

התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: תיקון טכני להחלטת הועדה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8, תל אביב-יפו.
מגרש מקבל: בית אלפא 7, שכונת מונטיפיורי, תל אביב-יפו.

מיקום:

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8, ת"א, גוש: 6918 חלקה: 5
מגרש מקבל: בית אלפא 7, ת"א, גוש: 7107 חלקה: 305

מפה:

מגרש מוסר: מגרש מקבל:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6918	מוסדר	חלק	5
7107	מוסדר	חלק	305

שטח התכנית:

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8 – 0.582 דונם
מגרש מקבל: בית אלפא 7 – 1.176 דונם. שטח לחישוב זכויות 1.113 דונם לאחר איחוד וחלוקה לחלקות בייעוד דרך מאושרת
סה"כ שטח התכנית: 1.758 דונם

עורך התכנית:

אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ
מודד: לביב חלבי – פוטו-מאפ בע"מ
יועץ תנועה: לב ללצ'וק - ללצ'וק הנדסה בע"מ
יועץ תשתיות: ארז גלבוע – גלבוע מהנדסים בע"מ
יועץ סביבתי: לודן טכנולוגיות סביבה בע"מ
אגרונום: שבתאי גונן – גונן-עצים וסביבה בע"מ
מהנדס שלד: יובל אכברט – אינג' יעקב ויובל אכברט בע"מ
אשפה: ירוחם איש-גור – סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ
שימור: שירלי חובב
שמאי: קוני קונפורטי, רביב שמאים

יזם:

הבניין ברחוב בית אלפא 7 בע"מ – על ידי יעקב קוטלר.

התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

בעלות:

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8 – בבעלות חברת פרויקט נ.ב. 8 בע"מ. הזכויות לניוד בבעלות חברת ב.עויק ייזום והשקעות בע"מ. רשומה הערת אזהרה ברשם המקרקעין לטובתה.
מגרש מקבל: בית אלפא 7 – בבעלות חברת הבניין ברחוב בית אלפא 7 בע"מ.

מצב השטח בפועל:

מגרש מוסר: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 8 (מס' סידורי 651 בנספח א' של תכנית השימור 2650/ב) – מבנה מגורים בן 4 קומות + מרתף שעבר שימור בהגבלות מחמירות בשנת 2014 בהיתר מס' 20131217 ע"פ תכנית תא/4577. המבנה עבר ריענון לשימור ב- 2019 במסגרת ניוד זכויות קודם במסגרת רישיון שיפוץ מספר 4417. התקבל אישור גמר לביצוע העבודות בסימוכין 35500918.
מגרש מקבל: בית אלפא 7 – מבנה קיים בן 2 קומות + גלריה + מרתף המשמש כבית מלאכה. סה"כ כ- 1900 מ"ר בנוי בפועל.

מבנה מגרש מקבל - בית אלפא 7:



מבנה מגרש מוסר - נחלת בנימין 8:



מדיניות קיימת:

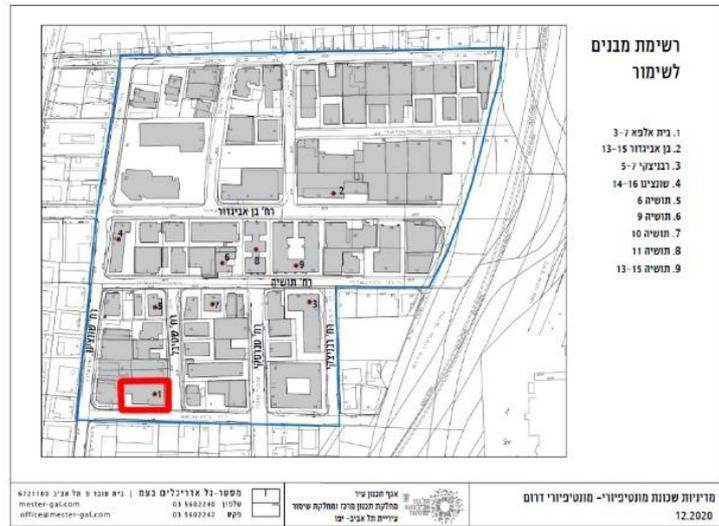
עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור תא/2650' המאושרת למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מדיניות שכונת מונטיפיורי אושרה בועדה המקומית בתאריך 23/09/2009 ועודכנה בתאריך 09/01/2019. בימים אלו נערך עדכון נוסף למדיניות אשר יובא לאישור הועדה המקומית בחודשים הקרובים. המדיניות מציעה לשמר את האיכויות האדריכליות הקיימות המאפיינות את מבני התעשייה הברוטליסטים ואחרים, המאפיינים בחלק זה של השכונה. המדיניות קובעת שימושים, מסמנת מבנים מוצעים לשימור וקובעת הנחיות עיצוביות למבנים קיימים וחדשים כולל הנחיות לעיצוב החזיתות, החצרות הפנימיות, איפיון הגגות, חומרי גמר, הצללה וכ"ו – הכל בהתאם להוראות תכנית המתאר. במסגרת עדכון המדיניות, זוהו מספר מבנים לשימור בשכונה על פי קריטריונים שונים כגון: מצב פיסי, איכויות עיצוביות ומיקום. ועדת השימור שהתקיימה בתאריך 06/12/2020 אישרה לצרף את 9 המבנים שזוהו לשימור במונטפיורי דרום, ביניהם המבנה בבית אלפא 7.
המדיניות מגדירה בחלקה הדרומי של השכונה עירוב שימושים בהגדרת שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים וכן שימושי בידור ופנאי. שימושי התעסוקה יכללו גם עסקים לייצור ותחזוקה כגון בתי מלאכה ומוסכים לשמירה על שימושים הקיימים. תידרש התאמה לדרישות איכות הסביבה, בטיחות, כיבוי אש וכ"ו.

מספר הקומות המותר על פי המדיניות הוא 7 קומות מלאות.

תשריט שימושים עדכון מדיניות

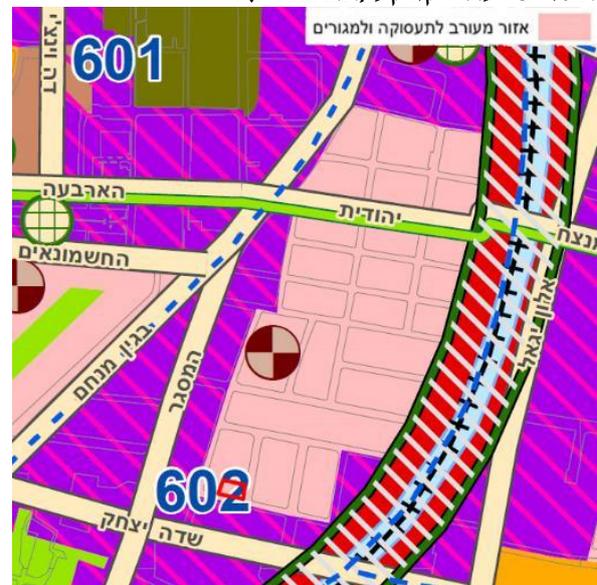
מבנים לשימור ע"פ מסמך מדיניות



תכנית המתאר תא/5000

בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים. בנספח עיצוב עירוני עד 8 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 602 א', רח"ק מירבי 3.5, גובה עד 7 קומות וכמו כן, במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו עד 30% למגורים. על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 602 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת. מדיניות לשכונת מונטיפיורי אושרה בשנת 2009 ועודכנה ב 2019.

בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר של סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש מצוי בטווח של 500 מ"ר משטח התכנית. התכנית אינה כוללת את שימוש הקרע שכן אין בכך צורך מכיוון שמדובר בבית ספר קיים. תשריט יעודי קרקע (תא/5000):



טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון (תא/5000):

602	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרבנות	תשריט אזורי ייעוד	נספח אזורי תכנון	נספח עיצוב עירוני
	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.	+	7	3.5
	<ul style="list-style-type: none"> במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשדי יהודית וברח' הנציב, בלבד. במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%. גובה: עד 7 קומות. 	+	ראו הערות	ראו הערות
	<ul style="list-style-type: none"> באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסיביתה: בניה חריגה נוסביתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ-40 קומות. 			

התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - 0028-22ב'

רקע היסטורי:

המבנה ברחוב בית אלפא 7 תוכנן בין השנים 1945-1947 ונבנה בשנת 1947 בשכונת מונטיפיורי על ידי משרד האדריכלים: י.דיקר א.שילר ל.גרסטנר כמבנה תעשייה לעיבוד מתכת לייצור משאבות. בעל הקרקע החתום על התכניות המקוריות: המניע משאבות בע"מ. על תכנית השינויים חתום האדריכל מקס (מרדכי) טינטנר.

המבנה ברחוב בית אלפא 7 הוגדר כמיועד לשימור כחלק מעדכון מסמך המדיניות למונטיפיורי דרום. המבנה בסגנון בינלאומי (מודרניסטי) ובנוי שלד בטון, לבני סיליקט ולבני בטון בחיפוי טיח והוא כולל תוספות מאוחרות הבנויות לבני איטונג בחיפוי טיח ובלוקי בטון חשופים. למבנה גג עליון שטוח באגף הדרומי ובאגף המזרחי וקרוי קל המכסה את אולמות הייצור בצדו הצפוני והמערבי. בנוסף, קיימות במבנה קומות גלריה מאוחרות ע"ג קורות ברזל ועץ.

מצב תכנוני קיים

מגרש מוסר: נחלת בנימין 8

תכניות תקפות: 4577, 2650/ב, 1200, 44.

יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד

שטח המגרש: 582 מ"ר

במסגרת תכנית קודמת לניוד זכויות להלל הזקן 14 תא/מק/4577 נמחקו 131.9 מ"ר עיקרי.

זכויות הבנייה הנותרות לניוד לאחר תכנית תא/מק/4577: 273.42 מ"ר עיקרי בהתאם לתחשיב מיום

10.05.2022 עם שומה מיום 07.12.2021.

שווי הזכויות ע"פ שומת שמאי הועדה מאיר צור מיום 07.12.21 – 30,600 ₪ ל 1 מ"ר מגורים עיקרי לניוד.

מגרש מקבל: בית אלפא 7

תכניות תקפות: 2058, 1043/א, 1, ג'

יעוד קיים: אזור תעסוקה (כולל אפשרות לשימוש מלונאות בכפוף לאישור דעת הועדה המקומית ע"פ

תכנית 1043/א)

שטח המגרש: 1,113 מ"ר לאחר הפקעות לדרך.

מס' קומות מעל הקרקע – 5 כולל קומת קרקע (תכנית 2058)

זכויות הבנייה עיקרי: 200% (תכנית 2058) – 2,226 מ"ר

זכויות בנייה – שירות: 35% משטח עיקרי (תכנית 1043/א) – 779.1 מ"ר.

סה"כ זכויות מאושרות מעל הקרקע: 3,005.1 מ"ר.

רח"ק ע"פ תכניות תקפות: 2.7

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון:

מטרת התכנית לעודד שימור ושיפוץ מבנה לשימור תחת הגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 8, על ידי ניוד זכויות בניה למגרש ברחוב בית אלפא 7 קביעת יעוד לתעסוקה כולל שימושים מותרים למלונאות, תעסוקה ומסחר, קביעת המבנה הקיים במגרש ברחוב בית אלפא 7 כמבנה לשימור וקביעת הוראות בינוי לחיזוק הזהות המקומית של שכונת מונטיפיורי דרום, כל זאת בהתאם לתכנית המתאר ותכנית השימור. התכנית כוללת איחוד וחלוקה של המגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 273.42 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים

המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין

המגרשים ע"פ הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 07.12.21 וע"פ הערכת שומה למגרש המקבל

מתאריך 08.06.21, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650/ב.

1 מ"ר עיקרי במגרש המוסר שווים ל 4.08 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.

היקף השטחים המבוקשים במגרש המקבל מתוקף תכנית המתאר וניוד זכויות:

ע"פ תכנית המתאר:

רח"ק מירבי – 3.5

שטחי בנייה על קרקעיים (ברוטו) – 3,895.5 מ"ר.

ניוד ממבנה לשימור:

תוספת שטח עיקרי (50% מתב"ע תקפה) – 1,115.55 מ"ר

תוספת שטח שירות (35% משטח עיקרי לניוד) – 390.44 מ"ר

סה"כ שטחי בנייה על קרקעיים – 5,401.49 מ"ר.

רח"ק מוצע: *4.85

התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

* ע"פ תכנית תא/5000, סעיף 3.1.4 (ג) ניתן לחרוג מהרח"ק המרבי ע"פ תא/5000 בתכניות של ניוד זכויות משימור.

עיקרי התכנית:

תא שטח 100:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת המבנה הקיים בבית אלפא 7 כמבנה לשימור.
3. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בנחלת בנימין 8, למגרש בבית אלפא 7.
4. קביעת שימושים ראשיים ושימושים נוספים – קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה, מלונאות ומסחר, וכן שימושים נוספים של עד 25% שימוש למסחר 2 מהשטחים הסחירים העל קרקעיים.
5. קביעת זכויות בניה לתעסוקה, מלונאות ומסחר מעל קרקע.
6. קביעת שטחים ייעודיים עבור מרפסות למלונאות.
7. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים לשימושים בתת הקרקע.
8. קביעת הוראות עיצוב ובינוי לרבות: קווי בניין, גובה, מספר קומות, גובה קומות, תכסית, שטח מרפסות, בינוי על הגג, מרתפים וחזיתות המבנה.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
11. קביעת תקן חניה.
12. הוספת שתי קומות בהקלה.

תא שטח 300:

13. מחיקת זכויות בניה במגרש עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות.

שימושים:

קביעת שימושים מותרים למלונאות, תעסוקה וקביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע לרחובות בית אלפא ושטיבל.

1. קומת הקרקע: יותרו שימושים של מסחר 1, לרבות מסחר עם זיקה לשימוש המלונאי, מלונאות ותעסוקה. לא יותרו חדרי מלון בקומת הקרקע. יותרו שימושי מסחר 2 בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים משטח המגרש בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
 2. קומות 2-8: יותרו שימושים למלונאות ותעסוקה.
 3. גג: בריכת שחייה לשימושים המשרתים את השימוש העיקרי, חדרי נלווים דרושים לתפעול בריכת השחייה ומתקנים טכניים.
 4. בתת הקרקע: יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט חדרי מלון. בנוסף יותרו חניה, שטחים טכניים ושטחים תפעוליים.
- התכנית אינה כוללת שימוש למגורים.

קווי בניין:

- קו בניין קדמי מזרחי לרח' שטיבל – 3.00 מ', על פי הקיים בחזית מבנה לשימור.
- קו בניין קדמי לרח' בית אלפא – 3.00 מ', על פי הקיים בחזית מבנה לשימור.
- קו בניין צדי מערבי – 3.00 מ'.
- קו בניין צדי צפוני – 3.00 מ'.

שימור:

בתאריך 13/6/21 הוצגה התכנית בוועדת השימור אשר אישרה את הבקשה לקדם את התוכנית לוועדה המקומית תוך המלצה לבינוי שלד עם אלמנט בטון מלבני ולא קובייתי וכן כי שימור/ שיחזור שלט המפעל ההיסטורי "המניע" יהיה בתיאום מול יו"ר הוועדה.

התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

1. המבנה המקורי הקיים ברח' בית אלפא 7 נקבע בתכנית כמבנה לשימור בהתאם למדיניות שכונת מונטיפיורי דרום.
2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת תיק תיעוד וקבלת אישור מחלקת השימור לתכנית המוצעת.

זיקת הנאה במרווח הקדמי:

קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בחלקו הקדמי של המגרש מדופן המבנה הקיים ועד לקו המגרש לטובת הרחבת מדרכה ומעבר תשתיות עירוניות לאורך הרחובות שטיבל ובית אלפא. זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור תירשם בפנקס רישום המקרקעין. לא יותרו גדרות ומחסומים בתחום זה.

הוראות בינוי

1. התכנית תקבע הוראות בינוי ועיצוב במסגרת נספח בניה מחייב (בהתאם לסעיף 62.א. (א) ס"ק 5):
1. קביעת גובה מבנה ומספר קומות – סה"כ 8 קומות מעל הקרקע + בריכת שחייה וחדרים נלווים לה בגג, כולל קומת הקרקע מתוכם 2 קומות מניוד. מבוקשות 2 קומות בהקלה
2. קביעת גובה קומה טיפוסית מקסימלי – 3.4 מ' ברוטו. למעט קומת קרקע, ראשונה ושנייה שייקבעו ע"פ מפלסי מבנה לשימור.
3. תכסית מירבית של עד 70% כולל המבנה הקיים לשימור.
4. קביעת הוראות עיצוב לחזיתות:

 - החזית תאופיין בגריד אורתוגונלי המדגיש את קונסטרוקציית המבנה. הגריד יבלוט ממישור המילואות.
 - חומרי הגמר יהיו: גריד אורתוגונלי מבטון חשוף, מילואות מזכוכית ופירזול ופתחים מאלומיניום/פלדה. חומריות ופרטי מבנה לשימור בהתאם למקור.
 - ניתוק ממבנה לשימור – החזית החדשה תהיה מנותקת עיצובית מהמבנה לשימור.
 - מרפסות ישולבו במעטפת הבניין ולא יבלטו מקו חזית הגריד.

הנחיות בינוי בקומת הקרקע:

1. לא תותר בניה של חדרי מלון בקומת הקרקע.
2. קומת הקרקע תתוכנן כקומה מסחרית פעילה ופתוחה כלפי הרחובות בית אלפא ושטיבל.
3. אורך החזית המסחרית הכולל לא יפחת מ 70% מאורך חזית המבנה ובעומק שלא יפחת מ 5 מטרים לרחובות הנזכרים לעיל.
4. פתיחת חזיתות המבנה לשימור לכיוון הרחוב בית אלפא ושטיבל תעשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
5. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף העליונה מתוך המסחר שבקומת הקרקע.

הנחיות בינוי בגג:

1. תותר יציאה מהגג וחדרים נלווים לשימושי הבריכה בשטח שלא יעלה על 25% משטח הקומה שתחתיו.
2. נסיגות בגג:

 - נסיגה מחזית קדמית מזרחית לרחוב שטיבל – 6.00 מטרים.
 - נסיגה מחזית קדמית דרומית לרחוב בית אלפא – 6.00 מטרים.
 - נסיגה מחזית צדית מערבית – 3.00 מטרים.
 - נסיגה מחזית צדית צפונית – 3.00 מטרים.

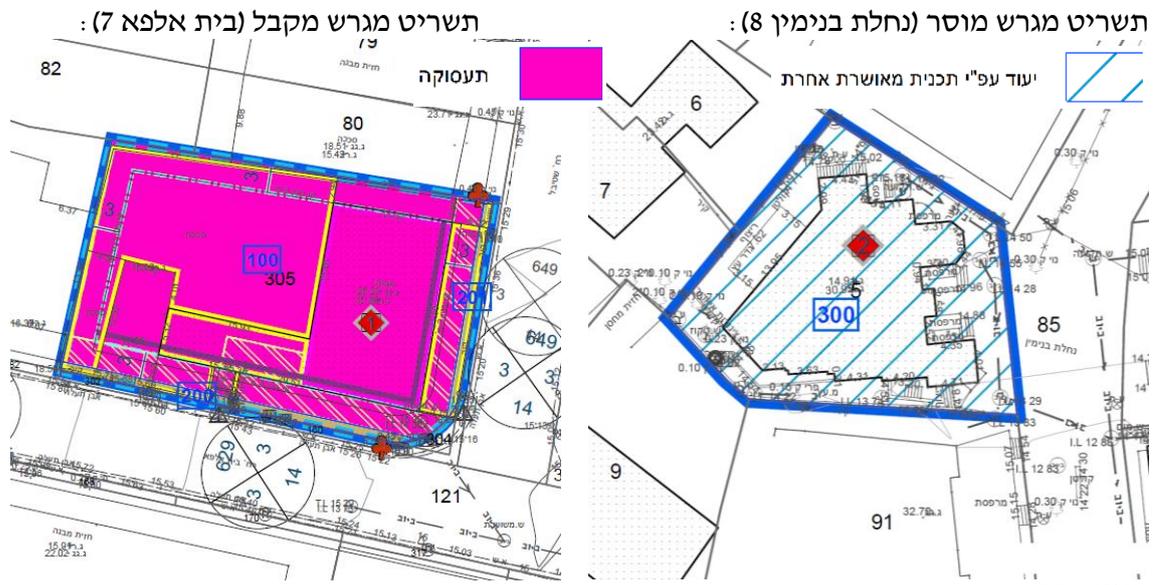
3. גג המבנה יפותח וישמש את דיירי המלון, למעט באזורים המיועדים למערכות טכניות.
4. חדרים נלווים, חדרי המכונות, המתקנים הטכניים והתשתיות יוצמדו לחדר המדרגות ככל הניתן ויוסותרו בצורה מיטבית ויוצגו במסגרת היתר הבניה.
5. הצללות על הגג יהיו באמצעות שמשיות בלבד, ללא בינוי על הגג, למעט גגון הגנה מהגשם בצמוד ליציאה מהגג כמסומן בנספח הבינוי.
6. הקמת בריכת שחייה תותר על הגג בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.
7. בריכת השחייה תוצל בשטח שלא יפחת מ 30% משטחה בהתאם להנחיות משרד הבריאות על ידי שמשיות בלבד ללא בינוי על הגג.
8. בריכת השחייה תמוקם בנסיגה שלא תפחת מ 1.0 מטר ממעקה הגג כמופיע בנספח הבינוי. תשתיות הבריכה לא תחרוגנה מעל מגובה מעקה הגג למעט מתקני הנגשה.
9. גובה מירבי של מעקה הגג לטובת הקמת בריכת השחייה ו/או מערכות הטכניות 1.30 מטרים ממפלס שהיית אנשים בקומה.

התוכן	מס' החלטה
5035/תא/מק/0908509-707 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

הנחיות בניוי למרתפים:

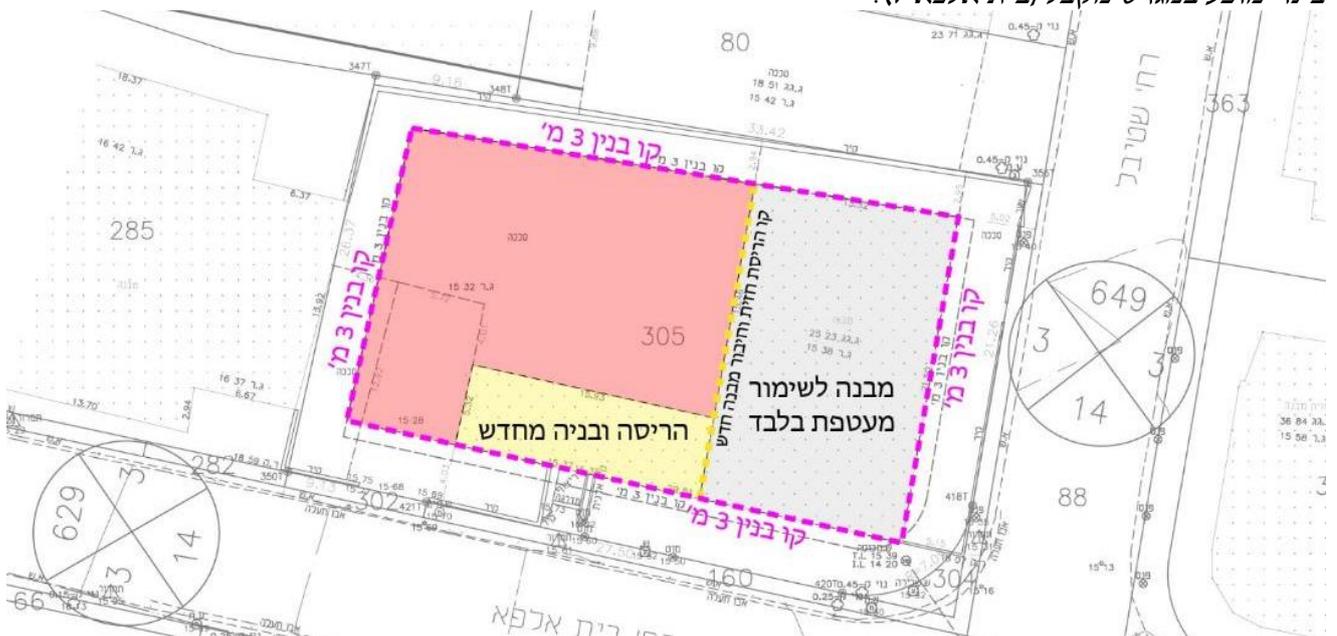
1. מספר קומות המרתף המירבי יהיה עד 6 קומות מרתף.
2. תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים.
3. בניית המרתפים תתאפשר עד גבולות המגרש, למעט במרווח הקדמי בזיקת הנאה לרחובות שטיבל ובית אלפא.
4. הוצאת אויר ושחרור עשן מהמרתפים לא תהיה לכיוון המדרכות ברחובות שטיבל ובית אלפא, אזורי שהייה, מעבר ציבורי, שטחי זיקת הנאה לציבור ובקרבת פתחים של שימושים רגישים במבנה. הפתרון המוצע יאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה.
5. בתחום זיקת הנאה יותר מעבר תשתיות עירוניות.
6. עומק מילוי הקרקע בפיתוח מעל תקרת מרתף עליון תהיה 1.5 מטרים לפחות לצורך שתילות ונטיעות עצים.

תשריט מצב מוצע:



בניוי מוצע:

בניוי מוצע במגרש מקבל (בית אלפא 7):



תכנית קומת קרקע מוצעת (בית אלפא 7):



הדמית מבנה מוצע:



התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	שטח עיקרי			שטחי שירות			סה"כ
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
תעסוקה	(1) 4,000 (2)	(3) 700	4,700	1,401.49	(3) 4,800	6,198.05	10,901.49
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת							(4)

הערות ברמת הטבלה:

(א) זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במסגרת מספר הקומות, התכסית וקווי הבניין בטלות.
(ב) תותר המרה של שטחי השירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע בתכנית זו, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לפרסום, ובלבד שלא יעלו על סך כל השטחים שתכנית זו מותרת לבנייה בתת הקרקע.
(ג) לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר תוספת שטח עבור מרפסות מעבר למפורט בטבלה בהיקף של 12 מ"ר ממוצע ליח' מלון.
(2) מתוך סה"כ שטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע יוקצו 200 מ"ר עיקריים לפחות למסחר בקומת הקרקע ולא יותר מ-450 מ"ר לרבות מסחר עם זיקה לשימוש המלונאי.
(3) זכויות בנייה בתת הקרקע שלא ימומשו בשלב היתר הבנייה יבוטלו.
(4) זכויות והוראות הבנייה במגרש המוסר בנחלת בנימין 8, הינן ע"פ הוראות תכנית מאושרת תא/4577 למעט מחיקה של 273.42 מ"ר עיקרי.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים		מצב מוצע	
	מ"ר	נחלת בנימין 8	בית אלפא 7	נחלת בנימין 8
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 07.12.22	עיקרי: 2,226 מ"ר שירות: 779.1 מ"ר סה"כ: *3,005.1 מ"ר	הפחתה של 273.42 מ"ר עיקרי
גובה מעל מפלס הקרקע	מ'	כקיים/ללא שינוי	17 מ'	36.35 מ'
קווי בניין	מ'	כקיים/ללא שינוי	קדמי מזרחי – 3 מ' קדמי דרומי – 3 מ' צדי מערבי – 3 מ' צדי צפוני – 3 מ'	ללא שינוי
קומות		כקיים/ללא שינוי	5	9
גובה קומה	מ'	כקיים/ללא שינוי	ל.ר.	3.4 מ'

התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - 0028-222

10 + 1 נכים ע"פ תקן חניה מוצע למלונאות 1: 15 (יח')	-	שינוי כקיים/ללא שינוי	מס' חניות	טיפוסית חניה	

* ע"פ תכניות מאושרות.
** כולל רח"ק מירבי 3.5 + זכויות מניוד.

סטייה ניכרת :

המפורט להלן יהווה סטייה ניכרת:

1. תוספת למספר הקומות.
2. שינוי בגובה המירבי.
3. הקטנת קווי הבניין.
4. שינוי בשימושים המוגדרים בעיקרי הוראות התכנית (לא יותרו מגורים).
5. סגירת מרפסות.
6. שינוי בזיקות הנאה ברחובות.

הוראות לתנועה וחניה:

1. הכניסות לחניה, לאזור הפריקה והטעינה ולאיסוף האשפה יהיו במפלס רחוב בית אלפא בצדו המערבי של המגרש.
2. תותר חניה תת קרקעית בלבד.
3. תקן חניה מקסימלי למלונאות יהיה 1 מקום חניה לכל 15 יחידות מלונאיות + חניית נכים בהתאם.
4. תקן החניה הסופי ייקבע בהתאם למספר חדרי המלון בשלב היתר הבניה.
5. תקן חניה מקסימלי לתעסוקה שאינה מלונאות יהיה 1: 350.
6. תקן חניה למסחר – תקן חניה 0.
7. תקן החניה עבור שטחים עיקריים בתת הקרקע – תקן חניה 0.
7. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בהתאם לתקן התקף.

בניה ירוקה:

1. בנייה ירוקה:
 - 1.1. על תוספת הבנייה החדשה בתא שטח 100, לעמוד בתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת GOLD לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - 1.2. על תוספת הבנייה החדשה בתא שטח 100, לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת איכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות הוצאת היתרי הבנייה לנושא זה.
 - 1.3. על השטחים בתחום המבנה לשימור בתא שטח 100, לעמוד בת"י 5282 ברמה של 40 נקודות לכל הפחות ללא תנאי סף.
2. אנרגיה:
 - 2.1. יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן על גג המבנה.
 - 2.2. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיה שטחי הגינות, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
 - 2.3. המבנה ישאף ככל הניתן למען התייעלות אנרגטית. התייעלות זו תכלול פתרונות כגון מערכות איקלום בעלות דירוג אנרגטי A, מערכות חימום מים יעילות אנרגטית, מערכת ניהול אנרגיה מבנית, מערכות מכניות בעלות נצילות אנרגטית גבוהה וכדומה.
3. מים:
 - היתר הבניה יכלול הצגת פתרונות מחזור מי מזגנים להשקיה והדחת אסלות בהתאם להנחיות המרחביות לנושא בניה ירוקה של עיריית תל אביב-יפו.
4. עמדות טעינת רכבים חשמליים:
 - בחניות תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

הוראות לעצים בוגרים:

1. התוכנית תכלול נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים לשימור, כריתה או העתקה.

מס' החלטה	התוכן
02/11/2022	507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת
4 - - '22-0028	בנימין 8
	תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי

2. עצים שהוגדרו לשימור יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לסמן בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום.
3. במקרה בו נדרש שינוי של עץ שהוגדר לשימור להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.
4. שתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מטרים). נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.

איכות הסביבה:

1. כל שטחי המסחר ומטבח המלון יחוברו לפיר וארובה בגובה 2 מטרים מעל מפלס הגג הטכני המוצע. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים שייאושרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה ליישם במקום פיר וארובה.
2. פליטת אגוז גנרטור חירום בגג המבנה.
3. קרינה: הצגת מיקום חדרי הטראפו ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
4. אחסנת ציוד נלווה למסעדה וכן אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור.
5. חלחול מי נגר לפחות – יוותרו 15% שטחים פנויים מבנייה חופפים בתת ועל הקרקע עבור חלחול שהיית נגר ונטיעות עצים בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
6. פתרונות לנגר עילי יאושרו בכפוף לחקירה סביבתית, חוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים.
7. טיפול בזיהום בקרקע ייעשה בכפוף להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה, סקר היסטורי ותכנית דיגום.
8. כל פסולת הבניין תפונה לאתר גריסה ומחזור ואישורים על כך יועברו לאגף שפ"ע.
9. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.
10. חדר אשפה ומטבח המסעדה/חדר אוכל יכללו מפריד שומן ועמדת מחזור בהתאם לנדרש.
11. ככל שיפעל מסחר שאינו חלק אינטגרלי מהמלון, עבור המנדפים ומפרידי השומן תתוכנן הפרדת פירים בין תעסוקה למסחר ככל הניתן.
12. יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים, וכן אזור למחזור בקבוקים.
13. מטרד רעש: לא תותר פריקה וטעינה עבור המסחר בין השעות 00:22 ועד 00:07 למחרת.
14. אסבסט: ככל שיש בשטח התכנית אלמנטים ישנים המיועדים להריסה יש לבצע סקר אסבסט על ידי סוקר מוסמך אשר יפנה לאחראי על פירוק האסבסט מטעם עיריית ת"א.
15. היתר הבנייה יכלול הצגת פתרונות מיטביים לביצוע מערכות מיזוג האוויר, כך שתופחת למינימום השפעת הסביבה הקרובה על המלון, מבחינת איכות אוויר וריחות.
16. שפילת מי תהום ככל שתידרש תיעשה באישור רשות המים.
17. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב היתר הבנייה, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
18. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יבטיחו הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
19. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הוועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

הוראות למלונאות:

1. דירוג המלונאות יהיה CAD בתאום עם משרד התיירות.
2. מספר חדרי המלון יהיה עד 147 חדרים בכפוף לאישור משרד התיירות. כמות החדרים הסופית תיקבע לעת הוצאת היתר הבניה.
3. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
4. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון להבטחת הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
5. השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.

הוראות לזיקת הנאה:

1. השטח שבין קו המגרש למבנה הקיים ברחוב בית אלפא ושטיבל יצטרף למדרכה הציבורית ויהווה חלק המשכי ממנה. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה למעבר רגלי למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע, כמסומן בתשריט מעל הקרקע ומעבר תשתיות בתת הקרקע.
2. פיתוח שטח זיקת הנאה במפלס הקרקע ייעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה ולזכות הדרך הסמוכה ללא הפרשי מפלסים, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת המעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
3. בתחום זיקת הנאה יחול איסור בנייה הכולל הקמת גדרות, שערים ומחסומים או הצבת תשתיות פרטיות הבולטות מפני המדרכה וכדומה, למעט מתקני אופניים, קורקינטים או רכב דו גלגלי קל אחר שיאושר לעת הוצאת היתר הבניה.
4. בתחום זה תיקבע זיקת הנאה גם למעבר תשתיות בעומק של לפחות 1.5 מטרים מעל תקרת המרתף העליון כפוף לאישור מי אביבים.
5. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

הוראות לאיחוד וחלוקה:

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו על פי ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

הסברים נוספים ותנאים לשימוש:

א. רישום הערה:

1. הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, ע"פ תקנה 27 לתקנות במקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבניה שנעשית מכח תכנית זו.

זמן ביצוע: שוטף

התייעצות עם הציבור:

בוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 7/6/21 בהשתתפות דורון ספיר, ליאור שפירא, מיטל להבי, פרדי בן צור, סמדר כהן, לריסה קופמן וטל מלץ הוחלטו כי אין צורך בהתייעצות עם הציבור היות והתכנית מקודמת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר, מדיניות שכונת מונטיפיורי המתוכננת אשר תובא לאישור הוועדה המקומית בחודשים הקרובים.

התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 29) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. להוסיף בהוראות התכנית הערות תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה ותחזוקת מבנים.
2. לעדכן תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
3. תנאי להפקדה בפועל אישור מועצת העיר ללוח הקצאות בהסכמה, בהתאם לפקודת העיריות.
4. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
7. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.
8. תנאי למתן תוקף אישור סופי של נספח תנועה ע"י מחלקת התנועה.

משתתפים : ליאור שפירא, מיטל להבי, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

דיווח על מחיקת סעיף בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22 :

לאחר בדיקת השירות המשפטי עולה כי לא נדרש אישור מועצת העיר ללוח הקצאות בהסכמה בהתאם לפקודת העיריות אשר מופיע בהחלטת הועדה כתנאי להפקדה בפועל מכיוון שהתכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה המקצות לעירייה זכויות ציבוריות בלבד. לכן מוצע למחוק את סעיף 3 בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מכיוון שהתכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה המקצות לעירייה זכויות ציבוריות בלבד לא נדרש אישור מועצת העיר לטבלאות ומוצע מומלץ למחוק את סעיף 3 בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים : דורון ספיר,

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0028-22' מיום 02/11/2022 תיאור הדיון :

דורון ספיר : תיקון טכני בהחלטת הועדה.

התוכן	מס' החלטה
507-0908509 תא/מק/5035 - בית אלפא 7 וניוד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8	02/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה - דיון פנימי	4 - - '22-0028

הראלה אברהם אוזן: בתכנית בית אלפא 7 לעירייה אין שטח סחיר, ולכן לא נדרש אישור מועצה לתכנית. הנושא מגיע לוועדה להסיר מהחלטת ההפקדה את התנאי של אישור המועצה. העירייה מקבלת בתכנית רק שטחי ציבור.

בישיבתה מספר 0028-22'ב' מיום 02/11/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מכיוון שלעירייה אין בתכנית שטחים סחירים וטבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה מקצות לעירייה שטחי ציבור בלבד לא נדרש אישור מועצת העיר לטבלאות, לכן יש למחוק את סעיף 3 בהחלטת הועדה מתאריך 27.7.22.

משתתפים: דורון ספיר, חן קראוס, גל שרעבי דמאיו