

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 10-0021  
ו חשון התשע"א 14/10/2010 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

|             |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                 |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| השתתפו ה"ה: | דורון ספיר, עו"ד<br>פאר ויסנר<br>נתן וולוך<br>מיטל להבי<br>ארנון גלעדי<br>שמואל גפן<br>כרמלה עוזרי<br>אהרון מדואל | מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה<br>סגן ראש העירייה<br>סגן ראש העירייה<br>סגן ראש העירייה<br>חבר מועצה<br>חבר מועצה<br>חברת מועצה<br>חבר מועצה |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|           |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| נכחו ה"ה: | חזי ברקוביץ, אדר'<br>שרי אורן, עו"ד<br>עודד גבולי, אדר'<br>שוטה חובל, אינג'<br>אילן רוזנבלום, עו"ד<br>דרור לוטן<br>נחמה עמירב<br>פיליפ<br>אלה דוידוף | מהנדס העיר<br>משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה<br>מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר<br>מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה<br>ע. מ"מ ראש העירייה<br>ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח<br>מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה<br>מנהל היחידה למניעת דלקות<br>מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|        |                                              |                                           |
|--------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|
| חסרים: | אסף זמיר<br>שמוליק מזרחי<br>הרב שלמה זעפראני | סגן ראש העירייה<br>חבר מועצה<br>חבר מועצה |
|--------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|

|         |          |                                      |
|---------|----------|--------------------------------------|
| משקיפים | רן מנחמי | ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו |
|---------|----------|--------------------------------------|

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה  
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 10-0021  
ו חשון התשע"א 14/10/2010 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

| תוכן סעיף                                                                                                    | מספר עמוד | מספר סעיף |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| אישור פרוטוקול 10-0020 מיום 25/08/2010                                                                       |           |           |
| אישור פרוטוקול 10-0022 מיום 07/09/2010                                                                       |           |           |
| חלק מחלקה 398 בגוש 6636 דיון בהפקעה - דיון רגיל                                                              | 1         | 1.        |
| בית אסיה דיון נוסף                                                                                           | 3         | 2.        |
| (שינוי עיצוב קומת עמודים עבור שטחי איחסון)שירות דיון בעיצוב ארכיטקטוני                                       | 7         | 3.        |
| שינוי ייעוד למגורים ברחוב עטרות 16, רמת החי"ל דיון נוסף - בהמשך להחלטת ועדה מקומית מיום 7.4.2010 - הצעת היזם | 9         | 4.        |
| שינוי לתכנית עיצוב ברח' מרכולת 8 תכ' מאושרת מספר 2790 שינוי לתכ"י עיצוב ארכ' למרכולת 8                       | 14        | 5.        |
| הסלסלה 11 דיון בהפקדה (4) הארכת תוקף ההחלטה להפקדה                                                           | 17        | 6.        |
| יהודה הימית 55 דיון בהפקדה                                                                                   | 19        | 7.        |
| מתחם דפנה דיון בהפקדה                                                                                        | 23        | 8.        |
| מבנה תיאטרון האוהל- העברת זכויות בניה למתחם פרישמן /דיזנגוף במסגרת תכנית השימור דיון בהפקדה                  | 31        | 9.        |
| שינקין 65-הירקון 298-306 דיון בהפקדה                                                                         | 36        | 10.       |

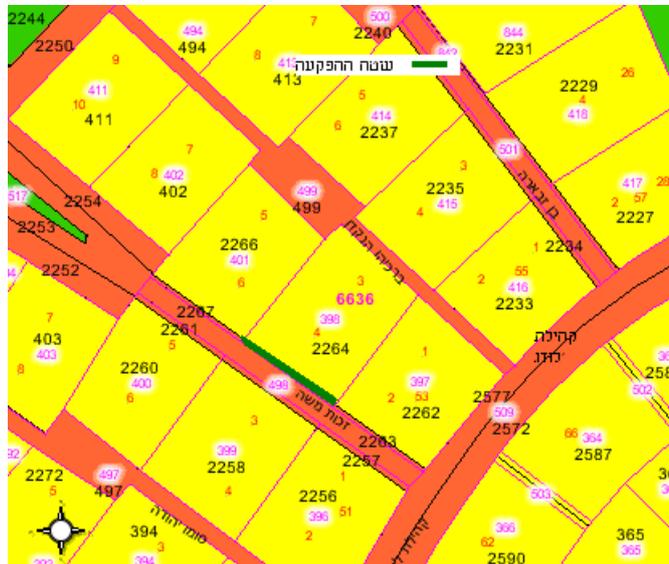
בכבוד רב,

**אלה דוידוף**  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו

|                                                   |                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------|
| התוכן                                             | מס' החלטה                 |
| חלק מחלקה 398 בגוש 6636 - דיון בהפקעה - דיון רגיל | 14/10/2010<br>1 - 10-0021 |

### מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – רח' זכות משה 4, הדר יוסף



### גוש וחלקה בתכנית:

| גוש  | חלקה | בעלות             | שטח במ"ר | שטח ההפקעה במ"ר | יעוד ההפקעה | כתובת      |
|------|------|-------------------|----------|-----------------|-------------|------------|
| 6636 | 398  | מוחכר פרטיים קק"ל | 784      | 24              | דרך         | זכות משה 4 |

### מצב השטח בפועל:

השטח המיועד להפקעה פנוי ומהווה חלק מהכביש.

### מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י תב"ע 2204 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3240 מיום 22/08/1985 ה אלול התשמ"ה

### מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

### חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלק ה 398 בגוש 6636 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**בישיבתה מספר 10021-010ב' מיום 14/10/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר להפקיע חלק מחלק ה 398 בגוש 6636 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה .

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, נתן וולוך וארנון גלעדי.

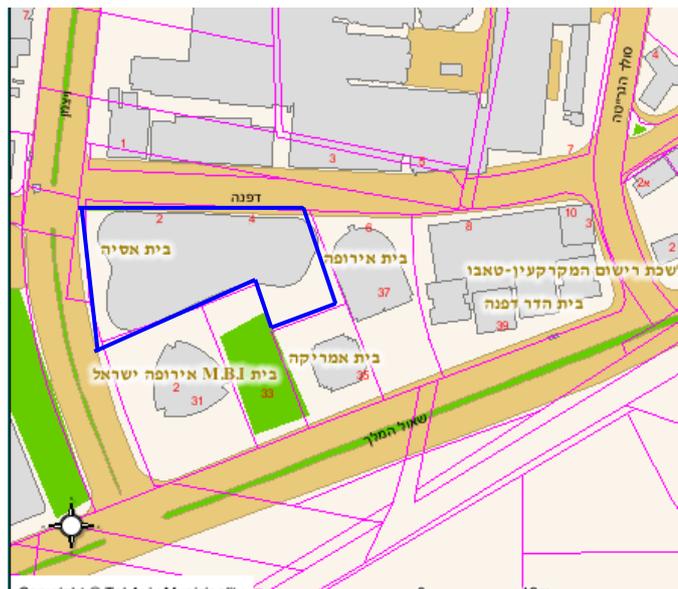
|                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| התוכן                           | מס' החלטה                 |
| תא/3882 - בית אסיה<br>דיון נוסף | 14/10/2010<br>2 - 10-0021 |

## תכנית תא/3882 בית אסיה – דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

מיקום: רח' ויצמן, רח' דפנה, חלקות 771-773, 849

כתובת: ויצמן 4 תל אביב – יפו, דפנה 2-4 תל אביב – יפו



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 6063 מ"ר.

מתכנן: אדריכל מרדכי בן-חורין.

עורך התכנית: אדריכל אריה קוץ, ניר – קוץ אדריכלים.

יזם: אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

בעלות: אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

מצב השטח בפועל:

בית אסיה בנוי תוך מימוש מלא של זכויות הבניה עפ"י תכניות תקפות.

מדיניות קיימת:

הפרוייקט מוצע באזור המרכז האזרחי של תל-אביב, סמוך וממערב למע"ר הצפוני, באזור הכולל בניה גבוהה לתעסוקה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 1059 ו- בית אסיה-תוספת שטחים מסחריים, 1059-ד- בית אסיה והכר-שינוי, ע1א- שינוי ע1.

יעוד קיים: בנין בעל אופי צבורי.

שטח התכנון: 6063 מ"ר.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): סה"כ שטחי בניה - 244.74% משטח המגרש, 13931.10 מ"ר שטח עיקרי.

שטח קומת מרתף - 80% משטח המגרש.

שטח קומה טיפוסית 50% משטח המגרש.  
שטח מותר למסחר - 302 מ"ר.  
קומת עמודים - מותר.  
מותר מקסימום 2 קומות מרתף, גובה קומת מרתף - 4 מ"ר.  
מספר קומות - 5.

**מצב תכנוני מוצע :**

תיאור מטרות התכנון : תוספת מגדל משרדים מעל לבית אסיה הקיים, תוך שיקום ושיפוץ המבנה הקיים ושינויים בקומת הקרקע ובפיתוח הסביבתי. כל זאת תוך ביצוע משימות פיתוח ציבוריות. פירוט יעדים/שימושים : יעוד הקרקע ישתנה מ"בנין בעל אופי ציבורי" ל"עירוני מעורב". שימושים : משרדים ושטחי מסחר. זכויות בניה :

| שטחי שירות   |       |             |      | שטח עיקרי  |     |           |     | יעוד  |              |
|--------------|-------|-------------|------|------------|-----|-----------|-----|-------|--------------|
| מתחת לקרקע 2 |       | מעל הקרקע 1 |      | מתחת לקרקע |     | מעל הקרקע |     |       |              |
| %            | מ"ר   | %           | מ"ר  | %          | מ"ר | %         | מ"ר |       |              |
| 300          | 18000 | 25          | 6820 | 24252      | 0   | 0         | 450 | 27284 | מסחר ומשרדים |

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

**נתונים נפחיים :**

מספר קומות עד : 20

גובה : 90 + מ' אבסולוטי ( מקביל לגובה מגדל IBM ).  
קווי בניין : הקטנת קו בנין קדמי לרח' דפנה בכ- 1.8 מ' לצורך קונסטרוקציה לתוספת המתוכננת, אשר תהווה קולונדה ותירשם בזיקת הנאה למעבר הציבור.

עקרונות ודברי הסבר נוספים : על בית אסיה הקיים מוצעת תוספת של מגדל משרדים בגובה 12 קומות מעל לקומת מעבר בגובה של כ- 7 מ' (מעל המבנים וציוד שעל גג בית אסיה). התוספת מעוצבת ע"י אדריכל מרכזי בן חורין ( אדריכל הבנין המקורי). הבנין המקורי ישוקם ויחודש לרבות הפיתוח הסביבתי. היוזמה תלווה בביצוע משימות פיתוח ציבוריות שילוו בהסכמים בין היזם לעיריית תל אביב.

תחבורה, תנועה, תשתיות : תוספת שטחי משרדים המוצעת דורשת כ- 260 מקומות חניה. חלק קטן מזה יתכן תוך שיפורים תכנוניים בבנין הקיים. התכנית לא תכלול יתרת מקומות חניה ימצאו את פתרון במסגרת חינויים ציבוריים מתוכננים בסביבה.

עיצוב : המבנה הקיים נמוך וחריג בנפחו ובצורתו, ביחס למגדלי המשרדים הסמוכים. התוספת המוצעת למגדל משרדים בגובה משתלב בסביבה ( מגדל IBM, מגדל איכילוב המתוכנן, מגדל בית המשפט המתוכנן, מגדל המוזיאון, וכו') יחד עם שיקום וחיודש המבנה היחודי של בית אסיה.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט : הפרוייקט ילווה בהסכם משימות פיתוח עבור תוספת השטחים למבנה. המשימות הספציפיות יוגדרו במסגרת ההסכם על פי צרכי עיריית תל אביב-יפו, לרבות משימות שימור מבנים.

**טבלת השוואה :**

| נתונים           | מצב קיים                        | מצב מוצע                                           |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|
| סה"כ זכויות בניה | 244.74%                         | 450%                                               |
| אחוזים           | 13931.10 עיקרי                  | 27,284 עיקרי                                       |
| מ"ר              | כ- 3000 מ"ר (משתנה מקומה לקומה) | תוספת של כ- 1200 מ"ר ברוטו לקומת הבניה המוצעת      |
| מ"ר              | 7                               | 7 + 2 ק. מעבר + 12                                 |
| קומות            | כ- 3000 מ"ר                     | תכסית קרקע ללא שינוי, קומת המגדל כ- 1200 מ"ר ברוטו |
| גובה             | כ- 200 מתחת לבית אסיה + כ-      | ללא תוספת מקומות חניה בגין                         |
| תכסית            |                                 |                                                    |
| מקומות חניה      |                                 |                                                    |

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| קרבה לתחבורה ציבורית | 400 מתחת לככר |
|----------------------|---------------|

### זמן ביצוע:

15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

### רקע ודיונים קודמים:

בישיבתה מספר 09-0020ב' מיום 09/09/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון.

הוועדה רואה בחיוב תוספת שטחי תעסוקה לבית אסיה. תנאי לקידום התכנית יהיה הצגת חלופות אדריכליות נוספות והדמיות למבנה המוצע תוך שילובו בבניין הקיים. לא יותרו שימושים לאולמות בתי משפט ולשכות שופטים בתוספת המוצעת.

### המלצת מה"ע והצוות:

המתחם ממוקם באזור תעסוקה הכולל בניה גבוהה, ובקרבה לקווי רק"ל ותחבורה ציבורית. בהתאם למדיניות העירונית לתוספת שטחים לתעסוקה באזורים הסמוכים לצירי רק"ל ותחבורה ציבורית.

בהתאם להחלטת הוועדה הוגשו לבחינת מהנדס העיר מס' חלופות לחזיתות הבינוי המוצע:  
חלופה הכוללת שימוש בקירות מסך בחומרים שונים וחלופה הכוללת חזיתות המאזכרות את הבינוי הקיים אשר נבחרה כחלופה מועדפת בהמלצת מהנדס העיר. שתי החלופות כוללות בניה קשיחה מחורצת בחלונות בחזית הדרומית. לחזית זו חלופת פנלים לתאים פוטוולטאים או חלופה הכוללת טיפול גרפי.

לפיכך מוצע להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תוספת הזכויות תהיה לתעסוקה, מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש למגורים, ניתן יהיה לשלב שימוש מלונאי.
2. התכנית לא תכלול מקומות חניה נוספים על הקיים.
3. פיתוח קומת הקרקע תכלול שילוב מסחר ושטחים בעלי אופי ציבורי בשימושים כגון גלריות וכד'.
4. המלצת הצוות היא כי אורך החזית הפונה לשד' שאול המלך ורח' דפנה יצומצם ככל שניתן. ניתן יהיה להוסיף עד 3 קומות על הבינוי המוצע, למיזוי זכויות הבניה.
5. חומרי החזיתות לרבות החזית הפונה לשד' שאול המלך יהיו קלים, ויכללו התייחסות לבניה ירוקה. לא יותר חזיתות אטומות.
6. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית ותכלול בין היתר פרוט חומרי החזיתות לרבות החזית הפונה לשד' שאול המלך, מפלסי הולכי הרגל והשתלבותם בסביבה לרבות השצ"פ הדרומי, טיפול בגג המבנה המקורי, קישורו אל השצ"פ הגובל ושילוב מרכיבי בניה ירוקה.
7. יש להעביר כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק התו"ב.
8. חתימת יזם התכנית על כתב התחייבות לביצוע מטלות לרבות משימות שימור.

בישיבתה מספר 10-0021ב' מיום 14/10/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה:

### מהלך הדיון:

אורלי אראל מנהלת מח' תכנון מרכז – הציגה את עיקרי התכנית.  
אדר' בן חורין ואדר' אריה קוץ הציגו את התכנית.  
חברי הוועדה העלו את הנושאים הבאים: 1. הבניין הינו ביעוד בניין בעלי אופי ציבורי, האם נכון השימוש המוצע-עירוני מעורב? התכנית עשויה להיות תקדים למגרשים נוספים בסביבתו אשר יבקשו להוסיף שטחים. 2. מהן המטלות הציבוריות ומי קובע אותן. 3. נושא החניה אינו פתור.  
אורלי אראל עונה לשאלות חברי הוועדה –

1. הייעוד המוצע משקף את המצב התכנוני הקיים והעתידי במתחם המיועד לתעסוקה בהתאם לתכנית המתאר.
2. משימות פיתוח: רשימת משימות הפיתוח יובאו לאישור הוועדה לפני הפקדת התכנית.

אדרי' חזי ברקוביץ ענה לשאלות – יש לברך על מגמות תכנוניות המוסיפות שטחים למשרדים ללא תוספת מקומות חניה.

דיון פנימי :

חלק מחברי הועדה מתנגדים לחוסר מקומות חניה בפרויקט וכן צופים בעיות תנועה שיגרמו כתוצאה מתוספת השטחים.

עו"ד דורון ספיר – סבור שאסור לאשר במקום חניה כי הגישה למקום בעייתית. מציע לאשר את תוספת הזכויות למלונאות היות ונידרשים פחות מקומות חניה.

פאר ויסנר – מבקש לשמר את בית אסיה. אפשר להטיל על היזם מטלה לטובת דיור בר השגה למשל להקצות 4,000 יח"ד בר השגה ברחבי העיר ולא בבנין הזה.

מיטל להבי – סבורה שחייבים לשמר את הבנין.

דורון ספיר מציע – לאשר תוספת של 14 קומות למלון בלבד. במידה והיזם ירצה להוסיף קומות מעבר ל- 14 קומות, הוא יצטרך לתת פתרונות לדיור בר השגה ברחבי העיר.

נתן וולוך מבקש לאשר את הצעת היזם (לאחר הצבעה בעניין בעד 1 – נתן, נגד 6 – גפן, אהרון, כרמלה, מיטל, פאר וארנון, 1 נימנע – דורון) ההצעה לא התקבלה.

הצעת מיטל לשמר את המבנה (לאחר הצבעה בעניין 3 בעד – אהרון, מיטל וכרמלה, 4 נגד – ארנון, נתן, דורון וגפן, 1 נימנע – פאר) ההצעה לא התקבלה.

### הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (4 בעד – גפן, פאר, דורון וארנון, 3 נגד – אהרון, מיטל וכרמלה, 1 נימנע – נתן) הוחלט לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. לאשר תוספת של 14 קומות לשימוש מלון בלבד, במידה והיזם ירצה לעלות ל- 20 קומות הוא יצטרך לתת פתרונות לדיור בר השגה ברחבי העיר. הועדה לא מאשרת שימוש של מגורים במקום.
2. התכנית לא תכלול מקומות חניה נוספים על הקיים, היזם יספק חניה באמצעות כופר חניה.
3. פיתוח קומת הקרקע יכלול שילוב מסחר ושטחים בעלי אופי ציבורי בשימושים כגון גלריות וכד'.
4. אורך החזית הפונה לשד' שאול המלך ורח' דפנה יצומצם ככל שניתן.
5. חומרי החזיתות לרבות החזית הפונה לשד' שאול המלך יהיו קלים, ויכללו התייחסות לבניה ירוקה. לא יותרו חזיתות אטומות.
6. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול בין היתר פרוט חומרי החזיתות לרבות החזית הפונה לשד' שאול המלך, מפלסי הולכי הרגל והשתלבותם בסביבה לרבות השצ"פ הדרומי, טיפול בגג המבנה המקורי, קישורו אל השצ"פ הגובל ושילוב מרכיבי בניה ירוקה.
7. יש להעביר כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק התו"ב.
8. על היזם לא יחולו הסכמי משימות פיתוח היות והתוספת היא למלונאות בלבד. היטל השבחה יגבה כחוק.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, פאר ויסנר, אהרון מדואל, נתן וולוך וארנון גלעדי.

| התוכן                                                                                   | מס' החלטה                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| תא/1839.ת.ע/ג - (שינוי עיצוב קומת עמודים עבור שטחי איחסון) שירות דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 14/10/2010<br>3 - 10-0021 |

**מטרת הדיון :** שינוי תכנית עיצוב ארכיטקטוני 1839 / ת.ע.א/א'2, לקומת העמודים הקיימת.

**מסלול :** תכנית עיצוב באישור ועדה מקומית.

**מיקום :** מצפון רחוב פיינשטיין, מדרום : בניני מגורים מאותו מתחם.  
ממזרח : שטח ציבורי פתוח, ממערב : רחוב שלומה בן יוסף.

**כתובת :** רחוב שלמה בן יוסף 32 - שכונת רמת אביב ג'.

**גושים וחלקות בתכנית :** גוש 6631 חלקה 215

**שטח התכנית :** כ- 15ד'

**מתכנן :** אדריכל אילן בר אילן.

**יזם :** נציגות הבית המשותף – ויקטור צוויג.

**בעלות :** בעלות פרטית

**מצב השטח בפועל :** על החלקה הנ"ל 5 בניינים בני 8 קומות ע"ע מעל מרתף לחניה וחדרי יציאה לגג. בניין 32 בנוי בקיר משותף עם בניין 30, כמו כן בניינים 24, 26 ו- 28. מבקשים לטפל בבניין 32 בנפרד מבניין 30 כי בו קיימת חלוקה שונה מהמבוקש. השטח המבוקש נמצא בקומת עמודים שהיא מהווה כניסה ראשית לבניין. כיום השטח המבוקש לחלוקה פנוי ברובו ולא מנוצל. מבחינה עיצובי קונסטרוקטיבי הקירות הנשאים של הקומות יוצרים שטח מחולק ל- 4 אגפים ומבקשים לנצלו להקמת מחסנים דירתיים לדיירי הבניין.

**פרטים :** יש לציין שבהערות לבקשה בתיק המידע שביקש האדר' לסגירת שטח בקומת עמודים לשימוש של מחסנים כתוב :  
"בהתאם לסיכום עם היועצת המשפטית (שנת 2004) ולאור העובדה שלא נקבעו זכויות לשטחי שרות בקומת העמודים סוכם כי ניתן יהיה לדון בכל בקשה לגופו של עניין ולאשר שטחי שירות על פי הצרכים לכל בניין ובניין בהסכמת רוב בעלי הנכס ובכפוף לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
מומלץ על כן להגיש בקשה מסודרת בתכנית בינוי לאישור שינוי חלק מקומת עמודים מפולשת למחסנים.

**מצב תכנוני קיים :** בית מגורים קיים, בן 8 קומות על עמודים מעל מרתף לחניה וחדרי יציאות לגג, בבניין 32 יחידות דור.  
הבניין נבנה בשנות ה- 80 לפי תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1839 ת.ע.א א'2.  
1. בהוראות תכנית העיצוב ובנספח הבינוי המצורף לה, בקומת העמודים מחסן, חדר אשפה, חדר משאבות ובריכת מים, חדר גז, חדר עגלות, גרעין הבניין הכולל מבואת הכניסה סך הכל כ- 180 מ"ר, מתוך כ- 550 מ"ר שטח הקומה.  
2. בהוראות התכנית הראשית תב"ע מס' 1839, סעיף 9 : היתרי בנייה ותכניות עיצוב ארכיטקטוני, סעיף קטן ו' : מבני עזר וחנית מכוניות, כגון : חדרי כביסה, מקומות לתליית כביסה, חדרי הסקה ומזוג אוויר, מרכזיה לאספקת גז, מקלטים (באישור הג"א) וכד' יותר לבנותם בקומות העמודים של הבניינים או במקומות אחרים על פי תכניות הבינוי בתכניות העיצוב הארכיטקטוני באישור הועדה המקומית.

**מצב תכנוני מוצע :**

לפי האמור לעיל מובא לאישור הועדה תכנית לשינוי תכנית העיצוב ארכיטקטוני 1839/2 א, לקומת העמודים בלבד, תוך הסדרת מיקום לבניית מחסנים דירתיים בשטח של כ- 4.0 מ"ר כל אחד, ל-32 יחידות הדיור הקיימות בבניין, סה"כ 264 מ"ר כולל מעברים . מבחינה עיצובי קונסטרוקטיבי הקירות הנשאים של הקומות יוצרים שטח מחולק ל-5 אזורים ומבקשים לנצלו להקמת מחסנים דירתיים לדיירי הבניין. לבקשה מצורפת נספח בינוי / עיצוב קומת העמודים, הכולל סימון הצעה לחלוקת השטח למחסנים הדירתיים כל זה ללא שינוי מהותי בחזיתות הקיימות . יש להתייחס להצעה זו כמנחה בלבד וכל שינוי לגבי חלוקת השטח להקמת המחסנים לא יהווה שינוי לתכנית זו בתנאי שסה"כ השטח לבניית המחסנים לא יעלה על 264 מ"ר.

זמן ביצוע : מייד

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י אורן קלריס) : ממליצה על אישור התכנית לבניית המחסנים המבוקשים .

**בישיבתה מספר 10-0021 ב' מיום 14/10/2010 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר שינוי התכנית עיצוב ארכיטקטוני לקומת העמודים על מנת לאפשר בניית המחסנים המבוקשים. שינוי זה יחול על כל הבניינים המצויים על המגרש והכלולים באותה תכנית עיצוב מקורית .

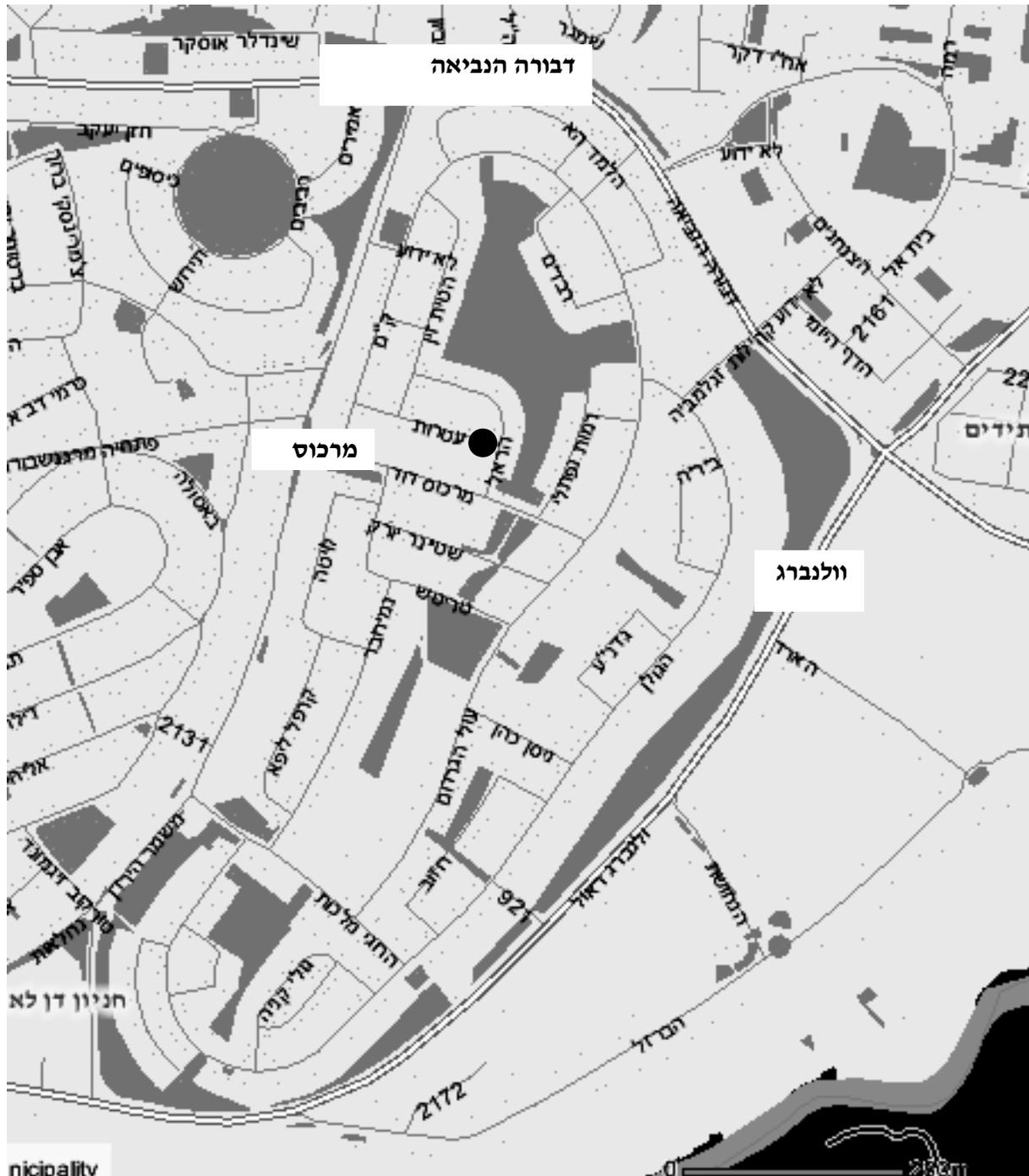
משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, נתן וולוך וארנון גלעדי.

|                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------|-------------|
| התוכן                                                          | מס' החלטה   |
| תא/3914 - שינוי ייעוד למגורים ברחוב עטרות 16, רמת החי"ל        | 14/10/2010  |
| דיון נוסף - בהמשך להחלטת ועדה מקומית מיום 7.4.2010 - הצעת היזם | 4 - 10-0021 |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום:  
שכונת רמת החי"ל

כתובת:  
רח' עטרות 16 פינת רחוב הראל 3



## גושים וחלקות בתכנית: גוש 6638 חלקה 463

שטח התכנית: 726 מ"ר

מתכנן: אדר' רבקה זנוורי

יזם: ארביב נדלן - אביב יהודה ודוד

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: מגרש ריק

מצב תכנוני קיים: לפי תב"ע 347 יעוד המגרש שב"צ.

### מצב תכנוני מוצע:

מגרש ביעוד מגרש למבני ציבור ובעלות פרטית. מבקשים לשנות את יעודו למגורים בהתאם לסביבה הבנויה.

### רקע:

- בתחילה ביקשו הבעלים לבנות מעונות סטודנטים בהיקף בניה של 145% בשלוש קומות. הצוות המליץ על השימוש המבוקש וכן המליץ לבעלים להציג את הפרוייקט לועד השכונה. ועד השכונה התנגד לשימוש המוצע, אולם הביע את הסכמתו לשינוי היעוד למגורים בתנאי שלא יעלו על 2 יח"ד, והבינוי יהיה בהתאם לסביבה.
- לאור הנ"ל, נענה הצוות לקדם תכנית לועדה המקומית, מהנימוקים הבאים:
  - על סמך חו"ד קודמות מהיחידה לתכנון אסטרטגי עבור מגרש זה.
  - רצון התושבים כנ"ל, כמפורט במכתבם שהתקבל בתאריך 30.8.09 וחתום ע"י מר אלי שמועני, יו"ר ועד שכונת רמת החיל.
  - בסביבת המגרש הנדון קיימים מגורים כך שהדבר אינו חריג ביחס לסביבה.

### להלן השוואה בין זכויות בניה ביעוד שב"צ לפי תכנית מתאר "ל-3" למגורים המוצע:

**מבנה ציבור:** מבנה בן 3 קומות 30% בניה לקומה, סה"כ 90% שטחים עיקריים (653 מ"ר) או באישור מחוז 45% בניה לקומה, סה"כ 135% שטחים עיקריים (980 מ"ר), גובה: 3 קומות, כ- 12 מ'. מספר מקומות חניה בהתאם לשימוש.

**מגורים מוצע:** מבנה בן 2 קומות + חדרים על הגג ומרתף. 35% בניה לקומה משטח המגרש המקורי, 70% ב-2 קומות + חדרי יציאה לגג (65% משטח הגג = 165 מ"ר) + 15 מ"ר עבור מרפסות לכל יחידות דיור, סה"כ 45 מ"ר, סך הבניה המוצעת מעל הקרקע 508.2 + 45 + 165 מ"ר = 718.2 מ"ר ועוד קומת מרתף בשטח 80% = 580 מ"ר קווי בניין: לרח' עטרות 6 מטר, לרח' הראל: 5.5 מטר וקווי בניין צדדיים 3 מטר, לעומת קו בניין צדדי של 2 מטר וללא שינוי בקווי בניין כלפי רח' הראל ורח' עטרות. ומבוקשים גם קווי בניין לחצר אנגלית מונמכת 2 מ' לרח' עטרות ו- 1.5 מ' לרח' הראל.

התכנית הובאה לדיון בפורום בראשות ס' מה"ע בתאריך 05/01/2010. החלטת ס' מה"ע היתה כי התכנית מקובלת באופן עקרוני, ותוך הסתייגות ומתן דגש על כך כי ההמלצה הינה תכנונית וכפופה לשיקול דעת הועדה המקומית.

להלן פירוט חו"ד והחלטת פורום מצומצם:

1. לעניין ההפקעה –

א. ביצוע הפקעה לחזית רח' הראל בלבד, כפי שקיים בפועל כיום, בתוספת קיטום הפינה לכוון עטרות. סה"כ שטח ההפקעה כ- 21 מ"ר.

2. זכויות הבניה –
- א. בהמשך לעבודה שנעשתה במסגרת תכנית המתאר, ובהתייחס לקיים בסביבה, מוצע להגדיר את זכויות הבניה באמצעות הגדרה נפחית. כך שיוגדר נפח הבניה באמצעות קוי בניין, תכסית וגובה ובסה"כ לא יעלה על שיעור של 70%, כולל חללים עוברים במידה ויבקשו.
  - ב. אחוזי בניה : יעמדו על 70% משטח המגרש נטו (לאחר הפקעה) עיקרי + שירות, בתוספת בניה על הגג לפי ג1.
  - ג. תכסית הבניה - עד למקסימום 35% משטח המגרש.
  - ד. קוי הבנין – קדמיים (עטרות והראל) - 6 מ', צדדיים – 3 מ'.
  - ה. קווי בניין לחצר אנגלית מונמכת 2 מ' לרח' עטרות ו- 2 מ' לרח' הראל.
  - ו. גובה בניה – סה"כ גובה הבניה בחלופה של גג שטוח תהיה עד 12 מ' כולל הכל.
  - ז. סה"כ גובה הבניה בחלופה של גג רעפים תהיה עד 10.5 מ' עד לרום הגג.
  - ז. חניה – התכנית תאפשר חניה תת"ק ו/או חניה עילית. במקרה של חניה עילית יהיו 2 חניות עוקבות בצדדי המגרש וחניה מקבילה ברח' עטרות במרחק רב ככל הניתן מהצומת.
3. בינוי –
- א. מס' יחידות דיור עד 3 ( הצפיפות הקיימת בסביבה הינה 4 יח"ד לדונם).
  - ב. התכנית תאפשר קוטגיים או דירות גן וגג.

מסגרת התכנית כנ"ל הינה סופית ולא ינתנו הקלות מעבר לכך (יפורט בהוראות התכנית).

#### ח"ד הצוות : (ע"י אדרי' קלריס אורן)

1. הנושא הובא להתייעצות נוספת עם מה"ע.
2. בעבר מדיניות העיריה בנושאים מעין אלו היתה לבחון כל נושא לגופו. כיום, ולאור גיבוש תכנית המתאר, מדיניות העיריה הינה לשמר את השטחים למבני ציבור כרזרבה קרקעית לצרכי ציבור בלבד.
3. מצאי השטחים הציבוריים בשכונה נבחן ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי במינהל ההנדסה, לאור העובדה כי מוצע לשנות ייעוד משטח למבני ציבור למגורים, וחוות דעתם היתה כי " מדובר בשכונה שהרכב הגילאים בה הולך ונעשה צעיר בשנים האחרונות, ועתידה להתווסף בניה למגורים באזור, לפי כך יש צורך לשמור רזרוה של שטחים למבני ציבור לדרישה בעתיד".
4. לאור הנ"ל, מומלץ שלא לשנות את ייעוד המגרש למגורים.
5. עם זאת, ממליצים לבחון את השימוש המיטבי בתאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי עפ"י השימושים המותרים בתכנית ל3 ו/או סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, המפרטים את רשימת השימושים הציבוריים.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186 לחוק.

בישיבתה מספר 0009-10-ב' מיום 07/04/2010 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

#### מהלך הדיון:

אדרי' רבקה זנזורי הציגה את התכנית המוצעת.  
עו"ד קולודני המייצג את התושבים השכנים – תומכים בהקמת מבנה מגורים בן 2 יח"ד, עפ"י אופי המגורים הקיים באזור.  
נציג וועד השכונה תומכים בתכנית.  
אדרי' פרנסיין דויד הציגה מהם השימושים האפשריים במגרש בשטח זה עפ"י תכנית "ל-3".

מיטל להבי ביקשה לברר עם ועד השכונה אם הם מוכנים לביטול שטח ציבורי, ולברר עם יזם התכנית מי סרב לבקשתו להקים מעונות סטודנטים או גן ילדים במקום. צינה כי הועדה צריכה לקבוע באופן ברור כי שטחים ציבוריים, גם בבעלות פרטית, ישארו ביעודם הציבורי. מה"ע הדגיש כי עמדת הצוות המקצועי שלא לשנות את ייעוד השטח הציבורי למגורים.

#### **הועדה מחליטה:**

הועדה תומכת בעמדת הצוות המקצועי ומהנדס העיר, כמפורט בדרפט. עם זאת, הועדה מאפשרת ליזם התכנית לבוא עם הצעה חדשה לתכנית, הכוללת תמורה ציבורית משמעותית כנגד אפשרות של שינוי ייעוד המגרש למגורים. במידה ותוגש הצעה כאמור, תשוב הועדה ותדון בתכנית המתוקנת תוך 60 יום.

**משתתפים:** מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, אלי אמינוב, אסף זמיר, ארנון גלעדי, דורון ספיר ופאר ויסנר.

### **דיון נוסף בהמשך להחלטת ועדת המשנה מיום 07.4.2010 – הצעת היזם**

בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 07/04/2010 המפורטת מעלה התקיימו ישיבות עם היזם באגף תכנון עיר ולאחר מכן באגף הכנסות מבניה ופיתוח. בשל התנאים האובייקטיביים של התכנית החלה על שטח של 726 מ"ר, עליו עתידות לקום 2 - 3 יחידות דיור – מוצע שהתמורה הציבורית לה נדרש היזם במסגרת שינוי היעוד, תיפדה בכסף ולא כמשימה ציבורית בתחום מגרשו. בהתאם לכך סוכם עם יזם התכנית בתאריך 10/08/2010 כי יישא בתשלום סכום מימון בסך 450,000 ₪ וזאת בנוסף על תשלום היטל השבחה. כספי סכום המימון יוקדשו לטובת בנייתם של מבני ציבור (כגון כיתות גן/ גני ילדים / כיתות בית ספר יסודי/ מרכז קהילתי קטן) באזור התכנית - שכונת רמת החייל. כמו כן התקבלה חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי ובה צויין שקיים בשכונה מחסור במוסדות ציבור נורמטיביים בנויים, בכלל זה מעונות יום, גני ילדים כיתות בתי ספר ומרכז קהילתי קטן. נושא ניתוב הכסף עבור השכונה יאושר ע"י מנכ"ל העירייה.

**חו"ד צוות ע"י אדר' קלריס אורן:**  
כמפורט לעיל.

#### **חו"ד מה"ע:**

מציע שסכום המימון יוקדש לרכישת מגרש ציבורי בתחום העיר תל-אביב-יפו.

**בישיבתה מספר 0021-10ב' מיום 14/10/2010 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

אדר' קלריס אורן הציגה את התכנית. עו"ד נועם קולודני נציג התושבים ברח' עטרות – התושבים מסכימים ל – 2 יח"ד במגרש בהתאם לתב"ע הקיימת באזור. דיון פנימי – עו"ד שרי אורן הבהירה לחברי הועדה שהמגרש הוא בייעוד ציבורי והצוות התכנוני לא ממליץ לאשר את התכנית. במידה וחברי הועדה יחליטו לאשר מגורים יש לקבוע במפורש היכן תלת תמורה לציבור ולא בכסף. דרוך לוטן – יש צורך אמיתי בפתיחת כיתות גן בשכונה. עו"ד דורון ספיר יו"ר הועדה – מבקש מחברי הועדה לא לאשר את התכנית ולהשאיר את השטח בייעוד הקיים כדי לא לשדר לציבור לקנות מגרשים ציבוריים ולשנות את ייעודם למגורים.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (4 בעד – דורון ספיר, נתן וולוך, מיטל להבי ושמואל גפן, 1 נגד – כרמלה עוזרי) הוחלט לא לאשר את התכנית ולהשאיר את השטח ביעודי המקורי שטח למבני ציבור.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי ונתן וולוך.

|                                                                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                                                      | <b>מס' החלטה</b> |
| 2790/2-תא - שינוי לתכנית עיצוב ברח' מרכולת 8 תכ' מאושרת מספר 2790 | 14/10/2010       |
| שינוי לתכ' עיצוב ארכ' למרכולת 8                                   | 5 - 10-0021      |

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** הועדה המקומית

**מיקום:**

צפון-לוינסקי, דרום- מטלון, מזרח- מרכולת, מערב- גבולות.

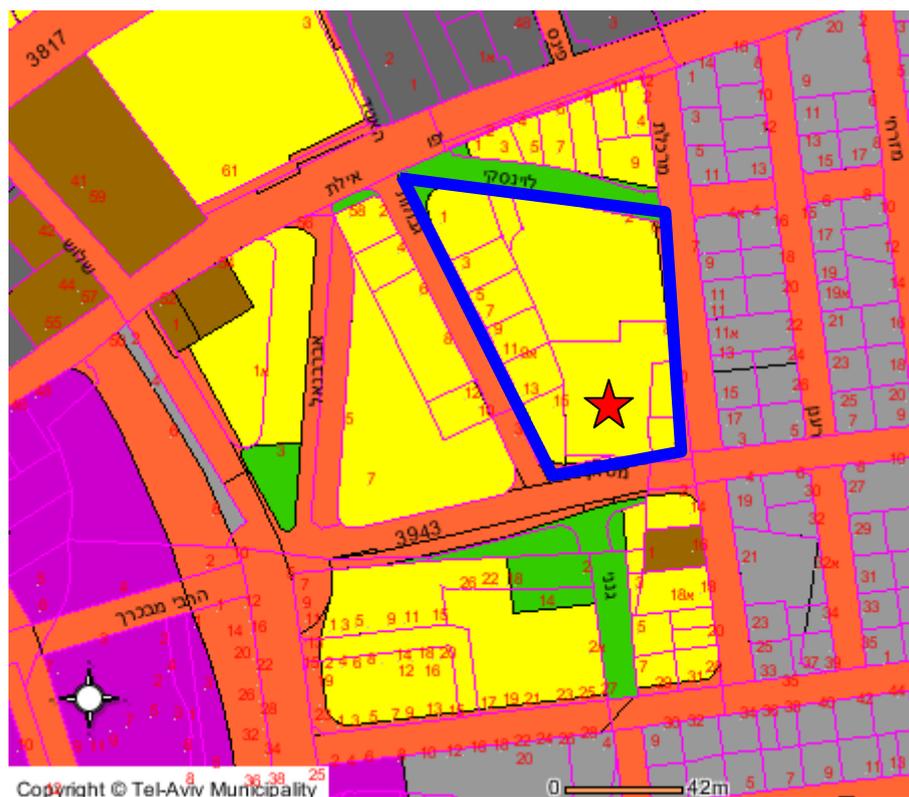
**כתובת:**

תל אביב - יפו  
מטלון 0, מרכולת 8

תל אביב - יפו  
שכונת פלורנטיין  
מרכולת 6, לוינסקי 2

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן    | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|------------------------|-------------------|
| 7083     |         |             | 44-120, 44-51, 162-165 |                   |



**שטח התכנית: כ-6.4 דונם**

חלקה 164 - 1.59 דונם  
חלקה 163 - כ-2.2 דונם

**מתכנן:** שוקן אדריכלים מגרש 164  
לאה רובננקו אדריכלים מגרש 163

**יזם חלקה 164:** בולווארד בע"מ  
**יזם חלקה 163:** אפריקה ישראל בע"מ

**בעלות חלקה 164:** יהודה פרנק בע"מ  
**בעלות חלקה 163:** אפריקה ישראל בע"מ

**מצב השטח בפועל:** במקום מחסנים ובתי מלאכה

**מדיניות קיימת:** על פי תכנית האב פלורנטין - פינוי מלאכה ובניה מחדש למגורים ושטחי ציבור

### **מצב תכנוני קיים:**

תכנית גבולות 2790 בתוקף משנת 2000.

- התכנית קובעת בינוי מחדש למגורים, מסחר ושטחים ציבוריים
- איחוד מגרשים
- דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות
- מבנים לשימור

בתכנית שצ"פ בשטח 3.57 דונם ומגרש מיוחד בעל אופי ציבורי בשטח 1 דונם, וכן 5 מתחמי מגורים שבמרכז כל אחד מהם שפ"פ בו תרשם זיקת הנאה לכלל הציבור, ובמגרשים הגדולים מ-1.5 דונם שטחים לשימושים ציבוריים בהיקף של 200 מ"ר לכל מגרש.

זכויות בניה נקבעו בהתאם לגודל המגרש.

עם זאת נקבע בתכנית כי במידה וזכויות אלה יפחתו מן הזכויות על פי תכנית בי יפו ותכנית 44, יקבעו תכניות אלו לעניין הזכויות בלבד, ואילו הבינוי יהיה על פי תכנית גבולות.

שטח עיקרי ממוצע לדירה - 60 מ"ר

**בינוי:** גובה הבניה המותר - 33 מ' מעל הקרקע כולל חדר יציאה לגג נמדד מפני המדרכה הגובלת באמצע החזית, בפינות הרחובות עד - 39 מ"ר כולל חדר יציאה לגג. קומת כניסה בגובה מירבי 5.5 מ"ר ברוטו, נסיגות בקומות העליונות. ולא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין.

**דרישה בתכנית:** התרת בניה בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני למבנן שלם לפחות (אשר תוגש כתנאי להיתר ראשון בו) תהיה על פי נספח הבינוי המנחה והוראות התב"ע ותכלול את:

- אופן העמדת המבנים - מידות, צורות ומרווחים
- חומרי בניה, צבעים וכו'
- פתרונות חניה, כניסות ויציאות
- פיתוח: גינות, גדרות, הסתרת מתקנים טכניים וכו'

### **רקע:**

בתאריך 20/02/2008 אושרה תכנית עיצוב למתחם הנ"ל (מס' החלטה 08-0006 ב' - 5) התכנית שהוגשה ע"י יזמי מגרש 164 כללה שפ"פ ובו גינה ומעברים לכלל הציבור כאשר המבנים סודרו באופן היקפי בהתאם לאופי הבינוי המאושר בתב"ע. במסגרת התכנית הותוו 4 כיתות גן (או שימוש ציבורי אחר) בכל המתחם מחציתן במגרש 164 וכן חצרות צמודות לגני הילדים. סה"כ שטח לצורכי ציבור 400 מ"ר בהתאם להנחיות התב"ע.

### **מצב תכנוני מוצע:**

תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני, מוגשת על ידי יזמי שני המגרשים (164 ו-163) עליהם מבוקש היתר במתחם, במסגרת התכנון המפורט נדרשו עדכונים לתכנית שאושרה ואלו עיקרם:

1. בתכנית המוצעת נערכו שינויים בתכנית הפיתוח הכוללים פיתרון ניקוז השטחים הפתוחים שלא ע"י שימוש במשאבות כפי שאושר בתכנית הקודמת אלא ע"י ניקוז מי נגר עילי בשפיכה חופשית למערכת העירונית, כמו כן ביטול מדרגות פיתוח ויצירת מרחב נגיש לציבור ולנכים תוך שימוש ברמפות ולא במדרגות.
- הוטמעו בתכנית הפיתוח פתרונות אוורור חניונים באישור המחלקה לאיכות הסביבה וכן נוספו מדרגות מילוט מהחניונים. עודכנו פרטי הפיתוח עפ"י תכנון מפורט כך שיתאפשר עומק שתילה של כ-1.5 מ"ר לעצים המתוכננים.
2. במהלך התכנון המפורט עודכן תקן השטחים לגני ילדים בהתאם להנחיות משרד החינוך לגני ילדים העומד על מינימום שטח של כ-150 מ"ר לכל כיתת גן וכתוצאה מכך אוחדו 2 כיתות הגן שאושרו בתכנית הקודמת לכיתת גן אחת גדולה בכל מגרש בשטח של כ-200 מ"ר כל אחת. שטח החצר הצמודה לגן הוגדל אף הוא לעומת התכנון הקודם ועומד על 180 מ"ר במגרש 164 וכ-170 מ"ר במגרש 163. בוצע תיאום ראשוני מול האגף למבני ציבור וכן עם המחלקה לגני ילדים בעיריה.
3. הבינוי המוצע תואם את הוראות התב"ע ואינו מהווה שינוי משמעותי לבינוי שאושר בתכנית העיצוב הקודמת.
4. חניה: כל החניונים תת קרקעיים, מיקום הכניסות והיציאות לחניונים לא שונו ביחס לתכנית העיצוב המאושרת.

שאר התנאים- על פי תכנית גבולות.

### טבלת השוואה :

| ממצב מוצע                                                        | מצב קיים- תכנית גבולות                  | נתונים            |      |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|------|
| ללא שינוי                                                        | 45%-50%                                 | תכסית ב%          |      |
| ללא שינוי                                                        | עד 33 מ' עד פני גג עליון ו-39 מ' בצמתים | מטר               | גובה |
| 13-4 בהתאם לזכויות הבניה ולמיקום (פינה או רחוב)                  | לא נקבעו                                | קומות             |      |
| סה"כ 108 יח"ד בחלקה 164 לעומת 110 המאושרות ו-130 יח"ד בחלקה 163. | בהתאם לצפיפות מאושרת                    | מספר יחידות דיוור |      |
| סה"כ 99 מקומות חניה בחלקה 164 ו-142 חניות בחלקה 163              | על פי התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר        | מקומות חניה       |      |

### כללי :

1. תכנית העיצוב והפיתוח המוצעת תהיה מנחה, שינויים לא מהותיים בתכנית העיצוב ובבינוי המוצע לא יהוו סתירה לתכנית זו בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר וצוות התכנון לתכנון המוצע במסגרת הבקשה להיתר לרבות עיצוב החזיתות, מרפסות, וחמרי גמר.

**המלצת הצוות :** לאשר את התיקון לתכנית העיצוב המאושרת בכפוף לתנאים המבוקשים.

**בישיבתה מספר 10-0021 ב' מיום 14/10/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התיקון לתכנית העיצוב המאושרת בכפוף לתנאים המבוקשים.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, מיטל להבי, פאר ויסנר ונתן וולוך.

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| <b>התוכן</b>                                    | <b>מס' החלטה</b>    |
| <b>תא/3827 - הסלסלה 11</b>                      | <b>14/10/2010</b>   |
| <b>דיון בהפקדה (4) הארכת תוקף ההחלטה להפקדה</b> | <b>6 - 10021-10</b> |

**תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית.**

**מטרת הדיון:** הארכת תוקף ההחלטה להפקדה.

**מסלול התב"ע:** ועדה מחוזית.

**מיקום:** שכונת עגימי- מצפון וממערב- רחוב תפוח . מדרום – רחוב הסלסלה.

**כתובת:** רחוב סלסלה 11

**גוש/חלקה:**

|            |                 |             |                  |
|------------|-----------------|-------------|------------------|
| <b>גוש</b> | <b>גוש חלקי</b> | <b>חלקה</b> | <b>חלקי חלקה</b> |
| 7027       |                 | 63          |                  |

**שטח קרקע:** 323 מ"ר

**מתכנן:** אדר' סחליה ג'אק.

**בעלות:** פרטיים

**מצב השטח בפועל:** במגרש נבנתה תוספת בניה ע"ג מבנה קיים המיועד לשימור, בהיתר בניה ע"פ תכנית 2660 – עגימי. חלק מהמבנה הקיים הוצג בהיתר כחלל אטום ולא נחשב במניין הזכויות. הזכויות המוקנות לפי התב"ע נוצלו בקומות שנוספו ע"ג המבנה. סך הכל בבניין 6 קומות, כולל קומת מרתף וזאת עקב שפועי טופוגרפיה של כ-9 מ' בין שני הרחובות הגובלים במבנה.

**מדיניות קיימת:** לא לאשר תכניות נקודתיות הפורצות את מסגרת התכנון בכל האזור.

**מצב תכנוני קיים:** תב"ע מאושרת 2660, אזורים מגורים ב', מבנה לשימור. זכויות בניה: 100% + תוספת 20% תמורת שיפוץ מבנה קיים + שטחי שירות בהיקף של רבע מהשטחים העיקריים. גובה בנייה: 7.5 מ' + 3 מ' בנייה חלקית (50%) בגג המבנה. תוספת גובה של 1 מ' במגרשים משופעים.

**מצב תכנוני מוצע:** לאפשר הגדלת זכויות הבנייה במגרש עד ל- 160% לשטחים עיקריים בכדי לאפשר השמשת החלל האטום כיחידת מגורים נוספת.

**חו"ד פורום מהנדס העיר בראשות המשנה למהנדס העיר וח"ד הצוות:** (מוגש ע"י חגית אנטמן)

קידום התכנית בסמכות הועדה המחוזית אינו מקובל, שכן מדובר בתכנית נקודתית הפורצת את מסגרת התכנון בכל האזור. האפשרות היחידה לקידום הפרויקט היא על ידי קניית זכויות ממבנים לשימור וניודם למבנה, זאת במסגרת תכנית השימור, לכשתתאשר (תהליך זה מותנה בהכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית ואישורה). כל זאת בתנאי לעמידה בגודל דירה ממוצעת על פי התכנית המאושרת ובשאר הגדרות התב"ע והחוק.

**בישיבתה מספר 0013-08' מיום 02/04/2008 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

עפ"י בקשתו של פאר ויסנר הוחלט לצאת לסיור במקום. הועדה תשוב ולדון לאחר סיור במקום.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, ארנון גלעדי ודוד עזרא.

**בישיבתה מספר 0017-08/ב' מיום 28/05/2008 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאחר סיוור של דורון ספיר ומיטל להבי במקום הועדה תשוב ותדון בישיבה הבאה לצורך קבלת החלטה בלבד.

**בישיבתה מספר 0018-08/ב' מיום 11/06/2008 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

להמליץ לוועדה המחוזית לא לקדם את התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, דוד עזרא ואריה שומר.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י איריס ורזאגר)

קידום התכנית בסמכות הועדה המחוזית אינו מקובל, שכן מדובר בתכנית נקודתית הפורצת את מסגרת התכנון בכל האזור. המגרש נמצא בתחום תוכנית 2660 המגדירה את האזור כתחום הוראות שימור. "כל האזורים הכלולים בתוכנית הינם בעלי ערכים עירוניים ואדריכליים מיוחדים. באזורים אלה יעשה לשימור המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים ושל אופי המבנים המצויים בהם, הן בשיפוצם ושיחזורם של מבנים קיימים והן בהקמת מבנים חדשים."

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק.**

**בישיבתה מספר 0021-10/ב' מיום 14/10/2010 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, מיטל להבי, פאר ויסנר ונתן וולוך.

|                                              |                           |
|----------------------------------------------|---------------------------|
| התוכן                                        | מס' החלטה                 |
| תא/מק/2570-ה - יהודה הימית 55<br>דיון בהפקדה | 14/10/2010<br>7 - 10-0021 |

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית**

**מטרת הדיון:** תוספת אגף חדש לבנין לשימור תוך שימור ושיקום הבנין הקיים, תוספת יחידות מגורים – הצפפה ושינוי בהוראות הבינוי.

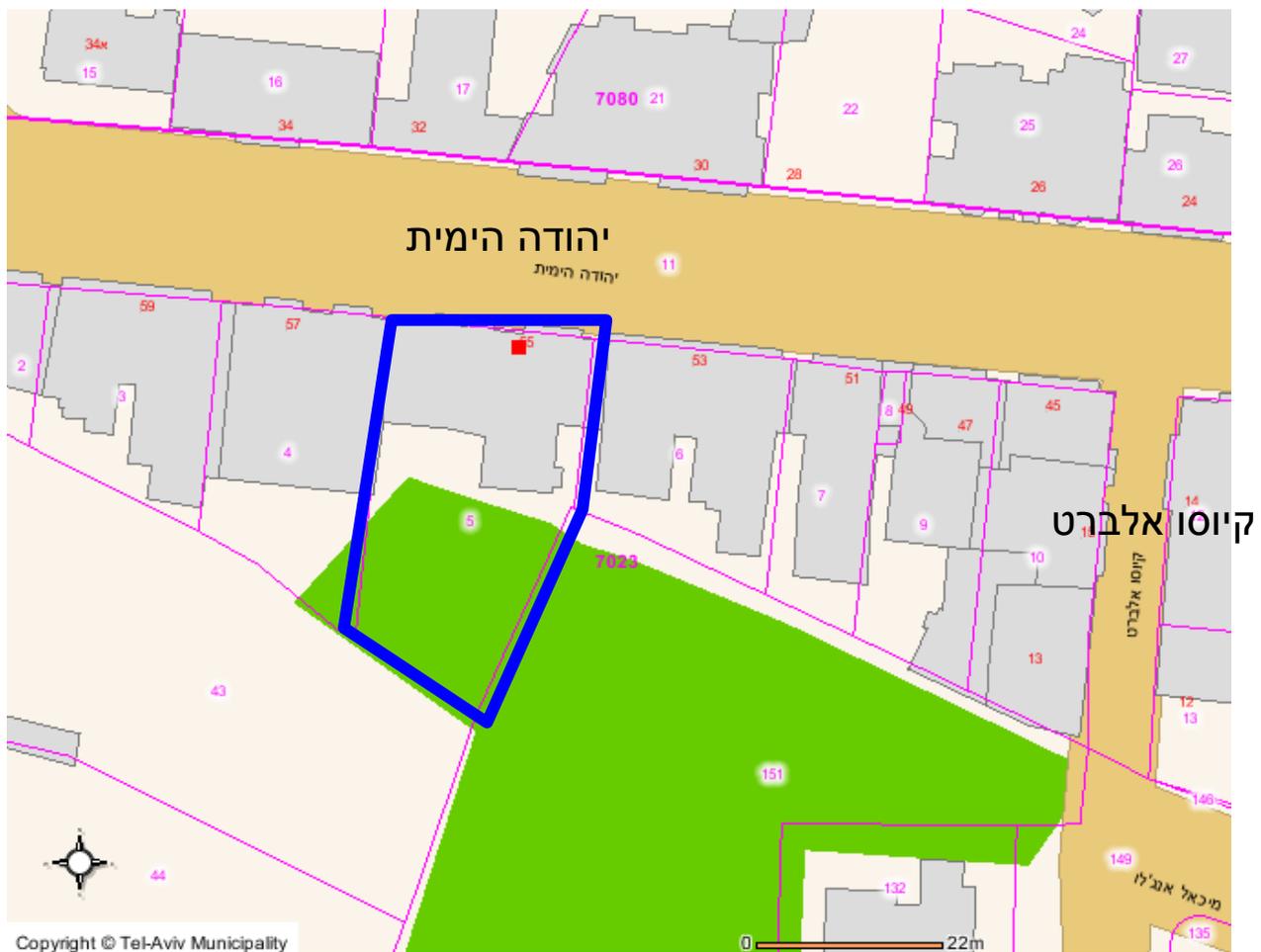
**מיקום:** מצפון- בניין לשימור באותה החלקה, בקידמת המגרש לרח' יהודה הימית, ממזרח – חלקה 42 גינה ציבורית (מתוכנן מבנה ציבור), מדרום וממערב – חלקה 43 גינה פרטית של תיכון טרה סנטרה

**כתובת:**

תל אביב - יפו  
שכונת מ.יפו-מע. לשד. י-ם  
יהודה הימית 55

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7023     | מוסדר   | חלק מהגוש   | 5                   |                   |



**שטח התכנית: 0.931 דונם**

**מתכנן:** אלישע רובין אדריכלים בע"מ.  
**יזם:** חב' נופי יהודה הימית בע"מ.

**בעלות:** פרטיים

### **מצב השטח בפועל:**

בחלק הצפוני של המגרש בחזית לרחוב יהודה הימית קיים בנין לשימור ב' לפי תוכנית תקפה 2570. הבנין לשימור תוכנן ברוח הסגנון הבינלאומי בשנת 1935. החלק הדרומי של המגרש, מאחורי הבנין הקיים לשימור, פנוי. לבנין הקיים קומת קרקע מסחרית ומעליה 3 קומות מגורים וקומת גג חלקית אף היא משמשת למגורים וממוקמת בנסיגה מהרחוב. בבנין קיימות 12 יח"ד. ממערב לבנין בקו צידי אפס נמצא בנין לשימור א' (יהודה הימית 51) וממזרח בקו צידי אפס מבנה נוסף (יהודה הימית 57). בחלק המזרחי גובל המגרש עם שטח ציבורי המיועד למבני ציבור – שטח חום, שטח זה משמש בפועל כגינה. בחלק הדרומי גובל המגרש עם בית הספר טרה סנטה.

### **מדיניות קיימת:**

הועדה המקומית בישיבותיה מיום 9.7.2003 ו-26.10.2005 (מדיניות חדשה) דנה בנושא חיזוק ועיבוד המגורים בצפון יפו והחליטה:

גודל שטח דירה מינימלי – 50 מ"ר לשטחים עיקריים  
גודל שטח דירה ממוצע – 65 מ"ר לשטחים עיקריים  
לחייב כל פרויקט שבו למעלה מ- 25 יח"ד ביצירת תמהיל דירות שבו לפחות 20% מכלל הדירות יהיו בשטח 80 מ"ר (שטח עיקרי) תוך שמירה על גודל השטח הממוצע והמינימלי שאושר.

### **מצב תכנוני קיים:**

**התוכנית המאושרת התקפה:** 2570 "דנטה".  
**יעוד המגרש:** מגורים ד' עם חזית מסחרית לרחוב יהודה הימית. המבנה הקיים מסומן בתשריט כמבנה לשימור ב' (-כוכבית שחורה ללא עיגול סביבה).  
**אחוזי הבניה:** 230% משטח המגרש נטו לשטחים עיקריים, ועד 55% נוספים לשירות במפלס שמעל הכניסה הקובעת לבנין. במבנים קיימים ומבנים משוחזרים, רשאית הועדה המקומית להתיר תוספת של 10% שטחים עיקריים.  
**תכסית הקרקע בחזית מסחרית:** לא תעלה על 40% משטח המגרש לבניה.  
**גובה:** הבנין לא יעלה על 16 מ' מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך הסמוך למבנה, ומספר הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות (קרקע+ 3 קומות).  
**בניה על הגג:** לשיקול דעת הועדה ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים. שטח הבניה על גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג, וגובהה לא יעלה על 3.0 מ', בנסיגה של 2.50 מ' מחזית הבנין ולא יחרוג משאר החזיתות במבנה. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.30 מ'.  
**שטח יח"ד:** בתוספות למבנים קיימים לא יקטן שטח הדירות החדשות לשימושים עיקריים מ- 90 מ"ר בממוצע לדירה.  
**קוי הבנין:** לחזית 0.0 מ', לאחור 4.0 מ', לצדדים 2.40 מ'.  
**מרתפים:** לפי התוכנית התקפה ותכנית ע' יותרו מרתפים בהיקף הקומה המסחרית לרבות הגבהת המרתף לגובה 1.50 מ' מפני הרחוב הגובל, אולם בסמכות הועדה המקומית להתיר מרתפים בשטח גדול יותר.

### **מצב תכנוני מוצע:**

שיקום ושימור המבנה הקיים עפ"י תיק התעוד 9 תוך הוספת אגף חדש בחלק הדרומי הפנוי של המגרש, כל זאת במסגרת זכויות הבניה לפי התוכנית התקפה 2570.  
התכנית מתייחסת למספר נושאים:

1. הוספת יחידות מגורים ע"י הקטנת שטח ממוצע לדירה מ- 90 מ"ר עיקרי ל- 65 מ"ר לשטחים עיקריים ומינימום 50 מ"ר, בכפוף למדיניות המאושרת של הועדה המקומית בצפון יפו.
2. שינוי קו הבנין האחורי וצידי לקו בנין 0 חלקי בקומת הקרקע בלבד לפי המסומן בנספח הבינוי, לצרכי חניה ופתחי איורור.
3. הבלטת מרתף החניה עד למקסימום 1.5 מ' בחלק האחורי של המגרש.
4. הגדלת תכסית הבניה של קומת הגג עד ל-75%, ללא שינוי בזכויות.
5. ביטול מסתורי כביסה מנימוקים עיצוביים והתאמה לאופי הבניה בסביבה.

6. המרת שטחי שירות המיועדים לחניה במרתף לקומת הקרקע.  
7. הבלטת מרפסות בקו בנין אחורי בשיעור של עד 40% מקו הבנין.

### טבלת השוואה :

| מצב מוצע                                           | מצב קיים                                           | נתונים    |                  |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------|------------------|
| 230% + 10% (לצורך שיפוץ המבנה)                     | 230% + 10% (לצורך שיפוץ המבנה)                     | אחוזים    | סה"כ זכויות בניה |
| 2234.4 מ"ר                                         | 2234.4 מ"ר<br>1194.15 מ"ר בנוי בפועל               | מ"ר       |                  |
| קומת קרקע + 4 קומות<br>סה"כ 4 קומות וקומת גג חלקית | קומת קרקע + 3 קומות<br>סה"כ 4 קומות וקומת גג חלקית | קומות     | גובה             |
| 16 מ' + 3 מ' קומת גג חלקית                         | 16 מ' + 3 מ' קומת גג חלקית                         | מטר       |                  |
| 26 יח"ד                                            | 23 יח"ד                                            | מספר יח"ד |                  |
| 70% משטח המגרש<br>75% תכסית קומת גג חלקית          | 70% משטח המגרש<br>50% תכסית קומת גג חלקית          | תכסית     |                  |
| עפ"י תקן                                           | עפ"י תקן                                           | חניה      |                  |

### תנאים למתן היתרי בניה ותעודות גמר :

1. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה השלמת כל המסמכים הנדרשים לצורך תעוד ושימור הבנין הקיים להנחת דעת מחלקת השימור / צוות יפו.
2. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה הגשת תוכניות מפורטות לשיפוץ המבנה הקיים כולל פרטי חלונות, תריסים, גגות, סורגים, מעקות, בכפוף להוראות התוכנית לאישור מה"ע או מי מטעמו.
3. תנאי למתן תעודת איכלוס למבנה יהיה שיפוץ, שימור ושיחזור המבנה הקיים במגרש, בכפוף להנחיות צוות יפו ומחלקת השימור.

### זמן ביצוע :

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 27/05/2010  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 27/05/2010

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י איריס ורזאגר)

לאשר את התוכנית המוצעת להפקדה בתנאים :

- תנאי להפקדת התוכנית יהיה קבלת כתב שיפוי בגין תביעות כנגד הועדה המקומית או העיריה בגין התוכנית.
- תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הבטחת שימור המבנה הקיים.
- תנאי לתעודת איכלוס יהיה שימור בפועל של המבנה הקיים.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

**בישיבתה מספר 10-0021-ב' מיום 14/10/2010 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

- תנאי להפקדת התוכנית יהיה קבלת כתב שיפוי בגין תביעות כנגד הועדה המקומית או העיריה בגין התוכנית.
- תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הבטחת שימור המבנה הקיים.
- תנאי לתעודת איכלוס יהיה שימור בפועל של המבנה הקיים.

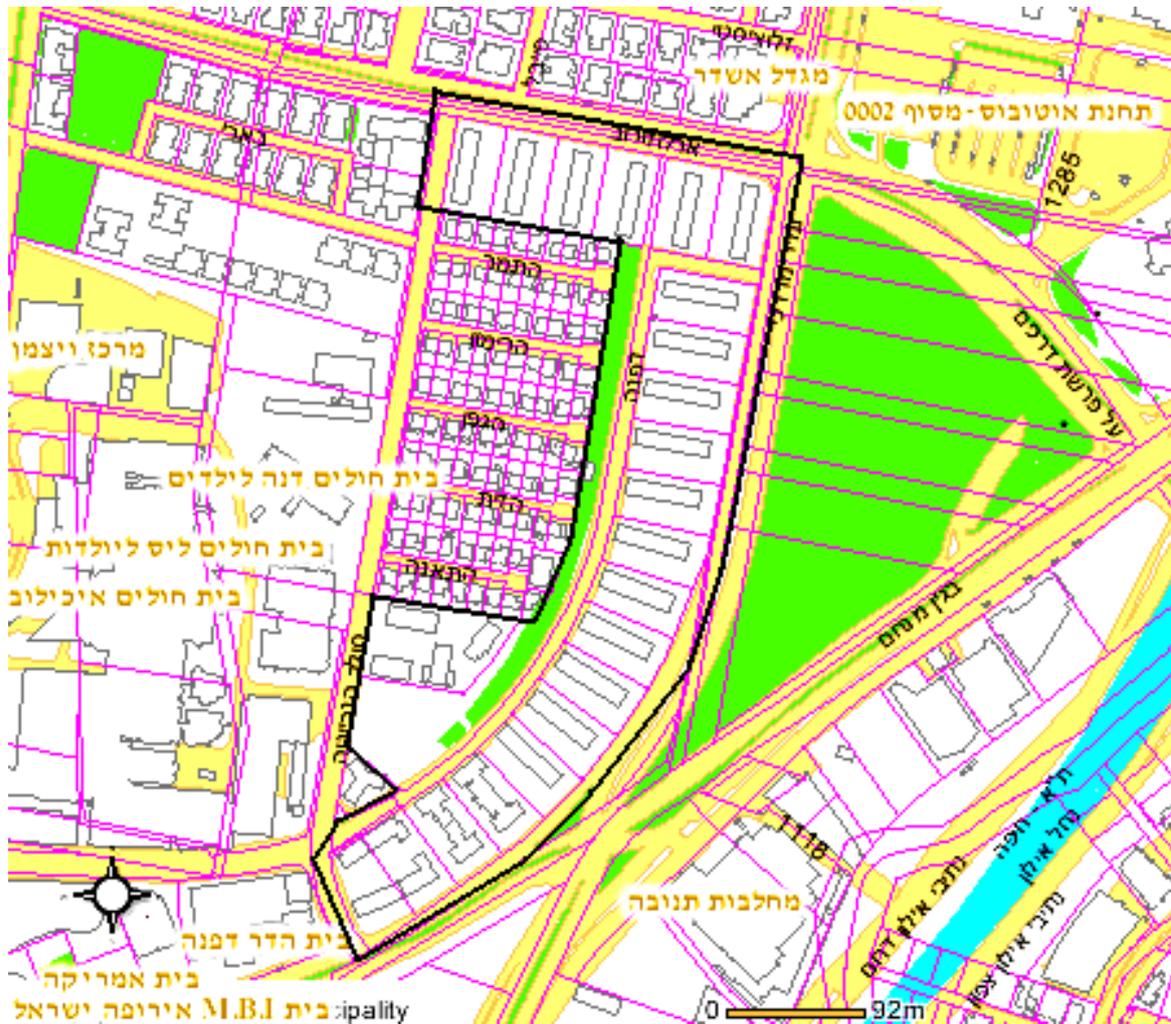
משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, מיטל להבי, פאר ויסנר ונתן וולוך.

|                                    |                           |
|------------------------------------|---------------------------|
| התוכן                              | מס' החלטה                 |
| תא/3885 - מתחם דפנה<br>דיון בהפקדה | 14/10/2010<br>8 - 10-0021 |

### 14.10.10 - דיון בהפקדת התכנית

**מטרת הדיון:** דיון בהפקדת התכנית.

**מסלול התב"ע:** תוכנית מתאר הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית



**מיקום:** רח' ארלוזורוב, רח' דפנה, דרך נמיר.

**כתובת:** ארלוזורוב 190-200, דפנה 12-40, דרך נמיר 1-31

**גוש/חלקה:**

| גוש  | גוש חלקי | חלקה    | חלקי חלקה |
|------|----------|---------|-----------|
| 6110 |          | 219-239 |           |

**שטח קרקע:** כ-80 דונם.

**מתכנן:** י.א. ישר אדריכלים.

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

**בעלות:** ממ"י.

**הליכי קידום התכנית:**

קידום המתחם להכרזה כמתחם להתחדשות עירונית-פינוי בינוי בוועדה הבינמשרדית במשהב"ש נערך ע"י צוות התכנון במנהל ההנדסה, אדריכלים ויועצים, בשיתוף עם היחידה לתכנון אסטרטגית ובסיועה של חברת וקסמן גוברין – (חברה מנהלת מטעם משרד הבינוי והשיכון).

הגורמים לקידום המתחם כאמור הינם בשל הפוטנציאל התכנוני ליישום תכנית התחדשות עירונית:

1. הבטי בינוי: התפתחות מתחמים סמוכים דוגמת הזרוע הצפונית של המע"ר, מתחם 2000, קרן הקריה, המרכז הרפואי איכילוב וכו' הכוללים בניה גבוהה.
2. מצבם הירוד של המבנים והתשתיות במתחם.
3. פעילות תושבים ויזמים עניפה המתקיימת במתחם, אשר מעוניינים בקידום היוזמה להתחדשות עירונית. היבטי תחבורה: מיקומו של המתחם בסמיכות למערכת צירי התנועה הראשיים, המרכז התחבורתי הקיים והעתיד, סמיכות לקו הסגול של הרכבת הקלה.
4. היבטי תחבורה: מיקומו של המתחם בסמיכות למערכת צירי התנועה הראשיים, המרכז התחבורתי הקיים והעתיד, סמיכות לקו הסגול של הרכבת הקלה.

לאור כל האמור לעיל נמצא כי נדרשת הובלה עירונית לגיבוש תכנית כוללת למתחם אשר תתווה את מתחמי הבינוי, נפחי הבניה, הפרשות הקרקע לצרכי ציבור ומערכת הדרכים הנדרשת.

**דיונים והחלטות קודמות:**

1. בתאריך 19.3.08 בישיבה מס' 0012-08 התקיים בוועדת המשנה לתכנון ובניה דיון בנושא אישור עקרונות תכנית התחדשות עירונית במתחם דפנה – ארלוזורוב, במסגרת קידום המתחם להכרזה כמתחם להתחדשות עירונית-פינוי בינוי בוועדה הבינמשרדית במשרד השיכון והבינוי. במסגרת הדיון הוצגו עקרונות התכנון הבאים:

- א. בינוי: חלופות הבינוי הכוללות שלוב בניה מרקמית ובניה גבוהה, בפינת רחוב ארלוזורוב נמיר יתוכנן מגדל ייחודי המאפשר ערוב שימושים (משרדים, מלונאות ומגורים).
- ב. תמהיל המבנים יאפשר מגוון של דירות בגדלים שונים הפונות לקהלי יעד מגוונים.
- ג. שטחי ציבור: חיזוק מערך שטחי הציבור הקיימים, תוספת שטחים פתוחים, הרחבת שדרה הקיימת (דפנה).
- ד. הרחבות הדרכים עפ"י הנידרש.

**החלטת ועדה:**

1. לאשר את עקרונות התכנון, לקדם הפעילות התכנונית הנדרשת + מהלכים של שיתוף הציבור ע"מ להגיש את המתחם למיון סופי בוועדה הבינמשרדית בינואר 2007.
2. קידום תכנית מתאר מפורטת למתחם בהתאם לעקרונות הכרזת המתחם ע"י משרד השיכון, לרבות פרוט שלביות מימוש ע"י חלוקת המתחם לתת מתחמים.

**2. בתאריך 9.8.09 נערך דיון בתכנית שיתוף הציבור שנערכה לתכנית זו.**

נוהלי מתחמים מוכרזים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית מחייבים בין היתר הליך שיתוף ציבור תושבי המתחם ובעלי זכויות הבניה. הנוהל מחייב עריכת 3 כנסים הכוללים פעולות הסברה ועידכון. התכנית נמצאה ראויה להליך שיתוף ציבור מורחב מעבר לקבוע בנוהל כאמור, ובהתאם לנוהל שיתוף ציבור שאושר בוועדה המקומית. בהתאם לכך הוצגה תכנית שיתוף ציבור ע"י יועץ שיתוף הציבור לתכנית אמנון אליאן.

**עיקרי התכנית:**

1. **איתור בעלי עניין-בעלי נכסים וזכויות במתחם כולל יזמים בעלי חוזים חתומים ע"י תושבי המתחם, דיירים בשכירות תושבי המתחם, גובלים מיידיים בשימושי מגורים, (שיכון הקצינים, מבנה סולד/ארלוזורוב), שימושי משרדים ותעסוקה-בית הדר דפנה, דפנה 10, שימושי מגורים ותעסוקה הסמוכים למתחם: ביה"ח איכילוב, תושבי רחוב ארלוזורוב, מינהלת רובע בני דן, ארגונים סביבתיים.**

2. **הקמת נציגויות לקבוצות שונות-**  
 "נציגות מתחם דפנה" שתפקידו ייצוג התושבים בפני גורמי התכנון, העברת מידע לנציגי המתחמים, סיוע בהערכות והתארגנות.  
 "פורום מתחם דפנה" ייצוג הקבוצות המרכיבות את "בעלי העניין" בתכנון המתחם.

3. **שלבי השיתוף המרכזיים:**

|                                                                                                                         |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| מפגשים עם בעלי הדירות במתחם, דיווחים שוטפים, בחירת נציגויות. פרסום לפי סעיף 77-78                                       | <b>שלב האכרזה</b>                        |
| מפגשים עם "נציגות מתחם דפנה" במטרה לגבש היבטים תכנוניים הנוגעים בעיקר לתמהיל הדירות ולהיבטים הנוגעים למתחם – פנימה.     | <b>הכנת מסמכי התכנית</b>                 |
| הקמת "פורום מתחם דפנה" במטרה לגבש היבטים תכנוניים הנוגעים בעיקר לשטחים הפתוחים והיבטים הנוגעים לקשר שבין המתחם לסביבתו. |                                          |
| לאחר הקמת "פורום מתחם דפנה" ותחילת פעולתו, מוצע לערוך כנס ציבורי ראשון פתוח לציבור.                                     |                                          |
| סיכום המפגשים יוצג לוועדה המקומית בעת הדיון בהפקדת התכנית.                                                              | <b>דיון להפקדת התכנית</b>                |
| לאחר גיבוש התוכנית ולפני הפקדתה בפועל, מוצע לערוך כנס ציבורי שני פתוח לציבור.                                           |                                          |
| פרסום הודעה על הפקדת התכנית לפי סעיף 89 לחוק יישלחו הודעות לבעלי העניין ששותפו בתהליך.                                  | <b>הפקדת התכנית עד לאישורה למתן תוקף</b> |

יודגש כי הליך שיתוף הציבור אינו גורע מסמכות מוסדות התכנון המוסכמים בקבלת החלטותיהם התכנוניות. עם זאת עמדות בעלי העניין השונים יובאו בחשבון בהכנת התכנית ובמקרים בהם לא תתקבל עמדת בעל עניין כלשהו, יוצגו הנימוקים לכך.

**הועדה מחליטה:**

1. לאשר את הליך שיתוף הציבור המוצע.
2. לאשר לפרסום הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ופרסום תנאים לפי סעיף 78 כלהלן: עד להפקדת תכנית מתחם דפנה ולתקופה של עד שנתיים מיום קבלת החלטה זו, לא ניתן יהיה לממש תוספות בניה עפ"י תמ"א 38. ניתן יהיה לאשר היתרי שיפוץ, סגירת/פתיחת מרפסות וכן חדרי יציאה לגג.

3. **בישיבתה מספר 0028-009'ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הועדה קיבלה הסבר ונימוקים בהתאם לסעיף 24.1 בתמ"א 38 הקובע כי יש לפרט בפני הועדה את הנימוקים לאי מימוש תוספות בניה עפ"י תמ"א 38 במתחם, ולפרסם את ההחלטה כנדרש בתמ"א 38 לעיל. להלן הנימוקים להחלטה בנושא אי מימוש בניה עפ"י תמ"א 38:

מתחם "דפנה ארלוזורוב" הוכרז כמתחם לפינוי בינוי ע"י הוועדה הבינמשרדית בדצמבר 2008. המתחם הוכרז על בסיס נתונים אשר כללו מס' יח"ד קיים ושטח בנוי קיים. נתונים אלה קבעו את תוספת הזכויות שנקבעה במתחם. תוספת יח"ד ושטח במידה וימומשו לפי תמ"א 38 יהוו שינוי למערך נתוני התכנית וישנו את האיזון בין המצב הקיים למצב המוצע. לפיכך מוצע כי לא ניתן יהיה לממש תוספות בניה עפ"י תמ"א 38 (תוספת קומה ו/או אגף). ניתן יהיה לחזק את המבנה בהתאם לתמ"א ולאשר היתרי שיפוץ וסגירת מרפסות וכן להוסיף חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג'.

הועדה אימצה את הנימוקים לקביעת התנאים לפי סעיף 78 כמפורט לעיל.

כוונת הועדה בדבר התנאים ונימוקי יפורסמו כפי שמפרסמים הודעה בדבר הפקדת תוכנית, פרט לפרסום ברשומות, ותנתן הזדמנות לכל מי שרואה עצמו נפגע להגיש התנגדות להחלטה תוך 30 ימים מהפרסום.

**הליך שיתוף הציבור**

**נושאים שעלו לדיון במסגרת התהליך:**

1. תכנית הבינוי: בחירה בין חלופות בינוי שונות-בניה מגדלית, בניה משולבת עם בינוי מרקמי, העמדה.
2. מיקום ואפיון השטחים הפתוחים.
3. שימושים בשטח לבנייני ציבור.
4. תמהיל הדירות.

**מצב השטח בפועל:**

במתחם קיימות 470 יח"ד ב-21 מבנים, זכויות בניה הקיימות הינן 35,580 מ"ר. הבינוי כולל מבנים טוריים בני שלוש קומות מעל קומת קרקע חלקית, מהם 19 מבנים עם 3 כניסות, מבנה אחד עם 2 כניסות, מבנה אחד עם ארבע כניסות, בכל כניסה 2 דירות בקומה. בכל חלקה מבנה אחד עם 20-22 יחידות דיור במבנה. המבנים ניבנו בשנות ה-50, מיעוטם שופצו באופן בסיסי, רוב המבנים והתשתיות במתחם במצב כללי ירוד ללא פתרונות מיגון, נגישות וחניה.

**מצב תכנוני קיים:**

בהתאם לתוכניות החלות על המתחם, (G, 626, 1015, 2604, 648, 1369, מ', ע'1, ג) יעוד הקרקע הינו למגורים, דרכים, שצ"פ ושב"צ (ראה טבלת יעודי קרקע להלן).

| יעוד בתוכנית |      |                 |
|--------------|------|-----------------|
| דונם         | %    |                 |
| 46.08        | 58.4 | מגורים          |
| 4.56         | 5.7  | מבני ציבור      |
| 10.71        | 13.6 | שטח ציבורי פתוח |
| 17.6         | 22.3 | דרכים           |
| 78.95        | 100  | סה"כ            |

זכויות הבניה לפי תוכניות הנ"ל (תכנית G, מ' ג') הינן 32% לקומה, בשלוש קומות מעל קומת קרקע חלקית, ותוספת של 23 מ"ר לחדרי יציאה לגג. סה"כ 46,768 מ"ר. זכויות בניה לבניני ציבור לפי תוכנית מפורטת 2604 - "בניני ציבור בתחומי תוכנית G" - סה"כ 11,308 מ"ר.

**מצב תכנוני מוצע:**

**פיתוח והתחדשות המתחם כולל תוספת שטחים למגורים, תוספת יח"ד, שטחי ציבור ודרכים.**

1. עיקרי התוכנית
  - א. קביעת זכויות בניה בהתאם לעקרונות האכרזה בסך 154,560 מ"ר.
  - ב. קביעת דרכי הגישה למתחם ומערך הדרכים הפנימיות כולל הרחבת דרך נמיר, רח' ארלוזורוב, רח' סולד.
  - ג. קביעת זיקות הנאה לציבור, תוספת שטחי שצ"פ לאורך רח' דפנה, ובין כל מתחם ומתחם.
  - ד. תוספת שטח לבניני ציבור ע"י קביעת הוראות בנושא שטחים פתוחים, פרטיים וציבוריים.
  - ה. קביעת הוראות בנושא שימור עצים במתחם.
  - ו. חלוקה למתחמי מימוש.
  - ז. הוראות מפורטות בנושאי בינוי ועיצוב אדריכלי.
  - ח. קביעת שלביות הבניה לפיתוח השצ"פים והתווית הדרכים.
  - ט. הנחיות בנושא תמהיל דירות ודיור בר השגה.

2. תאור התכנית המוצעת

**1. בינוי:**

- א. הבינוי המוצע מייצר סביבה בנויה המשלבת בינוי מגדלי עם בינוי מרקמי, חצרות פנימיות, גינות מקומיות והרחבת השדירה הקיימת, במטרה ליצור מתחם מגורים המקיים קשר עם הרחוב ולסביבתו. תחום הפרוייקט נקבע בהתייחס לכלל החלקות והמבנים במתחם הכוללים 21 מבנים, על מנת לאפשר ראייה כוללת ורחבה של הצרכים השונים ולאפשר את הפרשת שטחי הציבור

הנדרשים הנובעים מהפרוייקט תוך התמקדות בחטיבת קרקע הומוגנית מבחינת בינוי, רמת תשתיות ואופי הבעלויות.

- ב. היות ומדובר במס' רב של יח"ד במצב הקיים, כוללת התכנית חלוקה למתחמים (כל מבנים קיימים לאורך דרך נמיר/דפנה מייצרים מתחם, וששת המבנים הקיימים לאורך רחוב ארלוזורוב מייצרים מתחם) על מנת ליצור יחידות מימוש אפשריות להתארגנות. בחלוקה למתחמים הושם דגש על הבינוי המתקבל, קצב הבניה הגבוהה ורצף הבניה המרקמית. כמו כן הופרשו שטחים לטובת דרכים ושצ"פים באופן שווה בכל מתחם ומתחם.
- ג. כל אחד מחמשת מתחמי הבינוי לאורך דרך נמיר ורחוב דפנה הינו מבנן הכולל בניה מרקמית עד 5 קומות וחצר פנימית, וכן מגדל מגורים עד 40 קומות (למעט פינת הרחובות נמיר/ארלוזורוב בה תותר הקמת מגדל עד 60 קומות). יותרו עד 6 מרתפי חניה לכל מתחם.
- ד. הבניה המרקמית בחזית דרך נמיר כוללת שימושי מסחר בקומת הקרקע ואפשרות למשרדים בקומות העליונות, על מנת לייצר דופן רחוב פעילה. כלפי רחוב דפנה מוצעת דופן ירוקה (בייעוד שצ"פ) הכוללת שדירה בנוסף לשדירה הקיימת.
- ה. מתחם נוסף ממוקם ברחוב ארלוזורוב כולל בניה מרקמית עד 8 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית. בעורפו, בחלק הגובל עם הבנייה הקיימת מדרום (שיכון הקצינים) מתוכננת רצועת שצ"פ.

## 2. שצ"פים:

התכנית כוללת הגדלת שטחים לשצ"פים מ-10.71 ד' ל-15.76 ד'.

נתוני המתחם מאפשרים יצירת 2 סוגי שצ"פים:

א. שצ"פים ליניאריים-השדרה הירוקה המלווה את רחוב דפנה תעובה ותחזוק באמצעות שדרה נוספת מצידו המזרחי של רחוב דפנה, וכן שצ"פ בחלקו הדרומי של מתחם 6 ליצירת חיץ ירוק בין הבינוי לאורך רחוב ארלוזורוב לבינוי הקיים מדרום(שיכון הקצינים).

ב. שצ"פים באזורי התווך בין המתחמים המהווים בין היתר קשר בין רחוב דפנה לדרך נמיר.

## 3. שטח לבניני ציבור:

השטח הציבורי הממוקם ברחוב דפנה/סולד הכלול בתחום התכנית כולל שב"צ ושצ"פ עפ"י הייעודים הקיימים. התכנית כוללת הגדלת שטחי השב"צ מ-4.56 ד' ל-8.17 ד' ע"י שינוי ייעוד השצ"פ לשב"צ על מנת לתת מענה לצרכי המתחם העתידי.

## 4. תנועה:

התכנית כוללת הרחבות הדרכים ההיקפיות – תוספת מסלול נסיעה בדרך נמיר וברחובות ארלוזורוב וסולד בהתאם לדרישות משרד התחבורה בוצע בה"ת אשר מסקנותיו הוטמעו בתכנון התנועתי המוצע, למעט הכניסה המוצעת למתחם מדרך נמיר אשר נמצאה חיונית למערך התנועה המוצע ואינה מאושרת בשלב זה ע"י משרד התחבורה. התכנית כוללת מרתפי חניה בתת הקרקע של כל מתחם ומתחם. כניסות לחניונים יהיו מרחוב דפנה בלבד.

## 5. שימושים

הבניה החדשה תשמש בעיקרה למגורים. יותרו שימושי מסחר ומשרדים בבינוי מלווה דופן (מרקמי). לאורך דרך נמיר ורחוב ארלוזורוב.

## 6. תמהיל הדירות, דיור בהשג יד

התכנית כוללת היצע מגוון של יח"ד: 20% מכלל יח"ד יהיו בשטח של 80 מ"ר

60% מכלל יחיד יהיו בשטח של 120 מ"ר  
 20% מכלל יחיד יהיו בשטח של 140 מ"ר  
 התכנית תכלול הקצאת דיור בהישג יד בהתאם לתחשיב שיקבע ע"י אגף הכנסות מבניה בעיריית תל אביב ולאחר בדיקות כלכליות כנידרש.

7. התאמה למדיניות עירונית (שימושים, היקפי בניה, צפיפות, נפחים, השתלבות בסביבה)

- א. מתחם דפנה ארלוזורוב ממוקם בסמיכות לאזור המאופיין בתכניות בבניה גבוהה בשלבי תכנון/ומימוש שונים-הזרוע הצפונית של המע"ר המהווה חלק מהמע"ר המטרופוליני, מתחם 2000 בפינת ארלוזורוב נמיר, מתחם קרן הקריה בפינת הרחובות שד' שאול המלך ודרך בגין, מבני בה"ח איכילוב ועוד.
- ב. הפרוייקט שבנדון תואם למדיניות התכנון הקיימת בסביבה המשולבת בבניה מגדלית לצד בניה מרקמית תוך פיתוח שטחי ציבור וזאת בסמיכות לתכניות הכוללות היקפי בניה גבוהים.
- ג. מדיניות תכנון זאת באה לידי ביטוי בתכנית האסטרטגית של העיר בפרק ה' במעמד המרחבי – כאשר האזור מאופיין כ"אזור לפיתוח בהתאמה לסביבה". יחודיות מיקומו של הפרוייקט מהווה פוטנציאל תכנוני להתחדשות האזור תוך התאמתו למתחמים הסובבים.
- ד. התכנית מקודמת במסלול של תכנית "פינוי בינוי" כחלק ממדיניות התכנון הארצית התומכת בציפוף והתחדשות מרקמים קיימים.

#### 8. תחבורה, תנועה, תשתיות

המתחם משורת היטב ע"י מערכות תחבורה ציבורית: סמיכות למרכז התחבורה סבידור (רכבת צפון) של רכבת ישראל ומסוף האוטובוסים, סמיכות לקו רכבת קלה המתוכנן ברחוב ארלוזורוב וכן סמיכות לדרכים ראשיות.  
 נערכה בדיקה מקדמית עם אגף התנועה במסגרתה הועלו הדרישות והצרכים להסדרי תנועה העשויים לנבוע מהפרוייקט בניהם הרחבת רח' ארל וזרוב, הרחבת דרך נמיר בחלקה והסדרת צומת הנרייטה סולד. כמוכן תואמו נושאי כניסות לפרוייקט, חניה וכו'.  
 השינויים הנדרשים במעמד התנועה יבואו לידי ביטוי במסגרת התכנון הכולל המתחשב גם בבינוי, בשימושי הקרקע ובצורך בהפרשות קרקע לצרכי ציבור נוספים. תכנון התנועה והיקפי הפרוייקט יתחשבו במיקומו של המתחם ובהתחשב בסמיכותו למרכז תחבורתי מרכזי.

9. איכות סביבה: מטרדים, סקר אקלימי וכו'

כחלק מהליכי קידום התכנית הוכנה חו"ד סביבתית הכוללת בדיקת הצללה, מטרדי רוחות, ומטרדים אקוסטיים.  
 התכנית ממוקמת בתחום שטח עירוני צפוף המאופיין בבינוי בגבהים שונים הנע בין 2-65 קומות. בסביבת התכנית קיימות ומאושרות תכניות הכוללות בניה גבוהה. מבנים אלה כוללים את המגדלים בתחום המע"ר, מגדלים בתחום בה"ח איכילוב ומגדלים נוספים במתחם המשרדים מדרום ובמרכז האזורי. יצויין כי במצב הקיים נכללו תכניות קיימות ומאושרות בלבד וכי בסביבת התכנית קיימות תכניות נוספות הכוללות בניה גבוהה אשר לא נדונו במוסדות התכנון דוגמת קרן הקריה, להן השפעה רבה על מעטפת הצל. תכניות אלה אינן נכללות בנתוני הבדיקה הסביבתית.  
 הקריטריון על פיו בוצעה הבדיקה מתייחס לאזור משולב למגורים ותעסוקה לפיו מבנה מוצע בתכנית לא יגדיל את ההצללה מעל 30% מעבר לרמת ההצללה הקיימת ובלבד שתישמר זכות שמש של 3 שעות שמש אפקטיביות בחורף.

תוצאות הבדיקה מעלות את הממצאים הבאים:

- א. תוספת שעות ההצללה הנובעת מהבינוי המוצע בתכנית הינה עד שעתיים וחצי מעבר לקיים.
- ב. צפויה הצללה החורגת מהקריטריון המוצע אולם במרבית הנקודות קיימת חריגה כבר במצב המאושר.
- ג. מרבית החריגה ממוקמת ברחוב ארלוזורוב כתוצאה מהבינוי המרקמי ( 8 קומות) המוצע ברחוב ארלוזורוב.

8. פיתוח ונוף

נערך סיקר עצים מפורט במסגרתו סומנו כל העצים הקיימים במתחם עפ"י קטגוריות (שימור, העתקה) אשר הוצג לאגרונום העירייה. הוכנה תוכנית לשימור והעתקת עצים.

9. משימות פיתוח בסביבת הפרויקט

במסגרת הפרוייקט ידרשו הרחבה ושיפור מערך הדרכים הסמוכות, הקמה ופיתוח שטחי הציבור הקיימים והחדשים – הפתוחים והבנויים. יבחן נושא זה ייקבע במסגרת שלביות הביצוע בהוראות התכנית.

**טבלת השוואה נתונים ראשוניים:**

| מצב מוצע מפורט                                                                                                                                                                | א. מצב קיים                   | נתונים      |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|-------------------------------------------|
| 1288 יח"ד<br>154,560 מ"ר<br>כ-5,000 מ"ר                                                                                                                                       | 470 יח"ד<br>כ-35,580 מ"ר<br>- | יח"ד<br>מ"ר | סה"כ זכויות בניה<br>מגורים<br>מסחר/משרדים |
| בניה גבוהה:<br>עד 40 קומות לאורך דרך נמיר<br>עד 60 קומות בפינת הרחובות<br>ארלוזורוב ונמיר.<br>בניה מרקמית:<br>עד 5 קומות לאורך דרך נמיר<br>עד 8 קומות לאורך רח'<br>ארלוזורוב. | 3 מעל קומת קרקע               | קומות       | גובה                                      |
| 45 יח"ד לדונם                                                                                                                                                                 | 10 יח"ד לדונם נטו             |             | צפיפות                                    |
| בהתאם לתקן למגורים. לא<br>תוקצה חניה למסחר<br>ולמשרדים.<br>בשטח המיועד למבני ציבור<br>תותר הקמת חניון תת קרקעי                                                                |                               |             | מקומות חניה                               |

**זמן ביצוע:** משך האכרזה 6 שנים.

**חו"ד הצוות**

**מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:**

1. מסמכי התכנית יכללו נספח בינוי מחייב בכל הנוגע לקווי בניין, מס' קומות, ובינוי המשלב בניה גבוהה ובניה מרקמית.
  2. הוראות התכנית יכללו הוראות לבניה ירוקה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, עפ"י קובץ ההנחיות לבניה ירוקה ככל שיקודם ועפ"י הנחיות אדריכל העיר.
  3. החזית הפונה לרחוב נמיר תהיה ביעוד חזית מסחרית. יותרו שימושי תעסוקה בקומות העליונות. לא יוקצו מקומות חניה נוספים עבור שימושים אלה.
  4. תמהיל הדירות יכלול דיור בהישג יד אשר יוקצה בכל אחד ממתחמי המימוש ובכפוף לבדיקה כלכלית ומודל שיפותח לפרוייקט ע"י עיריית תל אביב.
  5. תנאים להיתר בניה:
- א. אישור תשריט איחוד חלקות לכל מתחם מימוש.
  - ב. אישור תכנית עיצוב אדריכלי בהתאמה לעקרונות הבינוי המפורטים בתכנית.
  - ג. עמידה בתקן לבניה ירוקה התקף לעת מתן היתר הבניה, קובץ ההנחיות לבניה ירוקה של עיריית תל אביב ככל שיקודם והנחיות אדריכל העיר.

בישיבתה מספר 10-0021-ב' מיום 14/10/2010 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

גילה גינסבורג מצוות מרכז הציגה את שלבי קידום התכנית. גלי דולב הציגה את הליך שיתוף הציבור שנעשה במסגרת קידום התכנית, כפי שאושר בועדה המקומית. בנוסף, ניתן פרוט המפגשים שהתקיימו ודווח לועדה כי כל החומר היה זמין לציבור באתר האינטרנט של וקסמן גוברין. הודעה על מועד הדיון פורסמה באתר כאמור כפי שהיה נהוג בכל המפגשים שהיו עד עכשיו עם התושבים.

פאר מבקש לדעת אם הזמנה דרך האינטרנט זו הזמנה חוקית? עו"ד שרי אורן ענתה כי הליך שיתוף ציבור אינו קבוע בחוק כל שהתשובה לנושא אינה משפטית. גלי דולב פירטה עם כמה בתי אב בכל מעגל ומעגל התקיימו דיונים. וסוכם בישיבה אצל עודד גבולי שמפיצים את הכל באינטרנט. שיכון הקצינים קיבלו את המסמכים וגם הגיבו עליהם.

**הועדה מחליטה:**

מכיוון שהיתה תקלה בזימון בעלי העניין לדיון בועדה הנושא יובא לדיון באחת הישיבות הקרובות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, פאר ויסנר, נתן וולך וארנון גלעדי.

|                                                                                                            |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>התוכן</b>                                                                                               | <b>מס' החלטה</b>          |
| תא/מק/3916 - מבנה תיאטרון האוהל- העברת זכויות בניה למתחם פרישמן /דיזנגוף במסגרת תכנית השימור / דיון בהפקדה | 14/10/2010<br>9 - 10-0021 |

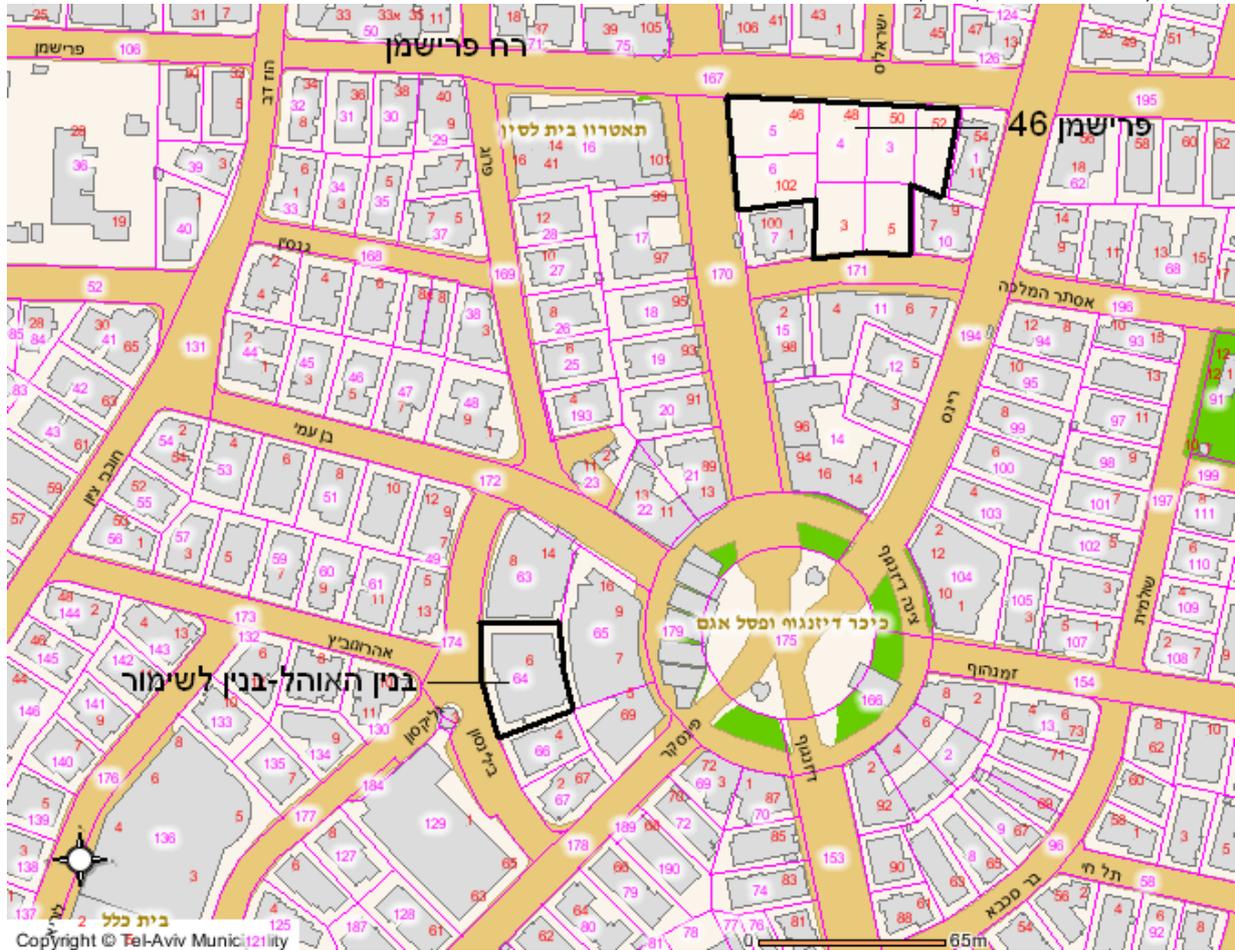
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית

**כתובת:** בלינסון 6 תאטרון האוהל - פרישמן 46

**מיקום:**

**בלינסון 6 תאטרון האוהל :** גוש 7091, חלקה 64 .

**פרישמן 46:** גוש 7091, חלקה 1-9.



**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7091     | מוסדר   | חלק מהגוש   | 64,1-9              |                   |

**שטח התכנית:**

בלינסון 6 תאטרון האוהל 982 מ"ר

פרישמן 46 3,359 מ"ר

**מתכנן:** יסקי-מור-סיון שותפות מוגבלת

**יזם:** אירוסאט השקעות בע"מ

**בעלות:**

בלינסון 6 תאטרון האוהל - **מבנה לשימור בהגבלות מחמירות** - אירוסאט השקעות בע"מ

פרישמן 46 - **מגרש מקבל** - אירוסאט השקעות בע"מ

**מצב השטח בפועל:**

בלינסון 6 "תאטרון האוהל": מבנה לשימור עם מגבלות מחמירות. (בנין תיאטרון "האוהל" לשעבר).

ברחוב פרישמן 46: מגדל ומבנה מגורים ומסחר בשלבי בנייה.

**מדיניות קיימת:**

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

**מצב תכנוני קיים:**

בלינסון 6 "תאטרון האוהל":

**תכניות תקפות:** 2650 ב', 1823, 58, ס-גגות, ע1.

**יעוד קיים:** מגורים א', בניין לשימור עם הגבלות מחמירות. הבנין נבנה כבנין בעל אופי ציבורי.

**שטח המגרש:** 982 מ"ר. (שטח המבנה הקיים 2,280.08 מ"ר כולל שטח במרתף).

**זכויות בניה:** למגורים מעל הקרקע - 1,537.32 מ"ר עיקרי על פי תכנית 58 ותכנית ס' (ובנוסף 753 מ"ר עיקרי במרתף לשימוש ציבורי לפי תכנית 1823).

**סה"כ שטחי הבניה הניתנות להעברה** ממבנה זה הינם 1402.81 מ"ר (649.73 מ"ר ביעוד מגורים 753.08 מ"ר ביעוד ציבורי) ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 10/6/2010. שטחים אלה כוללים יתרת שטחים לא מנוצלים ותמריצים מתוקף תכנית השימור בהתאם לשומה שנערכה ב-9.09.

פרישמן 46:

**תכניות תקפות:** 2650 ב', 2220 א', ע1.

**יעוד קיים:** מגורים מיוחד.

**שטח המגרש:** 3,359 מ"ר.

**זכויות בניה:** 10,080 מ"ר שטחים עיקריים למגורים (כולל שטחי מסחר בחזית לרח' דיזנגוף) + 1,010 מ"ר למרפסות.

**גובה:** ק.קרקע + 26 קומות + 2 קומות טכניות, 104 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

**החלטות קודמות:** במסגרת הדיון בנוגע לביטול התכנית למגדל במגרש קולנוע תל אביב (ביום 7.1.2010, פרוט' 08ב'-0031 החלטה מס' 15), אישרה הועדה המקומית לקדם את התכנית המוצעת להלן.

**מצב תכנוני מוצע:**

מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, ממגרש ברחוב בלינסון 6 למגרש בפרישמן 46 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. קביעת השימוש במבנה "בלינסון 6" למגורים כולל מסחר בקומת הקרקע, בהתאם לתכנית מאושרת ובשינוי מהיתר הבנייה, קביעת הוראות בינוי מותאמות וקביעת צפיפות.
3. שינוי בחלוקת שטחי הבנייה ובהוראות הבינוי ב-"פרישמן 46" ללא שינוי מנפחי הבניה המותרים על פי התכנית הראשית.
4. העברת 1255.78 מ"ר שטח עיקרי מבלינסון 6 (753.08 מ"ר ביעוד ציבורי ו- 502.70 מ"ר ביעוד מגורים) שהם שווי ערך ל- 750 מ"ר למגורים בפרישמן 46, לתוך נפח הבניין המאושר בפרישמן 46 כל זאת בהתאם להוראות תכנית השימור תא/2650.ב.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 9/09 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 9/09, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.ב.

על פי הערכה זו שווי קרקע בבלינסון 6: למבנה מגורים- 11,000 ש"ח, למבנה ציבורי - 6600 ש"ח. שווי קרקע בפרישמן 46: 14000 ש"ח.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב בלינסון 6 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
2. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב בלינסון 6 למגרש המקבל ברחוב פרישמן 46, עפ"י תכנית מס' תא/2650/ב ועפ"י סעיף 62א(א) (6) לחוק התכנון והבנייה:

2.1 העברת כל התמריצים מתוקף תכנית השימור בהיקף 349.73 מ"ר, מחיקת 753.08 מ"ר עיקרי ביעוד ציבורי ו- 153 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בלינסון 6.

יתרת שטחים בהיקף 147.0 מ"ר עיקרי למגורים ימומשו בתחום מעטפת הבנין לשימור, בהתאם להנחיות מחלקת השימור. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלם לאחר הסבת הבנין למגורים יפקעו ולא ניתן יהיה להעבירם למגרש אחר.

- 2.2 תוספת 750 מ"ר שטחים עיקריים למגורים במגרש המקבל – פרישמן 46.
- 2.3 תוספת 525 מ"ר שטחי שרות במגרש מקבל- זאת בהתאם לסעיף 1.1.2 לתכנית השימור המאפשר תוספת שטחי שרות במגרש המקבל בהיקף של שליש מהשטח העיקרי המתוסף או בשיעור שטחי השרות שנקבע בתכנית תקפה במגרש המקבל.

3. בלינסון 6 תאטרון האוהל

- 3.1 הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב בלינסון 6 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
- 3.2 תותר הקמה של עד 20 יח"ד, עפ"י סעיף 62א(א)א(8) לחוק התכנון והבנייה.
- 3.3 יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע כגון בית קפה במסגרת זכויות הבנייה המאושרות, עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק התכנון והבנייה.
- 3.4 יותר שימוש למלון על פי השימושים המותרים בתכנית הראשית.

4. "פרישמן 46"

- 4.1 הקמת מחסן לצרכי מסחר במבנה ברחוב דיזנגוף בקומת המרתף העליון בשטח של עד 450 מ"ר על חשבון שטחי מחסנים אחרים במרתף, עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבנייה.
- 4.2 יותר שימוש מסחרי גם בקומה הראשונה של המבנה ברחוב דיזנגוף (מעל קומת הקרקע המסחרית) במקום מגורים, עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבנייה.
- 4.3 שינוי גובה המגדל מ- 104 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ל- 106 מ' לצורך מבנה חדר מכוונות למעלית בלבד, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבנייה.
- 3.4 תותר סגירה עונתית מחומר קל לבריקה בגג המגדל שתותקן בתקופה שבין תאריך 15/9 לתאריך 15/4, ותפורק במלואה בגמר התקופה כולל פירוק עמודים כך שהבריקה תהיה פתוחה לחלוטין, וזאת בלי שהשטח המקורה יחשב במניין זכויות הבנייה, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבנייה.
- 5. העברת שטח שירות מתחת לקרקע בסך 600 מ"ר מהמגרש המיוחד לשפ"פ לצורך השלמת מרתפי חניה מתחת לשפ"פ, עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבנייה.

**טבלת השוואה :**

| מצב מוצע                                                                                         |                                                                                                                                   | מצב קיים                                                                                               |                                                                                              | נתונים |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|
| פרישמן 46                                                                                        | בלינסון 6 תאטרון האוהל                                                                                                            | פרישמן 46                                                                                              | בלינסון 6 תאטרון האוהל                                                                       |        |                  |
| תוספת של 750 מ"ר עיקרי וכן תוספת של 525 מ"ר שטחי שירות.*                                         | הפחתה של 753.08 מ"ר עיקרי ביעוד ציבורי, 153 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מיתרת זכויות בניה לא מנוצלים ו- 349.73 מ"ר תמריצי תכנית השימור | למגורים : 10,080 מ"ר (מתוכם 231 מ"ר למסחר) + 1,010 מ"ר שטחים למרפסות. 7,000 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת | למגורים : 1537.32 מ"ר למגורים. 753.08 מ"ר למבנה ציבורי במרתף. 349.73 מ"ר תמריצי תכנית השימור | מ"ר    | סה"כ זכויות בניה |
| ללא שינוי                                                                                        | ללא שינוי                                                                                                                         | 160                                                                                                    | 20                                                                                           |        | מספר יח"ד        |
| ללא שינוי במס' הקומות. שינוי בגובה המבנה מ- 104 מ' ל- 106 מ' לצורך מבנה חדר מכוונות למעלית בלבד. | ללא שינוי                                                                                                                         | ק"ק+26 קומות+ 2 קומות גג<br><br>104 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת                                          | כקיים                                                                                        | קומות  | גובה             |
| ללא שינוי                                                                                        | ללא שינוי                                                                                                                         | כמאושר                                                                                                 | כקיים                                                                                        | מ'     | קווי בניין       |
| ללא שינוי                                                                                        | על פי התקן בתת הקרקע                                                                                                              |                                                                                                        |                                                                                              |        | חניה             |

\*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

## זמן ביצוע:

כ-7 שנים מיום אישור התוכנית.

## חוו"ד צוות:

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

### 1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

### 2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:

- א. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בלינסון 6 תאטרון האוהל ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.

### 3. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

- א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
- היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.
- ב. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בעניין הוראות תכנית זו.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/08/2010  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/08/2010

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/08/2010  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/08/2010

**בישיבתה מספר 0021-10ב' מיום 14/10/2010 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

אדר' קובי יסקי הציג את התכנית.  
פאר מבקש לשתול עץ בוגר התואם בגודלו לעצים שנמצאים במקום במקום העץ שהורידו ברח' פרישמן.  
היזם אברם נמדר מסכים לכך שתנאי לאיכלוס המגדל בפרישמן יהיה שימור בפועל של בנין האוהל. אולם במידה ושיקום הבנין לא יסתיים היות והמגדל נמצא בבניה, היזם מבקש לשקול מתן ערבות בנקאית להבטחת המשך שיקום המבנה.

### הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

### 1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.

- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

**2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:**

- א. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בלינסון 6 תאטרון האוהל ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.

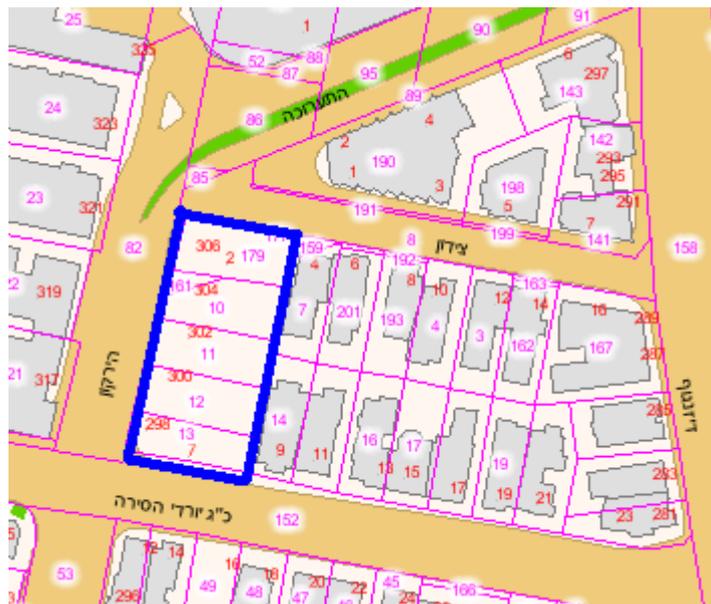
**3. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:**

- א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
- היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.
- ב. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בעניין הוראות תכנית זו.
- ג. יש לשתול במקום עץ בוגר שמתאים לסביבה במקום העץ שנפגע ברח' פרישמן.

אהרון מדואל נימנע בהחלטה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, פאר ויסנר, נתן וולוך וארנון גלעדי.

|                                                      |                             |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|
| התוכן                                                | מס' החלטה                   |
| תא/מק/3907 - שינקין 65-הירקון 306-298<br>דיון בהפקדה | 14/10/2010<br>10 - '10-0021 |



**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית

**כתובת:**  
שינקין 65, הירקון 300

**מיקום:**  
שינקין 65 : גוש 7438, חלקה 28.  
הירקון 300 (מתחם ת"א הקטנה): גוש 6962, חלקה 10, 11, 12, 13, 161, 179.

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן      | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|--------------------------|-------------------|
| 7438     |         |             | 28                       |                   |
| 6962     |         |             | 10, 11, 12, 13, 161, 179 |                   |

**שטח התכנית:**  
שינקין 65: 577 מ"ר.  
הירקון 300 (מתחם ת"א הקטנה): 1437 מ"ר.

**מתכנן:** רני זיס אדריכלים  
בר אוריין אדריכלים בע"מ

**יזם:** חב' צפון הירקון בע"מ

**בעלות:**  
שינקין 65- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות  
שימור העיר הלבנה – שותפות מוגבלת

הירקון 300 (מתחם ת"א הקטנה) – מגרש מקבל  
חב' צפון הירקון בע"מ

**מצב השטח בפועל:**

**שינקין 65:**

עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שינקין 65, הגלבו 1, בוצעו עפ"י דרישות מחלקת השימור בהתאם לאישור מנהל מחלקת השימור מתאריך 15.03.09.

**הירקון 300 (מתחם ת"א הקטנה):**

מגרש בפינת הרחובות הירקון וכ"ג יורדי הסירה. המגרש פנוי ומשמש כחניה.

**מדיניות קיימת:**

א. לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

ב. להגדיל את היצע המלונאות ברחוב הירקון ובכלל.

**מצב תכנוני קיים:**

**שינקין 65:**

**תכניות תקפות:** 2650 ב', מ, ג, ע, 2268, 2720, תא/מק/3829 "טרומפלדור 4-6"

**יעוד קיים:** מגורים

**שטח המגרש:** 577 מ"ר

**זכויות בניה:** לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם **402.79** מ"ר, ע"פ

תחשיב זכויות מתאריך **30.12.08**, לשווי קרקע **12,000** ש"ח.

בתכנית תא/מק/3829 "טרומפלדור 4-6" הועברו 365 מ"ר זכויות בניה לא

מנוצלות (מעמד התכנית - תכנית תקפה).

בתכנית תא/מק/3862 "לבונטין פינת מקוה ישראל" - מועברים 5 מ"ר זכויות בניה

לא מנוצלות וכן 89.32 מ"ר תמריצי שימור (מעמד התכנית - לקראת הפקדה).

בתכנית תא/3893 "ארבר 13" - מועברים 293.3 מ"ר תמריצי שימור (מעמד

התכנית - לקראת הפקדה).

**בתכנית זו מבוקש להעביר 130 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה עפ"י תכניות קודמות.**

**הירקון 300 (מתחם ת"א הקטנה):**

**תכניות תקפות:** 2650 ב', מ, ג, ע, 1, 58 על שינוייה, 615, תא/3577/מח "מלון ת"א הקטנה"

**יעוד קיים:** מגורים מסחר ותיירות, שפ"פ, דרך

**שטח המגרש:** 1437 מ"ר

**זכויות בניה:** 3,282 מ"ר עיקרי מעל הקרקע, מתוכם 1641 מ"ר למלונאות ו- 1641 מ"ר למגורים.

1,300 מ"ר שירות מעל הקרקע, מתוכם 650 מ"ר למלונאות ו- 650 מ"ר למגורים.

2,500 מ"ר שירות תת קרקעי כולל השפ"פ.

**גובה:** 11 קומות מעל קומת קרקע, קומת חדרים טכניים ומתקנים טכניים ומרתפי חניה.

**מצב תכנוני מוצע:**

**תיאור מטרות התכנון:**

א. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב

שינקין 65 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

ב. תוספת חדרי מלון ברחוב הירקון 300.

**היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור**

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ **130** מ"ר עיקרי בייעוד **מגורים** מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע

למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך **17.12.09** ועפ"י

הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך **13.01.10**, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650 ב.

1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר שווים ל-6.15 מ"ר ביעוד **מלונאות** במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

**במגרש המוסר:**

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב שינקין 65. למגרש המקבל ברחוב הירקון 300.
2. מחיקת 130 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שינקין 65.
3. הבטחת סיום עבודות השימור במבנה לשימור ברחוב שינקין 65 בהתאם השימור להנחיות מח' השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

**במגרש המקבל:**

1. תוספת של 800 מ"ר שטחים עיקריים ביעוד מלונאות.
2. תוספת 320 מ"ר שטחי שרות לקומות המלונאיות המתווספות.
3. השטחים המצויינים בסעיפים 1 ו 2 יתקיימו בתוספת של ארבע קומות.
4. המרת אחת מקומות המגורים ושטחי הבניה היחסיים (270 מ"ר שטחים עיקריים ו 108 מ"ר שטחי שרות) לקומת מלונאות - סה"כ לשימוש מלונאי יתווספו חמש קומות, משימושי המגורים תגרע קומה אחת.
5. קביעת שימושים לפי חלוקת הקומות:
6. קומת קרקע - מלונאות (כולל מסחר והסעדה), מבואת מבנה המגורים וחדרי שרות.
7. קומות 1-10 מלונאות.
8. קומות 11-15 מגורים.
9. קביעת קווי בניין למרפסות.
01. הצגת פתרון תנועה כולל למתחם ת"א הקטנה.
11. התרת הקמת קיוסק בשטח של עד 25 מ"ר בתחום השפ"פ בצמוד למבנה המעלית לחניון התת קרקעי.

**טבלת השוואה:**

| מצב מוצע                                                                                        |                         | מצב קיים                                                  |                                                             | נתונים |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------|------------------------------|
| הירקון 300 (מתחם ת"א הקטנה)                                                                     | שינקין 65               | הירקון 300 (מתחם ת"א הקטנה)                               | שינקין 65                                                   |        |                              |
| עיקרי<br>4082 מ"ר<br>(1371 מ"ר מגורים + 2711 מ"ר מלונאות)<br>+ תוספת של 800 מ"ר עיקרי (מלונאות) | הפחתה של 130 מ"ר עיקרי. | עיקרי<br>3282 מ"ר<br>(1641 מ"ר מגורים + 1641 מ"ר מלונאות) | לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 30.12.08 | מ"ר    | סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע) |
| שירות<br>1620 מ"ר<br>(תוספת של 320 מ"ר שטחי שירות*.)                                            |                         | שירות<br>1300 מ"ר                                         |                                                             |        |                              |
| (ובנוסף שטח עבור מרפסות מקורות)                                                                 |                         | (ובנוסף שטח עבור מרפסות מקורות)                           |                                                             |        |                              |
| עד-25 יח"ד (-5) 100 ח.מלון (+55)                                                                | ללא שינוי               | 30 יח"ד דוור 45 חדרי מלון                                 | כקיים                                                       |        | מספר יח"ד                    |

|                              |       |       |                                                                         |           |                                                                       |
|------------------------------|-------|-------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------|
| גודל יחיד ממוצעת (מ"ר עיקרי) | מ"ר   | כקיים | ממוצע לא יפחת מ- 53 מ"ר מינימלי-35 מ"ר                                  | ללא שינוי | ללא שינוי                                                             |
| גובה בניין                   | מ'    | כקיים | 46.50 מ' מעל פני הים. לא כולל מתקנים טכניים וחדרי מכונות                | ללא שינוי | 56.65 מ' מעל פני הים. לא כולל מתקנים טכניים וחדרי מכונות              |
| מספר קומות                   | קומות | כקיים | קרקע+11+קומת חדרי מכונות ומתקנים טכניים                                 | ללא שינוי | קרקע+15+קומת חדרי מכונות ומתקנים טכניים בגובה של עד 3 מ' כולל מעקה גג |
| גובה מבנה מעלית לחניה        | מ'    |       |                                                                         |           | עד 4.5 מ'                                                             |
| גובה קיוסק                   | מ'    |       |                                                                         |           | עד 4.0 מ'                                                             |
| קווי בניין                   | מ'    | כקיים | קדמי דרומי 4.0 מ' קדמי מערבי 0.0 מ' צידי מזרחי 4.0 מ' צידי צפוני 0.0 מ' | ללא שינוי | ללא שינוי                                                             |
| קווי בניין למרפסות           | מ'    | כקיים | צידי צפוני 1.2 מ'                                                       | ללא שינוי | קדמי דרומי 1.6 מ' צידי מזרחי 0.4 מ' צידי צפוני 2 מ'                   |
| חניה                         | יח'   | כקיים | עפ"י תקן                                                                | ללא שינוי | עפ"י תקן כ- 40 יח'                                                    |

\*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

### תנאים למימוש :

#### 4. תנאים להפקדת התכנית :

- ד. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ה. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוי בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ו. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

#### 5. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל :

- ד. הוצאת תעודת גמר למבנה לשימור ברחוב שינקין 65, בהתאם להיתרים : 07-0288 ו- 08-0224.
- ה. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.

### זמן ביצוע :

זמן ביצוע לתוספת הבניה מתוקף תכנית זו, כ-7 שנים מיום אישור התוכנית.

### חו"ד הצוות :

ממליצים להפקיד התכנית בתנאים הבאים :

1. היטל השבחה – היטל השבחה ייגבה כחוק.
2. הקלות בקווי הבניין ובמספר הקומות יהוו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
3. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
4. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לתוספת המוצעת ושטחי המגורים המומרים למלונאות.

5. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה כי השימוש המלונאי יהיה בקומות שלמות ובבעלות אחת (בעלות זהה לבעלות המלון הנובעת מתכנית תא/3577/מח) באופן שלא ניתן יהיה למכרו, כולן או חלקן, כיחידות דיור נפרדות.
6. ההנחיות והדרישות לנושא עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית זו (ובהתאמה) יהיו ההנחיות והדרישות לתכנית עיצוב ופיתוח תא/3577 א – "מלון תל אביב הקטנה" שאושרה ע"י הוועדה המקומית בתאריך ה - 07.09.2010.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.**

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 27/12/2009  
 חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 27/12/2009

**בישיבתה מספר 0021-10ב' מיום 14/10/2010 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

- לריסה קופמן מצוות מרכז הציגה את התכנית.  
 אדר' דני מסטר הציג את התכנית.  
 מיטל מבקשת לפרט את שינוי הסדרי התנועה בתוך הדרפט.  
 דיון פנימי –  
 עו"ד דורון ספיר – הבנין הזה מגמד את שאר הבניינים באזור. אנחנו צריכים לבחון שני שיקולים- מחד- תוספת 4 קומות לבנין ומנגד- תוספת חדרי מלון בעיר.  
 יש מחסור אדיר בחדרי מלון בת"א. אני בעד שמלונות הקיימים במערב רח' הירקון יוספו עוד קומות.  
 גפן אני מתנגד לשימוש משותף מעליות וחניות למגורים ולבית מלון.

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
2. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
3. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650ב' ובגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
4. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:
  - א. הוצאת תעודת גמר למבנה לשימור ברחוב שינקין 65, בהתאם להיתרים: 07-0288 ו-08-0224.
  - ב. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.
5. היטל השבחה – היטל השבחה ייגבה כחוק.
6. הקלות בקווי הבניין ובמספר הקומות יהו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
7. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
8. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לתוספת המוצעת ושטחי המגורים המומרים למלונאות.
9. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה כי השימוש המלונאי יהיה בקומות שלמות ובבעלות אחת (בעלות זהה לבעלות המלון הנובעת מתכנית תא/3577/מח) באופן שלא ניתן יהיה למכרו, כולן או חלקן, כיחידות דיור נפרדות.
10. ההנחיות והדרישות לנושא עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית זו (ובהתאמה) יהיו ההנחיות והדרישות לתכנית עיצוב ופיתוח תא/3577 א – "מלון תל אביב הקטנה" שאושרה ע"י הוועדה המקומית בתאריך ה - 07.09.2010.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, פאר ויסנר ואהרון מדואל.