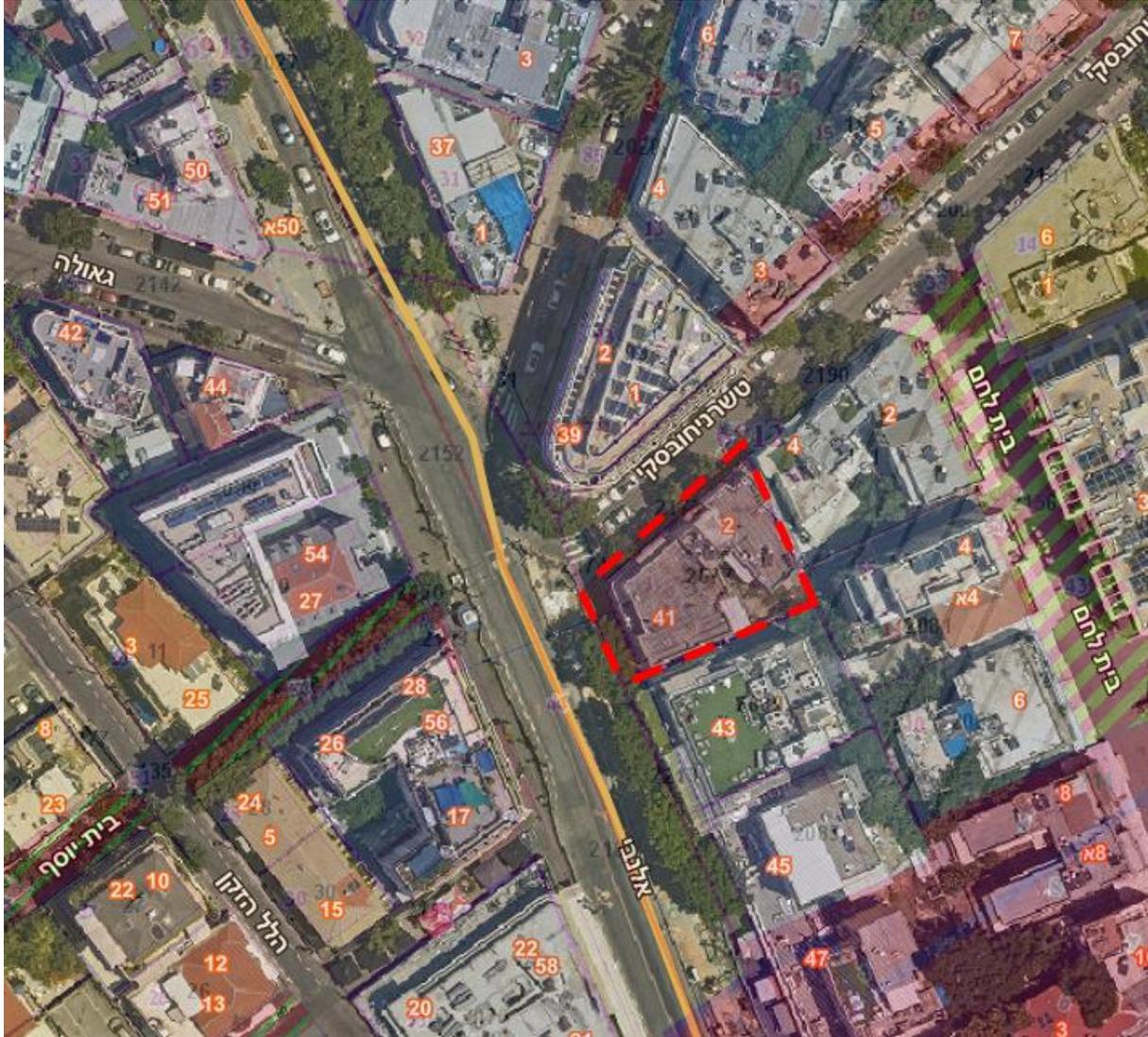


מטרת הבקשה:
הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה וביצוע יתרת ההפקעה.

מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6912	1	פרטית	562	44 מ"ר	דרך	תפוס על ידי מבנה לשימור ומדרכה
				45 מ"ר	דרך	תפוס על ידי מדרכה

שטח הקרקע:

562 מ"ר

שטח הקרקע המופקע:

44 מ"ר (מכח תכנית 664)

התוכן	מס' החלטה
- אלנבי 41 - הגדרת מגרש	09/07/2025
דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה	10 - - '25-0015

45 מ"ר (מכח תת"ל 70א')

בעלות:

פרטית

מצב השטח בפועל:

תפוס על ידי מבנה לשימור ומדרכה.

מצב תכנוני קיים:

בית וינברג הינו מבנה לשימור בן 3 קומות המוגדר כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות מכח תכנית השימור תא/2650. המבנה נבנה בשנת 1924 בתכנונו של אדריכל פנחס היט. המבנה נבנה במספר שלבים והינו בעל מאפיינים מהסגנון האקלקטי והבינלאומי. האלמנטים הבולטים במבנה הינם הארקרים והמרפסות האופקיות המלוות את חזיתות המבנה לרחובות.

על המגרש חלה הפקעה להרחבת דרך (רחוב טשרניחובסקי) מכח הוראות תכנית 664, המסמנת את חזית המבנה לשימור (הארקר והמרפסות בחזית רחוב טשרניחובסקי) כשטח להפקעה. כתוצאה מכך, מימוש ההפקעה במלואה בחזית המבנה תמנע את האפשרות להשלים את הקומות החדשות במבנה בקונטור הקומה העליונה הקיימת, שכן זו תחשב כבניה אסורה בשטח מופקע בבעלות עירונית מחוץ לקו המגרש הפרטי.

כמו כן, יצוין כי על המגרש חלה הפקעה מכח תת"ל 70א', המסמנת את השטח בחזית המגרש הפונה לרחוב אלנבי כשטח להפקעה בתחום דרך מאושרת.

בהתאם להודעה בדבר רכישת קרקעות לצורכי ציבור אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 9040 מתאריך 13.8.2020, חלק מהמקרקעין בחלקה 1 בגוש 6912 (45 מ"ר) דרושה לצורך תשתית ציבורית של דרך (פרויקט הרכבת הקלה – הקו הסגול – מקטע מערבי – השלמות), ולפיכך בכוונת שר התחבורה והבטיחות בדרכים באמצעות נת"ע לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע בשטח המפורט לעיל.

מצב סטטוטורי:

בהתאם להוראות סעיף 11.1 בתכנית השימור תא/2650 המאושרת, שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור יבוטלו ויחזרו ליעודם המקורי, והוראות בדבר הריסת מבנים לשימור לשם ביצוע דרכים יבוטלו.

חוו"ד שימור:

המבנה ממוקם בצומת מרכזית (אלנבי פינת טשרניחובסקי) ונהנה מנוכחות בולטת במרחב הציבורי. שילוב הסגנונות האדריכליים במבנה, הסגנון האקלקטי והסגנון הבינלאומי, ניכר בבירור בשתי חזיתותיו באמצעות שילוב של האלמנטים המקוריים (כגון הארקרים והפתחים) עם המרפסות המקיפות את המבנה בשתי חזיתותיו הראשיות.

בהתאם להוראות תכנית השימור תא/2650, קיימת אפשרות לבינוי של עד חמש קומות וקומת גג בנסיגה. אופי התוספת המתוכננת במבנה מתייחס באופן זהה לשתי החזיתות הראשיות, ועל כן שמירה על שלמותו של המבנה דורשת תיאום ועקביות בין תוספת הבינוי לרחוב אלנבי לבין זו של רחוב טשרניחובסקי.

בהתאם לכך, ובהתחשב במאפייני הבינוי הקיימים, אנו ממליצים על תוספת נפח הבניה בקונטור הקומה הקיימת, גם מעל הנפחים הבנויים הקיימים בצידו של רחוב טשרניחובסקי, ככל שביטול ההפקעה יאפשר זאת.

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

מומלץ לבטל חלק משטח ההפקעה בכפוף להנחיות הבאות:

1. ביטול חלק משטח ההפקעה מכוחה של תכנית 664 עד גבול הארקר והמרפסות הבולטים בחזית רחוב טשרניחובסקי (27 מ"ר) בהתאם לסעיף 11.1 לתכנית השימור תא/2650, על-מנת לשמור על

התוכן	מס' החלטה
- אלנבי 41 - הגדרת מגרש דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה	09/07/2025 10 - 0015-25ב'

האלמנטים המקוריים של המבנה ולאפשר תוספת נפח בניה בקונטור הקומה הקיימת מעל הנפחים הבנויים הקיימים בצידו של רחוב טשרניחובסקי.

- השטח הנותר (17 מ"ר) יופקע לטובת הרחבת המדרכה בכדי לשמור על רצף הבינוי הקיים ועל מדרכה פנויה מכל בניה מעל ומתחת למפלס הקרקע, לרבות מעליות, מדרגות, מרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחר, ככל שקיימים, במטרה לאפשר מעבר הולכי רגל בצורה רציפה ונגישה.
- גבולות המגרש יוגדרו על-פי החלטת הועדה המקומית, לאחר ביטול ההפקעה בחלקה. שטח המגרש לאחר ביטול חלק משטח ההפקעה מכח תכנית 664 (27 מ"ר) וההפקעה מתת"ל 70א' (45 מ"ר) יהיה 500 מ"ר.
- תנאי לביטול חלק מההפקעה כאמור הינו הגשת בקשה להיתר בניה תוך שלוש שנים ממועד ההחלטה והוצאת היתר בניה לבקשה זו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-25ב' מיום 09/07/2025 תיאור הדיון :

יעל שטופלמן : מציגה את המגרש אלנבי 41 במצגת.
ליאור שפירא : ממליצים לבטל את החלק מההפקעה שהיה מסומן בתשריט הקודם בצבע הכחול של המגרש ע"פ חו"ד צוות.
בישיבתה מספר 0015-25ב' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לבטל חלק משטח ההפקעה בכפוף להנחיות הבאות :

- ביטול חלק משטח ההפקעה מכוחה של תכנית 664 עד גבול הארקר והמרפסות הבולטים בחזית רחוב טשרניחובסקי (27 מ"ר) בהתאם לסעיף 11.1 לתכנית השימור תא/2650ב, על-מנת לשמור על האלמנטים המקוריים של המבנה ולאפשר תוספת נפח בניה בקונטור הקומה הקיימת מעל הנפחים הבנויים הקיימים בצידו של רחוב טשרניחובסקי.
- השטח הנותר (17 מ"ר) יופקע לטובת הרחבת המדרכה בכדי לשמור על רצף הבינוי הקיים ועל מדרכה פנויה מכל בניה מעל ומתחת למפלס הקרקע, לרבות מעליות, מדרגות, מרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחר, ככל שקיימים, במטרה לאפשר מעבר הולכי רגל בצורה רציפה ונגישה.
- גבולות המגרש יוגדרו על-פי החלטת הועדה המקומית, לאחר ביטול ההפקעה בחלקה. שטח המגרש לאחר ביטול חלק משטח ההפקעה מכח תכנית 664 (27 מ"ר) ולאחר הפקעה מתת"ל 70א' (45 מ"ר) יהיה 500 מ"ר.
- תנאי לביטול חלק מההפקעה כאמור הינו הגשת בקשה להיתר בניה תוך שלוש שנים ממועד ההחלטה והוצאת היתר בניה לבקשה זו.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן