



2552

1639-2

11.3.96

מוקדמת מס' 4



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - י

תכנית מתאר מס' 2552

שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מס' 1039

שינוי מס' 2 לשנת 1991 של ת.ב.ע. תל-אביב, משנת 1927 (תקון 1938)-גדס (58)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 2552 - "מתחם בית-חנה" - שנוי מס' 2 לשנת 1991 של ת.ב.ע. תל-אביב, משנת 1927 (תיקון 1938) - גדס (58).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

- 8 דפי הוראות בכתב, להלן - "הוראות התכנית".

- גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ 1:250 ו- 1:625, להלן "התשריט".

- נספח עקרוני לשימור "בית חנה".
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל גוש 6954, חלקות 106, 108, 144, 151.

4. גבולות התכנית: בצפון: בית ספר גרץ, חלקה 148 בגוש 6954.
במערב: חלקות 109, 140, 123, 105 בגוש 6954.
בדרום: שדרות בן גוריון.
במזרח: רח' אדם הכהן.

5. שטח התכנית: כ- 3167 מ"ר.

6. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, חברת דנקנר השקעות, חברת סימדע.

7. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית ת"א-יפו.

8. עורך התכנית: - אדריכל אריק ריסקין.

- אגף תכנון ובנין ערים, עיריית ת"א-יפו.

9. מטרת התכנית: הנקמת בנין מגורים בגובה של עד 18 קומות תוך שימור שיפוע ושחזור האגף הדרומי של "בית-חנה" בהתאם לתכנית המקורית, כל זאת על-ידי:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 ל"אזור מגורים מיוחד",
ל"אזור מסחרי", ול"שטח פרטי פתוח".

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל אביב

ת.ד. 7246, טלפון 3138111

תכנית מתאר 2552 -
"מתחם בית חנה"
דף 2 מתוך 8

- 2 -

2. קביעת התכליות המותרות.
3. קביעת האגף הדרומי של "בית חנה" כמבנה לשימור, וקביעת הוראות לשימור.
4. קביעת שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר לציבור.
5. קביעת זכויות הבניה ל"אזור מגורים מיוחד" בהיקף של עד 62 יח"ד, בשטח עיקרי שלא יעלה על 6460 מ"ר, ושטח עיקרי ב"אזור מסחרי" שלא יעלה על 490 מ"ר.
6. שינוי בהתאם לכך של תכנית בנין עיר מס' 1039 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1585 מיום 11.12.69, ושל ת.ב.ע. תל-אביב, משנת 1927 (תיקון 1938) - גדס (58), אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה נתפרסמה בעתון רשמי מס' 976 מיום 4.1.40, על שינוייהן (להלן "התכנית הראשית").

10. הוראות התכנית: תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן להוציא לפיה היתר בניה.

1. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם מסגרת בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד (מגרש 1), וחלות עליו ההוראות שלהלן:

א. תכליות מותרות:

- (1) קומות המרתף: חניה, מחסנים, מקלט, מבני שירותים טכניים וכו', כל השימושים כמפורט בתכנית "ע" - מרתפים.
- (2) קומת הכניסה: בריכת שחיה ושרותי עזר כמפורט להלן.
- (3) ביתר הקומות: מגורים.

ב. זכויות הבניה:

- (1) תותר הקמת עד 62 יחידות דיור בשטח לשימושים עיקריים שלא יעלה על 6,200 מ"ר, בתוספת 220 מ"ר עבור שטחי מועדון, חדר כושר, חדרי עזר ושרותים הצמודים לבריכת השחיה לשרות דיירי הבית בקומת הכניסה, ודירת שוער בשטח של עד 40 מ"ר.
- (2) בנוסף, יותר שטח של עד 11,060 מ"ר לחלקי השירות של המבנה הכוללים בריכת שחיה, מתוכם כ- 7,000 מ"ר מתחת למפלס הכניסה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

ג. גובה הבניה:

הגובה המירבי של הבנין יהיה עד 18 קומות.
על, ובלבד שלא יעלה על 63 מ' מעל מפלס
המדרכה ברח' אדם הכהן בכניסה הראשית לבנין,
לא כולל מעקה גג (בגובה 1.3 מ'), מבנים
טכניים בגובה עד 4.5 מ' ואנטנות רדיו
וטלוויזיה.

ד. מרתפים:

יותר עד שלוש קומות מרתף.
אזור המרתפים בתחום שבין המבנה לגבול המגרש
של חזית הרחוב לא יבלוט מעל פני הקרקע.

ה. קוי הבנין ותכסיתו:

קוי הבנין לבנין המגורים: כמסומן בתשריט.
קוי הבנין למרתפים: בגבולות המגרש.
תכסיתו המירבית של הבנין לא תעלה על 650 מ"ר.

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הפרדה פיזית
של 2 מ' לפחות בין בנין המגורים למבנה
לשימור, אם לא ימצא פתרון הולם לשילוב החדש
והישן לשביעות רצון מה"ע.

ו. זיקת הנאה למעבר הציבור:

השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע
ירוק הינם שטחים שעליהם תרשם זיקת הנאה למעבר
לציבור במפלס קומת הקרקע כדי ליצור קשר:
(1) בין שביל הולכי הרגל לרח' אדם הכהן.
(2) בין רח' באר טוביה לרח' אדם הכהן.
כתנאי למתן היתר בניה למבנה המגורים ירשמו
זיקות ההנאה לציבור לשטחים אלה בספר רישום
המקרקעין.

2. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי
(מגרש 2) וחלות עליו ההוראות שלהלן:

א. תכליות מותרות:

(1) יותר שימוש מסחרי בכל קומות המבנה לשימור
"בית-חנה" לרבות הגג. יותר מסחר קמעוני
הכולל תצוגת דברי אמנות, עתיקות וכו',
וכן בתי-ספר לאמנות, בתי אולפנה לצילום
ודומיהם. יותר בית-קפה/מוזיאון בתנאי
שהועדה השתכנעה שאין בשימוש זה משום מטרד
למגורים הסמוכים. התנאים למניעת מטרדים
כאמור יובטחו ע"י אישור השירות לאיכות
הסביבה בעיריית ת"א-יפו.
כמו כן לא יותרו ארובות מעל גג הבנין.
לא יותרו סגירות חורף בפרגולות, וכל בניה
קבועה שתפגע בשימור המבנה.

(2) התכליות המותרות במרתף יהיו עפ"י תכנית
מתאר "ע"-מרתפים.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

ב. זכויות הבניה:

(1) השימושים המסחריים ב"בית חנה" יותרו בכל שטח האגף המיועד לשמור של המבנה הקיים (כמסומן בתשריט) למעט המרתפים. הוראות השמור יהיו כאמור בסעיף 11 להלן.

(2) סה"כ יותרו 490 מ"ר של בניה במסגרת שטחים לשימושים עיקריים של המבנה מתוכם שטחי אולמות הישיבה בבית הקפה לא יעלו על 150 מ"ר (לא כולל מטבח, שירותים ומחסנים). בנוסף, יותר שטח שלא יעלה על 250 מ"ר לחלקי השירות של המבנה; כל זה מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין. מתחת לכניסה למבנה יותרו מרתפים בשטח שלא יעלה על 2,300 מ"ר אשר יחשבו בחלקי השירות של המבנה.

(3) תותר הקמה של 4 קומות מרתף, אם הועדה המקומית שוכנעה שהקמת המרתף לא תפגע בשימור "בית-חנה", כאמור בנספח השימור.

ג. גובה הבניה: שתי קומות (קיים).

ד. קוי הבניה:
למבנה "בית חנה": בהתאם למצויין בתשריט עפ"י המצב הקיים.
למרתף: גבולות המגרש.

ה. זיקת הנאה למעבר הציבור:

(1) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע ירוק, הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר לציבור. מבקש היתר הבניה למגרש המסחרי (מגרש מס' 2) יגיש לאישור הועדה המקומית תכנית פתוח לשטח זה, שתכלול ככר הפונה לכוון שד' בן גוריון. בתחום השטח עם זיקת הנאה לצבור יותרו פתוח גנני, רחבות מרוצפות, הקמת אלמנטים ארכיטקטוניים ואומנותיים כגון: בריכת נוי, מזרקה, עמודים ספסלים בנויים וכו', הכל בתאום עם מה"ע.

(2) התחייבות לפתוח השטח לשביעות רצון מה"ע, בהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, ורשום זיקת הנאה למעבר לצבור (כמסומן בתשריט) בספר רשום המקרקעין, יהיו תנאי למתן היתר הבניה.

תכנית מתאר 2552 -
"מתחם בית חנה"
דף 5 מתוך 8

- 5 -

3.

שטח פרטי פתוח: (חלק ממגרש מספר 1)
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מוקף ייחודי הוא שטח פרטי
פתוח וחלות עליו ההוראות שלהלן:

א. מבקש היתר הבניה במגרש יבצע פיתוח גנני בשטח,
הכולל נטיעות וריצוף שבילים לשביעות רצון
מהנדס העיר.

ב. תותר כניסה לחניונים התת-קרקעיים בדופן
הדרומית של השפ"פ.

ג. לא תותר כל בניה עילית בשפ"פ למעט מתקני
הצללה וריהוט גן. תותר הקמתם של עד שלשה
מרתפי חניה תת-קרקעיים בגבולות המגרש, בתנאי
שלא יבלטו מעל פני הקרקע.

4.

שביל הולכי רגל:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם שני פסים
אדומים, הוא שביל הולכי רגל. בשביל הולכי הרגל,
מבקש היתר הבניה במגרש מס' 1 יבצע רצוף ונטיעת
עצים לשביעות רצון מהנדס העיר.

11. שימור:

1.

שימור "בית חנה":

חלק המבנה הקיים באזור המסחרי (מגרש 2) "בית חנה"
המסומן בתשריט בעגול שחור מלא עם קו שחור מקיף,
הוא מבנה המיועד לשימור במתכונתו המקורית (כמפורט
בנספח השימור), ללא תוספות בניה.

מבקש היתר הבניה במגרש מס' 1 ישפץ את המבנה לשמור
כמפורט להלן:

א. תעוד:

בנוסף לדרישות השימור האמורות בנספח השימור,
מבנה "בית חנה" יתועד בשרטוטים, צלומים ומלל,
הכוללים תכניות, חזיתות, פרטים וחוו"ד של
אדריכל העוסק בשימור מבנים. תעוד המבנה יכלול
גם תעוד הבנין המקורי.

ב. שיפוץ המבנה:

השיפוץ ייעשה עפ"י תכניות לשיפוץ כללי להחזרת
המבנה למקור: חיזוק השלד טיפול בטיח, צביעה,
עיבוד חלונות, בניה פנימית וכו', שתאושרנה
ע"י מה"ע.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

תכנית מתאר 2552 =
"מתחם בית חנה"
דף 6 מתוך 8

- 6 -

שימור "בית חנה" ייעשה תוך מתן פתרון לעיצוב הדופן האחורית של המבנה הקיים לשביעות רצונו של מה"ע.

ג. הריסת חלק הבנין שאינו מיועד לשימור:

האגף הצפוני כמסומן בתשריט של "בית חנה" יהרס למעט הקיר המזרחי לכוון רח' אדם הכהן שישוחזר וישולב בתוך מבנה המורכב בקומה העליונה ממסדרון צר בו ניתן יהיה להציב חפצי אמנות באופן שיאפשר מעבר לציבור דרכו וחלל בו תותר גלריה. שימור הקיר או הריסתו ושיחזורו לשביעות רצונו של מה"ע.

ד. אחזקת המבנה לשימור:

כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו שת "בית חנה" תעשה באישור מהנדס העיר, בהתיחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, סגירת מרפסות, גדור, גינון, טיפול במרזבים ניקוז, התרת מתקנים על גג הבנין וכו'.

בצוע סעיף קטן א' לעיל והתחייבות לבצוע סעיף קטן ב' ו- ג' לשביעות רצון מה"ע, יהוו תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 1.

2. שימור עצים:

עץ המגנוליה המסומן בתשריט בעגול שחור התוחם סימון של עץ, ישמר. ניתן להעביר את עץ המגנוליה למקום אחר בתחום המגרש, בכפוף לחוות-דעת בוטניות ולאישור מתכנן נוף שיקבע מטעם העירייה. הקמת החניון התת-קרקעי תבוצע באופן המבטיח שלא תהיה כל פגיעה בעץ זה, בהתאם להנחיות ובאישור מה"ע.

12. תכנית עיצוב ארכיטקטוני:

תוגש תכנית עיצוב ארכיטקטוני לאישור הועדה המקומית. התכנית תבטיח התאמת מבנה המגורים שיוקם באזור המגורים המיוחד, למבנה לשימור - "בית חנה" בפרט, ולבניו של הסביבה הקרובה בכלל. תכנית העיצוב הארכיטקטוני תתייחס לנושאים הבאים: עיצוב החזיתות, חלוקת המסות, קשר בין מבנים וכו'.

13. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו וירשמו על שם עיריית ת"א-יפו ללא תמורה.

14. איחוד וחלוקה

בהסכמת הבעלים: החלקות 106, 144 ו- 151 יאוחדו ויחולקו מחדש בהסכמת הבעלים

בהתאם לתשריט מ"נהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א
1. דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

תכנית מתאר 2552 -
"מתחם בית חנה"
דף 7 מתוך 8

- 7 -

15. תנועה וחניה:
1. הגישה לחניה, החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו במרתפים בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, ויאושרו ע"י אגף התנועה של עיריית ת"א-יפו.
 2. כניסות ויציאות ממרתפי החניה יהיו מרח' אדם הכהן בלבד. שינויים מקומיים במיקום הכניסות והיציאות לא יחשבו כסטיה מתכנית זו.
 3. החניה לבאי בית הקפה/מוזיאון תהיה נפרדת מהחניה למגורים.
 4. בתחום מרתפי החניה במגרשים 1 ו- 2 תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.

16. יחס לתכניות תקפות:
1. הוראות תכנית מתאר מקומית 1680 - בניה על גגות, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2770 מיום 10.12.81, לא יחולו בתחום תכנית זו.
 2. הוראות תכנית מתאר מקומית "מ" - שינוי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2829 מיום 24.6.82, לא יחולו בתחום תכנית זו.
 3. הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.85, יחולו בתחום תכנית זו, למעט סעיף מס' 2.2 הדן במספר קומות המרתף וסעיף 1.11 הדן בהבלטת המרתף ממפלס פני הקרקע לענין סעיפים אלה יכריעו הוראות תכנית זו.
 4. הוראות "התכנית הראשית" יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מקרקעי ישראל
מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

- 8 -

10 שנים מיום אישור תכנית זו.

התכנית :

לוחות מנחם
סג מנחם
מנחם מקור
מנחם תל-א
מנחם זית

אין לנו התנגדות ופירושית לחובות, בנמצא שזו תהיה הנומלרית
רפורמת הכנסה והשכר.
התחתית הינה לערכי המצב. אין כח כדי להפנות כל זכות ליתום
התחתית או לכל בעל עניין אחר ודיונים כל עוד לא הוצגה העובדה והתחם
עמם הסכם פוליטי גמול, וזו הנומלרית ה באת במקום הסכמה כל בעל
העניין להפנותו וזו לא תהיה הנומלרית, לפי כל הוראה ופירוש כל דין.
לפיכך הנהיג הממשלה בזה כי לא נחשבה או ייחשבה על ידיו הסכמה בזמן
ההוא להוציא מהממשלה אין סתירה על חובות הסדר או הוצאה בקיום
ההוא להוציא מהממשלה על הכנסה למעלה בגלל היתרון שיש לו פירוש
המסכה וההוצאה והנהיג על כל זאת אחרת הנומלרית או הכח
הסכמה בנמצא, לפי כל דין והתחום וזוהי אף חק אחרת חסם הסכמה

בנייה

ת.ד. 7246

חת'ימת בעל הקרקע:

~~דנקר ושקעות מעמ~~

א. ריסקין, אדויל
רח' סוקולוב 41
רמת השרון 25
טל. 190784 03

חתימת עורך התכנית:

אישור תכנית מס'. 10/2/2022

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.12.96 לאשר את התכנית.

לחזון אל לסקר

מנהל מינהל תתכנון

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית תכנית סתאר מס' 2552
הומלצה למתן חוק (לאחר דיון בהתנגדויות)
האריך 22.3.95 פרומסקול 139 ג' החלטה 5

אשרה למתן חוקר ע"י הועדה המחוזית לחכונן ולבניה
תאריך 4.12.95 ישיבה מס' 571

יו"ר, הועדה
6.3.96

מנהגים העיר

מצה

תבע-צר-94-0602