

התוכן	מס' החלטה
99-101 - אבן גבירול 4651/מק/תא/507-0419127	27/01/2021
דיון בהפקדה	3 - - 21-0002

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה  
**מיקום:** תל אביב



**כתובת:** אבן גבירול 99-101, תל אביב

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6214	מוסדר	חלק	150-151	152-153
6216	מוסדר	חלק		56

**שטח התכנית:** 916 מ"ר (1070 מ"ר לפני הפקעה)

**מתכנן:** החדר אדריכלים

**יזם:** התחדשות אורבנית

**בעלות:** פרטי

**מצב השטח בפועל:** שני מבנים בנויים בקיר משותף שבהם חזית מסחרית ומגורים בקומות העליונות

**מדיניות קיימת:** עידוד התחדשות המבנים ברחוב בהתאמה לתכנית המתאר הקובעת את רחוב אבן גבירול מעורב שימושים הכולל תוואי רק"ל תוך התאמה לתכנית הכוללת לרחוב אבן גבירול תא/4562 הנמצאת בהכנה

**מצב תכנוני קיים :**

תב"ע תקפה (שם ומספר) : תא/336, תא/58, תא/678, תא/ג', תא/1ע, תא/5000, תמ"א 38 על תיקוניה, תת"ל 71 ב' תא/336

יעוד קיים : אזור מגורים א'  
 שטח התכנון : 916 מ"ר (1070 מ"ר לפני הפקעה)  
 זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :  
 חלקה 150 - 161%, 813.05 מ"ר, 3 קומות מגורים + קומת מסחר  
 מגרש 151 - 161%, 909.65 מ"ר, 3 קומות מגורים + קומת מסחר

**מצב תכנוני מוצע :**

תיאור מטרות התכנון :

1. הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים למגורים הכוללים מסחר וקולונדה בקומת הקרקע בחזית לרחוב אבן גבירול, שימושי תעסוקה בקומה א ומגורים מעל.
2. הגדלת צפיפות המגורים.
3. עיגון זכויות הבנייה ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה וע"פ הקלות לשיפור תכנון ותוספת קומות.
4. קביעת הוראות בינוי וגובה המבנים החדשים.
5. קביעת תנאים להיתר בנייה .

פירוט יעדים/שימושים :

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים, מסחר תעסוקה ושטחי ציבור	4520.53	493.50	0	0	4520.53	866.08	1712	39.53

1 - % מהשטח העיקרי  
 2 - % משטח הקרקע

יח"ד : 49 לא כולל מסחר ותעסוקה  
 צפיפות : 53.49 לדונם  
 שטח ממוצע ליח"ד : 70 מ"ר  
 מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר : 11  
 מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 23  
 מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 12  
 מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 3  
 סה"כ יח"ד : 49  
 השטחים הינם שטחים עיקרי + שרות.

**נתונים נפחיים :**

מספר קומות : 9 (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית). נסיגות בקומת הגג- 2 מ' לחזית אבן גבירול, 2 מ' לחזית הצפונית, 3 מ' לחזית מערבית, 1 מ' לחזית דרומית.  
 גובה : 34 מ' (בתוספת ארובה 2 מ')  
 תכסית : 53%, 60%  
 קווי בניין : קדמי - 0, אחורי - 5 מ', צידי שמאלי - 3, צידי ימני 0.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים :**

התכנית הינה בהתאמה לתכנית הכוללת המקודמת לרחוב תא/4562 מבחינת תמהיל השימושים, נפחי הבניה, מדיניות החניה והוראות העיצוב.

התכנית ממוקמת בדופן המערבית של רחוב אבן גבירול בין הרחובות ארלוזורוב ובחור אליהו. המבנה הקיים כולל 3 חלקות: אבן גבירול 99,101,103. אבן גבירול 103 (חלקה 270) הופקעה על ידי תת"ל 71' ומסומנת ללא אפשרות בניה עבור כניסה ויציאה לתחנת הרק"ל העתידית. לפיכך, כוללת התכנית בניה ב-2 מתוך 3 החלקות הקיימות של המבנה - אבן גבירול 99 ו-101. חישוב זכויות הבנייה הינו ע"פ זכויות הבנייה התקפות למגורים ומסחר עפ"י תכנית 58 על תיקוניה ועפ"י תמ"א 38 על תיקוניה וכן עיגון הקלות הגין שיפור תכנון, 2 קומות בהקלה, ותוספת מעליות. התכנון המוצע כולל קומת קרקע לשימושי מסחר; קומת ביניים לשימושי מסחר ותעסוקה; קומה ראשונה לשימושי תעסוקה; שש קומות טיפוסיות למגורים ומעליהן קומת גג חלקית למגורים. עד 2 קומות מרתף התאם לתכנית על 1.

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

החלקה הגובלת מצפון (270) הופקעה ע"פ תת"ל 71' לטובת הקמת תחנת רכבת קלה של הקו הירוק ברחוב אבן גבירול. התכנית כוללת תקן חניה אפס.

#### עיצוב:

חזית המבנה שומרת על רוח הרחוב – מקצב העמודים תואם את הקולונדה באבן גבירול בהתאם לתכנית אבן גבירול וכן מיקום המרפסות והחלונות נקבע על פי מודול העמודים. גובה המבנה ועיצובו נעשה בהתייחסות לתכנית אבן גבירול המקודמת. חזית הבניין תכלול לפחות 25% מישור בנוי (ללא מרפסות).

#### התייחסות לסביבה

רחוב אבן גבירול מהווה עורק תחבורתי, מסחרי מרכזי בעיר ובהתאם לכך המבנה מהווה תוספת שטחים למשרדים, יח"ד קטות ללא חניה. גובה המבנה ומשתלב בבנייה העתידית ברחוב. איכות סביבה: התכנית תכלול תנאים להיתר בניה בנושא מניעת מטרדים.

#### משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:

התכנית תכלול קולונדה הכוללת שטח בזיקת הנאה להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' נטו.

#### טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
493.50	161	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
4520.53	1722.7	מ"ר	
55	42	אחוזים	זכויות בניה לקומה
502	449.4	מ"ר	
9	4	קומות	גובה
36	13.5	מטר	
99 – 53%, 101 – 60%	52		תכסית
לפי קווי בניין	99 – 49%, 101 – 55%		
0	0		מקומות חניה

#### זמן ביצוע: מייד

#### חז"ד צוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. התאמה לתכנית רחוב אבן גבירול בכל הנוגע לעיצוב החזיתות. למעט קו הבניין הצידי הדרומי שהינו בהתאם להצגת התכנית בפורום מה"ע 3 מ'.
2. לא תותר הבלטת מרפסות בחזיתה פונה לרחוב אבן גבירול.
3. דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטח כולל) יכללו פיתרון ממ"ק בלבד.
4. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>מספר התכנית</b> 507-0419127			
<b>שם התכנית</b> תא/מק/4651 התחדשות אבן גבירול 99-101 מימוש תמ"א 38			
<b>מגיש התכנית</b> התחדשות אורבנית ייזום ונדלן			
<b>עורך התכנית</b> אדרי' ברד פינצ'וק/ החדר			
<b>סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</b>			
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
<b>סוג הרשות</b>			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>מ/סוג התכנון (המוסמך להפקוד את התכנית):</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף	מחוזת הסעיף
התכנית קובעת קווי בניין בהתאם למדיניות אבן גבירול המאושרת	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)	
התכנית כוללת נספח בינוי מנחה נסיגות בקומות העליונות	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)	
בהתאם להוראות התכנית	קביעת צפיפות	סעיף קטן (א)(8)	

המתאר		
הקלות כמותיות מתכניות תקפות (11%) 2 קומות בהקלה מתכנית תקפה ביטול חובת מרפסות שירות הקמת בריכות שחייה במרפסת הגג ובגג העליון	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	סעיף קטן (א)(9)
התכנית מוסיפה שימוש לחזית מסחרית בקומת הקרקע ושימושי תעסוקה	הוספת שימושים למשרדים / מלונאות או חזית מסחרית במגרשים עד 2.5 דונם בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(11)

תצהיר יחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מחוז הירושלמי				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אחוד כרמלי, אדרי	02537277		17.1.21	
מחוז הירושלמי - מועצה אזורית				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	02438426-9		14.1.2021	

חברום | 2017

**העתיק:**  
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-21'ב' מיום 27/01/2021 תיאור הדין :**

גילה גינסברג: תוכנית נקודתית אחרונה לפני התוכנית הגדולה של הרחוב שעומדת לקראת דיון בוועדה המחוזית. התוכנית מממשת את עקרונות אבן גבירול בכל מה שקשור לנפחי הבינוי, צפיפות, הפקעות ושימושים.  
 ברד פיצויק: מציג את התוכנית לאבן גבירול.  
 אסף הראל: יש כאן קולונדה הפונה למגרש הצפוני?  
 ברד פיצויק: אנחנו מציעים קולונדה חלקית ואז משלימים.  
 אסף הראל: למה חלקית  
 ברקד פיצויק: זה היה בתיאום עם הצוות שיש משהו נכון שהמבנה והחזית המסחרית צריך לפנות לשטח הפנוי ולתת חזית פעילה ולהפוך את המקום למרחב ציבורי פעיל לבאי הרקל. הזווית האלכסונית היא הגבול הקיים היום.  
 גילה גינסברג: בבנין כזה קומת הקרקע, אם רוצים למקסם את השימושים של המסחר והתעסוקה- יש הרבה שטחי שירות והיה חבל ללכת עם קולונדה עד הסוף. יכול להיות שאפשר לתת עיבוד יותר עדין. דורון ספיר: אם אין הערות נאשר את חווי"ד הצוות.  
 אסף הראל: הפינה במפגש בין התחנה כי יש שם אלכסון בחלקה אבל צריכים להיות שם יותר יצירתיים. גילה גינסברג: מקבלים את ההערה. בנוסף, תוכנית העיצוב תהיה בסמכות מה"ע.

**בישיבתה מספר 0002-21'ב' מיום 27/01/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה כפוף לתיקונים ותנאים הבאים :

1. התאמה לתכנית רחוב אבן גבירול בכל הנוגע לעיצוב החזיתות. למעט קו הבניין הצידי הדרומי שהינו בהתאם להצגת התכנית בפורום מה"ע 3 מ'.
2. לא תותר הבלטת מרפסות בחזיתה פונה לרחוב אבן גבירול.
3. דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטח כולל) יכללו פיתרון ממ"ק בלבד.
4. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
6. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית
7. תוכנית העיצוב תהיה בסמכות מהנדס העיר

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**