

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
48 אלנבי - 4736 תא/507-0944686	10/08/2022
דיון בהמלצה להפקדה	23 - - 0023

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית**

**מיקום:** אלנבי 48 תל-אביב, יפו.



**גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6915	מוסדר	חלק מהגוש	30	

**שטח התכנית:** 638 מ"ר

**מתכנן:** יואב מסר אדריכלים, קום אדריכלים

**יזם:** ר.ב. אורדור השקעות בע"מ

**בעלות:** ר.ב. אורדור השקעות בע"מ

**מצב השטח בפועל:** מבנה לשימור א על פי תכנית 2510 בסגנון אקלקטי, בן שני אגפים סימטריים, נבנה בשנה 1925 ככל הנראה. המבנה בן 3 קומות (קרקע מסחרית+2 קומות) וקומת גג חלקית, בתוספת 2 קיוסקים הבנויים במרווחים צדדיים המבנה משמש כיום למגורים ומסחר בקומת הקרקע.

**מדיניות קיימת:**

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והשתלבותם ברחוב אלנבי ובסביבה הסמוכה והגדלת מצאי יחידות מלונאיות באזור אלנבי.

**מצב תכנוני מאושר:**

הבניין מוגדר ביעוד קרקע מסחרי I בתב"ע 44 וכמבנה לשימור א' מכח תכנית 2510. תכניות תקפות: 2510, "44" על שינויה, פרוטוקול 219, "ג"- חדרי יציאה לגג, "2710" – מעליות, "ע" – מרתפים.

יעוד קיים: מסחרי I עם מבנה לשימור א

שטח התכנון: 638 מ"ר

צפיפות: בבניין המקורי: 8 יח"ד 4 יח"ד לקומה+ מסחר בקרקע. שהם 12.5 יח"ד/לדונם.

בבניין הקיים: 6 יח"ד שהם 9.5 יח"ד/לדונם

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
48 אלנבי - 4736/תא - 0944686	10/08/2022
דיון בהמלצה להפקדה	23 - - '22-0023

מצב קיים בנוי בפועל

סה"כ	על קרקע	
1071 מ"ר	1008 מ"ר	עיקרי
	63 מ"ר	שירות

**מצב תכנוני מוצע:**

מטרת התכנית

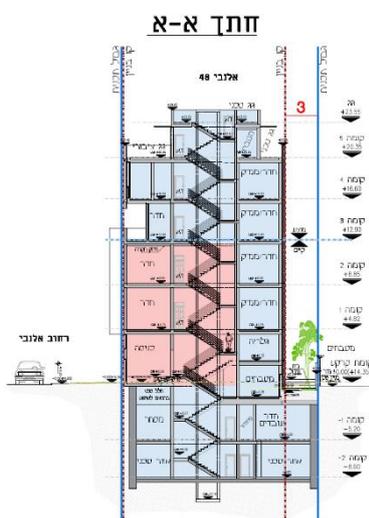
1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור ברחוב אלנבי 48, קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. שינוי ייעוד למלונאות בקומות שמעל קומת הקרקע המסחרית לשם עידוד הגדלת מצאי המלונאות באזור אלנבי בפרט וכרם התימנים בכלל, שמירת שימוש מסחרי בקומת הקרקע בהתאם לאופיו של האזור.

עיקרי הוראות התכנית

1. הבטחת שימור ושיפוץ המבנה בכתובת אלנבי 48 והקיוסק במרווח הצדדי הצפוני וקביעת הוראות ותנאים לשם כך.
2. שינוי ייעוד המגרש למלונאות עם קומת קרקע מסחרית והסדרת 48 חדרי מלון.
3. זכויות בניה:
  - א. תוספת שטח עיקרי בסך 1117 מ"ר על קרקעי. סה"כ שטחים בהיקף של 2,125 מ"ר על קרקעיים.
  - ב. תוספת שטח שירות על קרקעי של 82 מ"ר. סה"כ שטחי שירות על קרקעיים 145 מ"ר.
  - ה. הגדלת תכסית ותוספת שטחים עבור שטח תת קרקעי בהיקף של 400 מ"ר עיקרי ו-505 מ"ר שירות.
4. קביעת שטחי מרפסות בסך 110 מ"ר.
  - 4.1 תוספת קומה ג' בנסיגה שלא תפחת מ-2.0 מ' בחזית הקדמית ולא תפחת מ-1.5 מ' מחזיתות צדדיות, מעליה קומה טיפוסית וקומה חלקית שלא תחרוג מקו הדר המדרגות. סך הכל 5 קומות (כולל קומת קרקע וגלריה) ובנייה חלקית על הגג, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
  - 4.2 יתווסף אגף אחורי חדש ובו תותר תוספת קומת גלריה חלקית מעל מפלס הקרקע על חשבון קומת קרקע קיימת גבוהה והנמכה נקודתית של מפלס הרצפה באזור זה, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. סך הכל 6 קומות (כולל קומת קרקע וגלריה) ובנייה חלקית על הגג, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- 4.3 קביעת הוראות בינוי למרתף: תוספת 2 קומות תת קרקעיות לטובת מתקנים טכניים ושירותי מלון, משרדים ומסחר בהתאם לתוכנית ע' וחוק התכנון והבניה, תוך שמירת לפחות 15% שטח חילחול שאינו חפור.
5. קווי בניין על קרקעיים: קביעת קווי בנין על קרקעיים.
6. הריסת הקיוסק הקיים במרווח צדדי הדרומי בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

שימושים

- קומת קרקע במבנה לשימור ובאגף החדש ובקיוסק לשימור:
- מסחר ומבואת כניסה למלון בלבד. לא יותרו חדרי מלון בקומת הקרקע.
- קומות על קרקעיות במבנה לשימור ובאגף החדש:
- מלונאות - כל שימוש אחר יהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית.
- קומות מרתף
- שטחים נלווים למסחר של קומת הקרקע, משרדים, שטחי שירות ושטחים עיקריים למלונאות.



מזב מוצע	קיים בפועל	נתונים	
333%	158%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי) על קרקע
2125 מ"ר + 110 מ"ר שטחי מרפסות	1008 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (עיקרי) תת קרקע
400 מ"ר	-		סה"כ זכויות בניה (שירות) על קרקע
145 מ"ר	63 מ"ר		סה"כ זכויות בניה (שירות) תת קרקע
505 מ"ר	-		קווי בנייה
קדמי – 0 מ' אחורי – 3 מ' צידי – 1-3 מ'	קדמי – 0 מ' אחורי – 5 מ' צידי – 0-0.72 מ'	מ'	גובה
בחלק הקדמי – 5 קומות (כולל גלריה חלקית) בחלק האחורי (האגף החדש) – 6 קומות כולל גלריה וקומת גג חלקית	3 (כולל גלריה חלקית)	קומות	תכסית
85%		%	צפיפות
48 חדרי מלון	9.5	יח"ד לדונם	חניה
תקן חניה 0 לאור סמיכות למתע"נ	-	ל"ר	

#### חוו"ד מחלקת השימור מתאריך ה-5.4.20:

- א. שימור המבנה המקורי:
- המבנה המקורי ישומר לפי הפרטים המקוריים בהתאם לתיק התיעוד ודרישות מח' השימור, כולל המרפסות האחוריות הקיימות בכל הקומות באגף הדרומי, כולל פרטי חזית אחורית של המבנה לשימור.
  - לא ישתנו מפלסי הקומות המקוריות, כולל מפלס קומת הגג הקיים.
  - לא יאושרו הנמכת תקרות בחדר המדרגות ובחללים ציבוריים של המבנה המקורי.
  - חדר המדרגות והמבואות בכל אחת מהקומות יוחזרו לקדמותם – יבוטלו מעברי צנרת והנמכת תקרות שבוצעו באופן זמני. לא יאושר מעבר צנרת דרך חדר המדרגות המקורי.
  - קומת הקרקע תישאר עם חלוקה המקורית ולפי הפונקציה המקורית – מסחר. וויטרינות הקומה המסחרית יהיו מעץ לפי הפרטים המקוריים בהתאם לתיק התיעוד.
  - ישומר הקיוסק המקורי בהיתר שבצמוד לחזית המערבית של המבנה בצד הצפוני של המגרש בתיאום עם צוות תכנון מרכז ומחלקת השימור.

התוכן	מס' החלטה
48 אלנבי - 4736/תא - 0944686	10/08/2022
דיון בהמלצה להפקדה	23 - 0023-222'ב'

- מפלס גינה מסביב למבנה לא יונמד מהקיים, יתוכננו שטחים מגוונים בכל החצרות, כולל עצים בוגרים. לא תאושר רצועת פתחי אוורור מרתפים לכל אורך הגינה האחורית. תכנית פיתוח שטח מפורטת תהיה חלק מהיתר הבנייה.
- מרתפים: לפי התכנון המוצע יידרש תליית המבנה המקורי, הפתרון יאושר בכפוף לחו"ד מהנדס והבטחת שלמותו של המבנה המקורי. יתוכננו בתי גידול תקינים לעצים בוגרים ולשטחים המגוונים החלקי החצר הממוקמים מעל תקרת המרתף..
- יידרש שטח מחלחל לא מדופן שלא יפחת מ-15% משטח המגרש.
- ב. עיצוב התוספת:
  - קומה ג' תהיה בנסיגה של 2.0 מ' מחזית הראשית, מדוד מקירות מעטפת במבנה המקורי. נסיגה מחזיתות צד לא תפחת מ-1.5 מ' מדופן חזיתות הצדדיות. יש לציין מידה ברורה בתכניות. לא יאושרו עמודי תמך בתוואי הנסיגות
  - קומה ד' תהיה בקונטור המבנה המקורי, כולל תוואי האלמנט הדקורטיבי/אלמנט הצללה של מעטפת הקירות החדשים. קומה זו תהיה זיזית, ללא תמיכות או עמודים יורדים בתוואי הנסיגה בקומה שמתחת כקונצפט תכנוני מוסכם מתחילת התכנון. במידה ומבחינה הנדסית לא יאפשר ביצוע העיצוב המוצג, לא ניתן יהיה להגיע להיתר.
  - קומה ה' תהיה חלקית ולא תחרוג מחזית חדר המדרגות המקורי. נסיגה מהצדדים לא תוקטן מ-2.9 מ' מדופן קירות המבנה המקורי. חזית אחורית של קומה זו לא תחרוג מדופן קירות המבנה המקורי. ציוד טכני הממוקם בקומה זו לא יחרוג מגובה המעקה הבנוי.
  - תותר הקמת בריכת שחייה על גג האגף החדש בעורף המבנה, כמסומן בנספח הבינוי. בריכת השחייה תהיה בנסיגה ממעקה הגג של לפחות 0.8 מ'. מבנה הבריכה והמתקנים הטכניים לא יבלטו מעל גובה מעקה הגג הבנוי. לא יאושרו מתקני הצללה בנויים במפלס הבריכה.
  - לא תאושר הבלטת מגדל מדרגות ו/או פיר מעלית מעל מפלס הגג עליון.
- ג. מפלסים:
  - מפלס גמר רצפת הקומה האחרונה לא יחרוג מ-20.35+ (בנקודה הגבוהה ביותר).
  - מפלס מעקה מרפסת גג שמעל רצפת הקומה האחרונה לא יעלה מ-1.1 מ' = +21.45, לא תותר תוספת כל מעקה נוסף מעל המפלס הני"ל, כולל אזור גג הטכני.
  - גובה קומת עליית הגג ברוטו (כולל המעקה) לא יחרוג מ-4.3 מ'.
  - מפלס O.K מעקה הגג של הקומה האחרונה לא יחרוג מ-24.65 (=20.35+4.3), לא תותר תוספת כל מעקה נוסף מעל המפלס הני"ל.
  - לצורך הסתרת ציוד הטכני הממוקם על הגג, ניתן יהיה להנמיך נקודתית את אזור המטבחון והשירותים שבקומה.
  - לא תאושר הבלטת הציוד הטכני מעל מפלסי המעקות כפי שצוינו לעיל.

#### בתאריך ה-11.6.2017 התקיימה וועדת שימור

הומלץ על הכנת תכנית נקודתית בסמכות הוועדה המקומית לשימוש מלונאי בלבד וקומת קרקע מסחרית. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.

ביוני 2018 התקבלה חו"ד מהיועמ"ש של הוועדה המחוזית לפיה כל תוספת בנייה על מבנים לשימור בהגבלות מחמירות, תהיה בסמכות מחוזית. חוה"ד התייחסה למבנים לשימור מחמיר בתכנית השימור 2650.

לאחר בדיקת נושא הסמכות בשנית מול היועמ"ש של הוועדה המקומית, ניתנה חו"ד ביוני 2020 לפיה הגם שמדובר במבנה לשימור א מתכנית 2510 ולא מתכנית השימור יש לבחון האם ניתן להוסיף עליו בניה בהתאם להוראות תכנית 2510. ככל שחו"ד מחלקת השימור הינה שלא ניתן להוסיף על המבנה לשימור א תוספות בניה, הרי שהוא מקביל למעשה למבנה לשימור מחמיר בתכנית השימור ולכן גם במקרה זה התכנית תהיה בסמכות מחוזית.

זמן ביצוע: תוך 5 שנים מאישור התכנית.



התוכן	מס' החלטה
48 אלנבי - 4736/תא - 0944686	10/08/2022
דיון בהמלצה להפקדה	23 - 0023-22

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י שימור מבנים)

ממליצים לוועדה המקומית להעביר את התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית בתנאים הבאים :

- א. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו.
- ב. הגשה ותיקון נספח הבינוי בהתאם להערות מחלקת השימור והתכנון ותאום מפלס החצר העורפית והשמשות הגלריה עם מחלקת השימור.
- ג. תכנית פיתוח השטח תכלול המפלסים המקוריים בעורף המגרש, שטחים מגוונים, פתרונות למערכות, ובתאום עם מחלקת השימור ובהתאם לנספח הבינוי.
- ד. יתוכננו בתי גידול לעצים בוגרים ולשטחים המגוונים בחצרות המבנה.
- ה. יידרש שטח מחלחל לא מדופן שלא יפחת מ-15% משטח המגרש.
- ו. הריסת קיוסק הקיים לצד המבנה בתיאום עם צוות התכנון.
- ז. תיאום עם נת"ע
- ח. סיום תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון :

שרון טרייגר : אלנבי 48 בסמכות מחוזית מבנה לשימור א שהופכים את היעוד למלון ומוסיפים עליו קומות יואב מסר : מציג את התכנית מיטל להבי : הפרויקט באמצע מקטע רחוב אין הקצאה של הורדה והעלאת נוסעים. יואב מסר : לא דורון ספיר : מאשרים את התוכנית מלי פולישוק : האם יש חצר ועצים? יואב מסר : כן בחלק האחורי עם עצים שאנחנו שותלים ויש עצים קיימים.

**בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 23) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית בתנאים הבאים :

- א. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו.
- ב. הגשה ותיקון נספח הבינוי בהתאם להערות מחלקת השימור והתכנון ותאום מפלס החצר העורפית והשמשות הגלריה עם מחלקת השימור.
- ג. תכנית פיתוח השטח תכלול המפלסים המקוריים בעורף המגרש, שטחים מגוונים, פתרונות למערכות, ובתאום עם מחלקת השימור ובהתאם לנספח הבינוי.
- ד. יתוכננו בתי גידול לעצים בוגרים ולשטחים המגוונים בחצרות המבנה.
- ה. יידרש שטח מחלחל לא מדופן שלא יפחת מ-15% משטח המגרש.
- ו. הריסת קיוסק הקיים לצד המבנה בתיאום עם צוות התכנון.
- ז. תיאום עם נת"ע
- ח. סיום תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, רועי אלקבץ, חן אריאלי, חיים גורן