

מטרת הדיון: המלצה על הפקדת תכנית

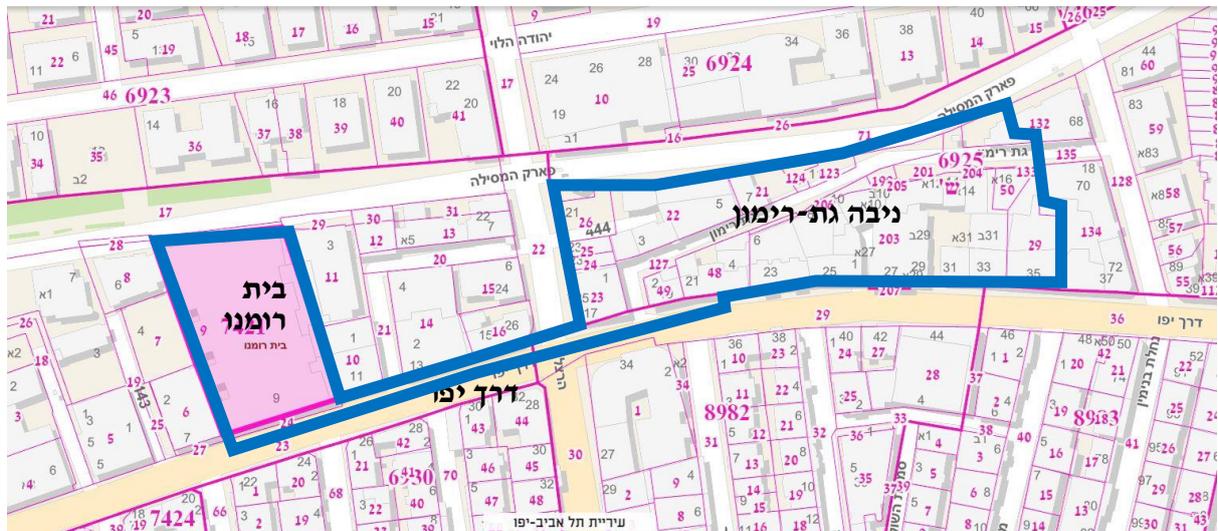
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה.
מיקום:

- בית רומנו
בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה)
במזרח: חלקות 29, 11, 10 בגוש 7421
בדרום: רחוב יפו
במערב: חלקות 28, 8, 7, 6 בגוש 7421
- מנחם בגין 64
מצפון: שפ"פ מגרש זמני 2236
במערב: רחוב מנחם בגין
בדרום ומזרח: חלקה 53 בגוש 7077 חלק ממרחב יצחק שדה – חסן ערפה
- ניבה – גת רימון
בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה)
במזרח: חלקות 29-26, 32-31, 38 בגוש 7283 גוש בהסדר
בדרום: רחוב יפו
במערב: רחוב הרצל

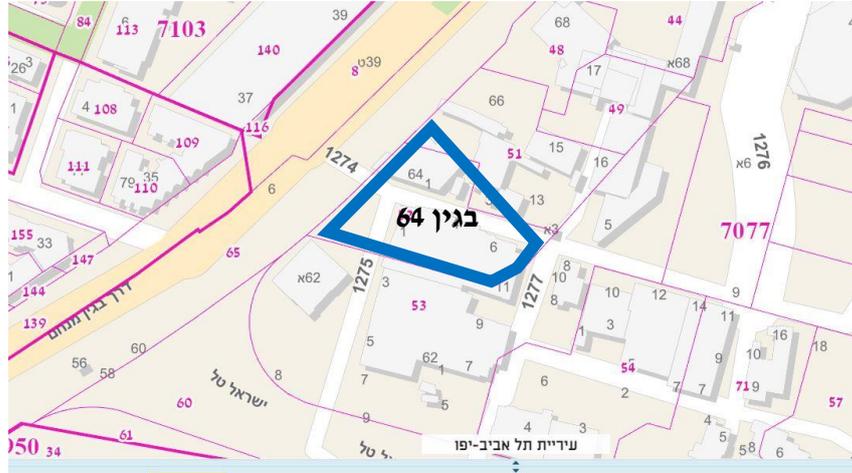
כתובות:

- בית רומנו
דרך יפו 9
- מנחם בגין 64
מנחם בגין 64
- ניבה – גת רימון
דרך יפו: 17, 19, 21, 23, 25, 27, 27א, 29, 29א, 29ב, 31, 31א, 33, 33א
גת רימון: 2, 4, 6, 8, 10, 10א, 10ב, 12, 12א, 14, 14א, 16, 16א, 3, 5, 7, 9
הרצל: 21, 23, 23א, 25

מיקום בית רומנו וניבה גת רימון:



מיקום מנחם בגין 64 :



שטח התכנית: 11.475 ד'

- בית רומנו - 2904 מ"ר (מגרש מוסדר 2024 גוש 7421)
- מנחם בגין 64 - 2070 מ"ר (מגרש 100 תאי שטח: 100A, 100B, 100C)
- ניבה – גת רימון - 6133 מ"ר (מגרשים 100 - 2572 מ"ר, 101 - 2161 מ"ר, 600 – 1400 מ"ר)
- דרך קיימת (דרך יפו) – 368 מ"ר

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש	
9		חלק	מוסדר	7421	בית רומנו
52		חלק	מוסדר	7077	מנחם בגין 64
123-124, 26, 21-22, 135, 127	199, 48-49, 23-25, 203-206, 201	חלק	לא מוסדר	6925	ניבה – גת רימון
29		חלק		6925	דרך קיימת
23,24		חלק		7421	

מתכננים:

- אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
- יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים
- יועץ תנועה: אייל הנדסת כבישים ותנועה

מגיש: וויי-בוקס גת רימון בע"מ, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

יזם: וויי-בוקס גת רימון בע"מ

התוכן	מס' החלטה
תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון המלצה להפקדה	09/08/2023 3 - - '23-0014

בעלויות:

- בית רומנו – בעלים ווי בוקס גת רימון בע"מ

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	בעלים
1	7421	9	3,002.00	ווי בוקס גת רימון בע"מ

- מנחם בגין 64

סוג בעלות	גוש	חלקה	בעלים
פרטית	7077	52	חברת YBOX חסן ערפה בע"מ ופרטיים- באמצעות מיופי כוח משרד עו"ד נשיץ, ברנדס, אמיר ושות' ואו משרד עו"ד פישר, בכר, חן, וול אוריון ושות'

- ניבה – גת רימון מגרש 100

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	בעלים
1	6925	203	2,816	ווי בוקס גת רימון בע"מ

- ניבה – גת רימון מגרש 101

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	בעלים
1	6925	203	2,816	ווי-בוקס גת רימון בע"מ, פרטיים על פי המפורט בטבלת בעלויות, עיריית תל אביב יפו, קק"ל, מדינת ישראל

דברי הסבר לתכנית:

התכנית המוצעת קובעת את בית רומנו כהקצאה לצרכי ציבור, זאת עבור תוספת זכויות בנייה למגורים ודיוור בר-השגה בתחום תכנית ניבה גת-רימון הסמוכה. בנוסף כוללת התכנית גם תוספת זכויות בנייה לתעסוקה והגדלת השטח הציבורי בתחום תכנית בגין 64 במרחב יצחק שדה/חסן ערפה. סה"כ תוספת זכויות הבנייה הסחירות בתכנית תבוא לידי ביטוי בתוספת של 6-7 קומות בכל אחד משלושת המגדלים המאושרים כבר בתחום תכניות אלה.

התכנית תאפשר לבית רומנו להמשיך ולהתקיים עם אופי הפעילות הייחודי בו, ולאפשר את המשך התפתחותו והתבססותו כמקום בעל ערך תרבותי וציבורי בעיר. במסגרת התכנית יעבור בית רומנו לבעלות עירונית וייקבע כמגרש חום בייעוד ציבורי. במבנה יתאפשרו בעיקר שימושים ציבוריים מגוונים, ובנוסף יתאפשרו גם מסחר ושימושי מלאכה ותעסוקה יצירתית.

לפיכך, התכנית כוללת שלושה מרחבי תכנון בשני תחומים – הראשון כולל יחד את מרחב ניבה גת-רימון ואת מרחב מגרש בית רומנו; השני את מרחב מנחם בגין 64. להלן יפורטו המצב הנכנס והמצב היוצא לכל אחד משלושת מרחבי תכנון:

1.ב. בית רומנו - מצב מוצע
תשריט מצב מוצע בית רומנו :



כללי:

- המגרש והבינוי הקיים ישמשו כהקצאה לצרכי ציבור עבור זכויות הבנייה הנוספות במגרשים 100 ו-101 בתכנית ניבה-גת-רימון.
- המגרש והבינוי הקיים ירשמו ע"ש עיריית תל אביב – יפו במסגרת איחוד וחלוקה מחדש יחד עם מגרש 101 בתכנית ניבה גת-רימון.
- עיריית ת"א-יפו תתפוס חזקה על המגרש והבינוי הקיים עם קבלת תוקף לתכנית זו.

יעוד מוצע: מבנים ומוסדות ציבור + מלאכה ותעסוקה יצירתית.

זכויות בנייה:

1. בהתאמה לתכנית צ' : סך זכויות הבנייה עבור שימושים ציבוריים - 270% משטח המגרש, מתוכם 10% יותרו לשימוש מסחר נלווה בהתאם לתכנית צ'. כלומר - 243 מ"ר לשימושים ציבוריים + 27% משטח המגרש למסחר נלווה. 27% נוספים יותרו למסחר.
2. במסגרת האיחוד והחלוקה : יוקצו שטחים סחירים במגרש בית רומנו לשימוש מלאכה ותעסוקה יצירתית, זאת עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101, ועד 3,764 מ"ר. ייתכן שינוי בסך זכויות הבנייה בהתאם לאיחוד וחלוקה שיעשה.
3. תנאי למימוש זכויות הבנייה מעבר לבנוי בפועל יהיה אישור הועדה המקומית במסגרת אישור תכנית עיצוב.

שימושים:

- שימוש עיקרי לשימושים ציבוריים – 7,047 מ"ר.
- שימושי מסחר – 1,566 מ"ר.
- שימושי מלאכה ותעסוקה יצירתית – עד 3,764 מ"ר.
- יותרו בתי אוכל וברים, יותרו מועדוני לילה.

גובה ומס' קומות: בהתאמה לתכנית צ' – גובה המבנה יקבע באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב ולאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים

התוכן	מס' החלטה
תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון המלצה להפקדה	09/08/2023 3 - 0014-23ב'

בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגובה מבניהם.

קווי בניין: לפי הבינוי הקיים, חריגה מקווי בניין אלה תתאפשר באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב.

איחוד וחלוקה: עריכת טבלאות איחוד וחלוקה למגרש 101 ולמגרש בית רומנו, במסגרת זו יוקצה מגרש בית רומנו לצרכי ציבור וירשם על שם עיריית ת"א-יפו. במסגרת זו יוקצו שטחים סחירים במגרש בית רומנו לשימוש מלאכה ותעשייה יצירתית עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101.

תנאים:

- תנאי להוצאת היתר, בכלל זה היתר הריסה, יהיה הכנת תכנית עיצוב ואישורה בועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- למבנה איכויות אדריכליות ולפיכך כל פעולת שיקום, שיפוץ, שינוי באלמנטים ופרטים אדריכליים, בפנים ובחוץ, גם אם אינה דורשת היתר בנייה – תהיה באישור מהנדס העיר או בא כוחו.

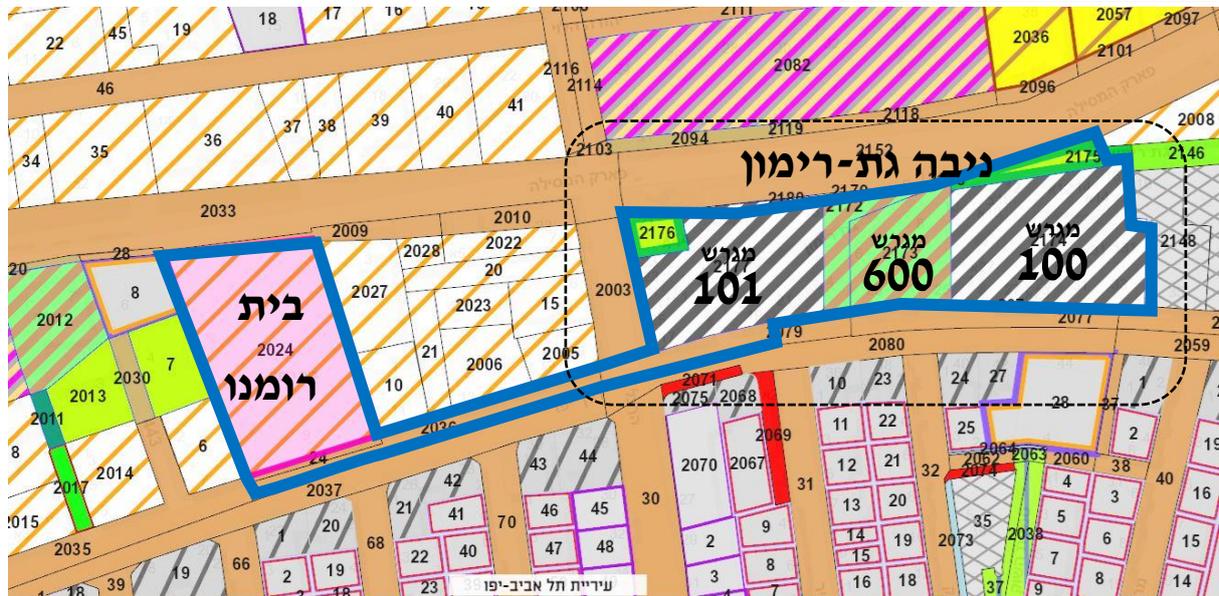
2. ניבה – גת רימון

כללי:

- במרחב ניבה גת-רימון תכנית מאושרת תא/מק/4816. התכנית כוללת שלושה מגרשים – 100 ו-101 סחירים ובכל אחד מהם מגדל מאושר, ומגרש 600 ציבורי בנייהם.
- תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה במגרשים 100 ו-101, אשר ההקצאה לצרכי ציבור לגביהם תהיה בית רומנו.
- מגרש 600 נותר ללא שינוי.

2.א. ניבה גת-רימון - מצב מאושר

תשריט מצב קיים ניבה-גת רימון:



התוכן	מס' החלטה
תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון המלצה להפקדה	09/08/2023 3 - - 0014-23

תכנית בתוקף:

תכנית תא/מק/4816 - אושרה בשנת 2023 מכח תוכנית המתאר העירונית תא/5000 לפי אזור הייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, ובהתאמה למדיניות המסילה תא/9032.

- התכנית קבעה שני מגרשים סחירים (100 ו-101) בייעוד עירוני מעורב ושפ"פ, ביניהם מגרש ציבורי (600) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. התכנית המוצעת משנה את המגרשים הסחירים בלבד.
- במגרש 100 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בשנת 2020 תכנית עיצוב תעא/3419 לפי תכנית קודמת 'מתחם ניבה'. נמצא בהכנה עדכון לתכנית העיצוב בסמכות מהנדס העיר לפי התכנית שבתוקף תא/מק/4816.

ייעוד מאושר:

- מגרשים 100 ו-101 - מורכבים מתאי שטח A101/A100 בייעוד עירוני מעורב, ותאי שטח A101/B100 בייעוד שפ"פ.
- מגרש 600 – מגרש ציבורי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח שנוצר מאיחוד שצ"פ קיים והקצאות קרקע מהמגרשים הפרטיים. המגרש כולל שני תאי שטח – A600 הקצאה של מגרש 100, B600 הקצאה של מגרש 101.

זכויות בנייה מאושרות ושימושים:

- מגרשים 100 ו-101 – בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 רח"ק 12.8 לשימושים מעורבים בתמהיל 75% תעסוקה משרדים ומסחר, 20% מגורים ו 5% דזור בהשיג יד.
- מגרש 600 – בהתאם לתכנית צ' 270% לשימושים ציבוריים.

בינוי מאושר:

- מגרשים 100 ו-101 - בתאי השטח בייעוד עירוני מעורב תתאפשר בנייה של מגדל עד 40 קומות בכל אחד מהם כולל 4 קומות מסד. בתאי השטח בייעוד שפ"פ לא תתאפשר בניה מעל ומתחת לקרקע. מגרש 101 כולל 2 מבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור תא/2650/ב.
- מגרש 600 - בניה מרקמית בגובה 4 קומות לשמירת אחידות הבניה המרקמית לאורך רחוב דרך יפו, ומעל עוד עד 3 קומות נוספות בנסיגה מרחוב יפו בהתאם למדיניות מרחב המסילה.

מספר קומות מאושר:

- לפי תכנון במגרש 100 - זכויות הבנייה המאושרות מאפשרות 34 קומות בלבד.
- לפי תכנון במגרש 101 – זכויות הבנייה המאושרות מאפשרות 31 קומות בלבד.

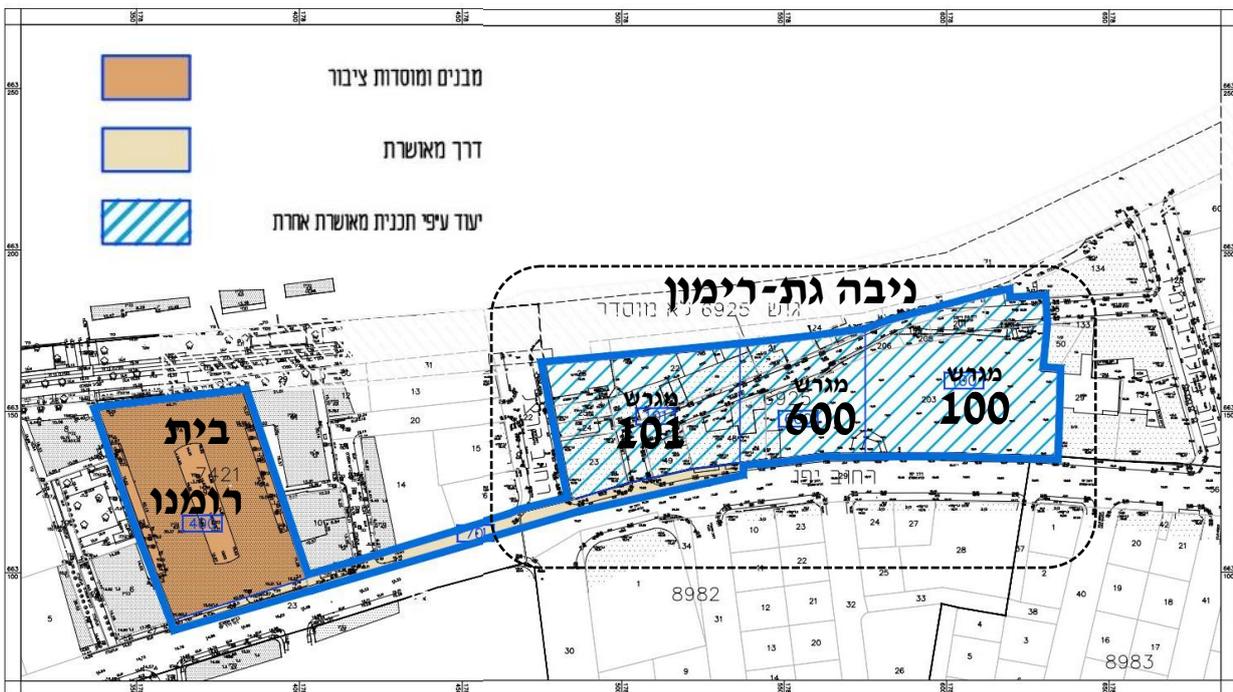
מצב קיים בפועל:

- במגרש 100 - עבודות חפירה ודיפון, לאחר הריסת מבנים קיימים, לפי תכנית קודמת תא/3419 ובהתאמה לתכנית התקפה טרם אישורה תא/מק/4816
- במגרש 101 - מבנים קיימים בני 1-4 קומות, חלקם מבנים ארעיים וסככות. לאורך רחוב דרך יפו קיים מסחר לאורך הרחוב ומעליו שימושי מגורים ומשרדים. כל המבנים הקיימים מיועדים להריסה בתכנית תא/מק/4816, למעט 2 מבנים לשימור על פי תכנית תא/2650/ב.
- במגרש 600 – בתא שטח A600 נהרסו המבנים והוא במצב הקיים מגודר במסגרת עבודות הבנייה במגרש 100. בתא שטח B600 מצב קיים כמתואר במגרש 101.

מדיניות תכנון: לפי מדיניות מרחב המסילה תא/9032 מרחב לקידום תכנית מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000, ובכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות. בתחום זה תתאפשר הקמתם של עד שני מגדלים, בזיקה למע"ר רוטשילד הסמוך. תוספת שימוש מלונאות, בנוסף/במקום שימושי משרדים ייבחנו במסגרת התכנון המפורט, על ידי היחידה האסטרטגית ובכל מקרה השימוש המלונאי ייבחן במסגרת תכנית העיצוב.

2.ב. ניבה גת-רימון - מצב מוצע

- תכנית זו מוסיפה ומשנה זכויות בנייה מעבר למאושר, אשר ההקצאה לצרכי ציבור לגביהם תהיה בית רומנו. התוספת והשינויים שכוללת התכנית הם (פירוט זכויות הבנייה בהמשך):
1. תוספת זכויות בנייה לשימוש מגורים כולל לדב"י עד לגובה המרבי הניתן במגבלות בנייה לגובה לפי רת"א.
 2. שטחי הציבור הבנויים המאושרים במגרשים 100 ו 101, יועברו ויכללו בשטח ההקצאה שניתנת בבית רומנו ובמקומם יקבעו זכויות בנייה לשימוש מגורים כולל לדב"י.
 3. החלפת שטחי תעסוקה מאושרים לשטחי מגורים כולל לדב"י.
 4. סה"כ תמהיל 50% בשימושי מגורים כולל דב"י ו- 50% בשימושי תעסוקה ומסחר - לסך זכויות הבניה כולל תוספת הזכויות מכוח תכנית זו.
 5. מגרש 600 בייעוד למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח - ללא שינוי.



תשריט מצב מוצע ניבה-גת-רימון:

ייעוד מוצע: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4816

זכויות בנייה מוצעות:

במגרשים 100 ו 101 יחד:

סה"כ תוספת 17,420 מ"ר ברוטו עילי לזכויות הבנייה המאושרות, סה"כ זכויות בנייה לכל השימושים לאחר התוספת 78,000 מ"ר, רח"ק מוצע 16.5.

- לשימוש מגורים - תוספת של 22,318 מ"ר, סה"כ 33,899 מ"ר כולל המאושר.
- לשימוש דב"י - תוספת של 2,206 מ"ר, שהם 15% מתוספת זכויות הבנייה למגורים בכל תחום התכנית. סה"כ 5,101 מ"ר כולל המאושר. כל יחידות הדיור בהישג יד ירוכזו במגרש 101.
- לשימוש תעסוקה - הפחתת 4,431 מ"ר, סה"כ 39,000 מ"ר כולל המאושר. במסגרת התכנית יועברו חלק משטחי תעסוקה ממגרש 101 למגרש 100.
- לשימוש מבני ציבור - הפחתת 2,673 מ"ר, ללא שטחים בנויים במגרשים 100 ו-101. השטח למבני ציבור חושב במסגרת ההקצאות לצרכי ציבור במגרש ההקצאה בבית רומנו.

התוכן	מס' החלטה
תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון המלצה להפקדה	09/08/2023 3 - - 0014-23

תמהיל לאחר תוספת והחלפת זכויות הבנייה: 50% לתעסוקה ומסחר, 50% למגורים כולל לדב"י.

מגרש 600

ללא שינוי, לפי תכנית תא/4816

הערות לשימושים:

- יח"ד – תוספת 238 יח"ד במגרשים 101+100, מתוכן 22 יח"ד דב"י, סה"כ 381 יח"ד מתוכן כ 50 יח"ד דב"י כולל המאושרות. תוספת השטחים למגורים תהיה בגודל דירה ממוצע שלא יפחת מ- 72 מ"ר, יתר השטחים למגורים ללא שינוי מתא/4816.
- מלונאות - הוראות השימוש למלונאות יחולו גם על שטחי התעסוקה שבתוספת.

קומות וגבהים:

- גובה סטטוטורי יהיה מעל 40 קומות ועד מגבלת גובה +180
- במגרש 100 תוספת זכויות בנייה של כ - 6 קומות.
- במגרש 101 תוספת זכויות בנייה של כ- 8 קומות.
- גובה קומות טיפוסיות ומספר קומות מיוחדות לפי תכנית תא/מק/4816.

תכסית וקווי בניין: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4816.

איחוד וחלוקה:

- התכנית כוללת טבלאות הקצאה במגרש 100 בהתאם לשינוי התכנון כאמור לעיל.
- עריכת טבלאות איחוד וחלוקה למגרש 101 ולמגרש בית רומנו, במסגרת זו יוקצה מגרש בית רומנו לצרכי ציבור וירשם על שם עיריית ת"א-יפו. במסגרת זו יוקצו שטחים סחירים במגרש בית רמנו עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101.

שטח פתוח: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4816.

הקצאות לצרכי ציבור:

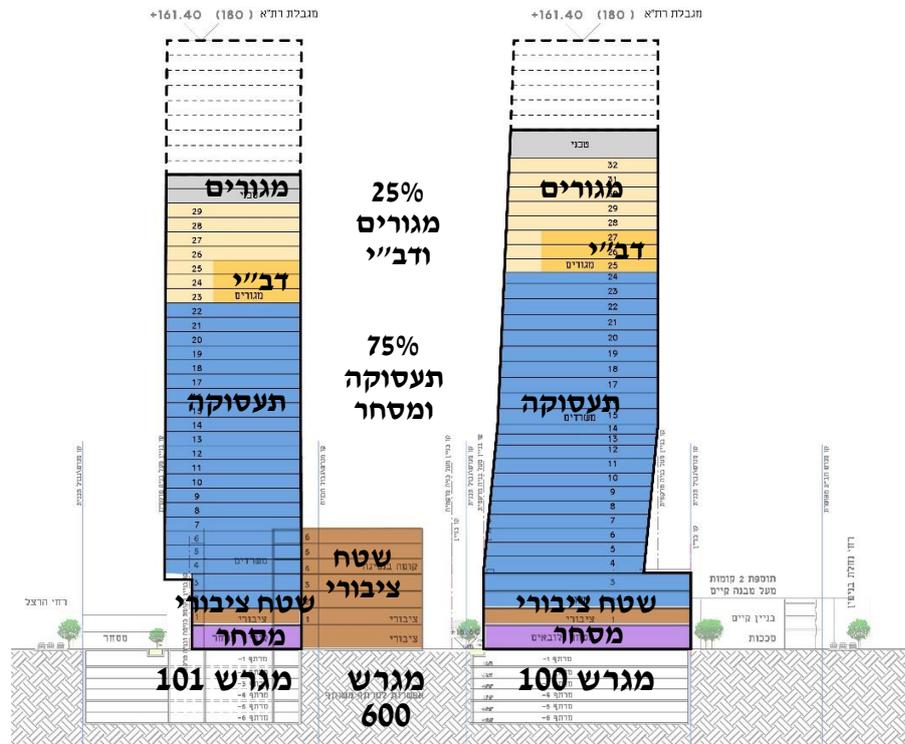
- כל ההקצאות הציבוריות הנדרשות לתוספת זכויות הבנייה בגת רימון יוקצו במגרש בית רומנו לפי חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.
- ההקצאות המאושרות לפי תכנית תא/מק/4816 יועברו לבית רומנו, במקום במגרשים 100 ו 101 בגת רימון.
- מגרש 600, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח יהיה ללא שינוי.
- לא יידרשו הקצאות ציבוריות נוספות בתחום תכנית ניבה גת רימון, מעבר לקיים בתכנית המאושרת ולשטחים הציבוריים במגרש בית רומנו מכוח תכנית זו.

הוראות נוספות: לפי תכנית תא/מק/4816.

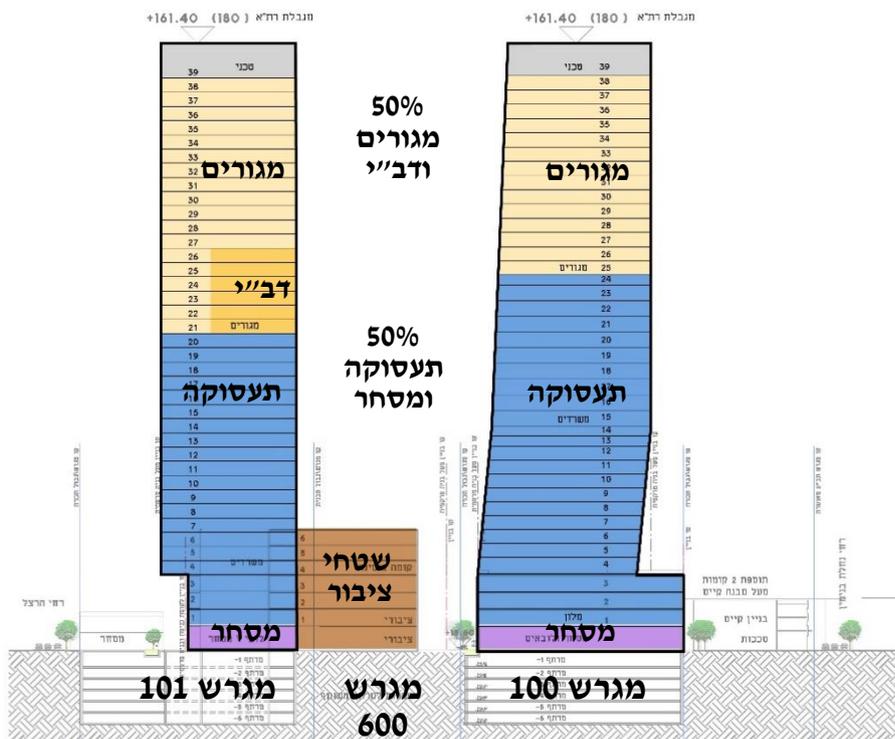
חתיים סכמתיים – מצב מאושר ומצב מוצע:

חתיכים סכמתיים – מצב מאושר ומצב מוצע :

מצב קיים לפי תכנית עיצוב - שימושים



מצב מוצע - שימושים



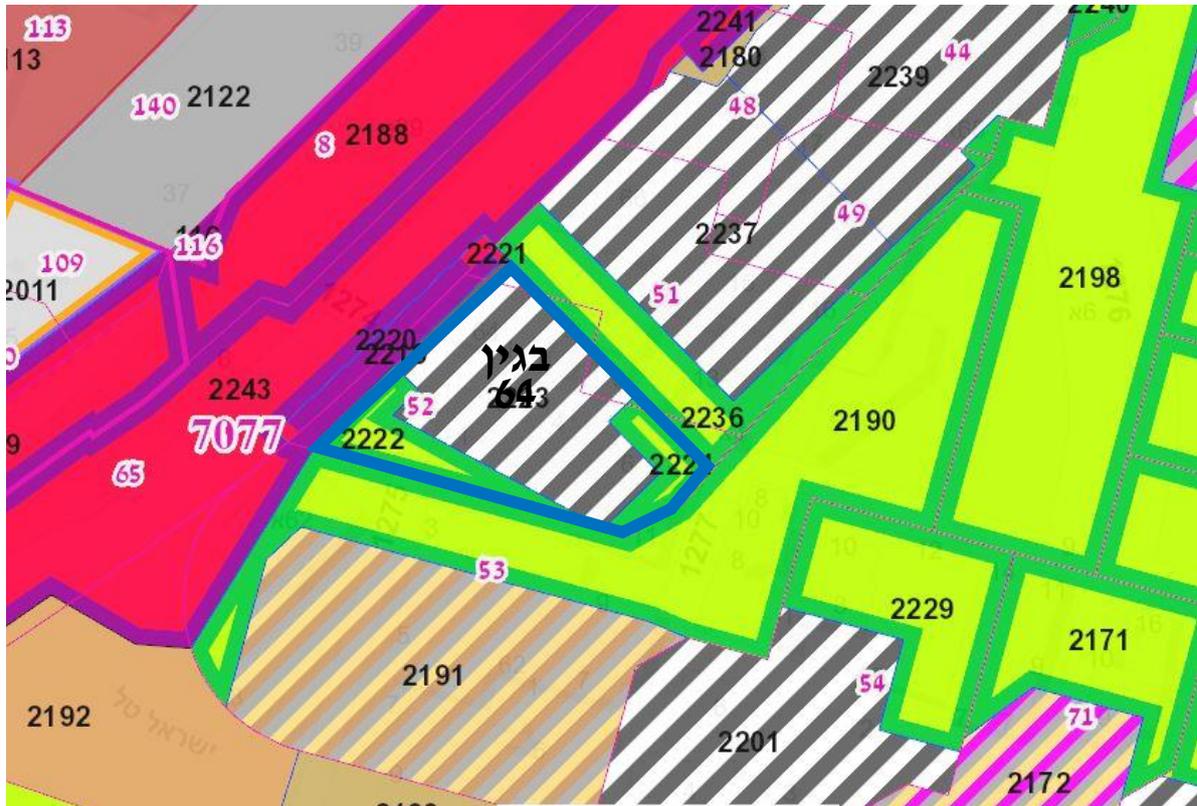
מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
3 - 0014-23'	דיון המלצה להפקדה

3. מנחם בגין 64

כללי: במרחב מנחם בגין 64 תכנית מאושרת תא/מק/4918. תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה לתעסוקה, ומקצה שטחי ציבור בנויים נוספים בתחום התכנית.

3.א. מנחם בגין - מצב מאושר

תשריט מצב קיים מנחם בגין 64:



תכנית בתוקף:
תא/מק/4918

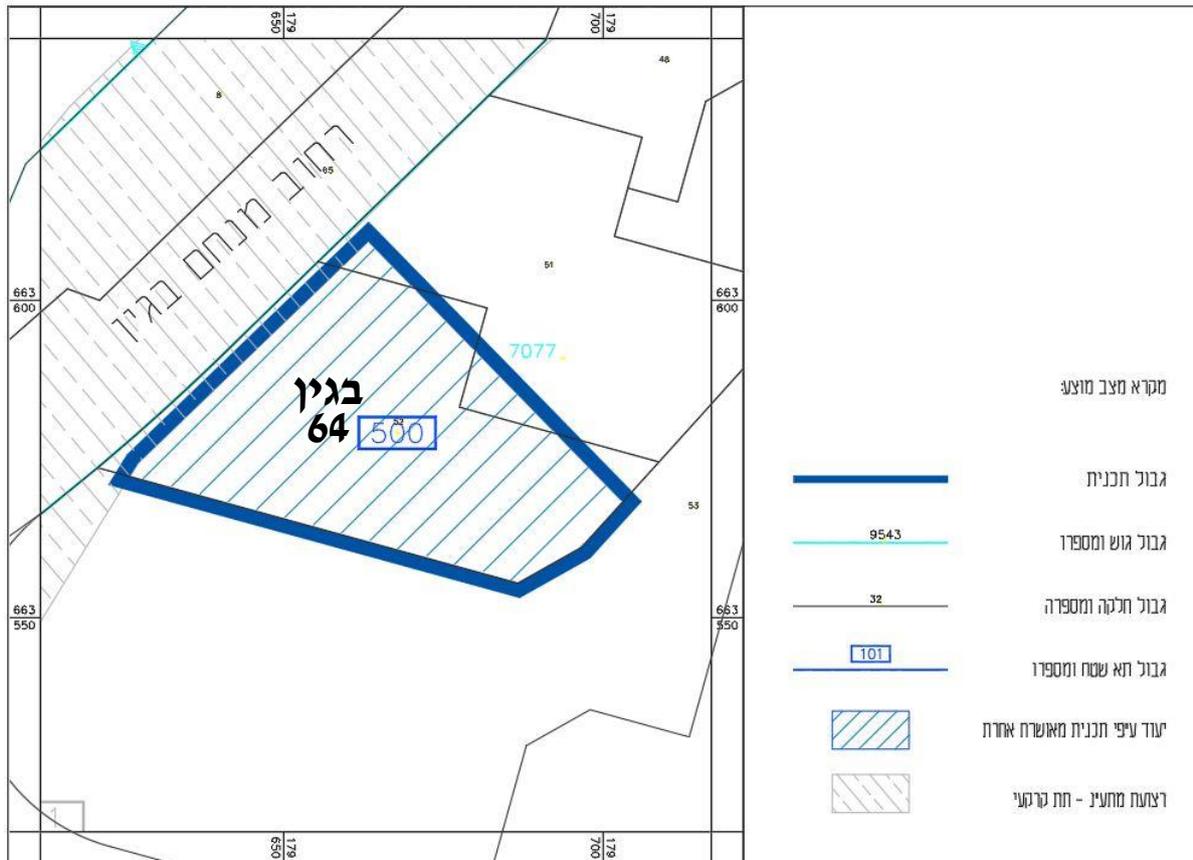
אושרה בשנת 2022 מכוח תוכנית המתאר העירונית תא/5000, לפי אזור הייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. שומרת על עקרונות התכנית הראשית תא/3319 ותכנית העיצוב המאושרת תעא/3319'ב'. לפי התכנית אושרה תכנית עיצוב אדריכלי תעא/4918.

ייעוד מאושר: המגרש מורכב מתא שטח A100 בייעוד עירוני מעורב ותאי שטח B100 ו C100 בייעוד שפ"פ.

זכויות בנייה מאושרות ושימושים:

- רח"ק עד 12.8
 - שימושים מעורבים בתמהיל 75% תעסוקה משרדים ומסחר, 25% מגורים בהם גם לדב"י.
 - שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים.
- בינוי:** בתא השטח בייעוד עירוני מעורב תתאפשר בנייה מעל 40 קומות עד +180 מעל פני היום, עם 4 קומות מסד, בתאי שטח בייעוד שפ"פ לא תתאפשר בניה מעל לקרקע.
- מספר קומות:** לפי תכנון בפועל – זכויות הבנייה המאושרות מאפשרות 32 קומות בלבד.
- מצב קיים בפועל:** במגרש קיים מבנה חד קומתי המיועד להריסה.
- מדיניות תכנון:** תוספת זכויות בנייה לתעסוקה לאורך צירי מתע"ן, בהתאם להמלצות עדכון תכנית המתאר תא/5500.

3.ב. מנחם בגין 64 – מוצע



תשריט מצב מוצע מנחם בגין 64 :

ייעוד מוצע: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4918

זכויות בנייה מוצעות:

- תוספת 7,110 מ"ר זכויות לתעסוקה. סה"כ זכויות בנייה לתעסוקה לאחר התוספת 26,010 מ"ר.
- תוספת של 394 מ"ר ברוטו למבנים ומוסדות ציבור. הקצאה לצרכי ציבור עבור תוספת שטחי התעסוקה במגרש. סה"כ זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור 1,690 מ"ר.
- סה"כ תוספת 7504 מ"ר זכויות בנייה לכל השימושים. שטחים לאחר התוספת 34,000 מ"ר, רח"ק 16.4.
- שימושי המגורים בכלל זה דב"י ללא שינוי, לפי תכנית תא/4918.
- תמהיל לאחר תוספת זכויות הבנייה: 80.5% לתעסוקה ומסחר, 19.5% למגורים בכלל זה לדב"י.

שימושים: לפי תכנית תא/4918.

קומות וגבהים:

- גובה קומות סטטוטורי ללא שינוי, מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180
- תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה לכ 7 קומות בנוסף למופיע בנספח הבינוי בתכנית תא/4918.

תכסית וקווי בניין: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4918.

איחוד וחלוקה: עדכון טבלאות הקצאה במגרש בהתאם לשינוי התכנון כאמור לעיל.

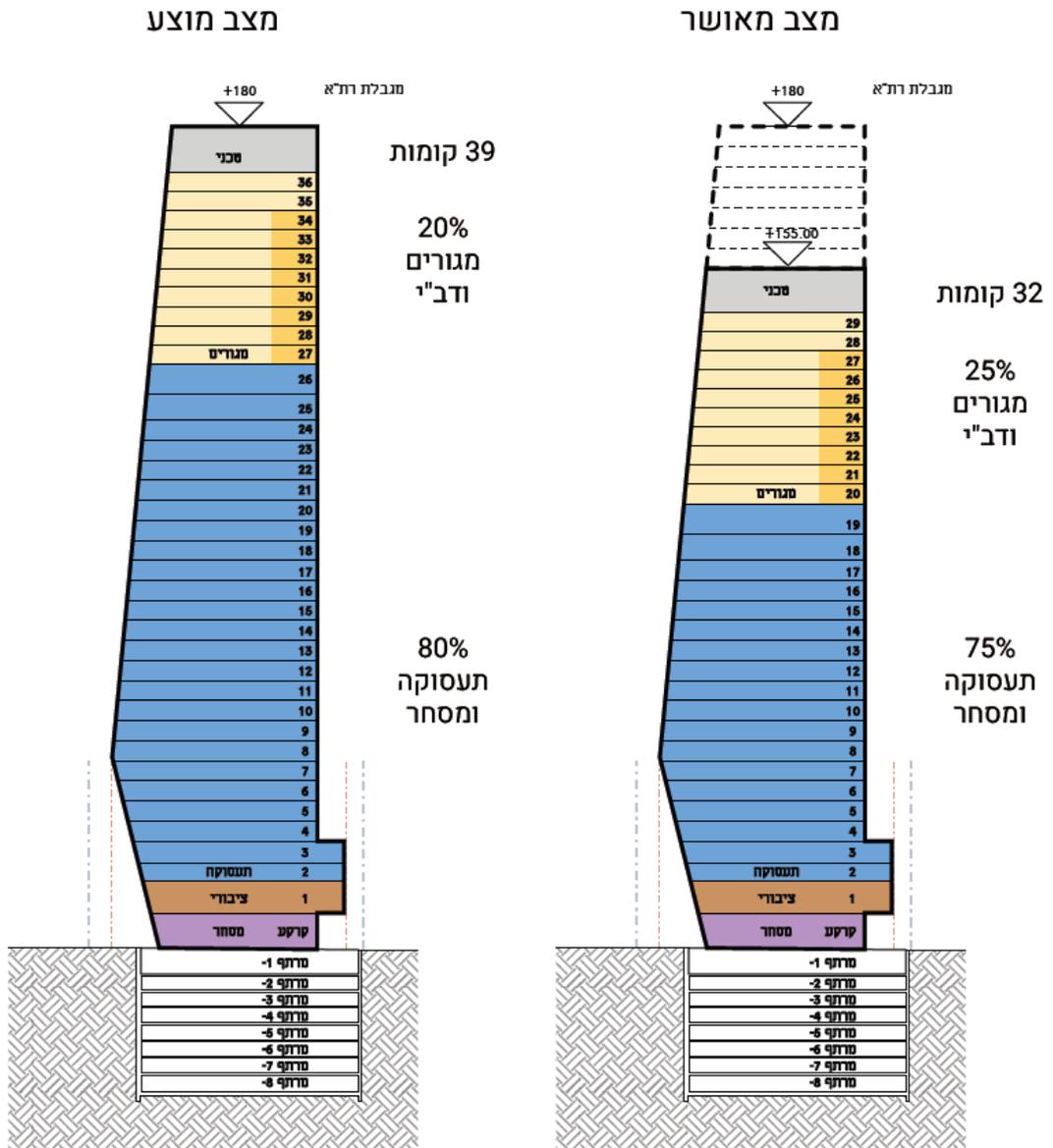
שטח פתוח: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4918.

הקצאות לצרכי ציבור:

- תוספת הקצאות לתוספת זכויות הבנייה במגרש בגין 64.
- ההקצאות המאושרות לפי תכנית תא/מק/4918 ללא שינוי.

הוראות נוספות: לפי תכנית תא/מק/4918.

השוואת חתך מצב קיים/ מצב מוצע מנחם בגין 64



טבלת השוואה שטחי בניה:

1. בית רומנו

בית רומנו			
הפרש	מצב מוצע	מצב קיים	יעוד
	מבנים ומוסדות ציבור	אזור לתכנון בעתיד	
0 הפרש ביחס לזכויות לפי תכניות מאושרות. עד 3,227 + מ"ר תוספת אפשרית לבנוי בפועל.	12,377 מ"ר שטח כולל	סה"כ זכויות בנייה לפי תכניות קודמות למסחר ומגורים – 12,377 מ"ר שטח כולל בנוי בפועל – 9,150 מ"ר	
9,815 מ"ר -	-	9,815 מ"ר	מגורים (מתוקף תכניות מאושרות)
7,047 + מ"ר	7,047 מ"ר	-	שטח למבנים ומוסדות ציבור
1,566 + מ"ר	1,566 מ"ר	-	מסחר נלווה ומסחר
עד 3,764 + מ"ר **	3,764 מ"ר **	-	מלאכה ותעסוקה יצרנית
	לפי תכנית צ' – גובה המבנה יקבע באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב ולאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגובה מבניהם.	4.5 קומות	מספר קומות

* שינוי הייעוד וקביעת זכויות בנייה במסגרת התב"ע המוצעת מבטלת זכויות אלה.
** השטחים למלאכה ותעסוקה יצרנית בבית רומנו יוקצו במסגרת האיחוד והחלוקה עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101. ייתכן שינוי ביחס לזכויות אלה בהתאם לאיחוד ולחלוקה שייקבע במסגרת הכנת המסמכים לועדה המחוזית.

2. ניבה גת רימון

2.א. סה"כ במגרשים 101+100

ניבה גת-רימון – סה"כ מגרשים 100 + 101			
הפרש	מצב מוצע	מצב מאושר	יעוד
	על פי תכנית מאושרת אחרת	עירוני מעורב	
17,420 מ"ר	78,000 מ"ר	60,580 מ"ר	סה"כ בנוי בפועל מעל הקרקע
22,318 מ"ר	33,899 מ"ר	11,581 מ"ר	מגורים
2,206 מ"ר	5,101 מ"ר	2,895 מ"ר	דירור בהישג יד
4,431 – מ"ר	39,000 מ"ר	43,431 מ"ר	תעסוקה ומסחר
2,673 – מ"ר	-	2,673 מ"ר	שטח ציבורי בנוי
238 (מתוכן כ22 יח"ד)	381 (מתוכן כ50 דב"י)	143 (מתוכן כ28 דב"י)	מס' יח"ד
	מעל 40 קומות ועד מגבלת גובה 180 מ' מעל פני הים	עד 40 קומות	מס' קומות

2.ב. פירוט לפי מגרשים

ניבה- גת רימון				
הפרש	מצב מוצע	מצב מאושר	יעוד	
	על פי תכנית מאושרת אחרת	עירוני מעורב		
+7280	40,202 מ"ר שטח כולל	32,920 מ"ר שטח כולל	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	מגרש 100 2572 מ"ר
+8850	15,132 מ"ר	6282 מ"ר	מגורים	
-1570 הועבר למגרש 101	-	1570 מ"ר	דזור בהישג יד	
+1512	25,070 מ"ר	23,558 מ"ר	תעסוקה ומסחר	
-1510 הועבר לבית רומנו במסגרת ההקצאה	-	1,510 מ"ר	שטח ציבורי בנוי	
70 יח"ד	147 יח"ד	77 יח"ד	מספר יח"ד	
	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	40 קומות	מספר קומות	
+10138	37,798 מ"ר שטח כולל	27,660 מ"ר שטח כולל	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	
+13468	18,767 מ"ר	5299 מ"ר	מגורים מתוך סך הזכויות	
+ 3,776	5,101 מ"ר	1325 מ"ר	דזור בהישג יד	
-5,943	13,930 מ"ר	19,873 מ"ר	תעסוקה	
-1,163	-	1,163 מ"ר	שטח ציבורי בנוי	
168 יח"ד	234 יח"ד	66 יח"ד	מספר יח"ד	
	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	עד 40 קומות עד מגבלת גובה +180	מספר קומות	
	ללא שינוי	3,780 מ"ר שטח כולל	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	מגרש 600 1400 מ"ר
	ללא שינוי	3,780 מ"ר	שטח ציבורי בנוי	

הערות לטבלה :

- א. בהתאם להוראות הטבלה בתכנית המאושרת
- ב. ניתן לנייד זכויות ושימושים בין 100 ל 101.

התוכן	מס' החלטה
תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64	09/08/2023
דיון המלצה להפקדה	3 - 0014-23 - 3

3. מנחם בגין 64

מנחם בגין 64			
הפרש	מצב מוצע	מצב קיים	יעוד
	על פי תכנית מאושרת אחרת	עירוני מעורב	
+ 7500	33,996 מ"ר שטח כולל	26,496 מ"ר שטח כולל	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
-	6,300 מ"ר	6,300 מ"ר	מגורים*
-	ללא שינוי	(ב)	דיוור בהשיג יד
+ 7100	26,000 מ"ר	18,900 מ"ר	תעסוקה ומסחר
+400	1696 מ"ר	1,296 מ"ר	שטח ציבורי בנוי
	70 יח"ד מתוכן 30 דבי	70 יח"ד מתוכן 30 דב"י	מספר יח"ד
	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	מספר קומות

הערות לטבלה:

- א. בהתאם להוראות הטבלה בתכנית המאושרת
 ב. מגורים - כולל דיוור בהשיג יד. 30 יח"ד במוצע 53.5. שטח פלדלת כולל 1605 מ"ר

תנאים לשלב ההיתר ולאיכלוס:

ניבה גת-רימון ובגין 64 –

- ללא שינוי מהתכניות התקפות. התנאים יחולו גם על זכויות הבנייה מכוח תכנית זו
 - ניתן להוציא היתרי בניה ביחס לזכויות המאושרות בכל אחת מהתכניות. בכל אחד מהמגרשים הסחירים
 - תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה הכולל זכויות בנייה מתוקף תכנית זו יהיה אישור אדריכל העיר להתאמת תוספת זכויות הבנייה לתכנית עיצוב מאושרת שנערכה לפי התכנית המאושרת.
- לבית רומנו –
- תנאי להוצאת היתר, בכלל זה היתר הריסה, יהיה הכנת תכנית עיצוב ואישורה בועדה המקומית לתכנון ובנייה.
 - למבנה איכויות אדריכליות ולפיכך כל פעולת שיקום, שיפוץ, שינוי באלמנטים ופרטים אדריכליים, בפנים ובחוץ, גם אם אינה דורשת היתר בנייה – תהיה באישור מהנדס העיר או בא כוחו.

התוכן	מס' החלטה
תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון המלצה להפקדה	09/08/2023 3 - - '23-0014

פרוגרמה להקצאות ותועלות לצרכי ציבור:

02.08.2023

תוכנית ניבה גת רימון – בית רומנו – מנחם בגין 64

מטרת התוכנית הינה תוספת שטחי בנייה למגורים ותעסוקה באזורי המע"ר המטרופוליני, במתחם ניבה גת רימון ובמגדל מנחם בגין 64 במתחם חאסן עראפה והקצאת מגרש בית רומנו עבור מבנים ומוסדות ציבור. **מיקום:** התוכנית כוללת 3 מרחבי תכנון בית רומנו ומרחב ניבה גת רימון הממוקמים בין פארק המסילה לרחוב יפו אילת. מגדל תעסוקה במרחב יצחק שדה.

נתוני תכנון:

מתחם ניבה גת רימון - תוכנית תא 4816

- **גבולות התוכנית:** פארק המסילה מצפון ורחוב יפו-אילת מדרום, רחוב הרצל במערב ושטח לתכנון בעתיד במזרח.
- התוכנית קובעת בתאי שטח 101-100 שני מגדלים מעורבי שימושים עבור תעסוקה, מגורים, דב"י ושטחי ציבור מבוזים. בין המגדלים נקבע מגרש ציבורי בייעוד שב"צ-שצ"פ בתא שטח 600A.
- **תא 5000:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח"ק מרבי - 12.8
- **שטח התוכנית:** 6.156 דונם
- **ייעוד קרקע:** מגרשים 100A ו-B101 בייעוד עירוני מעורב, תא שטח A600 בשטח של כ-1.4 דונם בייעוד מפוספס של מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- **תמהיל השימושים הסחירים:** 25% מגורים (כולל דב"י), 75% תעסוקה
- **זכויות בנייה (מצב נכנס):**

סה"כ שטחי בנייה	תא שטח B101	תא שטח A100	רח"ק
-	12.8 רח"ק	12.8 רח"ק	רח"ק
דונם 4.733	דונם 2.161	דונם 2.572	שטח המגרש (דונם)
2,673 מ"ר	1,163 מ"ר	1,510 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור מ"ר
2,895 מ"ר	1,325 מ"ר	1,570 מ"ר	דיוור בהישג יד
11,581 מ"ר	5,299 מ"ר	6,282 מ"ר	שטחי בנייה למגורים
43,431 מ"ר	19,873 מ"ר	23,558 מ"ר	שטחי בנייה לתעסוקה
60,580 מ"ר	27,660 מ"ר	32,920 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה
143	66	77	יחידות דיוור (כולל דב"י)

בניין B1 בחאסן עראפה - תוכנית תא 4918

- **גבולות התוכנית:** התוכנית ממוקמת במרחב חאסן עראפה (יצחק שדה) גובלת בדרך מנחם בגין והשפ"פ המרכזי של המרחב.
- התוכנית קובעת מגדל מעורב שימושים עבור תעסוקה, מגורים, דב"י ומוסדות ציבור.
- **שטח התוכנית:** 2.527 דונם
- **ייעוד קרקע:** עירוני מעורב
- **תמהיל השימושים הסחירים:** 25% מגורים (כולל דב"י), 75% תעסוקה
- **תא 5000:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח"ק מרבי - 12.8

התוכן	מס' החלטה
תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64	09/08/2023
דיון המלצה להפקדה	3 - - 0014-23

• זכויות בנייה (מצב נכנס):

מנחם בגין 64 (B1)	
רח"ק	12.8 רח"ק
שטח המגרש (דונם)	2.070 דונם
מבנים ומוסדות ציבור מ"ר	1,296 מ"ר
דיוור בהישג יד	1,605 מ"ר + שטחי שירות
שטחי בנייה למגורים	4,695 מ"ר (משטח זה יש להפחית ש"ש לדב"י)
שטחי בנייה לתעסוקה	18,900 מ"ר
סה"כ שטחי בנייה	26,496 מ"ר
יחידות דיוור	45
דיוור בהישג יד	30

בית רומנו – אזור לתכנון בעתיד [תוכנית 1200]

נבנה לפני כ- 75 שנה בבניין סוחרים, זהו מבנה בצורת ח' שבמרכזו חצר פתוחה מרכזית לשמיים. כאשר הוקם, שכנו במבנה 300 חנויות שונות ומספר מוסדות ציבוריים ביניהם משרדי ממשלה, דוגמת חלק מיחידות המנהלה של משרד הביטחון וצה"ל, פקיד שומה תל אביב, מועצת הפיקוח על פרי הדר, פרקליטות מחוז תל אביב ועוד.

בהמשך המבנה נודע בעיקר בזכות חנויות הביגוד והאופנה הרבות שפעלו בו. כיום המגרש בידיים פרטיות והוא משמש מוקד לאומנות, תרבות, חיי לילה קולינריה ומסחר.¹ לבניין תכנון וערכים אדריכליים ראויים לשמירה המהווים חלק מזהות המקום.

- שטח המגרש: כ-2.9 דונם
 - ייעוד קרקע: שטח לתכנון בעתיד
 - תא 5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח"ק מרבי - 12.8
 - זכויות בנייה: תוכנית 1200 קובעת את השטח לתכנון בעתיד.
- מדיניות מרחב המסילה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מתוקף תוכניות שקדמו לתוכנית 1200 ותמ"א 38 לפיכך ניתן להוציא היתר בנייה לקומת קרקע מסחרית, קומות קיימות להסב שימוש מגורים, תוספת קומת מגורים לפי תמ"א 38 ותוספת קומה חלקית על תוכנית ג'.
- במקרה זה סה"כ זכויות בנייה הינן 12,377 למסחר ולמגורים מתוכן 9,815 מ"ר למגורים. על פי מדידות שנערכו שטחו הבנוי של הבניין הינו כ- 9,150 מ"ר

מצב מתוכנן:

ניבה גת רימון – שינוי לתוכנית תא 4816

- ללא שינוי בשטח התוכנית וייעודי הקרקע.
- תמהיל השימושים הסחירים: 50% מגורים (כולל דב"י), 50% תעסוקה.
- רח"ק: 16.5
- זכויות בנייה: 78,000 מ"ר, תוספת זכויות של 24,524 מ"ר למגורים (הכוללות 9,815 מ"ר של מגורים שניתן היה לממש בהיתר במגרש בית רומנו) גרעת זכויות של 4,431 מ"ר מרכיב התעסוקה.

1 מידע מתוך אתר WIKIPEDIA ערך בית רומנו (תל אביב)

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023 3 - - 0014-23	תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון המלצה להפקדה

- יחידות דיור: סה"כ 381 יחידות דיור, תוספת של 238 יחידות דיור כלפי המצב המאושר, שטחי ברוטו ליחידת דיור כ-102 מ"ר שטח פלדלת של כ-70-80 מ"ר.
- שטחי ציבור מבונים: בהיקף כולל של 2,673 מ"ר מבונה שוו"ע ל-1 דונם קרקע ציבורית (לפי מקדם 2.7) שטחים אלה יועתקו לבית לבית רומנו.
- דיוור בהישג יד: תוספת של כ-2,206 מ"ר מתוך שטחי הבנייה למגורים עבור דיוור בהישג יד המהווים 15% תוספת שטחי הבנייה למגורים. סה"כ כ-5,101 מ"ר כ-50 יחידות דיור תוספת של כ-22 יחידות דיור.

חאסן עראפה – שינוי לתוכנית תא 4918

- ללא שינוי בשטח התוכנית וייעודי הקרקע.
- תמהיל השימושים הסחירים: 20% מגורים (כולל דב"י), 80% תעסוקה.
- רח"ק: 16.4
- זכויות בנייה סחירות: 34,000 מ"ר, תוספת זכויות של 7,110 מ"ר לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות המגורים והדב"י.
- שטחי ציבור מבונים: תוספת של 394 מ"ר מבונה וסה"כ 1,690 מ"ר

פרוגרמה לשטחי הציבור:

- שטחי ציבור נדרשים לרכיב המגורים במרחב ניבה גת רימון - תוספת 238 יח"ד לדיוור ודיוור בהישג יד. הנחה לגודל משק 2.2 בית בהתאם לממוצע הכלל העירוני, שנתון חינוך ממוצע 1.2%, שטח יחידת דיור ממוצעת 70-80 מ"ר.
- שצ"פ 2.6 דונם מתוכם כ-1.57 דונם שטחי סף הבית לפי 3 מ"ר לנפש.
- מבני ציבור 1.8 דונם מתוכם 1.6 מקומי 0.2 כלל עירוני. לשטחים אלה נדרש להוסיף 1 דונם עבור מוסדות ציבור שנגרעו משטחי הציבור המבונים במרחב ניבה גת רימון, **סה"כ 2.8 דונם**.
- שטחי ציבור נדרשים עבור רכיב התעסוקה במרחב חאסן עראפה – תוספת של 7,110 מ"ר.
- שטחי ציבור נדרשים לרכיב התעסוקה במרחב חאסן עראפה – 0.146 דונם קרקע, שוו"ע לכ- **400 מ"ר מבונים**. (לפי מכפיל 2.7)²

הקצאות לצורכי ציבור

- מבנים ומוסדות ציבור - בתחום התוכנית יקבעו שטחים ציבוריים בהיקף כולל של 4.3 דונם ו-1,690 מ"ר שטחי ציבור מבונים. התוספת למצב המאושר הינה **מגרש בית רומנו בהיקף של 2.9 דונם שיוקצה במלואו וירשום על שם העירייה בייעוד קרקע של מבנים ומוסדות ציבור** וכן כ-400 מ"ר שטחי ציבור מבונים במגדל B1 במרחב יצחק שדה.
- **שטחים פתוחים** - התוכנית אינה מוסיפה שטחים ציבוריים פתוחים אך משמרת את השטחים הפתוחים המאושרים בתחומה. מגרש A600 בהיקף של 1.4 דונם בייעוד מעורב של שטחים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים, שפ"פ בהיקף של 0.5 דונם במרחב ניבה גת רימון ובהיקף של 0.65 דונם במרחב חאסן עראפה.

תמהיל יחידות הדיור

² חישוב הדלתא בין זכויות הבנייה המקסימאליות לבין הזכויות המאושרות / הקיימות *40% אחוז התעסוקה בפרייקט
 $0.8 * 0.4 * 7,500 / 34,000 = 7\%$ שיעור ההקצאה הנדרש,
 $0.07 * 2,070 = 0.146$ דונם, שוו"ע ל-394 מ"ר בנוי

התוכן	מס' החלטה
תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון המלצה להפקדה	09/08/2023 3 - 0014-23

התוכנית קובעת ששטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ- 72 מ"ר. תמהיל יחידות הדיור יקבע טרם הפקדת התוכנית על פי חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.

דיון בהישג יד

התוכנית קובעת ש15% מתוספת שטחי בנייה למגורים ישמשו לטובת דיור בהישג יד. במרחב ניבה גת רימון כ-50 יחידות דיור בהישג יד, (תוספת של כ-22 דירות כלפי המצב המאושר) במרחב חאסן עראפה כ-30 יחידות דיור (ללא שינוי כלפי המצב המאושר). תמהיל יחידות הדיור יקבע טרם הפקדת התוכנית על פי חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי. הוראות התוכנית והנחיות תכנוניות יהיו על המדריך להטמעת מדיניות הדיור בתהליך התכנון.

מלונאות התוכנית לא תוסיף שטחי מלונאות מעבר לקבוע בתוכניות המאושרות.

תועלות ציבוריות

התועלת הציבורית של פרויקט זה הינה הפנית בית רומנו למגרש בבעלות עירונית מלאה שתאפשר את המשך שימור התרבות והקהילה.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

תנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית יהיו :

1. הכנת כל מסמכי התכנית הנדרשים לפי הנחיות הצוותים המקצועיים בעיריית תל אביב-יפו.
2. חתימה על כתב שיפוי כנגד תביעות מול אגף הכנסות מבנייה.
3. תוספת להסכם דב"י ביחס לתוספת.
4. חתימה על כתב התחייבות מול אגף נכסים עבור ההקצאות לצרכי ציבור.
5. בדיקה קונסטרוקטיבית למבנה בית רומנו לאישור אגף נכסים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון :

אלון מטוס: תכנית הכוללת שלושה מרחבי תכנון, מרחב תכנון בגין 64, מרחב ניבה גת רימון ומרחב בית רומנו. שלושה מרחבים שנמצאים בליבת המטרופולין. התכנית נערכה על ידי משרד משה צור עבור היזם Y BOX. התכנית כוללת את בית רומנו כמגרש להקצאה לצרכי ציבור ובנוסף נעביר למגרש במסגרת איחוד וחלוקה זכויות שכירות עירוניות למלאכה ותעסוקה יצירתית. במרחב ניבה גת רימון התווספו

התוכן	מס' החלטה
תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64	09/08/2023
דיון המלצה להפקדה	3 - 0014-23

זכויות בניה שבגינן ההקצאה לצרכי ציבור תיכלל בתוכנית עד לתמהיל של 50% למגורים כולל דב"י בתוכו ו-50% לתעסוקה ומסחר, כשבמגרש בגין 64 אנו ממליצים להוסיף זכויות בניה לתעסוקה כשהקצאת שטח ציבורי בנוי תהיה בתוך המגרש עצמו. מציג את התוכנית במצגת.

אודי כרמלי: מדובר בתוכנית בסמכות מחוזית.

מילי פולישוק: בבגין כמה מגורים?

אודי כרמלי: בבגין לא מתווסף שטח למגורים. כל שטח מגורים שנוסף נצטרך לתת מענים ציבוריים מתאימים.

דורון ספיר: יש כאן תכנית שמאפשרת לבית רומנו להישאר ולהפוך להיות ציבורי, תכנית חשובה. נאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 0014-23 מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

6. הכנת כל מסמכי התכנית הנדרשים לפי הנחיות הצוותים המקצועיים בעיריית תל אביב-יפו.
7. חתימה על כתב שיפוי כנגד תביעות מול אגף הכנסות מבנייה.
8. תוספת להסכם דב"י ביחס לתוספת.
9. חתימה על כתב התחייבות מול אגף נכסים עבור ההקצאות לצרכי ציבור.
10. בדיקה קונסטרוקטיבית למבנה בית רומנו לאישור אגף נכסים.

משתתפים: