

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

**פרוטוקול מספר 09-0007  
כ"ט אדר התשס"ט 25/03/2009 09:00 - 11:00**

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 פאר ויסנר מיטל להבי נתן וולוך שמואל מזרחי ארנון גלעדי שמואל גפן הרב שלמה זעפראני כרמלה עוזרי אהרון מדואל	סגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
-------------	--	---

נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדר' שרי אורן, עו"ד עודד גבולי, אדר' ריטה דלל, אינג' פיליפ שפושניק אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר מנהלת מחלקת רישוי בניה מנהל היחידה למניעת דלקות מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
-----------	---	---

חסרים:	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
--------	----------	-----------------

משקיפים	אביגדור פרויד רן מנחמי	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו
---------	---------------------------	--

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

**פרוטוקול מספר 09-0007  
כ"ט אדר התשס"ט 25/03/2009 09:00 - 11:00**

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
מתחם שער ציון דיון בהפקדה (2)	1	1.
תכנית עיצוב אדריכלי - ביי"ס הירקון - הירקון 19- תב"ע 2396 ב' דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7	2.
מסלנט 20 דיון בהפקדה (2) - לאחר דיון במליאת הועדה המקומית	11	3.
מלון עדן דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16	4.

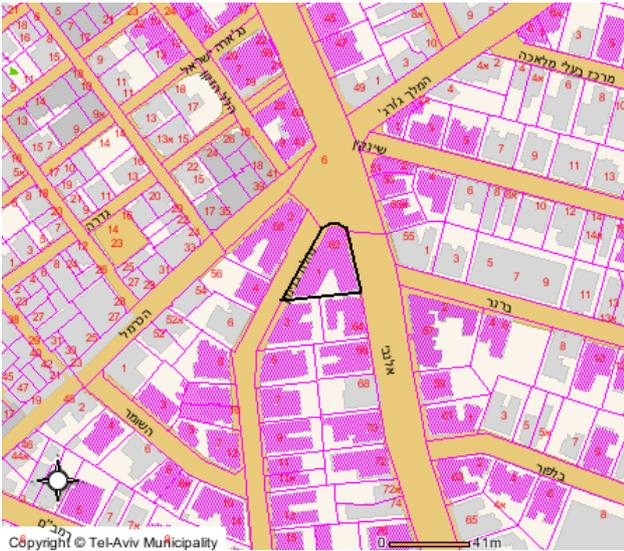
בכבוד רב,

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

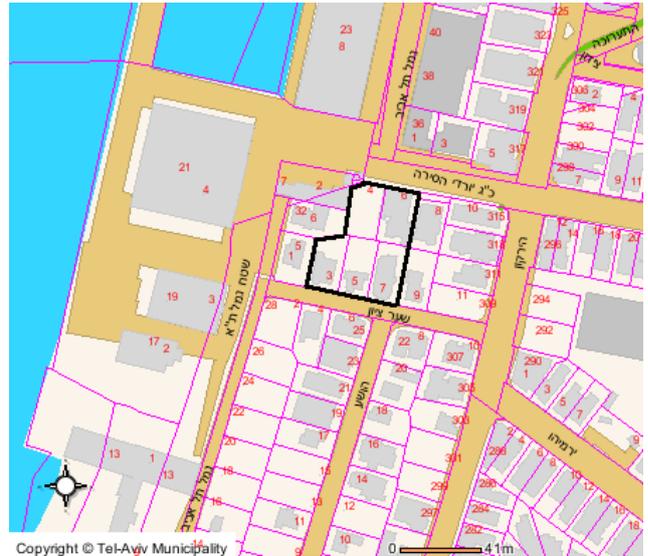
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית תכנית בסמכות הועדה המקומית הכוללת איחוד חלקות והעברת זכויות בניה ממבנה לשימור על פי הוראות תכנית השימור 2560.

**מיקום:** המגרש המקבל – מתחם של חמש חלקות בין הרחובות כ"ג יורדי הסירה, רח הירקון ורח' שער ציון. מבנה לשימור במגבלות מחמירות על פי תכנית השימור 2650- נחלת בנימין 1 פינת אלנבי 62.

**כתובת:** רח' שער ציון 3,5,7, רח' יורדי הסירה 4,6, נחלת בנימין 1 פינת אלנבי 62.



נחלת בנימין 1



מתחם שער ציון

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6962	מוסדר	חלק מהגוש	73,74,75,68,69	
6918	מוסדר	חלק מהגוש	83	

**שטח התכנית:** מתחם שער ציון - 2.324 ד'  
נחלת בנימין 1 - 0.912 ד'

**מתכנן:** בר אוריין אדריכלים בע"מ בוסתנאי 4 תל אביב - יפו 65147  
**יזם:** עו"ד יצחק חגי'  
**בעלות:** פרטיים, עיריית תל אביב (שער ציון 3)

**מצב השטח בפועל:**

- שער ציון 3 : מבנה קיים בן קומה אחת.
- שער ציון 5 : מבנה קיים בן קומה אחת.
- שער ציון 7 : מגרש לא בנוי.
- כ"ג יורדי הסירה 4 : מגרש לא בנוי.
- כ"ג יורדי הסירה 6 : מבנה קיים בן קומה אחת.

נחלת בנימין 1 : בנין לשימור בהגבלות מחמירות בן שלוש קומות - שתי קומות טיפוסיות מעל קומה מסחרית וקומת ביניים.

**מדיניות קיימת:**

לעודד שימור ושיפוץ בניינים שנקבעו לשימור בתכנית השימור 2650 ב' על ידי העברת זכויות לא מנוצלות בבניינים לשימור בהגבלות מחמירות למגרשים אחרים בעיר. עידוד הקמת מלונות עירוניים ופיתוח האזורים בעורף נמל תל אביב.

**מצב תכנוני קיים:**

התכניות החלות בתחום מתחם שער ציון: 96,623, 58, מ, ג, ע, ועוד,

המגרשים ברח' יורדי הסירה 4,6- הינם ביעוד אזור מסחרי 1 בהתאם לתכנית 623 ומותרת בהם בניית מגורים מעל קומה מסחרית. זכויות בניה- 3 קומות, קומת ביניים (לפי פרוטוקול 219) וקומה עליונה חלקית -סה"כ 198.5%. חדרי יציאה לגג בכפוף להוראות תכנית ג' ושני מרתפים בהתאם לתכנית על. חובת בניה בקיר משותף על פי הוראות תכנית 623.

המגרשים ברח' שער ציון 3,5,7- הינם ביעוד מגורים 1 בהתאם לתכנית 623. זכויות בניה- 4 קומות מעל קומת עמודים- סה"כ 154% - חובת בניה בקיר משותף על פי תכנית 623. חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג' וכן 2 קומות מרתף לפי תכנית על.

במצב של איחוד חלקות ביעוד מגורים, זכויות הבניה בחלקות אלו יהיו 168% לפי תכנית מ', גובה- 5 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג.

תמ"א 13 קובעת את האזור לתירות ונופש, תיקון מס' 4 לתמ"א 13 (הנמצא בהליכי אישור) קובע את האיזור למגורים משולב מלונאות ונופש. תמ"א 13/4 מחלקת את רצועת החוף למתחמי תכנון (מתחמי תכנון ומתחמי תכנון עקרוני) וקובעת לגביהם הוראות ספציפיות. התכנית המוצעת כלולה במתחם לתכנון מספר 24- עורף נמל תל אביב שגבולותיו- בצפון- רח' שער ציון, במערב- רח' נמל תל אביב, בדרום- רח' חבקוק, במזרח- רח' הירקון. ההוראות לגביו הם בין היתר:

1. תאושר תכנית כוללת למתחם כולו. ניתן, באישור הועדה המחוזית לפצל את המתחם לשני תתי מתחמים ובלבד שבכל מתחם ישמר ציר ירוק המשמש להולכי רגל ורוכבי אופניים (מוצע פיצול המתחם ל- 2 תכניות).
2. יובטחו כאמור ציר ירוקים ברוחב שלא יפחת מ-6.0 מ' לא כולל מדרכות וכבישים (התכנית המוצעת קובעת שני צירים ירוקים ברוחב 6.0 מ' כל אחד כפי שיפורט להלן).
3. יש להבטיח במסגרת תכנית כוללת שטח אשר ייועד לתירות ולמלונאות בהיקף 30% משטח הקרקע (התכנית המוצעת קובעת בתחומה 28% למלון).
4. יינתנו פתרונות חניה לשרות חוף הים הסמוך (הפתרון יינתן בתכנית סיירובן הסמוכה שתובא בקרוב לאישור הועדה המקומית).
5. תוצג פריסה של נפחי הבינו העתידי תוך התאמה לנפחי הבינוי המתוכננים באיזור (פריסת נפחי הבניה באיזור תוצג בעת הדיון בתכנית).

התכנית נמצאת בתחום 100-300 מ' מקו החוף בהתאם לחוק לשמירת הסביבה החופית וכפופה לאישור הולחוף.

התכניות החלות על מגרש נחלת בנימין 1: 44 על שינוייה, מ, ג, ע, ותכנית השימור 2650 ב'. התכניות החלות על המגרש הן 44 על שינוייה, 216, פרוט' 219, יעוד מסחרי, סה"כ זכויות בניה – 237% ב- 5 קומות.

תכנית השימור 2650- קבעה את הבנין לשימור במגבלות מחמירות.

**מצב תכנוני מוצע:**

- מוצעת תכנית בסמכות הועדה המקומית כמפורט להלן:
1. איחוד 5 החלקות ברח' יורדי הסירה ושער ציון.
  2. בהתאם להוראות תכנית השימור 2560- העברת זכויות בניה לא מנוצלות מבנין לשימור במגבלות מחמירות במגרש נחלת בנימין 1 למגרש המאוחד במתחם שער ציון. סה"כ שטחי בניה שיתווספו במתחם שער ציון: 1220 מ"ר ביעוד מלונאות. סה"כ שטח הבניה שייגרעו מבנין שימור נחלת בנימין 1: כ- 388 מ"ר על פי יחס שווי שאושר ע"י שמאי הועדה המקומית.
  3. הרחבת רח' שער ציון מעבר למאוסר בתכנית 623 (הרחוב נמצא בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת) ובהתאם למפורט בנספח התנועה.
  4. קביעת זיקות הנאה למעבר לציבור כדלקמן:

1. במרווח הצפוני והדרומי תיקבע זיקת הנאה למעבר לציבור ברוחב שלא יקטן מ- 6.0 מ' – וזאת בהתאם להוראות שינוי מס' 4 לתמ"א 13 (הנמצא בהליכי אישור).
2. במרווח האחורי תיקבע זיקת הנאה החדדית בין מתחם שער ציון למגרשים הסמוכים ממזרח באופן שיחבר בין הרחובות שער ציון ויורדי הסירה שלא יפחת מ- 5.0. איזור זה ישמש להורדת נוסעים, לפריקה וטעינה וכן למעבר הולכי רגל.
3. תירשם זיקת הנאה החדדית עם המגרש השכן בתחום רמפות הירידה למרתפי החניה.
4. תיקבע זיקת הנאה לציבור לכיכר ציבורית בתחום חלקה 73.
5. קביעת הוראות בינוי במגרש המאוחד :
  1. גובה הבנין : תותר בניית עד 7 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית ג' בתכנית שלא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה. קומה שביעית תהיה בנסיגה מחזיתות קדמיות במרחק שלא יקטן מ- 2.5 מ'.
  2. קוי בנין : קו בנין קדמי צפוני ודרומי – 6.0 מ', קו בנין אחורי- 5.0 מ', קו בנין קדמי לכיוון מערב – 0.0 מ' תהיה כפופה להסכמת בעלי החלקה הסמוכה - חב' אוצר מפעלי ים. במקרה של אי הסכמה ייקבע קו הבנין לכיוון מערב ל- 3.0 מ'.
  3. תנועה וחניה :
    - הסדרי התנועה יהיו כמפורט בנספח התנועה ובאישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו.
    - ההסדרים כוללים :
      - א. הרחבת הרחובות יורדי הסירה ושער ציון (הנמצאים בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת).
      - ב. בחלק העורפי של המגרש ייקבע מעבר לרכב בזיקת הנאה החדדית בין מתחם שער ציון למגרשים הסמוכים ממזרח באופן שיחבר בין הרחובות שער ציון ויורדי הסירה. איזור זה ישמש להורדת נוסעים, לפריקה וטעינה וכן למעבר הולכי רגל.
      - ג. קביעת כניסות ויציאות למרתפי לחניה מרח' שער ציון ויורדי הסירה.
      - ד. מקומות החניה יוסדרו בתת הקרקע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
      6. תיקבע הפרדה ברורה בין שימושי המלון לשימושי המגורים בבנין.
      7. צפיפות : כ- 31 דירות.
      8. תותר הפיכת שטחי חדרי יציאה לגג לדירות ע"י שינוי הורות תכנית ג' .
      9. תותרנה בריכות שחיה למגורים הקומות הגג ובמסגרת המלון.
      10. במגרש של נחלת בנימין 1, תותר בנייה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה, גם מחוץ למגבלות מעטפת המבנה לשימור – בתחום החצר. סעיף זה הוא תיקון, ללא תוספת שטח, של סעיף 9 בנספח ד' של תוכנית 22650.

התכנית נמצאת בתחום 100-300 מ' מקו החוף וכפופה לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית. התכנית כפופה להקלה מתמ"א 13 לענין שימוש המגורים בתכנית. תנאי למתן תוקף לתכנית הינו פרסומה למתן תוקף של תכנית השימור 22650 ואישורה הסופי.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
<p>תוספת 16% המותרים בהקלה (6%, 5% למעלית, 5% לשתי קומות נוספות).</p> <p>תוספת 1220 מ"ר בהעברה מבנין לשימור ברח' נחלת בנימין 1.</p> <p>סה"כ אחוזי הבניה בתכנית : 250% מתוכם למלון : 70% למגורים : 180%</p> <p>שטחי שרות יהיו בהתאם לתכנית מ' ולא יותר מ- 40% מהשטח העיקרי</p>	<p>כ"ג יורדי הסירה 4,6 : 198.5% משטח מגרש 910 מ"ר. (שטח נטו אחרי הפקעה).</p> <p>שער ציון 3,5,7 : 154%, במצב של איחוד חלקות : 168% משטח מגרש 1359 מ"ר. (שטח נטו אחרי הפקעה).</p> <p>נחלת בנימין 1 : בהתאם לתכניות הראשיות.</p>	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
<p>מתחם שער ציון : 4089 + 363 (16%) = 4452 מ"ר</p>	<p>כ"ג יורדי הסירה 4,6 : 1806 מ"ר שער ציון 3,5,7 : 2283 מ"ר</p>	מ"ר	

<p>תוספת 1220 מ"ר בהעברה מבנין לשימור בנחלת בנימין 1.</p> <p>סה"כ שטחים עיקריים בתכנית: 5672 מ"ר המהווים 250% משטח המגרש (2269 מ"ר).</p> <p>מתוך שטחים אלה מיועדים <u>למלון</u> – 70% - 1588 מ"ר. <u>למגורים</u> – 180% - 4084 מ"ר.</p> <p>בנוסף לכך: שטח חדרי יציאה לגג בשיעור 230 מ"ר.</p>	<p>סה"כ: 4089 מ"ר</p> <p><u>נחלת בנימין 1:</u> בהתאם לתכניות הראשיות.</p>		
<p>קומת קרקע + 7 קומות + חדרי יציאה לגג. מתחת לקרקע: 3 מרתפי חניה</p>	<p><u>כ"ג יורדי הסירה 4,6:</u> 5 קומות (כולל קומה מסחרית, קומת ביניים, 2 קומות טיפוסיות וקומה חלקית).</p> <p><u>שער ציון 3,5,7:</u> 4 קומות מעל קומת עמודים + חדרי יציאה לגג.</p> <p>במצב של איחוד חלקות למגורים: 5 קומות מעל קומת עמודים + חדרי יציאה לגג.</p>	קומות	גובה
50%	45%		תכסית
בתת הקרקע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה			מקומות חניה

**זמן ביצוע:**

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

**חז"ד הצוות:**

לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

**1. תנאים להפקדת התכנית:**

- א. חתימת היזם/בעלי הקרקע של המגרש המאוחד במתחם שער ציון על כתב שיפוי בגין סי' 197 לחוק.
- ב. מתן התחייבות ע"י בעלי הבנין לשימור על אי תביעה על פי סי' 197 לחוק בגין תכנית השמור 2650ב'.
- ג. אישור התכנית ע"י הועדה לשמירת הסביבה החופית.
- ד. אישור סופי של ערכי שווי השטחים המבונים ע"י שמאי הועדה המקומית. שינוי בשטחי הבניה שיימחקו מבנין לשימור בעקבות שינוי הערכים יהיה באישור מהנדס העיר.
- ה. אישור סופי של יתרת זכויות הבניה בבנין בנחלת בנימין 1

**2. תנאי למתן תוקף לתכנית:**

- א. אישור הולנת"ע להקלה מתמ"א 13.
- ב. פרסומה למתן תוקף של תכנית השימור 2650ב ואישורה הסופי.
3. **תנאים להיתר בניה ואיכלוס:**
  - א. תנאי להיתר בניה במתחם שער ציון יהיה הכנת תיק תיעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור למבנה בנחלת בנימין 1.
  - ב. תנאי להיתר בניה במתחם שער ציון יהיה התחייבות היזם לשימור ושיפוץ המבנה בנחלת בנימין 1.
  - ג. תנאי לקבלת תעודת איכלוס במתחם שער ציון יהיה שימור בפועל של המבנה בנחלת בנימין 1 או לחלופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור על סכום שיקבע בהסכמה בין שמאי הועדה המקומית לנציג היזם.

ד. תנאי להיתר בניה במתחם שער ציון יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר הפחתה בזכויות הבניה בנחלת בנימין 1.  
ה. תנאי להיתר בניה במתחם שער ציון יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר הבטחת השימוש המלונאי בחלקים המיועדים למלון.

4. העברת חלק מזכויות הבניה מנחלת בנימין 1 לא תפגע באפשרות העברת יתרת זכויות הבניה וקבלת התמריצים בהתאם להוראות תכנית השימור 2650ב' לכשתאושר סופית.

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

#### **חו"ד נוספות:**

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 31/07/2008  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 31/07/2008

**בישיבתה מספר 0003-09 מב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

סגן מה"ע עודד גבולי לא השתתף בדיון הנ"ל.  
אדר' התכנית הציג את התכנית.  
תושבים לתכ' מבקשים לדון בהצעה שלהם לתכנית אשר הם הגישו לצוות התכנוני.  
תושבים ובעלי קרקע ממזרח לתכנית המוצעת הגיעו עם הצעה לתכנית חלופית הכוללת מתחם גדול יותר.  
הצעה זו הוצגה לצוות המקצועי ומהנדס העיר לפני הדיון בועדה.

#### **הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון בעוד שבועיים לצורך קבלת החלטה בלבד עם חו"ד של הצוות המקצועי לתכנית שהוגשה ע"י התושבים למתחם.

עודד גבולי סגן מה"ע לא השתתף בדיון הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, מיטל להבי ושמואל גפן.

#### **בהמשך להחלטת הועדה כמפורט לעיל להלן חו"ד צוות מרכז:**

ככלל יש העדפה לתכנון כולל של מתחם על פני תכנון חלקי.

1. למרות האמור לעיל, מנסיון מצטבר במתחמים כגון זה ובמתחם הספציפי בפרט (למתחם הסטוריה תכנונית עוד מתחילת שנות ה-90) תכנית המאחדת מגרשים רבים בבעלויות שונות ורבות, קידומה מתמשך ומימושה כמעט בלתי אפשרי אם היא מקודמת ללא בסכמת הבעלים (לפחות רובם המכריע). במקרים אלו כדאי לבחון תכנון המחלק את המתחם למספר מגרשים או מתחמי משנה תוך ראייה תכנונית כוללת.
2. התכנית שהוגשה ע"י בעלים בחלקות הנמצאות ממזרח לתכנית נמצאת בשלבי תכנון ראשוניים בלבד ויש לערוך לגביה בדיקות בהיבטים שונים של נפח, צפיפות, תנועה וכלכליות. אין לקדם תכנית זו ללא בסכמת רוב הבעלים במתחם.
3. לעומתה תכנית "שער ציון" נבדקה בכל ההבטים התכנוניים תוך התחשבות בעובדה שגם המגרשים ממזרח לתכנית יכולים לקדם תכנית דומה ובכך להשלים את "פאזל" התכנון במתחם.
4. באם תגיע הצעת התכנון הכולל לרמת תכנון שמצדיקה את עצירתה של תכנית "שער ציון" כל זאת עד למועד הפקדת התכנית הנקודתית והתכנית תכלול הסכמות בין בעלי הקרקע כי אז יחזור מה"ע/צוות התכנון לוועדה וישנה המלצתו.

בישיבתה מספר 1007-009 ב' מיום 25/03/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

מיטל להבי מבקשת לא להתחיל בדיון עד שכרמלה עוזרי תגיע. דורון ספיר החליט להמשיך בדיון ללא נוכחות של כרמלה עוזרי שלא קיבל שום פניה של כרמלה בנדון. אדר' אלון ניסים אדר' הבעלים בחלקות המזרחיות הציג את הצעת התכנית שלהם. לטענת אדר' ניסים אלון שהצוות המקצועי לא בחן באופן מקצועי את התכנית שלהם כפי שהוחלט בדיון הקודם בוועדה בנושא. עו"ד עופר קינן מסר לוועדה שהתכנית שלהם מוסכמת על כל בעלים ולטענתו הוא יוכל לספק לוועדה המקומית תוך 30 יום את החתימות של כל הבעלים להסכמתם לתכנית שלהם. מיטל להבי מבקשת לראות תכנית כוללת לאזור לפני אישור להפקדה לתכנית המבוקשת. עו"ד חגיג מייצג את היזמים של התכנית הנדונה מדווח לוועדה שהם עובדים מול הצות המקצועי ומה"ע כבר שלוש שנים והתכנית תואמת את כל הדרישות של הועדה המקומית וכן את השינוי לתיקון תמ"א 13/4. ומודיע לוועדה שהם בעד הצעת מה"ע כפי שהוצגה בדיון היום. לטענתו הם ישבו עם המתנגדים ולא הגיעו להסכמות. שמואל גפן מציע לעלות לגובה למבנה על מנת להקטין את תכסית המבנה ומציע לתת להם 90 יום לנסות להגיע להסכמות. מיטל להבי מתנגדת לתכנית מכיוון שהיא לא באה במסגרת תכנית כוללת לאזור, ומתנגדת להעברת הזכויות משימור. רן מנחמי נציג ארגון הקבלנים – לדעתו תכ' של המתנגדים לא עומדת בקריטריונים של תכנון ולא תואמת את המדיניות של העירייה. לדעתו הצעה מה"ע היא הטובה ביותר. מיטל להבי מציעה רוחב מבנה מינימלי 30 מ"ר לנוכח זה מבקשת לבדוק העתקת זכויות. מבקשת לא להעביר זכויות. לאחר הצבעה בנושא (4 בעד – גפן, זעפראני, אהרון ומיטל להבי) ההצעה לא התקבלה.

#### הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה (4 בעד – דורון יו"ר-קול כפול, וולוך, מזרחי וגלעד) הוחלט:

1. לאשר את התכנית המוצעת להפקדה בהתאם להמלצות הצוות ומהנדס העיר. אם עד להפקדה ולא יאוחר מ- 30 יום מיום הדיון הנ"ל תתקבל פניה מרוב בעלי הקרקע במתחם הכולל, עם הצעת תכנון כוללת למתחם שמצדיקה את עצירתה של תכנית "שער ציון", כל זאת עד למועד הפקדת התכנית, הועדה תשוב ותדון במתחם הזה.
2. ההפקדה בפועל של התכנית לא תהיה לפני 90 יום מיום הדיון הנ"ל.
3. לפני העברת התכנית לדיון בולחו"ף, יש לבדוק האם נדרש אישור הועדה המחוזית לחלוקה למתחמי תכנון בהתאם לתיקון תמ"א 13/4.

משתתפים: דורון, גפן, זעפראני, מיטל, ארנון, מזרחי, אהרון וולוך.

התוכן	מס' החלטה
- תכנית עיצוב אדריכלי - בי"ס הירקון - הירקון 19 - תב"ע 2396ב'	25/03/2009
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	2 - 0007-09ב'

**הירקון 19 - תכנית עיצוב אדריכלי על פי הוראות תכנית "מלון הירקון"- 2396ב'.**

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

**מיקום:** בין הרחבות הרברט סמואל, הירקון, זרובבל ועזרא בסופר

**כתובת:**

תל אביב - יפו

הירקון 19



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6916			118	

**שטח התכנית:** כ-3.5 דונם

**מתכנן:** תשבי-רוזיו אדריכלים

**יזם:**

**בעלות:**

**מצב השטח בפועל:** אתר בבניה. הוצא היתר בניה בהתאם לתכנית בתוקף 2396 למלון ודירות בגובה 13 קומות ע"ג קומת קרקע ומרתפים.

**מצב תכנוני קיים:**

כאמור, לבנין הוצא היתר בניה בהתאם לתכנית בתוקף 2396 למלון ודירות - 13 קומות ע"ג קומת קרקע ומרתפים.

תכנית 2396 ב' ששינתה את תכנית 2396 קובעת הוראות בניה וזכויות בניה לבנין משולב למלון ומגורים. תנאי להיתר בניה לתוספת הקומות לפי תכנית זו הוא אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית:

לאחר ביצוע ההפקעה לרחוב הירקון וההסדר הקרקע תותר בניית מבנה בן 28 קומות.

<p>14092 מ"ר</p> <p>למלון - 6931 מ"ר. דירות למגורים - 6931 מ"ר. מוסד ציבורי - 230 מ"ר. תותר העברת שטחים עיקריים מאותו שימוש מעל הקרקע אל מתחת לקרקע, בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח העיקרי.</p>	<p><b>שטחים למטרות עיקריות מעל הקרקע</b></p>
<p>18600 מ"ר</p> <p>השימושים לפי תכנית "ע" על כל שינוייה: שרותי מלון, ממי"ם, חניה, חניון ציבורי, חדרים טכניים וכו'.</p>	<p><b>שטחי שירות מתחת לקרקע</b></p>
<p>7879 מ"ר מלון - 4159 מ"ר. דירות למגורים - 3600 מ"ר. מוסד ציבורי - 120 מ"ר. תותר המרה של שטחי שרות בין השימושים השונים, בהיקף שלא יעלה על 15% משטחי השירות המותרים. לא תותר העברת שטחי שרות ממלונאות למגורים.</p>	<p><b>שטחי שירות מעל הקרקע</b></p>
<p>לצד רחוב הרברט סמואל ומלוא אורך החזית ובקו בנין 0.00 תבנה במבנה התחתון קולונדה ומעליה עד 2 קומות נוספות בגובה כולל שלא יעלה על 12.0 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ברחוב הירקון, לשימוש המלון, המסחר, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p>	<p><b>קולונדה</b></p>
<p>97 מטר מקסימום גובה הכניסה הקובעת - 1.0 מ' ממפלס רחוב הירקון. גובה אבסולוטי 101.38 מ' מעל פני הים.</p>	<p><b>גובה מבנה הערה:</b></p>
<p>28 מבנה תחתון בן 2 קומות מעל קות קרקע, ומעליו מבנה עליון בן 24 קומות וקומת גג טכנית.</p>	<p><b>מספר קומות</b></p>

השימושים המותרים: מלון, מסחר מלונאי, בתי אוכל, מוסד ציבורי, דירות למגורים וחניה. מתחת לקרקע יהיו עד 3 קומות מרתף וחניה. במבנה התחתון ובקומת המבנה העליון הראשונה – מלון, ממסחר מלונאי, שרותי מלון, בתי אוכל, מחסנים ומוסד ציבורי. במבנה התחתון יוקצה שטח של 350 מ"ר לשימוש קהילתי. ע"פ סעיף 12 בתקנון התכנית. בקומות העליונות – מלון ודירות מגורים. תרשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר שימוש מלונאי של חלקי המבנה. לא תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות משימוש מלונאות לשימוש מגורים. שטח הממוצע העיקרי לדירות מגורים לא יפחת מ- 70 מ"ר. תותר בניית מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר לדירה, לכל יח"ד במרתפים בלבד. בקומת הגג – מתקנים טכניים וחדרי מכונות.

זכויות הבניה מפורטות מעלה. זכויות בניה שלא ניתן לממשן כתוצאה ממגבלות גובה, קווי בנין ותכסית – בטלות מעיקרן. קוי הבניה:

לרחובות זרובבל ועזרא הסופר – 3 מ'.  
לרחוב הירקון – מינימום 4 מ' בקומת המסד, ומינימום 8 מ' בקומות המגדל.  
לרחוב הרברט סמואל - 0.00 מ' בקומות המסד ובקומות המגדל. עומק הקולונדה יהיה 8.0 מ'.  
לכיוונים צפון ודרום המבנה העליון יהיה במרחק שלא יפחת מ- 20 מ' ממבנים קיימים שגובהם מעל 5 קומות ע"ע, או מבנים כנ"ל אשר אושר להם היתר בניה בועדה המקומית, מבנים הכלולים בתכניות מפורטות הגובלות בתכנית זו ואשר אושרו להפקדה.

מרתפים – תותר בניית מרתפים מתחת לרחובות זרובבל ועזרא הסופר. תכנון המרתפים בתחום זה יכלול מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ובמפלס אחד עם מפלס הרחוב, עבור עצים בוגרים.

ברחובות הרברט סמואל והירקון תותר בניית מרתפים בגבולות המגרש.

תנועה וחניה בהתאם לסעיף 13 בתקנון התכנית.

תנאים למתן היתר בניה :

1. הכללת החזית המערבית של המבנה בבקשה להיתר בניה ברצף החזיתות שלאורך רחוב הרברט סמואל, מכיכר הכנסת בצפון ועד רחוב נחמיה בדרום.
2. קבלת הנחיות רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
3. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
4. הנחיות מהנדס העיר והרשות לאיכות הסביבה לצמצום המטרדים במהלך הבניה.
5. לא תותר העתקת תשתיות אל תחום הרצועה לתכנון ברח' הרברט סמואל אלא בתיאום עם הרשות המוסמכת ע"פ תמא/23א.

התכנית קיבלה אישור המועצה הארצית להקלה לתמ"א 23א – צמצום רצועת התכנון של הרק"ל לגבול המגרש.

התכנית קיבלה אישור המועצה הארצית להקלה מתמ"א 13 לנשא שימוש מעורב למגורים ומלון. התכנית אושרה ע"י הולחו"ף.

#### **מצב תכנוני מוצע :**

מוצעת תכנית עיצוב אדריכלי לבנין לתוספת קומות בהתאם לתכנית 2396 ב'. הבנין כולל קומת מסד בגובה 2 קומות מעל קומת הכניסה. הכניסה למגורים מתוכננת מרח' עזרא הסופר. הכניסה למלון מרח' הירקון. לכיוון רח' הרברט סמואל והקולונדה – איזור הסעדה של המלון. שטח למוסד הציבורי מתוכנן בפינה הצפון מערבית של הבנין עם כניסה מרח' הירקון. המגדל הינו בגובה 24 מעל קומת המסד וכולל 16 קומות משולבות למגורים ומלון (ספא ובריכת שחיה בקומה הראשונה) ו-4 קומות למגורים (בגובה כפול). בנוסף קומה טכנית עם כותרת. חומרי הגמר כפי שאושרו בהיתר לראשון חיפוי אבן גרניט, זיגוג לא רפלקטיבי כפול LOW E. הפיתוח יהיה בהתאם לסטנדרט העירוני.

#### **חוו"ד הצוות :**

מוצע לאשר את התכנית.

שינויים לא מהותיים בחזיתות המבנה או שינויים הנובעים להתאמה לחוק התכנון והבניה ו/או הוראות התכנית הראשית בשלב היתר הבניה באישור מהנדס העיר לא יהוו שינוי לתכנית זו. בשלב היתר הבניה תצורף חוו"ד של יועץ בניה ירוקה.

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 0007-09ב' מיום 25/03/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

#### **מהלך הדיון :**

אדר' רוזיו הציג את תכנית העיצוב.

כיבוי אש מבקשת להתנות את אישור תכ' העיצוב ובאישור מכיבוי אש. ארנון גלעדי מבקש שאגף הנכסים ידווח לוועדה על תקבולים ממכירת המגרש.

#### **הועדה מחליטה :**

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

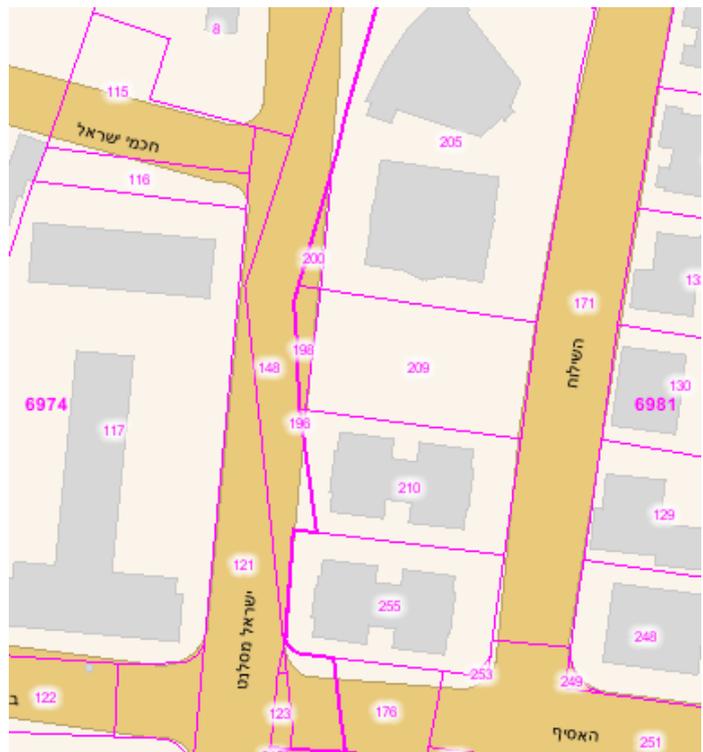
1. תנאי לאישור תכ' העיצוב קבלת אישור מכיבוי אש ת"א.
2. תנאי להיתר בניה חוו"ד של יועץ בניה ירוקה.

3. שינויים לא מהותיים בחזיתות המבנה או שינויים הנובעים להתאמה לחוק התכנון והבניה ו/או הוראות התכנית הראשית בשלב היתר הבניה באישור מה"ע לא יהיו שינוי לתכנית זו.
4. מנהל אגף הנכסים ידווח לוועדה על תקבולים ממכירת המגרש לטובת פיתות התשתיות ומבנה הציבור לכרם התימנים.

משתתפים: דורון, גפן, פאר, מיטל, ארנון, מזרחי, אהרון וולוך.

## רח' מסלנט 20 – שכונת שפירא

- מטרת הדיון:** המלצה להעברת התכנית לועדה המחוזית לדיון להפקדה.
- מסלול התב"ע:** תכנית בסמכות הועדה המחוזית.
- מיקום:** רח' רבי ישראל מסלנט במערב, רח' השילוח במזרח, בדרום חלקה 210 בגוש 6981, בצפון חלקה 205 בגוש 6981.



- גוש/חלקה:** גוש: 6981 חלקה: 209 .
- שטח התכנית:** 0.75 דונם.
- מתכנן:** דאובר אדריכלים.
- יזם:** דן גת בע"מ.
- בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.

**תאור השטח****מצב השטח בפועל:**

מגרש ריק, הגובל ברחובות ישראל מסלנט ורחוב השילוח המאופיינים בהפרש מפלסים.  
מצפון ישנו גן ילדים (מעון יום) פעיל הגובל בבית כנסת. מדרום שני בנייני מגורים בעלי שלוש קומות על עמודים מרח' מסלנט, וחמש קומות על עמודים מרח' השילוח (על פי תכנית 1206, שינוי לתכנית 590 שנכנסה למתן תוקף בשנת 1969).

**מדיניות קיימת:**

לשכונת שפירא הוכנה תכנית אב, אשר המלצותיה אושרו בוועדה המקומית בשנת 2006. תכנית האב נועדה לספק מסגרת מכוונת לפעולות העירייה בקידום הפיתוח הרצוי בשכונה. במסגרת המלצות תכנית האב גובשה חלופת פיתוח ("הכפר העירוני") שבסיסה הוא שמירת אופי הבינוי הקיים בשכונה, על ידי הגבלת גובה הבניה עד 3.5 קומות (בשולי השכונה תתאפשר בניה גבוהה יותר), תוך איסור על מתן הקלות גובה בשכונה.  
האזור בו כלול המגרש מסומן על פי תכנית האב כאזור ללא שינוי. התכנית ממליצה לשמור על אופי הבינוי הקיים, כלומר 4 קומות (כולל קומת קרקע) + יציאה לגג כלפי רחוב מסלנט.

**מצב תכנוני תקף:**

- התכנית החלה על המגרש היא תכנית מס' 590 (שפורסמה למתן תוקף 19.9.1968) על פיה המגרש מסומן כאזור מגורים א' בזכויות בניה של 25% עיקרי לקומה, סה"כ שתי קומות (סה"כ 50% עיקרי). על פי התב"ע מגרשים הגדולים מ- 750 מ"ר יותרו 3 קומות.  
מספר יחידות הדיור המותר הוא 8 יחידות דיור לדונם נטו. (סה"כ ניתן לבנות במגרש 6 יחידות דיור).  
כמו כן על המגרש חלה תכנית ג1.  
- תכנית מס' 2408, "הרחבות דיור-שפירא 1" (פורסמה למתן תוקף ב 25.6.1989) חלה על המגרשים הסמוכים (אינה חלה על המגרש הנדון) ומטרתה לשפר את תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בנייה ושיפוץ בתים. התכנית קובעת תנאים להרחבות דיור על פי אבי טיפוס המוגדרים בתכנית.  
הרחבת הדירות היא עד 110 מ"ר. יש לציין כי בבניינים הגובלים במגרש הנדון לא התבצעו הרחבות דיור.  
- תמ"א 38, חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, (אושרה למתן תוקף בשנת 2005), חלה על המגרשים הסמוכים (אינה חלה על מבנים חדשים) ומאפשרת חיזוק בניינים קיימים באמצעות תוספת בניה, ללא הכנת תכנית מפורטת. התמ"א מעניקה לוועדה שיקול דעת ושומרת על זכותה לקבוע אלו תוספת בניה לאשר לכל מבנה ואף לסרב לתת היתר הכרוך בתוספת בניה משיקולים שונים.

**סביבות המתחם:**

המגרש ממוקם ברחוב מסלנט שחוצה את שכונת שפירא בכיוון צפון דרום ומתפקד כרחוב מאסף. מצפון למגרש גן ילדים פעיל, ומדרום שני בנייני מגורים בעלי שלוש קומות על עמודים מרח' מסלנט, וחמש קומות על עמודים מרח' השילוח.

**פורום מה"ע:**

התכנית נדונה בפורום מה"ע בתאריך 18.05.2008 בה הוחלט:

1. באופן עקרוני הבקשה כפי שהוצגה מקובלת. תוספת זכויות הבניה והגובה המוצע מבוססים על התייחסות למבנים הקיימים הסמוכים, להם הוצגה תוספת קומה במסגרת תמ"א 38 וקומה חלקית על פי ג1. כמו כן על הבניינים הקיימים חלה תכנית הרחבות דיור. תערך בדיקה נוספת (באחריות רבקה) לבדיקת הוראות תמ"א 38 ותכנית ג1.
2. יועבר כתב שיפוי כמקובל.
3. תוספת זכויות הבניה מותנית בסטנדרט בינוי גבוה.

4. עיצוב ופיתוח קומת הקרקע יובא לאישור מה"ע.

#### מצב תכנוני מוצע :

**המטרות העיקריות המקודמות במסגרת התכנית :** תכנון המגרש תוך הגדלת זכויות בניה, מס' יחידות הדיור והגובה בהתאם לקיים (סטטוטורית) בסביבה הקרובה.

#### **עקרונות התכנית המוצעת :**

במגרשים הגובלים קיימים בניינים בני 3 קומות על קומת עמודים לכיוון רח' מסלנט, 16 יח"ד בכל בניין. על בניינים אלה ניתן יהיה להוסיף קומה נוספת במסגרת תמ"א 38 (חיזוק בניינים מפני רעידות אדמה) + קומת גג עפ"י תוכנית ג'1, והרחבות דיור עפ"י תב"ע 2408. מוצע הקמת בניין בגובה וקווי הבניין המותאמים למצב הסופי הצפוי, למגרשים הסמוכים. כלומר, כלפי רחוב מסלנט מוצע בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע). כלפי רחוב השילוח מוצע בניין בן 8 קומות (כולל קומת קרקע). קומות 5 ו-6 בבניין המוצע מתוכננות בנסיגה. קומת הגג בתכנית של עד 65% משטח הקומה הטיפוסית. סה"כ מוצעות 22 יחידות דיור, גודל יחידת דיור ממוצעת 90 מ"ר לשטח עיקרי, גודל יחידת דיור מינימלית 75 מ"ר לשטח עיקרי. החנייה המוצעת היא חניה תת-קרקעית בלבד עם כניסה מרחוב השילוח. מתוכננות דירות גן וכניסות ראשיות מ-2 הרחובות.

#### **עיצוב עירוני :**

התאמת גובה הבניין לתוספות עתידיות בבניינים הגובלים עימו. מרפסות מקורות וחיפוי טיח.

#### **היקפי הבנייה :**

הקף הבנייה מעל הקרקע : 1980 מ"ר (המהווים 264%) שטחים עיקריים, ו 40% שטחי שרות (הכוללים שטחי ממי"ד).  
הקף הבניה מתחת לפני הקרקע : כ- 700 מ"ר (המהווים 93%) שטחי שירות.

#### **קוי בניין :**

קוי הבנין המוצעים שומרים על תוכנית ההרחבות לתב"ע 2408 המאפשרת הצמדות לקו מגרש בחלקו הצפון מערבי והדרום מערבי, בהתאמה לתוספות עתידיות לבניינים קיימים. לכיוון רחוב השילוח – 4.5 מ'. לרחוב מסלנט – 5 מ'. צדדי – בין 0 ל- 3 מ', עפ"י תשריט ובהתאם לתוכנית ההרחבות.

#### **תנועה וחניה :**

לפחות 23 חניות תת קרקעיות בתחום המגרש. כניסה מרח' השילוח.

#### **טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
264%	50%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה שטח עיקרי
1980 מ"ר (כולל ג1)	375 מ"ר (ללא ג1)	מ"ר	
33%	25%	אחוזים	זכויות בניה לקומה גובה
247.5 מ"ר.	187.5 מ"ר	מ"ר	
עד 6-8 בהתאם למפורט	2	קומות	מטר
20-26 מ'			
60%	25%		תכנית
על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, במרתפי חניה.	על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.		מקומות חניה

**זמן ביצוע:** התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.  
 אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

**חו"ד הצוות:**

1. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל.
2. מילוי דרישות החלטת פורום מה"ע: תוספת זכויות הבניה מותנים בהצגת סטנדרט בניוי גבוה, אישור מה"ע לעיצוב ופיתוח קומת הקרקע.
3. החניה תהא תת קרקעית בלבד. לא תותר חניה עלית.
4. לגבי המגרש הציבורי לא חלה תכנית הרחבות דיור. מומלץ לא לאפשר קו בניין צידי 0 חלקי כלפי מגרש זה, כמבוקש.
5. קו הבניין כלפי רחוב השילוח וכלפי רחוב מסלנט יהיו בהמשך לקוי הבניין הקיימים במגרשים הסמוכים.
6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שינוי במספר הקומות ובקווי בניין יהוו סטיה ניכרת. זכויות הבניה המבוקשות יותאמו למעטפת הבניין כפי שהוצגה.

**בישיבתה מספר 0026-08/ב' מיום 03/09/2008 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

רבקה פרחי צוות דרום מתנגדת לקו בנין צידי 0 למגרש הציבורי ומבקשת למלא את דרישות החלטת פורום מה"ע מתאריך 18.05.08.

**החלטת הועדה:**

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל.
2. מילוי דרישות החלטת פורום מה"ע: תוספת זכויות הבניה מותנים בהצגת סטנדרט בניוי גבוה, אישור מה"ע לעיצוב ופיתוח קומת הקרקע.
3. החניה תהא תת קרקעית בלבד. לא תותר חניה עלית.
4. לגבי המגרש הציבורי לא חלה תכנית הרחבות דיור. מומלץ לא לאפשר קו בניין צידי 0 חלקי כלפי מגרש זה, כמבוקש.
5. קו הבניין כלפי רחוב השילוח וכלפי רחוב מסלנט יהיו בהמשך לקוי הבניין הקיימים במגרשים הסמוכים.
6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שינוי במספר הקומות ובקווי בניין יהוו סטיה ניכרת. זכויות הבניה המבוקשות יותאמו למעטפת הבניין כפי שהוצגה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, אריה שומר ויפה כחלון.

**מליאת ועדה מקומית מיום 25.2.2009 החליטה להחזיר את הדיון בנושא לועדת המשנה לתכנון ובניה.**

**בישיבתה מספר 0007-09/ב' מיום 25/03/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

רבקה פרחי מצוות יפו הציגה את התכנית. אדר' עידו דאובר הציג את התכנית. מיטל להבי מבקש להחיל את תמ"א 38 בשכונת שפירא ובכל העיר. מבקשת ניסוח לכלל העיר החלטת תמ"א 38 על בנין חדש. עודד גבולי הציג בפני הועדה את השינויים מרחקי הלכת בתמ"א 38 שהוגש ע"י ידו למועצה ארצית ולדעתו זה יאושר על ידם. פאר מבקש להכניס הערת אזהרה לתב"ע שהם לא יתנגדו לגובה של הבניינים הסמוכים אליו.

מיטל להבי אומרת שאולי כדאי לתקן את תכנית אב לשפירא. ומבקש לדעת מתי בנין חדש שנבנה יכול לבקש השוות גובה ונפח של בניין קיים.  
עו"ד שרי אורן ענתה לה שבכל מקום אפשר להשוות גובה לגובה קיים בכפוף לתב"ע.

#### הועדה מחליטה:

- לאחר הצבעה בעניין (7 בעד – דורון, וולוך, פאר, מזרחי, ארנון, גפן וכרמלה, 1 נגד – אהרון, 1 נימנע – מיטל) הוחלט לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:
1. תנאי להפקדת התכנית חתימת היזם על כתב התחייבות שהבנין הנ"ל לא יתנגד להשוות גבהים בבניינים הסמוכים להם כשיוגשו.
  2. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל.
  3. מילוי דרישות החלטת פורום מה"ע: תוספת זכויות הבניה מותנים בהצגת סטנדרט בינוי גבוה, אישור מה"ע לעיצוב ופיתוח קומת הקרקע.
  4. החניה תהא תת קרקעית בלבד. לא תותר חניה עלית.
  5. לגבי המגרש הציבורי לא חלה תכנית הרחבות דיור. לא לאפשר קו בניין צידי 0 חלקי כלפי מגרש זה, כמבוקש.
  6. קו הבניין כלפי רחוב השילוח וכלפי רחוב מסלנט יהיו בהמשך לקוי הבניין הקיימים במגרשים הסמוכים.
  7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שינוי במספר הקומות ובקווי בניין יהוו סטיה ניכרת. זכויות הבניה המבוקשות יותאמו למעטפת הבניין כפי שהוצגה.

משתתפים: דורון, גפן, פאר, מיטל, כרמלה, ארנון, מזרחי, אהרון וולוך.

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

**מיקום:** במזרח-רחוב יפת; במערב – סמטת מזל תאומים; בצפון- חל' 54 ו-55 בגוש 7019; בדרום – רחוב לואי פסטר.

**כתובת:**

תל אביב - יפו  
שכונת יפו עתיקה, נמל יפו  
יפת 36



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7019	מוסדר	חלק מהגוש	53	

**שטח התכנית:** כ-7.0 דונם

**מתכנן:** רמי גיל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ בשיתוף עם ג'ון פוסון אדריכלים, לונדון.

**יזם:** יפת LLC 36 אצל RFR ישראל בע"מ.

**בעלות:** מסדר האחיות של סנט ג'וזף דה לה אפירציון בחכירה של יפת LLC 36.

**מצב השטח בפועל:** השטח ממוקם בפינת הרחובות יפת ולואי פסטר בצפון יפו מצפון לפרויקט אנדרומדה וממזרח למתחם יפו העתיקה. במגרש היו שלושה מבנים היסטוריים שנבנו בתקופות שונות. שני המאוחרים מבין המבנים נהרסו ונותר בו המבנה ההיסטורי המקורי שסומן לשימור בתכנית

המאושרת. במגרש נערכו חפירות ארכיאולוגיות מקיפות על ידי רשות העתיקות ונמצאו ממצאים בעלי חשיבות היסטורית.

**מדיניות קיימת:** על פי התכנית המאושרת, 3154, משנת 2004 - שינה המגרש את יעודו מ"מגרש מיוחד לבתי חולים ושטח לבנייני דת" – ל"מגרש מיוחד". במגרש ניתן לבנות סה"כ 10,940 מ"ר לשטחים עיקריים ו-9,190 מ"ר לשטחי שרות. השימושים המותרים במגרש הם שימוש למלונאות ולמגורים, תוך שילוב הבנייה החדשה עם המבנה הקיים המיועד לשימור. הגשת היתר בניה במגרש הותנתה בהכנת תכנית בינוי ועיצוב ואישורה על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי צריכה לכלול פירוט סופי של השטחים המיועדים למגורים ולמלונאות, פירוט פיתוח השטחים הפתוחים, כניסות למבנים, צמחייה, קולונדות, שטחים מקורים, אלמנטי בינוי מיוחדים ופרטי גמר. כמו כן הבינוי אמור לכלול העמדה סופית של המבנים ואופי הבינוי תוך התאמתו לבניין לשימור.

**מצב תכנוני קיים:** התכנית המאושרת, 3154, קבעה סה"כ של 6,790 מ"ר שטחים עיקריים למלונאות ו-2,985 מ"ר לשטחי שירות. מספר חדרי המלון לא יפחת מ-120. לשמושי מגורים קבעה התכנית סך של 4,150 מ"ר לשטחים עיקריים ו-1,105 מ"ר לשטחי שירות. מספר יחידות המגורים לא יעלה על 80 יחידות. בנוסף יותרו 5,200 מ"ר במרתפים לשמושי חניה ומלונאות למעט חדרים ו-770 מ"ר למרפסות. תותר הגדלת שטח המלון ע"י שטח המגורים. גובה המבנה לא יעלה על 44.5 + מ"ר מעל פני הים עד לרום הגג המשופע. מעל המבנה לשימור תותר הוספת קומה חלקית שגובהה לא יעלה על 42.5 + מ"ר מעל פני הים. במגרש הוקצה שטח פרטי פתוח שבו לא תותר כל בניה למעט בריכת שחייה ומתקניה וכן הצללה בפרגולה או קרוי קל חלקי. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה במגרש: בהכנת תיק תעוד ושימור למבנה. באישור משרד התיירות והיחידה הסביבתית בעירייה. מתן אישור איכלוס למבנה יותנה בשיפוץ ושימור המבנה הקיים וברישום הערת אזהרה לגבי השימוש בשטחים למלונאות, לשימוש זה בלבד. כל פגיעה במבנה לשימור במהלך הבנייה – תגרום לביטול ההיתר ותחייב שיקומו למצבו המקורי כתנאי להמשך בנייה במגרש.

### מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע לפרוייקט מציע בניית סה"כ 9,120 מ"ר ל-120 חדרי מלון וכ-5,000 מ"ר ל-41 יח"ד. התכנית מציעה שימור המבנה הקיים, העמקת קומת המרתף הקיימת והרחבתה והשמשת המבנה כחלק מבית המלון. למבנה הוכן תיק תעוד ושימור ושיפוץ המבנה יהיה בכפוף להנחיות תיק התעוד תוך שיחזור חזיתות המבנה, הפתחים המקוריים ופרטי הגמר. בנוסף תשומר החומה כלפי רחוב לואי פסטר, למעט שער הכניסה למתחם וכן חלק מהקיר הקיים כלפי רחוב הצורפים. בחלקו המערבי של המגרש יתווסף מבנה חדש, שבו אגף למלונאות ואגף למגורים. המבנה החדש הורחק מהמבנה לשימור בכ-3.0 מ'. הרחקה זו גורמת להסתת קו הבניין המערבי, כמופיע בנספח הבינוי וכמתאפשר מהוראות התב"ע. במסגרת הפיתוח של השטחים הפתוחים התכנית מציעה לשלב חלק מהשרידים של חומות יפו העתיקה שהתגלו במתחם, או לשחזרם כחלק מהריצופים. כמו כן ישוחזרו חלק מהעצים שהיו קיימים בחצר הבניין. הכניסות לפרוייקט יהיו מרחוב לואי פסטר לכלי רכב וללובי וכן תישמר הכניסה הראשית ההיסטורית למבנה מרחוב יפת. פיתרון החניה יהיה באמצעות מתקני חניה לכ-93 כלי רכב במרתפים שמוקמו בשטחים שמחוץ למבנה לשימור. בנוסף ימוקמו במרתפים שטחים טכניים לשימושי המלון, מסעדות וחדרי ספא. חומרי הגמר בבניה החדשה יהיו שילוב של גמר מסורתי בטיח פיגמנטלי עם חלקים בתחרה מחומר קל (עץ או ש"ע) באופן שלא יפגע באופיו ההיסטורי של המתחם.

**המלצת מה"ע וצוות יפו והדרום:** לאשר את תכנית הבינוי המוצעת, בכפוף לאישור תכנית הפיתוח ונספח התנועה ע"י גורמי העירייה הרלוונטיים.

**בישיבתה מספר 0007-09/ב' מיום 25/03/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אדר' רמי גיל הציג את תכנית העיצוב.  
חברי הועדה הביעו הערכתם לעבודתו המקצועית של האדריכל ולאיכותו האדריכלית של הפרויקט.

**הועדה מחליטה:**

פה אחד לאשר את תכנית הבינוי המוצעת, בכפוף לאישור תכנית הפיתוח ונספח התנועה ע"י גורמי העירייה הרלוונטיים.

משתתפים: דורון, גפן, פאר, מיטל, כרמלה, ארנון, מזרחי, אהרון וולוד.