

התוכן	מס' החלטה
13 נחלת בנימין - תא/4694 - 507-0559450	15/01/2020
דיון פנימי	8 - - '20-0001

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

כתובת: נחלת בנימין 13

מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק	71	-

שטח התכנית: 0.683 דונם

מתכנן: יניב פרדו אדריכלים בע"מ  
 יזם: ברגו נכסים ובנין מקבוצת ברגו הון השקעות בע"מ.  
 בעלות: פרטית: אסף גורן

מצב השטח בפועל:

בניין מגורים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור של תל אביב.

מדיניות קיימת:

קידום התחדשות עירונית ע"י שימור ושיפוץ מבנים לשימור, עידוד מלונאות ברחבי העיר, והחזרת השימוש המסחרי למבנה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): 2650  
 ב', תא/5000, "44" על שינויה, "ג" – חדרי יציאה לגג, "ע" – מרתפים

יעוד קיים: אזור מסחרי, בניין לשימור במגבלות מחמירות בתוך אזור ההכרזה.

שטח התכנון: 683 מ"ר.

זכויות בניה:

סה"כ זכויות הבנייה המותרות למימוש בתכנית זו הינם: 1916.95 מ"ר עיקרי על קרקעי לפי הפירוט הבא: שטח הבנין הקיים – 880.10 מ"ר + תחשיב זכויות בנייה הניתנות לניוד מתאריך 5.9.17 לפי תכנית 2650 ב'.

ע"פ תחשיב הזכויות הניתנות להעברה סך כל הזכויות להעברה במ"ר הינן:

	538.52	יתרת שטחים:
		תמריץ עלויות שיפוץ:
	80.16	כללי:
	0.0	זירוז הליכי תכנון:
	2.32	תמריץ להכנת תיק תיעוד:
	129.70	תמריץ להכנת תכנית מפורטת:
	30.16	תמריץ למרתפים שאינם ניתנים למימוש:
	4.20	תמריץ לעניין מרפסות פתוחות:
	117.76	שמירה על שווי הזכויות להעברה: *נמצאתם עומדים בקריטריונים בהתאם למסמכים שהוגשו על ידכם. (תוספת של 15%)
	919.09	סה"כ במ"ר:
	117.76	הגדלת תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה בגין השנה ה- 8,9 ו-10 בכפוף לקבלת אישור הוועדה המקומית ( תוספת של 15):

בעלי המבנה לשימור מבקשים מהוועדה לקבל את תמריץ תכנית השימור בגין שמירה על שווי קרקע בגין השנה ה-8 ועד ה-10. בעל הנכס ינמק את בקשתו בפני חברי הוועדה בעת הדיון.

#### מצב תכנוני מוצע:

רקע היסטורי של המבנה: בית שמואל לוי הינו הוקם בשנת 1925 בשכונת נחלת בנימין. המבנה תוכנן במקורו לשלב מגורים ומסחר ובו פסאז' מסחרי המאפשר מעבר מנחלת בנימין, דרך החנויות, אל רחוב אלנבי. לאורך השנים הפסאז' נסגר וכיום החזית הפונה לרח' הינה אחידה ללא אפשרות למעבר. חשיבותו של מבנה זה נובעת ממיקומו בתוך מרקם רחוב נחלת בנימין שבשנת 1985 הפך בקטע זה למדרחוב ובשל תכנונו האקלקטי המיוחד ושילוב אלמנטים אופייניים לתקופת הקמתו, כגון: אריחי קרמיקה בצלאל, מעקות ברזל, חלונות ותריסי עץ וכיו"ב.

#### תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור שברחוב נחלת בנימין 13 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. עידוד המלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר ת"א-יפו על ידי קביעת ייעוד מלונאות במגרש ברחוב נחלת בנימין 13.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת אגף אחורי, קומה מלאה וקומה בנסיגה, באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'.

#### עיקרי הוראת התכנית:

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב נחלת בנימין 13 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספות בניה במבנה לשימור באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב' ובכלל זה:
  - 2.1 שינוי ייעוד הקרקע למלונאות עירוניות רמה C ע"פ תקני משרד התיירות.
  - 2.2 תוספת אגף אחורי+ קומה אחת בתכנית המבנה הקיים+ קומה בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה.
  - 2.3 קביעת שימוש ראשי למלונאות עם שטחי מסחר.
  - 2.4 קביעת קווי בנין על קרקעיים ע"פ קונטור הבניין הקיים ותוספת בניה בתוך קווי בנין.
  - 2.5 הריסת כל תוספות הבניה שאינן מקוריות.
  - 2.7 שינוי הוראות תכנית ימ' ע"י ביטול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה.
  - 2.8 התרת בניית חצר מונמכת לצורך אוורור הקומה שמתחת למפלס קומת הכניסה למבנה, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

- 2.9 פטור מתקן חניה ע"פ תכנית השימור.  
 3. המרווח הקדמי במגרש, בין קו מגרש לקו בנין, יפותח כתחום פנוי ולא מבונה בחזית המגרש אשר לא תותר בו בניה של כל אלמנט כלשהוא לרבות גדר ומעקה. תחום זה יצטרף לשטח המדרכה הקיימת, בזיקת הנאה למעבר ציבור.  
 4. הקמת בריכה בקומת הגג העליון.  
 5. תוספת שטחי שירות למלונאות ומסחר בקומת מרתף שנייה.  
 6. תוספת 6% משטח המגרש בגין הקלה.

**פירוט הוראות התכנית:**

ייעוד:

מלונאות (אחסון מלונאי) + מסחר בקומת הקרקע

גובה ושימושים:

קומות על קרקעיות- מלונאות+ מסחר:

קומת קרקע- מלונאות ומסחר

קומות א עד ד- מלונאות

גג עליון- בריכת שחייה ומרפסת גג

קומה מתחת למפלס הכניסה- יותרו שימושים עיקריים למסחר ולמלונאות

קומת מרתף שנייה- שטחי שירות למלונאות ולמסחר.

תכסית:

תכסית המבנה נותרת כקיים ותותר תוספת של אגף אחורי, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

תותר עליה לגג העליון עבור מרפסת גג ובריכת שחייה המקרה את החצר הפנימית.

מס' חדרי מלון:

יוקמו כ-60 חדרי מלון במבנה.

שטח יחידה מלונאית יהיה ע"פ תקן מלון סוויטות עירוני מסוג C כהגדרתן בתקנים לתכנון וסיווג מתקני

אכסון תיירותי של משרד התיירות ומנהל הפיתוח.

קווי בנין

קווי הבניין העל קרקעיים הקדמי והצדדיים יהיו בהתאם לבניין הקיים- עפ"י הבניין לשימור.

קו הבניין האחורי לתוספת האגף העורפי יהיה 3.0 מ'

קווי הבניין הצדדיים לתוספת האגף העורפי יהיו 2.7 מ'

קווי הבניין התת קרקעיים יהיו זהים לקווי הבניין העל קרקעיים.

בינוי ו/או פיתוח

קומת הקרקע- במטרה ליצור זיקת הנאה למעבר רגלי- החצר הפנימית הקיימת תשמש כמעבר ציבורי אל

האגף האחורי דרך אטריום בגובה של 4 קומות. פיתוח השטח של מעבר זה ייצור רצף עם המדרכה של

הרחוב ולא יותרו אמצעי תיחום בשטח זה.

האטריום יהיה מקורה ע"י בריכת השחייה שבגג העליון.

חניה

מתן פטור מתקן חנייה ע"פ תכנית השימור 2650 ב'.

שימור

שימור הבניין הקיים יעשה בהתייחס לתיק התייעוד למבנה ובהתאם להוראות תכנית השימור ומחלקת

השימור בעיריית תל אביב.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
רח"ק	1.29	2.96
זכויות בניה	129%	296%
מ"ר	880 מ"ר	1916.95 מ"ר על קרקעי
גובה	קרקע+2 קומות+חדרי יציאה לגג	קרקע+3 קומות+ קומת גג בנסיגה
תכסית	60% (תכסית קיימת)	70%

## התאמה לתכנית תא 5000:

טבלת עזר לבדיקת תוכניות אל מול תוכנית המתאר

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000		מסמך לבדיקה
+	מלונאות ומסחר	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד
			סימונים נוספים בתחום התוכנית:	
+	2.96	3.5	רח"ק בסיסי:	הוראות התוכנית, פרק 5
			רח"ק מקסימאלי:	
		מרקם בנוי לשימור	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	נספח עיצוב עירוני
+	4 + גג חלקית	עד 8	מספר קומות מקסימאלי:	
		502	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
+		הרח"ק המרבי יותר בכפוף למגבלת הגובה בנספח העיצוב העירוני ובהוראות מרקם בנוי לשימור להלן.	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התוכנית, פרק 5
+		שביל אופנים בצדו השני של רחוב נחלת בנימין	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	תשריט תחבורה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית תא/מק/4694 507-0559450	שם התכנית נחלת בנימין 13	מגיש התכנית ברגו חון השקעות בע"מ	עורך התכנית יניב פדרו אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מתוזמת 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:			

תנאי כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
א. התוכנית מביטלה את שימורו של מבנה כרחוב נחלת בנימין 13 שהינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור והובעת תנאים הוראות בינוי ועיצוב להקמת תוספת בניה על חלקו האחורי של הבניין באמצעות מימוש של יתרת הזכויות ולא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתוכנית השימור 2650 ב' בחלקה. ב. התוכנית מעודדת מלונאות ליקבעת ועוד מלונאי במבנה ובכך גדלת מצאי המלונאות בעיר.	62 א. (ג) חוק התו"ב והשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016))	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן.			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת תהליך תוכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	תשד"ט יעודי קרקע: אזור מערב לתעסוקה ומגורים  נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות.  נספח אזווי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.</li> <li>בתחום הכרות העיר הלכנה כאתר מורשת עלמית יכיל מסמך המזיינות עקרונות ותכנון נוספים,</li> </ul>	+

<p>נספח ה' ונספח ד' לתכנית תא/2650ב.</p>	<p>הנדרישים על מנת לשמר את ערכי האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>בתחום הכרות העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר.</li> </ul>		
<p>ל.ר ראו טא הפניה לשעיף 4.3.2 (א) - התכנית איננה מוסיפה זכויות על קרקעות אלא מתירה מימוש של זכויות בניה לא מנוצלות במגרש ושחיי בניה תקפים הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' לתכנית תא/2650ב.</p>	<p>ל.ר</p>	<p>תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנוי לשימור</p>
<p>+</p> <p>קביעת יעוד מלונאות ושימוש ראשי מלונאות עם מסחר</p>	<p>על פי סעיף 3.4.1.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p>	<p>על פי סעיף 3.4.1(א)1: - מקבץ שימושים ראשי: מסחר 1. - בקומות הקרקע יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד תזית מסחרית. על פי סעיף 3.1.1(ו)1- סעיף 1.6: - בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים כללי, בין היתר, של מלונאות כשימוש בלעדי או מעורב.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>ל.ר</p>	<p>ל.ר</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות וכלוים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלוים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

<p>ל.ר</p> <p>התכנית איננה מוסיפה זכויות על קרקעות אלא מתירה מימוש של זכויות בניה לא מנוצלות במגרש ושטחי בניה תקפים הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' לתכנית תא/2650ב.</p> <p>סה"כ היקף שטחי הבניה התקפים במגרש עומדים על רח"ק 2.9</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>ל.ר</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4</p>
<p>+</p> <p>שטחי הבניה מתחת לקרקע יהיו בהתאם לתוכנית השימור 2650ב בשימוש עיקרי למלונאות ומסחר. ובתוספת של זכויות בניה בהיקף של קומה אחת (קומה 2-) בשימוש לשטחים נילווים למלונאות ומסחר.</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי בניה בתת הקרקע יחיו בהתאם לתוכנית התקפות או עד 50% משטחי הבניה שמועל הקרקע, לפי הגובה מביניהם.</p> <p>סעיף 2.5.3 (ב) מאפשר להחיל הוראות תכנית נושאת קודמת בתוכנית המפורטת החודשה.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מוצעת בניה בחתך של עד 4 קומות + קומת גג בנטיגה.</p>	<p>על מי נספח העיצוב העירוני: מוקם בנוי לשימור עד 8 קומות</p> <p>לפי טבלה 5 אזור תכנון 502, מוקם בנוי לשימור עד 8 קומות:</p> <p>בתחום הכרות העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 7 קומות במגרשים הגדולים 500 מ"ר</p>	<p>תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>נספח עיצוב עירוני: מוקם בנוי לשימור עד 8 קומות</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502</p> <p>שטח המגרש: 683 מ"ר</p>	<p>קביעת גובה הבניה</p>
<p>+</p> <p>קביעת קווי בניין על קרקעים ע"פ קונטור הבניין הקיים ותוספת בניה בתוך קווי בניין ע"פ סעי' 62 (א) 4.א.</p>	<p>4.2.3 - בנייה בין קווי בניין לקו מגרש.</p> <p>4.2.4 - הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים מוגרים.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>ל.ר</p> <p>התכנית איננה מוסיפה זכויות על קרקעות אלא מתירה מימוש של זכויות בניה לא מנוצלות במגרש</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית).</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

התכנית יבוצעה על פי

<p>ושטחי בניה תקפים הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' לתכנית תא/2650ב.</p>				<p>הוראות לשינוי תוכנית</p>
<p>ל.ר</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>	
<p>ל.ר</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>	
<p>+</p> <p>מבוקש מתן פטור מתקן חניה עיפ' תוכנית השימור 2650 ב' סעי' 11.2.1: הוועדה רשאית לפטור מבנים לשימור חלקי או מלא מההקטת מקומות חניה בתחום המגרש</p>	<p>תחולת הוראות סעיף 3.8.7</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרחבי תחבורה – 3.8 תקן חנייה (3.8.7)</p>	
<p>+</p> <p>התוכנית נידונה בוועדת שימור בתאריך 7.5.18 ואושר התכנון המבוקש.</p> <p>התוכנית כוללת קביעת הוראות ותנאים לבניה באגף אחורי במבנה ובנייה של קומה + קומה בנסיגה במבנה ברחוב נחלת בנימין 13 וקובעת הוראות לתבטוחת ביצוע השימור המבנה בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650 ב.</p> <p>התכנית איננה מוסיפה זכויות על קרקעות אלא מתירה מימוש של זכויות בניה לא מנוצלות במגרש ושטחי בניה תקפים הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' לתכנית תא/2650ב.</p>	<p>לפי סעיף 4.3.1(א), ועדת השימור תחליט על הפקדתה של תוכנית שבתחומה מצוי מרקם בנוי לשימור או אתר לשימור הכלול ברשימת השימור העירונית או מבנים שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור העירונית.</p> <p>לפי סעיף 4.3.2(א), מהנדס העיר וכן ועדת השימור העירונית במסגרת חוות דעתו ידרשו, הכנת מסמך מדיניות אלא אם התוכנית מוסיפה זכויות בחיקוק בניה שאינו עולה על 0.5 רח"ק</p>	<p>תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>נספח עליון עירוני: מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)</p>	
<p>ל.ר</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502</p>	<p>איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	

ל.ר.	ל.ר.	לפי תשריט אזווי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502	הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)		
+	החלטה את הוראות סעיפים 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4, 4.6.5	לפי תשריט אזווי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502	תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) מגרש המיועד לתשתיות הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירת ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)		
שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)					
<p>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)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א (4) לנגעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקה שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>					
<table border="1"> <tr> <th data-bbox="375 840 694 862">סעיף</th> <th data-bbox="694 840 1240 862">מהות הסעיף</th> </tr> </table>				סעיף	מהות הסעיף
סעיף	מהות הסעיף				
סעיף קטן (א4)	קביעת ארשינוף בקנה בניין הקבוע בתכנית				
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים				
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 197 (הקלות)				
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורך ציבור				

<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה עודד גבולי, אדרי	מספר ת.ז. 051082005	חתימה	תאריך 23/7/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזון, ע"ד	מספר ת.ז. 2938976-9	חתימה	תאריך 18.7.2018

תן ביום 2017

העתקים  
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י היח' ליישום תכנון השימור)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית:
  - a. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650 ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו, מתן התחייבות על אי תביעה בגין תכנית זו.
2. תנאי להגשת היתר בניה:
  - a. אישור מחלקת השימור לעיצוב המבנה ותוספת הבניה כולל חומרי גמר הכל בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
3. תנאי לקבלת היתר בניה:
  - a. אישור מחלקת השימור לתוכניות ההיתר.
  - b. רישום הערה ע"פ תקנה 27 בגין זיקת הנאה למעבר הציבור כפי שנקבע בתכנית זו.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 23/07/2018  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 18/07/2018

**בישיבתה מספר 0017-18'ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

רות ארבל: נחלת בנימין 13 מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, מבוקש לקדם פרויקט מלונאי באמצעות הסבת יעוד המגרש למלונאות ובתמורה כל הזכויות שתקפות במגרש ימומשו במגרש. מימוש הזכויות יהיה באמצעות תוספת אגף האחורי בחלק הפנוי שבמגרש ותוספת של 2 קומות בנסיגה. נתן אלנתן: האם זהו בנין לשימור ממחמיר שהופכים אותו לשימור לא מחמיר?  
רות ארבל: לא. הבניין נשאר בדרגת השימור שלו ומאפשרים את מימוש הזכויות במגרש לטובת מלונאות במבנה.

אדר' יניב פרדו מציג את התוכנית

שמואל גפן: האם יהיו חדרים במלון במרתף?  
יניב פרדו: תוכנית השימור מאפשרת חדרים במרתף.  
אורלי אראל: יש חצר מונמכת וחלון זה מלון עממי. ישנן אמירות שחסרים מלונות ברמת C בת"א דורון ספיר: אני מבקש לתקן את סעיף 2.3 במקום קביעת שימוש ראשי לשימוש למלונאות שיהיה רשום שימוש בלעדי למלונאות ושטחים נלווים למלון.

#### הועדה מחליטה:

לאשר את הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד צוות עם תיקון בסעיף 2.3 בעיקרי הוראות התכנית לשימוש בלעדי למלונאות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

**פריטי תהליך האישור :**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8043 בעמוד 6413 בתאריך 17/01/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

25/01/2019	ידיעות אחרונות
25/01/2019	מעריב הבוקר
24/01/2019	מקומון ת"א

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב הפרחים 44 רמת השרון 4723158	חגי ברגר עו"ד
מקוה ישראל חולון 5891000	מועצה לשימור- תמר טוכלר
רחוב אחד העם 9 תל אביב - יפו 6525101	פרופ' אמנון בראור
אבן גבירול 2 תל אביב 6407702	צבי קורץ
אבן גבירול 2 בית אליהו תל אביב 6407702	צבי קורץ עו"ד

**מענה להתנגדות מס' 1: המתנגד הינו בעלים בחלקה הגובלת בעורף המגרש (אלנבי 74)**

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	<p>הפרסום בוצע כדין</p> <p>המודעה נתלתה בכניסה למגרש המתנגדת ופורסמה לעיון המתנגדת. כתוצאה מכך הוגשו התנגדויות על ידי בעלי יח"ד בבניין זה.</p> <p>כל מסמכי התוכנית מפורסמים לעיון באתר תכנון זמין כמפורט בגוף הפרסום עצמו.</p> <p>מבדיקה שנערכה מול חברת הפרסום לא התקבל דיווח על שלט שניזוק. במידה והיה מתקבל דיווח ע"פ חוק היה מוצב שלט מחדש.</p> <p>בנוסף, הוצבו ביחד עם שלט זה עוד 3 שלטים לפחות במיקומים שונים בשטח התב"ע וכן מודעות בלוחות מודעות בשכונה הרלוונטית.</p>	<p>א. הפרסום לא בוצע כנדרש לאורך כל תקופת ההפקדה. שלט שהוצב בכניסה למבנה בבעלות המתנגדת, הוסר זמן קצר לאחר התקנתו.</p> <p>ב. לא נמסרה תוכנית באופן אישי למתנגדת.</p> <p>ג. מסמכי תיק הבניין אינם ניתנים לצפייה באתר העירוני (למעט הוראות ותשריט)</p>
לדחות את הטענה	<p>התוכנית קובעת שינוי ייעוד למלונאות ושימוש ראשי מלונאות</p>	<p>התוכנית אינה בסמכות ועדה מקומית. התוכנית כוללת שינוי יעוד המגרש</p>

	<p>ושימוש משני מסחר ובהתאם להוראות סעיפים 3.4.1(א)(1), 3.1.1(ו) ו-1.6 בתוכנית המתאר 5000.</p> <p>התוכנית אינה מוסיפה זכויות על קרקעיות אלא מתירה מימוש של זכויות הבניה לא מנוצלות במגרש ושטחי בניה תקפים הנובעים מתמריצי נספח ד ונספח ה בתוכנית תא/2650.</p>	<p>למלונאות כאשר בפועל מדובר בתוספת שימוש מלונאי מעבר למותר בהוראות סעי' 62.א ומעבר ל 25% שימוש נוסף.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>המבנה בכתובת נחלת בנימין 13 נקבע בתוכנית השימור לשימור בהגבלות מחמירות על פי תא/2650.</p> <p>התוכנית הוגשה בהתאם לסעי' 4.3.1 ו-4.3.2 לתוכנית המתאר 5000, וכן כוללת הוראות לקביעת קווי בניין על קרקעיים ע"פ קונטור הבניין הקיים ותוספת בניה בתוך קווי בניין וע"פ סעי' 62.א.א.4.</p> <p>התוכנית אינה מוסיפה זכויות על קרקעיות אלא מתירה מימוש של זכויות הבניה הלא מנוצלות במגרש ושטחי בניה תקפים הנובעים מתמריצי נספח ד ונספח ה בתוכנית תא/2650.</p> <p>בהתאם לחו"ד מחלקת השימור, ולצורך יישום השימור במבנה ושימור חללי הפנים בבית הקפה המיתולוגי, נמצא כי המבנה יכול לשאת תוספת בניה בעורף המבנה ובהתאם למבנים בחלקות הגובלות ובאופן שלא יפגע בגוש המבנה הקדמי ובחזית הקדמית ויאפשר שיקום ושימור פנים וחוף המבנה.</p>	<p><b>התוכנית סותרת את תוכנית השימור 2650:</b></p> <p>א. בתכנית מבוקש לממש זכויות בניה במגרש עצמו המוכרז לשימור בהג"מ בתוך המגרש מעבר לזכויות הבניה ע"פ תוכניות תקפות, ולא באמצעות ניווד למגרש אחר כאמור בהוראות התוכנית</p> <p>ב. מבוקשת תוספת בניה ע"ג מבנה לשימור בהג"מ כאשר תוכנית השימור קובעת כי על מבנים לשימור בהג"מ לא תותר תוספת בניה בתחום המגרש.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>מבנה המתנגדת בכתובת אלנבי 74 הינו בניין מגורים בן 5 קומות + קומה טכנית ובניה על הגג עד גובה אבסולטי 37.6 + מ' לפי היתר קיים בעוד המבנה נחלת בנימין 13 מוצע לגובה אבסולטי 34 + מ' והינו בן 5 קומות כך שהבניין המוצע נמוך מבניין המתנגדת.</p> <p>תוספת האגף מבוקשת בקו בניין עורפי 3.0 מ' בהתאם לתמריצי תוכנית השימור בנספח ד'.</p>	<p>חריגה מקו בניין עורפי לצורך תוספת אגף, באופן שחוסם אור, אויר ונוף למגרש המתנגדת.</p> <p>לפי הוראות נספח ד לתוכנית השימור קו בניין אחורי הינו ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור או עד 3 מ' מקו בניין אחורי (הקטן שבהם) בכל הקומות.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>עידוד מלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר תל אביב יפו הינה מטרה עירונית.</p>	<p>הגדלת צפיפות לתוספת 60 חדרי מלון באופן שאינו משתלב בסביבה ובסמיכות למגרש המתנגדת שהינו בניין למגורים</p>

	<p>רחוב נחלת בנימין הינו המרכז ההיסטורי של תל אביב והקמת מלון בפרט בבניין לשימור באזור זה מהווה עוגן חשוב והזדמנות להתחדשות הרחוב ועירוב השימושים בו.</p> <p>כמו כן מדובר במבנה אקלקטי באזור החיץ, ולא באזור ההכרזה ע"פ אונסקו ולפיכך המטרה העירונית לעידוד מלונאות מצדיקה את הפתרון לתוספת בינוי על המבנה לשימור במקרה הנידון. בנוסף עידוד מלונאות באזור זה מגדיל את הנגישות התיירותית לאזור הכרזת אונסקו.</p> <p>במבנים נוספים אושרו תוספות בינוי על מבנים לשימור לצורך עידוד מלונאות, ראו לדוגמא תוספת בינוי על תיאטרון האוהל (בלינסון 6)</p>	
לדחות את הטענה	<p>מבוקשת הסדרת מרתפים לשימוש עקרי מלונאי בהתאם לנספח ד בתוכנית השימור.</p> <p>בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה תותנה בהבטחה שלא יפגע המבנה לשימור והמבנים הסמוכים לו.</p> <p>במסגרת הגשת בקשה להיתר, המבנה הנידון יתבקש להמציא מסמכים הנדסיים שיוכיחו עמידותו ואי פגיעה במבנים הסמוכים.</p> <p>המתנגד לא הוכיח פגיעה לבניין בבעלותו וכן ירידת ערך הדירות.</p>	<p>תוספת מרתפים וחצרות אנגליות:</p> <p>א. תוספת זו אינה משתלבת בסביבה ולא תואמת את תכלית השימור</p> <p>ב. תתכן פגיעה במגרש המתנגד וירידת ערך הדירות.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הוראות להגנה על המבנים- תנאי לקבלת היתר בניה</p> <p>א. יש לקבל הנחיות מהנדס שימור בדבר אופן ביצוע עבודות החפירה יבוצעו כל הפעולות הנדרשות להגנה על המבנה לשימור בעת עבודות החפירה</p>	<p>תיק תיעוד מאושר מתאריך 31.1.13. למבנה היתר שיפוץ מתאריך 18.1.17</p> <p>ככל שנטען כי התכנית גורמת לנזקים, לכאורה, עומדים לרשות המתנגדים האמצעים הקבועים לשם כך בחוק.</p> <p>יתווספו הוראות להגנה על המבנים- תנאי לקבלת היתר בניה</p> <p>א. יש לקבל הנחיות מהנדס שימור בדבר אופן ביצוע עבודות החפירה</p>	<p>תיק התיעוד אינו מעודכן ומדובר במבנה במצב מוזנח. תוספת בהיקף המבוקש בתוכנית לא רק שלא תשמר אלא תגרום לקריסת המבנה והריסתו.</p>

	ב. יבוצעו כל הפעולות הנדרשות להגנה על המבנה לשימור בעת עבודות החפירה	
--	--	--

## מענה להתנגדות מס' 2: המועצה לשימור אתרים

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	המבנה הינו אחד מהאייקונים הבולטים באדריכלות האקלקטית בתל אביב ולכן הוכרז לשימור בהגבלות מחמירות לפי תוכנית 2650 ב אשר לגביו נקבע במפורש כי לא תותר כל תוספת בניה בתחום המגרש  התוכנית המופקדת סותרת את תוכנית השימור העירונית ומהווה תקדים על כל המבנים המוגדרים לשימור בהגבלות מחמירות.
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	התוכנית מבקשת לממש זכויות שנקבעו לניוד במסגרת המגרש עצמו.
לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראה מענה למתנגד מס' 1	ב. ראה מענה למתנגד מס' 1	חפירת מרתף בגובה 2 קומות. מבוקש להוסיף הוראות להבטחת ההגנה על המבנה לשימור בעת ביצוע העבודות: א. לעת הוצאת היתר בניה יש לקבל הנחיות מהנדס שימור בדבר אופן ביצוע עבודות החפירה ב. הקבלן שיבחר לעבודות תליית המבנים צריך להיות בעל ניסיון מוכח בתליית מבנים היסטוריים ג. יבוצעו כל הפעולות הנדרשות להגנה על המבנה לשימור בעת עבודות החפירה
לדחות את הטענה	במסגרת הגשת בקשה להיתר, המבנה הנידון יתבקש להמציא מסמכים הנדסיים שיוכיחו עמידותו ואי פגיעה במבנים הסמוכים.	מבוקשת הקמת בריכה על גג המבנה באופן שיפגע קונסטרוקטיבית בבניין לשימור
לדחות את הטענה	שימור הבניין הקיים יעשה בהתאם לתיק התיעוד ובהתאם להוראות תוכנית השימור ומחלקת השימור בעיריית תל אביב	התוכנית אינה כוללת הוראות לשימור פנים המבנה בפרט כי מדובר במבנה המאפשר גישה לציבור ובו פרטי נגרות, פרזול וציורי קיר ייחודים

## מענה להתנגדות מס' 3: המתנגד גר ועבד בבניין נשוא התוכנית בין השנים 2003-2007 והינו אדריכל שימור מומחה בארץ.

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	התוספת המבוקשת בתוכנית זו ע"ג מבנה לשימור בהגבלות מחמירות <b>סותרת את הוראות תוכנית השימור 2650</b> שכן <b>אסורה כל תוספת בניה ע"ג מבנה לשימור בהג"מ</b>

<p>לדחות את הטענה</p>	<p>תוכנית 281 לא רלוונטית במגרש זה. בתוכנית זו מבוקש 1916 מ"ר שהם השטחים המבוקשים ע"פ תוכניות תקפות ובתוספת מימוש תמריצים ע"פ תוכנית השימור וכפי שנקבעו בתחשיב מידע מתאריך 5.9.17.</p> <p>שטחים אלו נקבעו ע"פ זכויות תקפות 187.5% ובתוספת 138 מ"ר בניה על הגג (6 חדרי יציאה לגג)</p>	<p>תוספת זכויות הינה בניגוד לתוכנית 281 שכן שטח המגרש 683 מ"ר (ולא מעל 1000 מ"ר) וסה"כ שטח מבוקש למימוש במגרש הינו 296% (במקום 250%)</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>יתרת זכויות הבניה הינה מכוח תוכניות תקפות ערב תוכנית השימור וניתנות למימוש במגרש בתת הקרקעי ובאגף עורפי המוצע בנסיגה.</p> <p>תמריצי השימור המבוקשים בתוכנית זו הינם בהתאם לנספח ד' וכן ה' ולצורך תימרוץ מימוש מטרות השימור ועידוד שיקום המבנים, ובתנאי הבטחת ביצוע השימור.</p>	<p>מבוקש לנצל את זכויות הבניה במגרש עצמו ובנוסף לממש תמריצי תוכנית השימור, דהיינו כפל הטבות בגין שימור המבנה</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>עידוד מלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר תל אביב יפו הינה מטרה עירונית. רחוב נחלת בנימין הינו המרכז ההיסטורי של תל אביב והקמת מלון בפרט בבניין לשימור באזור זה מהווה עוגן חשוב והזדמנות להתחדשות מדרחוב נחלת בנימין ועירוב השימושים בו.</p> <p>היות וכל מקרה נבחן לגופו, התוכנית הנידונה מייצרת התכנות גבוהה ליישום השימור במבנה במסגרת תוכנית השימור ומתוקף תוכנית 5000 ובהתאם לערכי השימור במבנה.</p>	<p><b>פגיעה בערכי השימור:</b></p> <p>א. מדובר בפריצה של תוכנית השימור באופן שפוגע באופן ישיר בערכי השימור ומייצר אי וודאות תכנונית.</p> <p>כל תוספת על מבנה לשימור בהג"מ מהווה פגיעה בלתי הפיכה בערכי הבניין ובמורשת האקלקטית.</p> <p>ב. מטרת התוכנית לעידוד תיירות בעיר ותוספת 60 חדרי מלון מדרגה C לא מצדיקה התערבות גסה במבנה לשימור לתועלת זמנית בלבד. בנוסף מהלך זה אף חוטא למטרה התיירות ופוגע במורשת התרבותית</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>לצורך הכנסת אור ואוויר הוקמו חצרות אנגליות ופורסמו בתוכנית זו. חדרי האירוח בקומת הקרקע יבנו בהתאם לתקני משרד הבריאות והתיירות והכל בתנאי שלא תגרם פגיעה למבנה לשימור.</p> <p>ככל שלא ניתן יהיה להקים חדרי אירוח בתנאים הנ"ל, לא יוקמו שטחים אלו בתת הקרקע.</p> <p>החצרות האנגליות מבוקשות בנסיגה בקומת הקרקע ובאופן שלא יפגע בחזית לרחוב</p>	<p>מבוקשת הקמת מרתפים לשימוש מלונאי אשר דורש תאורה ותנאים ייחודיים (בהתאם לדרישות משרד התיירות), דבר שעלול לגרום לפגיעה קונסטרוקטיבית במבנה לשימור</p> <p>מבוקשת הקמת חצרות אנגליות עד רצפת מרתף בניגוד למדיניות עירונית, דבר המייצר אי ודאות תכנונית</p>

לדחות את הטענה	<p>התוכנית קובעת קו בניין עורפי בהתאם לתמריצי תוכנית השימור המפורטים בנספח ד ובנספח ה'.</p> <p>התוכנית קובעת ייעוד מלונאי כאשר נספח הבינוי המנחה כולל פתרון אשפה במסגרת הבניין הקיים עבור שימוש זה. מיקום סופי לחדר האשפה יתואם כתנאי להגשת בקשה להיתר ויעמוד בתקני משרד הבריאות לנושא זה.</p> <p>כבר במצב הקיים חזית המבנה הינה מסחרית הדורשת פתרון אשפה ולפיכך אין שינוי לנושא זה.</p> <p>המבנה לשימור כולל פסג' בעל אופי ציבורי ולאורחי המלון מתוך מטרה למשוך את הולכי הרגל לשירותי המלון, לחצר העורפית ולעורף המבנה. מבחינה זו מבקשת התוכנית לממש את אופי התכנון הייחודי בנחלת בנימין ולקיים מסחר בחצרות העורפיות ומעבר לציבור במרווחים הצדדיים.</p>	<p>צמצום קווי הבניין במסגרת תוכנית זו</p> <p>א. פוגע בחצרות העורפיות והצדדיות של המבנה לשימור, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה לשימור.</p> <p>ב. השימוש המלונאי יצור תחזוקה לקויה ומפגעים שונים במעברים אלו.</p> <p>ג. הקטנת קווי הבניין והסבת המבנה לשימוש מלונאי פוגעת במרקם הייחודי של הרחוב המסחרי בנחלת בנימין אשר מאפשר קיום מסחר בחצרות העורפיות ומעבר לציבור במרווחים הצדדיים.</p>
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	תיק התיעוד המהווה בסיס לתוכנית, הינו משנת 2013 ואינו מעודכן ומאז אישור תיק התיעוד בוצעו בבניין שינויים רבים
לדחות את הטענה	<p>בגוף התקנון בסעי' 1.7 נכתב כי נספח הבינוי מחייב לנושאים הבאים: תכסית, קווי בניין, מספר קומות, גבהים, זיקת הנאה.</p> <p>לעת הוצאת היתר בניה יתכנו שינויים לגביהם נספח הבינוי אינו מחייב, בהתאמה לדרישות החוק ולתקני משרד הבריאות והתיירות</p>	התוכנית כוללת נספח בינוי מנחה בלבד דבר שיפתח פתח לשינויים תכנוניים עתידיים

**מענה להתנגדות מס' 4: מוגשת בשם בעלים של יחידות מסחריות בקומת הקרקע בית קפה וקונדיטוריה בהתאם לחוזה דיירות מוגנת מיום 29.1.87**

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	<p>הפרסום נעשה שלא כדין.</p> <p>א. המודעה נתלתה בסמוך לבניין ביום 24.1.19 והוסרה באותו ערב.</p> <p>ב. לא נמסרה הודעה אישית לבעלי הנכסים הסמוכים</p>
לדחות את הטענה	התוכנית מבקשת להבטיח את שימור המבנה בפועל באמצעות מימוש זכויות בניה שנקבעו ערב תוכנית זו ותמריצי תוכנית השימור.	הבניין הונח במתכוון במשך שנים ארוכות ושופץ רק לאחרונה. התוכנית מעניקה הטבות כלכליות רבות לזים ומתגמלת אותו על תחזוקה לקויה ורשלנית.

	לאורך השנים לא מומשו זכויות הבניה לניוד והוראות השימור שנקבעו למבנה זה לפי תוכנית השימור והמבנה לא שומר בפועל ולפיכך הוזנח.	
לדחות את הטענה	הפסז' הינו בעל אופי ציבורי ולאורכו מתקיימים שימושים ציבוריים. עם זאת הפסז' לא נקבע כזיקת הנאה לציבור על מנת להבטיח תחזוקה ושעות פעילות לאורחי המלון.	הקמת פסז' למעבר ציבורי לעורף המבנה יגרום לכניסה של הומלסים וסגירת המעבר הציבורי כלפי הרחוב
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	התוכנית כוללת תוספת בינוי מעל מבנה לשימור בהגבלות מחמירות אשר לגביו נאסרה כל תוספת בינוי ונקבעו זכויות לניוד מגרש אחר.
לדחות את הטענה	התוכנית מבקשת להבטיח את שימור המבנה בפועל באמצעות מימוש זכויות בניה שנקבעו ערב תוכנית זו ותמריצי תוכנית השימור.  לאורך השנים לא מומשו זכויות הבניה לניוד והוראות השימור שנקבעו למבנה זה לפי תוכנית השימור והמבנה לא שומר בפועל ולפיכך הוזנח.	אישור התוכנית יפגע בשימור חזיתות הצדדיות והעורפיות המיועדות לשימור ובחללי הפנים
לדחות את הטענה	הייעוד המלונאי מבטיח את השימוש המסחרי בחזית המבנה לאורך זמן, כאשר בסעי' 2.8 נקבעה חובת חזית מסחרית בקומת קרקע כלפי רחוב נחלת בנימין. החצרות האנגליות מתוכננות במחצית העורפית של צידי המבנה כך שלא ימצאו בחזית המבנה ולא יפגעו במסחר הקיים.  ככל שנטען כי התכנית גורמת לנזקים, לכאורה, עומדים לרשות המתנגדים האמצעים הקבועים לשם כך בחוק.	הקמת מרתפים לשימוש מלונאי תפגע בבניין לשימור ובשימוש המסחרי ותדחוק את המתנגד מהבניין
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	הקמת מרתפים תגרור פגיעה קונסטרוקטיבית במבנה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	שינוי קווי הבניין הינה פגיעה במרקם העירוני היחודי ברחוב נחלת בנימין
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	תיק התיעוד המהווה בסיס לתוכנית, הינו משנת 2013 ואינו מעודכן ומאז אישור תיק התיעוד בוצעו בבניין שינויים רבים
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	מטרת התוכנית לעידוד תיירות בעיר ותוספת 60 חדרי מלון מדרגה C לא מצדיקה התערבות גסה במבנה לשימור לתועלת זמנית בלבד. בנוסף מהלך זה אף חוטא למטרה התיירות ופוגע במורשת התרבותית

**חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)**

- א. לאור חו"ד משפטית של הועדה המחוזית כי אישור תב"ע לשינויים בבניינים בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור 2650 ב' הינה בסמכות הועדה המחוזית. ממליצים להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית.
- ב. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף להוספת הוראות להגנה על המבנים- תנאי לקבלת היתר בניה:
- יש לקבל הנחיות מהנדס שימור בדבר אופן ביצוע עבודות החפירה
  - יבוצעו כל הפעולות הנדרשות להגנה על המבנה לשימור בעת עבודות החפירה

**בישיבתה מספר 0010-19 ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

שירה ספוקויני: מציגה את התוכנית נחלת בנימין 13 – דיון בהתנגדויות.

**דיון בהתנגדויות:**

**תמר טוכלר:** הבית הזה סומן כאחד מהבתים הכי חשובים וכאייקון במסגרת התוכניות של נחלת בנימין. הבית הזה מתייחד בחצר פנימית יחודית. במקרה הזה אסור לעשות שינוי במבנה הזה אין לנו התנגדות שיהיה בית מלון אבל כן נתנגד לתוספת בניה. כמו כן מתנגדים לבריכת שחיה על גג המבנה. מקריאה מתוך ההתנגדות (מצותת הסעיפים מתוכה). אנחנו מבקשים כחלק מהבתים האקלקטים או בית הגמלים שתשמרו על הפנינה הזו.

**עו"ד חגי ברגר:** ההתנגדות שלנו היא לנושא חוסר סמכות של הועדה המקומית משום שתוספת זכויות במסה וביעודים המותרים אינה בסמכות הועדה המקומית. בנין המגורים הצמוד המתוכנן בחלקה הגובלת עלול בעתיד להיפגע קשות מהמסה והשימוש המבוקש, כמו כן הרחבת שימושים מבוקש שינוי מלא למלונאות, הקמת בריכה ותוספת האגף אחורי מבנין מגורים שאמור להיבנות.

**פרופ' אמנון בראור:** כאדריכל שימור ידוע לי ששימור בהגבלות מחמירות לא מאפשר תוספת בניה. הבנין הזה הוכרז לשימור בהגבלות מחמירות כי יש לו ערכים וניקוד מסויים. אולם מהבנין המקורי לא נשאר שום דבר מקורי ואפרט: בחזית נוספות שתי קומות על הגג מאחורה אגף שלם, החצר נעלמת לחלוטין כי מעליה נבנות 2 הקומות והבריכה, בנוסף התווספו חצרות אנגליות משני צידי הבנין בכדי לאפשר חדרי מלון, מכאן שלא נשאר שום דבר מהבנין המקורי. שאלתי למה ונאמר שיש תועלת ציבורית של 60 חדרי מלון אני מבקש מהועדה שתשקול אם 60 החדרים למלון מצדיקים החרבה של הבנין הזה.

**צבי קורץ:** בהחלטה של הועדה המחוזית שדנה בתוכנית 12.3.19 נאמר "בניגוד לחוק העדר סמכות המבנה בנחלת בנימין 13 מוגדר על פי תוכנית השימור 2650 מוגדר לשימור בהגבלות מחמירות לא ניתן להתיר תוספות בניה בתחום המגרש". אם יש החלטה של ועדה מחוזית מדוע אנחנו דנים בתוכנית? הדיון מיותר. אני חוזר על דברי בהתנגדות שלי שהוגשה ותומך בהתנגדותם של חברי. ההודעות שנתלו הוסרו באותו בלילה. לא ברור כיצד ההודעה לציבור נעשתה. נושא הפסג' התושבים רוצים לסגור את החזיתות לרחוב ובתוכנית רוצים לפתוח מדוע? היזם בעיני לא זכאי לקבל הטבות על הבנין, הבנין סבל מהזנחה עם פגיעה משמעותית לערכי השימור. רק לאחרונה הוא טיפל רק בחזית הקדמית, השאר מוזנח.

**מענה מטעם היזם:**

חן פרס מעופר טויסטר: משנקבע שהתוכנית היא בסמכות ועדה מחוזית, השאלה היא ערכים ואיזון. התוכנית מקדמת 2 ערכים- הכוונה לעידוד של השימור והמלונאות. שימוש למלונאות יהיה שימוש כללי שאפשר לעשות בכל יעוד וזה גם תואם למטרות תוכנית השימור היא לקדם את השימור כמנוף למשיכת הפעילות תיירותית. אין חולק שהשילוב בין שימור למלונאות הוא שימוש שתואם את המדיניות של הועדה כשיש שימור צריך לבדוק כל תוכנית לגופה. התוכנית הזו מיישמת גם את השימור וגם את המלונאות בצורה הרמונית. מנגד פרופ' בראור מציג לגישה שתפגע בגישת השימור ומעבר לכך הוא לא נפגע ישירות מתוכנית זו ולכן הוא לא יכול להגיש התנגדות. יש פה יזם שמוכן לשמר את הבנין ולהקים מלון. הוא שימר את החזית הקדמית הוא פינה 11 דיירים מוגנים 61 שנים הולך יד ביד עם צוות השימור. מדובר בפרויקט שצוות השימור המליץ עליו וראה אותו כפרויקט מאוזן ותמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התוכנית.

**גיורא סולר:** הבנין הזה ראוי לשימור. והשאלה היא האם תפיסות השימור משמרות את עצמן. התפיסות הם יותר כלכליות וחברתיות היום. לכאורה לצוות השימור אין סמכות לשנות. היום אי אפשר להיכנס לבנין כך שאחרי ביצוע השימור הוא ישאר אייקון. ברגע שהוא ישומר נכון הוא ישאר אייקון. לעומת העו"ד מטעם הדייר שמתנגד לפתיחת הפסג' המתנגדים האחרים כן מדברים על היוזמה והחשיבות של החצר שתפתח לציבור.

שירה ספויקויני: מקריאה מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. הראלה אברהם אוזן: התוכנית היא לא בסמכותנו. היתה ישיבה בוועדה המחוזית בה שטחנו את עמדתנו ולמרות זאת המחוז סבור שתוכנית 5000 לא נתנה לנו סמכות להוסיף בניה על מבנה בהגבלות מחמירות וקבלנו את עמדתו. בכל מה שקשור לסמכות, ההחלטה תהיה לבקש מהוועדה המחוזית לאמץ את התוכנית מתחילת התהליך כולל ההפקדה. ברור שהוועדה המחוזית תשמע את ההתנגדויות ותחליט בהן. כרגע יש לקבל החלטה בהיבט התכנוני.

שירה ספויקויני: ממשיכה את המענה מתוך הדרפט. אופירה יוחנן וולק: כמה זמן הבנין בבעלות היזם? מ-2011? אני לא רואה שום צורך בברכה. רועי אלקבץ: ונניח ולא יאושר המלון מה יהיה במקום? שירה ספויקויני: מגורים.

אסף הראל: שימור מחמיר אומר שיש דברים שלא עושים או נוגעים. האם שימור מחמיר מתייחסים אחרת או שמוותרים על שימור מחמיר?

ציפי ברנד: איך מגיעים למצב לשקול נפחים כאלה כאשר יש שימור מחמיר? מיטל להבי: האם יש עוד בנינים עם שימור מחמיר בעיר שהתרנו להם במקום לנייד את הזכויות לבנות את הזכויות על הגג? אם חושבים שזהו מקרה חריג ועל כמה בנינים זה משליך? מה גורל הדיירים המוגנים?

מלי פולישוק: האם בדקתם אפשרות לניוד זכויות? ניב פרדו: מציג מסמך במצגת – אנחנו משמרים כל מה שראוי לשימור. החזית נשמרת כפי שהיא והבניה היא בנסיגה. יש חצר פנימית שמאפיינת את המדרחוב. כל המטרה של התוכנית זה כן לפתוח את הפסג' ולהחזיר עטרה ליושנה. אנחנו לא מנצלים את כל נפח הבינוי. נכון שסוגרים למעלה עם הברכה שהיא בריכת שחיה שקופה.

אסף הראל: אז אתה לא משמר אתה מוסיף וסוגר. דורון ספיר: האם שקלתם ניוד זכויות?

יזם אסף גורן: שקלנו ניוד זכויות מרגע רכישת הבנין ההצעה למבנה המגורים השווי הכלכלי של המגורים שווה לעין ערוך לשווי למלונאות אנחנו משפחה. קנינו את הבנין להשקעה ולא למכור. גם מבחינה כלכלית אנחנו לא מרווחים ולא נהנים מהתמריצים שקשורים לניוד מאחר ואנחנו אמורים להקים בית מלון פנינו 11 דיירים. אנחנו צועדים ביחד עם העיריה כדי לשמר כל פרט במבנה הזה. שקלנו ניוד זכויות וזה ירד מהפרק לאור העובדה שעיריית ת"א תמכה בנו.

חן אריאלי: איך אמורה להראות תוספת הבניה כי המצגת לא מראה את התוספת נכונה. ניב פרדו: מוסיפים מעל הבנין המקורי קומה חלקית בנסיגה באופן שמדגיש את השימור. הפרופורציה בין התוספת לבנין הקיים היא לטובת הבנין הקיים. חן אריאלי: הקירות במצגת שקופים.

תמר טוכלר: כאשר מבקשים כזה שינוי לא ראוי להגיד שאת ההתכנות נבדוק אחרי קבלת האישור לבנין יש לבדוק כבר עכשיו את ההתכנות. התוספת שמוצגת כאן היא מעומעמת. מדובר על מבנה שהוא כחלק מנחלת בנימין ואין פה הדמיה של רחוב וההשפעה של השינוי במבנה לעומת הרחוב. בעיר ת"א קמו הרבה בתי מלון ולא כל בית מלון אפשר להגיד שיש עליו איזונים, הכמות של הבנינים לשימור מחמיר היא מועטה ויש כמה שהם אייקונים והמשמעות של התוספת תהיה תמריץ לא טובה. לא ברור אם התמריצים שמקבל היזם ביחס למלונאות הם כל כך גרועים ביחס להעברת הזכויות בניה. ושמדברים על שימור זה בעיקר פאסדיזם- שיפוץ החזית) והתוספת למעלה והפגיעה בחצר היא מאוד משמעותית וזו הטעיה להגיד שהמלון יהיה זמין לציבור, הוא לא יהיה זמין לציבור.

פרופ' ברנרד: אם עושים כזה שינוי הייתי מצפה שעיריית ת"א תעשה תוכנית לכל המדרחוב בכדי שנבין עמה מלונות כמה שימור ולא בנין בנין אז למה דווקא במקום הכי הסטורי מתנהגים כך. אני מבקש שאם הבנין יקרוס שהזכויות התבטלו באופן אוטומטי.

#### **דין פנימי:**

ראובן לדיאנסקי: אני בעד מלונאות המקום הזה הוא על מגרש קטן עם נפח בניה גדול מידי, שלא יחפרו למטה ויעשו חדרים במקומות (-) צריך להגיע לסדר גודל סביר. אסף הראל: מציע לעשות סיור. דורון ספיר: להזמין את ירמי הופמן לדין.

#### **הוועדה מחליטה:**

לשוב ולדון לאחר סיור במקום בנוכחות מנהל מח' השימור אדר' ירמי הופמן. משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, ציפי ברנד, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-19'ב' מיום 11/09/2019 תיאור הדיון :**

שמואל-היזם : רכשנו את הבנין ב 2010 . מרגע שרכשנו את הבנין ושוחחנו עם ירמי והוא אמר שהוא רוצה שהבנין יהיה מלון, ולהחזיר עטרה ליושנה שיהיה בו פטיו ומזרקה. עשינו שקול והחלטנו לרכוש את הבנין ולהתחיל לפנות דיירים מוגנים 12 במס' פינינו את כולם נשאר דייר אחד. זה עלה לנו כ 12 מיליון ₪ וקבלנו דרישה מהעיריה לשפץ את החזית. השקענו בשיפוץ 3 מיליון ₪ וקבלנו במכתב את כל ההבטחות שהבנין יהפוך מבנין לשימור מחמיר לשימור רגיל. אם תשימו מקלות בגלגלים ולא תתנו לנו לעשות את הפרויקט עד תומו כפי שהסתמכנו על העיריה זה יגרום הרס למשפחה וכל ההבטחות בכתב מהעיריה מהוועדה לך תשפץ ונתחיל בהליך של שינוי התב"ע. אנחנו מקווים שתבינו ואנחנו רוצים לעשות בנין יפה לעיר. יש לנו כוונה לעשות מרכז מסחרי עם מלונית למעלה שיהיה טוב לעיר ולתושבים.

**דיון פנימי :**

אסף הראל : אני בגישה שבשימור מחמיר צריך לנהוג בזהירות רבה. אפשר לנייד את הזכויות למבנה האחורי, שתהיה מינימום נגיעה בבנין. פה בגלל שנתנו לו להבין משהו אחד והיזם הלך יד ביד עם מחלקת השימור כן אפשר למצוא פתרונות במתחם המגרש כל עוד לא נוגעים בפטיו. מלי פולישוק : האם ע"י בניה מאחור אפשר למצות את כל הזכויות ובלבד שהפטיו לא יסגר, אי אפשר לוותר.

שירה : לא עשינו מבחן מבחינת זכויות, צריך לראות איך האגף החדש מתחבר עם האגף הישן, אבל זה מה שסוכם איתם וזה מה שמנהל מח' שימור הציג בפגישה- לבחון את האפשרות הזו. צריך להציג תכנון אדריכלי חדש ולבחון את הנפח החדש. יש הבדל באיכות החדרים באגף הקדמי והעורפי. מלי פולישוק : בכל מקרה רוב החדרים יהיו אחורנית-אז מה זה משנה. ליאור שפירא : השאלה היא בנינים לשימור איך יוצגו בעיר בבנין כל כך חשוב. מלי פולישוק : מתוך ההבנה שבנין מסוג זה הוא שימור מיוחד יחד עם זאת צריך להתחשב באנשים שהשקיעו את מיטב כספם ולנסות להגיע להסכם איתם על חדרים מאחורה. החשוב מבחינת השימור הוא הבנין עצמו ולא מה שקורה מאחוריו.

אסף הראל : האם מה שמח' השימור מקובל על בעלי הנכס?

דורון ספיר : אתם צריכים להציג תוכנית חדשה?

שירה ספוקויני : צריך להציג תכנון חדש -אם בונים באגף העורפי.

הראל : אם ההמלצה של הוועדה היא להשאיר את התכנון כפי שהוא ולדחות את ההתנגדות אז אפשר לפנות לוועדה מחוזית ולבקש ממנה לאמץ את תהליך ההפקדה וועדה מחוזית שומעת את ההתנגדויות. אבל ברגע שמבינים שמדובר בתכנון אחר המשמעות היא תוכנית אחרת. כלומר התוכנית כמו שהופקדה- הוועדה לא רוצה לאשר, ואם זאת תהיה החלטה ואז התוכנית שתקודם תהיה בסמכות ועדה מחוזית. אם מקבלים החלטה לא לאשר את התוכנית- יש להם זכות להגיש ערר.

אודי כרמלי : הנושא עלה לדיון להתנגדויות אחרי ההפקדה. במהלך הדיון היו קולות שהטילו ספק על תוספת לבנין לשימור מחמיר ולכן הלכנו לסיוור. הצוות בדק את הדברים. אין ספק שאם בונים בעורף המגרש אני לא בטוח שהיזם יקבל את התמורות שמגיעות לו בתכנון המקורי. היו כאן הבטחות מטעם מחלקת השימור. אנחנו עושים תב"ע זה מתקן את תוכנית השימור. היה כאן תהליך כפי שצריך, אנחנו ראינו שהפתרון שהוצג לוועדה מהווה סוג של בעייתיות בעיקר לנושא מעמדו של השימור המחמיר. השאלה היא מה מחליטים יש 3 חלופות :

1. לאשר את התוכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית לאמץ את תהליך ההפקדה.

2. הליך תכנוני נוסף ומיצוי זכויות בחלק האחורי

3. להוציא היתר ע"פ התוכנית המקורית לפי שימור מחמיר. אנחנו תומכים בעד הצעה מס' 2 .

אהוד כרמלי : אני מציע לעשות דיון נוסף ושיעורי בית עם מחלקת השימור, ונראה את כל החלופות כי הדבר האמיתי שיש על השולחן הוועדה לא תומכת בה.

דורון ספיר : לשוב ולדון לאחר בדיקת אפשרויות נוספות.

מיטל להבי : היינו בסיוור והמחשבה לבנות בעורף היתה עודפת. השאלה מאיפה יש את נגזרת הזכויות? אורלי אראל : תוכנית השימור אומרת שלבנין יש זכויות תקפות. אי אפשר לנצל את הזכויות בבנין לשימור מחמיר ובנוסף ואומרים לך תנייד את הזכויות ולצורך הניוד תוכנית השימור נותנת תמריצים.

דורון ספיר : צריך להתייעץ עם צוות השימור.

אביגדור פרויד : זו אותה ועדה ואותו יזם שהלך יד ביד עם העיריה ואם זה שימור מחמיר היו צריכים להגיד לו ראה וקדש. עברו כמה שנים הוועדה הובילה אותו לוועדה מחוזית והיום בגלל ההתנגדויות

אומרים לו תלך תעשה תוכנית אחרת.

מיטל להבי : תוכנית עד שלא עברה ברשומות יכולה לחזור אחורה.

אסף הראל : דווקא אותי משמח שגם ברגע האחרון אפשר לעצור אותה ולתקן.

**בישיבתה מספר 19-0016 מיום 11/09/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לשוב ולדון להציג חלופות נוספות.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי

**חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)**

- התקיימו מספר ישיבות עם הבעלים במגרש ומנהל מחלקת שימור מה"ע והצוות מקצועי. גובשה חלופה המובאת לדיון הכוללת תוספת בניה בהיקף 2 קומות על גבי המבנה לשימור (סה"כ 4 קומות וקומה חלקית נוספת על גבי הגוש העורפי החדש, תוך שמירה על העקרונות הבאים:
1. הגדלה משמעותית של הנסיגה ל- 5.5 מ' ממעקה הגג כך שהתוספת לא תבלוט מרחוב נחלת בנימין.
  2. תוספת מ"ר בהיקף שלא תעלה על היקף המטרים שנקבע בדיונים הקודמים 1980 מ"ר סה"כ.
  3. קירוי הפסאז' על מנת להפחית את נפח הבניה על המבנה בקומות החדשות.
  4. השארת הגדרת המבנה כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות, תוך הוספת הערה המאפשרת מימוש הזכויות במגרש בהיקף שלא יעלה על התכנון המוצע. (יתרת השטחים לניוד ובמידה ותהיה תשמש לניוד עתיד).

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-20 מיום 15/01/2020 תיאור הדיון:**

ירמי הופמן: מציג סקירה קצרה של התכנית מיטל להבי: נחלת בנימין לא מתאים להגדרה למרקם לשימור הנפחים לא מתאים לתוכנית השימור. ירמי הופמן: אנחנו שומרים על מבנים לשימור בהגבלות מחמירות למעט מקרים יוצאי דופן המובאים בפני הועדה בהצעה לשימוש ציבורי מיטבי או לצורך הנגשה. המבנים הקיימים במדרחוב נחלת בנימין הם בגובה 3 קומות וכך נתפשים ע"י הולך הרגל, בהתאם לכך תוספות הבניה המוצעות באזור הן בנסיגה כדי לשמור על המסה הקיימת. בקשת היזם לקידום תב"ע לצורך הסבת המבנה לשימוש מלונאי ותוספת בניה הובאה לוועדת השימור שהתנתה את הדיון בבקשה בביצוע מיידי של שיפוץ החזית הראשית של המבנה, היזם שיקם את החזית הראשית ובעקבות כך התקיימו דיונים שהסתיימו בהמלצה לקדם תכנית. ירמי הציג את החלופה המופקדת וחלופה חדשה המציעה תוספת של 2 קומות בנסיגה גדולה לנחלת בנימין – נסיגה של 5.5 מ', ובנוסף תוספת מצומצמת בקומה 6 לצורך עמידה בשטח כולל של 1980 מ"ר, (בהתאם לחלופה המופקדת) מיטל: מה התכנית של המבנה מאחורה. ירמי הופמן: התכנית היא - 90 מ"ר תוך שמירה על קו בנין אחורי. מיטל להבי: מה קורה בפסאג? ירמי הופמן: שומרים על הפסג' והחלל הכפול במבנה ההיסטורי, בקומות החדשות הפסג' יהיה בנוי לשימוש מלונאי. מיטל להבי: האם השימושים החדשים ותוספת הבניה יאפשרו שימוש של בית קפה והדייר המוגן? ירמי הופמן: אם התוכנית תהיה יותר טובה לא ברור אם העסק הקיים ישאר במקום. הכניסה המרכזית לפסג' מהאמצע בית הקפה אשר השתלט מבחינה אדריכלית ונכון בהסדר לפתוח את הפסג' לציבור. ירמי הופמן: במבנים בהגבלות מחמירות יש מקרים יוצאי דופן שאנחנו מאפשרים תוספת בניה תוך שמירה על הגדרה של מגבלות מחמירות ומוסיפים הערה בתוכנית. באופן שניתן להשתמש בחלק מהשטח הנותר במגרש, זו הוראה מיוחדת משפטית. הכמות הכוללת של מבנים במגבלות מחמירות לא יורד מת"א. מלי פולישוק: למה אתם לא משאירים את הפסאג פתוח? ירמי הופמן: זה אומר הוספה עוד קומה כלומר קומה 3 והנפח יותר כבד. ראובן לדיאנסקי: הערות שלי הם יותר תכנוניות, במידה וינתן אישור בקומת הקרקע תהיה מסעדה שיוצרת זיהום אוויר והארובות יהיו על הגג יתכן שיהיה מצב, שאם יש בנינים גבוהים בגובה של 20 25

קומות הארובה תהיה תקועה מול אותו בנין שהדייר גר בקומה 9,10. שנית לגבי הברכה שמבוקשת על הגג. אם הברכה על הגג תהפוך לבר שיחולל רעשים ומטרדים יכולה להיות בעיה. האם יש מלון בנחלת בנימין? ואיך מתבצעת הנגישות אליהם? השאלה אם זה לא משנה את האופי של המדרחוב. אודי כרמלי: גובה הארובה נמדד ביחס למבנים בסביבה. ראובן לדיאנסקי: אם תהיה מסעדה יצטרכו לבנות ארובה מעל גובה הבנין שנמצא מאחור. מלי פולישוק: למה אתה לא מציע תוספת אחורית בדומה לגובה המבנה הגבוה מאחור ואשר גובל באלנבי?

אודי כרמלי: אנחנו בפשרה בבנין בהגבלות מחמירות עם יכולות תפעוליות. אביגדור פרויד: זה לא יהיה פרופורציונאלי. ראובן לדיאנסקי: מה לגבי הברכה?

אודי כרמלי: הכל תלוי ברישיון עסק וכאן אפשר להגביל פעילות ערב וכד'. אסף הראל: שימור מחמיר אומר לא נוגעים בבנין ולא מניידים בתוך המגרש אפילו שיש מצב מיוחד. אנחנו פותחים פתח לתוספת בניה מעל מבנים בשימור מחמיר, אני לא רוצה לדון על תוספות בניה מעל השימור המחמיר. זה פתח מסוכן תשנו את ההגדרה לשימור מחמיר וזה תקדים מסוכן. הראל אברהם אוזן: התוכנית הופקדה בסמכות ועדה מקומית אך לאור עמדת היעוץ המשפטי של הועדה המחוזית היא אינה בסמכותנו. מאחר וההחלטה לא תהיה לאשר התכנית אלא לתת המלצה לועדה המחוזית יכולים להשתתף בדיון חברים שלא שמעו את ההתנגדויות. מיטל להבי: מדרחוב נחלת בנימין הוא אחד הרחובות שמבטא את תוכנית השימור בצורה הכי נאמנה כי מדובר ברחוב שכולו לשימור וכולו היה סמל. בשנת 2000 הונחה תוכנית השימור ודיברו איזה נפחים ביקשו בתת הקרקע כדי לפתור בעיות של רחוב ונצמדו לתוכנית השימור כדי לדחות תוכנית שדיברה על רחוב שלם. פה פורצים תוכניות גם של השימור. אני מודיעה שהרחוב הזה הוא סמל וצריך להיצמד לתוכנית השימור. אני מתנגדת לתוכנית הזו.

אודי כרמלי: אני מזדהה עם האמירות אולם יחד עם זאת, אני מציע להימנע מאמירות כאלה, אם יש משהו שלא מת זו תוכנית השימור למרות המון לחצים. אם מגיעים עם תוכנית נקודתית לאחר חשיבה עם שימוש מלונאי ושימושית אורבנית נכון לרחוב הזה. כן לייצר תמהיל נכון לרחוב, אני מסכים שתוספת של הבנין ברמה התאורטית אני מאמין כן לאשר דווקא בגלל ההסטוריה, היה כאן יזם שהלך איתנו היה קונצנזוס עם אנשי המקצוע וגם ועדת השימור המליצה על הפרויקט. היזם השקיע את כל הונו ונמצא במצוקה כלכלית בעקבות זאת. בנוסף כל ההתנהלות השלטונית כדי לקבל את כל הרוח הגבית וגם לתפיסה האורבנית וגם למעמד תוכנית השימור צריך לאשר את התוכנית. נעשה מאמץ רב מדוע כן לאשר את התוכנית, מבחינה שימורית תכנונית אורבנית יש כאן פרויקט טוב מאוד ואנחנו ממליצים לאשר את התוכנית הזו.

אסף הראל: למה אתה לא מעביר לשימור ב'. אודי כרמלי: כי הוא יכול לממש עוד זכויות, אני מעדיף לעשות דיון בהגבלות מחמירות כי הפריצה כאן יותר מסוכנת. אתה מקבל בנין שהולך הרגל מקבל את הבנין כפי שהוא. אסף הראל: שימור מחמיר שנבנה עם פטיו ואתה מקרה אותו ואתה מעקר את כל המהות של השימור. אודי כרמלי: אנחנו מקבלים מבנה שבסופו של דבר הולך הרגל רואה את הבנין כמו שהוא.

## **בישיבתה מספר 0001-20'ב' מיום 15/01/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### **הצבעה:**

לאשר את התוכנית ע"פ חו"ד צוות.  
בעד: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי  
נגד: אסף הראל מיטל להבי

### **הועדה מחליטה:**

הועדה המקומית מבקשת מהועדה המחוזית לאמץ את הליך הפקדת התוכנית, ולשמוע את ההתנגדויות ולאשר את התוכנית בהתאם לשינויים הבאים:

התוכנית תתוקן כך שתכלול תוספת בניה בהיקף 2 קומות על גבי המבנה לשימור (סה"כ 4 קומות וקומה חלקית נוספת על גבי הגוש העורפי החדש, תוך שמירה על העקרונות הבאים:  
5. הגדלה משמעותית של הנסיגה ל- 5.5 מ' ממעקה הגג כך שהתוספת לא תבלוט מרחוב נחלת בנימין.

6. תוספת מ"ר בהיקף שלא יעלה על היקף המטרים שנקבע בדיונים הקודמים 1980 מ"ר סה"כ.
7. קירוי הפסאז' על מנת להפחית את נפח הבניה על המבנה בקומות החדשות.
8. השארת הגדרת המבנה כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות, תוך הוספת הערה המאפשרת מימוש הזכויות במגרש בהיקף שלא יעלה על התכנון המוצע. (יתרת השטחים לניוד ובמידה ותהיה תשמש לניוד עתידי).

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, זבולון אלחנן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי