסיפה 2 קומות למבנה קיים ואין בה השפעה סביבתית, לכן מבקשים פתור מחו"ד סביבתית, כמו כן נדרש פטור מחו"ד תחבורתית.  
 ראובן לדיאנסקי: האם יש חניות  
 יובל גולדנברג: מדובר בבניין קיים, שמיועד למלונאות – ללא חניות.  
 ראובן לדיאנסקי: מדוע אתה פותר מחניה? אין חניה. איפה יחנו?  
 יובל גולדנברג: בחניון הציבורי שלי.  
 דורון ספיר: מדובר בתקן של מלונאות שצורך הכי פחות תקן לחניה.  
 יובל גולדנברג: אנחנו נמצאים סמוך לתחנת הסעת המונים.  
 אופירה יוחנן וולק: לא צריך חניה.  
 יובל גולדנברג: אין צורך בהגדלת נפחי חניה.  
 דורון ספיר: מדובר בתוספת קטנה למלונאות ולא צריך חו"ד סביבתית ותחבורתית.  
 הראלה אברהם אוזן: בדיקת התוכנית הזו לפי תא 5000 הועדה צריכה לאשר פטור מחו"ד סביבתית ותחבורתית מדובר בבניה מינורית שתי קומות באזור מוטת תחבורה ציבורית.  
 עמית גולדשטיין: התכנית יותר גבוהה מתוכנית המתאר אז לתת נימוק למה התכנית חורגת.  
 יובל גולדנברג: הבניין קיים.  
 הראלה אברהם אוזן: יש היתר בניה.  
 ראובן לדיאנסקי: מה תקן החניה?  
 ערן מאירסון: תקן 4:1 ואפשר לקבוע תקן מופחת.

**החלטה:**

הועדה מאשרת פטור מחו"ד תחבורתית וחו"ד סביבתית הואיל והתוכנית תוכנית נקודתית ללא שינויים בדרכים הקיימות ואינה מוסיפה מקומות חניה כאשר תוספת הבניה המוצעת לא משפיעה באופן מהותי על הסביבה הקיימת. כמו כן, מאחר ומדובר בתוספת בניה למבנה קיים בתכנית הגבוה מהתכנית המותרת בתוכנית המתאר ישנה הצדקה לחריגה מהתכנית שנקבעה בתוכנית המתאר.  
 הועדה מאשרת את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. עדכון סופי של מסמכי התכנית לאישור היועמה"ש.
2. אישור אדריכל העיר לתכנון המפורט טרם הגשת הבקשה להיתר.
3. אישור משרד התיירות כתנאי להגשת בקשה להיתר.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

