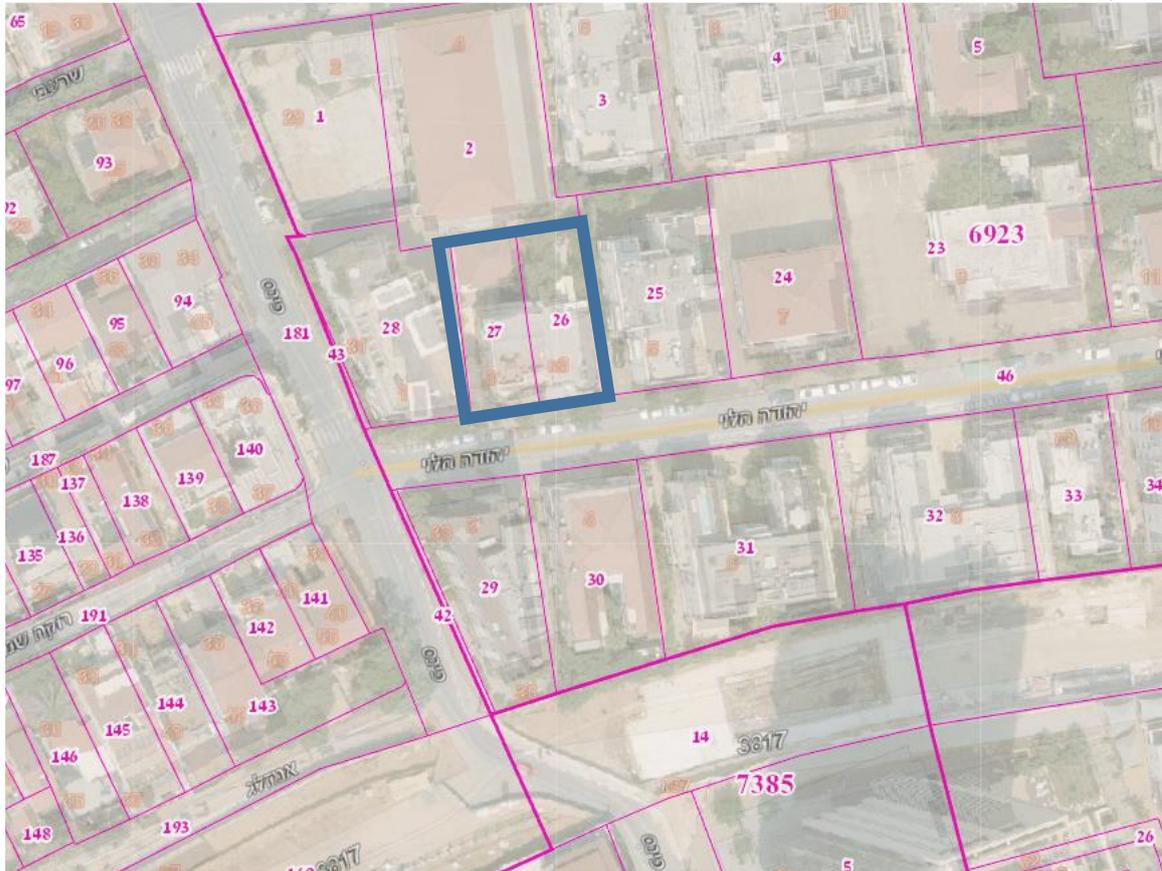


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:



כתובת:

יהודה הלוי 3, יהודה הלוי 3א תל אביב יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6923	מוסדר	חלק	27	
6923	מוסדר	חלק	26	

שטח התכנית:

יהודה הלוי 3 גוש 6923 חלקה 27: 280 מ"ר
יהודה הלוי 3א גוש 6923 חלקה 26: 280 מ"ר

מתכנן: אדריכלית תמר פרצוב

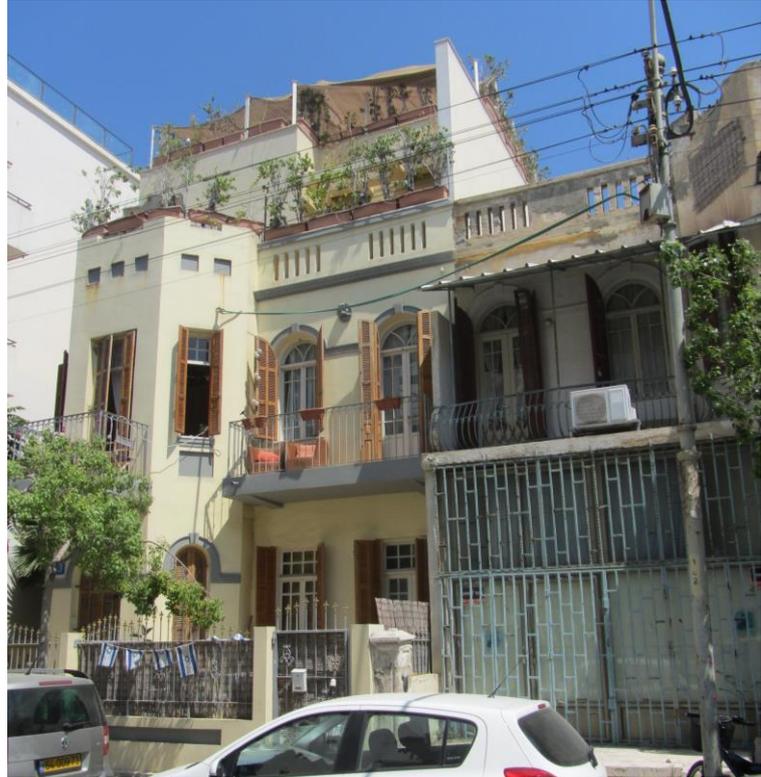
יזם: יוסי בלוך וגלי ליברמן

בעלות:

יהודה הלוי 3: יוסי בלוך וגלי ליברמן
יהודה הלוי 3א: ישראל משה יעקב

מצב השטח בפועל :

מבנה בן 2 קומות במקור + קומת גג חלקית .
המבנה הקיים משמש למגורים ומסומן כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות בתכנית תא/ 2650 ב'.
המבנה עבר שימור לפני אישור תכנית השימור.

**רקע:**

המבנה המכונה הבית הארוך, תוכנן על ידי האדרי' ויקטור גחון, בסגנון אקלקטי ונבנה בשנות ה-30 של המאה ה-20. הבית נבנה על חלקה אחת שנחלקה ל-2 חלקים שווים, כך שבכל חלק מתוכנן בית בנפרד הדומה במדויק לחלק הצמוד בתמונת ראי. שני החלקים מהווים בצורתם בית אחד. ומשמש כבית מגורים בן 2 קומות. במהלך השנים נוספה לו קומה בנסיגה והיום חציו בן 2 קומות וחציו בן 2 קומות ובניה על הגג. המבנה הוכרז לשימור במסגרת תוכנית השימור 2650ב'.

בעקבות אישור תכנית השימור 2650ב', בעל המבנה דאז הגיש תביעה לירידת ערך בגין תכנית השימור בטענה כי תכנית השימור מונעת ממנו מימוש זכויות הבניה ע"פ תכנית ס' בהקלה לשתי קומות. בתאריך 02.02.2011 התקיימה פגישה בין נציגי העירייה (אגף הכנסות מבניה, מחלקת השימור ומדור מידע תכנוני) לבין בעל המבנה כאשר בסיכום פגישה זו נציגי העירייה המליצו על הכנת תכנית בסמכות וועדה מקומית לשינוי הוראות העיצוב של תכנית השימור לצורך תוספת קומה למבנה ולהשלמת הבניה על הגג לכדי 150 מ"ר כאשר תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה ביטול התביעה לירידת ערך. בשנת 2014 התכנית עברה פורום תכנון מצומצם בעקבותיו החלו בקידום התכנית. בשנת 2017 נחתם הסכם מכר בו הומחתה זכות תביעת 197 לקונים. ביוני 2019 נחתם הסכם פשרה עם הבעלים המקוריים והקונים, בעקבותיו נמחקה תביעת 197 והערר שהוגש לוועדת הערר, בהסתמך על קידום ואישור התכנית. במהלך קידום התכנית, הסתבר כי תכנית "ס" אינה חלה על המבנה ולפיכך, בהסכמה עם הקונים הוחלט שהתוספת על הגג תהיה מניוד שטחי הבנייה שתכנית 2650ב מאפשרת מתחת לכניסה הקובעת ועל תיקון הסכם הפשרה. זאת ועוד, בעת קידום התכנית נמצא שיש מבנה בחלק האחורי בשטח רשום של כ-71 מ"ר, שמשמש ליחידת מגורים ללא היתר הרשום כיחידה נפרדת במסמכי הבית המשותף ושאינו בעל ערכים לשימור. לאחר בדיקת והמלצת מחלקת השימור, נוכח החשיבות בשימור המבנים שנקבעו לשימור ומאחר והמבנה מאחור אינו נצפה מהרחוב ואינו משפיע על פיתוח המגרש, איכלוס תוספת הבנייה המוצעת בתכנית לא יותנה בהריסת המבנה האחורי.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית בהתאם לרוח תכנית השימור.

מצב תכנוני מאושר:

תוכניות תקפות: 1200, ע, 2650 ב' תכנית לשימור מבנים ואתרים.
יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד, עם מבנה לשימור אקלקטי מתכנית 2650
שטח התכנון: 280 מ"ר

מצב קיים בפועל:

חלקה 27 (יהודה הלוי 3): קומת קרקע 100 מ"ר. קומה א' 111 מ"ר. קומה ב' 83 מ"ר. סה"כ 294 מ"ר
חלקה 26 (יהודה הלוי 3א): קומת קרקע: 104 מ"ר. קומה א': 111 מ"ר. סה"כ 215 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:מטרת התכנית:

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור שברחוב יהודה הלוי 3 ו-3א, קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י מימוש זכויות בניה תת קרקעיות לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ד' בתכנית השימור 2650 ב'.

עיקרי התכנית:

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב יהודה הלוי 3,3א בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. זכויות בנייה:
 - 2.1 תוספת בנייה להשלמת הבנייה הקיימת על הגג ותוספת קומה רביעית חלקית מעליה. על ידי ניוד שטחים מתת הקרקע
 - 2.2 תוספת 5% שטח שירות עבור מעלית.
3. שינוי הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספת הבניה בהיקף של קומה שלישית מלאה וקומה רביעית חלקית.
4. קביעת קווי בנין על קרקעים לתוספת הבינוי בקומה השלישית והרביעית החלקית ובהתאם לנספח הבינוי.
6. הקמת מעלית ומעברי גישה מבניה קלה (סבכה), הריסת חלקים מקומה חלקית קיימת, סגירת מרפסות בחזית אחורית באישור ובהתאם להנחיות מחלקת השימור ותוכנית השימור 2650 ב'.
7. הסרת הגדר בחזית המבנה לשם יצירת חזית אחידה כלפי הרחוב.



טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים	נתונים	
יהודה הלוי 3 - חלקה 27	יהודה הלוי 3א' - חלקה 26			
קיים + 81.1 מ"ר	קיים + 164.1 מ"ר	בהתאם למבנה הבנוי בפועל 294 מ"ר (חלקה 27) 215 מ"ר (חלקה 26)	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה
375.1 מ"ר	379.1 מ"ר		סה"כ	
2 קומות + 2 קומות. קומה מלאה וקומה בנסיגה.		2 קומות + קומה חלקית (דירת גג בנסיגה)	קומות	גובה
17.15 מ'	13.15 מ'	מטר		
ללא שינוי	לפי המבנה לשימור הקיים			תכסית
ללא שינוי	לפי המבנה לשימור הקיים			קווי בנין
ללא שינוי	לפי הקיים			מס' יח"ד
150 מ"ר לכל דירת גג	1+ דירת גג	לפי הקיים		גודל יח"ד

החלטת וועדת שימור 1901 מתאריך 26/5/19 :

הוועדה ממליצה לקדם תכנית לאישור הוועדה המקומית למבנה כולו (שתי החלקות) בתנאי התאמת עיצוב תוספת הבניה למבנה הקיים באישור מחלקת השימור.

ביוני 2018 התקבלה חו"ד מהיועמ"ש של הועדה המחוזית לפיה כל תוספת בנייה על מבנים לשימור בהגבלות מחמירות, תהיה בסמכות מחוזית. חוה"ד התייחסה למבנים לשימור מחמיר בתכנית השימור 22650.

לאחר בדיקת נושא הסמכות בשנית מול היועמ"ש של הועדה המקומית, ניתנה חו"ד ביוני 2020 לפיה הגם שמדובר במבנה לשימור שלא בהגבלות מחמירות עליו מוסיפים בינוי ו/או זכויות מעבר לתכניות התקפות הרי שמדובר בתכנית בסמכות מחוזית.

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

מסמך לבדיקה	תא \ 5000	מצב מוצע	התאמה +\-	הערות \ הסבר
תשריט אזורי ייעוד	502	+	+	
אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת:		+	+	
סימונים נוספים בתחום התכנית:		+	+	
הוראות התכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	0.87	±-3	+ יידרש מסמך מדיניות אלא אם כן התוכנית מוסיפה זכויות בהיקף 0.5 רח"ק
	רח"ק מירבי:	0.87	±-3	
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התכנית:		+	
	מספר קומות מקסימאלי:	עד 4 קומות	+	
נספח אזורי תכנון	502	+	+	
הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:				
הוראות התכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	רחובות יתוו בהמשך לרחובות הקיימים, ישמרו מאפייני המרקם ההיסטורי ובכלל זה גודל המגרשים האופייני	ללא שינוי	
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	בקרב רכבת קלה קו אדום	+	

ח"ד צוות התכנון (מוגש ע"י יישום השימור):

ממליצים לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית, נוכח העדר הסכמת כל הבעלים במבנה ביהודה הלוי 3א (חלקה 26) והחשיבות התכנית ותרומתה לשימור בפועל של המבנים.

ממליצים לוועדה המקומית להעביר את התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. חתימת הבעלים בחלקה 27 על הסכם פשרה מתוקן, הכולל התחייבות לשימור המבנה ואישור וועדת הפשרות את הפשרה המוצעת כתנאי להעברת מסמכי התכנית למחוז.
2. עיצוב תוספת הבנייה על הגג המוצגת הינה למטרות הצגה בלבד. תאום, תכנון ואישור התוספת, כולל הגאומטריה, החומרים והפרופורציות יעשו מול מחלקת השימור, במסגרת היתר הבנייה.
3. סיום תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-22' מיום 14/09/2022 תיאור הדיון:

שרון טרייגר: מבנה לשימור אקלקטי המכונה הבית הארוך. תוכנית בסמכות מחוזית להשלמה קומה שלישית קיימת ותוספת קומה חלקית מעליה מניוד שטחים מהמרתף. תמר פרצ'וב: מציגה את התוכנית.

דורון ספיר: למה התוכנית לא בשימור מחמיר?

שרון טרייגר: זה שימור לא בהגבלות מחמירות כך נקבע בתוכנית השימור מבחינת הניקוד.

דורון ספיר: זה מוזר

ירמי הופמן: בחלוקה לקטגוריות ניסינו להתייחס למבנים שיש להם גג מאוד שטוח עם אופציות בניה יחסית קלה למימוש לאפשר את הבניה במקום וניסנו להקטין את כמות המבנים בהעברת זכויות כדי לא להעמיס על העיר בהיקף זכויות גדול מידי. זה היה השיקול המרכזי.

שרון טרייגר: חשוב לציין כי התוספת תעשה על שני המבנים. מדובר ב-2 חלקות עם שני בנינים בקיר משותף שנבנו בעת ובעונה אחת כמבנה ראי אחד של השני. אנחנו מבקשים שהוועדה תכנס כמגישה על מנת שנבצע שימור אחיד של שני המבנים עם תוספת אחידה ולכן אנחנו ממליצים לוועדה להיכנס כמגישה לתוכנית.

ירמי הופמן: התוספת שמוצגת בהדמיה היא לא העיצוב הסופי שממליצים עליו ולכן בשלב ההיתר הבניה תהיה תוספת אחרת. לא רצינו לעצור תוכנית

אופירה יוחנן וולק: התוספת האם היא תהיה מנותק והאם האנשים יבינו את ההבדל.

ירמי הופמן: התוספת תהיה רגועה וזאת תראו בשלב ההיתר.

בישיבתה מספר 0026-22' מיום 14/09/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון בהפקדת התכנית לוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. הצטרפות הוועדה המקומית כמגישת התכנית.
2. חתימת הבעלים בחלקה 27 על הסכם פשרה מתוקן, הכולל התחייבות לשימור המבנה ואישור וועדת הפשרות את הפשרה המוצעת כתנאי להעברת מסמכי התכנית למחוז.
3. עיצוב תוספת הבנייה על הגג המוצגת הינה למטרות הצגה בלבד. תאום, תכנון ואישור התוספת, כולל הגאומטריה, החומרים והפרופורציות יעשו מול מחלקת השימור, במסגרת היתר הבנייה.
4. סיום תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חיים גורן