

התוכן	מס' החלטה
59 תא/מק - 4944 - מאזה 59 דיון בדיווח התנגדות מה"ע	16/08/2023 3 - - 0015-23

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

**תא/מק - 4944 - מזא"ה 59**

**מיקום:**

רחוב מזא"ה 59 תל אביב



גבולות התכנית:

- מצפון: חלקה 3 גוש 7103 (אוליפנט 8)
- ממזרח: חלקה 66 גוש 6941 (מזא"ה 61)
- מדרום: רחוב מזא"ה
- ממערב: חלקה 64 גוש 6941 (מזא"ה 57)

**כתובת:**

- תל אביב - יפו
- שכונת לב תל אביב
- מזא"ה 59

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6941	שומה	חלק מהגוש	65	-

שטח התכנית: 696 מ"ר

**מתכנן:**

מסטר-גל אדריכלים בע"מ

**יזם:** חברת הגמל לעובדי האוניברסיטה העברית בע"מ

**בעלות (כולל זכויות התביעה לפי סעיף 197):** חברת הגמל לעובדי האוניברסיטה העברית בע"מ

**מצב השטח בפועל:**

במגרש בניין מגורים בן 3 קומות, ללא מרתף, 3 יח"ד בקומה, סה"כ 9 יח"ד.  
המבנה הוקם בשנת 1933 בתכנון האדריכל מרדכי רוזנגרטן ובנוי בסגנון הבינלאומי.  
מה הסטטוס השיפוץ? טרם בוצע?

**מדיניות קיימת:**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית בהתאם לרוח תכנית השימור תא/2650-ב'  
המאושרת.

**מצב תכנוני קיים:**

**א. תב"עות תקפות**

2650-ב – שימור מבנים ואתרים בתל אביב (2008)  
44 – תכנית כללית לדרום ת"א (1941)  
ע – תכנית "ע" מרתפים (1985)  
2710 – הקמת מעליות בבניינים קיימים (1997)

**ב. יעוד קיים:**

אזור מגורים א' (לפי תכנית 44)

**ג. שטח מגרש:**

696 מ"ר

**ד. זכויות בניה (ע"פ תכנית 44 + 2650-ב'):**

126% עיקרי (3X42%) - 877 מ"ר

ותמריצי שימור בהתאם לנספח ד' בתכנית 2650-ב'.

**ה. יח"ד/צפיפות**

לפי 44 12.5

**ו. נתונים נפחיים לפי 44 + 2650-ב'**

מספר קומות: 3 קומות מלאות מעל פני הקרקע וקומת גג חלקית

גובה: 3 קומות + גג חלקי  
תכסית: עד 60% משטח המגרש.  
קווי בניין: לחזית רחוב מזא"ה – 4 מ' או לפי הבניין הקיים  
קווי בניין צידיים – 3 מ' או לפי הבניין הקיים  
קו בנין אחורי – 5 מ' או לפי הבניין הקיים + ניתן לצמצם עד 3 מ'  
קומת הגג: קומת גג חלקית עפ"י תכנית השימור

#### **עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

בהסכם פשרות שנחתם בין בעלי המגרש והוועדה המקומית תל אביב סוכם על קידום תב"ע נקודתית לתוספת קומה למגורים, ובהתאם לכך תוספת זכויות. בהתאם לכך מוצעת תכנית זו שמטרתה שינוי הוראות בינוי בתכנית 2650 ב' באופן שיתיר קומה טיפוסית נוספת, וכן התרת תוספת זכויות בניה על קרקעיות לשם הקמת קומה זו, וזאת באמצעות העברת זכויות לא מנוצלות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

#### **מצב תכנוני מוצע:**

בית ספריאל הוקם בשנת 1933 בשכונת "רמדן", עפ"י תכנונו של האדריכל מרדכי רוזנגרטן, כמבנה מגורים בן 3 קומות בסגנון הבינלאומי. המבנה לשימור מתוקף תכנית 2650 ב' וממוקם בחיץ של אזור ההכרזה של אונסק"ו " העיר הלבנה".

#### **מטרות התכנית:**

עידוד השימור ושיפוץ המבנה לשימור על ידי קביעת הוראות בינוי ועיצוב, הכוללות:  
- התרת הקמת קומה נוספת מעבר למותר בתכניות התקפות ע"י העברת זכויות מקומת המרתף, כך שסך הקומות במבנה יהיו 4 קומות (כולל קומת הגג החלקית).



#### עיקרי התכנית:

1. התרת קומה נוספת מעבר למותר עפ"י תכניות תקפות, סה"כ 5 קומות- כולל קומת גג חלקית. (מתוקף סעיף 62א' 4(א))
2. ניווד שטחים עיקריים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. (מתוקף סעיף 62א' 9)
3. ניווד זכויות בניה בין הקומות השונות במבנה. (מתוקף סעיף 62א' 9)
4. תוספת צפיפות כך שיותר סה"כ 20 יח"ד (מתוקף סעיף 62א' 8)
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב לבניין, כולל עבור מרתפים וחנייה תת קרקעית. (מתוקף סעיף 62א' 5, סעיף 62א' 9)
6. קביעת הנחיות ותנאים לשימור המבנה.
7. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים במרתף 1-
8. הגדלת תכסית קומות המרתף.

#### הוראות בינוי

##### 1. גובה ומספר קומות על קרקעי

- א. תותר בניית 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.
- ב. גובה הקומות החדשות יהיה בהתאם לגובה הקומות הקיימות בבניין.

#### מס' קומות תת קרקעי:

תותר הקמת עד 4 קומות מרתף החורגות מקו הבניין עד גבול המגרש.

#### 2. קווי בניין:

##### על קרקעי:

קווי הבניין יהיו בהתאם לבניין הקיים וכמסומן בתשריט הבינוי.  
הנסיגה בקומת הגג בחזית הקדמית בהתאם למסומן בתשריט הבינוי.

**תת קרקעי:**

קווי הבניין במרתפים יהיו בהתאם למסומן בתשריט הבינוי ועד גבול המגרש המזרחי תוך שמירה על 15% חלחול לפחות.

**3. מרפסות:**

- א. תותר הקמת מרפסות בקומות החדשות התואמות לקונטור המרפסות הקיימות.
- ב. שטחים עבור המרפסות יהיה בהתאם לשטחים המצוינים בטבלה 5 ועל פי המפורט להלן, ובכפוף להנחיות העיצוביות: תותר מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר מכוח תקנות התכנון והבניה.
- ג. שטח זה ייועד למרפסות בלבד שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
- ד. תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין.
- ה. קו מרפסות אחורי כמסומן בנספח הבינוי.
- ו. לא תותר הבלטת מרפסות בחזיתות צד.

**4. חניה:**

- א. החניה תוסדר במרתף חניה תת קרקעי.
- ב. הכניסה לחניון תעשה באמצעות מעלית חניה שתמוקם במרווח הצידי המזרחי, בתאום עם המחלקת השימור ומחלקת התנועה.
- ג. לשם תכנון חניון אוטומטי מלא, יידרש שחרור עשן לחרום, בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ומחלקת השימור.
- ד. תקן החניה למגורים, עבור דירות חדשות בלבד, יהיה 1:0.5 או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הנמוך מבניהם.

**5. מרתפים:**

- א. שטח קומות המרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש במטרה לאפשר חלחול מי נגר.
- ב. תותר הקמת מרתפים כמה קומות? החורגים מקונטור הבניין הקיים כולל קומת המרתף העליונה.

**6. שימושים:**

מעל הקרקע - מגורים  
בקומת הקרקע – יותרו גני ילדים  
בתת הקרקע – שטחי שירות וחניות.

**7. הנחיות מיוחדות:**

תיאסר הצמדת גינות ויציאה לחצרות מיחידות הדיור בקומת הקרקע. תתאפשר יציאה לחצר במידה וקומת הקרקע תשמש גן ילדים.

**8. שמירה על עצים בוגרים**

- התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור, יעודי "עצים לכריתה".
1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום.
  2. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או לכריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.

**9. שימור**

שימור הבניין הקיים יהיה ע"פ תיק התיעוד מאושר של המבנה ובהתאם להוראות תכנית השימור ומחלקת השימור בעיריית תל אביב.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים	
877 מ"ר (126%) – לפי תכנית 44 תמריצי שימור (2560ב'): <ul style="list-style-type: none"> <li>כ-227 מ"ר לניוד מתת הקרקע אל מעל הקרקע</li> <li>כ-285 מ"ר תמריץ לבניה על הגג</li> </ul>	877 מ"ר (126%) – לפי תכנית 44 תמריצי שימור (2560ב'): <ul style="list-style-type: none"> <li>מ"ר 341 בתת קרקע</li> <li>כ-285 מ"ר תמריץ לבניה על הגג</li> </ul>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
20	12.5 + בנייה על הגג מתמריץ בנייה על הגג		מספר יח"ד
71	ל"ר	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
4 + קומת גג חלקית	3 + קומת גג חלקית	קומות	גובה
ללא שינוי	קדמי: לפי הבניין הקיים או 4 מ' צידי: לפי בנין קיים או 3 מ' אחורי: לפי בנין קיים או 5 מ'+ ניתן לצמצם עד 3 מ'	מ'	קווי בניין
7	תקן		חניה

**ועדת שימור:**

התכנית נידונה בוועדת שימור בתאריך 23.12.19 ובה המליצה הועדה לקדם את התכנית לדיון בתנאים הבאים: תנאי להפקדה בפועל של התכנית הוא התחייבות להסרת התביעה ותנאי למתן תוקף לתביעה הוא הסרה בפועל של התביעה.

**ח"ד צוות:** (מוגש ע"י יישום השימור)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650ב
2. תנאי להפקדה כתב התחייבות מתן כתב שיפוי בגין תכנית זו לאי תביעה ע"פ סעיף 197.
3. השלמת תיאום תכנון מול מחלקת השימור.
4. תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-21ב' מיום 08/12/2021 תיאור הדיון:**

שרון טרייגר: מציגה את המבנה. מדובר במבנה לשימור בינלאומי בן שלוש קומות ובניה על הגג. במסגרת הסכם פשרה הוחלט לקדם תכנית שמעבירה שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע, לתוספת קומה מעבר לתכניות התקפות וזהו דיון בהמלצה להפקדת התכנית במחוז. תוכנית היא בסמכות מחוזית. אורלי אראל: ההיקף שמעלים בתת הקרקע לעל הקרקע חשוב לציין. דני מסטר: מציג את התוכנית.

דורון ספיר: הנושא היה בוועדת שימור שהמליצה לקדם את הנושא לוועדה. יש תנאי של הסרת התביעה. שרון טרייגר: הם חתמו על הסכם הפשרה שאושר על ידי וועדת הפשרות ולכן אין צורך בתנאי.

**בישיבתה מספר 0024-21' מיום 08/12/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים :

1. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 22650
2. תנאי להפקדה כתב התחייבות מתן כתב שיפוי בגין תכנית זו לאי תביעה ע"פ סעיף 197.
3. השלמת תיאום תכנון מול מחלקת השימור.
4. תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אסף הראל

**הנדון: הגשת התנגדויות מהנדס העיר לתכנית תא/4944 - מזא"ה 59, 507-0731646.**  
עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראות לעניין :

**תנאים להיתר אכלוס**

1. אישור מה"ע או מי מטעמו בדבר סיום בפועל של עבודות השימור במגרש.
2. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט, ככל שיימצא מאתר מורשה.
3. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת היתר.
4. אישור ביצוע מיגון ככל שיידרש, בהתאם לתוצאת דיגום גזי קרקע.
5. אישור שמיגון קרינה ככל שנדרש, ואישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.
6. תעודות שקילה ואישור מחזור ופינוי פסולת בניין, מאתרים מורדים ע"י המשרד להגנת הסביבה, יועברו לאגף רישוי ופיקוח בנייה

הטעמים להתנגדות הינם כדלקמן :

נוהל מבא"ת 2023 עקרונות לעריכת תכנית - פורסם במרץ 2023 לאחר הגשת התכנית דן לועדה המחוזית ולאחר ההמלצה על הפקדתה בועדה המקומית.

נוהל מבא"ת כולל שינויים באופן כתיבת התכניות ודורש עבודת הכנה כדי להתאים את הליך התכנון הקיים אל ההנחיות החדשות בנוהל.

עם זאת לעניין תנאים לאכלוס/תעודות גמר, הנוהל לא קבע בשום מקום כי לא ניתן לקבוע תנאים לאכלוס/תעודות גמר כפי שנעשה עד היום שכן תנאים אלו מאפשרים לועדה המקומית לוודא כי אכן מולאו בפועל כל התנאים לפתיחת בקשה להיתר.

הנוהל, במטרה לייעל ולפשט את אופן כתיבת התכניות, קובע כי כל התנאים בהליך הרישוי ייקבעו בסעיף "תנאים בהליך הרישוי" ואילו המידען בשלב תיק המידע אמור לפרט באיזה שלב יידרש התנאי המסויים- כל תנאי על פי אופיו. ודוק הנוהל עוד קובע במפורש כי התנאים יוכלו להיות תנאים לפתיחת בקשה להיתר, תנאים לתחילת עבודות ותנאים לתעודת גמר (ראו סעיף 6.2.3. תנאים בהליך הרישוי בנוהל החדש).

קרי, החלטת הועדה המחוזית לפיה בשל נוהל מבא"ת החדש יש למחוק את כל התנאים לאכלוס מהתקנון ולהסירם באופן מוחלט אינה נכונה ולא עולה מהנוהל.

ויובהר, לביטול סעיף זה השלכות רבות שלא נעמוד על כולן בהתנגדותנו זו, אך לעניין שימור מבנים, ההשלכה של ביטול סעיף זה הינה עצומה. משמעותה בעצם אי הבטחת שימור המבנה בפועל. הדבר עומד בניגוד גמור למהותן של תכניות לשימור מבנים שתכליתן הראשית ולרוב היחידה, הינה שימור המבנה שנמצא ראוי לשימור.

וכאן המקום להבהיר ההוראה לגבי שימורו בפועל של המבנה כתנאי לאכלוס לקוחה מהוראותיה של תכנית השימור העירונית 2650ב, אשר קבעה ברחל ביתך הקטנה כי בתכניות המניידות זכויות משימור הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות את היתר לאכלוס במבנים בתחום התכנית בשימורו בפועל של המבנה לשימור. וראו מתוך תכנית השימור:

**10.7.2 תנאים בתהליך אישור של תכנית מפורטת להעברת זכויות בניה ולמימושה.**

**א. תנאים להפקדת תכנית מפורטת**

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הפקדת תכנית מפורטת להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור במתן כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים.

**ב. תנאים למתן תוקף לתכנית מפורטת**

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן תוקף לתכנית מפורטת להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור: (1) בהבטחת ביצוע הוראות השימור ו(2) בהבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווה זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.

**ג. תנאים לאיכלוס מגרש מקבל**

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר לאיכלוס המבנה במגרש המקבל בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור, או בערובות להשלמת ההוראות ע"פ דרישות מהנדס העיר, הכל במידה שקיימת זיקה בין הנכסים מכח תכנית או מכח הסכם בין בעלי הזכויות בהם.

תכליתו של סעיף זה בתכנית 2650ב רלוונטי גם במקרה דנן (ובכל תכנית לשימור מבנים באשר היא) כאשר מרגע שבו ניתנות זכויות למבנה לשימור יש להבטיח שקבלת הזכויות הללו ייעשו בד בבד עם שימורו של המבנה כפועל.

ביטול התנאי לשימורו בפועל של המבנה משמעותו ירידה לטימיון של כל העבודה הקשה שנעשת בוועדה המקומית לגבי כל מבנה ומבנה לשימור, על מנת לייצר תכניות לשימור מבנים הכוללת פתרונות ישימים וראויים שבסופו של יום יבטיחו את שימור המבנה באופן ראוי.

כמו כן ולמותר לציין שעבודת שימור מבנה היא עבודה מדוייקת, הדורשת תשומת לב לכל פרט קטן במבנה ודורשת איזון מהודק ועדין בעבודת השימור והשיפוץ כך שהבניין יוכל להיות שמיש ומתפקד בשימושים מודרניים תוך שימורו בצורתו המקורית ביותר, כך שברי כי נדרשת בחינה ובדיקה של עבודות השימור טרם אכלוס המבנים בתחום התכנית.

לחילופין, גם אם תמצא הועדה המחוזית כי נכון לפרש את הנוהל כך שלא מאפשר לקבוע תנאי אכלוס בתכנית, דבר שברור שלא עולה מלשון הנוהל ואף להיפך, ודאי שאין להחיל הנחיה זו על תכנית המצויה בשלב מתקדם של הפקדה בפועל ויש להחילו על תכניות חדשות בלבד. לפיכך לשיטת מהנדס העיר, יש להותיר את תנאי האכלוס הקבועים בתכנית או לקבוע סעיף כולל של תנאים בהליך הרישוי ולכלול את התנאים הנ"ל בסעיף זה- כפי שקובע הנוהל.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י תכנון יישום השימור)  
ממליצים להעביר את התנגדות מה"ע לועדה המחוזית.

**בישיבתה מספר 0015-23' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להעביר את התנגדות מה"ע לועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן

