

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: בית אמריקה מרחב היבשות

שדרות שאול המלך 35, גוש 6111, חלקה 771, 776 חלקית

כתובת:

שאול המלך 35 תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111			771	776

שטח התכנית: 2,111 מ"ר

מתכנן:

אדריכל – דה לה פונטיין רפאל (DLF אדריכלים), הילה רון סולר
קונסטרוקטור - שי מילר/קארן קליצבסקי/דניאל מרציאנו (דוד מהנדסים בע"מ)
מתכנן נוף – בהא מלחם (בהא מילחם אדריכלות נוף)
יועץ תנועה - עירד שרייבר (דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ)
יועץ שימור - שרי מרק/ אורי עמיר (אדם מקום בע"מ)

מודד- אילן אנגיל/אורן ברגמן (דטהמפ- מודדים מוסמכים בע"מ)
 מים וביוב / הידרולוג- יוני אלישר כספית (צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ)
 יועץ מערך אשפה- ירוחם איש-גור (סיטסמה- הנדסת סביבה בע"מ)
 יועץ סביבה- רון לשם/אריאל אוחנה (לשם שפר איכות סביבה בע"מ)
 ניהול פרויקט- נועה כרמון/רינת תורג'מן/כרמל אמיתי (וקסמן גרופ חברה להנדסה בע"מ)
יזם: ראם קנדה בית אמריקה בע"מ
בעלות: ראם קנדה בית אמריקה בע"מ

מצב השטח בפועל:

מרחב היבשות מצוי במרכז תל אביב-יפו ובתווך שבין שדרת התרבות והמרכז הבטחוני של מדינת ישראל. לאורך שדרות שאול המלך מצויים מוסדות ציבוריים ועסקיים משמעותיים (בתי המשפט, לשכת רישום המקרקעין של משרד המשפטים, מוזיאון תל אביב לאומנויות, ספריית בית אריאלה, בית האופרה ותיאטרון הקאמרי). בצמידות ומצפון למרחב היבשות מצוי בית החולים איכילוב. מרחב היבשות הכולל את בית אמריקה, בית הדר, בית אמות, בית אסיה ובית אירופה המתפקדים בשימושי תעסוקה מלונאות ומסחר ומצויים בבעלויות שונות. יצוין כי תפקוד המבנים מעל לפני הקרקע נעשה במרחב ציבורי אשר נגישותו ואיכותו כיום אינם מיטביים, עם הפרשי מפלסים שנעשו בתכנון המקורי. תפקוד המרחב בתת הקרקע הינו משותף לכלל המבנים ומתאפשר באמצעות כניסה ויציאה אחת דרך רחוב דפנה בתחום הבעלות של בית אירופה.

בית אמריקה הינו מבנה בן 14 קומות בתכנית של כ-510 מ"ר לקומה. תכנון מרחב היבשות נעשה בראשיתו ע"י אריה שרון ויעקב רכטר. המבנה תוכנן ע"י המשרדים רכטר-פרי-זרחי, אריה שרון ומקס טינטנר אדריכלים. ביוני 1964 הונחה אבן הפינה לבית לשכת המסחר "אמריקה-ישראל". השטח שהוקצה היה מגרש בן שני דונם מעיריית תל אביב, עתודה להרחבת בית החולים איכילוב. המבנה הוקם על ידי לשכת המסחר "אמריקה-ישראל". הקבלן המבצע הייתה חברת סולל בונה, בין השנים 1968 לשנת 1969. חנוכת המבנה נערכה ביום ה-4 ביולי 1971.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (תא/1059 ד): 1059 ד'

יעוד קיים: בניין ציבורי מעורב

שטח התכנון: 1916 מ"ר מגרש של בית אמריקה ושטח נוסף ביעוד דרך סה"כ 2111 מ"ר
 זכויות בניה:

על קרקעי: 5,600 מ"ר. 5,809 מ"ר כולל גג עליון.

14 קומות

שימושים: תעסוקה, מסחר, ציבורי

תת קרקעי (מתחת למפלס הקרקע):

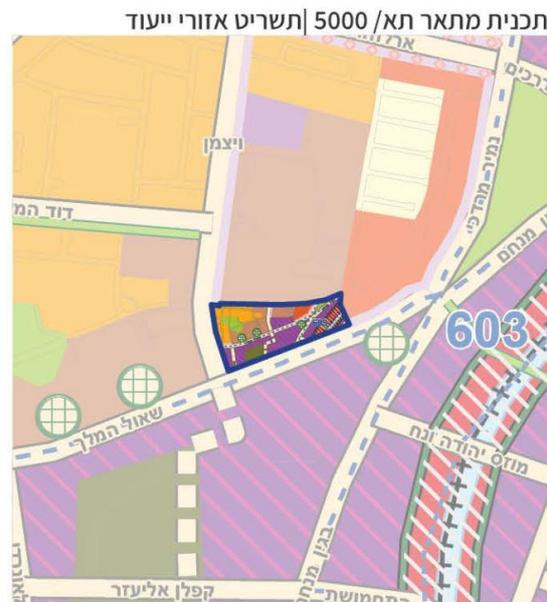
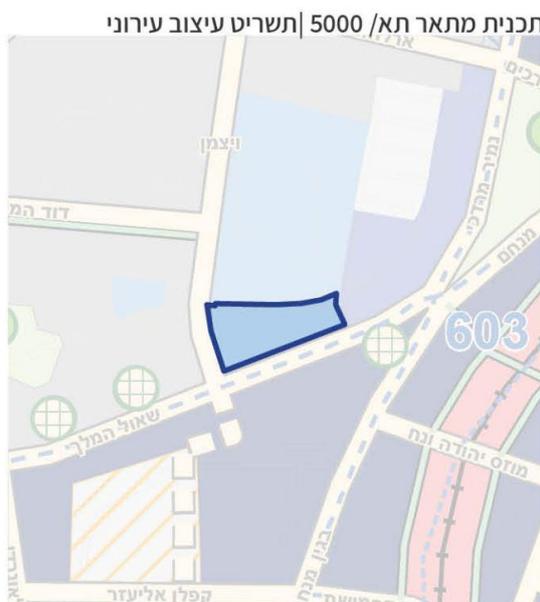
שטח קיים 4,983 מ"ר

חניון קיים בן 3 קומות (קווי הבנייה של המרתפים הקיימים חופפים לגבולות המגרש למעט הקו הדרומי שהוא 5 מ' לטובת החילחול).



תכנית המתאר תא/5000

יעוד קרקע ע"פ תכנית המתאר : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
 זכויות בניה :
 רח"ק בסיסי - 4.2
 רח"ק מירבי - 12.8
 מס' קומות ע"פ נספח עיצוב עירוני : עד 25 קומות מעל הקרקע.
 תכסית : 60 % משטח המגרש.
 שימושים מותרים : מסחר, תעסוקה, משרדים, מבני ציבור, מגורים ומלונאות.
 חובת מדיניות : מסמך מדיניות למתחם היבשות.



מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב היבשות המאושרת מיום 15.01.2019 בהתייחסותה לבית אמריקה, מנחה הועדה כי המבנה בעל ערכים אדריכליים גבוהים ואינו מיועד להריסה. תתאפשר תוספת שטחים בקומת הקרקע לטובת יצירת חזית פעילה לשימושי מסחר/מלונאות.

תכנית המתאר העירונית התקפה תא/5000 קובעת את המתחם כאזור תעסוקה מטרופוליני ביחס רח"ק של עד 12.8 ובינוי עד 25 קומות (מסמך המדיניות ממליץ על בינוי שלא יעלה על 30 קומות).

חזון: על פי מדיניות מרחב היבשות

חזון המדיניות הוא יצירת שינוי בתפקוד המקום ממתחם סגור בעל מרחב ציבורי ירוד למרחב מתחדש, פעיל, פתוח ומזמין המתקשר עם סביבתו מבחינת עירוב ואופי השימושים. מסמך המדיניות כולל כלים לתכנון מחדש של המרחב הציבורי ולהתחדשות המבנים בו, בהתאם לנתוני המגרשים והבינוי הקיים, תוך שילוב המרכיבים האדריכליים הקיימים וחיזוקם במרחב העירוני.

מיקומו של המרחב בסמיכות למוקדים עירוניים, לתכניות מגוונות, ובקרבה למערכות הסעת המונים, וכן אופיו האדריכלי הכולל אסופת מבנים ייחודיים, יוצרים הזדמנות לערוב שימושים ייחודי. במסגרת התחדשות הבניינים והמרחב הציבורי יתאפשרו פעילויות בילוי, תרבות ואומנות, יח"ד קטנות, מגורים ייחודיים, פרויקטים חברתיים, שימושים ציבוריים ועיצוב המרחב הציבורי בזיקה לקהל מגוון.

התאמה להמלצות מדיניות מרחב היבשות:

התכנון המוצע כולל שימור המבנה ותוספת בינוי בהיקף ומעל המבנה. הצעה זו שונה ממסמך המדיניות כפי שהומלץ בוועדה המקומית בתאריך 15.01.2019, אשר המליץ על תוספת בקומות הנמוכות של המגדל הקיים בלבד זאת לצורך שמירה ערכים האדריכליים של המבנה הקיים.

בתכנון המקורי של מרחב היבשות, המרחב נתפס כמעבדה לאדריכלות המעשירה את השפה האדריכלית המקומית. התכנון המוצע בתכנית זו יוצר דיאלוג מכוון בין שת תקופות המהוות ייצוג של שפה אדריכלית שונה ולכן תואם את תכנון מרחב היבשות המקורי.

תוספת זכויות ועירוב השימושים תואם תכנית המתאר אשר הגדירה את המרחב מע"ר מטרופוליני. בהתאם למדיניות מרחב היבשות, התכנון כולל שיפור המרחב הציבורי, ומאמץ ומטמיע את תכנית הפיתוח שנערכה למרחב כולו, במסגרת תכנית המקודמת למגרש בית אסיה.

א. הנחיות בינוי כלליות:

1. גובה הבינוי: תותר הגבהת הבינוי מ-25 קומות ל-30 קומות בהתאם לקבוע בתכנית המתאר, ובכפוף לעמידה בהנחיות מסמך המדיניות בדגש על ההוראות להתחדשות המרחב הציבורי. גובה זה כולל קומת קרקע, קומות ביניים וקומת גג טכנית.
2. על מנת להתאים את נפחי הבניה החדשים לקנה המידה המקומי, תכסית הקומות בבניה המגדלית לא תעלה על 1,200 מ"ר ברוטו לקומה בכפוף לעמידה בקווי בניין ובמרחקים הנדרשים בין הבניינים, הקטן ביניהם. בשטח זה יכללו כל שטחי הבניין לרבות מעליות, ממ"קים, מעברים, ומרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר למישורי הבניין.
3. קווי הבניין לרחובות יאפשרו רוחב מדרכות ראוי כולל נטיעות.
4. הבינוי המוצע יכלול שמירה על מרחקים מינימליים של 10 מ' לכל הפחות בין הבניינים בין אם בתוספת ובין אם בניה חדשה.

5. קומות הקרקע יכללו אורך מקסימלי של חזיתות פעילות לשימושי מסחר, שימושים ציבוריים, ובעלי אופי ציבורי. מבואות הבניינים יוגבלו לשטח מינימלי.
 6. בתכנון המפורט תידרש בחינת אפשרויות לאיחוד תשתיות לייעול התפעול והפחתת הפגיעה במרחב הציבורי כגון פינוי אשפה, כניסות/יציאות לחניונים וכיו"צ.
 7. התכנית תכלול שטחי ציבור בנויים בהתאם לפרוגרמת שטחי ציבור שתערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. שטחים אלה יהיו בעלי נגישות ונראות במרחב הציבורי.
- ב. הנחיות בינוי ביחס לבית אמריקה :

1. תותר תוספת על הבניין הקיים ובהיקפו, בכפוף לשמירת הבניין הקיים שיקום החזיתות, התאמה להמלצות תיק התיעוד ובאישור אדריכל העיר והנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לבינוי תכסית, חומרי גמר וכיו"צ.
2. במסגרת התכנון מפורט ירס חלק מהחניון התת קרקעי, בדופן הפונה שדי שאל המלך, לצורך 15% משטח המגרש שטחי חלחול גינון ונטיעת עצים.
3. השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה, ותהווה מוקד מעבר ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היום ובכל ימות השנה.
4. יידרש תאום תכנוני עם מגרש בית אירופה בכל הנוגע לבינוי, פיתוח והאחדת פתרונות חניה, פריקה טעינה, אשפה וכיו"צ.
5. תכסית היטל כלל הקומות יחדיו לא יעלה על 1,200 מ"ר.

התכנון המוצע עומד בהנחיות תכנון של מרחב היבשות. וכמצוין מעלה, התכנון המוצע בתכנית זו חורג מהמדיניות למרחב היבשות בנוגע לבית אמריקה תוך שמירה על העקרונות המהותיים במטרת המדיניות ומתן פרשנות לחזון מרחב היבשות המקורי. התכנית קובעת את המבנה לשימור, ומשפרת את המרחב הציבורי, ונגישותו בהתאם למדיניות, זאת תוך העצמת זכויות התואמת לאיזור מע"ר מטרופוליני. בהתאם למדיניות היטל מקסימאלי של כלל קומות המגדל יחד יהיה עד 1,200 מ"ר. עדכון מדיניות מרחב היבשות בהתאם לתכנית הומוצעת זו, הובא לאישור הועדה המקומית טרם דיון בהפקדת תכנית זו.

מצב תכנוני מוצע :

6. תיאור מטרות התכנון :

התכנית מקודמת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר העירונית ליצירת מרחב מעורב שימושים מוטה תעסוקה המשלב שמירה על מבנה קיים תוך שילוב שפה ארכיטקטונית ייחודית התואמת את חזון המקורי למרחב היבשות, כמעבדה אדריכלית ייחודית המוסיפה ללקסיקון האדריכלות העירוני, תוך שיפור המרחב הציבורי ויצירת חיבור, קישוריות ושפה אחידה בקומת הקרקע.

יצירת חזית פעילה קומת הקרקע עם שימושים כגון: מבואה/לובי, מסחר וגישה לשימושים ציבוריים, ומעבר הולכי רגל. שיפור מפלס הפיתוח וחיבורו ליתר המגרשים במרחב היבשות ולשדרות שאל המלך, תוך הסרת מכשולים וביטול הגבהות מפלסיות. זאת לצורך חיזוק ושיפור הפעילות והנגשת המרחב במפלס הפיתוח. הפיתוח נותן מענה לפוטנציאל התנועות הרכות במרחב, קירבה ונגישות למע"ר המטרופוליני ומימוש חזון תכנית המתאר העירונית לעניין ציפוף משמעותי באזורים אלה, וזאת בנוסף להוספת שימושים בעבור תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור. התכנית כוללת הוראות בדבר פיתוח מרחב היבשות והנגשתו, וקובעת שימושים, בשטח הפתוח התואמים למדיניות, בהתאמה לתכנית הפיתוח שנערכה למרחב היבשות כולו, במסגרת תכנית "בית אסיה".

התכנית קובעת את הבניין הקיים המכונה "בית אמריקה" בניין A כהגדרתו בתכנית, כמבנה לשימור. המבנה הקיים בן 14 קומות. התכנית מאפשרת איחוד קומות לפי שיקולים אדריכליים. התכנית מאפשרת תוספת של 24-16 קומות, עד 30 קומות סך הכול.

שימור המבנה כולל חשיפה שלמה של לפחות חזית אחת והגוש הקדמי של המבנה הקיים בניין A. חזית זו תשמר ותהיה חשופה וללא תוספות, כולל מערכת קונסטרוקטיבית ושני העמודים המדורגים הפינתיים, תתאפשר בנייה מעל חזית זו, תוך שמירה על כותרת העליונה של המבנה. התכנית כוללת חשיפת חזית נוספת לגובה של 4 קומות ולא פחות מ 2 קומות עם אפשרות בנייה חדש בקונטור מבנה B, כך שיתאפשר מבט לבניין A מהפטיו שנוצר. חזית זו תהיה חזית מסחרית ו/או לובי לשטחי הציבור ותהיה פתוח לציבור. התכנון המוצע כולל:

- א. שימור מבנה בית אמריקה.
- ב. הקצאת שטחי בנייה ציבוריים בנויים בשטח 1,598 מ"ר, בנוסף לשטח בנייה ציבורי בגין תועלות ציבוריות בהיקף של 928 מ"ר. סך של 2,526 מ"ר שטחי ציבור מבונים.
- ג. הקצאה לדיוור בהישג יד - 15% מכלל הדירות יוגדרו כדיוור בהישג יד. (6 מתוך 40 יח"ד יוקצו לדיוור בהישג יד). לתקופה של 25 שנה ב 40% הנחה.
- ד. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל ורוכבי אופניים, בשעות היממה ובכל ימות השנה.
- ה. הקמת חזיתות פעילות לכיוון רחוב שאול המלך ולמבנים הסמוכים בגבול התכנית.
- ו. הריסת חלק מהחניון הקיים לטובת שטחי חלחול ונטיעות עצים בהיקף של 15% משטח המגרש. התכנון המוצע מותאם למדיניות הוועדה המקומית לעניין ניהול מי הנגר ברחבי העיר ובמגרשים הפרטיים באופן המציע הותרת 15% לשטחי עיכוב, חילחול והחדרת מי נגר על חשבון תכנית הבינוי הקיים. קרי, צמצום שטחי החניון הקיימים לטובת יצירת שטח גינון לפיתוח מעל פני הקרקע ובתוך כך הקטנה משמעותית של היצע החניה הקיים.
- ז. לטובת אישור התכנון המוצע נדרש עדכון למסמך המדיניות ו/או החלטת הוועדה כי התכנון מרחיב בחלקו את עקרונות המסמך המאושר.

2. עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי ייעוד הקרקע ממבנה בעל אופי ציבורי לעירוני מעורב.
- ב. קביעת שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.
- ג. קביעת שטחי הבנייה מעל ומתחת לקרקע.
- ד. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- ה. קביעת שטחים ייעודיים עבור מרפסות למגורים.
- ו. קביעת הוראות בנייה לתוספת של 16-24 קומות מעל מבנה קיים בן 14 קומות (יתאפשר איחוד קומות לפי שיקולים אדריכליים), עד לסך של 30 קומות מעל מפלס הכניסה תוך שמירה על חזיתות מבנה בית אמריקה.
- ז. קביעת מספר יחידות הדיוור המירבי למגורים ותמהיל הדירות.
- ח. קביעת 15% מכלל יחידות דיוור עבור דיוור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- ט. קביעת הוראות לזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור ולמעבר כלי רכב.

- י. קביעת הוראות לתנועה וחניה לרבות קביעת תקני חניה.
- יא. קביעת הוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
- יב. קביעת הוראות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
- יג. קביעת הוראות להליכי רישוי בנייה ותעודת גמר.
- יד. קביעת המבנה לשימור והנחיות לשימור.

3. פירוט שימושים:

קומת הקרקע- שימוש מסחרי

יצירת עירוב שימושים מעל קומת הקרקע :

שימושים ציבוריים

שימושים תעסוקה

שימושי מגורים

מרתפים :

צמצום קומת המרתף להחדרת מי נגר, קביעת תקני חנייה, חצרות משק, אפשרות פריקה וטעינה.

גג עליון :

קומות טכניות

4. זכויות בניה:

יעוד	שטח מגרש	שטח עיקרי				שטחי שירות				סה"כ
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2		
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	
עירוני מעורב	1916	1031%	4,983	260%	19,761	248%	29,508	1,540%		

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

5. תמהיל- מספר יחידות הדיור לא יקטן מ-35 ולא יעלה על 40. מתוך יחידות הדיור 6 יחידות דיור תהיינה עבור דיור בהישג יד.

- א. לפחות 30% דירות קטנות 40-65 מ"ר שטח ממוצע לקטגוריה כ 50 מ"ר
- ב. לפחות 20% דירות בינוניות קטנות 66-85 מ"ר שטח ממוצע לקטגוריה כ 75 מ"ר
- ג. לפחות 20% דירות בינוניות גדולות 86-105 מ"ר שטח ממוצע לקטגוריה כ 95 מ"ר
- ד. דירות בהישג יד יהיו דומות ככל הניתן לתמהיל יחידות הדיור בפרויקט.

זכויות בניה :

רח"ק- 12.8

זכויות בנייה- 24,525 מ"ר (סה"כ כולל המבנה הקיים לשימור)

זכויות הבניה עבור שימושים ציבוריים הינם 2,526 מ"ר

30 קומות

שימושים: מסחר, ציבורי, תעסוקה, מגורים

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: קרקע עד: 30

גובה: 30 קומות

תכסית: 60%

גובה קומות:

1. גובה קומה טיפוסית משרדים לא יעלה על 4 מ'.
2. גובה קומה טיפוסית מגורים לא יעלה על 3.6 מ'.
3. גובה קומות קרקע ו 1-14 – יתאפשר איחוד בקומות במבנה הקיים על פי שיקולים אדריכליים.
4. להלן קומות מיוחדות:
 - א. גובה קומה טכנית לא יעלה על 7 מ' – יתאפשרו שתי קומות טכניות.
 - ב. גובה קומה מקשרת בין השימושים לא יעלה על 5 מ'
 - ג. גובה 2 קומות העליונות לא יעלה על 4.5 מ'.

קווי בניין מוצעים (על פי תשריט):

קו בניין קדמי 5 מ'

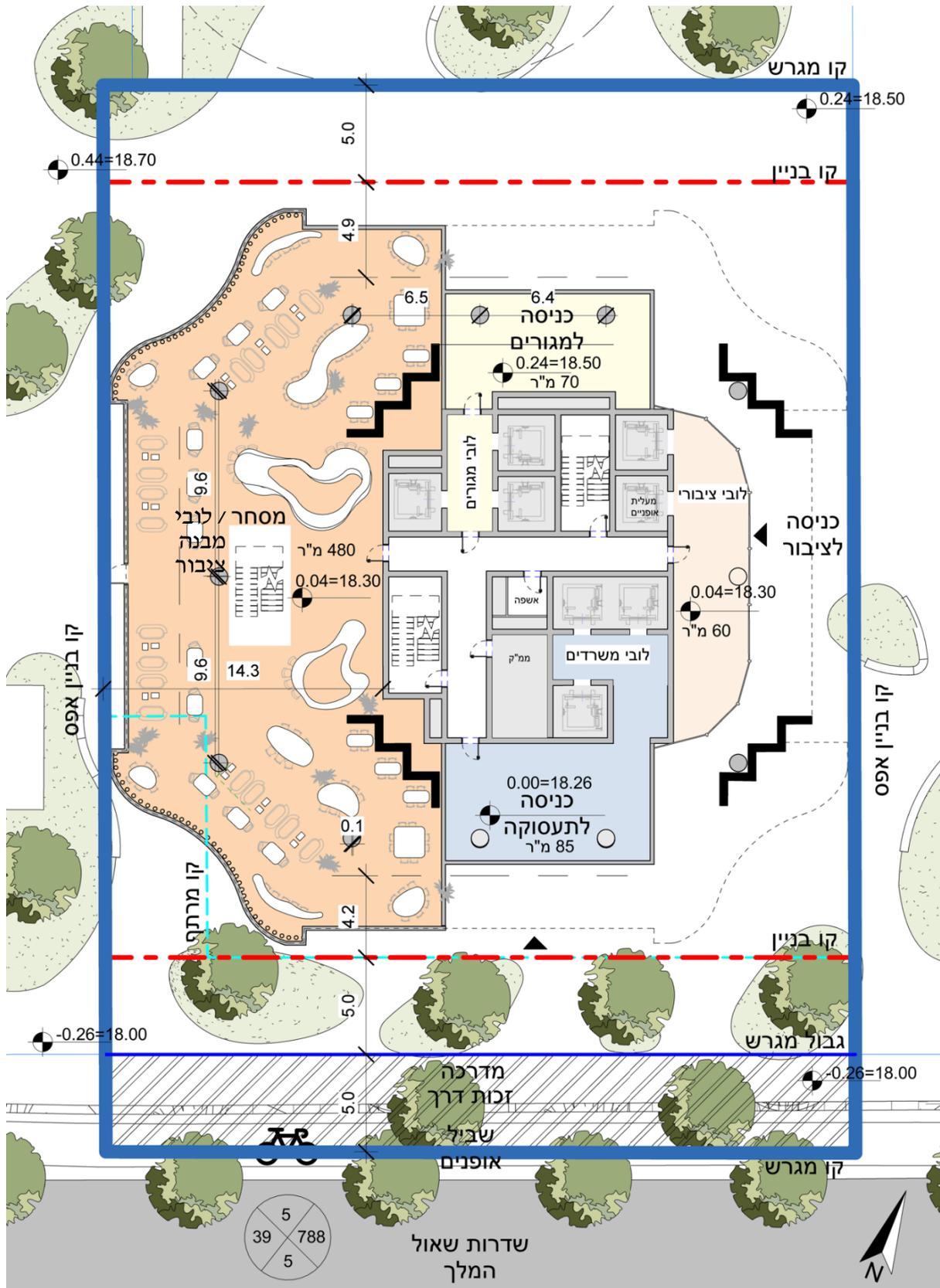
אחורי 5 מ'

לכיוון מערב 0 מ'

לכיוון מזרח (שצ"פ) - קו אפס

הדמיית מצב מוצע





קומת קרקע - מיקום והיקף סופי של שטח לובי ציבורי בהמלצת מהי"ע לאישור הועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	3.7	12.8
מ"ר	5,600 מ"ר	24,525 מ"ר
אחוזים	27%	47%
זכויות בניה לקומה	510 מ"ר	1200 מ"ר לקומה טיפוסית
מ"ר	14	30
קומות	52.5 מ'	180 מ'
מטר	לפי הקיים	קדמי- 5 מ' צידי ימני- 0 צידי שמאלי- 0 אחורי- 5 מ'
קווי בניין	קו בנין קדמי 9 מ'	
גובה קומות טיפוסיות	ל.ר	
תכסית	20%	60%
מקומות חניה	106	כ- 36 (הפחתה מהמצב הקיים)

הוראות נוספות

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

בניין עוטף בניין: יצירת שפה ארכיטקטונית ייחודית שעוקבת אחרי הבניין הקיים ומייצרת חזית אחידה לרחוב שאול המלך, תוך שמירה על הבניין הקיים וחשיפתו אחת החזיתות, בנספח הבינוי המנחה מוצגת חשיפה לכיוון החזית המזרחית (השפ"פ). לשלוש החזיתות הנותרות תתווסף מעטפת שקופה, דרכה יוצר מרחב בין חזית המבנה הקיים לבין החזית החדשה, כאשר בחזית המסחרית/לובי מבנה ציבור הבינוי מעל יחל מהקומה הרביעית כך שיתאפשר מבט מעלה על הבינוי החדש והמבנה לשימור. ייחודיות מרחב זה תאפשר לייצר קומות מגוונות, אטריומים (חללים כפולים) בין המבנה הקיים והחזית החדשה וזאת לטובת יצירת חוויה חדשה למשתמשים, איכויות ארכיטקטוניות שיבואו לידי ביטוי בפנים החלל. קומת הקרקע ציבורית ונגישה באמצעות "עטיפת" הבניין הקיים תאפשר נגישות גדולה יותר לציבור בין המרחב הפרטי הפתוח לבין קירות המבנה החדש וההיסטורי.

מבחינת המעמד האורבאני- רצף המבנים האקלקטיים יוצר פרשנות חדשה למרחב, תוך שיפור מפלס קומת הקרקע הן מבחינת שימושים והן מבחינת המפגש עם המבנה לשמירה.

שימור המבנה הקיים כוללת:

1. שימור המבנה עם אפשרות לשינויים ולתוספות
2. שימור נפחי- של המבנה לכל גובהו
3. שימור חזיתות וחומרי גמר בהקיף המבנה
4. שימור המאפיינים בחזיתות: קצב החלונות, מצלולים וכו'
5. שימור הנראות והחשיפה לציר העירוני ולצירי התנועה במתחם

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מערך התנועה והגישה עבור הפרויקט כמו גם המערך התפעולי יתבסס על מערך הגישה הקיים מרחוב דפנה בשיתוף ותאום עם פרויקט בית אירופה ובית אסיה אשר מקדמים או יקדמו תכנון במקביל. תוספת הבינוי עבור הפרויקט לכלל השימושים יהיה ללא תוספת מקומות חניה לרכב פרטי (תקן חניה אפס) – היצע החניה הקיים בחניון הבנוי יצומצם לאור תוספת הבינוי / הסדרת מקומות חניה לדו גלגלי / תוספת מערכות, הריסת חלק מהחניון הקיים לטובת שטחי חלחול גינון ונטיעת עצים, וכד'. מקומות חניה לדו גלגלי יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. מקומות החניה לאופניים ישולבו במרתפים / גלריה / פיתוח במסגרת תכנון מפורט. מספר מקומות החניה במצב המוצע הם כ-36.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

יצירת דופן פעילה לשדרות שאול המלך ומול הבינוי העתידי המוצע בתחום מחנה הקריה הצבאית הקיים כיום. רציפות הפיתוח של מרחב היבשות הממשיך את הקיים והמתוכנן בפיתוח המגרשים הגובלים, בית אירופה, בית אסיה והשצ"פ הגובל, הן מבחינת השפה העיצובית והן מבחינת רציפות המפלסים, לצורך הנגשת המרחב הציבורי. השטח הפתוח במפלס הקרקע יהיה פתוח כל שעות היום ובכל ימות השנה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.

המגדל כולל עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה, בגובה של 30 קומות, המתווסף לתכניות המקודמת במרחב זה, ויוצר סילואטה דינמית בקו הרקיע עם הגבהים הקיימים והמתוכננים. התוספת התכנונית מייצרת חללים איכותיים וייחודיים, היוצרים עניין בתווך שנוצר בין החדש לישן.

איכות סביבה:

התכנית נמצאת בתחום שטח לשימור משאבי מים ובחשיבות גבוהה להחדרת מי תהום. מכיוון ולתכנית אין פוטנציאל לזיהום קרקע, אין צורך בהכנת נספח הגנה על מי תהום או חו"ד הידרולוגית למניעת זיהום מי תהום.

הצללה: הבינוי המוצע אינו מחמיר את חשיפת גגות מבני הסביבה לקרינת שמש. ישנם שני מבנים (3,16) בחו"ד הסביבתי המראים חריגה מהקריטריון בחלק מהמקומות, אך מבנים אילו מוגדרים כלא רגישים להצללה. ליתר המבנים, במצב המוצע לא צפויה הפחתה של יותר מ- 20% בחשיפה לשמש ישירה בעונת החורף ולכן מתקיימת עמידה בקריטריון. כל השצ"פים בחותם הצל של התכנית מראים עמידה בקריטריון.

רוחות- השכיחות החזויה המירבית לרוחות "לא נוחות" ו"למצבים קשים", ולרוחות "לא סבילות" ו"מצבים מסוכנים", אינה עולה על האחוז המותר מתקיימת עמידה בקריטריון.

איכות אוויר- התכנית המוצעת אינה מרחיבה את רשת הכבישים בסביבת התכנית ואינה מציעה נתיבי תחבורה חדשים. לעת תכנון מפורט מומלץ לבצע בדיקות איכות אוויר לפליטות שמקורן אינו מצירי תחבורה, אלא משימושים שונים בשטח התכנית וסביבתה ומתן הנחיות בהתאם. בשלב תכנית העיצוב יוצגו הפתרונות הנדרשים בנושא נידוף והוצאת אוויר ואשר יוטמעו בשלב היתר הבנייה.

רעש- לעת התכנון המפורט תוכן חוות דעת אקוסטית אשר תבחן את מפלסי הרעש החזויים במערכות הכבישים בסביבת התכנית עבור מבנים בשטח התכנית ומבנים רגישים בסביבתה, השפעות הדדיות בין השימושים במבנה וכד'. בשלב תכנית העיצוב יוצגו המיקומים והפתרונות של המערכות הטכניות,

פתרונות בנושא רעש תחבורה

בניה ירוקה- תכנון בר קיימא

- א. לצורך עמידה בדרישות הייצור השנתית יש למקסם את פריסת התאים הוולטאים על גג הפרויקט, כמו כן הצפי כי הטכנולוגיות ליישום של תאים פוטוולטאים על חזיתות המבנה יהיו נפוצות וזולות וכן מומלץ ליישם כך ייצור אנרגיה מתחדשת.
- ב. קיימת ייתכנות לחיבור גז טבעי לפרויקט בטווח של 5 שנים קרובות ויש לבחון זאת מהלך התכנון המפורט
- ג. קיימת חשיבות לשילוב עמדות טעינה לרכבים חשמליים עבור כ-30% ממקומות החניה.
- ד. בתכנית זו לא יוקם מרכז אנרגיה בתת הקרקע

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

יצירת מרחב שוטטות ושהייה, פעיל ומזמין, ע"י התחברות נגישה לסביבת הפרויקט, לכל שעות היום וכל ימות השנה, להולכי רגל ורוכבי אופניים. התחברות לשדרות שאול המלך ויצירת רצף הליכה בחזית המגרש, חיבור שטחי הפיתוח במגרש לתכנון המוצע בשצ"פ בדופן המערבית וחזוק הפעילות לאורך דופן זו.

בכל שטחי החוף המגרש הסובבים את הבניין יתאפשר מעבר חופשי ונגיש, בשילוב פינות ישיבה מוצלות במרחב, ערוגות מגוננות ועצים. שטחי הפיתוח מתוכננים ללא גדרות בהיקף המגרש, בהתאם למדיניות מרחב היבשות המאושרת מיום 15.01.2019 ומאפשרים גישה רציפה וחופשית דרך המגרש לשאר המגרשים הסובבים.

השלמת תאומים נדרשים:

- היחידה לתכנון אסטרגי- הוטמע תמהיל יח"ד הנדרש
- משרד אדריכל העיר- נדרש המשך תאום לעניין המרחב הציבורי
- אגף תברואה- נדרשת החלטה בנושא בראיה כוללת עם אמות, בית אסיה ובית אמריקה
- נדרש חתימה על כתב שיפוי כמקובל

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי

סעיף 77 לחוק):

ועדה מצומצמת להתייעצות עם הציבור התכנסה בתאריך ה 26/03/23 לדון בתכנית ואישרה לקדם את התוכנית ללא התייעצות עם הציבור.

דיווח אודות ועדת שימור:

בהתאם להחלטת ישיבת שימור שהתקיימה בתאריך 13.7.2023 הועדה המליצה להוספת המבנה לרשימת השימור במסגרת קידום התכנית.

זמן ביצוע:

שוטף

פברואר 2025

הנדון : חוות דעת פרוגרמטית - תכנית בית אמריקה**1. יעוד הקרקע:**

מדובר במגרש בשטח 1.916 דונם ביעוד קרקע למבנים בעלי אופי ציבורי שהינו בבעלות פרטית.

בשנות ה-60-50 אושרו תכניות שקבעו את הקרקע ליעוד זה כמפורט :

תכנית בניין עיר G - קבעה יעוד בעל אופי ציבורי "בניין בעל אופי ציבורי פירושו "בניין המשמש למשרדי בנק, משרדי מוסדות, אולמי הרצאות ואספות, אולמי ספורט, אולמי תערוכות, בתי ספר מקצועיים, מוסדות הבראה, בתי מלון."

תכנית בניין עיר 339 - קבעה "אזור לבניינים בעלי אופי ציבורי התכליות יהיו כפי שנקבעו בהוראות התכנית הראשית." [סעיף 9]

תוכנית 1059 ד - קבעה את היקף זכויות הבנייה

תכנית המתאר העירונית - תא 5000 - קבעה את המגרש ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני.

מצב נכנס : זכויות בנייה בהיקף של 5,600 מ"ר.

מצב מוצע :

תיאור	כמות	הערות
רח"ק	12.8	
שטח קרקע לחישוב זכויות	1.918 דונם	
סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות	24,525 מ"ר	לפי רח"ק 12.8
תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב הקיים	כ-18,925 מ"ר	
סה"כ שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר (80%)	כ-18,342 מ"ר	
שטח בנייה מוצע למגורים (20%)	3897 מ"ר	עבור 34 יחידות דיור
שטח בנייה מוצע למגורים בהישג יד (15% משטח המגורים)	688 מ"ר	עבור 6 יחידות דיור
סה"כ יחידות דיור בתחום התכנית	40 יח"ד	

2. הקצאות לצורכי ציבור:

כיוון שתוספת יח"ד הינה 40 יחידות דיור בלבד (פחותה מ-50 יח"ד), תבחן בפרויקט זה הקצאה לפי הפרקטיקה העירונית הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים.

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

סה"כ	הסבר	
5,600	ככל שאין מגבלה משפטית ניתן להתחשב ברח"ק המאושר על אף שאינו ביעוד תעסוקה	זכויות מאושרות ע"פ תוכנית תקפה
24,525		רח"ק מוצע
1.918 דונם		שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
30.8%	$40\% * (24,525 - 5600) / 24,525$ הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה	שיעור ההקצאה הנדרש
0.592 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות * 30.8%	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)

3. המלצות:

כיוון שלא ניתן להקצות שטחי קרקע בתחום התוכנית, שטח הקרקע יומר לחלף הפקעה על פי מקדם הכפלה של 2.7 – 1,598 מ"ר. שטחים אלו יתווספו לשטחי ציבור המתקבלים מהתועלות בהיקף של 928 מ"ר. סה"כ שטחי ציבור המתקבלים בתכנית זו 2,526 מ"ר. לשטחים תקבע מבואה משמעותית בקומת הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-10% משטחי הציבור מהבונים – ככל שתקבע חזית ציבורית בחזית החושפת את מבנה לשימור, זו שטח זה יצומצם בהתאם להמלצת מה"ע, לעת תכנית העיצוב ולאישור הועדה המקומית. בנוסף לשטחים הנ"ל ידרשו שטחי ציבור נוספים בתת הקרקע בהיקף של עד 15% מסך שטחי הציבור המבונים – בשל מגבלת שטח בתת הקרקע, שנגרמת עקב הריסת שטח התת קרקעי לצורך חילחול גינון ונטיעות עצים, השטח יצומצם לטווח סביר בהמלצת מה"ע לעת תכנית העיצוב ולאישור הועדה המקומית.

4. תועלות ציבוריות:

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי

אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה. תחשיב התועלות ע"פ אגף הכנסות מבנייה.

5. דיור בהישג יד:

על פי מדיניות הדיור העירונית 15% מסך יח"ד ושטחי הבנייה עבור מגורים יקבעו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, ולא יפחת מתקרת דמי השכירות המופחתים, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, והכל בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב. תמהיל יחידות דב"י יהיה זהה לתמהיל בכלל המגרש למעט דירות שגודלן עולה על 100 מ"ר.

6. מלונאות: ככל שיבנה מלון בתחום התוכנית שטחי המלונאות לא יעלו על 20% משטחי התעסוקה.

בשטחים המלונאיים יתאפשר הקמת מלון אחד שישימש לאכסון מלונאי רגיל, במסגרת מבנה מלונאי אחד בעל כניסה, מבואה ומערכות תשתית ותפעול נפרדות מיתר השימושים. המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל המבנה יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים.

המלון יהיה תמיד בבעלות של גורם אחד, יהיה פתוח בכל השנה לשימוש הציבור הרחב, וינוהל ע"י חברת ניהול מלונאית מוכרת.

לא תותר מכירת שטחי המלון והשטחים הציבוריים בנפרד- תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון ובדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון (יש לאתר את הנוהל המשפטי המתאים).

המלון יתוכנן בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. תכניות הבקשה להיתר תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיזיים. מימוש השטחים המלונאיים יתאפשר בכפוף למימוש שטחי התעסוקה.

נדרש תיאום סופי בנושא המלונאות (היקף שטחי המלונאות, מס' חדרים, שטחים נלווים ועוד) עם היח' לתכנון אסטרטגי ועיר עולם ותיירות.

1. תמהיל יחידות הדיור:

מספר יחידות הדיור שיממומשו במסגרת התוכנית לא יקטן מ-35 יחידות דיור ולא יעלה על 40 יחידות דיור.

מתוך יחידות דיור 6 יחידות דיור תהיינה עבור דיור בהישג יד.

לפחות 30 אחוז דירות קטנות 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לקטגוריה כ-50 מ"ר

2. לפחות 20 אחוז דירות בינוניות קטנות 66-85 מ"ר, שטח ממוצע לקטגוריה כ-75 מ"ר

3. לפחות 20 אחוז דירות בינוניות גדולות בשטח 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לקטגוריה כ-95 מ"ר

תמהיל הדב"י יהיה יהיה דומה ככל הניתן לתמהיל יחידות הדיור בפרוייקט

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1236413	שם התכנית תא/מק/5201 בית אמריקה	מגיש התכנית ראם קנדה בית אמריקה בע"מ	עורך התכנית אדריכל רפאל זה לה פונטיין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> אינ
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת חמוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית זו מציעה התחדשות מרחב היבשות ההיסטורי באמצעות הקמת מגדל מעורב שימושים מעל בית אמריקה אשר ייקבע לשמירה. זאת באמצעות הוספת שימושי מסחר, תעסוקה מגורים ושטחי ציבור לטובת עידוד פעילות במרחב באמצעות שיפור קומת הקרקע ומפלט חירוב, הנגשה לטובת הוספת נטיעות עצים וצל צימצום. מרתפי החניה הקיימים בעבור ניהול חנוך במגרש וכן עבור יצירת בתי גידול לצמחייה חדשה. חלק מיחידות הדירור ישמשו עבור דירור בהישג יד.	62 א(ג), 62א(א)(1), 62א(א)(4), 62א(א)(4א), 62א(א)(5), 62א(א)(13), 62א(א)(19) חוק התו"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000/מתן) תוקף 22.12.2016.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	401 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3. ס. 5.4, 401: + מסמך מדיניות
		התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
		+ מדיניות מאושרת תא/מק/9200 – מרחב היבשות

+	לפי סעיף 5.3.3 א"א יוחלט על הכנת מסמך מדיניות לאזור תעסוקה עליו להתייחס ל: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים.	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה
+	יעוד מבראית: עירוני מעורב	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	התכנית כוללת שימושים לתעסוקה 1 ומסחר 1. קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	שימושים נוספים: לפי סעיף 3.3.2 (א)1 וסעיף 3.1.1 (ז) מגורים	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	לפי סעיף 3.3.2 (ב)2 באזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לציר מתענין: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רח"ק בסיסי - 4.2 רח"ק מרבי - 12.8 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) וסעיף 3.1.3 (ד) (1) וסעיף 3.1.3 (ד) (3)	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	סעיף 3.3.2 (ג) (1) תכסית עד 60%	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5

<p>50% משטחי הבניה שמעל הקרקע</p> <p>יותר כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון</p> <p>לרבות מסחר 2 בתת הקרקע</p>			
<p>+</p> <p>התכנית מאפשרת בניה של 25 קומות + 5 קומות נוספות בהתאמה לשיעוף 62א(א)9) לחוק ובהתאם למסמך המדיניות תא/מק/9200 - מרחב היבשות.</p> <p>+</p> <p>נספח בינוי, תשתיות, אקלימי, איכות סביבה ותחבורה</p> <p>+</p> <p>גובה קומה טיפוסית במבנה B עד 3.6 מ', קומות מיוחדות לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו, קומת קרקע לא תפחת מ-4.5 מ'</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לשיעפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p> <p>4.2.2(ב) בניה מעל 20 קומות</p> <p>4.2.2(ג) גובה קומה</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות).</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות חקבע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p> <p>+</p>	<p>ס 4.2.3.3: הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ס 4.2.4.4: הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>התכנית קובעת ציבור בהתאם לחווי"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.</p>	<p>מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד'</p>	<p>4.1.1 סעיף - הקצאה לצרכי ציבור הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>חוות דעת תחבורתית שאול המלך +</p> <p>+</p> <p>תקן חניה בהתאם לתקן התקף לעני הוצאת החיתר.</p>	<p>ס 3.8.1: כללי</p> <p>ס 3.8.2: דרכים</p> <p>ס 3.8.2(ד): דרך עורקית עירונית</p> <p>ס 3.8.7: תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 - הוראות למרכיבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>

<p>התכנית קובעת הוראות לשמירה על חזית המבנה הקיים ועל אלמנטים בתוך המבנה, כגון פיר מדרגות.</p> <p>התכנית עברה ועדת שימור ביום 13.7.2023.</p>	<p>ס. 4.3.1: כללי</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>
<p>+</p> <p>התכנית כוללת חוות דעת סביבתית שכוללת דו"ח אקולוגי וסקר אנרגיה.</p> <p>+</p> <p>תנאי להיתר הוא אישור תכנית עיצוב.</p>	<p>ס. 4.4.1: תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>ס. 4.4.1 (ד): תכנית הקובעת שימושים מעורבים למגורים, תעסוקה ומסחר.</p> <p>ס. 4.4.1 (ה): תכנית הקובעת שימושים של מסחר 2 או מאפשרת קיום אירועים תחת כיפת השמיים.</p> <p>ס. 4.4.1 (ח): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.</p> <p>ס. 4.4.2: חוות דעת סביבתית.</p> <p>ס. 4.4.3: בניה ירוקה.</p> <p>ס. 4.4.4: הנוזיות מרחביות כתנאי להיתר.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+</p> <p>התכנית כוללת נספח תשתיות ניקוז וביוב.</p> <p>+</p> <p>התכנית כוללת תכנית פנויה מבניה על ותת קרקעית מהמגרש בהיקף של 15% לצורך חלחול.</p> <p>+</p> <p>נדרש אישור ממי אביבים.</p>	<p>ס. 4.6.2 (א): מתקני תשתית יוקמו בתת-הקרקע.</p> <p>ס. 4.6.4 (א): תישמר תכנית פנויה בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש.</p> <p>ס. 4.6.6 (א)(3): חשנול, מערכת החלוקה – תחנות טרינספורמציה, הקמת תחנות.</p> <p>ס. 4.6.6 (ח): חשנול, חשמל ממקורות מתחדשים.</p> <p>נספח התשתיות כולל סימון של רצועת מים מתוכננת.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א1) איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4) קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5) שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א9) כל עניין שניתן לבקשו כתקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')
+	סעיף קטן (א13) קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף
+	סעיף קטן (א19) קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף

תצהיר וחתימות		
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.		
מחננדס חוועדה:		
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אדרי הוועד המשפטי לועדה		29.4.2025
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד		29.4.2025

ה ברעם | 2017

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז וצוות שימור)

להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאים להפקדת התכנית בפועל הינם:

א. חתימה על הסכם דיור בהישג יד, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה בתכנית וחתימה על כתב התחייבות להקמת שטחי הציבור, לרבות תוספת שטחי הציבור בגין רכיב התועלות.

ב. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הנגזרים מתועלות התכנית בתיאום מול היחידה לתכנון אסטרטגי וכלכלי. אשר נקבעו בהיקף של 928 מ"ר, יתווספו לשטחי הציבור הנגזרים מהקצאות הציבור בתכנית שטח בהיקף של 1598 מ"ר. סה"כ 2,526 מ"ר. יש לעדכן בהתאמה את השטחים לפי השימושים המותרים בתכנית, בכלל מסמכים התכנית על נספחיה בהתאם, כולל נספח הבינוי.

ג. לעדכן הוראות התכנית בנוגע לדיור בר השגה בהתאמה לממיר דב"י העירוני.

2. המבנה לשימור:

א. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראה ביחס למבנה לשימור כך שלא ניתן יהיה להרסו אך ניתן יהיה לבצע שינויים נקודתיים לטובת המשך תפקודו של המבנה, לאחר תוספת הבינוי החדשה.

ב. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראה המנחה לשימור חזיתות המבנה ההיסטורי כך שיכלול את חומרי גמר ופרטים מקוריים: קצב החלונות, מצלולים וכד', בחזיתות חיצוניות ובחזיתות פנימיות בתוך הבינוי החדש.

ג. תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור כתנאי לאשור תוכנית עיצוב ופיתוח.

ד. שימור גרם המדרגות הקיים בקומת הקרקע יעשה עם אפשרות העתקתו למיקום אחר בקומת הקרקע, תוך שמירה על אפשרות המבט לציבור הרחב.

ה. אחת מחזיתות המבנה תשמר חשופה כולל לעומק בליטת פינותיה וכותרת הקומה העליונה של המבנה, עם הפרטים המקוריים. הבינוי החדש מעליה יעשה תוך התייחסות עיצובית ייחודית ומפורטת אשר תטופל בשלב תכנית העיצוב.

ו. בנוסף לסעיף הקודם, בחזית נוספת של מבנה A יתאפשר בינוי מעטפת עד לקומת הקרקע, אולם תוספת זו תהיה ללא בינוי של קומות חדשות, עד ל 4 קומות ולא פחות מ-2 קומות של מבנה A, באופן שיאפשר מבט לחזית מבנה A. כנאמר, הבינוי חדש יהיה בהיקף הקונטור של מבנה B כמעטפת לחלל הפתוח שנוצר. חזית זו תשמר חזית מסחרית ו/או לובי שטחי ציבור, ותהיה הפתוחה לציבור. עקרונות אלו יובאו לביטוי בנספח הבינוי.

ז. הוראות התכנית לשלב העיצוב האדריכלי יכללו הוראות לשימור המבנה, כך שהתכנון וביצוע שימור המבנה יעשה בתיאום מול צוות השימור העירוני.

ח. יש לאשר ולדייק את הניסוחים בכל הנוגע לשימור המבנה A, מול צוות השימור העירוני.

ט. חתימה על הסכם תחזוקה לשימור המבנה.

3. שטחי ציבור:

א. יש לאפשר גמישות לעת תכנית העיצוב למיקום השטח של לובי שטחי הציבור במבנה בתיאום אגף מבני ציבור והמלצת מה"ע ולאישור הועדה המקומית.

- ב. נספח הבינוי של מסמכי התכנית יסמן מיקום מוצע בהיקף של 10% מסך שטחי הציבור שימש לובי הכניסה לשטחי הציבור. יש לוודא כי קיימת הוראת גמישות לסעיף זה בהתאם להנחיות הגנריות לשטחי ציבור.
- ג. יש לתקן סעיף 4.2.2 ה 1. - יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה ובכל קומות המגדל A ו/או B, מיקום השטחים הציבוריים יקבע בתכנית העיצוב.
- ד. יש להטמיע את ההוראות הגנריות של שטחי הציבור לאישור אגף מבני ציבור.
4. השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה יש לציין זאת בהוראות התקנון והן בסימון בתשריט. ככל שנתונים אלה יוגדרו בתכנית העיצוב יש לציין זאת בהוראות התכנית.
5. יש לערוך תיאום מול מי אביבים.
6. יש לתקן הפניות שהן טעות סופר כגון הפניה בסעיף 4.2.2 א 1 ד.
7. בהנחיית מינהל התכנון לנושא איחוד שטחי שירות ועיקרי לשטח כולל, תערכנה התאמות במסמכי התכנית להפקדה בפועל.
8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תיקון, תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית על ידי היועמ"ש לועדה המקומית, הכוללים בין היתר את השינויים הבאים:
- א. סעיף 1.4 : לפי סעיף בחוק – יש להוסיף את הסעיפים בחוק הבאים: 62א(א)(4), 62א(א)(5), 62א(א)(9), 62א(א)(13), 62א(א)(19)
- ב. סעיף 1.6 יש להסיר יחס לתכנית תא/2650/ב – תכנית השימור לא חלה על מבנה זה.
- ג. כלל הוראות התכנית על סעיפיה יש לעדכן ניסוחים למחוק חזרתיות ולהוסיף הוראות בהתאם, כל זאת על פי הנחיות היועמ"ש.
- ד. סעיף 4.2 : יש לוודא שתשריט מצב מוצע בתכנית עודכן בהתאם לייעוד קרקע.
10. תנאי למתן תוקף לתכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25'ב' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון :

רפאל דלפונטן : עורך הפרויקט מציג את התוכנית במצגת.
ראובן לדיאנסקי : למה צריך מגורים במגדל כזה למה לא למה לא מלונאות משרדים. אתה מדבר על דב"י שש מאות ומשהו מטר על שש דירות מהדב"י, אם כבר תעשה שתים עשרה דירות על שש מאות מטר.
מאיה : 6 קומות נראה מעט מידי למגורים. האזור הזה יהיה יותר פעיל אם יוסיפו מגורים האזור הזה בעייתי.

אלחנן זבולון : כשאני עומד ברח' שאול המלך מה אני רואה?

רפאל דלפונטן : מציג בתמונה את המבט להולכי הרגל משאול המלך. רואים את החדש והישן, רוב האנשים באים או ברכב ובצד ימין בהדמיה הזאת יראו את הבניין הזה וכלי הרכב חולפים על פני הבניין וגם מבחינת שהייה של הולכי הרגל יש שצ"פ מאוד גדול בצד ימין כך שהאנשים שנכנסים לבניין ההיסטורי יש שם רחבה שמקבלת את האנשים.

אלחנן זבולון : אבל כשאני אסע באוטובוס על שאול המלך האם אני אראה את השילוב?

רפאל דלפונטן : אתה תראה את שניהם זה יהיה אייקון ומאחורנית רואים רק את החדש. אתם רואים כאן את ההדמיה שמאחורה אומנם אנחנו מייצרים מסך, אבל בשביל המסחר שאנחנו רוצים לעשות בקומת הקרקע, המרחב הזה הוא רב קומתי. אנחנו חושפים את המבנה הזה בשטח ויש לנו גם חשיפה אחת לחלק החיצוני וגם אחת לחלק הציבורי הפנימי.
ליאור שפירא : יש מגורים ביתר המתחם?

אורלי אראל: ביתר המתחם אנחנו במרחב היבשות מקדמים תוכניות בהתאם לתוכנית המתאר תכנית חמשת אלפים מער מטרופוליני זכויות הבנייה למגורים הם עד 25% אי אפשר לעלות על זה מכל פרויקט ופרויקט שמגיע לתב"ע חדשה. כך כשיבוא יזם אחר וירצה גם לקדם תוכנית בהתאם למתאר ברח"ק 12/8 כמו בית אסיה למשל המגורים היו 25% ליאור שפירא: למה צריך דירות כאלה גדולות? למה לא לפצל אותם אורלי אראל: 125 מ' כולל גם את שטחי המעליות והמעברים מחוץ לדירה בסדר. ראובן לדיאנסקי: כמה זה שטח עיקרי? אתה יכול להוריד 25% אורלי אראל: 95 מ' לדירה פלדלת ראובן לדיאנסקי: זה דב"י המטרה להביא אוכלוסיות צעירות שבאות לשם לתקופה ומחזיקות הלאה. רפאל דלפונטן: אלו דירות 3 חדרים. ראובן לדיאנסקי: אני לא חושב שצריך כאן מגורים מאיה נורי: צריך להיות מסחר ומגורים וכך זה יחיה את המקום. אלחנן זבולון: אני בעמדתה של מאיה נורי. מלי פולישוק: המקום שם יהיה מת ואני חושבת שצריך להיות מגורים. יש שם בנין לאנשי סגל לרופאים ואחיות צעירים האם לא כדאי לעשות יותר מגורים מוזלים ושווה לחשוב על כך. אורלי אראל: תעסוקה ומלונאות זה אותו שימוש במתאר. אלחנן זבולון: היה מתאים מלון בגלל סמיכות לאיכילוב. ליאור שפירא: הבעיה באיכילוב היא הסיכנות של האמבולנסים מפריעים למגורים. אורלי אראל: יש תכנית בתוקף קרן הקריה קרקע של רמ"י והבטיחו לנו ברמ"י שברגע שמוצאים את השטח הזה למכרז, אז יש תוספת מסיבית של מגורים בסביבה. מוטי רוימי: יש בבנין ליד עמידר מלון. מירב סגל: זהו פרויקט מרגש וזו פעם ראשונה אנחנו עושים מבנה לשימור שמשלב ישן וחדש. אני מבקשת גמישות בתב"ע לנושא חישוב העלויות העודפות. אלי לוי: מה שמקובל. ליאור שפירא: זה לא קשור לתבע. זהו פרויקט יפה התוכנית מאושרת. מיטל להבי: איפה זיקות ההנאה? מוטי רוימי: כל השטח שהוא לא בנוי הוא בזיקות הנאה. ראובן לדיאנסקי: לא היתה התייחסות למלונאות, אני רוצה בתמהיל. אורלי אראל: יש לנו בבית אסיה מלונאות בחובה. הדס נבו גולדברסט: בהדר דפנה יש מלונאות. מוטי רוימי: במתחם הדר דפנה יש בית מלון קיים ומתפקד ובבית אסיה העתידי יש למעלה עד 187 יח"ד מלונאות. המגדל כאן בהיקף זכויות נמוך יותר מזה של בית אסיה, ומצומצם יותר ביכולת הנשיאה שלו. ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לדעת כמה יח"ד וחדרי מלון ומגורים צריך להציג זאת. מלי פולישוק: כמה יח"ד יהיו בכל הקמפוס מיטל להבי: 15% דיוור שיהיה בשטח ולא בכמות. אני לא מצביעה כי לא הייתי מההתחלה. ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית.

בישיבתה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

11. תנאים להפקדת התכנית בפועל הינם:

- א. חתימה על הסכם דיוור בהישג יד, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה בתכנית וחתימה על כתב התחייבות להקמת שטחי הציבור, לרבות תוספת שטחי הציבור בגין רכיב התועלות.
- ב. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הנגזרים מתועלות התכנית בתיאום מול היחידה לתכנון אסטרטגי וכלכלי. אשר נקבעו בהיקף של 928 מ"ר, יתווספו לשטחי הציבור הנגזרים מהקצאות הציבור בתכנית שטח בהיקף של 1598 מ"ר. סה"כ 2,526 מ"ר. יש לעדכן בהתאמה את השטחים לפי השימושים המותרים בתכנית, בכלל מסמכים התכנית על נספחיה בהתאם, כולל נספח הבינוי.
- ג. לעדכן הוראות התכנית בנוגע לדיוור בר השגה בהתאמה לממיר דב"י העירוני.

12. המבנה לשימור:

- א. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראה ביחס למבנה לשימור כך שלא ניתן יהיה להרסו אך ניתן יהיה לבצע שינויים נקודתיים לטובת המשך תפקודו של המבנה, לאחר תוספת הבינוי החדשה.
- ב. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראה המנחה לשימור חזיתות המבנה ההיסטורי כך שיכלול את חומרי גמר ופרטים מקוריים: קצב החלונות, מצלולים וכד', בחזיתות חיצוניות ובחזיתות פנימיות בתוך הבינוי החדש.
- ג. תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור כתנאי לאשור תוכנית עיצוב ופיתוח.
- ד. שימור גרם המדרגות הקיים בקומת הקרקע יעשה עם אפשרות העתקתו למיקום אחר בקומת הקרקע, תוך שמירה על אפשרות המבט לציבור הרחב.
- ה. אחת מחזיתות המבנה תשמר חשופה כולל לעומק בליטת פינותיה וכותרת הקומה העליונה של המבנה, עם הפרטים המקוריים. הבינוי החדש מעליה יעשה תוך התייחסות עיצובית ייחודית ומפורטת אשר תטופל בשלב תכנית העיצוב.
- ו. בנוסף לסעיף הקודם, בחזית נוספת של מבנה A יתאפשר בינוי מעטפת עד לקומת הקרקע, אולם תוספת זו תהיה ללא בינוי של קומות חדשות, עד ל 4 קומות ולא פחות מ-2 קומות של מבנה A, באופן שיאפשר מבט לחזית מבנה A. כנאמר, הבינוי חדש יהיה בהיקף הקונטור של מבנה B כמעטפת לחלל הפתוח שנוצר. חזית זו תשמש חזית מסחרית ו/או לובי שטחי ציבור, ותהיה הפתוחה לציבור. עקרונות אלו יובאו לביטוי בנספח הבינוי.
- ז. הוראות התכנית לשלב העיצוב האדריכלי יכללו הוראות לשימור המבנה, כך שהתכנון וביצוע שימור המבנה יעשה בתיאום מול צוות השימור העירוני.
- ח. יש לאשר ולדייק את הניסוחים בכל הנוגע לשימור המבנה A, מול צוות השימור העירוני.
- ט. חתימה על הסכם תחזוקה לשימור המבנה.
13. שטחי ציבור:
- א. יש לאפשר גמישות לעת תכנית העיצוב למיקום השטח של לובי שטחי הציבור במבנה בתיאום אגף מבני ציבור והמלצת מה"ע ולאישור הועדה המקומית.
- ב. נספח הבינוי של מסמכי התכנית יסמן מיקום מוצע בהיקף של 10% מסך שטחי הציבור שימש לובי הכניסה לשטחי הציבור. יש לוודא כי קיימת הוראת גמישות לסעיף זה בהתאם להנחיות הגנריות לשטחי ציבור.
- ג. יש לתקן סעיף 4.2.2 ה 1. - יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה ובכל קומות המגדל A ו/או B, מיקום השטחים הציבוריים יקבע בתכנית העיצוב.
- ד. יש להטמיע את ההוראות הגנריות של שטחי הציבור לאישור אגף מבני ציבור.
14. השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה יש לציין זאת בהוראות התקנון והן בסימון בתשריט. ככל שנתונים אלה יוגדרו בתכנית העיצוב יש לציין זאת בהוראות התכנית.
15. יש לערוך תיאום מול מי אביבים.
16. יש לתקן הפניות שהן טעות סופר כגון הפניה בסעיף 4.2.2 א 1 ד.
17. יש לערוך התאמות במסמכי התכנית להפקדה בפועל לנושא איחוד שטחי שירות ועיקרי לשטח כולל.
18. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

19. תיקון, תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית על ידי היועמ"ש לועדה המקומית, הכוללים בין היתר את השינויים הבאים:

א. סעיף 1.4 : לפי סעיף בחוק – יש להוסיף את הסעיפים בחוק הבאים: 62א(4),

62א(5), 62א(9), 62א(13), 62א(19)

ב. סעיף 1.6 יש להסיר יחס לתכנית תא/2650/ב – תכנית השימור לא חלה על מבנה זה.

ג. כלל הוראות התכנית על סעיפיה יש לעדכן ניסוחים למחוק חזרתיות ולהוסיף הוראות בהתאם, כל זאת על פי הנחיות היועמ"ש.

ד. סעיף 4.2 : יש לוודא שתשריט מצב מוצע בתכנית עודכן בהתאם לייעוד קרקע.

20. תנאי למתן תוקף לתכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, אלחנן זבולון.

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