מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:

רח' נחלת בנימין 9 (גוש 6918 חלקה 76)- מגרש מוסר

רח' שלמה המלך 65/ מנדלסון 10 (גוש 6215 חלקה 321 ו- גוש 6903 חלקה 189)- מגרש מוסר

רח' ישראל ב"ק 19-11/ בית שמאי 2, שכונת מונטיפיורי (גוש 7109 חלקות 325) – מגרש מקבל

רח' ישראל ב"ק 23-21/ הנצ"יב 11, שכונת מונטיפיורי (גוש 7109 חלקות 263-264) – מגרש מקבל

רח' נחלת בנימין 9 – מגרש מוסר

רח' שלמה המלך 65/ מנדלסון 10 – מגרש מוסר

רח' ישראל ב"ק 19-11/ בית שמאי 2
+ רח' ישראל ב"ק 23-21/ הנצי"ב 11 – מגרש מאוחד מקבל

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן
6918	מוסדר	76
6903	מוסדר	189
6215	מוסדר	321
7109	מוסדר	263-264 ,325

שטח התכנית:

רח' נחלת בנימין 9:	549.37 מ"ר
רח' שלמה המלך 65/ מנדלסון 10:	411.60 מ"ר
רח' ישראל ב"ק 19-11/בית שמאי 2 ו-רח' ישראל ב"ק 23-21/הנצי"ב 11:	2185.03 מ"ר
גוש 7109 חלקה 264:	33.50 מ"ר
סה"כ:	**3179.49 מ"ר**

מתכננים:
גל מרום אדריכלים בע"מ – עורך התכנית
צור-וולף אדריכלי נוף – יועץ פיתוח
BTE תכנון תנועה ותחבורה – יועץ תנועה
אורי בר – שמאי
לאוניד לייפמן - מודד

יזמים:
נוב אחזקות מונטיפיורי בע"מ
שולה אפשטיין-לביא
חיה אפשטיין-שלי
אורנה לביא
דנה לביא
מיה לביא אג'אי
טלילה נעמי רבינא
שמואל דוד רבינא

מגיש התכנית:
נוב אחזקות מונטיפיורי בע"מ
שולה אפשטיין-לביא
חיה אפשטיין-שלי
אורנה לביא
דנה לביא
מיה לביא אג'אי
טלילה נעמי רבינא
שמואל דוד רבינא
עו"ד מוטי פירר (עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה ברח' נחלת בנימין 9)
עו"ד חיה גסר (עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה ברח' שלמה המלך 65)

בעלות:

<u>נחלת בנימין 9 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות- מגרש מוסר</u>
בעלי הנכס והזכויות לניוד: עו"ד מוטי פירר עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה

<u>שלמה המלך 65/מנדלסון 10 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות- מגרש מוסר</u>
בעלי הנכס והזכויות לניוד: עו"ד חיה גסר עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה

<u>ישראל ב"ק 19-11/ בית שמאי 2 - מגרש מקבל (גוש 7109 חלקה 325)</u>
בעלי הנכס: חיה אפשטיין-שלי (1/4), טלילה נעמי רבינא (7/20), שמואל דוד רבינא (3/20), אורנה לביא (1/16), לביא דנה (1/16), לביא אג'אי מיה (1/16), שולה אפשטיין-לביא (1/16)

<u>ישראל ב"ק 23-21/ הנצ"יב 11 - מגרש מקבל (גוש 7109 חלקת מקור 263)</u>
בעלי הנכס: חברת נוב אחזקות מונטיפיורי (1996) בע"מ (1/2), חיה אפשטיין-שלי (1/4), אורנה לביא (1/16), לביא דנה (1/16), לביא אג'אי מיה (1/16), שולה אפשטיין-לביא (1/16)

<u>רח' הנצי"ב (גוש 7109 חלקת מקור 264)</u>
בעלות חלקה: עיריית תל-אביב (100%)

מצב השטח בפועל:
<u>נחלת בנימין 9: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות</u>
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. קיים היתר שיפוץ, המבנה בביצוע,(ניתנה הארכת תוקף להיתר).

<u>שלמה המלך 65/מנדלסון 10: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות</u>
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות אשר סיים את עבודות השיפוץ והשימור, בהתאם לאישור מחלקת השימור למתן תעודת גמר למבנה מתאריך 07/04/14.

ב"ק ישראל 19-11/בית שמאי 2 ו- ב"ק ישראל 23-21/הנצ"יב 11
בתחום חלקה 263 קיים מבנה בנוי בן קומה אחת וסככה, המשמשים כמוסך למכוניות.
בתחום חלקה 325 קיים מבנה קל בקנה מידה גדול המשמש כמחסן ולצידו סככה המשמשת לצורך מתקן לשטיפת מכוניות.

מדיניות קיימת:
לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
המגרש המקבל נמצא בתחום שכונת מונטיפיורי, אשר אושר לה בשנת 2009 מסמך מדיניות. התכנית שמה לה למטרה לעודד תהליכי התחדשות עירונית באמצעות קידום בנייה חדשה לצד שמירה על אופיה הייחודי: קביעת גובה בינוי, התרת שימוש מסחרי בקומת הקרקע, ופיתוח הצירים הראשיים בשכונה באמצעות קביעת זיקות הנאה בחלקו הקדמי של המגרש לטובת הרחבת המדרכות.
תכנית המתאר העירונית תא/5000, מייעדת את המתחם כאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים ומתירה בקומת הקרקע שימושים זהים לייעוד חזית מסחרית. בקומות מעל מתירה התכנית מגורים. הרח"ק המירבי נקבע ל- 3.5 והפנייה למסמך המדיניות.

מצב תכנוני קיים:
נחלת בנימין 9: מגרש מוסר
תכניות תקפות: תא/ 5000, 44, 2650ב', ג', 1200
ייעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור.
שטח המגרש: 549.37 מ"ר
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 694.8 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 23.07.2013, לשווי קרקע 13,500 ש"ח.

שלמה המלך 65/ מנדלסון 10: מגרש מוסר
תכניות תקפות: תא/ 5000, 58, 2650ב', ג', 637, 3910, 4409.
ייעוד קיים: אזור מגורים ג'1, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור.
שטח המגרש: 411.60 מ"ר
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 259.96 מ"ר (לאחר ניוד של 195.59 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4409), ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 18.12.2014, לשווי קרקע 15,300 ש"ח.

ב"ק ישראל 19-11/בית שמאי 2 ו- ב"ק ישראל 23-21/הנצ"יב 11: מגרש מאוחד מקבל
תכניות תקפות: תא/5000, 2058, 50, E, ע'1, ג'
יעוד קיים: אזור מעורב מיוחד
שימושים: מגורים, בנייני מלאכה ומשרדים
שטח מגרשים כולל: 2185.03 מ"ר
זכויות בניה: לשימוש מגורים - 120% משטח המגרש (שטח עיקרי) וחד' יציאה לגג מתוקף תכנית ג' ומרתפים מכח ע'1. שטחי שירות: פרוטוקול שטחי שירות לתכנית 1602 (08/03/2006).
גובה : 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה.
קווי בניין: חזית לרח' בית שמאי – 3.5 מ'; חזית לרח' ישראל ב"ק – 3.5 מ'; חזית לרח' הנצי"ב – 4 מ'; קווי בניין צידיים – 3 מ' או בנייה בקירות משותפים.

מצב תכנוני מוצע:
התכנית המוצעת כוללת איחוד המגרשים ברח' ישראל ב"ק, ניוד זכויות ממגרשים בעלי הגבלות שימור מחמירות ותוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000, לצורך בנייה חדשה למגורים בהתאם לנפחי הבנייה המותרים במדיניות. כמו כן, התכנית מוסיפה שימושים מסחריים בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לרח' ישראל ב"ק והנצ"יב ושטחים ציבוריים בנויים.

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור, במגרשים ברח' נחלת בנימין 9 וברח' שלמה המלך 65, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. עידוד התחדשות בשכונת מונטפיורי, בהתאם למדיניות שכונת מונטיפיורי, באמצעות תוספת זכויות, וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב לבנייה חדשה לצורכי מגורים, מסחר ולצורכי ציבור.
3. איחוד חלקות בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
4. תכנית זו מוגשת מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000 מכח סעיף 62 א (ג) בחוק התו"ב.

<u>היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:</u>
בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ **431.91 מ"ר עיקרי** בייעוד **מגורים** מהמגרשים המוסרים.
היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכות שומה למבנה לשימור ברח' נחלת בנימין 9 מתאריך 16.02.2016 ולמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65 מתאריך 13.04.2016, ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 31.03.2015, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר ברח' נחלת בנימין 9 שווים ל- **1.59 מ"ר** ביעוד **מגורים** במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר ברח' שלמה המלך 65 שווים ל- **1.9 מ"ר** ביעוד **מגורים** במגרש המקבל.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

1. איחוד חלקות בהסכמת בעלים ברחוב ישראל ב"ק 19-11 (גוש 7109 חלקה 325) וישראל ב"ק 21-23 (גוש 7109 חלקה 263) למגרש אחד ("מגרש מקבל").
2. העברת זכויות בניה 774 מ"ר עיקרי למגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק ומחיקת 431.91 מ"ר עיקרי למגורים ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 9 וברחוב שלמה המלך 65.
3. תוספת 1404.0 מ"ר עיקרי למגורים ומסחר ושל 860.0 מ"ר שטחי שירות, וכן תוספת 200 מ"ר עיקרי ו- 40 מ"ר שטחי שירות לצורכי ציבור במגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק.
4. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים במגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק: לאורך רחוב ישראל ב"ק יוקמו 3 מבני מגורים בני 5 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית. בפינת הרחובות ישראל ב"ק והנצי"ב יוקם מבנה מגורים בן 6 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב למבנים שיוקמו במגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק.
6. שינוי הוראות תכנית ג', התרת איחוד חד' היציאה על הגג לדירות גג וקביעת מגבלת תכסית מקסימלית לבנייה על הגג.
7. הוספת שימושים למסחר בחזית קומת הקרקע הפונה לרחובות ישראל ב"ק והנצי"ב. היקף השימוש למסחר לא ייפחת מ- 300 מ"ר.
8. קביעת זכות מעבר ושימוש לציבור בחלקו הקדמי של המגרש עד לקו הבניין לטובת הרחבת המדרכה ומעבר תשתיות לאורך רח' ישראל ב"ק, רח' הנצי"ב ורח' בית שמאי.
9. קביעת קווי בניין, מרווח בין הבניינים וקווי בנין למרפסות, הכל בהתאם למפורט להלן ולמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
10. קביעת פטור חלקי מתקן חניה עבור שימושי המסחר בהתאם להוראת סעיף 1.5 בנספח ה' של תכנית השימור 2650ב'.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים				מצב מוצע		
		נחלת בנימין 9	**שלמה המלך 65/מנדלסון 10**	**ישראל ב"ק 19-11/ בית שמאי 2**	**ישראל ב"ק 21- 23/ הנצי"ב 11**	**נחלת בנימין 9**	**שלמה המלך 65/מנדלסון 10**	**ישראל ב"ק 23-11/בית שמאי 2/הנצ"יב 11 (מגרש מאוחד)**
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 16.02.16	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 13.04.16	120% = 1909.7 מ"ר עיקרי שטחי שירות (לפי פרוטוקול ש. שירות לתכנית 1602 מיום 8.03.2006): 576.0 מ"ר	120% = 712.3 מ"ר עיקרי שטחי שירות (לפי פרוטוקול ש. שירות לתכנית 1602 מיום 8.03.2006): 224.0 מ"ר	הפחתה של 158.95 מ"ר עיקרי למגורים	הפחתה של 272.96 מ"ר עיקרי למגורים	<u>מכח תכנית השימור 2650ב:</u> תוספת של 774.0 מ"ר עיקרי ו- 258.0 מ"ר שטחי שירות. <u>מכח תכנית 5000:</u> תוספת של 1404.0 מ"ר עיקרי למגורים ומסחר ו- 200.0 מ"ר עיקרי לצורכי ציבור, ובנוסף 860.0 מ"ר שטחי שירות (לרבות 40 מ"ר למימוש צרכי ציבור).
שטחי מסחר בק"ק	מ"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	לפחות 300.0 מ"ר מתוך סך המותרים במגרש.
מספר יח"ד		כקיים	כקיים	36 יח"ד (מאושר, לא קיים בפועל)	12 יח"ד (מאושר, לא קיים בפועל)	ללא שינוי	ללא שינוי	**80 יח"ד**
צפיפות	מ"ר	כקיים	כקיים	גודל דירה ממוצע לא ייפחת מ- 53 מ"ר עיקרי, גודל דירה מינמלי 35 מ"ר עיקרי (פרוטוקול 15-2007ב'-2 מיום 13.06.2007)		ללא שינוי	ללא שינוי	30% דירות קטנות (בשטח עד 45-35 מ"ר עיקרי), 50% דירות בשטח 70-45 מ"ר עיקרי ו- 20% דירות גדולות ששטחן גדול מ- 70 מ"ר עיקרי.
גובה	קומות	כקיים	כקיים	מאושר: 3 קומות מעל ק"ע מפולשת + ג'	מאושר: 3 קומות מעל ק"ע מפולשת + ג'	ללא שינוי	ללא שינוי	בבניינים A-C: עד 5 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית (65%) בבניין D: עד 6 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית (65%)
קווי בניין	מ'	כקיים	כקיים	לרח' ישראל ב"ק – 3.5 מ' לרח' בית שמאי – 3.5 מ' קווי בניין צידיים – 3 מ' או בנייה	לרח' ישראל ב"ק – 3.5 מ' לרח' הנצי"ב – 4 מ' קווי בניין צידיים – 3 מ' או בנייה בקירות משותפים.	ללא שינוי	ללא שינוי	קווי בניין – ללא שינוי. המרחק המינימלי בין בניינים לא ייפחת מ- 6.0 מ'.

				בקירות משותפים.				
תכסית מקס'	%	כקיים	כקיים	40%	40%	ל"ר	ל"ר	עד 15% לכ"א מהבניינים ועד 50% תכסית כוללת למגרש (לא כולל מרפסות).
חניה		כקיים	כקיים	ל"ר	ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	למגורים – ע"פ התקן לעת מתן היתר בנייה. למסחר – פטור מלא מכח סעיף 1.5 בנספח ה' של תכנית השימור מס' 2650ב'.

*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.

הוראות בינוי/פיתוח:

1. **מספר המבנים, גובה הקומות ומספר קומות בכל בניין:**

א. במגרש המאוחד בישראל ב"ק 23-11 יותר להקים 4 מבנים: 3 מבנים בני 6 קומות (כולל קומת קרקע) וק' גג חלקית, ומבנה רביעי (בפינת הרחובות ישראל ב"ק והנצי"ב) בן 7 קומות (כולל קומת קרקע) וק' גג חלקית, כמפורט בנספח הבינוי המחייב, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

ב. גובה קומה (לרבות קומת הגג) לא יעלה על 3.30 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

ג. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. תותר הקמת גלריה בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבנייה.

ד. הגובה המירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' מדוד ממפלס רצפת קומת הגג. גובה זה כולל את קומת הגג ואת מעקה הגג העליון.

ה. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכנים לשירות הבניין כגון: חללי חדרי המדרגות, חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזו"א, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי דין.

ו. גובה המתקנים הטכניים על הגג העליון לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה לפי דרישות הרשות לאיכות הסביבה, הנחיות מה"ע והדרישות על פי כל דין. תותר הבלטת מבנה המעלית עד 5.0 מ' כאמור לעיל. גובה קולטים ודודי שמש לא יעלה על 2 מ' מפני הגג עליו הם מוצבים. חריגה מהגבהים הנ"ל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ז. הבנייה על הגג תחוייב בהבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התחתון ו/או העליון.

ח. סטייה מההוראות המפורטות בסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

2. **צפיפות:**

תמהיל הדירות בתחום המגרש המקבל יכלול: 30% דירות קטנות (בשטח של 45-35 מ"ר עיקרי), 50% דירות בשטח של 70-45 מ"ר עיקרי ו- 20% דירות גדולות ששטחן גדול מ- 70 מ"ר עיקרי. התמהיל הנ"ל כולל גם את הדירות בקומות הגג. גודל יחידת הדיור הכוללת במגרשים לא תקטן בכל מקרה מ- 53 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד.

3. **תכסית:**

א. תכסית הבנייה הכוללת במגרש המאוחד לא תעלה על 50%. תכסית הבנייה של כל אחד מהבניינים לא תעלה על 15% משטח החלקה כולה. חישוב תכסית הבנייה לא יכלול מרפסות.

ב. התכסית הבנויה הכוללת על הגג (שטחים עיקריים ושירות, לא כולל מצללות) לא תעלה על 65% משטחו, ולא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובליטות), הקטן מביניהם.

4. **בנייה על הגג:**

א. בבניינים המסומנים בנספח הבינוי באותיות B ו- C תיבנה קומת הגג בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' בחזית האחורית. בבניינים המסומנים בנספח הבינוי באותיות A ו- D תיבנה קומת הגג בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' בחזית לרחוב ישראל ב"ק ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

5. **קומת הקרקע:**

א. בקומת קרקע יוקצו השטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין, לרבות מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה וכיו"ב. שטחים אלה ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוצה לו. חדרי אופניים ומחסן עגלות ימוקמו בכל אחד מהבניינים בקומת הקרקע (מיקומם במרתפים יותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו). חדרי אשפה לא ימוקמו בחזיתות הקדמיות.

ב. יותרו דירות בקומת הקרקע בחזיתות העורפיות בלבד. הצמדת שטחי גן לדירות בקומת הקרקע תותר רק במרווחים הצידיים, ובתנאי שיורחקו לפחות 6 מ' מקו חזית הבניין הקדמית . לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב. החזית הקדמית תיועד למסחר ולשימושים הציבוריים בלבד.

6. **חזיתות:** לא תותר הפניית חלונות ממ"דים אל החזיתות הקדמיות.

הוראות עיצוב אדריכלי:

1. **מרפסות:**

א. בנוסף לשטחים המירביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליח"ד עבור גזוזטראות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטראות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יח"ד בבניין שטח גזוזטראות העולה על האמור, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים העיקריים המותרים לבנייה.

ב. בנוסף לאמור לעיל, במסגרת השטחים העיקריים המותרים, יותרו עד 200 מ"ר עיקריים לצורך מרפסות

"סגורות", כמפורט בס"ק ד' להלן. לא יותר ניצול השטחים הללו לצרכים/שימושים אחרים. סטייה מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ג. תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקווי הבניין הקדמיים בכל אחד מהרחובות.

ד. תותר סגירת מרפסות באמצעות התקנת אמצעי הצללה בחזיתותיהן, במסגרת השטחים העיקריים המותרים למרפסות "סגורות" כמפורט בסעיף א' ובכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

1. שיבוצעו מחומרים קלים (עץ, מתכת וכיו"ב)
2. שלא יקובעו בחיבור של קבע ויהיו ניתנים לניוד (הזזה, קיפול וכיו"ב).
3. יבוצעו בהיקף של עד 50% מסך המרפסות בכל אחת מהחזיתות.
4. תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסות באופן שאינו עונה על האמור לעיל בפנקס רישום המקרקעין.

2. **מרפסות שירות ומסתורי כביסה:**
לא תחול חובת התקנה של מרפסות שירות ומסתורי כביסה בדירות.

<u>הוראות לעניין מסחר:</u>

1. לאורך החזיתות הקדמיות הפונות לרחובות הנצי"ב וישראל ב"ק (במבנים C-B כמסומן בנספח הבינוי) תחול חובת חזית מסחרית וחזית ציבורית בבניין A כמסומן בנספח הבינוי.
2. חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד. יותר צירוף שטחים במרתף העליון לשטחי המסחר בהתאם להוראות תכנית ע'1.
3. שטחי המסחר בקומת הקרקע יהיה בעומק מינימלי של 3 מ'.
4. בחזית המסחרית יותרו אך ורק שימושים מסחריים (מסחר 1 על מקבץ השימושים בתכנית המתאר) אשר לא יהוו מטרד למגורים ובכפוף לאישור רשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. שימושים מסחריים בהם נדרשת התקנת ארובה לאוורור, מפרידי שומן וכיו"ב יותרו בתיאום עם מחלקת רישוי עסקים בעירייה לעת קבלת היתר הבנייה.
5. לא תותר הצבת מתקני תשתיות, דוכנים ומכולות אשפה מחוץ לתחום הבניינים.
6. השילוט יהיה בהתאם להנחיות התקפות בעיריית ת"א-יפו בעת הוצאת היתר הבנייה.
7. פריקה וטעינה למסחר תותר בתחום המיועד לכך במפרצי החניה לאורך רחובות ישראל ב"ק בלבד.

<u>הוראות לעניין זיקת הנאה:</u>

1. השטח בקדמת המגרש לאורך החזית המסחרית בקומת הקרקע יפותח באופן שיאפשר צירוף השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש למדרכה ויהווה חלק המשכי ממנה. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה לציבור לשימוש בו ולמעבר תשתיות. בתחום זיקת ההנאה יחול איסור בנייה הכולל איסור הקמת גדרות ,הצבת תשתיות פרטיות והתקנת מקומות חניה על-קרקעיים וכד'. יותר תכנון מרתפים תת-קרקעיים, לרבות לצורכי חניה, מתחת לתחום זיקת ההנאה.
2. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

<u>שטחים ציבוריים:</u>

שטחים ציבורים בנויים בתכנית בהתאם לחוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

1. בבניין המסומן באות A (כמצויין בנספח הבינוי) יוקצו בקומת הקרקע ובקומת המרתף הראשונה שטחים לצרכי ציבור בהיקף שלא ייפחת מ- 200 מ"ר עיקרי ו-40 מ"ר שטחי שירות . תוצמד להם בנוסף גינה בשטח של 40 מ"ר. השטחים העיקריים לצורכי ציבור ירוכזו ככל הניתן בקומת הקרקע באישור ובתיאום עם מה"ע או מי מטעמו.
2. השטחים הציבוריים הבנויים ישמשו לייעוד שטח למוסדות ציבור בהתאם למקבץ השימושים המפורטים בתכנית המתאר תא/5000, וזאת בהתחשב באופי הפרוייקט כמתחם למגורים.

<u>הוראות לתנועה וחניה:</u>

1. החניה למגורים ולשטחים הציבוריים הבנויים תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
2. יינתן פטור מתקן החניה עבור השימושים המסחריים בהתאם לסעיף 1.5 בנספח ה' לתכנית השימור מס' 2650ב'.
3. החניה תהיה תת-קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע.
4. רמפות הכניסה והיציאה מהחניון התת-קרקעי תמוקמנה כמופיע בנספח הבינוי. הכניסה תהיה באמצעות רמפה חד-כיוונית מרח' בית שמאי והיציאה תהיה באמצעות רמפה חד-כיוונית לרח' הנצ"יב. רמפות הכניסה והיציאה מהחניון תוצמדנה ככל הניתן לדופן הצדדית של המגרש ורוחבן יהיה הרוחב המינימלי המותר על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.

הוראות למרתפים:

1. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינויה.
2. גובה המרתף ייקבע כך שתתאפשר התקנת בתי גידול לצמחייה בהתאם להנחיות אדריכל העיר, בעומק של 1.5 לפחות.
3. גובה תקרת המרתף לאורך הגבולות הקדמיים של המגרשים ייקבע כך שיתאפשר מעבר תשתיות עירוניות נדרשות ברוחב של 2.0 מ' ובעומק שלא ייפחת מ- 1.8 מ' (כמצויין בנספח הבינוי) ועל פי דרישות המחלקות הרלוונטיות בעיריית תל-אביב לעת מתן היתר הבנייה.

הוראות לבנייה ירוקה:

1. תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תוכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
2. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיו"ב עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאים להפקדת התכנית:

1. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
2. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב התחייבות להבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בשלמה המלך 65 ונחלת בנימין 9, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.
3. חתימת בעלי המבנים לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
4. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המבנים לשימור.

2. תנאים למתן תוקף לתכנית:

המגרש המקבל- הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בשלמה המלך 65 ונחלת בנימין 9, בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. הנחיות מיוחדות:

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

זמן ביצוע משוער:

כ-10 שנים מיום אישור התוכנית.

חוו"ד מה"ע:

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור אגף נכסים.
2. תיקון מסמכי תכנית בהתאמה להוראות תכנית המתאר.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0387076	**שם התכנית** תא/מק/4490 – נחלת בנימין 9, שלמה המלך 65, ישראל ב"ק 23-11	**מגיש התכנית** נוב אחזקות מונטיפיורי (1996) בע"מ, שולה אפשטיין לביא, חיה אפשטיין-שלי, אורנה לביא, דנה לביא, מיה לביא אגיאי, טלילה נעמי רבינא, שמואל דוד רבינא.	**עורך התכנית** גל מרום אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תוכנית בשטח כולל בן כ- 3.18 דונם, הכוללת ניוד זכויות בניית ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות, איחוד חלקות והקמת 4 מבני מגורים חדשים מעורבי שימושים (כוללים חזית מסחרית בק"ק ושטחים לצורכי ציבור).	**62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה**	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	602א' שכונת מונטיפיורי בנספח אזורי ומתחמי תכנון	רח"ק מירבי: 3.5 גובה: עד 7 ק' חזית מסחרית ברח' הנצי"ב. קיים משמך מדיניות לשכונה.	(+) • רח"ק מוצע: 3.17 • קביעת הוראות ומגבלות למבנים בני 6-7 ק' וקומת גג חלקית. • קביעת חזית מסחרית בק"ק לאורך רח' הנצי"ב וישראל ב"ק.

יעוד קרקע	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1)	**ייעוד קרקע :** ע"פ סעיף 3.1.1.(ג)	(+) ע"פ הגדרת מבא"ת יעוד הקרקע מגורים ג
שימושים	**קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	**שימושים מותרים:** ע"פ סעיף 3.4.1 מקבץ שימושים ראשיים : מגורים, מסחר 1. ע"פ סעיף 1.6 שימושים כלליים	(+) • בקומת קרקע: מגורים, חזית מסחרית לאורך רח' הנצי"ב וישראל ב"ק ושטחים לצורכי ציבור בבניין A. • בקומות מעל ק"ק: מגורים ושימושים נלווים. • צפיפות מקסימלית 80 יח"ד ובכל מקרה יח"ד לא תקטן מ- 53 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד • במרתפים : לפי תכנית ע'1.
בנייה עתית	**קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3** קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1)	**רח"ק בסיסי:** לפי תכניות מאושרות **רח"ק מירבי:** 3.5 (בטבלה 5.4) בתנקיים התנאים הנדרשים בסעיף 3.1.3 : • הקצאה לשטחי ציבור. • תרומת התכנית למרקם העירוני עפ"י ס"ק ג' : תרומה משמעותית לעיצוב העירוני, למרחב הציבורי וגיוד זכויות ממבנים לשימור.	(+) • רח"ק מוצע: 3.17 • בבניין A יוקצו שטחים לצורכי ציבור בהיקף שלא ייפחת מ- 200 מ"ר עיקרי ו-40 מ"ר שטחי שירות. תוצמד להם בנוסף גינה בשטח של 40 מ"ר. • בשטח לאורך החזית המסחרית והשטחים לצורכי ציבור בק"ק תיקבע זיקת הנאה לציבור לשימוש בו ולמעבר תשתיות עירוניות אשר תירשם בפנקס המקרקעין. • העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 9 וברחוב שלמה המלך 65 למגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק.
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות תכנית המתאר מתיר להחיל הוראות תכנית נושאית קודמות בתכנית המפורטת החדשה	(+) שטחי הבנייה מתחת לקרקע יהיו על פי המותר בתכנית ע'1.
בנייה גובה	**קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני : עד 8 קומות. **אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':** ל"ר **עליה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:** תכנית המניידת זכויות ממבנים לשימור (סעיף 4.2.6 ה)	**בהתאם לטבלה 5.4 אזור תכנון 602א :** עד 7 קומות והתאמה למסמך המדיניות. בהתאם למסמך המדיניות לשכונת מונטיפיורי ברחוב הנציב עד 7 קומות וקומת גג חלקית	(+) גובה הבנייה המירבי המותר בתכנית : 3 מבנים בני 6 קומות (כולל קומת קרקע) וקי' גג חלקית, ומבנה רביעי (בפינת הרחובות ישראל ב"ק והנצי"ב) בן 7 קומות (כולל קומת קרקע) וקי' גג חלקית.
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)** **הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)**	(+)
הקצאה לצרכי ציבור	**הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1** הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	**מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**	• בבניין A יוקצו בק"ק ובקומת המרתף הראשונה שטחים לצורכי ציבור בהיקף שלא ייפחת מ- 200 מ"ר עיקרי ו-40 מ"ר שטחי שירות. תוצמד להם בנוסף גינה בשטח של 40 מ"ר. • השטחים לצורכי ציבור ישמשו לייעוד שטח למוסדות ציבור בהתאם למקבץ

				השימושים המפורטים בתכנית המתארת וזאת בהתחשב באופי הפרוייקט כמתחם למגורים. • בשטח לאורך התזית המסחרית והשטחים לצורכי ציבור בק"ק תיקבע זיקת הנאה לציבור לשימוש בו ולמעבר תשתיות עירוניות אשר תירשם בפנקס המקרקעין.
הוראות בינוי	**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)	**מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת ,או בתכנית מאושרת	**סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות תכנית המתאר** מתיר להחיל הוראות תכנית נושאית קודמת (תכנית השימור) בתכנית המפורטת החדשה **ובהתאם להוראות סעיף 3.1.3(ג)(4)**	• הבטחת ביצוע מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 9 ושלמה המלך 65 • העברת זכויות ע"פ תכנית השימור 2650ב
הוראות בינוי	**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 להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	**לפי סעיף 4.4.3 ייקבעו בתכנית הוראות לעמידה של בנייה חדשה בת"י המינימלי לבנייה ירוקה.**	• תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. • בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיו"ב עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד חלקות בהסכמת בעלים ברחוב ישראל ב"ק 19-11 (גוש 7109 חלקה 325) וישראל ב"ק 23-21 (גוש 7109 חלקה 263) למגרש אחד ("מגרש מקבלי").
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	• קביעת קווי בניין, מרווח בין הבניינים וקווי בנין למרפסות, הכל בהתאם למפורט בתשריט ובנספח הבינוי.
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	• קביעת הוראות בינוי ועיצוב למבנים שיוקמו במגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק. • שינוי הוראות תכנית ג', התרת איחוד תדרי היציאה על הגג לדירות גג וקביעת מגבלת תכסית מקסי' לבנייה על הגג.

	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור	• קביעת זכות מעבר ושימוש לציבור בחלקו הקדמי של המגרש עד לקו הבניין ומעבר תשתיות לאורך רח' ישראל ב"ק, רח' הנצי"ב ורח' בית שמאי. • תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052082093		28/5/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		25.5.2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/05/2017
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/05/2017

בישיבתה מספר 0012-17ב' מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: תוכנית בסמכות מקומית ותואמת מתאר, בשכונת מונטיפיורי ישראל בק 23-21. התוכנית כוללת ניוד זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות. התוכנית מאפשרת במגרש המקבל איחוד מגרשים ותוספת זכויות בניה וכך מגיעים לנפח והגובה שתואמים את תוכנית המתאר. כמו כן, התכנית קובעת שטח ציבורי בנוי באחד הבנינים וזיקות הנאה במרווח הקדמי של הבניינים.

אד' מיכאל, ממשרד גל מרום אדר': מציג את התוכנית במצגת.

מיטל להבי: הפרויקט יפה. תמהיל הדירות 20% דירות של 70 מ' משפחות לא יגיעו לדירות כאלה. כלומר דירות של 3.5 חדרים.

רות ארבל: ישנם טעויות סופר בכמות הזכויות שנמחקות מהמבנים לשימור וביחסי ההמרה. להלן שווי הקרקע הנכונים ואיתם יחסי ההמרה הרלוונטיים:

שווי מ"ר בנחלת בנימין הינו 17,500 ₪, שווי מ"ר בשלמה המלך 65 הינו 21,000 ₪, שווי מ"ר ישראל בק הינו 14,650 ₪.

1.19 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' נחלת בנימין 9 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.

1.4 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.

סה"כ נמחקים כ- 320 מ"ר מהמבנה ברח' נחלת בנימן 9 וכ- 272 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65.

מיטל להבי: האם מבחינת ניוד הזכויות יש רישום מסודר?

רות ארבל: כן.

ארנון גלעדי: מה התמורה שאנחנו מקבלים בנושא של החניה הציבורית ברחובות. יש מבקרים שמגיעים? איך נתמודד עם החניה?

נתן אלנתן: אפשר לראות את התייחסות שטחי הציבור שניתן לפרויקט? המיקום של השטח הציבורי בפינה הוא מיקום לא נכון. תכנונית זה לא נכון לעשות, המפגש בין הרחובות אמור להיות חזית מסחרית ולא שימוש ציבורי. התוכנית תואמת מתאר אז מדוע צריך להיכנס לכל התחשיבים ולדקויות הללו.

אורלי אראל: כן, זו התועלת הציבורית שלהם.

רבקה פרחי: בנושא חניות לציבור, יש חניות שקיימות בחניונים ציבורים כגון: גבעון ושרונה. בנוסף מתוכנן חניון ציבורי בשפע טל שיתווספו בין 1,000 ל1500 חניות ציבוריות.

מיקום שטחי הציבור: אני מסכימה עם הרב נתן אל נתן, בפינת הרחובות נכון יותר למקם את המסחר. ולעשות תיקונים בתקנון בדרפט לנושא שווי קרקע ויחסי ההמרה.

ליאור שפירא: אם לוקחים את הפינה יותר מערבית ממול יש מבנה ציבור כרגע. האם הסמיכות לא עדיפה.

אורלי אראל: תוכנית המתאר אומרת לכל תוכנית שמגיעה היחידה האסטרטגית צריכה להכין פרוגרמה לצרכי ציבור לנושא תוספת השטחים מתוקף התוכנית החדשה. בבדיקה הזו נקבע שצריך שטח ציבורי בנוי או חצר שתשמש אותו מעבר לזיקות ההנאה שתשמש אותו, המגרש הציבורי שיש שם אין לו קשר.

ליאור שפירא: אם יהיו אחד ליד השני אפשר לאחד אותם.

רבקה פרחי: הם לא אחד ליד השני - אי אפשר לאחד אותם, המגרש השני מעבר לכביש.

מיטל: אני לא חושבת שזה נכון לשנות את מיקום השטח הציבורי מאחר והנציב הוא רחוב מרכזי ובית שמאי הוא קטן.

אורלי אראל: חזית מסחרית בפינה היא יותר נכונה.

רבקה פרחי: בכל תחום שכונת מונטיפיורי נקבע יעוד מעורב. כלומר משרדם ומגורים וחזיתות מסחריות. תכנית האב מדגישה את רחוב הנציב ושדרות יהודית והרחובות דרומית לישראל ב"ק.. תכנית המתאר מאפשרת שיקול דעת לועדה. לדעתי, תכנונות כל שאר הרחובות הקטנים כמו בית שמאי, לא תהיה חזית מסחרית.

נתן אלנתן: בפינה לא כדאי שיהיה גן ילדים כאשר מאחור יש רמפת ירידה לחניה, המיקום לא נכון. החצר מנותקת מהבנין שעושים חזית ציבורית בקומת הקרקע בבנין השני או השלישי ולמעשה היא מורחקת מהכניסה לחניון ואתה יכול לתת חצר יותר מרווחת.

אורלי אראל: את מקבל קומת קרקע ושטח ציבורי עם גינה שמוצמדת וזה הרבה יותר איכותי למבנה הציבורי, ההצעה של אלנתן נכונה כאן.

ארנון גלעדי: פתרון החניה לא נכון כאן. האם החניונים שיהיו יתנו תשובות לכל המבקרים שיגיעו?.

מיטל להבי: מדובר בשטח פרטי האם כל נושא פריקה והטעינה נלקח בחשבון. האם יש חניית אורחים.

מיכאל מגל מרום אדר': אנחנו עומדים בתקן החניה בכל הנוגע לחניה של הדירות. אנחנו מבקשים לשטחי המסחר פטור בגלל שיש בעיות קשות. עבור המגורים תקן החניה הוא 1:1 80 יח"ד 80 חניות מקריא מתוך הדרפט.

נתן אלנתן: בתוכנית לניוד זכויות נותנים פטור מתקן חניה ואין חניה לאורחים.

מיטל להבי: לפי התקן. האם מקבלים פטור מכופר חניה?

נתן אלנתן: חניה לפי התקן, אין פטור לחניה על אופנים. כופר חניה לא מורידים מההשבחה.
רבקה פרחי: ההפקעות שיעשו בתוכנית לשטחי הציבור לשכ' מונטיפיורי הם חלק מהצרכים של השכונה יש צורך להקצות עוד שטחי ציבור . בנוסף לשטחים הציבורים שיופקעו במסגרת התוכנית לשטחי ציבור יש צורך לפי החישוב של היחידה האסטרטגית להקצאות עוד שטחי ציבור ובמסגרת כל תכונית נקודתית אנחנו מקצים עוד שטחי ציבור נוספים. אנחנו לא יכולים להסתפק בשטחי הציבור שאנחנו מפקיעים.

הועדה המחליטה:
לאשר את התכנית להפקדה על פי חוו"ד צוות ולפי התיקונים הבאים:

1. שווי מ"ר בנחלת בנימין הינו 17,500 ₪, שווי מ"ר בשלמה המלך 65 הינו 21,000 ₪, שווי מ"ר ישראל בק הינו 14,650 ₪.
   1.19 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' נחלת בנימין 9 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
   1.4 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
   סה"כ זכויות שנמחקות מהמבנים לשימור הינם 320 מ"ר מנחלת בנימין ו- 272 מ"ר משלמה המלך.
2. השטח הציבורי הבנוי המוצע ימוקם באחד מהבניינים האמצעיים ותוצמד אליו חצר משמעותית. יש למקם את המסחר במקום השטח הציבורי, בפינת רחוב ישראל ב"ק בית שמאי.
3. במסגרת התכנית לא יינתן פטור מחניה למסחר.
   יקבע בהוראות התכנית שתקני החניה יהיו תקני החניה התקפים בעת הוצאת היתר בניה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא.

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר 0012-17ב' מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
לאשר את התכנית להפקדה על פי חוו"ד צוות ולפי התיקונים הבאים:

1. שווי מ"ר בנחלת בנימין הינו 17,500 ₪, שווי מ"ר בשלמה המלך 65 הינו 21,000 ₪, שווי מ"ר ישראל בק הינו 14,650 ₪.
   1.19 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' נחלת בנימין 9 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
   1.4 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
   סה"כ זכויות שנמחקות מהמבנים לשימור הינם 320 מ"ר מנחלת בנימין ו- 272 מ"ר משלמה המלך.
2. השטח הציבורי הבנוי המוצע ימוקם באחד מהבניינים האמצעיים ותוצמד אליו חצר משמעותית. יש למקם את המסחר במקום השטח הציבורי, בפינת רחוב ישראל ב"ק בית שמאי.
3. במסגרת התכנית לא יינתן פטור מחניה למסחר.
   יקבע בהוראות התכנית שתקני החניה יהיו תקני החניה התקפים בעת הוצאת היתר בניה.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7668 בעמוד 4069 בתאריך 09/01/2018.

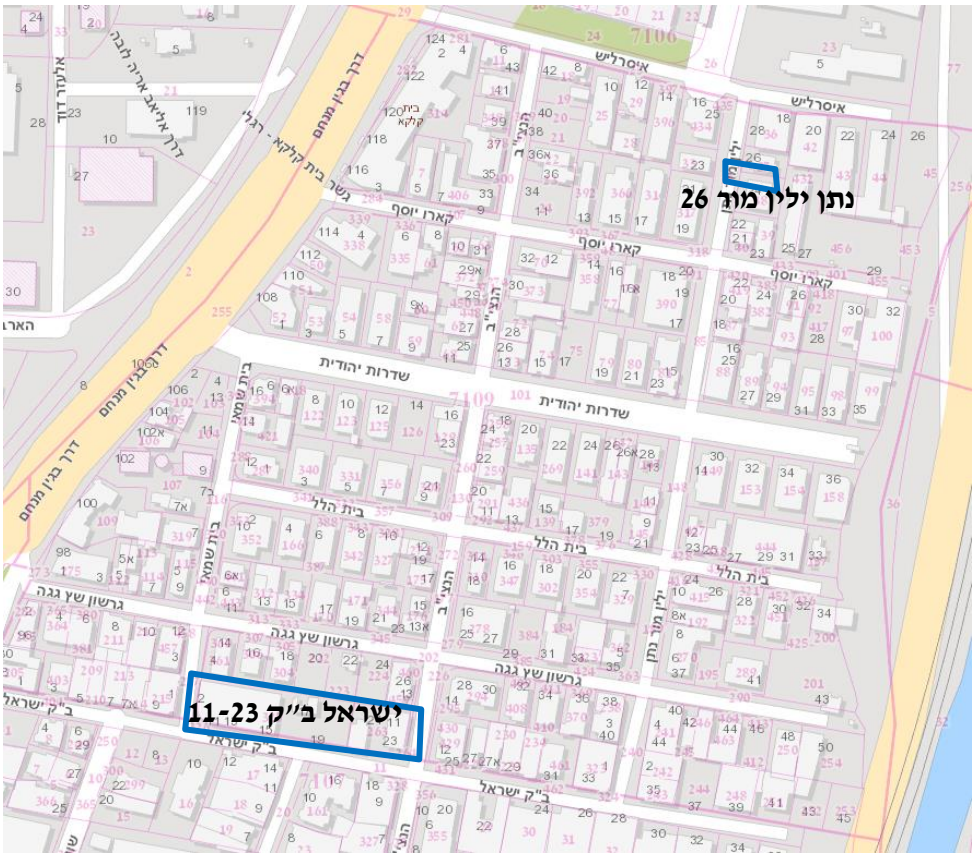
כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

העיר	21/12/2017
ישראל היום	22/12/2017
הארץ	21/12/2017

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה התקבלה פניה אחת, אשר הוגשה ללא תצהיר, שהוגש לאחר פנייתנו, ומבלי שהפונה הראה כיצד הוא נפגע מהתכנית המופקדת. משלא הוכחה פגיעה מהתכנית, המהווה תנאי סף להגשת התנגדות, לא קמה הזכות להגשת ההתנגדות, ובהינתן כי הפונה מתגורר שלא בסמוך לתחום התכנית, בהתאם להנחיות השירות המשפטי, אין לראות במכתב שהתקבל התנגדות ואין לזמן את הפונה לדיון בהתנגדות.
יחד עם זאת, למעלה מן הצורך, מאחר ובמכתב הועלו טענות לעניין הסמכות, יש להביאן בפני הועדה ולתת להן מענה ראוי, כדלקמן:

מספר הפניה	פונה	כתובת הפונה
1.	ארנון גולדמן באמצעות עו"ד אילן הלוי	נתן ילין מור 26, שכונת מונטיפיורי



<u>טענות ארנון גולדמן באמצעות עו"ד אילן הלוי</u>

טענה	מענה
תוספת שימושים מסחריים בחזית קומת הקרקע לכיוון ישראל ב"ק, בית שמאי והנציב, הינם בניגוד לתא/ 5000. בהוראות תכנית תא/5000 נקבע כי חזית מסחרית מצפון לרחוב ישראל ב"ק תקבע בשדרות יהודית והנציב בלבד.	תכנית המתאר, קבעה את יעוד הקרקע בשכונת מונטיפיורי ביעוד מעורב לתעסוקה ומגורים. על פי הוראות תכנית המתאר, ביעוד קרקע מעורב בקומת הקרקע יותרו אך ורק שימושים המותרים בחזית מסחרית, בהתאם למפורט בסעיף 3.4.3 בתכנית המתאר., תוך מתן שיקול דעת לועדה המקומית. עקרונות התכנון במדיניות המאושרת לשכונת מונטיפיורי, מדגישים את עירוב השימושים והשימוש המסחרי בקומת הקרקע. תוך קביעה לאי שיקול דעת הועדה המקומית ברחובות שד' יהודית והנצי"ב, בהם חזית המסחרית הינה חובה. בטבלה 5.4 בתכנית המתאר, אזור תכנון 602א', נקבע "במתחם מצפון לרחוב ישראל ב"ק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית ורחוב הנצי"ב, בלבד" מדובר בטעות סופר (המילה בלבד אינה בהקשר הנכון) כשהכוונה שברחובות נצי"ב ויהודית אין לועדה שיקול דעת, לעומת הרחובות האחרים בשכונה.
מבוקש בפינת הרחובות ישראל ב"ק והנציב 8 קומות. בניגוד להוראות תא/ 5000 שקובעת עד 7 קומות.	8 קומות ברחוב הנצי"ב בהתאם לנספח עיצובי באזור תכנון 602א' ובהתאם למדיניות מאושרת . מדיניות לשכונת מונטיפיורי הינה מדיניות שאושרה טרם תכנית המתאר. טבלה 5.4 מפנה למדיניות השכונה. בכל מקרה הועדה המקומית רשאית לתוספת קומות בהקלה.
במדיניות לשכונת מונטיפיורי נקבע כי לא יותר איחוד מגרשים מעבר ל- 500 מ"ר, על מנת לשמור על המרקם ההיסטורי. הבקשה לאיחוד חלקות מנוגדת למדיניות.	מדיניות לשכונת מונטיפיורי קובעת כי לא יותר איחוד מגרשים מעבר לסה"כ של כ- 500 מ"ר, על מנת שניתן יהיה לשמור על המרקם ההיסטורי. התכנית המוצעת, שומרת על העיקרון הנ"ל וקובעת בהוראות את המרווחים בין המבנים , כך שנשמר מרווח צידי שלא יפחת מ- 6.0 מ' בין הבניינים. כמו כן, נקבע בהוראות התכנית כי סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
אין להקצות שטחים מעבר לשטחים הקבועים בתכנית תא/5000, גם אם הם לטובת הציבור : מבוקש 200 מ"ר עיקרי ו- 40 מ"ר שירות וגינה לצרכי ציבור.	שטחי הציבור הינם במסגרת השטחים המותרים בתכנית המתאר
מתנגד להוספת שימושים למתקני תקשורת על הגג העליון (סעיף 4.1ג(1)(ה)	הנוסח הנ"ל תואם את השימושים המותרים על פי תכנית ג'. בכל מקרה השימושים המפרטים ובכלל זה מתקני תקשורת , הם לשימוש הבניין בלבד. ואין כוונה לכל שימוש מסחרי כדוגמת אנטנות מסחריות
סעיף 4.1(ד) מרפסות סגורות, בהוראות התכנית, אינו ברור.	סעיף 4.1.2ד' הינו הוראה עיצובית, שמאפשרת סגירת מרפסות , בכפוף לתנאים המפרטים את האלמנט האדריכלי. כמו כן, התכנית קובעת כי שינוי בהנחיות העיצוביות למרפסות הינו סטיה ניכרת ונספח הבינוי הינו מחייב (בין היתר) לעיצוב המרפסות.

הדרישה לפטור מחובת התקנת מרפסות שרות ומסתורי כביסה נוגדת את הנחיות המרחביות של העירייה	מדובר בתכנית (ולא בהיתר בניה- הכפוף להנחיות מרחביות) , ותכנית יכולה לסתור הנחיות מרחביות.
סעיף 4.1ח – חניה – התכנית מתעלמת מעומסי החניה הקיימים בשכונה. ביצוע הפרויקט יגרום לנזקים ממשים לתושבי השכונה ויעמיס על הכניסות והיציאות לשכונה. לא נכון לאפשר תוספת זכויות בכלל על מנת לא להגדיל את הצפיפות הקיימת. טענה זו נטענה בעבר ע"י גורמים בעיריית תל אביב בהקשר של קארו 27-29.	תוספת הזכויות הינה בהתאם להוראת תכנית המתאר. התנגדות לתוספת זכויות בשכונה, היתה צריכה להיטען בשלב אישור תכנית המתאר. כמו כן, טענה זו לא נתמכת בחוו"ד תנועתית.

חוו"ד צוות:

לאשר את התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 0007-18ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
רבקה פרחי : תוכנית שמניידת זכויות ממבנים לשימור למגרש מקבל- ישראל ב"ק בשכונת מונטפיורי. בהתאמה להוראות תוכנית המתאר. ברחוב ישראל ב"ק מתוכננים 6 קומות ובניה על הגג וברח' הנציב 7 קומות ובניה על הגג, קומת הקרקע היא מסחרית, בבנין השני (מרחוב בית שמאי) בקומת הקרקע מתוכננים שטחים ציבורים עירוניים.

אדר' גל מרום : חלק מהדימוי של המקום הזה היה הפרדס הראשון בבעלות יהודית בשכונת מונטיפיורי. כל הרעיון היה לייצר מצב שמתייחס לעבר של המקום.
רבקה פרחי : בתקופת ההפקדה התקבלה פניה ללא תצהיר ולאחר פניה לפונה שלח תצהיר. ע"פ חוו"ד יועמ"ש מכיון שהפונה לא הראה כיצד הוא נפגע מהתוכנית, מה גם שהפונה לא גר בקרבת התוכנית. השירות המשפטי לא רואה במכתב שהתקבל כהתנגדות ולכן לא זומן הפונה לדיון בהתנגדויות. מכוון שהועלו סעיפים לגבי הסמכות של הועדה אז יש התייחסות בדרפט לגבי הסעיפים שמתייחסים לגבי הסמכות של הועדה המקומית.
נתן אלנתן : האם עצם העובדה שאדם גר בשכונה ומגיש מכתב נגד הרעשים וכל המשתמע מכך האם זה לא מספיק כדי שיחשב להתנגדות?
הראלה אברהם אוזן : החוק אומר שמי שמגיש התנגדות צריך להראות כיצד הוא נפגע מהתוכנית, בבקשה הנוכחית הפונה טען טענות אבל לא הראה כיצד התוכנית פוגעת בו. ההוראה נקבעה על מנת לקצר את הליכי התכנון ונדרש להראות כיצד המבקש נפגע.
רבקה פרחי : מקריאה את תשובת הצוות מתוך הדרפט לעניין הסמכות.
שמואל גפן : איך תוספת כזו לשכונת מונטפיורי תסתדר עם התנועה?
רבקה פרחי : התנועה היא לא תנועה עוברת היא תנועה שנכנסת לשכונה ותשרת את תושבי השכונה. אומנם במצב הנוכחי הגישות לשכונה בעייתיות, אבל המצב הנוכחי הוא בגלל עבודות הקו האדום.
אביגדור פרויד : בשורה האחרונה בהוראות הבינוי והפיתוח בדרפט לגבי גודל דירה מובנית יש משהו לא ברור במשפט. **"גודל יחידת הדיור הכוללת במגרשים לא תקטן בכל מקרה מ- 53 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד."**
רבקה פרחי : יש למחוק את המילה **ממוצע** ליחידה לדיור. התכנית כוללת תמהיל יח"ד, בהוראות התכנית.

<u>הועדה מחליטה:</u>

1. לתקן את סעיף 4.1.2 ג' סעיף קטן 2 – צפיפות, בהוראות התכנית.
בבחינה מחודשת לאחר הדיון , על מנת לשמור על ההיגיון התחבירי במשפט, יש למחוק את המילים "לא יקטן" כך שיהיה כתוב בסוף הסעיף "גודל יח"ד הכוללת תהייה 53 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד.
2. לתת תוקף לתוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, שמואל גפן

<u>דיווח לועדה :</u>
תיקון טעות סופר בטבלת ההקצאה של תכנית תא/מק/4490 - "נחלת בנימין 9, שלמה המלך 65, ישראל ב"ק 23-11" - תכנית 0387076-507 המוצגת באתרי האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו ומנהל התכנון.
התכנית שבנדון אושרה למתן תוקף ב- 07.08.2018, עתה לפני הגשת התכנית לרישום סופי בלשכת רישום המקרקעין, הסתבר שנפלה טעות סופר בטבלת ההקצאה. לבעלים הפרטיים בתכנית הוקצו חלקים במגרש תמורה 3, כאשר המכנה המשותף לכל החלקים הינו 100,000 (מאה אלף). עבור שתי בעלויות נרשם בטעות במכנה המספר 1,000,000 (מיליון). הטעות מופיעה במס"ד 2 ו-8, בעמודת "חלקים במגרש", בחלקיהם של הבעלים שלי חיה מחלקה 263 בגוש 7109, ורבינא טלילה נעמי מחלקה 325 בגוש 7109.
למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הועדה כי תיחתם טבלה חדשה מתוקנת ונכונה ,ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה הנכונה והמתוקנת במשרדי הועדה המקומית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

<u>חו"ד תחום מקרקעין:</u>
אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי נפלה טעות סופר בגודל המכנה בחלקים המוקצים עבור שלי חיה ורבינא טלילה נעמי, ולפיכך יש להחליף את מסמך טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר במסמך טבלת ההקצאות, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון המסמך אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו 07.08.2018.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-25ב' מיום 11/06/2025 תיאור הדיון :

דני ארצי : אני מדווח כי תוכנית ישראל בק 22 ששם מסתבר שבאחד המכנים היה אפס אחד נוסף מתקנים את זה והטבלאות יאושרו יתוקנו ויועברו לרישום בטאבו
ליאור שפירא : מאשרים את התיקון

בישיבתה מספר 0012-25ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את טעות הסופר גודל המכנה בחלקים המוקצים עבור שלי חיה ורבינא טלילה נעמי, ולהחליף את מסמך טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן. לפרסם הודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר במסמך טבלת ההקצאות, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון המסמך אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו 07.08.2018.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, חיים גורן, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו