

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה

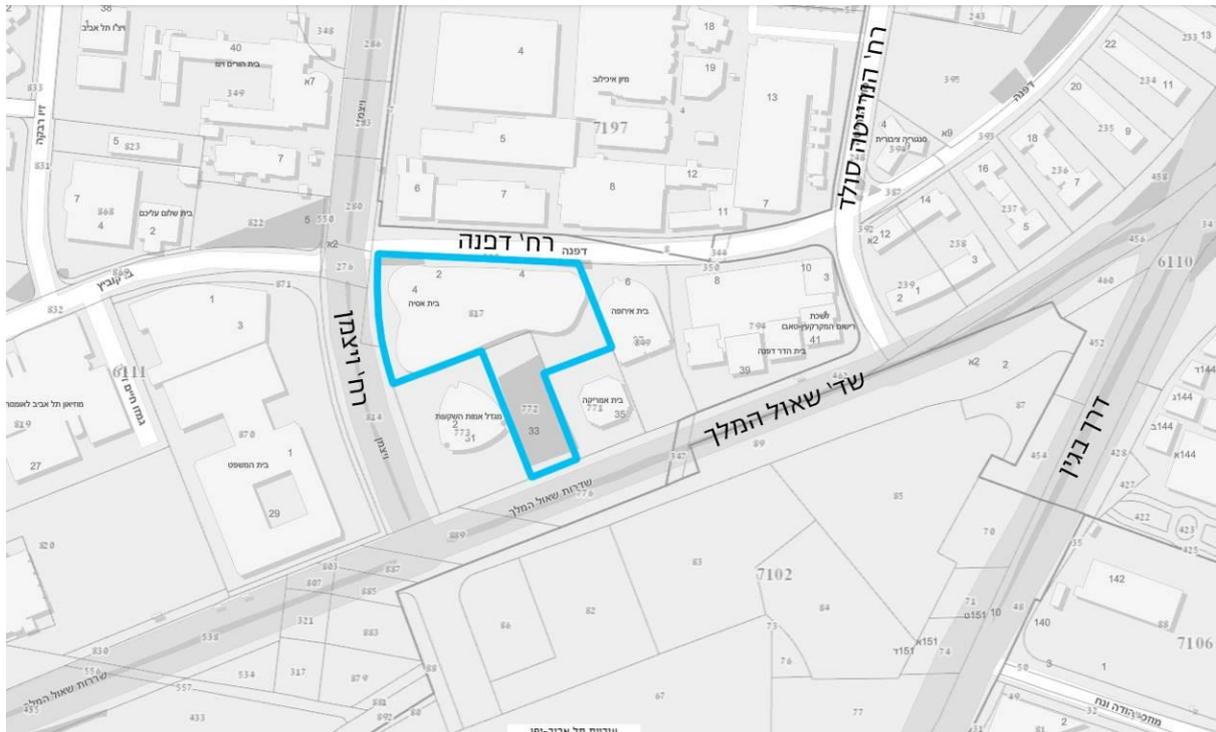
מיקום:

רחוב דפנה 2-4, רחוב ויצמן 4, ת"א. גוש: 6111, חלקה: 817
 שדרות שאול המלך 33, ת"א. גוש: 6111, חלקה: 772

כתובת:

רחוב דפנה 2-4, ת"א.
 רחוב ויצמן 4, ת"א.
 שדרות שאול המלך 33, ת"א.

מפה:



גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי בשלמותן | חלקות | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------|-------|-------------------|
| 6111 | מוסדר | חלק | 772 817 | | |

שטח התכנית:

סה"כ שטח התכנית – 8.026 דונם

מתכנן:

אדריכל מתכנן המבנה: משה ספדיה – ספדיה אדריכלים
 אדריכל: גדעון בר אוריין – בר אוריין אדריכלים.
 אדריכל נוף: ליאור לווינגר – סטודיו אורבנוף.
 תנועה: עירד שרייבר – דגש הנדסה.

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - - '23-0013 |

תשתיות: רועי שקדי – גלבע מהנדסים.
איכות הסביבה ובנייה ירוקה: סאם אלפסי – WAWA אדריכלות ירוקה.
מודד: גטניו ברני – גטניו ושות' מודדים מוסמכים.
אגרונום: רז מיכלוביץ – רז מיכלוביץ אדריכלות ויעוץ נופי.
שמאות: יוסי ברק – ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ, כלכלה ושמאות מקרקעין.

יזם:

אלרוב נדליין ומלונאות.

בעלות:

חלקה 817 - אלרוב נדליין ומלונאות.
חלקה 772 – עיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל:

חלקה 817 – המבנה הקיים ("בית אסיה") המהווה חלק מ"מתחם היבשות" הוא מבנה בן 6 קומות + קומת גג בנסיגה – סה"כ 7 קומות מעל הקרקע ו 3 קומות מרתף.
סה"כ השטחים הבנויים הקיימים הם 18,933 מ"ר בנוי על קרקעי (לפי היתר) וכ 6,700 מ"ר בנוי תת קרקעי.
תכסית המבנה הקיים היא 67% משטח המגרש.
המבנה משמש בעיקר למשרדים, כולל מסחר ובית קפה במפלס רחוב דפנה.
חלקה 772 – שצ"פ מבונה המהווה גג לחניון בן 4 קומות בבעלות עיריית תל אביב-יפו ובחכירה לשימוש "בית אסיה". השצ"פ מרוצף ברובו ומכיל אדניות בנויות וקירות תמך, מדרגות מגשרות בין מפלסים שונים ופתחי אוורור של החניון התחתון. השצ"פ מוגבה בכ 1.5 מ' ממפלס רח' שאול המלך מדרום עם מדרגות מגשרות.

השצ"פ מקושר למפלס קומת הכניסה של בית אסיה כך שנוצר הפרש גובה של כ 4 מ' בין מפלס הרחובות ויצמן ודפנה לשצ"פ. לכיוון רחוב ויצמן ממערב מקשרות מדרגות ציבוריות חיצוניות, בעוד הקשר היחיד בין רח' דפנה לשצ"פ הוא דרך מדרגות ספירליות צרות בצדו הצפון-מזרחי של המגרש. הנתק בין השצ"פ למפלסי הרחובות סביבו מהווה את אחד החסמים לתנועה רגלית במרחב.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

תב"ע תקפה: 1059, 1059/ב, 1059/ד, 1059/ו, 3729/א, צ, ע'1.
יעוד קרקע קיים: בנין בעל אופי ציבורי, שצ"פ.
שטח התכנון: 8,026 מ"ר (ע"פ דף זכויות)
זכויות בניה (חלקה 817):
על קרקעי (מעל מפלס הכיכר) –
16,370 מ"ר (270%)
+
1,965 מ"ר ברחוב דפנה (32.4%)
=
18,335 מ"ר (302.4%)

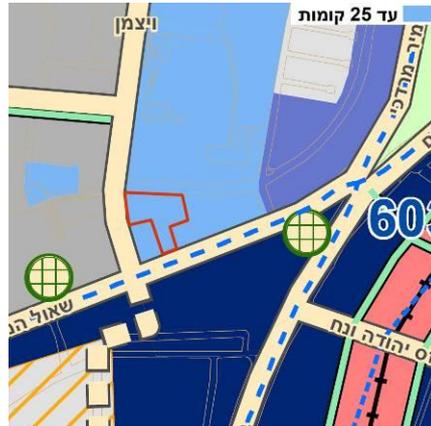
תת קרקעי (מתחת למפלס הכיכר) – לא מוגבל.
מס' קומות (מעל מפלס הכיכר): 6 (+5 קומה בנסיגה)
שימושים מותרים: משרדים, מבני ציבור, מסחר וחניה.



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 : נדרש מסמך מדיניות למתחם היבשות.

עיצוב עירוני :



יעודי קרקע :



מדיניות קיימת :

מדיניות "מרחב היבשות"

המבנה וחלקת השצ"פ מהווים חלק מ"מרחב היבשות" וכלולים במסמך המדיניות שאושר בישיבה מס' 20-0001 ב' מיום 15.01.2020 (החלטה מס' 11).
המדיניות הגדירה חזון לשינוי תפקוד המרחב ממתחם סגור בעל שטח פתוח ירוד – למרחב מתחדש, פעיל, פתוח ומזמין.

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - - 0013-23 |

1. חזון:

חזון המדיניות הוא יצירת שינוי בתפקוד המקום ממתחם סגור בעל מרחב ציבורי ירוד למרחב מתחדש, פעיל, פתוח ומזמין המתקשר לסביבתו הן בהיבט הפיזי במרחב הציבורי והן בהיבט התפקודי מבחינת ערוב ואופי השימושים. מסמך המדיניות כולל כלים לתכנון מחדש של המרחב הציבורי ולהתחדשות המבנים בו, בהתאם לנתוני המגרשים והבינוי הקיים במרחב ובסביבה, 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 הנוטעים במרחב פתוח כמעין קמפוס שאינו צמוד לשכונות מגורים, 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 אשר אינו מאפיין בהכרח את אוכלוסיית המשפחות בעיר.

2. מטרת התכנון:

- א. התחדשות המרחב הציבורי: קביעת עקרונות ליצירת מרחב ציבורי מזמין ומתפקד למעבר ושהייה אשר יכלול רצף עיצובי ומפלסי, פינוי מכשולים קיימים, טיפול בדפנות הרחוב, יצירת מעברים וגישות, גינון ונטיעות.
- ב. קביעת מדיניות למגרשים בהם קיימים מבנים בעלי סגנון תקופתי וייחוד אדריכלי.
- ג. קביעת מדיניות לתמהיל שימושים ליצירת מרחב פעיל ביום ובלילה, הכולל שימושי בילוי ותרבות.
- ד. קביעת מדיניות לתמהיל יח"ד הכולל היצע מגוון בדגש על יח"ד קטנות וסוגי מגורים שונים כגון: דיור בהישג יד, דיור שיתופי, מעונות סטודנטים.
- ה. קביעת מדיניות לנפחי בניה בהתאמה לנתוני המגרשים, ומאפייני המרחב וסביבתו.
- ו. קביעת מדיניות לחניה, כניסות למרתפים.
- ז. קביעת מדיניות לתועלות ציבוריות.
- ח. קביעת שלביות ותנאים לקידום תכניות.

3. המלצות המדיניות:

מסמך המדיניות כולל הוראות פיתוח ובינוי המחייבים לנושאים הבאים:

- א. מרחב ציבורי כללי: הוראות הפיתוח והבינוי הינן לכלל השטח הבין בנייני כולל מגרש השצ"פ והרחובות הסובבים. מסמכי תכניות מפורטות מכוח מדינות זו יכללו תכניות עיצוב ופיתוח עבור המרחב כולו, ויכללו התייחסות לנושאים הבאים:
 - השטח הפרטי שאינו מבונה יירשם בזיקת הנאה לשימוש הציבור למעבר ושהייה בכל עת.
 - פרוט מערכת מפלסים המגשרת על הפרשי הגבהים במרחב הבין בנייני, ומיתון הפרשי המפלסים כלפי הרחובות הסובבים.
 - פינוי אלמנטים הממוקמים במרחב הבין בנייני כגון פתחי איוורור, מתקנים טכניים וכד' וביטול הגבהות וחצרות שקועות.
 - מפלסי המרתפים יתוכננו באופן שיתאפשר מרחב ציבור בעל רצף עיצובי ומפלסי.
 - פיתוח מוקדי גינון ונטיעות כולל הוראות לבתי גידול ומילוי אדמה גננית בתחום השצ"פ במגרש בית אירופה, והשצ"פ. תכנון השצ"פ והשפ"פ יכלול נטיעות וגינות בהיקף של כ- 60% משטחם. תכנון המרתפים יכלול בתי גידול ומילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.50. ובהתאם למדיניות העירונית בנושא זה.

ב. הנחיות בינוי כלליות:

- 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. לא תותר הגבהה מעבר למס' קומות זה.
- על מנת להתאים את נפחי הבניה החדשים לקנה המידה המקומי, תכסית הקומות בבניה המגדלית לא תעלה על 1200 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.

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - - '0013-23 |

- קווי הבניין לרחובות יאפשרו רוחב מדרכות ראוי כולל נטיעות.
 - הבינוי המוצע יכלול שמירה על מרחקים מינימליים של 10 מ' לכל הפחות בין הבניינים בין אם בתוספת ובין אם בניה חדשה.
 - קומות הקרקע יכללו אורך מקסימלי של חזיתות פעילות לשימושי מסחר, שימושים ציבוריים, ובעלי אופי ציבורי. מבואות הבניינים יוגבלו לשטח מינימלי.
 - בתכנון המפורט תידרש בחינת אפשרויות לאיחוד תשתיות ליעול התפעול והפחתת הפגיעה במרחב הציבורי כגון פינוי אשפה, כניסות/יציאות לחניונים וכיו"צ.
 - התכנית תכלול שטחי ציבור בנויים בהתאם לפרוגרמת שטחי ציבור שתערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. שטחים אלה יהיו בעלי נגישות ונראות במרחב הציבורי.
- ג. הנחיות ייחודיות לכל מבנה במתחם כולל הנחיות למבנה "בית אסיה":
- תותר תוספת על הבניין הקיים בכפוף לשמירת הבניין הקיים שיקום החזיתות, התאמה להמלצות תיק התעוד ובאישור אדריכל העיר והנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לבינוי, תכנית, חומרי גמר וכיו"צ.
 - במסגרת התכנית יובטח חידושם של המעברים מרחוב ויצמן ורחוב דפנה אל השצ"פ וכן הכניסה הדרומית לבניין.
 - במסגרת התכנון מפורט תחודש קומות קרקע הפונה לדרום לטובת שימושים ציבוריים ושימושי מסחר.
 - ככל ששטחי המרתפים הקיימים מתחת לשצ"פ יוסיפו לשמש את מגרש בית אסיה, תכנית תכלול את שטח השצ"פ כמוקד מעבר ושהייה.
 - יידרש תאום תכנוני עם מגרש בית אירופה בכל הנוגע לבינוי, פיתוח והאחדת פתרונות חניה, פריקה טעינה, אשפה וכיו"צ.
 - יידרש תאום עם אגף הנכסים בכל הנוגע לחוזה חכירת המרתפים מתחת לשצ"פ.

מס' קומות ע"פ מסמך מדיניות: עד 30 קומות מעל הקרקע.
תכנית קומה בכל אחד מהמגדלים: 1,200 מ"ר מירבי.
שימושים מותרים: מסחר, תעסוקה, משרדים, מבני ציבור, מגורים (עד 20% משטחי הבניה הכוללים), ומלונאות (לא פחות מ 20% משטחי הבניה הכוללים).
מרחק בין מבנים: שמירת מרחק מינימלי של 10 מ' בין תוספת הבינוי למבנים שכנים.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית היא עידוד התחדשות ושיפור מרחב בית אסיה על ידי חידוש המרחב הציבורי סביבו והשטח הציבורי הפתוח מדרום, שיפור הקישוריות והנגישות להולכי הרגל במרחב, שמירה וחידוש של חזיתות המבנה הקיים, קביעת שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבני ציבור, מגורים ודיוור בהישג יד, תוספת בינוי חדש וחידוש החניון התת קרקעי מתחת לשטח הציבורי הפתוח. הבינוי החדש יכלול תוספת של 5 קומות בקונטור מלא, ושני מגדלי מגורים ומלונאות בגובה 30 קומות שה"כ מעל קומת הקרקע כולל קומה מקשרת בין המגדלים בחלקם העליון.

1. מטרות התכנון:

- א. חידוש ושיפור מבנה "בית אסיה" על ידי תוספת בנייה חדשה, גיוון תמהיל השימושים וחידוש החזיתות הקיימות של המבנה.
- ב. חידוש ושיפור מרחב הרחובות דפנה ויצמן בתחום התכנית, פתיחה והנגשת מרחב היבשות לרחובות הגובלים.
- ג. חידוש ושיפור מרחב השצ"פ, לרבות שיפור הנגישות, הקישוריות ותפקודיות מרחב השצ"פ ושיפור המעברים בין השצ"פ למבנים ולרחובות הסמוכים.
- ד. קביעת המבנה לשימור והוספת המבנה לרשימת השימור העירונית.
- ה. פיתוח מרכז העסקים הראשי על ידי תוספת והתחדשות של שטחי בנייה בעירוב שימושים, בכלל זה שטחים לתעסוקה, מלונאות, מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים.
- ו. קביעת הוראות בינוי להתחדשות ותוספת לבניין תוך שמירה והתייחסות לאיכויותיו, לייחוד האדריכלי שלו ולסגנונו התקופתי.

- ז. עידוד המלונאות ברחבי העיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר תל אביב-יפו, על ידי הוספת שימוש מלונאי למלון בן כ 210 חדרים.
- ח. התחדשות החניון התת קרקעי תוך התייחסות לשצ"פ שעליו ולתפקידו כחיבור בין החניונים תחת המגרשים הפרטיים
- ט. תוספת שימוש של מרכז אנרגיה ותשתיות בתת הקרקע וקביעת שטחים להקמתו.

2. תשריט מצב מוצע:



3. עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לצורך הקצאת שטחי הציבור המבונים לבעלות העירייה.
- ב. שינוי ייעוד הקרקע ממבנה בעל אופי ציבורי לעירוני מעורב ושטח ציבורי פתוח.
- ג. קביעת שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבנים ומוסדות ציבור וחניה תת קרקעית.
- ד. קביעת שטחי הבנייה מעל ומתחת לקרקע.
- ה. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- ו. קביעת שטחים ייעודיים עבור מרפסות למלונאות ולמגורים.
- ז. קביעת הוראות בינוי לתוספת של 24 קומות מעל מבנה קיים בן 6 קומות, סך הכל 30 קומות מעל מפלס הכניסה לפי סעיף 62.d. לחוק התכנון והבניה, תוך שמירה על חזיתות מבנה בית אסיה וקביעת הוראות פיתוח לשטח הציבורי הפתוח והחניון מתחתיו.
- ח. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי למגורים ותמהיל הדירות.
- ט. קביעת 15% מכלל יחידות דיור עבור דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה לתקופה של 25 שנה ובהנחה של 40%.
- י. קביעת מספר יחידות המלונאות ותמהיל היחידות.
- יא. קביעת הוראות לזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור ולמעבר כלי רכב.
- יב. קביעת הוראות לתנועה וחניה לרבות קביעת תקני חניה.
- יג. קביעת הוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - - '23-0013 |

- י. ד. קביעת הוראות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
טו. קביעת הוראות להליכי רישוי בנייה ותעודת גמר.
טז. קביעת המבנה לשימור והוספת המבנה לרשימת השימור העירונית.

4. פירוט יעודים ושימושים מותרים:

חלקה 817 ("בית אסיה") יקבע בייעוד עירוני מעורב, והשימושים המותרים בחלקה זו יהיו מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבנים ומוסדות ציבור. מעל הקרקע: שימושים של תעסוקה, מגורים, דיור בר השגה, מלונאות לרבות בריכות שחייה, מסחר 1, מסחר 2 (בהיקף של עד 25% מסך השטחים העל קרקעיים) ושימושים ציבוריים. לא יותרו חדרי מלון או יחידות מגורים בקומות הקרקע וקומה 1. מרתפים: שטחים עיקריים, נלווים ושירות עבור כל השימושים המותרים מעל הקרקע. לא יותרו חדרי מלון או יחידות מגורים בתת הקרקע. גג עליון: מתקנים ומערכות טכניות.

יעוד חלקה 772 בייעוד שצ"פ כפי שבפועל כיום. השימושים המותרים בחלקה זו יהיו שצ"פ ושימושים מסחריים המשרתים את השצ"פ, מתחת למפלס השצ"פ יותרו שימושי חניה, מיסעות ומעברי רכב, תשתיות ומרכז אנרגיה.

5. זכויות בנייה:

| יעוד | שטח מגרש (מ"ר) | שטח עיקרי | | שטחי שירות | | סה"כ | |
|--------------|----------------|------------|--------------------|-------------|--------------|---------|------------|
| | | מעל הקרקע | מתחת לקרקע | מעל הקרקע 1 | מתחת לקרקע 2 | מ"ר | % |
| עירוני מעורב | 6,063 | 60,080 (7) | 10,300 (4) | 17,526 | 20,620 (4) | 108,526 | 1,790% (1) |
| שצ"פ | 1,963 | 200 (5) | 10,010 (8) (6) (4) | | | 10,210 | 520% (1) |

- (1) אחוז משטח המגרש
(2) מתוכם יוקצו לשימושי מבנים ומוסדות ציבור כ 9,250 מ"ר על קרקעי + 925 מ"ר תת קרקעי.
(3) תותר תוספת שטח עבור מרפסות מעבר למפורט בטבלה של 12 מטרים רבועים לכל יחידת מלון בממוצע, ולא יותר מ 14 מטרים רבועים שטח מירבי ליחידה.
(4) זכויות בנייה בתת הקרקע שלא ימומשו בשלב היתר הבניה יבוטלו.
(5) כולל שטחי מצללות בנויות.
(6) תותר המרה של שטח החניון מתחת לשטח הציבורי הפתוח לטובת מרכז אנרגיה. השטח לא יעלה על 2% משטח המגרש.
(7) בנוסף, בקומות המבונות הציבוריות תותר הקמת מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים בהיקף של עד 25% משטח המגרש.
(8) שטחי תת הקרקע בחלקת השצ"פ כוללים את שטחי המרתף העליון מתחת לשצ"פ הממוקם במפלס קומת הקרקע מרחוב דפנה.

6. תמהיל מגורים:

סה"כ יח"ד למגורים – עד 178 יח"ד.
15% מכלל היח"ד יהיה דב"י - יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
צפיפות – 29.3 יח"ד/דונם (חלקה 817)
יח"ד קטנות (עד 60 מ"ר) – 40%
יח"ד בינוניות (60-100 מ"ר) – 40%
יח"ד גדולות (מעל 100 מ"ר) – 20%
* כמות, תמהיל וגודל יח"ד ייקבעו סופית במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובתאום עם המחלקה האסטטטגית.

7. תמהיל מלונאות:

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - - 0013-23 |

סה"כ יחידות מלון – כ 210 יח'

דירוג מלונאות A

* כמות, תמהיל וגודל יחידות מלון ייקבעו סופית במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובתאום עם המחלקה האסטרטגית.

8. נתונים נפחיים:

בינוי כולל 11 קומות מסד כולל קומת הקרקע, שני מגדלים מעל המסד בתכסית שלא תעלה על 1,200 מ"ר במוצע לכל מגדל, סך הקומות המותר כולל קומת הקרקע יהיה 30 קומות. גובה מקסימאלי ברוטו יהיה 125 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, כולל קומת הכניסה והקומה הטכנית על גג המבנה, עקרונות בינוי מפורטות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

מס' קומות – 30 קומות כולל קומת הקרקע (מפלס רחוב דפנה)

גובה מבנה מירבי – 125 מ' ברוטו כולל קומה טכנית ותשתיות.

תכסית מבנה – 67% בהתאם למבנה הקיים.

תותר הרחבת תכסית עד ל 72% מקומה 3.

תכסית מגדלי מגורים ומלונאות – 1,200 ממוצע לכל מגדל, ולא יעלה על 1,400 מ"ר.

תותר קומה אחת בלבד אשר תחבר בין המגדלים ותמוקם בחמש קומות העליונות של המגדל, והתכסית המקסימאלית המותרת לא תעלה על 2,400 מ"ר.

גובה קומות:

1. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'.

2. גובה קומות קרקע ו 1-5 – ע"פ הקיים.

3. גובה קומות המסד החדשות (6-9) לא יעלה על 4 מ'.

4. להלן קומות מיוחדות:

א. גובה קומה טכנית לא יעלה על 7.5 מ' – תתאפשר קומה טכנית אחת בלבד.

ב. גובה קומות מבואת מלונאות לא יעלה על 6 מ' – תתאפשר קומת מבואה אחת בלבד.

ג. גובה קומה מקשרת בין מגדלים לא יעלה על 5 מ' – תתאפשר קומה מגשרת אחת בלבד.

ד. גובה קומת גג לא יעלה על 6 מ' – תתאפשר קומת גג אחת בלבד.

ה. לא יותרו קומות מיוחדות מעבר למתואר לעיל.

5. גובה קומה בשימוש ציבורי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מטרים ברוטו - רצפה עד רצפה.

6. גובה קומת המרתף העליונה לא יפחת מ-4.5 מטרים כך שיתאפשרו שימושים עיקריים לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית.

7. גובהן המדויק של קומות המסחר, התעסוקה, המגורים והשימושים הציבוריים יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

קווי בניין – ע"פ תשריט:

1. קו בניין קדמי צפוני לרחוב דפנה יהיה 4 מטרים.

2. קו בניין קדמי מערבי לרחוב ויצמן יהיה 6 מטרים.

3. קו בניין צדי דרומי בדופן למבנה "בית אמות" והשצ"פ יהיה קו בניין 0 על פי הקיים.

4. קו בניין צדי דרומי בדופן למבנה "בית אמריקה" יהיה 5 מטרים.

5. קו בניין צדי מזרחי בדופן למבנה "בית אירופה" על פי הקיים ולא יחרוג מעבר לקיים.

9. הדמיית מצב מוצע:



10. תכנית קומת קרקע והשצ"פ:



תכנית קומת קרקע (מפלס רחוב דפנה)



תכנית קומה 1 (מפלס שצ"פ)

טבלת השוואה :

| נתונים | | מצב מאושר (חלקה 817) | מצב מוצע (חלקה 817) |
|------------------------------|--------|--|---|
| סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע) | אחוזים | 32.4% + 270% (דפנה) | 77,606 |
| | מ"ר | 1,965 + 16,370 (דפנה) | 1280% |
| גובה (מעל הקרקע) | קומות | 6 + גג בנסיגה | 30 |
| | מטר | 40 מ' (בכפוף לאישור מה"ע) | 125 מ' |
| קווי בניין | | קדמי צפוני – 0 מ' קדמי מערבי – 0 מ' צדי דרומי – 0 מ' צדי מזרחי – 0 מ' | קדמי לרח' דפנה – 4 מ' קדמי לרחוב ויצמן – 6 מ' צדי דרומי ל"בית אמות" והשצ"פ – 0 מ' צדי דרומי ל"בית אמריקה" – 5 מ' צדי מזרחי ל"בית אירופה" – ע"פ הקיים ולא יחרוג מהקיים |
| גובה קומות טיפוסיות | ל.ר. | | טיפוסיות – 3.8 מ'. קומות קרקע 1-5 – ע"פ הקיים קומות מסד 6-9 – 4 מ' קומה טכנית (10) – 7.5 מ' קומת מבואת מלונאות (11) – 6 מ' קומה מקשרת בין מגדלים – 5 מ'. קומת גג – 6 מ' |
| חניה | | רכב פרטי : 320 | רכב פרטי : 450 + 11 נכים תפעולי : 3 אופנועים : 112 אופניים : 740 |

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - - '23-0013 |

הוראות נוספות:

1. שמירת המבנה הקיים:

- א. המבנה הקיים של "בית אסיה" אינו כלול בתכנית השימור של עיריית תל אביב-יפו – תכנית זו קובעת את המבנה לשימור והוספתו לרשימת השימור העירונית.
- ב. במסגרת תוספת הבנייה החדשה יישמרו ויחודשו חזיתות מבנה "בית אסיה" הקיים הכוללות את המרפסות והמעקות ההיקפיים מקומות הקרקע ועד קומה 5.
- ג. השימור ייעשה בתאום עם מחלקת שימור ואגף אדריכל העיר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

2. הנחיות למסחר:

- א. בקומת הקרקע במפלס הרחובות דפנה וויצמן שטחי המסחר יתוכננו כקומה פעילה ופתוחה, המסחר יהיה רציף לאורך החזית הפונה לרחוב ויצמן.
- ב. בנוסף, תתאפשר יצירת חזית מסחרית משני צידי המעבר הפנימי בתוך מעטפת המבנה. ככל שיידרשו פירים למנדפים וארובות למסחר הם יבוצעו בהפרדה מפירים לשימושי התעסוקה והמלונאות.

3. הנחיות לפיתוח:

- א. השטחים הלא מבונים מסביב למבנה וברחובות דפנה וויצמן יפותחו ברצף המשכי לרבות עם השטח הציבורי הפתוח הסמוך מדרום בחלקה 772.
- ב. גישור על הפרשי מפלסים בין הרחובות דפנה וויצמן לבין השטח הציבורי הפתוח בקומת הקרקע מדרום ייעשה בעזרת מדרגות בפיתוח ממזרח במרווח בין מבנה "בית אסיה" ומבנה "בית אירופה" וממערב בין מבנה "בית אסיה" למבנה "בית אמות".
- ג. השצ"פ יפותח בצורה המשכית לשטחי הפיתוח הסמוכים ולשדרות שאול המלך.
- ד. לא יותרו פתחי יציאת אוויר ושחרור עשן מהמרתפים בתחום השטח הציבורי הפתוח למעט אוורור פירי מעלית ומדרגות הנדרשים על פי תקן. יותרו פתחי כניסת אוויר לצורך אוורור המרתפים באופן מוצנע ומוסתר בפיתוח.
- ה. בשטחי הפיתוח באזורי נטיעת העצים תישמר אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ 1.5 מטרים לצורך גינון ונטיעות עצים. בתי הגידול יורחבו מתחת לשבילים והשטחים המרוצפים כך שבית הגידול לעץ לא יפחת מ 25 מ"ק. שינויים בהוראה זו ייבחנו סופית במסגרת תכנית העיצוב.
- ו. תותר הקמת חדרי מדרגות ומעליות לצורך מילוט והנגשה של קומות המרתף למפלס הפיתוח.
- ז. תותר הקמת מבנים למסחר זעיר בתחום השצ"פ במפלס הפיתוח.
- ח. גובה מירבי למבנה יהיה עד 5 מטרים עד קצה מעקה גג עליון לרבות מתקנים מערכות טכניות.

4. זיקת הנאה:

- א. תישמר זיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל בכל השטחים הלא מבונים מסביב למבנה "בית אסיה" ברחובות דפנה וויצמן ובמפלס השצ"פ. שטחים אלו יהוו המשך רציף והמשכי של המדרכות הסמוכות והשצ"פ.
- ב. בקומת הקרקע בחלקה 817 ("בית אסיה") תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב לצורך גישה למרתפים בתא שטח 200 ומרתפים שכנים בחלקות 771 ("בית אמריקה") ו 773 ("בית אמות").

5. תנועה וחניה:

- א. הכניסה המזרחית לחניה תהיה דרך חלקה 849 (מבנה "בית אירופה") על פי המצב הקיים.
- ב. תותר חניה תת קרקעית בלבד.
- ג. תקן החניה המירבי למגורים יהיה 1: 0.5.
- ד. תקן החניה המירבי למלונאות יהיה 1 מקום חניה לכל 8 יחידות מלונאיות + חניית נכים על פי תקן.
- ה. תקן החניה הסופי ייקבע בהתאם למספר חדרי המלון בשלב היתר הבניה.
- ו. תקן החניה מירבי לתעסוקה שאינה מלונאות יהיה 1: 350.
- ז. תקן החניה מירבי למסחר יהיה 1: 100.
- ח. תקן החניה למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה בהתאם לשימושים המוצעים בהם.
- ט. תקן החניה עבור שטחים עיקריים בתת הקרקע יהיה תקן חניה 0.
- י. תקן חניה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
- יא. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירונית או התקן התקף, הגבוה מבין השניים.
- יב. כל תקני החניה המפורטים לעיל מתייחסים לתוספת שטחי הבנייה החדשה ביחס לקיים בהיתרים בלבד ויבואו כתוספת לכמות מקומות החניה הקיימים במצב הקיים.
- יג. תקן החניה יקבל מענה במרתפי החניה בתא שטח 100 ובתא שטח 200.

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - - 0013-23 |

- ד. פריקה וטעינה והורדת והעלאת נוסעים תתאפשר במפרץ בחזית רחוב דפנה, בקומת הקרקע בדופן האחורית הפונה לחלקה 772 או בתת הקרקע.
- טו. פתרון איסוף אשפה יוצג במסגרת תכנית העיצוב ויהיה ככל הניתן בתת הקרקע.
- טז. עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים:
- בכל החניות המיועדות למגורים או מלונאות תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתיות בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים על גבי קירות החניון או התקרה.
- ב 15% מהחניות המיועדות למגורים או מלונאות יוקמו עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).
- בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל 30% ממקומות החניה.
- ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים להטענה שיאושרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה ליישם במקום עמדות הטעינה.

6. פרוגרמה למבני ציבור:

- א. בתא שטח 100, ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ 9,250 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע, ובנוסף עוד 925 מטרים רבועים (עיקרי ושירות) לטובת השימושים הציבוריים מתחת לקרקע.
- ב. 500 מטרים רבועים לפחות מתוך שטחי ההקצאה בפועל למבני הציבור העל קרקעיים ימוקמו בקומה הכניסה ו/או בקומה הפונה לשטח הציבורי הפתוח ככל שיקבע בה כניסה. שטחים אלו יקבלו ייצוג ראוי ומשמעותי באורך החזית הפונה למרחב הציבורי. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות הוועדה המקומית ובהתאם לדרישות הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
- ג. תתאפשר גישה נפרדת לשטחי הציבור מהחזית לרחוב דפנה.
- ד. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה לטובת השימוש הציבורי. בהתאם לשימוש המוצע ותקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
- ה. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת החניה העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.
- ו. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה).
- ז. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש הבקשה להיתר.
- ח. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים, איכותיים ויקבלו ייצוג ראוי ונראות כלפי המרחב הציבורי. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתכנית העיצוב.
- ט. מיקום סופי של השטחים הציבוריים יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שייקבע בתכנית העיצוב וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב. תובטח גישה ומעבר ציבורי לשטחי הציבור הבנויים באמצעות זיקות הנאה כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
- י. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
- יא. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הוועדה המקומית.
- יב. שטחים ציבוריים לא ימוקמו סמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הוועדה המקומית.
- יג. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים יש להימנע מהקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אוויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן יש להימנע מהעברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הוועדה המקומית.

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - - 0013-23 |

- יד. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור אשר יבחנו בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
- טו. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי).
- טז. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף שטחים מעבר לשטחים המצוינים בטבלה 5 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. אלו יתאפשרו עד לגבול המגרש.

7. תכנית עיצוב אדריכלי:

בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית, שתכלול הוראות מפורטות בדבר:

- א. שמירת המבנה הקיים כולל הוראות בדבר שימור המבנה.
- ב. מיקום השימושים השונים ומבואות הכניסה אליהם.
- ג. כמות, תמהיל וגודל יחידות הדיור והמלונאות.
- ד. יחידות דיור בהישג יד, לרבות:
 1. קביעת תמהיל וגודל יחידות הדיור בהישג יד ומיקומן הסופי בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
 2. יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרדים סביבתיים.
- ה. גובה מבנה, מספר קומות, גובה קומות ומפלסים.
 - ו. חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר.
 - ז. יחס לרחובות הסמוכים, פיתוח השטח והשטח הציבורי הפתוח.
 - ח. נטיעות עצים חדשים.
 - ט. מיקום שטחי החלחול.
 - י. מיקום מערכות טכניות לרבות ציוד קירור למסחר ופתרונות אקוסטיים נדרשים, מיקום חדרי טראפו ומרחקו מאזורי שהייה ממושכת, וייצור אנרגיה.
 - יא. פתרונות אשפה ופריקה וטעינה.
 - יב. פתרונות הוצאת אוויר מחניונים, מיקום פליטת אגוז גנרטור, פתרונות נידוף מהמסחר.
 - יג. גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכיוצא בזה.

8. איכות הסביבה:

- א. איכות אוויר:
 1. לא תותר הוצאת אוויר ממרתפים, ופליטת אגוז גנרטור בשטחים הלא מבוזנים סביב מבנה "בית אסיה" או בשטח הציבורי הפתוח.
 2. מיקום פתחי פליטת אגוזי הגנרטורים ופליטות מבתי עסק למסחר (ריחות) יהיה מעל גג העליון של המבנה.
 3. כחלק מהיתר הבניה יוכן נספח למניעת מטרדי אבק בשלב עבודות הבניה והמלצותיו יוטמעו בהנחיות לביצוע.
 4. מיקום פליטות החניונים יהיו 5 מ' לפחות מעל מפלס הקרקע ורחוקים מחלונות, מרפסות וכניסות למבנה כך שלא יגרמו מטרדים סביבתיים בכפוף לפתרון שיאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה בשלב הגשת תכנית עיצוב אדריכלי.
 - ב. פסולת, פסולת בניין ועודפי עפר:
 1. יתוכננו מתקני פסולת ומיחזור בהתאם להנחיות אגף התברואה בעת הוצאת ההיתר.
 2. אחסנת ציוד נלווה למסעדות כגון אחסנת שמן שרוף, אצירת בקבוקים ומפרידי שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור ובעדיפות לתת הקרקע ככל שניתן.
 3. כל פסולת בזמן הבניה תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
 4. תנאי לתחילת עבודות חפירה הינו פינוי כלל פסולת הבניין אתר לאתר מורשה המבצע מיחזור פסולת בניין ותיעוד הפינוי למול אגף רישוי ופיקוח על הבניה.
 5. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית יבדקו ואם ימצאו מתאימים הנדסית לכך ישמשו כחומר מילוי או לשימוש חוזר.
 6. יש לבצע שימוש חוזר בפסולת הבניין באתר. השימוש יהיה בהיקף של לפחות 10% משקלי החומר ממוחזר מסך פסולת הבניין.

| התוכן | מס' החלטה |
|-------------------------------------|----------------|
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - 0013-23ב' |

1. רעש מקומת המסחר יוגבל להשמעת מוזיקה בתחומי בית העסק בלבד. לא תתאפשר מוזיקה מחוץ לכותלי בית העסק.
 2. תחילת העבודה לא תתאפשר ללא חיבור לחשמל, על מנת לייתר את הצורך בשימוש בגנרטורים ולמנוע מטרדי זיהום אויר ורעש.
 3. פריקה וטעינה תעשה במפרץ פריקה וטעינה בחזית רחוב דפנה או בתת הקרקע ועפ"י שעות הפעילות המוגדרות בחוק העזר העירוני.
 - ד. קרינה:
 1. חדרי הטראפו יהיו מרוחקים מאזורי שהייה רציפה ובתת הקרקע.
 2. לא תותר הצבת מתקני שעשועים, ספורט וכושר, ריהוט רחוב וכדומה מעל חדרי שנאים, ככל שיתוכננו.
 - ה. ביוב:
 1. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים ע"י מפרידי שומן.
 2. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים באיכות סניטרית בלבד למערכת הרשות המקומית.
 3. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.
 4. שפכי המטבחים במסחר והמלון וחדרי האשפה ודחסניות ינותבו למפרידי שומן לפני היציאה למערכת הביוב.
 - ו. ככל שתידרש שפילת מי תהום לצורך הוספת מרתפים, תיעשה באישור רשות המים.
 - ז. התארגנות באתר:
 1. באתר ההתארגנות הסמוך לאזור מגורים תוגש תכנית התארגנות אתר לאישור היחידה הסביבתית.
 2. בשטחי ההתארגנות ימצאו מכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת בניין.
 3. שעות העבודה יקבעו בהתאמה לתקנות למניעת מפגעי רעש וחוק העזר העירוני.
 - ח. אסבסט:

במידה ומתוכננת הריסה באתר יש לבצע סקר אסבסט כתנאי לשלב היתר הבניה ע"י סוקר אסבסט מוסמך ופירוק האסבסט יעשה לפי חוק.
 - ט. ניהול מי נגר:
 1. בתא שטח 100 – ישמרו 15% קרקע נקייה ממרתפים. יש להראות פתרונות להחדרה/השהייה וניהול נגר לפי שטח התוכנית ולהציג דוח הידרולוגי.
 2. בתא שטח 200 – במצב של הריסה ובנייה מחדש, תכסית המרתפים בתחום השטח הציבורי הפתוח לא תעלה על 85%, כך שתשמר 15% מהקרקע פנויה מבנייה לטובת נטיעת עצים וחלחול.
 3. בתא שטח 100 – יתוכנן גג מועיל מסוג גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא יפחת מ 50% משטח הגג ברוטו. שטח הגגות לחישוב יכלול שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות, ריצוף דק וכדומה.
- 9. בנייה ירוקה:**
- א. בנייה ירוקה:
1. על תוספת הבנייה החדשה בתא שטח 100, לעמוד בתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 2. על תוספת הבנייה החדשה בתא שטח 100, לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה באופן שהדירוג אנרגטי של כל יחידת איכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות הוצאת היתרי הבנייה לנושא זה.
- ב. אנרגיה:
1. יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן על גגות המבנה או בתוך מעטפת המבנה.
 2. תא שטח 100 - המבנה יעמוד בדרישות ייצור אנרגיה על פי תקנה 9144 של עיריית תל אביב לעת קבלת היתר בניה.
 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.
- ג. מים:

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - - 0013-23 |

1. היתר הבניה יכלול הצגת פתרונות מחזור מי מזגנים להשקיה והדחת אסלות בהתאם להנחיות המרחביות לנושא בניה ירוקה של עיריית תל אביב-יפו.
2. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים וניקוז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

ד. מלתחות:

לשימושי התעסוקה בלבד יתוכננו ויוקמו מלתחות בכוללות מקלחת אחת לכל 3,000 מ"ר שטח עיקרי, או לכל 20 עמדות אופניים, הקטן מהשניים. המלתחות יהיו נגישות לכל משתמשי הבניין וימוקמו בקרבת חניות אופניים.

10. שמירה על עצים בוגרים:

- א. התוכנית תכלול נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים לשימור, כריתה או העתקה.
- ב. עצים שהוגדרו לשימור יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לסמן בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח על פי נוהל פקיד היערות הארצי, על ידי הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום מומחה לאישור פקיד היערות.
- ג. עצים שהוגדרו להעתקה, בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תכנית בקנה מידה 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש ו/או פירוט לגבי מיקום הנטיעה והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
- העצים יועתקו בפיקוח צמוד של הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום המאושר לביצוע העבודה על ידי משרד החקלאות.
- ד. עצים המיועדים לכריתה, בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיזוי נופי.
- מבקש ההיתר יספק פיזוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה. באישור פקיד היערות העירוני ניתן להסב את הפיזוי הנופי להשקעה בתשתית נטיעה במגרש ו/או במרחב הציבורי הגובל במגרש.
- ה. במקרה בו נדרש שינוי של עץ שהוגדר לשימור להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.
- ו. 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 25 מטרים מעוקבים. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.

11. הוראות למלונאות:

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.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בהתאם להחלטת ישיבת תת וועדה לשיתוף הציבור שהתקיימה בתאריך 29.06.2023, התקיים הליך שיתוף ציבור למדיניות מרחב היבשות, והמגרשים הגובלים מכירים את התכנית המקודמת, ולכן לא נדרש הליך שיתוף ציבור בתכנית.

דיווח אודות ועדת שימור:

בהתאם להחלטת ישיבת וועדת שימור שהתקיימה בתאריך 13.07.2023, הועדה המליצה להוספת המבנה לרשימת השימור במסגרת קידום התכנית.

זמן ביצוע:

אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית.

| | |
|-----------------|-------------------------------------|
| מס' החלטה | התוכן |
| 26/07/2023 | 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 |
| 11 - - '23-0013 | דיון בהפקדה |

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | |
|--|---|---|--|
| זיהוי התכנית | | | |
| מספר התכנית 507-1002146 | שם התכנית תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | מגיש התכנית אלרוב נזליץ ומלונאות בע"מ | עורך התכנית אדריכל גדעון בר אוריין |
| 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 כוללת |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | |
| תל אביב יפו | | <input checked="" type="checkbox"/> עירונית | <input type="checkbox"/> כפרית |
| 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: | | | |

| מהות הסעיף בחוק | | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת |
|--|---|---|--|
| סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016). | | 62 א. (ג) חוק הת"ב התש"ה | תכנית לעירוד התחדשות ושיפור מרחב בית אסיה על ידי קביעת שטחי בנייה ושימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבני ציבור, מגורים (דירור בהישג יד, תוספת בינוי חדש וחידוש התנוון הוותק קרקעי מתחת לשטח הציבורי הפתוח. כמו כן תוכנית כוללת חידוש המרחב הציבורי סביבו והשטח הציבורי הפתוח מדרום, שיפור הקישוריות והנגישות להולכי הרגל במרחב, שמירת וחידוש של חזיתות המבנה הקיים. |
| התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן: | | | |
| התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הסעיף הראשי בתוכנית המתאר |
| + מדיניות מאושרת תא/מק/9200 - מרחב היבשות | ס. 5.4, 401: + בעמודת מסמך מדיניות | 401 אזור תעסוקה מטרופוליני | הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. |
| + יעוד מבאיית: עירוני מעורב שצי"פ | - שימושים ראשיים - ס. 3.3.2 (א)(1): מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים | אזור תעסוקה מטרופוליני | קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. |
| + | - שימושים ראשיים - ס. 3.3.2 (א)(1): מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים ס. 3.3.2 (א)(2): בקומת הקרקע שימושים המותרים ביעוד חזית מסחרית (3.4.3) מסחר 1 ואו תעסוקה 1. | אזור תעסוקה מטרופוליני | קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) |
| + שימושי מגורים 25% מתוכם דביי בהיקף של 15% בהתאם למדיניות העירונית | - שימושים נוספים - ס. 3.3.2 (א)(1): מגורים, מסחר 2, תעסוקה 2 (25%). סי 3.2.1(2) | אזור תעסוקה מטרופוליני | קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) |
| + מלונאות עד 20% לשיקול דעת הועדה המקומית. שימושים ציבוריים בקומות מבינות | ס. 3.1.1 (ו) שימושים כללים: מלונאות ושימושים ציבוריים מבוניים | אזור תעסוקה מטרופוליני | קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי. |
| + רחיק מירבי 12.8 כולל המבנה הקיים תכסית עד 72% מכח סעיף 62א(5) לחוק | ס. 3.3.2 (ב, ג) ס"ק 2: רחיק בסיסי - 4.2 רחיק מירבי - 12.8 סעיף 3.3.2(ג)(1) תכסית עד 60% | אזור תעסוקה מטרופוליני | |

| | | | |
|--|---|---|--|
| <p>וזאת נוכח שמירת המבנה הקיים</p> <p>תועלת ציבורית הקצאה נוספת של שטחי ציבור ושמירת חזיתות המבנה הקיים</p> | | | |
| <p>+</p> <p>+</p> | <p>3.1.4 (ה) מרפסות למגורים ואו מלונאות</p> <p>3.1.4 (ו) רח"ק 1 מצללות לשימושים ציבוריים</p> | <p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p> | <p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי תיעוד.</p> |
| <p>+</p> <p>לפי המאושר בתכניות ותקפות יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון</p> <p>לרבות תעסוקה 2 ומסחר 2 בתו הקרקע</p> | <p>ס 3.1.5 (א), (ב)</p> | <p>בכל שטח העיר</p> | <p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p> |
| <p>+</p> <p>התכנית מאפשרת בניה עד 30 קומות לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק ובהתאם למסמך המזיניות תא/מק/9200 - מרחב היבשות.</p> <p>+</p> <p>קומה טיפוסית 3.8 מ' וקומת קרקע 6 מ' כאשר קומות ציבוריות יהיו עד 4.5 מ' ויתאפשרו קומות מסוימות שאינן טיפוסיות</p> <p>+</p> <p>נספח בינוי, תשתיות, אקלימי ותחבורה</p> | <p>ס 4.2.2 (א), ס"ק 1): בהתאם לנספח עיצוב עירוני - עד 25 קומות</p> <p>ס 4.2.2 (ג), ס"ק 1): גובה בניה מירבי לפי גובה קומת 3.8 מ' וקומת קרקע 6 מ'.</p> <p>סעיף 4.2.2(ב)</p> | <p>401 אזור תעסוקה מסרופוליני</p> | <p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p> |
| <p>+</p> <p>+</p> | <p>ס 4.2.1: כללי</p> <p>ס 4.2.3: הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול חמגרש.</p> <p>ס 4.2.4: הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בגרים.</p> | <p>כלל שטח התכנית</p> | <p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי חמגרש, נטיעות ועצים.</p> |
| <p>+</p> <p>התכנית קובעת הקצאה לצרכי ציבור בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.</p> | <p>והזנת ותוקצאות לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית</p> | <p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מסרופוליני</p> | <p>חז"ח לצדו ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכללת נוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיינעד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ואו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p> |

התראות נוספות ועיצוב

| | | | מוקדמות...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)- (ח) | |
|-----------------------------|--|--|--|---|
| מרחב ציבורי | <p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p> | <p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p> | <p>סעיף 3.6.1</p> <p>ס. 3.1.5 (ג): בנוסף על האמור בסעיף א ו-ב לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לתנינים מאו מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרת תשתיות.</p> <p>סעיף 3.6.1 (א)(5) תשתיות בשצ"פ</p> <p>סעיף 3.6.14 (ב):</p> | <p>+ התכנית כוללת שצ"פ קיים שמתחתיו חניון ציבורי קיים. התכנית כוללת הוראות פיתוח לשצ"פ.</p> <p>התכנית כוללת אפשרות של שינוי השימוש בשטחי הבניה של החניון לטובת מרכז אנרגיה</p> <p>התכנית כוללת נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי</p> <p>+ רחוב ויצמן ורחוב דפנה יורחבו באמצעות זיקת הנאה</p> |
| התחנות | <p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)</p> | <p>בהתאם לנספח תחבורה: כלל שטח התכנית</p> | <p>ס. 3.8.1: כללי ס. 3.8.1 (ה): הכנת חוות דעת תחבורתית בתכנית המוסיפה למעלה מ 100 יחיד ס. 3.8.2 (ד): דרך עורקית עירונית.</p> <p>סעיף 3.8.6 חניון ציבורי</p> <p>ס. 3.8.7: תקן חניה</p> | <p>+ חוות דעת תחבורתית שביל אופניים קיים בויצמן מחוץ לקו הכחול השצ"פ גובל בשאול המלך</p> <p>חניון ציבורי קיים מתחת לשצ"פ. התכנית כוללת אפשרות של שינוי השימוש בשטחי הבניה של החניון לטובת מרכז אנרגיה</p> |
| | <p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p> | <p>מבנה או אתר לשימור:</p> | <p>ס. 4.3.1: כללי</p> | <p>+ התכנית קובעת הוראות לשימור על חזיתות המבנה הקיים. תערך ועדת שימור לפני מועד הדיון.</p> |
| הוראות כלליות לתכנית ותכנית | <p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p> | <p>בכל שטח התכנית</p> | <p>ס. 4.4.1: תכנית בעלת השפעה סביבתית ס. 4.4.1 (ד): תכנית הקובעת שימושים מעורבים למגורים, מלונאות, תעסוקה ומסחר. ס. 4.4.1 (ה): תכנית חקובעת שימושים של וטוואר ? או מאפשרת קיום תשמיים, אירועים תחת כיפת השמיים, ס. 4.4.1 (ח): תכנית המאפשרת בנייה של 20 קומות ומעלה.</p> | <p>+ התכנית כוללת חוות דעת סביבתית שכוללת דו"ח אקלימי וסקר אנרגיה.</p> |

| | | | |
|--|---|-----------------------|--|
| <p>+ תנאי להיתר הוא אישור תכנית עיצוב</p> | <p>ס. 4.4.2. חוות דעת סביבתית. ס. 4.4.3. בניח ירוקה ס. 4.4.4. חנויות מרחביות כתנאי להיתר.</p> | | |
| <p>+ התכנית כוללת נספח תשתיות ניקוז וביוב. + התכנית כוללת תכנית פנויה מכניח על ותת קרקעית מהמגרש בהיקף של 15% לצורך חלחול</p> | <p>ס. 4.6.2. (א) מתקני תשתית יוקמו בתת- קרקע. ס. 4.6.4. (א) תישמר תכנית פנויה בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש.</p> | <p>בכל שטח התכנית</p> | <p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p> |

| <p>שימוש בתוכנית המפורטות</p> | <p>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(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 בדרשות עירונית.</p> | | | | |
|---------------------------------------|---|------------------|---|------------------|---|
| | <table border="1"> <tr> <th data-bbox="448 1055 847 1106">סעיף</th> <th data-bbox="847 1055 1257 1106">מהות הסעיף</th> </tr> </table> | סעיף | מהות הסעיף | | |
| סעיף | מהות הסעיף | | | | |
| <p>+</p> | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="448 1106 847 1158">סעיף קטן (א)(1)</td> <td data-bbox="847 1106 1257 1158">איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.</td> </tr> </table> | סעיף קטן (א)(1) | איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד. | | |
| סעיף קטן (א)(1) | איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד. | | | | |
| <p>+</p> | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="448 1158 847 1209">סעיף קטן (א)(4)</td> <td data-bbox="847 1158 1257 1209">קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</td> </tr> </table> | סעיף קטן (א)(4) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | | |
| סעיף קטן (א)(4) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | | | | |
| <p>+</p> | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="448 1209 847 1261">סעיף קטן (א)(5)</td> <td data-bbox="847 1209 1257 1261">שינוי הוראות בדבר כינוי או עיצוב אדריכליים</td> </tr> </table> | סעיף קטן (א)(5) | שינוי הוראות בדבר כינוי או עיצוב אדריכליים | | |
| סעיף קטן (א)(5) | שינוי הוראות בדבר כינוי או עיצוב אדריכליים | | | | |
| <p>+</p> | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="448 1261 847 1312">סעיף קטן (א)(9)</td> <td data-bbox="847 1261 1257 1312">הקלת לפי סעיף 147 לחוק</td> </tr> </table> | סעיף קטן (א)(9) | הקלת לפי סעיף 147 לחוק | | |
| סעיף קטן (א)(9) | הקלת לפי סעיף 147 לחוק | | | | |
| <p>+</p> | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="448 1312 847 1359">סעיף קטן (א)(13)</td> <td data-bbox="847 1312 1257 1359">קביעת מבנה לשימור</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1359 847 1359">סעיף קטן (א)(19)</td> <td data-bbox="847 1359 1257 1359">קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</td> </tr> </table> | סעיף קטן (א)(13) | קביעת מבנה לשימור | סעיף קטן (א)(19) | קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף. |
| סעיף קטן (א)(13) | קביעת מבנה לשימור | | | | |
| סעיף קטן (א)(19) | קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף. | | | | |

| | | | |
|--|--------------------------------|--------------|---------------------------|
| <p>תצהיר וחתימות</p> | | | |
| <p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית.</p> | | | |
| <p>מתנדס חוועדה:</p> | | | |
| <p>שם ושם משפחה אהוד כרמלי, אדרי</p> | <p>מספר ת.ז. 25332735</p> | <p>חתימה</p> | <p>תאריך 6.7.2023</p> |
| <p>חיוץ המשפטי לוועדה:</p> | | | |
| <p>שם ושם משפחה הראלה אברחם איון, עו"ד</p> | <p>מספר ת.ז. 2438976-9</p> | <p>חתימה</p> | <p>תאריך 5.7.2023</p> |

17 | ביטא | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מוז'ז'ו)
צוות וטכנן

| | |
|----------------|-------------------------------------|
| מס' החלטה | התוכן |
| 26/07/2023 | 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 |
| 11 - 0013-23ב' | דיון בהפקדה |

להלן התייחסות הרשות לאיכות הסביבה:

התכנון המקודם אינו רגיש להשפעה סביבתית בשל מיקומו ואינו משפיע באופן מהותי על הסביבה הקיימת. לפיכך, הוטמעו במסגרת תקנון התכנית דרישות לשלב תכנית העיצוב ושלב היתר הבנייה לפיהם בשלב תכנית העיצוב יוגדרו הפתרונות האקוסטיים, איכות אויר וקרינה. ובשלב התכנון המפורט, היתר הבנייה, ייושמו הפתרונות הנדרשים.

מירי אידלסון
ממונה תכנון סביבתי

להלן התייחסות המחלקה לתכנון בר קיימא:

תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור מלא של דו"ח מיקרואקלים ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא, על כל מסקנותיו.

ד"ר אדר' בעז קידר
מנהל תכנון בר קיימא ואנרגיה

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 12.06.2023 ע"י משרד דגש הנדסה המצורפת להלן:

הנדון: בית אסיה (ת"א) - דו"ח מסכם לפי תא/5000

חוות הדעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000:

הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו.

בהמשך לבקשתכם ועל פי דרישת תכנית המתאר מצורף להלן דו"ח תחבורה לסיכום תאום הפרויקט עם אגף התנועה - עיריית ת"א - יפו:

1. רקע:

הפרויקט ממוקם במתחם היבשות במגרש הממוקם מדרום לרחוב דפנה, מצפון לדרך שאול המלך וממזרח לרחוב וייצמן.

המגרש נכלל במסגרת מערך בינוי קיים הכולל הסדר נגישות ושירות משותף לבית אסיה, בית אמריקה ומגדל אמות, כאשר רמפת הגישה הקיימת המשרתת את כל המתחמים הנ"ל ממוקמת במגרש בית אירופה, כאשר דרך חניון בית אסיה מתאפשרת הגישה לחניון הקיים של בית אמות וחניון בית אמריקה.

תוספת היקפי הבינוי בפרויקט, על המבנה הקיים של בית אסיה, כוללים כ- 178 יחידות דיור (מתוכם כ 28 דב"י), כ- 5,272 מ"ר תעסוקה, כ- 208 חדרי מלון וכ- 4,600 מ"ר לשטחי ציבור.

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - - 0013-23 |

2. הולכי רגל ואופניים:

מערך התכנון והפיתוח המקודם לפרויקט כולל שדרוג המצב הקיים של מערך הנגישות הציבורי עבור הולכי הרגל באופן שישפר את מערך הנגישות הרגלי בין המתחמים השונים לרבות שיפור המעברים הרגליים בין דרך שאול המלך לרחוב דפנה ורחוב וייצמן.

במסגרת זו מוסדרים זיקות מעבר להולכי רגל בשטח המגרש שאינו מבונה בכלל זה בחזיתות לרחוב דפנה ולרחוב וייצמן.

הפרויקט משתלב עם מערך תכנון מהיר לעיר מהתוכנן על דרך שאול המלך, וכמו כן הוא מאפשר ומשתלב עם תכנון של ציר אופנים עירוני עתידי על רחוב וייצמן.
תקן החניה לאופניים:

- תעסוקה: 1:75
- מגורים: 1:2
- בית מלון: 1:10
- מבנה ציבור: 1:100

3. תחבורה ציבורית:

המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת אוטובוס הן ברחוב וייצמן והן בדרך שאול המלך.

תוואי הרכבת הקלה הנבנה בסמוך לפרויקט כולל את הקו האדום העובר בדרך בגין - במרחק של כ- 300 מטרים עם תחנת שאול המלך הסמוכה.

4. תקני חניה וחניונים:

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל (הקו האדום) ולמערכי תחבורה ציבורית המקודמים במסגרת פרויקטים היקפיים (מהיר לעיר וכד') תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות מתחם היבשות בהתאם לתקני החניה המקסימליים הבאים:

- תעסוקה: 1:350
- מגורים: 1:0.5 (דב"י - תקן חניה אפס)
- בית מלון: 1:8
- מבנה ציבור: 1:350 (או לפי תקן שיהיה תקף לעת היתר ע"פ השימוש בפועל).

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור (רמפה) קיים העובר במגרש בית אירופה מרחוב דפנה, כפי שהובהר. רמפה זו משרתת כאמור את כלל החניונים במרחב (הן בית אסיה, הן בית אמריקה והן מגדל אמות).

מערך התכנון מתבסס על 5 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה לרבות עבור הבינוי הקיים. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים ויתבססו על הסדרים הבאים:

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - - '23-0013 |

- חניה לאופניים בחללים מרוכזים במרתפים וגישה באמצעות מעליות ייעודיות בבית אסיה ממפלס הרחוב אל המרתפים. חלק מהיצע החניה יוסדר במרחב הפיתוח בגבולות המגרש. תקן החניה לאופניים מוצג ע"פ מדיניות בר קיימא העדכני.

- חניה לאופנועים במרתפי החניה.

5. סיכום:

מערך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות של מתחם היבשות, וכולל הסדרת מערך מעברים ופיתוח לרבות מדרכות רחבות עד גבול הבינוי הקיים, השתלבות בתכנון מערכי שבילי אופניים עתידיים, והתבססות על רמפה קיימת המשרתת מתחמים נוספים במטרה לצמצום הפרעות ומכשולים לאורך הרחובות ההיקפיים.

בכבוד רב,



עירד שרייבר

חות הדעת התחבורתית אושרה ביום 13.07.23 על ידי עמית פרץ, אגף התנועה

הנדון: חוות דעת פרוגרמטית - תכנית בית אסיה יולי 2023

1. יעוד הקרקע:

מגרש בשטח 6,063 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]

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

מסמך מדיניות מרחב היבשות – קבע את אופן התחדשות המרחב ומבנה בית אסיה.

2. הקצאות לצורכי ציבור:

הקצאה עבור רכיב המגורים:

1.2 דונם עבור מבני ציבור

1.9 דונם שצ"פ

התכנית מציעה תוספת של 178 יחידות דיור. חישוב האוכלוסייה הצפויה התבסס על גודל משק בית 2.1 המאפיין את כלל אזורי העיר.

הקצאה עבור רכיב התעסוקה:

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

| הסבר | סה"כ | |
|---|------------------|---|
| ככל שאין מגבלה משפטית ניתן להתחשב ברח"ק המאושר על אף שאינו ביעוד תעסוקה, זאת משום שגם כך תוספת השטחים הציבוריים לא תעלה על 10% מתוספת זכויות הבנייה המוצעות כמפורט מטה. | 2.7 | רח"ק לפי תכניות תקפות |
| | 12.8 | רח"ק מוצע |
| | 6,063 דונם | שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע |
| $(12.8-2.7)/12.8 * 40\%$ 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה. | 31.5% | שיעור ההקצאה הנדרש |
| | 80% | שיעור תעסוקה, ומסחר |
| שטח המגרש לחישוב זכויות * 31.5% * 80% | 1.53 דונם | שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם) |

הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

סה"כ שטחי ציבור הנדרשים בפרויקט – 2.73 דונם שב"צ, 1.9 דונם שב"פ

3. אופן ההקצאה:

שטחי ציבור - כיוון שהבניין הקיים נשמר לא מתאפשרת הקצאת קרקע לטובת שטחי ציבור ועל כן יוקצו שטחי ציבור מבונים.

שטח הקרקע יומר לחלף הפקעה על פי מקדם הכפלה של 2.7 – 7,371 מ"ר.

על פי הפרקטיקה העירונית סך שטחי ציבור מבונים בתכנית לא יעלה על 10% מתוספת הזכויות ולכן שטחי הציבור המבונים יהיה בהיקף של עד 10% מתוספת הזכויות כ- 6,100 מ"ר שטח מבונה כולל.

לשטחים הללו נדרש להוסיף שטחים בתת הקרקע בהיקף של כ- 10% משטחי הציבור.

שטחים פתוחים - כיוון שלא ניתן להקצות שטח עבור שב"פ התכנית תחדש ותשפר את המרחב הציבורי בהתאם לסעיף 1 במדיניות מרחב היבשות.

מיקום שטחי הציבור

שטחי הציבור ימוקמו בקומת הקרקע הפונה לשב"פ ויקבלו ביטוי אדריכלי שיציג זהות ונראות ציבורית. במפלס זה יש להקצות שטח משמעותי בהיקף של 500 מ"ר נטו.

שימושים ציבוריים: השימושים בשטחים המבונים יקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב. התוכנית תאפשר שימושי עבור בית החולים ע"ש סוראסקי (איכילוב) – בתאום עם מה"ע ובית החולים.

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.

תועלות אלה ישמשו לקביעת שטחי ציבור מעבר לנורמה.

| | |
|--|------------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 דיון בהפקדה | 26/07/2023 11 - 0013-23ב' |

5. תמהיל יחידות הדיור:

בהתאם למסמך מדיניות מרחב היבשות, כאשר תתאפשר גמישות של עד 10%. התמהיל הסופי יקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב.

6. דיון בהישג יד:

התוכנית תקבע דיון בהישג יד בהיקף של 15% מסך יחידות הדיור.

- תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוייר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים
- השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס
- שיעור ההפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק יהיה 40% בהתאם לתוספת הששית לחוק התכנון והבנייה¹
- הוראות התוספת הששית יחולו על שימוש זה

7. מלונאות:

התוכנית תאפשר שטחים מלונאים בהיקף של עד 20% משטחי התעסוקה. בשטחים המלונאיים יתאפשר הקמת מלון אחד שישמש 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. היקף השטח המלונאי מספר חדרי המלון יקבע בתוכנית העיצוב ע"פ חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

בכבוד רב,

¹ בתוספת הששית, קיימת "תקרת דמי שכירות מופחתים": המחיר הממוצע הארצי של שכר דירה חופשי לדירה בגודל של 4.5-5 חדרים לפי פרסומי הלמ"ס ברבעון שקדם למועד קביעת דמי השכירות המופחתים, כשהוא מוכפל ב- 1.1. ככל שתקרה זו מביאה לשכ"ד נמוך משיעור הפחתה של 40% ממחיר השוק, היא הקובעת.

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - - 0013-23 |

היחידה לתכנון אסטרטגי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

נושאים בהם קיימת חריגה מתכנית המתאר :

1. הבניין הקיים בנוי כיום בתכנית של 67%, הבינוי החדש מציע תכנית מקסימאלית של 74% - תכנית המתאר מתווה 60% תכנית.

נושאים בהם קיימת חריגה ממדיניות מרחב היבשות :

1. תכניות :
 - א. מקומת הקרקע ועד לקומה ה 11 התכנון המוצע מאפשר תכנית קומתית גדולה מהקיימת כיום, למעלה מ 4,000 מ"ר בקומה.
 - ב. מעל הקומה ה 11 מוצעים שני מגדלים כל אחד מהם בתכנית קומתית עד 1,400 מ"ר.
 - ג. קומה עליונה המחברת בין המגדלים בתכנית מקסימאלית עד 2,400 מ"ר.
- מדיניות מרחב היבשות קובעת תכנית קומתית מקסימאלית עד 1,200 מ"ר.
2. המרחק בין מגדל בית אירופה לבינוי המוצע של בית אסיה הינו 5 מטרים בלבד – מדיניות מרחב היבשות קובעת מרחק מינימאלי של 10 מטרים, או המרחק הקיים בפועל בין המבנים.
3. הפיתוח המוצע אינו פותר את הנגשה ופתיחת המרחב לרחוב דפנה ולרחוב ויצמן – אחד מעיקרי מדיניות מרחב היבשות המרכזיים.

להלן תנאים להפקדה בפועל :

1. שטחי ציבור :
 - א. היקף שטחי הציבור יכלול את סך השטחים של הקצאות לצרכי ציבור ושל תועלות ציבוריות. סה"כ שטח על קרקעי של 9,250 מ"ר ושטח תת קרקעי של 925 מ"ר.
 - ב. הוראות התכנית ושאר מסמכי התכנית יאפשרו גמישות מלאה למיקום שטחי הציבור. מיקומם הסופי יקבע לעת תכנית העיצוב באישור הועדה המקומית.
 - ג. יש לעדכן את השימושים המותרים של שטחי הציבור בתיאום ואישור היחידה לתכנון אסטרטגי.
 - ד. יש להטמיע הנחיות חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי המצורפת לדראפט בכל הנוגע לשטחי ציבור.
2. המרחב הציבורי :
 - א. בהמשך להחלטת הועדה המקומית לגבי מדיניות מרחב היבשות, העיקרון המרכזי של המדיניות הינו שיפור משמעותי של המרחב הציבורי. לכן מבוקש פתיחת ופתרון המרחב הציבורי לכיוון רחוב דפנה, רחוב ויצמן והשצ"פ. יש להוסיף סעיף בפרק תכנית העיצוב כי יש למצוא פתרון מקובל על מה"ע ואדריכל העיר שיובא בפני הועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב.

| התוכן | מס' החלטה |
|-------------------------------------|-----------------|
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - - '23-0013 |

- ב. כניסה מהשצ"פ למבנה – יש לקבל חו"ד מהשירות המשפטי שניתן לאפשר כניסה מהשצ"פ, ובכל מקרה הכניסה הראשית תהיה מרחוב דפנה וקומה זו תקבע קומת הקרקע.
- ג. אישור סופי לנספח התנועה ע"י אגף התנועה, הנספח יציג פתרון הנגשת המרחב בכללותו, כולל לכיוון רחובות דפנה רחוב ויצמן והשצ"פ, באופן שיהיה מקובל ומאושר ע"י אגף התנועה.
- ד. לקבוע בתקנון סעיף תחת פרק תנאים בהליך הרישוי - תנאי להגשת בקשה להיתר – "תיאום מיקום חדר האשפה יעשה לאחר אישור אגף תברואה. מיקום חדר האשפה ואיסוף אשפה יקבעו באופן שאינו פוגע במרחב הציבורי, לא ימוקם בחזיתות הבניין הפונות לרחובות או לשצ"פ, עם העדפה לפתרון בתת הקרקע."
3. מלונאות:
- א. דירוג המלון, תמהיל ומספר יחידות המלונאיות, ושטח הכולל של המלון יקבע באופן סופי במועד תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להנחיות שיתקבלו מהיחידה לתכנון אסטרטגי ולאישור הועדה המקומית. שטח מרפסת חדר מלון לא תהיה גדולה מ 6 מ"ר.
- ב. יש להטמיע הנחיות חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי המצורפת לדראפט בכל הנוגע לשטחי מלונאות.
4. מגורים:
- א. שטחי המגורים יהיו 20% מכלל שטחים הסחירים העל קרקעיים. 15% מתוכם יהיו יחידות דיור בהישג יד. תמהיל ומספר יחידות הדיור הסופי יקבע בעת תכנית העיצוב בהתאם להנחיות שיתקבלו מהיחידה לתכנון אסטרטגי ולאישור הועדה המקומית.
- ב. יש להטמיע הנחיות חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי המצורפת לדראפט בכל הנוגע לשטחי מגורים..
5. יש לעדכן את הוראות התכנית ונספחיה ולקבל את אישור אגף תכנון ואדריכל העיר כדלקמן:
- א. הבינוי החדש לא יחרוג מקווי הבניין של הבינוי הקיים, התכנית המקסימלית הקיימת כיום לא תורחב. בדגש על הדופן הפונה לבית אירופה - אין להתרחב מעבר לבינוי הקיים.
- ב. תכנית המגדלים לא תעלה על 1,200 מ"ר. תותר קומה אחת בלבד המחברת בין המגדלים. קומה זו תמוקם באחת מחמש הקומות האחרונות של המגדל. שטח התכנית של קומה זו לא יעלה על 2,400 מ"ר.
- ג. יש לעדכן את ה 0,0 והכניסה הראשית כך שיהיו מרחוב דפנה ולא מהשצ"פ.
- ד. להראות פתרון הנגשת גישה לשצ"פ מרחוב ויצמן ומרחוב דפנה ולא רק דרך הבניין – כגון הנמכת המפלס וחשיפת קומת הכניסה לדופן הדרומי - הסרת מכשולים, קישוריות והנגשת המרחב הוא ליבת תכנית הפיתוח.
- ה. ככל שידרשו מדרגות לרחוב דפנה ולרחוב ויצמן, אלו לא יחצו את הקו הכחול של התכנית, לא יבלטו מעבר לבינוי המוצע מעל, ואף מומלצת נסיגה ממנו.
- ו. מספר קומות המסד לא יעלה על 10 קומות, גובה הסופי של סך קומות המסד לא יעלה על 45 מטרים ברוטו.
- ז. גובה קומת תעסוקה לא יעלה על 3.8 מטרים, גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.6 מטרים.
- ח. יותרו 3 קומות מיוחדות בלבד, גובהן המקסימאלי יהיה עד 6 מטרים ברוטו.

| מס' החלטה | התוכן |
|-----------------|-------------------------------------|
| 26/07/2023 | 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 |
| 11 - - '23-0013 | דיון בהפקדה |

- ט. תותר קומה אחת בגובה מקסימאלי של 7.5 מטרים ברוטו לצרכים קונסטרוקטיביים.
- י. הגובה האבסולוטי של המבנה לא יעלה על 130 מטרים ברוטו, כולל קומה טכנית וכל אלמנט.
- יא. יש למחוק את סימון מיקום חדר אשפה בנספח הבינוי – הנושא יתואם בשלב תכנית העיצוב ויקבע סופית בבקשה להיתר בתיאום אגף תברואה, כמצוין לעיל.
- יב. יש לציין בהוראות התכנית שגישה למיקום ומספר חניות אופניים יקבע סופית בתכנית העיצוב בהתאם למדיניות העירונית ובאישור מחלקת בנייה ירוקה ואגף תנועה.
6. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים:
- א. אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכי התכנית והנספח הסביבתי.
- ב. אישור מלא לדו"ח מיקרואקלים על כל מסקנותיו מהמחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.
- ג. אישור מסמכי התכנית ע"י אגף נכסים ובתאום עם אגף תכנון ואגף מבני ציבור.
- ד. אישור סופי של אומדן רכיבי השימור במבנה ע"י מחלקת שימור ועדכון מסמכי התכנית להיקף שטחי הציבור שיתקבלו לאחר קיזוז עלויות השימור המאושרות ע"י מחלקת השימור.
7. חתימה על הסכם שימור המבנה והתועלות הציבוריות מול מחלקת תכנון כלכלי.
8. בהתאם לחו"ד הייעוץ המשפטי סך הקומות כולל קומת הקרקע יהיה עד 30 קומות. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
10. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
11. 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' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23'ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

מוטי רוימי : תכנית בית אסיה ממוקמת במרחב היבשות שבמע"ר המטרופוליני מקודמת מתוקף תכנית המתאר. משפרת את המרחב הציבורי, מציעה תוספת זכויות ברח"ק של 12.8 התוכנית מכריזה על המבנה המקורי לשימור.

- גידי בר אוריין : מציג את עיקרי התוכנית ושימור במצגת ממצגת.
- ליאור לוינגר : מציג את עיקרי הפתוח של התוכנית במצגת.
- משה ספדי מציג את עיקרי תוכנית הבינוי
- אסף הראל : מתחת לפארק יש חניון?
- משה ספדי : כן. אנו מפתחים זאת כ-2 מטר לעצים מבוגרים והשקיה. ממשיך במצגת.
- גידי בר אוריין : מציג את נושא השיפור המרחב הציבורי ותרומה לציבור קישוריות ויצמן והשצ"פ ונושא השימור.
- ליאור לוינגר : לכל שלוש המשרדים עם ניסיון רב לשתילת עצים במרקמים בנויים.
- אסף הראל : אנא הציגו את קומת היסודות במקור ואיך היא נראית עם היסודות.
- בנוגע לחניון שנהרס ונבנה מחדש במקום פארק, אנו מנסים בת"א שבמקום שגדלה צמחיה לא לבנות חניון מתחם במיוחד במקום שצריך את העצים הללו. לגבי הפרויקט עצמו העיצוב להצמיח שני מגדלים ולחבר למעלה זה מופע לא מידתי מקומם. צריך נגיעה יותר עדינה צריך לתת הזדמנות לתכנון של מאסה אחת לא צריך לחבר מגדלים. הצעתי לבקש תכנון נוסף אני מפציר לא לאשר את זה.

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - 0013-23 |

מלי פולישוק : אני שותפה לדעת אסף בגלל החיבור. זהו מקום שצריך להחיות אותו והאם מקומות זיקות ההנאה והמעברים יהיו פתוחים כל השבוע והאם יהיה מקום "חי".
 דורון ספיר : האם יש את מסמך הקונסטרוקציה שהתבקש בועדת השימור
 מוטי רוימי : סוכם שתוצג לוועדה חוות קונסטרוקטור בועדה. לא נבדק ע"י קונסטרוקטור מטעמנו.
 תום ראש צוות תדמור מהנדסים : התבקשנו לשמור על החזיתות אנחנו עוקבים אחרי הגריד הקיים כל התמיכה תהיה מבפנים תתבסס על לחיצה ואלמנט לחיצה .
 דורון ספיר : זאת אומרת לפי דעתכם התוכנית עומדת ומחזיקה קונסטרוקטיבית.
 תום : כן, יש חו"ד.

מוטי רוימי : יש שינויים לחו"ד הצוות :

להלן השינויים לחו"ד הצוות אשר הוגשה :

- סעיף 3 ב : בהתאם להחלטת מה"ע היקף המלונאות יהיה עד 35% משטחי התעסוקה.
- סעיף 5 א : הבינוי החדש לא יחרוג מעבר לבינוי הקיים לאורך הדופן הפונה לבית אירופה.
- סעיף 5 ב : תכנית הממוצעת של כל מגדל לא תעלה על 1,200 מ"ר. תותר קומה אחת בלבד המחברת בין המגדלים. קומה זו תמוקם באחת מחמש הקומות האחרונות של המגדל. שטח התכנית של קומה זו לא יעלה על 2,400 מ"ר.
- סעיף 5 ג : יש לחדד שה 0,0 והכניסה הראשית בקומה הפונה לרחוב דפנה ולא מהשצ"פ, יחשבו קומה על קרקעית ולא תת קרקעית. היקף השטחים בתכנית יעודכן בהתאם.
- סעיף 5 ו : למחוק
- סעיף 5 ז : גובה קומת תעסוקה וגובה קומת מגורים יהיה על פי המדיניות העירונית.
- סעיף 5 י : למחוק
- הוספת סעיף קטן לסעיף 5 : תכנית הבינוי החדש לא תחרוג מ 72% משטח המגרש.

יש להוסיף את תנאי להפקדת התכנית :

אישור המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לדוחות הנדרשים ולמסמכי התכנית.

תיק תיעוד תנאי לדיון בתוכנית העיצוב תיק תיעוד מפורט מאושר ע"י מחלקת השימור.
 גידי בר אוריין : אנו מסכימים לכל התיקונים שמוטי רוימי הציג בחוות דעת הצוות. בעניין לזיקת הנאה הכוונה שתהיה זיקת הנאה בכל המתחם.
 רון גלר : כל נושא זיקת הנאה, יהיה פתוח 24/7 בצורה מסחרית ברמה האופטימלית.
 מלי פולישוק : למה 2 מגדלים ולא אחד?

משה ספדי : לדעתי מגדל אחד שמחולק חלקו מגורים וחלקו מלון, שטח המשרדים כיום גדול ועמוק מדי למלון. יש שתי אפשרויות ניתן לחלק מגדל אחד למגורים ואחד מלון הבניין יוצא מגושם ולדעתי לצמוח מאחד לשניים ישתלב יפה יותר ומרחב הציבורי הוא יהיה פתוח יותר. הגשר בין השניים מזכיר שזה מרקם אחד. מספק נוף יפה לדיירי הבנין.
 אסף הראל : מדובר בטעות וצריך לנסות לא לאשר את התוכנית.
 משה ספדי : אם אני מגיש פרוייקט זה בגודל ובקנה המידה למה שהולך מסביבו.
 חיים גורן : צריך להזכיר שמדובר במרחב היבשות וגם השאר יבואו להתחדשות ומה שיווצר יהיה מבנים לשימור.

דורון ספיר : התוכנית עושה את המרחב הציבורי זמין

מוטי רוימי : במרחב היבשות יהיו 30 קומות.

אסף הראל : אני הצעתי שיגיעו לוועדה עם מגדל אחד עם קומות מופחתות.

אודי כרמלי : אבקש להתייחס לשתי סוגיות שעלו כאן, וויכוח אדריכלי ופרוגרמתי שעלו כאן.

מתחם היבשות מיומו הראשון שדה ניסויים ארכיטקטוני הראשון מבית IBM לבית אסיה וכן הלאה העיר מתקדמת. מדובר בבניין לשימור וצריך לדעת פה פרשנות מודרנית. היו דיונים ואני מברך על דיונים כאלה.
 צריך לקחת אחריות ציבורית גדולה מאוד תחת הנושא של מרחב ציבורי. לא היה מרחב ציבורי לפני התוכנית הזו הוא לא היה נגיש ולא קיים במרחב האורבני. חשוב להחזיר את המרחב הציבורי במרקם האורבני של העיר. לא יהיה פשרות על המרחב הציבורי. ההזדמנות של מרחב היבשות הוא להחזיר אותו למרקם האורבני של העיר וההזדמנות שיש כאן זהו מרחב הולך לצמוח לגובה גם באיכילוב וגם בקריה, זה הולך להיות מרחב מאוד אינטנסיבי בסוף הוא יבחן על איכות המרחב הציבורי. לעניין הביקורת אני מציע לוועדה לחזור לפרוייקטים אחרים שהיו לגביהם ספקות ואיך הם כיום. בסופו של דבר יש רוח תרבות ועקרונות.

דורון ספיר : ניגש להצבעה

בעד הצעת מה"ע : דורון ספיר, ליאור שפירא, חן קראוס, חן אריאלי, חיים גורן

נגד : אסף הראל

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - - 0013-23 |

בישיבתה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ותנאים הבאים:

1. שטחי ציבור:

- א. היקף שטחי הציבור יכלול את סך השטחים של הקצאות לצרכי ציבור ושל תועלות ציבוריות. סה"כ שטח על קרקעי של 9,250 מ"ר ושטח תת קרקעי של 925 מ"ר.
 - ב. הוראות התכנית ושאר מסמכי התכנית יאפשרו גמישות מלאה למיקום שטחי הציבור. מיקומם הסופי יקבע לעת תכנית העיצוב באישור הועדה המקומית.
 - ג. יש לעדכן את השימושים המותרים של שטחי הציבור בתיאום ואישור היחידה לתכנון אסטרגי.
 - ד. יש להטמיע הנחיות חו"ד היחידה לתכנון אסטרגי המצורפת לדראפט בכל הנוגע לשטחי ציבור.
2. המרחב הציבורי:

- א. בהמשך להחלטת הועדה המקומית לגבי מדניות מרחב היבשות, העיקרון המרכזי של המדיניות הינו שיפור משמעותי של המרחב הציבורי. לכן מבוקש פתיחת ופתרון המרחב הציבורי לכיוון רחוב דפנה, רחוב ויצמן והשצ"פ. יש להוסיף סעיף בפרק תכנית העיצוב כי יש למצוא פתרון מקובל על מה"ע ואדריכל העיר שיובא בפני הועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב.
- ב. כניסה מהשצ"פ למבנה – יש לקבל חו"ד מהשירות המשפטי שניתן לאפשר כניסה מהשצ"פ, ובכל מקרה הכניסה הראשית תהיה מרחוב דפנה וקומה זו תקבע קומת הקרקע.
- ג. אישור סופי לנספח התנועה ע"י אגף התנועה, הנספח יציג פתרון הנגשת המרחב בכללותו, כולל לכיוון רחובות דפנה רחוב ויצמן והשצ"פ, באופן שיהיה מקובל ומאושר ע"י אגף התנועה.
- ד. לקבוע בתקנון סעיף תחת פרק תנאים בהליך הרישוי - תנאי להגשת בקשה להיתר – "תיאום מיקום חדר האשפה יעשה לאחר אישור אגף תברואה. מיקום חדר האשפה ואיסוף אשפה יקבעו באופן שאינו פוגע במרחב הציבורי, לא ימוקם בחזיתות הבניין הפונות לרחובות או לשצ"פ, עם העדפה לפתרון בתת הקרקע."

3. מלונאות:

- א. דירוג המלון, תמהיל ומספר יחידות המלונאיות, ושטח הכולל של המלון יקבע באופן סופי במועד תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להנחיות שיתקבלו מהיחידה לתכנון אסטרגי ולאישור הועדה המקומית. שטח מרפסת חדר מלון לא תהיה גדולה מ 6 מ"ר.
- ב. בהתאם להחלטת מה"ע היקף המלונאות יהיה עד 35% משטחי התעסוקה.

4. מגורים:

- א. שטחי המגורים יהוו 20% מכלל שטחים הסחירים העל קרקעיים. 15% מתוכם יהיו יחידות דיור בהישג יד. תמהיל ומספר יחידות הדיור הסופי יקבע בעת תכנית העיצוב בהתאם להנחיות שיתקבלו מהיחידה לתכנון אסטרגי ולאישור הועדה המקומית.
- ב. יש להטמיע הנחיות חו"ד היחידה לתכנון אסטרגי המצורפת לדראפט בכל הנוגע לשטחי מגורים..

| | |
|--|-------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2 | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה | 11 - - 0013-23ב' |

5. יש לעדכן את הוראות התכנית ונספחיה ולקבל את אישור אגף תכנון ואדריכל העיר כדלקמן:
- א. הבינוי החדש לא יחרוג מעבר לבינוי הקיים לאורך הדופן הפונה לבית אירופה.
 - ב. תכנית הממוצעת של כל מגדל לא תעלה על 1,200 מ"ר. תותר קומה אחת בלבד המחברת בין המגדלים. קומה זו תמוקם באחת מחמש הקומות האחרונות של המגדל. שטח התכנית של קומה זו לא יעלה על 2,400 מ"ר.
 - ג. יש לעדכן את ה 0,0 והכניסה הראשית כך שיהיו מרחוב דפנה ולא מהשצ"פ, קומה זו תחשב קומה על קרקעית ולא תת קרקעית. היקף השטחים בתכנית יעודכן בהתאם. השטחים במצב הנכס ובמצב היוצא ייבדקו ויואשרו על ידי אגף התכנון.
 - ד. להראות פתרון הנגשת גישה לשצ"פ מרחוב ויצמן ומרחוב דפנה ולא רק דרך הבניין – כגון הנמכת המפלס וחשיפת קומת הכניסה לדופן הדרומי - הסרת מכשולים, קישוריות והנגשת המרחב הוא ליבת תכנית הפיתוח.
 - ה. ככל שידרשו מדרגות לרחוב דפנה ולרחוב ויצמן, אלו לא יחצו את הקו הכחול של התכנית, לא יבלטו מעבר לבינוי המוצע מעל, ואף מומלצת נסיגה ממנו.
 - ו. גובה קומת תעסוקה וגובה קומת מגורים יהיה על פי המדיניות העירונית.
 - ז. יותרו 3 קומות מיוחדות בלבד, גובהן המקסימאלי יהיה עד 6 מטרים ברוטו.
 - ח. תותר קומה אחת בגובה מקסימאלי של 7.5 מטרים ברוטו לצרכים קונסטרוקטיביים.
 - ט. יש למחוק את סימון מיקום חדר אשפה בנספח הבינוי – הנושא יתואם בשלב תכנית העיצוב ויקבע סופית בבקשה להיתר בתיאום אגף תברואה, כמצוין לעיל.
 - י. יש לציין בהוראות התכנית שגישה למיקום ומספר חניות אופניים יקבע סופית בתכנית העיצוב בהתאם למדיניות העירונית ובאישור מחלקת בנייה ירוקה ואגף תנועה.
 - יא. תכנית הבינוי החדש לא תחרוג מ 72% משטח המגרש.
6. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים:
- א. אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכי התכנית והנספח הסביבתי.
 - ב. אישור מלא לדו"ח מיקרואקלים על כל מסקנותיו מהמחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.
 - ג. אישור המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה למסמכי התכנית על כלל נספחיה.
 - ד. אישור מסמכי התכנית ע"י אגף נכסים ובתאום עם אגף תכנון ואגף מבני ציבור.
 - ה. אישור סופי של אומדן רכיבי השימור במבנה ע"י מחלקת שימור ועדכון מסמכי התכנית להיקף שטחי הציבור שיתקבלו לאחר קיזוז עלויות השימור המאושרות ע"י מחלקת השימור.
7. חתימה על הסכם שימור המבנה והתועלות הציבוריות מול מחלקת תכנון כלכלי.
 8. בהתאם לחו"ד הייעוץ המשפטי סך הקומות כולל קומת הקרקע יהיה עד 30 קומות. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 9. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 10. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
 11. תנאי למתן תוקף לתכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.
 12. תיק תיעוד מפורט מאושר על ידי מח' השימור הינו תנאי לתכנית העיצוב
- משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס, אסף הראל, ליאור שפירא
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**