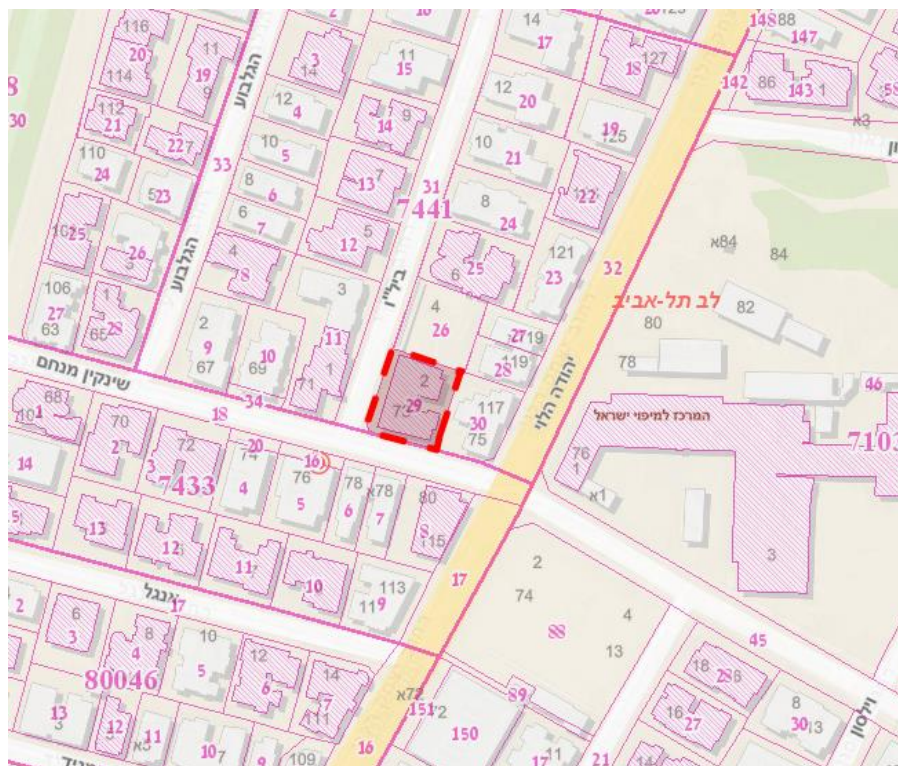


מס' החלטה	התוכן
02/04/2025	ביל"ו 2 - הגדרת מגרש
3 - 0007-25	דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה

מטרת הבקשה:

הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול ההפקעה במלואה.

מיקום: ביל"ו 2 / שינקין 73



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7441	29	פרטית	655	61	דרך מוצעת	תפוס על ידי גדר המבנה לשימור ומדרכה

שטח הקרקע:

655 מ"ר

שטח הקרקע המופקע:

61 מ"ר

בעלות:

פרטית

מס' החלטה	התוכן
ביל"ו 2	דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה
-	

מצב השטח בפועל:

תפוס על ידי גדר המבנה לשימור, חצרה הקדמי ומדרכה.

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה, המיועד לדרך בהתאם לתכנית 2268, הינו 61 מ"ר.

מבנה המגורים ביל"ו 2 הוכרז כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות במסגרת תכנית השימור תא/22650. בית רוזין, מבנה מגורים בן 4 קומות, תוכנן ע"י אדריכל אינג' הארי לוריה בשנת 1934 וממוקם בפינת הרחובות ביל"ו/שינקין עבור מר לייב רוזין. תכנונו מבוסס על עקרונות הסגנון הבינלאומי, ייחודו מתבטא בקומפוזיציה נפחית מיוחדת הכוללת שני אגפים מעוגלים וסימטריים בקומת הקרקע. המבנה הינו בעל ערכים אורבניים, היסטוריים ואדריכליים המייחדים אותו ובעקבותיהם הוכרז לשימור מתוקף תכנית השימור (22650).

השטח להפקעה מיועד להרחבת דרך (רחוב שינקין) על פי תכנית 2268, אך בפועל השטח תפוס בחלקו על ידי גדר המבנה לשימור וחצרה הקדמי.

מצב סטטוטורי:

בהתאם להוראות סעיף 11.1 בתכנית השימור תא/22650, המאושרת, שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור יבוטלו ויחזרו לייעודם המקורי, והוראות בדבר הריסת מבנים לשימור לשם ביצוע דרכים יבוטלו.

חו"ד שימור:

ממליצים על ביטול ההפקעה במלואה, על-מנת לשמור על גדר המבנה לשימור, אשר תשוחזר בתיאום עם מחלקת השימור. שכן, הגדר המהווה חלק מערכי השימור של המבנה, משלימה את תוואי המרפסת בקומת הקרקע ושומרת על החצר הקדמית של המבנה, המהווה חלק אינטגרלי ממנו ומרקמת העיר הלבנה.

בנוסף לאמור, יצוין כי ביטול ההפקעה אינו פוגע ברצף הבינוי הקיים, וכי גם לאחר ביטול ההפקעה תיוותר מדרכה פנויה ורחבה דיה שתאפשר מעבר רציף להולכי רגל.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום השימור)

מומלץ לבטל את שטח ההפקעה בכפוף להנחיות הבאות :

1. ביטול ההפקעה במלואה בחזית המבנה לשימור, בהתאם לסעיף 11.1 לתכנית השימור תא/22650. זאת, על-מנת לשמור על הגדר ושיחזור בחזית המבנה, שכן זו מהווה חלק מערכי השימוריים, מקיפה את המבנה ושומרת על חצרו הקדמית אשר הינה חלק אינטגרלי ממנו ומרקמת העיר הלבנה.

מס' החלטה	התוכן
ביל"ו 2	
-	דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה

יצוין, כי לאחר ביטול ההפקעה תיוותר מדרכה פנויה ורחבה דיה שתאפשר מעבר רציף של הולכי רגל.

2. גבולות המגרש יוגדרו על-פי החלטת הועדה המקומית, לאחר ביטול ההפקעה במלואה. שטח המגרש לאחר ביטול ההפקעה יהיה 655 מ"ר.

3. תנאי לביטול ההפקעה כאמור הינו הגשת בקשה להיתר בניה תוך שלוש שנים ממועד ההחלטה והוצאת היתר בניה לבקשה זו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-25 מיום 02/04/2025 תיאור הדיון :

יעל שטופלמן : הליך הגדרת מגרש הוא הליך שנעשה מכח תוכנית השימור. תכנית השימור קובעת כי במקרה שהפקעה לטובת דרך נופלת בשטח מגרש בו קיים מבנה לשימור יש לבטל את ההפקעה כולה או את חלקה ולקבוע קווי מגרש חדשים, אותם אנו מביאים לאישור הוועדה המקומית. שכונת לב העיר ביל"ו פינת שיינקין, המבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות. חלק מהערכים השימוריים של המבנה הם הגדר שחלקה הרוסה ותשוחזר בהמשך והחצר הקדמית. ההפקעה בשטח 61 מ"ר ואנו ממליצים על ביטול ההפקעה במלואה. בהתאם לחו"ד מח' התכנון אנו נשארים עם מדרכה פנויה ורחבה דיה למעבר רציף של הולכי רגל ואין פגיעה ברצף הבינוי הקיים ברחוב. לאחר ביטול ההפקעה במלואה אנו חוזרים לשטח המגרש המקורי של 655 מ"ר.

ליאור שפירא : מאשרים את ביטול ההפקעה.

בישיבתה מספר 0007-25 מיום 02/04/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לבטל את שטח ההפקעה בכפוף להנחיות הבאות :

1. ביטול ההפקעה במלואה בחזית המבנה לשימור, בהתאם לסעיף 11.1 לתכנית השימור תא/2650. זאת, על-מנת לשמור על הגדר בחזית המבנה ושיחזור המהווה חלק מערכי השימוריים, ואשר מקיפה את המבנה ושומרת על חצרו הקדמית המהווה חלק אינטגרלי ממנו ומרקמת העיר הלבנה. יצוין, כי לאחר ביטול ההפקעה תיוותר מדרכה פנויה ורחבה דיה שתאפשר מעבר רציף של הולכי רגל.

2. גבולות המגרש יוגדרו על-פי החלטת הועדה המקומית, לאחר ביטול ההפקעה במלואה. שטח המגרש לאחר ביטול ההפקעה יהיה 655 מ"ר.

3. תנאי לביטול ההפקעה כאמור הינו הגשת בקשה להיתר בניה תוך שלוש שנים ממועד ההחלטה והוצאת היתר בניה לבקשה זו.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן