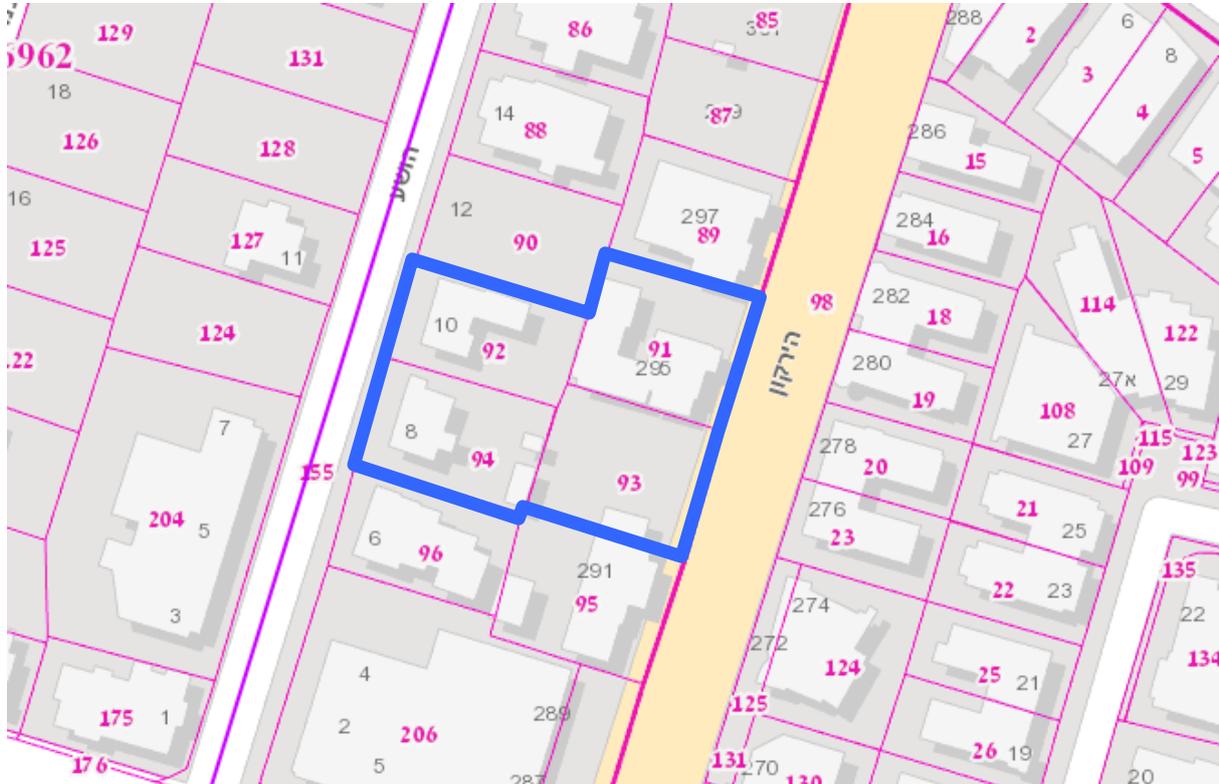


**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המחוזית לתכנון ובניה

**מיקום:**



מצפון : חלקות 89,90  
 ממערב : חלקה 155 – רחוב הושע  
 מדרום : חלקות 95,96  
 ממזרח : חלקה 98 – רחוב הירקון

**כתובת:**

תל אביב – יפו  
 רחוב הושע 8-10, רחוב הירקון 295

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6962	מוסדר	חלק	91,92,93,94	

**שטח התכנית:** 1.714 דונם

**עורך התכנית:** בר אוריין אדריכלים בע"מ  
**מודד:**

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**בעלות:** קרן קיימת לישראל, כל הרשומים בנסח הטאבו הינם חוכרים.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4702 - תוספת שימוש לתכנית תא/2611
-	דיון בהפקדה

**מצב השטח בפועל:** במגרשים 91, 92, 94 קיימים מבנים פרטיים בני קומה אחת, במגרש 93 חניון פרטי וחלק ממבנה ציבורי בן קומה אחת המשמש את מועדון הכדורסל של מכבי. לפי תא/5000 האזור מוגדר למגורים בבניה רבת קומות.

#### **מדיניות קיימת:**

מתחם הושע כולל 5 מבנים בני 11-13 קומות מעל קומת קרקע בהתאם לתכנית תא/2611 שקובעת את ייעוד האזור שממזרח לנמל תל-אביב לאזור מגורים מיוחד ע"י קביעת אזור מגורים, דרכים להרחבת רחוב הירקון ושפ"פ. התכנית המוצעת חלה על מבנה אחד בלבד במגרש 2 מתוך החמישה הכלולים במתחם הושע.

#### **מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה : תא/2611 שכונת פועלים ג'.  
 יעוד קיים : מגורים, דרך, שטח פרטי פתוח.  
 שטח התכנון : 7.216 דונם  
 זכויות בניה : בהתאם לסעיף 10.2 בתכנית המאושרת תא/2611.

#### **מצב תכנוני מוצע:**

#### **עקרונות ודברי הסבר:**

התכנית מאפשרת הוספת שימושים ציבוריים בבניין חדש בן 12 קומות. הבניין במצב המאושר הוא למגורים לפי תכנית תא/2611. הוספת השימוש נעשית על מנת לאפשר מימוש שטר הקדש שחל בחלקות 93 ו-95 המהווים חלק ממגרש 2 בתכנית תא/2611. קיימת בקשה להיתר בנייה למגורים לפי התכנית המאושרת עם החלטת ועדה חיובית מיום 13.04.22, בקשה 0300-22. התכנית תאפשר את השינוי בבניין כך שימומש שטר ההקדש.

השימוש הציבורי יחליף קומת מגורים מתוכננת בקומה הראשונה בשטח של כ 500 מ"ר ברוטו ובנוסף, בקומת הקרקע, יתוכנן לובי לשימוש הציבורי בשטח של כ 70 מ"ר שיחליף שטח מתוכנן למגורים. כל זאת בכפוף להסכם אשר נערך בין תנועת "מכבי" ישראל לבין הקדש "בית בנימין" באמצעות נאמני ההקדש בתאריך 15.02.2015.

#### **מטרות התכנון:**

1. הוספת שימושים ציבוריים לשימוש המותר, מגורים מיוחד לפי תא/2611.
2. המרת זכויות בנייה למגורים בזכויות בנייה לשימוש הציבורי.
3. תוספת זכויות בנייה למרפסות לשימוש הציבורי, במקום זכויות בנייה מתקף התקנות.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור מהרחוב לכניסה.

#### **שימושים:**

שימוש עיקרי למגורים ללא שינוי לפי תא/2611.  
 במסגרת תכנית זו - תוספת שימושים ציבוריים לספרייה ציבורית, אולם הרצאות, גלריה או חדר כושר. בפועל מתוכנן לספרייה.

- לפי תכנית המתאר תא/5000 האזור בייעוד מגורים בבנייה רבת קומות ומוטה מלונאות - מחייב שימוש מלונאי לתכנית בסמכות הועדה המקומית. תכנית תא/2611 אושרה טרם אישור תכנית המתאר ולכן אינה כוללת שימושים מלונאיים. תכנית זו מטרתה להסדיר את השימוש להקדש בלבד ואינה מוסיפה שימושים מלונאיים גם היא, לכן **סמכות אישור התכנית בידי הועדה המחוזית.**

#### **זכויות בניה:**

תוספת השימוש תהיה על בסיס זכויות בנייה שקיימות בתכנית המאושרת למגורים. התכנית כוללת המרת שטחי מגורים (עיקרי ושירות) לשטח לשימוש הציבורי (עיקרי ושירות). כמו כן התכנית מוסיפה שטח עיקרי למרפסות לשימוש הציבורי כדי להחליף זכויות בנייה למרפסות למגורים מתוקף התקנות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4702 - תוספת שימוש לתכנית תא/2611	-
<b>דיון בהפקדה</b>	-

השימוש הציבורי יהיה בשטח 70 מ"ר לובי כניסה בקומת הקרקע, ובקומה הראשונה שטח של 453 מ"ר עיקרי + 51 מ"ר למרפסות + 47 מ"ר עבור ממ"קים.

1. המרת 570 מ"ר שטח למגורים (עיקרי+שירות) ל 570 מ"ר שטח למבני ציבור (עיקרי+שירות)
2. תוספת 51 מ"ר שטח עיקרי למרפסות לשימוש הציבורי, במקום 51 מ"ר בתכנון הקיים שטח למרפסות מגורים מתוקף התקנות.

- בשימוש הציבורי - תתאפשר המרת שטח שירות לעיקרי ולהיפך.
- תתאפשר המרת שטח שירות למגורים לשטח שירות או עיקרי לשימוש הציבורי.

**צפיפות:** בהתאם לתוספת השימוש

**מספר קומות:** 10 קומות לפי התכנית התקפה + 2 קומות בהקלה (ללא קשר לתכנית זו). סה"כ 12 קומות. תכנית זו אינה משנה את מספר הקומות.

**גובה:** 46.5 מ', ללא שינוי מהתכנית התקפה.

**קווי בניין:** ללא שינוי מהתכנית התקפה ובהתאם לתכנית העיצוב המאושרת.  
 קדמי מערבי – 2 מ' להפקעה.  
 קדמי מזרחי – 1 מ' להפקעה.  
 צידי צפוני – 3.3 מ'  
 צידי דרומי – 6 מ'.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:** הקצאת 4 חניות לטובת השימוש הציבורי מתוך תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

**עיצוב:** ללא שינוי מהמאוסר בתעא/2611 (1)

**התייחסות לסביבה:** תוגדר זיקת הנאה למעבר להולכי רגל בתחום המגרש עבור גישה לשימוש הציבורי.

### טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
	337	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
6,135 (עיקרי+שירות) למגורים, ללא מרפסות	6,705 (עיקרי+שירות בהיתר) למגורים	מ"ר	
570 (עיקרי ושירות) לשימוש הציבורי	ללא מרפסות		
+ תוספת 51 מ"ר עיקרי עבור מרפסות לשימוש הציבורי.			
ללא שינוי	12 (10 לפי תא/2611 + 2 קומות בהקלה)	קומות	גובה
ללא שינוי	46.5 מעל פני הים	מטר	
ללא שינוי	בתחום קווי הבניין המאושרים		תכסית
הקצאת 4 חניות לשימוש הספרייה	בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר בניה		מקומות חניה

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית, בכפוף לתנאים הבאים:  
 הבטחת שיפוי כנגד תביעות 197 בהתאם לסיכומים עם אגף נכסים

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון:**

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4702 - תוספת שימוש לתכנית תא/2611
-	דיון בהפקדה

אלון מטוס : תוכנית בסמכות מחוזית והדיון להמליץ לועדה המקומית להפקיד את התוכנית. זהו מגרש בעורף נמל ת"א בין הושע לירקון - מגרש למגורים. יש תב"ע בתוקף למגורים בלבד בין רח' הושע הירקון. המגרש עליו חלה התוכנית זהו מגרש אחד מתוך סדרה של מגרשים בתב"ע מאושרת שאושרה לפני תוכנית המתאר. במקום הזה לפי התב"ע קודמו היתרי בניה וחלקם כבר במימוש לאותו מבנה למגורים. במגרש הזה יש שם "הקדש" ובסופו של דבר ההסכם בין העיריה להקדש שאחד מנאמני ההקדש הוא העיריה ובמסגרת הסכם הפשרה סוכם שהשימוש תהיה ספריה ציבורית. לכן פועלים לפי אותו הסכם פשרה הסכם שיאפשר מימוש 500 מ"ר לשימוש ספריה ו70מ' 41 חניות לשימוש הציבורי. היזם יבנה והבעלות היא בעלות עיריה ושטח ציבורי לכל ענין.

הילה אשכנזי : זה הקדש ונאמני ההקדש הם מנהל אגף נכסים יש חוזה הקמה שנחתם שעל בסיסו מקודמת התוכנית הזו.

אודי כרמלי : זו לא הפקעה.

אלון מטוס : התב"ע מוסיפה את השימוש הציבורי ומסדירה את השטחים. דורון ספיר : לאשר את תוספת השימוש ציבורי.

**בישיבתה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית, בכפוף לתנאים הבאים :

הבטחת שיפוי כנגד תביעות 197 בהתאם לסיכומים עם אגף נכסים

משתתפים : דורון ספיר