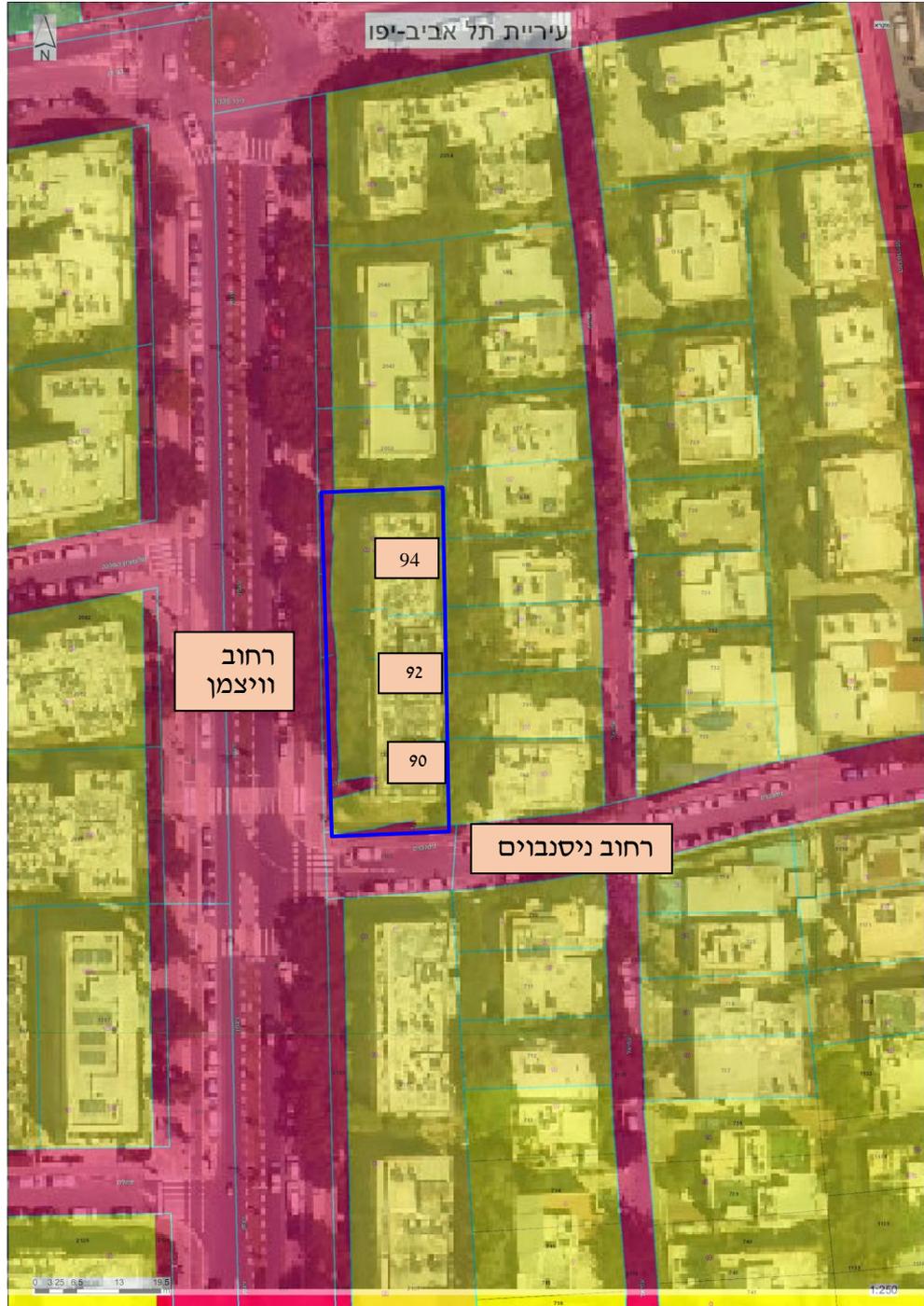


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

מיקום: רובע 4 תל אביב

כתובת: ויצמן 90-94



התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4881 - ויצמן 90-94	-
דיון בהתנגדויות	-

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	694-691	700,834

גוש 6212 חלקות 694-691

שטח התכנית:

1.046 דונם

מתכנן:

גיא כנען, 5V אדריכלים

יזם:

יובל חכשורי

בעלות:

דיירים מיוצגים ע"י יובל חכשורי

מצב השטח בפועל:

בניין משותף ק+3 למגורים

מדיניות קיימת:

תכנית 3729 א (רובע 4)

תכנית 122

מצב תכנוני קיים:

בניין טורי בן 4 קומות, בעל 3 כניסות העומד על 4 חלקות נפרדות ללא חפיפה בין גבולות החלקות לכניסות הנפרדות.

תב"ע תקפה תכנית רובע 4 תא/3729 א

יעוד קיים: מגורים ג

שטח התכנון: 1,045.884 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

איחוד של 4 מגרשים 691-694 ברחוב ויצמן (90-94) ושינוי קווי בניין

במצב הסטטורי הקיים, לפי חוות דעת אגף רו"פ, לא ניתן להגיש בקשה לחיזוק הבניין או להריסתו בטרם יבוצע אחוד המגרש והסדרתו על ידי תב"ע.

תיאור מטרות התכנון:

1. איחוד 4 מגרשים 691-694 המסדירים בניין קיים למגרש אחד

2. שינוי בקווי בניין במסלול חיזוק: קו בניין אחורי של חלקות 691,692,693 לקו בניין צידי 3 מטר. לא

תותר הבלטת ממדים מעבר לקו בניין.

3. שינוי בסעיף 413ב, תת סעיף 13.א.2 במסלול חיזוק: תותר הרחבת חדר המדרגות והמעלית עד לקו

בניין מזרחי (אחורי) 2 מטר.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4881 - ויצמן 90-94	-
דיון בהתנגדויות	-

4. הוראות בניה לבניינים חדשים יהיו בכפיפות מלאה להוראות התכניות התקפות עבור המגרש המאוחד.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
325	163	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
3400	1712	מ"ר	
48.8	40.91	אחוזים	זכויות בניה לקומה
510	428	מ"ר	
7	4	קומות	גובה
24.75	13.20	מטר	
58.63	46.22		תכסית
24	0		מקומות חניה

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
921 מ"ר		694-694

טבלת זכויות בניה (זכויות ייבדקו בשלב הגשת בקשה להיתר בניה כמוקבל)

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 694	מצב קיים חלקה 693	מצב קיים חלקה 692	מצב קיים חלקה 691	שטח החלקה/מגרש	
921 מ"ר	245 מ"ר	226 מ"ר	225 מ"ר	225 מ"ר	סה"כ זכויות בניה	אחוזים
369%	163%	163%	163%	163%	מ"ר	
3,400 מ"ר	399.35 מ"ר	368.38 מ"ר	366.75 מ"ר	366.75 מ"ר	אחוזים	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	זכויות בניה לקומה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	שטח שירות
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	שטח מרתף
7	4	4	4	4	קומות	גובה
(קרקע+6+גג)	(קרקע+3+גג)	(קרקע+3+גג)	(קרקע+3+גג)	(קרקע+3+גג)		
40	4	8	8	4	מספר יח"ד	
540 מ"ר	88 מ"ר	112 מ"ר	112 מ"ר	88 מ"ר	תכסית	
43.43 יח"ד לדונם	16.32 יח"ד לדונם	35.39 יח"ד לדונם	35.55 יח"ד לדונם	35.55 יח"ד לדונם	צפיפות	
24	0	0	0	0	מקומות חניה	

סה"כ יח"ד : 40
 צפיפות : $43.45 = 40/0.919$
 שטח ממוצע ליח"ד : 72.7
 מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר : 0
 מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 38
 מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 2
 מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 0

נתונים נפחיים :

התוכן	מס' החלטה
90-94 - תא/מק/4881 - ויצמן	-
דיון בהתנגדויות	-

מספר קומות : קומת קרקע + 5 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגה. סה"כ 7 קומות.
 גובה : 24.75
 תכסית : 58.63%
 קווי בניין : קדמי לרחוב וויצמן (מערב) קדמי - 3.5
 רחוב ניסנבוים (דרום) - 2.5
 צידי (מזרח) במסלול של תוספת 3.0
 צידי (צפון) במסלול של תוספת 3.00

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

במצב הסטטורי הקיים , לפי חוות דעת אגף רו"פ, לא ניתן להגיש בקשה לחיזוק הבניין או להריסתו בטרם יבוצע אחוד המגרש והסדרתו על ידי תביע .

מסיכום פגישה עם מחלקת הרישוי מיום 23.03.17 עלו המסקנות הבאות :

1. לא ניתן לתת תיק מידע אחד על ארבעת החלקות בגלל בעיה של קווי בניין.
2. המבקש יכול לקבל תיקי מידע נפרדים. אך בפועל הוא לא יוכל לקבל היתר בניה בגלל הבעיות של קווי בנין ושטחים עוברים בין החלקות ותקנון רובע 4.
3. לאור זאת נראה שהפתרון היחיד האפשרי הוא איחוד חלקות בהליך תביעי שיהיה תואם לתקנון רובע 4.
4. במקביל, יש לבדוק זכאות לתמ"א 38 בנוהל המקובל.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

תקן חניה יהיה בהתאם לתכנית 3729 א' (רובע 4).

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים) :

בכפוף לתכנית תא/3729 א' (רובע 4) ובכפוף להנחיות מרחביות.

זמן ביצוע :

לא מוגבל.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<p>זיהוי התכנית</p> <p>מספר התכנית: 507-0699897</p> <p>שם התכנית: וויצמן 90-94</p> <p>מגיש התכנית: יובל הכשורי ובשם חדיירים</p> <p>עורך התכנית: אדרי' גיא כנען</p> <p>5V אדריכלים</p>			
<p>סוג תוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p> <p><input type="checkbox"/> "ריגילחי" (שעוד לא הוסמכה)</p> <p><input type="checkbox"/> עצמאית</p> <p><input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת</p>			
<p>שם הרשות (בה חלה התכנית)</p> <p>תל אביב יפו</p>		<p>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</p> <p>תכנית כוללת בשטח חתכנית</p>	
<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרה</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p> <p>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p>			
<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>			
<p>מסמכים המצויים בקובץ התכנית</p> <p>מסמך מס' 62 (א) (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13), (14), (15), (16), (17) - שבו למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.</p> <p>מסמך מס' 62 (א) (א) - שבו למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.</p> <p>מסמך מס' 62 (א) (א) - שבו למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.</p>			
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>			

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף (א) (א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מאות הסעיף
	סעיף (א) (א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מאות הסעיף
+ איחוד חלקות	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א) (1)
+ קביעת קווי בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א) (4)
+ חוראות בינוי	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א) (5)

מספר ת.ד.	13-2-21	תאריך	13.7.2021
מספר ת.ד.	2438924	תאריך	13.7.2021

התאגדות
בית הדין
בג"ד

21758221

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
לאשר את התכנית להפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-21' מיום 21/07/2021 תיאור הדיון:

דניאל זולוטובסקי: תוכנית לאיחוד חלקות שהומלצה ע"י אגף רישוי ופיקוח. בזמנו היום הגיש בקשה להיתר בניה מכח תוכנית הרובעים, היות ומדובר בבנין אחד הבנוי על 4 חלקות הדבר לא התאפשר ולכן הומלץ ע"י אגף רישוי ופיקוח להביא את התוכנית לאיחוד חלקות כדי שאפשר לממש את הזכויות לבנין בין אם זה הריסה ובין אם תוספת בניה מכח תוכנית הרובעים. אדריכל גיא כנען מציג את התוכנית

אודי כרמלי: תוכנית שלוקחת מצב קיים מצב מוצע יש 4 מגרשים כלומר 4 חלקות. בפועל בנויים שם 3 בנינים 3 כתובות 90, 92, 94 כלומר 3 כניסות והם באים לעשות תמ"א. מה שמגיע לכאן הכנה לבקשה להיתר לאחד את זה לחלקה אחת בתוכנית, הם יצאו עם תוכנית למגרש האחד ויוכלו להגיש בקשה אחת לרישוי לבניה ע"פ תוכנית הרובעים בלי הקלות ותקבלו מגרש אחד.

אסף הראל: מה ההבדל אם היום עושים תמ"א

אודי כרמלי: הוא היה צריך להגיש 4 בקשות שהמבנה שלו בנוי בשלושה בנינים אין הלימה בין הבנינים למבנה החלקות ואז היתה בעיה.

אורלי אראל: אין תוספת זכויות.

דניאל זולוטובסקי: בונים בנין אחד ע"פ 3 כניסות.

בישיבתה מספר 0017-21' מיום 21/07/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את האיחוד ולהפקיד את התכנית בתנאי סיום הסדרת טבלאות איזון מול מחלקת הסדרי קרקע, ובתנאי תאום מסמכי התוכנית מול היועמ"ש ותיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4881 - ויצמן 94-90 דיון בהפקדה

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 1000 בעמוד 1536 בתאריך 22/11/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

26/11/2021	מעריב הבוקר
26/11/2021	מעריב
26/11/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אבא הלל 14 ר"ג 5250607	אלי וילצ'יק
ויצמן 90-94 תל אביב	פזית הוכמן

מלצה	מענה	טענה	
לדחות את ההתנגדות	<p>1. עפ"י הוראות תכנית רובע 4 ניתן להבליט ממ"דים מעבר לקו הבניין עד 3 מ' מגבול המגרש האחורי ו-2 מ' מגבול המגרש הצידי, וכן ניתן להבליט פיר מעלית עד 2 מ' מגבול המגרש. בתכנית זו, על אף שקו הבניין המזרחי הופך לקו בניין צידי כתוצאה מאיחוד החלקות, הבלטת הממ"דים הינה במרחק של 3 מ' וזאת בהתאם למצב החלקות ערב איחודן (כולל בחלקה הדרומית בה קו הבניין המזרחי במצב הקיים מוגדר צידי ובמצב מוצע הבלטת הממ"ד הינה במרחק של 3 מ' מגבול מגרש ולא 2 מ'). יצויין כי מאחר ומרבית החזית המזרחית כוללת הרחבות לטובת ממ"דים ומעליות, התכנית מתירה קו בניין 3 לכל אורך הבינוי על מנת לקבל קו חזית מוסדר ורציף.</p> <p>בבניה חדשה קו בנין הפונה לחלקות המזרחיות הינו 4.5 מ', בהתאם להוראות תכנית רובע 4 במגרשים פינתיים הגובלים בתכניות לבניה נמוכה.</p>	<p>1. התכנית כוללת תוספת זכויות ונפחי בניה בבניה חדשה כתוצאה מאיחוד החלקות, במסגרתן קו הבניין האחורי הופך לקו בניין צידי.</p>	<p>עו"ד וילצ'יק ב"כ בעלי הזכויות והדיירים ברחוב הרב עמיאל 21,23,25,27 וניסבויים 3</p>
לקבל את ההתנגדות בחלקה	<p>2. התכנית הינה בהתאם לתכנית רובע 4. הבינוי המוצע הינו עפ"י המצב הקיים הכולל 4 חלקות הבנויות בקיר משותף אשר גם לולא תכנית זו הבינוי המתקבל היה באורך זה ובהבלטות ממ"דים ומעליות אלה (ואף במרחק מצומצם יותר בחלקה הדרומית). עם זאת יובהר במסמכי התכנית כי קו הבניין המזרחי יהיה 4.5 מ'. בחלופה של תוספת על בניין קיים תותר הבלטת ממ"דים במרחק שלא יפחת מ-3 מ' מגבול המגרש והשלמת יתר מישורי הבניין עד לקו בינוי זה. כמו כן תותר הבלטת חדרי מדרגות/מעליות עד 2 מ' מגבול המגרש. בחזית המזרחית לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בינוי הן בבניה חדשה והן בתוספת על בניין קיים.</p>	<p>2. הבינוי מעצים את מסת הבניה לאורך 44 מ' ומייצר חומה כלפי בתי המגורים הגובלים אשר מאופיינים בנפחים מצומצמים הן במצב הקיים והן המצב המתוכנן. אין לאפשר הבלטות אלה במרחקים קרובים לבינוי בחלקות הגובלות.</p>	

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4881 - ויצמן 94-90	-
דיון בהפקדה	-

חו"ד צוות:

מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. קו הבניין המזרחי יהיה 4.5 מ'. בחלופה של תוספת על בניין קיים תותר הבלטת ממ"דים במרחק שלא יפחת מ-3 מ' מגבול המגרש והשלמת יתר מישורי הבניין עד לקו בינוי זה. כמו כן תותר הבלטת חדרי מדרגות/מעליות עד 2 מ' מגבול המגרש. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי הן בבניה חדשה והן בתוספת על בניין קיים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לאמור לעיל.
2. תנאי למתן תוקף יהיה חתימה על כתב שיפוי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-22ב' מיום 18/05/2022 תיאור הדיון:

גילה גינסברג: תוכנית לאיחוד חלקות בויצמן 94-90. מטרת התוכנית - לאפשר להוציא היתר בניה היות והבנינים בנויים בפועל בקיר משותף אינם עוקבים אחר מצב החלקות הקיים. לכן צריך איחוד חלקות בדומה לחלקות מדרום לבנינים הללו. התוכנית עושה איחוד חלקות וקובעת התאמה להוראות רובע 4.

עו"ד אלי וילציק: מייצג דיירם ברח' עמיאל וניסבאום. בנין רכבת שיושב על 4 חלקות ואנחנו נמצאים מאחוריו. אזור שמיועד לבניה נמוכה לפי רובע 4 וגם לפי התוכנית שבתוקף. הבנינים שאני מייצג אותם הם בנינים נמוכים והמבנה שיהיה לידם יהיה מבנה רכבת עם עוד 2 קומות. כך נוצר מצב של מרחק קצר מאוד יהיה מבנה של 6.5 קומות רכבת על יד הבתים הנמוכים שלנו זו תוצאה לא רצויה לנו. ההליך הטכני שאתם טוענים הוא לא ממש טכני כי המשמעות של החלקות הללו יוצר סיטואציה כי במקום שמול הבנינים שלנו יהיה קו בנין של אחורי 6 מ' בעצם מחברים את כל החלקות יחד זה יוצר חלקה שיושבת על מגרש פינתי וגורם לשני רחובות וקו הבנין האחורי הופך לצידי אם לא היו מחברים את החלקות הקו בנין האחורי היה 5 מ' והיום הצמצום הוא לא 3.5 מ'. הצימצום הוא גם לממ"ד ואח"כ למעליות כי יש קירווי לממדים 3 מ' אז כדי למצוא ובעצם מיישרים את קו הבנין אחורים ל 3.5 מ' קומות שמשפיעים על המבנים שלנו שקיימים מאחור. יש שתי חלופות אחת הריסה ובניה וחלופה שניה של חיזוק כנראה שהיום ילך על החלופה השניה לחיזוק. ס' מדובר הריסה ובניה מחדש זו תהיה אופציה שתתממש.

יש כאן חריגה מתוכנית רובע 4 מכיוון שהיא יוצרת זכויות בניה מעבר למה שמותר לעשות. תוכנית רובע 4 מאפשרת לאחד עד 2 חלקות ביחד. בתוכנית הזו מבקשים לאחד 4 חלקות לכן יש חריגה מתוכנית רובע 4 המשמעות שמוסיפים אחוזי בניה. תוכנית ברובע 4 היא תוכנית רווחית ואם לא מאחדים את החלקות יש קווי בנין שיש לשמור עליהם והם יוצרים את הנפח שמותר לבנות. אם מותר לאחד 2 חלקות אז מותר לבנות בנפח של שתי החלקות, שאיחדנו 4 חלקות יצרנו סיטואציה שבה הגדלנו את הנפח המותר לבניה והגדלנו זכויות בניה מעבר למה שרובע 4 מאפשרת ולכן לא ניתן לאשר את התוכנית הזו שהיא בחריגה. מעבר לכך צריך לשמור שיהיה מרחק של 4.5 מ' שרובע 4 קובעת לקו בנין במקרה של בניה והריסה מחדש. בעבר הבנינים שלנו בקשו לבנות ממ"דים בחריגה לקו בנין והיום התנגד לבקשה שלנו להרחיק את הממ"דים מעבר לקווי הבנין וגם הצליח בהתנגדותו ולא הצלחנו לבנות ממ"דים מעבר לקווי הבנין היום המצב הוא הפוך הוא לוקח את הבנין הגבוה מלכתחילה ומבקש הקלה בקווי בנין ומתקרב אל הבנינים שלנו 3 מ' 21 מ' למעליות ואם הועדה תאשר זה הרצחת וגם ירשת כלומר הוא דאג לכך שנהיה רחוקים ממנו ועכשיו שאנחנו רחוקים הוא יכול להתקרב אלינו. לכן אין לנהוג כאן איפה ואיפה וכפי שנהגו בנו כך צריך לנהוג ביזם. מהבדיקה שלנו אפשר לעמוד בקווי הבנין המותרים גם על ידי בניית ממ"דים קטנים יותר שעדין עומדים בתקן של הממ"ד. בבדיקה שלנו 9 ברוחב של 1.7 מ' אפשר ליצור קו בנין 4.4 כלומר יהיה ממ"ד תקני ומרחק של 4.4 ולכן אין שום חובה להגיע ל 3. ישנם מס' החלטות ועדות ערר שצרפנו בהתנגדות שלנו כאשר מדובר בבנין של 7, 8 קומות אז גם אם יש תמריצים מותר לתת אותם צריך שלא תהיה חסימה מהותית בעקר בבנינים רכבת ולכן אפשר להקטין את הקומה ואפשר להרחיק את קווי הבנין. הבינוי הזה לא מתאים לאזור הזה. ברוחב ויצמן המחירים עלו ליצור עוד 26 יח"ד על 24 זה כלכלי ולכן אפשר להפחית ביח"ד. זה פרויקט כלכלי גם כך.

גיא כנען 5V אדריכל של היזם: (מציג במצגת) -יש 4 חלקות. רובע 4 בתוספת ממ"ד מאפשרת מרחק של 3 מ' וזה בדיוק מה שאנחנו מבקשים. בהרחבת חדר מדרגות מבקשים להוסיף מעלית המתאפשרת במרחק של 2 מ' זה מה שבקשנו. הדבר שנטען בין הרווח לממ"ד לחדר מדרגות (מסמן במצגת) על מנת שלא ליצור מבנה עם חזית "שיניים" יישרנו את קו החזית על מנת להגיע לחזית אחידה ויש הרחבה שאם היינו נצמדים להוראות התוכנית של רובע 4 אז רק במקומות הללו זו הבקשה היחידה מעבר. הבנין נבנה בשנות 50 ויש הנחיה אחרי הבניה לאחד את החלקות וזה שלא אוחדו זו טעות הסטורית. הבנין נמצא ברח' ראשי

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4881 - ויצמן 94-90
-	דיון בהפקדה

ויצמן שאפשר להגיע עד 9 קומות בניה גבוהה. לכן מה שמבוקש הוא פחות מהנפח המותר שהיינו יכולים לבנות.

גילה גינסברג: מרבית הטענות מדברות על סעיפים ברובע 4 שהיא מאושרת ותקפה. על אף שהיה ניתן לקבוע ממ"דים במרחק של 2 מטר בעקבות האיחוד שהתכנית מייצרת וקו הבניין האחורי והפך להיות צידי, התוכנית קובעת את המרווח של הממ"דים כאילו הם בקו בנין אחורי דהיינו 3 מ'. המעליות הם לפי הוראות התוכנית והדבר היחידי הוא גישור בחזית אחורית על מנת ליצור חזית רציפה במקטעים בודדים להשלמה של קו בנין 3 מ'. בבניה חדשה הוראות רובע 4 חלות ללא שום שינוי. למען הסר ספק ממליצים לקבוע כי אין בתוכנית הנוכחית תוספת זכויות בניה ביחס למצב זכויות הבניה התקפות ערב אישור תוכנית זו.

דורון ספיר: ההמלצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט קו הבניין המזרחי יהיה 4.5 מ'. בחלופה של תוספת על בניין קיים תותר הבלטת ממ"דים במרחק שלא יפחת מ-3 מ' מגבול המגרש והשלמת יתר מישורי הבניין עד לקו בינוי זה. כמו כן תותר הבלטת חדרי מדרגות/מעליות עד 2 מ' מגבול המגרש. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי הן בבניה חדשה והן בתוספת על בניין קיים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לאמור לעיל.

תתווסף לתקנון התוכנית הוראה לפיה אין בתוכנית כדי להוסיף זכויות בניה מעבר לזכויות הבניה התקפות ערב אישור תוכנית זו.

חיים גורן: הם טענו שאפשר לאחד רק 2 חלקות והמתנגד טוען שבתוכנית מאחדים 4 חלקות מה הנכון הראלה אברהם אוזן: לכן אנחנו מכינים תוכנית. תוכנית הרובע מאפשרת איחודי חלקות במקרים מסוימים והמקרה הזה לא עונה להוראות התוכנית הרובע וזו הסיבה שהכנו תוכנית. אלי וילצ'יק: לכאורה מקבלים את ההתנגדות בחלקה אבל ההתנגדות מתקבלת לענין הריסה ובניה ל-4.5 מ' לכן זה עדיין לא הולך למה שאני מבקש. הדבר השני לא התקבלה ההתנגדות בענין קו הבנין פעם אחת הפכו 5 מ' ל-3 מ' ואח"כ 3 מ' לממ"דים ומיישרים לפי הממדים רוצים לעשות הטבה לממ"ד ואז עושים לכל הבנין שזה לא נכון. זו לא החלטה נכונה וצריך להרחיק לפחות במטר ועדין הפרויקט נשאר כלכלי וצריך להקל על הבנינים שנשארים מאחור שהם בנינים נמוכים ואין להם אפשרות להתפתח אחרת. דורון ספיר: אני ממליץ לקבל את המלצת הצוות.

בישיבתה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתנאים הבאים:

3. קו הבניין המזרחי יהיה 4.5 מ'. בחלופה של תוספת על בניין קיים תותר הבלטת ממ"דים במרחק שלא יפחת מ-3 מ' מגבול המגרש והשלמת יתר מישורי הבניין עד לקו בינוי זה. כמו כן תותר הבלטת חדרי מדרגות/מעליות עד 2 מ' מגבול המגרש. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי הן בבניה חדשה והן בתוספת על בניין קיים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לאמור לעיל.
4. תוסף לתקנון התוכנית הוראה לפיה אין בתוכנית כדי להוסיף זכויות בניה מעבר לזכויות הבניה התקפות ערב אישור תוכנית זו.
5. תנאי למתן תוקף יהיה חתימה על כתב שיפוי.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי