

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:

נחלת בנימין 1 פינת רח' אלנבי 62 ת"א,

אלנבי 11 ת"א,

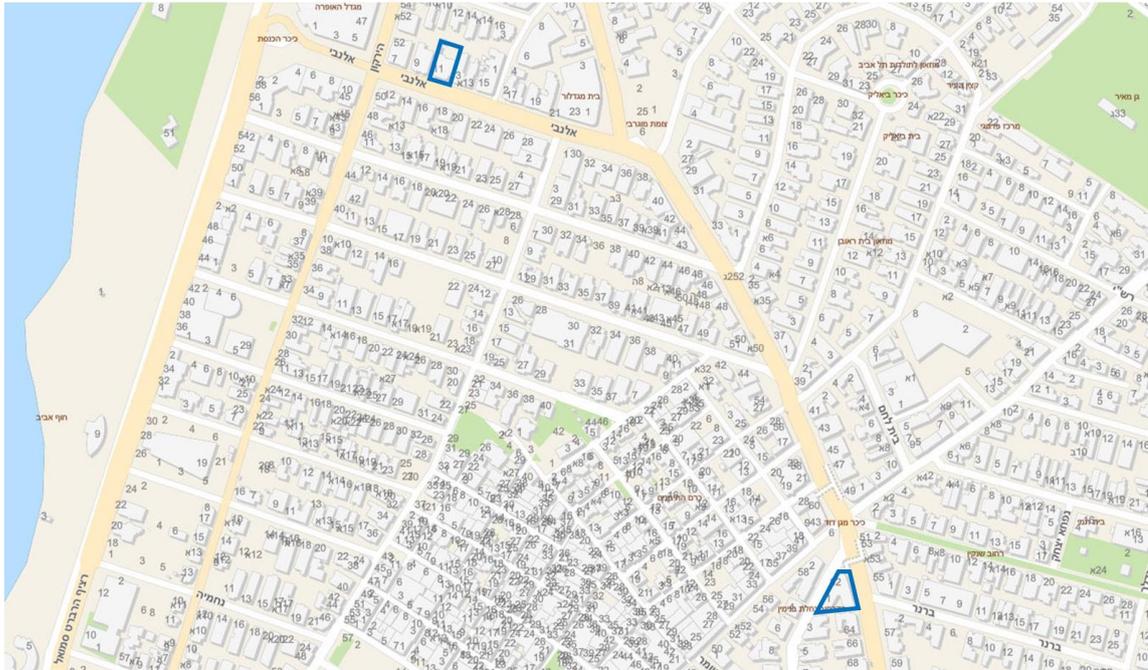
מגרש מקבל: בית וואלה- רח' אבן גבירול/166 פינת רח' פינקס 1 ת"א

מגרש מקבל-בית וואלה
מפת התמצאות



מגרש מקבל-בית וואלה מצב קיים
צילום

מגרשים מוסרים (שעברו שימור) - נחלת בנימין 1 אלנבי 11 מצב קיים
 מפת התמצאות



מגרשים מוסרים (עברו שימור) - נחלת בנימין 1 אלנבי 11 מצב קיים
 צילום

אלנבי 11 בית טובים-קלייזר



נחלת בנימין 1 בית פולישוק



התוכן	מס' החלטה
507-0565366 תא/מק/4861 - ניווד זכויות לבית וואלה דיון בהפקדה	-

מיקום:

מבנה לשימור בהגב"מ:

נחלת בנימין 1 / אלנבי 62 : גוש (6918), חלקה (83),

אלנבי 11 : גוש (6909) חלקה (23)

מגרש מקבל: אבן גבירול 166/פינקס 1 גוש (6212), חלקות (1028,968).

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918		חלק	83	
6909		חלק	23	
6212		חלק	968,1028	486

שטח התכנית:

מבנה לשימור בהגב"מ:

נחלת בנימין 1 / אלנבי 62 : 912 מ"ר

אלנבי 11 : 704 מ"ר

מגרש מקבל בית וואלה פנקס 1: 1218 מ"ר (שטח רשום)

דרך: 100 מ"ר

מתכנן: רני זיס אדריכלים בשיתוף עם פיק אדריכלים

יזם: א.ר.ל. השקעות (1991) בע"מ (אורון ורועי לוסטרניק)

בעלות:

מבנים לשימור:

נחלת בנימין 1: "בוני נכסים בע"מ". בעלי הזכויות להעברה " אחוזת בית ג.א. פיתוח מקרקעין

בע"מ".

אלנבי 11: בבעלויות פרטיות והזכויות הן בבעלות בנאמנות של עו"ד חן בוכניק.

מגרש מקבל: א.ר.ל. השקעות (1991) בע"מ

מצב השטח בפועל:

מבנה לשימור נחלת בנימין 1 / אלנבי 62: המבנה בתהליך שיפוץ. התקבל היתר שינויים לעבודות הבניה

בתאריך 26/02/2014. לפי חו"ד מחלקת שימור מתאריך 10.4.18 עבודות שימור במבנה טרם הסתיימו,

מס' החלטה	התוכן
-	507-0565366 תא/מק/4861 - ניווד זכויות לבית וואלה דיון בהפקדה

טרם נמסרה תעודת גמר למבנה. תיק התיעוד של מבנה לשימור נבדק ואושר סופית. דרישה לשחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות בקומת קרקע מסחרית של מבנה לשימור אלנבי 62 טרם טופל. הופקדה ערבות ע"י בעלי הבניין (מלון "פוליהאוס") לעירייה למטרה זו.

מבנה לשימור אלנבי 11: המבנה סיים עבודות שימור לפי אישור מתאריך 13.11.14 היתר שינויים נמסר מתאריך 14.7.11 תיק תיעוד מאושר מתאריך 6.6.11
מגרש מקבל: בית וואלה- בנין משרדים קיים קרקע+ יציע מסחר+5 קומות טיפוסיות +גג

מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
עידוד תעסוקה ועירוב שימושים ברחוב אבן גבירול וחיזוק צומת אבן גבירול ופנקס כעוגן תעסוקה.

מצב תכנוני קיים:

מבנה לשימור נחלת בנימין 1/ אלנבי 62

תכניות תקפות: 2650 ב',

יעוד קיים: מסחרי, אלנבי 11 ייעוד מסחר

שטח המגרש: נחלת בנימין 1 שטח 912 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה נחלת בנימין 1 הינם 196.74 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 1.4.19 לשווי קרקע 26,000 ₪ למ"ר לפי שומה מתאריך 16.12.18
במסגרת תוכנית זו מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף של 59 מ"ר המותנת בשיקול דעת ועדה מקומית. סה"כ לאחר התוספת 255.76 מ"ר

מבנה לשימור אלנבי 11

תכניות תקפות: 2650 ב',

יעוד קיים: מסחרי

שטח המגרש: אלנבי 11 שטח 704 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה אלנבי 11 הינם 186.4 מ"ר ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 1.4.19 המותאם לשווי קרקע 26,000 מ"ר לפי שומה מתאריך 13.12.19.
במסגרת תוכנית זו מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף של 55.9 מ"ר המותנת בשיקול דעת ועדה מקומית. סה"כ לאחר התוספת 242.3 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
-	507-0565366 תא/מק/4861 - ניווד זכויות לבית וואלה דיון בהפקדה

מגרש מקבל פנקס 1 בית וואלה

תכניות תקפות : 2650ב', תא2249, ע1

יעוד קיים : מגרש מיוחד

שטח המגרש : 1210 מ"ר

זכויות בניה : %257.9 עיקרי=3120 מ"ר עיקרי

גובה : קרקע+יציע+4 קומות משרדים

תכנית המתאר : מאפשרת מס' קומות עד 25 קומות

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרשים ברחוב נחלת בנימין 1 /אלנבי 62 ואלנבי 11 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

עידוד תעסוקה ועירוב שימושים ברחוב אבן גבירול, חיזוק צומת אבן גבירול ופנקס כעוגן תעסוקה.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 436.35 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסרים לפי הפירוט הבא :

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך (12/2018) ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך (06-2018) , בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

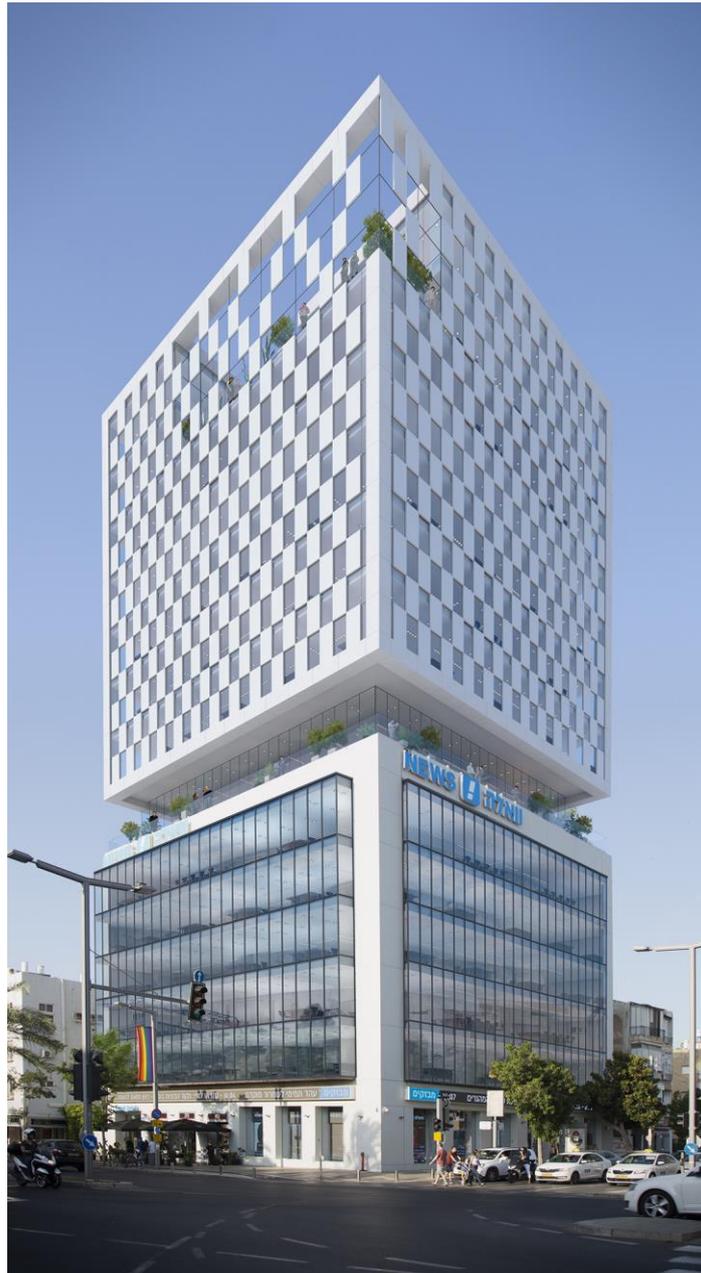
1 מ"ר ביעוד (מגורים) במגרש המוסר שווים ל- (5.2) מ"ר ביעוד (משרדים) במגרש המקבל. לעדכן בהתאם לתחשיב הזכויות שיתקבל

עיקרי הוראות התוכנית :

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 1 / אלנבי 62 ומבנה אלנבי 11 למגרש המקבל ברחוב (אבן גבירול 166 פינת פנקס 1).
- 1.1 מחיקת 255.76 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 1 / אלנבי 62.
- 1.2 מחיקת 180.58 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 11
- 1.3 תוספת 3687 מ"ר עיקרי במגרש מקבל לפי החלוקה הבאה :
 - 1.3.1 תוספת 1218 מ"ר שטח עיקרי למשרדים מכוח תוכנית המתאר (לפי רח"ק 5)
 - 1.3.2 תוספת 200 מ"ר לשטחי ציבור מכוח תוכנית המתאר (לפי רח"ק 5) כמסומן בנספח הבינוי
 - 1.3.3 תוספת 2269 ש"מ"ר טח עיקרי למשרדים מכוח תוכנית 2650ב
 - 1.4 תוספת 1228 מ"ר שירות במגרש המקבל לפי החלוקה הבאה :

מס' החלטה	התוכן
-	507-0565366 תא/מק/4861 - ניווד זכויות לבית וואלה דיון בהפקדה

- 1.4.1 תוספת 372 מ"ר שירות במגרש המקבל מכוח תוכנית המתאר
- 1.4.2 תוספת 100 מ"ר שירות לשטח ציבור מכוח תוכנית המתאר כמסומן בנספח הבינוי
- 1.4.3 תוספת 756 מ"ר שירות במגרש מקבל מכוח תוכנית השימור בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.
2. הבטחת חובת שימור המבנים לשימור ברחוב נחלת בנימין 1 ואלנבי 11 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
4. תוספת 6 קומות מלאות ו- 2 קומות חלקיות מעל לשימוש משרדים מעל הבניין הקיים ומכוח תוכנית המתאר. סה"כ 14 קומות.
5. כל תוספת אלמנט לקונסטרוקציה תהיה פנימית ולא תותר הבלטתם ממעטפת הבניין הקיימת.
6. חידוש חזיתות המבנה הקיים לרבות החזית המסחרית בקומת הקרקע.
7. חובת חזית רחוב מסחרית פעילה לרחובות אבן גבירול ופנקס.
8. התכנית אינה כוללת תוספת מקומות חניה.



טבלת השוואה:

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
מגרש מקבל	מבנה	מבנה	מגרש מקבל	מבנה	מבנה לשימור		
אבן גבירול 166 / פנקס 1	מבנה לשימור בהגב"מ אלנבי 11	מבנה לשימור בהגב"מ נחלת בנימין 1	אבן גבירול 166 / פנקס 1	מבנה לשימור בהגב"מ אלנבי 11	מבנה לשימור בהגב"מ נחלת בנימין 1	סה"כ זכויות	
עיקרי 3120 מ"ר קיים	הפחתה של 180.58	הפחתה של 255.76 מ"ר	3120 מ"ר עיקרי	לפי הקיים + זכויות	לפי הקיים + זכויות		

+ תוספת של <u>3687 מ"ר</u> סה"כ עיקרי 6807 מ"ר	מ"ר עיקרי.	עיקרי.	+ 1040 מ"ר שירות סה"כ קיים 4160 מ"ר	הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 1.4.19	הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 1.4.19		בניה
שירות 1040 מ"ר קיים +תוספת 1228 מ"ר סה"כ שירות 2268 מ"ר סה"כ עיקרי+ שירות 9075 מ"ר כולל 300 מ"ר שטח ציבורי מבונה							
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	מסחר+ משרדים	מסחר+ משרדים	כקיים		מספר יח"ד
לא רלוונטי	ללא שינוי	ללא שינוי	לא רלוונטי	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
+ק יציע+ 11 קומות+ 2 קומות חלקיות סה"כ 14 קומות	ללא שינוי	ללא שינוי	ק+יציע+5 קומות	כקיים	כקיים	קומות	גובה
בהתאם לקונטור	ללא שינוי	ללא שינוי	קדמי לאבן גבירול 9 מ'	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין

בניין קיים			קדמי לפנקס 4 מ', צידי 3 מ'				
מרתף לפי ע1 מבוקש פטור מתקן חניה לתוספת לרכב ואופנועים	ללא שינוי	ללא שינוי	מרתף קיים עם 24 מקומות חניה	כקיים	כקיים		חניה

*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות \ הסבר	התאמה +/-	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה
	+	יעוד ע"פ תכנית מאושרת	אזור מגורים בבניה עירונית	אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת:
מקבץ שימושים ראשי למשרדים, תעסוקה 1, מסחר 1. קומת קרקע ויציע מסחרית ומעל משרדים- תעסוקה	+	+	- אזור 401 -סימבול כיכר עירונית -ציר מעורב וחזית מסחרית	סימונים נוספים בתחום התכנית:
מבוקשת תוספת זכויות מכוח תוכנית השימור 2650 ב ובהתאם לסעי' 3.1.4 בתוכנית המתאר	+	רח"ק מוצע 7.5	רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 5	רח"ק בסיסי: רח"ק מירבי: 3
	+		1. עד 8 קומות 2. סימון מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 25 קומות	סימונים נוספים בתחום התכנית:

	+	ק+ יציע+ 11 קומות + 2 קומות חלקיות סה"כ 14 קומות	25	מספר קומות מקסימאלי:	
תוספת קומות לבניין קיים. ללא שינוי בפיתוח מצב קיים.	+		אזור 401 ר-31 רחוב אבן גבירול	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
	+	רח"ק מירבי 5 + ניוד משימור רח"ק 1.75	בהתאם ל-5.4 השימושים העיקריים לתעסוקה ניתן להתיר רח"ק מירבי 5, גובה מירבי 25 קומות	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התכנית, פרק 5
מסחר ותעסוקה בקרבת מתע"ן. תקנות חניה תיקון 2016 אזור א'. במפלס הרחוב, בתחום המגרש, קיים פיתוח מדרכה ושביל אופניים קיימים. (סימון זיקת הנאה). תקן חניה לרכב ואופנועים- 0 עבור תוספת הקומות תקן חניה לאופניים- 1: 100 עבור שטחי עיקרי לתעסוקה. מבוקש פטור מתקן חניה לפי בנספח ה' לתוכנית השימור	+	ללא שינוי (מרתף קיים עם 25 מקומות חניה)	אבן גבירול דרך עורקית עירונית, קו מתע"ן ירוק, נתיבי העדפה תחבורה ציבורית, שביל אופניים. פנקס דרך עורקית עירונית, שביל אופניים.	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה

כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול ופנקס ודרישה לקולונדה:

תכנית המתאר מתייחסת למגרש זה ומחריגה אותו מהוראות רחוב אבן גבירול וגם מציינת במקום
סימבול של כיכר עירונית המתייחסת לצומת קיימת בדופן הצפון-מערבית (כרטיסי קסטל)
הוראות עיצוב רחוב אבן גבירול: במסמך המדיניות לרחוב אבן גבירול מסומנים מבנים חריגים לאורך
 הרחוב המהווים נקודות ציון.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0565366 תא/מק/4861 - ניווד זכויות לבית וואלה דיון בהפקדה

התכנית עוסקת בבנין קיים המהווה אייקון אדריכלי ברחוב. התכנית מוסיפה לו זכויות בניה מבלי לשנות את המצב בקיים שלו ברחוב.

הבניין נבנה ללא קולונדה עם התרחקות מקו הרחוב ויצירת רחבה ציבורית. מצבו הקיים של המבנה משתלב בתכנון הרחוב ומאפשר את המרחב הציבורי הנדרש. דרישת הקולונדה אינה רלווטית שכן הבנין נבנה בנסיגה משאר הבנינים ברחוב.

לגבי כיכר עירונית – בזל: מרוחקת 300 מ' בקו אווירי אך אינה רלוונטית לתכנית ואינה בעלת השפעה עליה. אתר טבע נקודתי – גינה ברחוב הגלעד, מרוחק 150 מ' בקו אווירי אך אינו רלוונטי לתכנית ואינו בעל השפעה עליה.

חוו"ד מחלקה אסטוטגית מתאריך 5.12.19:

ביחס להקצאת שטחי ציבור בפרויקט "בית וואלה" תדרש הקצאה בהיקף של 300 מ"ר ברוטו שטח ציבורי בנוי כחלק מהפרויקט. שטח זה מהווה איגום של הקצאה לצורכי ציבור בהיקף של 190 מ"ר שטחים בנויים + תועלת ציבורית של תוספת שטחי ציבור בנויים בהיקף של כ-110 מ"ר. **סה"כ 300 מ"ר ברוטו שטחים ציבוריים בנויים בפרויקט.** מיקום ומאפייני השטחים יקבעו בהתאם להנחיות צוות התכנון ואגף מבני ציבור.

חוו"ד מחלקת מבני ציבור מתאריך 5.12.19:

היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). מיקום מועדף לשטחים הציבוריים הוא בקומות הנמוכות במבנה הקיים, כאשר השטחים יהיו רציפים ורגולריים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים מהכניסה והמבואה של השימושים הסחירים, כולל תכנון מערכת תנועה נפרדת (מעלית ומדרגות). הכניסה והמבואה ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופניו אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.

חוו"ד אדריכל העיר מתאריך 5.11.18:

- העמדה עקרונית של תוספת קומות מעל המבנה הקיים עם קומת ניתוק- מקובלת על הצוות המקצועי.
- התוכנית תכלול נספח בינוי מחייב לנושאים שיקבעו מראש ביניהם מעטפת הבניין הקיים, כניסות, פתרון אשפה, חדר אופניים, לא תידרש הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח נפרדת.
 - פתרון אשפה יתוכנן במסגרת תכנית הבניין הקיים בלבד.
 - יש להציג תכנית קומת הקרקע הכוללת חזית מסחרית הפונה לאבן גבירול ופנקס יש לבחון שנית את הטיפול במבנה הקיים. מעטפת הבניין הקיים והחדש תעמוד בתקן בניה ירוקה. בהתאם לכך יש להציג התאמת במעטפת המבנה הקיים לתקן זה.
 - תיאום סופי של חומרי הגמר וחיפוי המבנה הקיים והתוספת- יקבע סופית ע"י אדריכל העיר בשלב הוצאת ההיתר.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0565366 תא/מק/4861 - ניווד זכויות לבית וואלה דיון בהפקדה

חו"ד תכנון סביבתי מתאריך 31.12.19:

- א. על פי חו"ד סביבתית וצוות מקצועי הומלץ על פטור מנספח סביבתי הנדרש עפ"י סעיף 4.4.6 (א) שכן מדובר בתכנית המוסיפה שמונה קומות למבנה קיים בייעוד תעסוקה. השימושים המוצעים אינם משנים את המצב הקיים כיום במקום – משרדים/תעסוקה ומסחר. כמו כן מדובר בשימוש שאינו מוגדר כשימוש הרגיש להשפעות סביבתיות
- ב. על מנת למנוע השפעה של הבינוי המוצע על הסביבה נדרש במסגרת הערות להוראות התכנית שבשלב היתרי הבניה יועבר מסמך סביבתי המתייחס לנושא האקוסטיקה, איכות אויר (פירים למסחר/תעסוקה) וקרינה שיתייחס לתכנון המפורט של כל המערכות.
- ג. כמו כן, ככל שיוחלט שהאנטנות הסלולריות תוצבנה שוב על גג המבנה, יידרש אישור המשרד להגנת הסביבה להיתרי הקמה והפעלה.
- ד. הוראות ותנאים למתן היתר בניה ומתן היתר אכלוס שולבו בהוראות התכנית, בהם מיקום של הנושאים שהם בעלי השפעה: המערכות המכאניות, נידוף שטחי המסחר, מיקום האנטנות הסלולריות (ככל שיוחלט להשאירן) ובחינת השפעתם על המבנה עצמו ועל הסביבה, השפעת מפלסי רעש תחבורה.
- ה. בנוסף, קיימת דרישת אדריכל העיר לתכנון בר קיימא בנושא ניהול מי נגר ועמידה בדרוג אנרגטי של B לפחות לפי ת"י 5282.

חו"ד מחלקת תנועה מתאריך 20/11/2019:

- התוכנית כוללת נספח תנועה מחייב לנושא תקן חניה:
1. המגרש גובל בדרכים עירוניות עורקיות וקו מערכת תחבורה עתירת נוסעים (רכבת קלה-הקו הירוק), לא תותר תוספת מקומות חניה מעבר לחניון הקיים.
 2. תקן חניה עבור רכב פרטי ואופנועים יהיה 0 עבור תוספת הבניה (הקומות הנוספות לפי תוכנית השימור 2650 והקומות הנוספות לפי תוכנית 5000) וכמפורט בנספח התנועה.
 3. תקן חניה לאופניים יהיה 1 לכל 100 מ"ר עיקרי.
 4. לא תתאפשר פריקה וטעינה ברחובות פנקס ואבן גבירול. פתרון לפריקה וטעינה יינתן ברחוב מרים החשמונאית ויאושר באגף התנועה לעת הוצאת היתר.

חו"ד תחבורתית מתאריך 16/01/2020:

בהתאם לסעיף 3.8.1 ה. בתכנית המתאר העירונית תא/5000, להלן חוות דעת תחבורתית לתכנית שבנידון:

1. תכנית תא/מק/4861 - העברת זכויות ממבנים לשימור אלנבי 62 ואלנבי 11 לבית וואלה כוללת תוספת בניה של 8 קומות משרדים מעל הבנין הקיים הכולל מרתף חניה, קומת קרקע מסחרית וחמש קומות משרדים. סה"כ 14 קומות.
2. בית וואלה ממוקם בצמוד לקו מתע"ן – הקו הירוק של הרכבת הקלה, ובנגישות גבוהה לקווי אוטובוסים רבים על ציר אבן גבירול ופנקס (וביניהם קווים 5, 21, 26, 36, 56, 74, 126, 128, 189, 254, 270, 289, 425).

מס' החלטה	התוכן
-	507-0565366 תא/מק/4861 - ניווד זכויות לבית וואלה דיון בהפקדה

3. בסמוך לבניין, בשטח המגרש, קיים שביל אופניים לאורך אבן גבירול אשר יישמר במסגרת התכנית (הנושא נקבע בהוראות ובזיקת הנאה).
4. לאור הנגישות הגבוהה לתחבורה ציבורית, וכדי לעודד השימוש בה וכן את תנועת רוכבי האופניים והולכי הרגל בסביבה עירונית זו, לא תהיה תוספת חנייה לרכב פרטי מעבר לחניות הקיימות (24 מקומות חנייה) בבניין הקיים – תקן החניה לתוספת הבניה הינו 0.
5. התכנית אינה כוללת שינויים תחבורתיים או שינויים בפיתוח המגרש אלא כוללת תוספת בנייה עילית בלבד.
6. במסגרת תקן חנייה בנספח הבינוי והתנועה נקבעו מקומות חניה נוספים לאופנועים ואופניים בלבד במרתף 1- ע"י הרחבת המרתף בהתאם לתכנית על.

חו"ד נת"ע מתאריך 4.9.19 :

- התוכנית גובלת בתוואי רק"ל בקו הירוק לגבי מבנה בית וואלה לפי תת"ל 71. הבניין נמצא בסמוך לפורטל נורדאו שבו ימוקם פיר השילוח למכונת הכריה של המנהרות ולכן קיימת רגישות באזור זה.
- ובקו הסגול לפי תת"ל 70א לעניין המבנים לשימור ברחוב אלנבי – ללא שינוי תכנוני.
- א. התוכנית כפופה לתת"ל 71 ב ותכלול ייעוד רצועת מתע"ן תת קרקעית.
 - ב. תנאי להגשת תוכנית הבניה יהיה תיאום עם נת"ע, ויגשו לאישור נת"ע חתכים הנדסיים לרבות מערכת ביסוס.
 - ג. מסמכי התוכנית יכללו פיתוח הרק"ל בנספח הבינוי.

חו"ד לנושא בניה ירוקה מתאריך 4.12.19 :

- התכנית תכלול פתרון לקליטה ו/או להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
- מאחר ואין שינויים במגרש ובתכנית, שיפור בשיהוי מי נגר יכול להיעשות אך ורק בגג המבנה. לכן, אנו מנחים כי במרפסת הגג יהיה גג בעל יכולת ספיחת מים משמעותית (גג ירוק/גג חי).
- על המבנה לעמוד בדירוג אנרגטי של B לפחות לפי ת"י 5282.

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל :

מס' החלטה	התוכן
-	507-0565366 תא/מק/4861 - ניווד זכויות לבית וואלה דיון בהפקדה

א. תנאי למתן היתר יהיה עמידה בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה לתוספת הבניה מעל הבניין הקיים למעט בנושאי גובה קומה וחניה.

ב. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה אשר יכלול בין היתר את הנושאים הבאים: עיצוב וחומרי הגמר של המבנה הקיים ותוספת הבנייה, תיאום בניה ירוקה ותכנון בר קיימא, שילוב מערכות המבנה, תכנית פיתוח, חדר אופניים, פתרון אשפה, פריקה וטעינה ושילוט. ג. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור כמפורט בנספח הבינוי.

ד. תנאי להגשת היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע. כמו כן יוגשו לאישור נת"ע חתכים הנדסיים לרבות מערכת הביסוס החדשה המסוגלת להעביר אל הקרקע את עומסי תוספת הבנייה.

ה. תנאי להיתר בניה יהיה מסמך סביבתי בנושא אקוסטיקה, איכות אויר וקרינה.

ו. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור מחלקת נכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.

ז. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמת השטחים הציבוריים עבור העירייה.

3. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

4. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חזות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית: (מבאית) 507-0565366	שם התכנית: תא/מק/4861 העברת זכויות ממבנים לשימור אלנבי 62 ואלנבי 11 לבית וואלה	מגיש התכנית: אורון לוטרניק רועי לוטרניק א.ר.ל השקעות (1991) בע"מ (לברור האם בעלי מבנים לשימור כמונשים)	עורך התכנית: אדריכל רני זיס (רני זיס אדריכלים בע"מ) אדריכל יוני פיק (פיק אדריכלים)
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגלה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה תלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: 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 לחלן:			

תאריך ככלי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחוק הסעיף בחוק
תכנית לתוספת בניה של 8 קומות לשימור מבנים לעיל תכנית מקומית או סמכות של הרשות המקומית (לפרט את החלקים לתכנית תא/מק/5000-11 שטחים ממבנים לשמור על לבנבי 62 ואלנבי 11)	62 א. (א) חוק התכנון המס' 11	בסמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (כחתימה לתוכנית תא/מק/5000-11) חלק 11 (22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/מק/5000-11 כמפורט לחלן		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי הרשות בתוכנית המתאר	הוראה הלבנת בתכנית המתאה
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 ורבע 4 אזור תכנון 401	אזור תכנון 401 - סימבול כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול ופנקס חלק הצפון מזרחי של הצומת	הנחיות אלה הצפון מזרחי של הצומת. במידה והשימושים העיקריים יקבעו לתעסוק ניתן להתיר: - רחיק מירבי 5. - עוב מירבי: 25 קומות.
		+

<p>+</p> <p>יחולת ההוראות האמורות לגבי מהותם ר - 31 רחוב אבן גבירול תכנון 301. האזור תכנון 301 ר - 31 נקבע: יחולת הוראות עיצוב רחובות כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5 הבינוי יכלול קולונדה המשכית בדומה לקולונדה הקיימת ברחוב.</p> <p>כמו כן מדובר בתוספת לבינוי קיים שאינו כולל קולונדה אשר נבנה תוך התרחקות מקו הרחוב ויצירת רחבת ציבורית המשתלבת ברחוב.</p> <p>לכן תכנונית אין תועלת ואין רלוונטיות לדרשת הקולונדה.</p>	<p>ר - 31 רחוב אבן גבירול תכנון 301. האזור תכנון 301 ר - 31 נקבע: יחולת הוראות עיצוב רחובות כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5 הבינוי יכלול קולונדה המשכית בדומה לקולונדה הקיימת ברחוב.</p>	<p>הוראות כלליות למתחמי תמנון - סעיף 5.3:</p> <p>סעיף 5.3.5 הוראות לעיצוב רחובות</p>	<p>קביעת ייעוץ קרקע - 3.1.1 (א)</p>
<p>+</p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית (3.2.4). ציר מערב - (3.4.2). חזית מסחרית - סעיף 3.4.3</p>	<p>תשריט אזורי יעד - אזור מגורים בבניה עירונית. סימבול כיכר עירונית 1.4.5 + 3.6.12. ציר מערב (3.4.2). חזית מסחרית (3.4.3)</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א)</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א)</p>
<p>+</p> <p>מקבץ שימושים ראשי בציר מערב- תעסוקה 1 ומסחר 1 - סעיף 3.4.2 (א). קומת קרקע - מסחר 1 - (3.4.3) (א)</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית, אזור תכנון 401 - סימבול כיכר עירונית (3.6.12), ציר מערב (3.4.2). חזית מסחרית (3.4.3)</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח)</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>סעיף 1.6 מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1</p>
<p>ליד</p>	<p>ליד</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות נלווים - ככל אזורי הייעוד בכפוף לתנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח)</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>טבלה 5.4 קובעת לגבי האזור בו מקודמת התכנית כי במקרה והשימושים העיקריים ייקבעו תעסוקה ניתן להתיר רחיק מרבי 5.</p>	<p>אזור תכנון 401 - סימבול כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול ופנקס, החלק הצפון מזרחי של הצומת.</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חמריה המרבי.</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חמריה המרבי.</p>
<p>+</p> <p>רחיק מרבי 5 לפי תכנית המתאר ובנוסף ניוו זכויות מנוכס לשימור בסך 2.5 רחיק (סח"כ רחיק 7.5) לפי תכנית 2650 (סעיף 3.1.4 (א)) לתכנית המתאר.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - פרוט 8 התרחשים לפיחם הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה חמריה הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - פרוט 8 התרחשים לפיחם הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה חמריה הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+</p> <p>בהתאם למותר על פי ע</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

<p>+ (תוספת עד 8 קומות מעל בנין קיים 6 קומות. סח"כ 14 קומות).</p>	<p>4.2.6 א) - ע"פ טבלת 5.4 במידה והתכנית תקבע שימושים עיקריים לתעסוקה ניתן להחזיר גובה מורכי עד 25 קומות.</p> <p>4.2.5 - מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה - ליך לאור הוראה מיוחדת ביחס למספר קומות בטבלה 5.4 לעיל.</p>	<p>בהתאם לטבלה 5.4 אזור 401 סימבול כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול ומקס החלק הצפון מורחי של הצומת - עד 25 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (4.2.2, 4.2.5-4.2.6) (סעיף 4.2)</p>
<p>+</p>	<p>התייחסות לבנייה בין קווי בנין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p>	<p>התכנית קובעת הקצאה לצרכי ציבור של שטח ציבורי בנוי כחלק מהפרויקט שהיקפו 300 מ"ר ברוטו.</p> <p>(שטח זה מחוזה איגום של הקצאה לצרכי ציבור בהיקף של 190 מ"ר שטחים בנויים + תועלת ציבורית של תוספת שטחי ציבור בנויים בהיקף של כ-110 מ"ר. סח"כ 300 מ"ר ברוטו שטחים ציבוריים בנויים במרויקט).</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד, אזור מגורים בבניה עירונית, סימבול כיכר עירונית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1</p>
<p>ליך</p>	<p>ליך</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5</p>
<p>+ (בנין קיים ללא שינוי קומת קרקע ורוחב מדרסות. אבן גבירול רוחב מדרסות 8.7 מ', פנקס רוחב 3.8 מ')</p>	<p>רוחב עירוני (ס') 3.6.14 - אבן גבירול ופנקס</p> <p>כיכר עירונית (3.6.12) + (1.4.5) (היעדר צורך לכלול שימוש קרקע זה שכן קיימת כיכר עירונית בצומת כדופן הצפון מערבית - קסטל)</p> <p>כיכר עירונית (ברדיוס 300 מ' (כיכר בול) - היעדר צורך לכלול שימוש קרקע זה שכן הינה כיכר קיימת ואינה בעלת השפעה על התכנית)</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני /או-בנספח התחבורה. -תכנית למגרש בלבד</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת האגדרה 'מרחב ציבורי'</p>

<p>+ התכנית כוללת חרוי"ד תחבורתית לפיה ניתן פטור מתקן חניה עבור תוספת הבניה כי בדרכים עירוניות וקו מתעין. התכנית קובעת תקן חנייה לאומניים.</p>	<p>דרך עורקית עירונית - 3.8.2 (ד) קווי מתעין - (סעיף 3.8.4) שביל אומניים - (סעיף 3.8.1) 3.8.7 - תקן חניה 3.8.1 (ה) - אזור העדפת הולכי רגל - הוכנה חוי"ד תחבורתית</p>	<p>נספח תחבורה אכן גבירול ומנסק - דרך עורקית עירונית. קו מתעין ירוק נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית. שביל אומניים. אזור העדפת הולכי רגל</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כלל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: זרכים (2-4-3) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חנייה ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ העברת זכויות בניה מבנין לשימור בהגבלת מחמירות העברת זכויות אלנבי 62 ואלנבי 11 למגרש מקבל בית וואלה ומחיקת הזכויות מהמבנים לשימור הנחיות ספציפיות בתאום מול מחלקת שימור לפי תכ" 2650 ב". הכטחת ביצוע השימור במבנים לשימור אלנבי 62 ואלנבי 11 בהתאם להנחיות תוכנית השימור 2650.</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ג) - תכנית המניידת שותים מעבר לרחיק המריבי בהתאם לתכנית השימור. סעיף 2.5.3 (2) מוגר לחחול הוראות תוכנית נשאות קודמת (תוכנית השימור תא/ 2650) בתכנית המפרטת החדשה. סעיף 3.1.4 + 4.3.3</p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיגוב העירוני אינו מרקם לשימור מבנה או אתר לשימור; המבנה אינו כלל ברשימת השימור העירונית ולא נקבעו לבנין הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות; אינו אתר עתיקות על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>+ (ניתנה חוי"ד איכות הסביבה)</p>	<p>4.4.3 - עמודה בתקן בניה ירוקה. 4.4.1 (א) - גובלת בדרך עורקית עירונית - תכנית בגלל השפעה סביבתית. סעיף 4.4.5 (א) סעיף 4.4.6 (א) - ניתנה חיי"ד של הרשות העירונית לאיכות הסביבה המטרת מהוראות סעיף 4.4 וקובעת כי אין צורך בהכנת נספח סביבתי לתכנית שבנדון מכיוון שמדובר בתוספת שמונת קומות למבנה קיים ביעוד העסקה והבנינו אינו משנה. בנוסף השימוש המבוקש אינו מוגדר כשימוש רגיש, כמו כן יודש מסמך סביבתי לשלב היתרי הבניה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הודרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חיות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מורכבות (4.4.4) תאום להפקדה (4.4.5) תסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ ס' 4.5.1 + ס' 1.4.5 - בניקום המצוי בדיוס של 150 מ' מהותכנית מסומן אתר טבע עירוני-</p>	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקרדתי (4.5.1)</p>

+	4.6.2 4.6.4 4.6.5	בכל שטח התוכנית	4.6 - סעיף 4.6 מרבית התשתיות

שימוש בסעיף חוקי בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסותר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), (א) וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בייה ברשות עירונית.</p>
שימוש בתוכנית המפורטת	מאות הסעיף
+	סעיף קטן (א) (1)
+	סעיף קטן (א) (4)
+	סעיף קטן (א) (5)
+	סעיף קטן (א) (19)

תצהיר וחתומות			
<p>בדיקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופסוף זה.</p>			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	0925339735		16.7.2020
הנדסאי המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2437976-9		13.1.2020

2017 | ברעם

העתקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מוזות)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
-	507-0565366 תא/מק/4861 - ניווד זכויות לבית וואלה דיון בהפקדה

חו"ד צוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. ממליצים לקדם את התוכנית בכפוף לתנאים המפורטים:
 - א. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המבנים לשימור ומבעל המגרש המקבל.
 - ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
 - ג. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
 2. ממליצים לאשר תוספת 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות למבנים לשימור בהגב"מ כמפורט מטה:
 - א. עבור מבנה לשימור נחלת בנימין 1, תוספת 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף 59 מ"ר
 - ב. עבור מבנה לשימור אלנבי 11, תוספת 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף 55.92 מ"ר
 3. מבוקש פטור מהכנת נספח סביבתי לתכנית בהתאם לסעיף 4.4.6(א) בתוכנית המתאר, בכפוף להמלצת מהנדס העיר והרשות העירונית לאיכות הסביבה וזאת מנימוקים מיוחדים:

התוכנית כוללת תוספת שמונה קומות למבנה קיים בייעוד תעסוקה, אשר אינו מוגדר כשימוש רגיש. כמו כן היתר הבניה העתידי יכול מסמך סביבתי.

הוראות ותנאים למתן היתר בניה ומתן היתר אכלוס שולבו בהוראות התכנית, בהם מיקום של הנושאים שהם בעלי השפעה: המערכות המכאניות, נידוף שטחי המסחר, מיקום האנטנות הסלולריות (ככל שיוחלט להשאירן) ובחינת השפעתם על המבנה עצמו ועל הסביבה, השפעת מפלסי רעש תחבורה.
 4. לנושא הקולונדה- תכנית המתאר מתייחסת למגרש זה ומחריגה אותו מהוראות רחוב אבן גבירול וגם מציינת במקום סימבול של כיכר עירונית. במסמך המדיניות לרחוב אבן גבירול מסומנים מבנים חריגים לאורך הרחוב המהווים נקודות ציון.
- התכנית עוסקת בבנין קיים המהווה אייקון אדריכלי ברחוב ומוסיפה לו זכויות בניה מבלי לשנות את המצב בקיים שלו ברחוב. הבניין נבנה ללא קולונדה עם התרחקות מקו הרחוב ויצירת רחבה ציבורית. מצבו הקיים של המבנה משתלב בתכנון הרחוב ומאפשר את המרחב הציבורי הנדרש. לכן דרישת הקולונדה אינה רלוטית שכן הבנין נבנה בנסיגה משאר הבנינים ברחוב.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486 לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/01/2020
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 13/01/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-20'ב' מיום 26/02/2020 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
-	507-0565366 תא/מק/4861 - ניווד זכויות לבית וואלה דיון בהפקדה

שירה ספוקויני : תוכנית לניוד זכויות לבית וואלה משני בניינים לשימור אלנבי 11 והשני נחלת בנימין 1. הניוד הוא עבור קומות תעסוקה.

רני אדריכל התוכנית : מציג את התוכנית
 אסף הראל : אם לפי תוכנית המתאר מותר 25 אז מדוע ניווד הזכויות?
 גילה גינסברג : בתוכנית המתאר החשיבה היתה שהמשבצת בה נמצא המבנה תבנה כמקשה אחת והוקצו לזה 25 קומות רח"ק 5 כרגע ניתן לעשות תוספת על המגרש. נבחנו הרבה אופציות כי המגרש הוא דונם בלבד, ונראה שהדרך היחידה להתחדשות היא בצורה בודדת ובתוספת. הרח"ק 5 נקבע ע"י הועדה המחוזית ו-25 קומות ורח"ק 5 לא ממצים את הזכויות ולכן ננקטה תוספת.
 ראובן לדיאנסקי : למה לא לשלב עם עוד משהו
 גילה גינסברג : אנחנו מעוניינים בתוספת של תעסוקה.
 אורלי אראל : צריך גרעינים שונים וכניסות שונות.
 ראובן לדיאנסקי : מקדימה מגורים ומאחורה מלונאות.
 אורלי אראל : רח' אבן גבירול הוא רחוב שעוברת בו רכבת קלה רוב התוספות להתחדשות עירונית היא כן למגורים.
 ראובן לדיאנסקי : התכוונתי למלונאות.
 אורלי אראל : תעסוקה יכולה להיות מלונאות, ובגלל שזה ניווד משימור היום צריך להחליט את השימושים כי זה יחס המרה, היום רוצה תעסוקה.
 ראובן לדיאנסקי : כמה קומות על נפח של כמה זכויות?
 רני : יש טבלה יש 4000 מ' בנוי וע"פ הרח"ק אפשר להוסיף 2030 ועוד 5000 בסה"כ מוסיפים עוד 5000 ברוטו השלמת הרח"ק והניוד.
 ראובן לדיאנסקי : צריך ליעד חלק מהבנין למלונאות.
 רני : הבנין מתפקד של כבנין של וואלה והם רוצים להתרחב.
 אורלי : צריך הפרדה של גרעינים כרגע לא יתנו אישור למלונאות ובגלל שהבנין הוא קטן רוב השטח יילך לשטחי שירות במקום לשטח עיקרי, ואין מקום לגרעינים שונים.
 אופירה יוחנן וולק : אבל לפני רגע הוסבר שיש כניסה נפרד
 אורלי אראל : רק לציבורי כי אחרת צריך עוד לובי.
 רני : אנחנו רוצים לנצל את הגרעין הקיים ויש גם את קומת הקרקע שזהו שטח מסחרי.
 דורון ספיר : לדעתי בנין משרדים זה שימוש טוב חבל שזה רק בזכויות האלה אפרש לעלות יותר כי זו תת זכויות אבל הרווחנו ניווד משימור.
 ליאור שפירא : למה אתם פותרים אותו מנספח סביבתי?
 שירה ספוקויני : יש הוראות ספציפיות בתוך התקנות והטמענו את נושא הנספח הסביבתי. בנוסף תוך היתר הבניה תהיה התייחסות לנושא הסביבתי ולכן אין צורך בשלב הזה עוד נספח סביבתי.
 ראובן לדיאנסקי : צריך להטמיע בחו"ד התייחסות לאנטנות.
 שירה ספוקויני : בתוך התקנון יש התייחסות לאנטנות אם נחליט להוריד אותם.
 אורלי אראל : בכלל צריך נספח סביבתי בתוכנית ע"פ תוכנית המתאר. אולם תוכנית המתאר אפשרה לועדה לתת פטור מהכנת נספח סביבתי כאשר ניתן לועדה הסבר מדוע. ההסבר הוא כי מהות המגרש היא כזו שתוספת על בנין קיים בניוד משימור אנחנו חושבים שיש מקום לפטור והנחיות הסביבתיות ינתנו במסגרת ההיתר.
 מיטל להבי : נא שיקול הועדה על התקנת מתקן חניה לחניית אופנים.
 רני : הוספנו מקומות חניה רבים לאופנים.
 מיטל להבי : בעיניי 90 מקומות חניה זה לא מספיק.
 ראובן : הולכים להוסיף קומות יהיו עובדים זה בנין שקרוב לרכבת תוסיפו עוד מקומות אופניים.
 אופירה יוחנן וולק : אם זה קרוב לרכבת למה לעשות עוד חניות אופניים.
 דורון ספיר : תבחן אפשרות למתקן חניה בחניון של אופניים
 מיטל : ושניתן להגדיל את התקן החניה רק לאופניים אל תעשו תקן חניה 1/100.
 אסף הראל : האם הקומה המפרידה היא הוראה
 דורון ספיר : הנחיית עיצוב של הצוות
 אסף הראל : אני לא רוצה לחייב אותם בתוכנית העיצוב .
 דורון ספיר : העיצוב שהוצג לא מחייב ולא מנחה ויאושר במסגרת תוכנית העיצוב לרבות הקומה המפרידה.
 אסף הראל : כל מקום שרוצים לזהות בריכת איגום להקלה זמנית אנחנו צריכים את המקומות באופן גורף כדי לחפור בריכה שתשהה את המים ולהכניס הערה ש 20%-15% ממי נגר שיחלחל וצריך שתהיה הערה כזו.
 ראובן לדיאנסקי : יש אפשרות להתקין על הגג כל מיני הסדרות של השהיית מי נגר, אולי גג ירוק יכול לתרום להסדרת מי נגר.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0565366 תא/מק/4861 - ניווד זכויות לבית וואלה דיון בהפקדה

אורלי אראל: יש חו"ד של בניה ירוקה וכתוב גג ירוק וזה בתקנון של התכנית.
 אסף הראל: אני מבקש שיהיה פתרון מי נגר בתת הקרקע.
 דורון ספיר: יבחן פתרון איגום מי נגר ו/או חלחול.
 אורלי אראל: תנאי להגשת היתר בניה הכנת עיצוב אדריכלי שתטמיע בתוכה את כל הנושא בניה ירוקה
 איגום מי נגר וכל מה שקשור לזה ותבוא לאישור הועדה.

בישיבתה מספר 0003-20'ב' מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף למפורט בחו"ד הצוות. הועדה מאשרת פטור מהכנת נספח סביבתי נוכח הנימוקים בחו"ד הצוות. כמו כן, הועדה מתקנות את מדיניות אבן גבירול ומוסיפה את המבנה נשוא התכנית למבנים החריגים למדיניות שלא נדרשת בהם הקמת קולונדה. בנוסף קובעת את התנאים הבאים:

1. העיצוב שהוצג לא מחייב ולא מנחה לרבות הקומה המפרידה. עיצוב סופי למבנה יאושר במסגרת תוכנית העיצוב שתוגש כתנאי להגשת בקשה להיתר. נושא זה יעודכן במסמכי התוכנית.
2. במסגרת תכנית העיצוב תבחן אפשרות לאיגום מי נגר במרתף הבניין ובמסגרת המגרש.
3. תנתן אפשרות לתוספת מתקן חניה תת קרקעי לאופניים במסגרת המגרש לשיקול דעת היזם. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק