

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית



כתובת: שלוש 8 ו-10 נווה צדק

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6927			78, 77	

שטח התכנית: 993 מ"ר

מתכנן: פיצו קדם אדריכלים

יזם: רן אפרת

בעלות: "אוצר חסד" קרן גמ"ח על שם רבקה ורפאל רבינוביץ תאומים.
הערות אזהרה: לאפרת רן שלמה, הפנר אריאל, טננבאום מיכאל, מיילי רונן, קויאט אילן, פרלמן שטריקס עומר.

מצב השטח בפועל:

חלקה 78 (רחוב שלוש 8 פינת עין יעקב) מצוי מבנה בן שני אגפים הניצבים זה לזה: אגף בן שתי קומות הפונה לחזית עין יעקב ואגף קטן יותר אף הוא בן שתי קומות הפונה לרחוב שלוש. בין שני האגפים מחבר שער כניסה בנוי אבן. במרכז קיימת חצר פנימית רחבה אליה ניתן להיכנס מהשער ברחוב שלוש וממערב מקורה מכיוון עין יעקב. מהחצר מוליכות מדרגות חיצוניות אל הקומות העליונות של שני האגפים. המבנים מקורים בגג רעפים והם חוזקו בשנות ה-70 בחגורות בטון. **חלקה 77 הצמודה (שלוש 10)** קיים מבנה חד קומתי מאורך בעל דופן משותפת עם שלוש 8 וגם לו חצר פנימית. בחצר ניצב מבנה שירות שהיה חד קומתי במקור וכיום נוספה לו קומה והוא הוסב למגורים.

רקע היסטורי:

המבנה ברחוב שלוש 8-10 פינת רחוב עין יעקב הוקם בשנת 1905 בפאתיה הצפוניים של שכונת 'נוה שלום' והוא בן המבנים המאוחרים בשכונה. בעל המבנה רפאל רבינוביץ' תאומים (משפחת אדרת) הסכים להשכיר את המבנה לבית הספר לבנות ולערוך לשם כך שינויים פנימיים בחדרים. בראשית 1906 עברו תלמידות בית הספר ללמוד בקומה העליונה ואילו חלק מהמורים התגוררו בקומה התחתונה. בית הספר ששימש בנוסף כמרכז תרבותי בשכונה בו התכנסו חברי הפועל הצעיר, נערכו חזרות של חובבי הבמה העברית ועוד. בשנת 1909 עבר בית הספר למשכנו החדש (חלק ממרכז סוזאן דלאל כיום) ומאז היה המקום מושכר לדיירים שונים וכן התגוררו בו צאצאי משפחת אדרת.

סטאטוס תיק התיעוד

המבנה נידון בוועדת שימור בתאריך 28.6.18 ובו ניתן אישור לקידום תוכנית. הדמיה ותכנית יוצגו לוועדת השימור לפני הדיון בוועדה המקומית. תיק התיעוד נמצא בשלבי סיום לקראת הגשה למחלקת השימור.

מצב תכנוני מאושר:

חלקה 77 שלוש 10 - יעוד קרקע אזור מגורים מיוחד ב' לפי תכנית תא/ 2277.
חלקה 78 שלוש 8 - יעוד קרקע אזור מגורים מיוחד ב' לפי תכנית תא/ 2277.
המבנים בחלקות אלו אינם מוגדרים לשימור.

תכניות תקפות : תא/ 2277, ע-1 מרתפים

יעוד קיים : אזור מגורים ב' מיוחד.

במגרשים אשר שטחים עולה על 300 מ"ר שמחוץ לאזור השימור יחולו תקנות לפי אזור מגורים מיוחד ג'

שטח התכנון : 993 מ"ר

שלוש 8 - חלקה 78 : 0.537 ד'

שלוש 10 - חלקה 77 : 0.456 ד'

קווי בניין:

שלוש 8 -

קדמי לרח' שלוש ולרח' עין יעקב 0 מ',

צידי 2.5 מ' או 0 מ' (קו בניין צידי 0 יותר לפי תכנית משותפת לשני במגרשים בקו בניין 0 מ').

שלוש 10 -

קדמי לרח' שלוש 0 מ',

צידי 2.5 מ' או 0 מ' (קו בניין צידי 0 יותר לפי תכנית משותפת לשני במגרשים בקו בניין 0 מ'),

קו בנין אחורי 4 מ'.

צפיפות:

חלקה 77 שלוש 8 - 7 יח"ד

חלקה 78 שלוש 10 - 6 יח"ד

סה"כ 13 יח"ד.

מס' קומות:

שלוש 8 - 3 קומות כולל קומת קרקע + עליית גג

שלוש 10 - 3 קומות כולל קומת קרקע+ עליית גג

גובה:

שלוש 8 - 13.5 מ' קו רכס מכסימלי

שלוש 10 - 13.5 מ' קו רכס מכסימלי

*זכויות בניה מתוקף תכנית תא/ 2277 בבניה חדשה:

תכנית 2277 אינה קובעת זכויות בניה. התכנית הינה תכנית נפחית הנקבעים על פי קוי בניין, מספר קומות, גובה, שיפוע גג, אחוז שטח פתוח.

שלוש 10 (חלקה 77) :

על פי תכנית 2277

(1156 מ"ר ע"פ חישוב אדריכל התוכנית)

שלוש 8 (חלקה 78) :

על פי תכנית 2277

(1693 מ"ר ע"פ חישוב אדריכל התוכנית)

סה"כ זכויות בניה : 2849 מ"ר שטח כולל (השטח על פי חישוב אדריכל התכנית)

*על פי הוראות תכנית 2277 מגרש ששטחו מעל 300 מ"ר יחולו תקנות לפי אזור מגורים מיוחד ג':
3 קומות (כולל קומת קרקע) + עליית גג או יציאה לגג עם קרוי שטוח.

זכויות בניה תת קרקעיות :

על פי תכנית ע'1

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית עברה להפקדה בסמכות ועדה מחוזית, לאור חו"ד משפטית שנתנה בתאריך 21.4.20, הקובעת כי קידום תכנית עתידית לניוד הזכויות מהמגרש הנידון למגרש מקבל לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק, יכול להיעשות רק לאחר שתכנית בסמכות מחוזית אישרה את המבנים לשימור כמו גם התמריצים.

מטרות התכנית

עידוד שימור ושיפוץ מבנה האוטונומיה הרוסית בכתובת שלוש 8-10 ע"י קביעת המבנים והחצר הפנימית לשימור ע"י קביעת הוראות בינוי ועיצוב לתוספות בניה על המבנים וקביעת הוראות והתנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לשימור המבנים בכתובת, שלוש 8 ושלוש 10 והחצר הפנימית וסיווגם, קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, כמפורט:
 - שלוש 8- שימור בהגבלות מחמירות עם הוראת בינוי מיוחדת לתוספת קומה בעלית הגג
 - שלוש 10 שימור רגיל
 - שימור החצר בין המבנים, כולל גדרות ושערים, מדרגות חיצוניות ופרטי פיתוח מקוריים.
 - הבטחת ביצוע השימור במבנים שלוש 8 ושלוש 10 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
 - קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי למבנים כמפורט:
 - המבנה בשלוש 8 - תוספת קומה בחלל עלית גג מעל 2 קומות קיימות באמצעות ניצול זכויות בניה מתכנית 2277.
 - המבנה בשלוש 10 - תוספת 2 קומות מלאות וניצול חלל עלית הגג מעל קומה קיימת. באמצעות ניצול זכויות בניה מתוכנית 2277, סה"כ 3 קומות + קומת גג בחלל הגג.
 - איחוד שתי חלקות למגרש בניה אחד.
 - קביעת קווי בניין למבנים כמפורט בנספח הבינוי:
- א. קדמי לרחוב שלוש 0.0 מ' בהתאם לבנוי בפועל.

- ב. קדמי לרחוב עין יעקב- 0.0 מ'
 ג. צידי לכיוון מזרח- בהתאם לבנוי בפועל .
 ד. הבלטת מרפסות בחזית הדרומית ב 1.2 מ' מקו הבניין לקומות העליונות.
 ה. קווי הבניין למרתפים בהתאם לתכנית ע- 1 .
 6. קביעת הוראות בינוי למרתפי החניה :
 הסדרת עד 2 קומות מרתף לצורך הקמת מרתפים הצמודים ליח"ד בקומת הקרקע וקומת מרתף 1-
 והסדרת מקומות חניה בחניון תת קרקעי וחדרים טכניים בהתאם למותר ב ע-1.
 7. קביעת צפיפות עד 20 יח"ד בשטח-ממוצע של 85 מ"ר עיקרי ליח"ד .
 8. בתחום המגרש יחולו תמריצי שימור בהתאם לתכנית תא/ 2650 ב' לבנינים לשימור מחמיר ,
 תמריצי השימור יתווספו ליתרת השטחים לניוד למגרש מקבל אחר בתכנית עתידיית.
 9. יתרת זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במגרש בסך 468 מ"ר (כולל תוספת 21 מ"ר המרת שטחי
 שרות בבנין לשטח עיקרי), לניוד למגרש מקבל בתכנית עתידיית .
 10. קביעת שטח למרפסות בהתאם להוראת המעבר בתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים
 בתכנון והיתרים.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
לאחר איחוד		שלוש 10	שלוש 8		
שרות תת קרקעי	עיקרי+ שירות על קרקעי				
1588 מ"ר שרות תת קרקעי	על פי תכנית תקפה + 2029 מ"ר עיקרי + 379 מ"ר שרות סה"כ – 2408 מ"ר שטח כולל על קרקעי סה"כ שטחים לא מנוצלים לניוד 468 כולל 21 מ"ר תוספת שטחים ע"פ תמריצי שימור (המרת שטחי שרות בבנין לשימור לשטח עיקרי) שטחים אלו יקבעו לניוד	נפחי בניה על פי הוראות תכנית 2277 מגרש ששטחו מעל 300 מ"ר יחולו תקנות לפי אזור מגורים מיוחד ג' 2849 מ"ר (על פי חישוב אדריכל התכנית)		מ"ר	סה"כ זכויות בניה
מתוך סל שטחים על קרקעיים ניתן יהיה					

לממש שטח עיקרי במרתף העליון בתכנית קומת הקרקע בהתאם לתמריצי השימור על פי תא/ 2650ב.	למגרש מקבל אחר בתכנית עתידית בהתאם למנגנון הקבוע לעניין זה בתכנית השימור.				
עד 20		6	7	מספר יח"ד	
שטח ממוצע ליח"ד 85 מ"ר עיקרי		לא יפחת מ- 72 מ"ר		גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר
שלוש 10-3 קומות (כולל קומת קרקע) + קומה בחלל עלית גג		3 קומות (כולל קומת קרקע) + עליית גג לפי המותר ביעוד אזור מגורים ג'		גובה	קומות
שלוש 8-2 קומות (כולל קומת קרקע) + קומה בחלל עלית גג		13.5 גובה רכס מקסימלי מעל מפלס 0.00		במטרים	
שלוש 10 15.30 גובה רכס מקסימלי מעל מפלס 0.00					
שלוש 8 13.5 מ' גובה רכס מקסימלי מעל מפלס 0.00					
קו בניין קדמי 0 לחזית רח' עין יעקב		קו בניין קדמי 0 מ'		קווי בניין	מ'
קו בניין קדמי 0 לחזית רח' שלוש		קו בניין אחורי 4.0 מ'			
קו בניין צידי מזרחי ללא שינוי מקו הבניין הבנוי בפועל		קו בניין צדדי 2.5 מ' או 0 מ' בתנאים			
קו בניין צידי-דרומי בהתאם למסומן בתשריט 0 מ' ו 3 מ' בהתאם לבנוי בפועל ולמסומן בתשריט.					
ללא שינוי		20%	20%	שטח פתוח	אחוז
מוצעות 14 מקומות חניה לפי תקן 0.8: 1 על פי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה		על פי תקן תקף	על פי תקן תקף	חניה	
תוקצה חניה לרכב דו גלגלי בתחום המרתפים בהתאם לתקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה ובתיאום מחלקת שימור.					

*תכנית זו כוללת תמריצי שימור לפי סעיפים 1 (קוו בניין), 4 (שטחי עזר) ו-9 (בניה מתחת לקרקע) לפי המוגדר בתכנית 2650 ב'

ועדת שימור מס' 1902 בתאריך 15.7.19:

הועדה אישרה לקדם את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

- יש לעדכן את עיצוב החזית של המבנה ברח' שלוש 10 באופן שתינתן הדגשה למבנה המקורי החד קומתי
 - יש לשלב במבנה שלט היסטורי, לתאום סופי מול מחלקת השימור.
- לאור הערות הועדה, עיצוב המבנה החד קומתי עודכן. בנוסף יקבע תנאי בתב"ע לנושא הצבת שלט היסטורי על המבנה בתיאום מחלקת השימור.

תנועה: חו"ד תנועה מתאריך 14.5.20

מבוקשת הקמת 14 מקומות חניה במתקן תת קרקעי עבור 20 יח"ד במסגרת 2 קומות מרתפי חניה, ללא שינוי מהמותר בתוכנית התקפה תא/2277.

1. תקן החנייה יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם. הבניין נמצא פחות מ-300 מ' מהקו האדום ובקרבה לקו המטרו, הנמוך מבניהם. דירות קטנות לא יחושבו בתקן ולא יכללו חניות. ניתן יהיה להסב את כל מקומות החנייה כך שתתאפשר טעינה לרכבים חשמליים.
1. יש לצרף למסמכי התוכנית נספחי תנועה כולל התייחסות למרחב המקיף את התכנית, כבישים ומדרכות, חתכים של רחובות גובלים, כולל סימון הנמכת המדרכה במקום הרלוונטי.
2. יש להציג מיקום עקרוני לפינוי אשפה וכיבוי אש.
3. תוקצה חניה לרכב דו גלגלי בתחום המרתפים, בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובתאום עם מחלקת שימור בעירייה.
4. הכניסה לחניון תעשה מתוך מבנה שלוש 10 כמסומן בנספח הבינוי ותהיה מחייבת.

זמן ביצוע: תוך 15 שנים מאישור התכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. חתימת בעלי המגרש על כתב שיפוי וכתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור.
2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן.
3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור סופי של מחלקת שימור ואישור תיק תיעוד.
4. תנאי למימוש יתרת הזכויות שאינן מנוצלות במגרש- הכנת תוכנית מפורטת עתידית הכוללת תנאי לקבלת היתר במגרש המקבל לסיום עבודות השימור בשני המבנים על פי הנחיות מחלקת

השימור.

5. הקטנת תקן חניה לתקן 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם וללא חניות לדירות קטנות.
6. תוקצה חניה לאופניים/ רכב דו גלגלי בתחום מרתפים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר ובתיאום מול מחלקת שימור.
7. יתוסף תנאי בתב"ע לנושא הצבת שלט היסטורי על המבנה בתיאום מחלקת השימור

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0008 ב' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון :

שירה ספוקויני: מבנה לשימור אוטונומיה רוסית מהווה מבנה היסטורי בית ספר ראשון לבנות בעברית ומרכז תרבות והוא השתמר כמעט במלואו.
פיצו קדם אדריכל: אני מבקש לציין כי כשהיזום רכש את המגרש הוא לא היה לשימור וידע שהוא יוכל להרוס את המבנה וכשבאנו להפקיד תוכנית אז הוחלט לשמר אותו יחד עם היחידה לשימור שדאגה להנות מהזכויות וגם לשמר את המבנה.
מציג את התוכנית

דורון ספיר: איך אתה מדגיש את החלטת ועדת השימור לענין ההבדל בין המבנה המקורי למבנה המשומר?
פיצו קדם: ניסינו להיות עדינים עם השלמה. כי בהתחלה ועדת השימור רצתה השלמה מושלמת אבל זה לא שיקף את המציאות. בדיון עם צוות השימור עשינו השלמה מדויקת כולל הפרטים הללו וניסנו לייצר שינוי בחלונות.

דורון ספיר: לפני ועדת השימור מה עמד פיצו קדם: זה מאוד דומה שונה שיחזרנו בדיוק את הדבר הזה. אופירה יוחנן וולק: בקומה השניה יש מיני מרפסת?
פיצו קדם: יש מיני מרפסת שזה חלק מההבדל בין הקומות.

דורון ספיר: כמה מרפסות יש?
פיצו קדם: זו מרפסת היסטורית
אסף הראל: אם היינו מקבלים בדפרט פרוטוקול של ועדת השימור היינו יכולים להחליט יותר טוב.
דורון ספיר: מה הייתם מעדיפים יש בנין לשימור שאפשר להרוס אותו לבנות אותו חדש מהיסוד אחד לאחד "קופי מוחלט" או לשפץ את הבנין לשימור עצמו.

ליאור שפירא: חדש.
דורון ספיר: זה ההבדל.
אופירה יוחנן וולק: המדרכות צרות מאד ברחוב ויש שם מדרגה האם היא תרד בשימור?
פיצו קדם: היא תרד היא מהווה מכשול.

מיטל להבי: תקן החניה הוא 0.8 בדירות שהקטנה בהם היא 72מ'. 20 יח"ד 14 מקומות חניה והדירות הקטנות לא יקבלו חניה והמינימום של דירה הוא 72 מ'. מה היו שיקולים? כי יש 2 מרתפים שאחד מהם משמש שטח עיקרי צמוד קרקע והופך את הדירות לדירות גן. ידוע לי שיש רק"ל קרוב אבל עדיין עדיף לתת פתרונות של חניה אם למבקשים בעלי הבית או נכים בתוך תחום המגרש כי עוד מעט לא יהיו חניות בכלל.

קדם: העיריה הגדירה לי מ1 ל1, ובדעה אישית שלי אני חושב שכמה שפחות חניות.
מיטל להבי: הנחיה של אגף התנועה היא המלצה. כל עוד התקן הוא 1/1 יש לתת 1/1 מתוך צריך לתת כך מתוך מטרה לפנות את הרחובות. מכיוון שעומדת להיכנס תוכנית שתגרע אלפי מקומות חניה צריך לתת פתרונות במגרשים הפרטיים. אם אפשר לעשות במרתפים אז לעשות .
פיצו קדם: לנו אין בעיה להוסיף את מקומות החניה אבל זו הנחיה של שקבלנו.

אורלי אראל: ההנחיה היתה של אגף התכנון 1 ל-0.8
מיטל להבי: אנחנו לא נבנה חניונים זה נוגד את התפיסה ולכן צריך להכניס את המכוניות למגרש הפרטי ולאפשר לפנות את המכונית מהרחוב.

ציפי ברנד: צריך להיות דיון על מדיניות החניה
דורון ספיר: בקשתי שיעשה דיון על חניה. והיא יהיה בקרוב מאוד.
רועי אלקבץ: כל שבוע אנחנו חוזרים על כך שאין מחקר על נושא החניה.
דורון: חלק מהמשפחות אין רכב בכלל ומדובר על כל עיר ולכן תקן החניה יורד ל-0.8.

רועי אלקבץ: לאזור שאתה גר זה לא נכון
ציפי ברנד: אני רוצה דיון על תקן החניה

דורון ספיר : אמרנו שיהיה תוך שבועיים שלושה דיון על מדיניות החניה אולי לפני הזמן שציינתי ושם נקבל החלטות שינתבו את מדיניות הועדה הנושא הזה.
 לכן אני מציע לקבל את חו"ד מה"ע ולקבל את 0.8 לתקן החניה.
 מיטל להבי : אני חושבת שצריך לתת פתרונות במגרשים הפרטיים. לא תהיה דינמיקה של האנשים שגרים פה.

דורון ספיר : אני מציע לאשר את חו"ד מה"ע, לענין תקן החניה כפי שכתוב כאן וברגע שתקבע המדיניות היא תחול גם על התוכנית הזו ולגבי כל תוכנית שנדון בה.
 מיטל להבי : שהדיון גורף על כל העיר ומתוך זה תהיה נגזרת דורון ספיר : כל מה שיקבע בדיון יחול גם על התוכנית הזו.
 הראלה אברהם אוזן : זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית והיא תתייחס לתקני החניה במחוז ואם היא תפנה לתקנות נפעל לפי התקנות.

הצבעה בעד המלצת מהנדס העיר

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, מיטל להבי, ציפי ברנד פה אחד.

החלטה : ע"פ חוות צות

אסף הראל : בשלוש 8 הבניה בנסיגה אבל המעקה הוא לא בנסיגה הוא בהמשך לקו בנין לתחושתי זה מפספס את כל רעיון הנסיגה. ברגע שהמעקה ממשיך קו הבנין אין משמעות לנסיגה כי רואים את התוספת אני מאבד את המשמעות של הנסיגה. לכן אם אפשר את המעקה שגם הוא יהיה בנסיגה כמה שיוכל היזם. אם לא 3 מ' אפילו אם 1 מ' זה יעזור לתחושה המקורית ולגובה שאתה הולך ברחוב זה המהות של הנסיגה.

בישיבתה מספר 20-0008 מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :

8. חתימת בעלי המגרש על כתב שיפוי וכתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור.
9. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור התכנית דן.
10. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור סופי של מחלקת שימור ואישור תיק תיעוד.
11. תנאי למימוש יתרת הזכויות שאינן מנוצלות במגרש- הכנת תוכנית מפורטת עתידית הכוללת תנאי לקבלת היתר במגרש המקבל לסיום עבודות השימור בשני המבנים על פי הנחיות מחלקת השימור.
12. הקטנת תקן חניה לתקן 1 : 0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם וללא חניות לדירות קטנות.
13. תוקצה חניה לאופניים/ רכב דו גלגלי בתחום מרתפים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר ובתיאום מול מחלקת שימור.
14. יתוסף תנאי בתב"ע לנושא הצבת שלט היסטורי על המבנה בתיאום מחלקת השימור

משתתפים : דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, ציפי ברנד