

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4528/תא-507-0312264 - פינסקר 4 - קפה נגה דיון בהתנגדויות (2)	13/01/2021 5 - - '21-0001

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית**

מטרת הדיון: הנושא נדון והומלץ להפקדה בתאריך 09/11/2016, בשל אישור תכנית המתאר תא/5000 התוכנית עוברת לסמכות הועדה המקומית, לכן הנושא מובא להפקדת התכנית בסמכות ועדה מקומית.

**מיקום:**



**כתובת:**

פינסקר 4

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6913			4	

**שטח התכנית:**

1055 מ"ר שטח מגרש ברוטו.

**מתכנן:**

בר-אוריין אדריכלים בע"מ

**יזם:**

dgroup בע"מ

**בעלות:**

פרטיים: דאי סנאית, דאי רביב, דאי צבידור, דאי שרון, דאי רביב יעקב, דאי ממן שרון.

**מצב השטח בפועל:**

במגרש בנין מגורים בן שלוש קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גלריה מסחרית בחלקה. הבניין מחולק לשני אגפים כאשר לכל אחד מהאגפים גרם מדרגות המשרת אותו. רחבת הכניסה למבנה קורתה ללא היתר וסופחה לקומת הקרקע המסחרית.

**מדיניות קיימת:**

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

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה (שם ומספר): 2650 ב', "44" על שינויה, "ג" - חדרי יציאה לגג, "670", "2710" - מעליות, "ע" - מרתפים.

יעוד קיים: דירות II (תב"ע 44), חזית מסחרית (תב"ע 670), מבנה לשימור בהגב"מ (2650) שטח התכנון: 1055 מ"ר שטח ברוטו של המגרש לאחר ביטול שטח ייעוד הדרך המצוי בתחום המגרש. צפיפות: ע"פ תכנית 44, 9 יח"ד ל 500 מ"ר, סה"כ 19 יח"ד.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):	שטח עיקרי מתוקף תכנית 44:
1,698.55 מ"ר	(45% לקומה * 3 קומות + 26% לקומת קרקע)
138 מ"ר	זכויות מתכנית ג:
	(6 חדרי יציאה)
441.08 מ"ר (1)	זכויות תמריצים מתוקף תכנית 2650 ב':
	(1) עפ"י תחשיב זכויות הניתנות להעברה מתאריך 28.09.16.
<b>2,277.63 מ"ר</b>	<b>סה"כ זכויות בניה:</b>
1,641 מ"ר	שטח הבניין הקיים:
<b>636.63 מ"ר</b>	<b>סה"כ יתרת זכויות לא ממומשות:</b>

**מצב תכנוני מוצע:****רקע היסטורי של המבנה**

'קפה נגה' המיתולוגי הינו בנין לשימור בסגנון הבינלאומי. הוקם בשנת 1934 ותוכנן ע"י משרד האדריכלים הנודע (יוסף) נויפלד – (יעקב) ירוסט. הבניין ממוקם בסמוך לכיכר מוגרבי, והיה לאחד ממקומות הבילוי הפופולריים יותר של הבוהמה התל אביבית של אותה עת ומזוהה עם המקום עד היום. חזית המבנה וחלל בית הקפה מהווים את אחד ההישגים האדריכליים החשובים של התקופה ומצטיינים באיכויות אדריכליות בלתי רגילות המייצגות את רוח התקופה והסגנון הבינלאומי בצורה נאמנה.

**תיאור מטרת התכנון:**

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור בהגבלות מחמירות שברחוב פינסקר 4 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. שימור ושחזור חללי הפנים של 'קפה נגה' בקומת הקרקע וקומת הגלריה כולל שטח חצר בית הקפה באמצעות ביטול ייעוד שטח הדרך המצוי בתחום המגרש של המבנה לשימור והחזרתו לייעודו הקודם.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת 3 קומות חלקיות בעורף המגרש, על גבי המבנה הקיים באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'.

**עיקרי הוראת התכנית**

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב פינסקר 4 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. קביעת הוראות שימור פנים ל'קפה נגה' בקומת הקרקע, קומת הגלריה וחצר בית הקפה בהתאם לעיצוב המקורי של 'קפה נגה', הכל בהתאם לנספח שימור ושחזור מפורט לבית הקפה.
3. ביטול ייעוד שטח הדרך המצוי בתחום המגרש למבנה לשימור והחזרתו לייעודו הוקדם תוך קביעת תחום פנוי ולא מבונה בחזית המגרש אשר לא תותר בו בניה של כל אלמנט כולשהוא לרבות גדר ומעקה. תחום זה יצטרף לשטח המדרכה הקיימת.
4. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספת בניה באגף האחורי של המבנה, באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'. ובכלל זה:
  - 3.1. תוספת 3 קומות על האגף האחורי של המבנה.
  - 3.2. תוספת קומה בנסיגה של 10 מ' מחזית המבנה על האגף הקידמי.
  - 3.3. הריסת כל תוספות הבניה שאינן מקוריות.
  - 3.4. צפיפות ממוצעת של 66 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.
  - 3.5. שינוי הוראות תכנית 'מ' ע"י ביטול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה ע"פ סעיף 62א (א) ס"ק 5.
  - 3.6. התרת בניית חצר מונמכת לצורך איוורור ק. המרתף העליונה, בחצר האחורית ובחצרות הפנימיות. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
  - 3.7. קביעת קו בנין למרתפים ולקומה שמתחת למפלס הכניסה לבנין. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
  - 3.8. הסדרת החניה תעשה באמצעות מתקן חניה אוטומטי ולא באמצעות חניה קונבנציונאלית הכוללת רמפה. מתקן החניה יותקן ככל הניתן בעומק המגרש ובכל מקרה לא בקדמת המגרש, הכל בהתאם למיקום המצויין בנספח הבינוי של תכנית זו.

פירוט יעדים/שימושים :  
מגורים עם חזית מסחרית.

יח"ד :  
צפיפות :

שטח ממוצע ליח"ד : 66 מ"ר עיקרי.  
מספר יח"ד ששטחן 45-55 מ"ר : 12 יח"ד  
מספר יח"ד ששטחן 56-76 מ"ר : 9 יח"ד.  
מספר יח"ד ששטחן 77-99 מ"ר : 2 יח"ד.  
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 2 יח"ד.  
סה"כ יח"ד : 25 יח"ד.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ : 4 קומות + חדרי יציאה לגג, עד : 6 קומות באגף האחורי

גובה :

אגף קידמי : קרקע+ק.גלריה+2 קומות+ קומת גג חלקית  
אגף אחורי : קרקע + 5 קומות (23 מ')

תכסית : ללא שינוי, 484 מ"ר.

### טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי	161% (על קרקע) + תכנית ג' + תמריצי תכנית השימור הניתנים למימוש וניוד ע"פ נספח ד' וה' לתכנית השימור	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי) (1)
	סה"כ 216% מעל הקרקע		
מימוש מלא של כל זכויות הבניה התקפות במגרש.	1,698.55 מ"ר (זכויות בנייה לפי תב"ע) + 138 מ"ר מאושר מתוקף תכנית "ג"- + 411.08 תמריצי שימור לניוד מתוקף נספח ה' לתכנית "2650 ב"	מ"ר	
	סה"כ 2,277.63 מ"ר (על קרקע)		
אגף קידמי : קרקע+ק.גלריה+2 קומות+ קומת גג חלקית אגף אחורי : קרקע + 5 קומות + קומת מרתף	קרקע + 3 קומות + ח. יציאה לגג	קומות	גובה
	14.5 מ'	מטר	
ללא שינוי	484 מ"ר		תכסית
66 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	9 יח"ד ל- 500 מ"ר גודל מגרש, 90 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד		צפיפות
25	19		יח"ד
לפי תקן	0		מקומות חניה

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

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :

1. זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש בתוך נפח הבניה אשר אושר במסגרת תכנית זו תהיינה בטלות ולא יהיו ניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור.
2. תנאי לדיון בוועדה המחוזית :
  1. חתימת בעלי המבנה לשימור על כתב התחייבות לביצוע השימור ושיפוי בגין התכנית זו.
  2. המדרכה הקדמית תהיה רציפה עד למבנה לשימור, לא יתאפשר בינוי או אלמנט כולשהוא כולל גדר, מעקה וכד'. התחום יוגדר כתחום פנוי ללא כל בינוי, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

**בישיבתה מספר 0024-16ב' מיום 09/11/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### מהלך הדיון:

רות ארבל : מדובר בתוכנית נקודתית על מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. מטרת התוכנית הינה לשנות את הוראות השימור מכח תכנית השימור ולחייב שימור פנים בית הקפה המיתולוגי, קפה נוגה.

אדריכל גידי בר אוריאן מציג את התוכנית.

יהודה מאירי : בחו"ד הצוות כתוב שהחתימה על כתב ההתחייבות תהיה שיפוי בגין התוכנית האם כל מה שאתה מתאר הוא כל השיפוי.

בר אוריאן : כתב השיפוי הוא לתביעות ע"פ סעיף 197.

מלי פולישוק : ניתן לראות כי לא כל זכויות הבניה הקיימות לנכס ממומשות באגף האחורי של המבנה, למה אי אפשר לנייד את הזכות העודפות?

אורלי אראל : זהו תנאי שלנו. תכנית השימור קבעה כללים מסוימיים למימוש הזכויות, בא יזם ורוצה משהו אחר. אנו דורשים טיפול מלא וכולל לכל המבנה במסגרת תכנית אחת.

רות ארבל : על פי תכנית השימור הם יכולים לנייד את כל הזכויות אך לאור העובדה שמח' השימור רואה בחשיבות שימור השימוש של בית הקפה כולל שימור פנים, יזם התכנית הסכים העינות לבקשת צוות השימור בתמורה למימוש הזכויות כתוספת בניה באגף האחורי אשר נמצא בעומק המגרש ונראה כשייך למגרש אחורי.

שמואל גפן : האם יש מעלית לנכים לגלריה.

אורלי אראל : יש תקן הנגשה ולפיו יפעלו.

עמית עידן : האם הבנין האחורי נחשב כבנין אחר והגבלות השימור לא חלות עליו. וזה מה שמאפשר את התוספת הזו.

אורלי : אנחנו עושים תבע שמשנה את הוראות השימור במבנה לשימור במגבלות מחמירות ולמעשה מתירים בו בניה על האגף האחורי.

עמית עידן : תוספת הבניה על גג המבנה היא בנסיגה של 10 מ'?

אורלי אראל : הניסגה הינה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

דורון ספיר : ברגע ששינתם את ההנחיות מהגבלות מחמירות לשימור אפשר להתנהג בבנין כבנין רגיל. רות ארבל : תוספת הזכויות שתכנית זו מתירה אינה משנה את הגדרת השימור של המבנה והמבנה עדין מחוייב בביצוע כל הנחיות השימור של מחלקת השימור. לא רק זאת, אלא שאף החמרנו וקיבענו את השימוש בבית הקפה כך שכל שימוש אחר מבית קפה יהווה סטייה ניכרת.

אודי כרמלי : אנחנו רוצים לשמר את בית הקפה

עידן עמית : לגבי הצפיפות כאן דובר על 72 מ' עיקרי ובדרפט מדובר על 67 מ' מה נכון.

גידי בר אוריאן : 72 מ' יח"ד .

#### הועדה מחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד צוות

משתתפים : דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ניר סיבליה

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

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

3. זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש בתוך נפח הבניה אשר אושר במסגרת תכנית זו תהיינה בטלות ולא יהיו ניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור.
4. תנאי הפרסום הפקדת התכנית בפועל:
3. חתימת בעלי המבנה לשימור על כתב התחייבות לביצוע השימור ושיפוי בגין התכנית זו.
4. המדרכה הקדמית תהיה רציפה עד למבנה לשימור, לא יתאפשר בינוי או אלמנט כולשהוא כולל גדר, מעקה וכד'. התחום יוגדר כתחום פנוי ללא כל בינוי, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
**תל אביב יפו**  
חוזת דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b> מספר התכנית <b>507-0312264</b>		שם התכנית <b>תא/4528 - פינסקר 4 - קפה נגה</b>		מגיש התכנית טנאית דאי צבידור דאי רביב דאי שרון דאי		עורך התכנית גדעון בר אוריין	
<b>זיהוי הרשות (הוועדה)</b> סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות שם הרשות (בה תלה התכנית)				סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

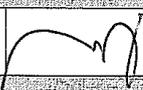
תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מטי' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית מבטיחה שימור של מבנה בית קפה נגה, ברח' פינסקר 4, שהינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור וקובעת תנאים והוראות בינוי ועיצוב להקמת תוספת בנייה על חלקו האחורי של הבנין באמצעות מימוש מלא של יתרת הזכויות הלא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2680 בחלקה. כמו כן התכנית מבטיחה את שימור חללי הפנים ורחבת בית הקפה	62 א. (ג) חוק תחובב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
חסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
איזור מגורים בבנייה עירונית	איזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) 501	איזור מגורים בבניה עירונית. שימושים יקבעו לפי סעיף 3.2.4 א.
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פורט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: איזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) 501	שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי- מגורים ובקומת הקרקע מסחר 1.
תואם	+	תואם השימוש הראשי במגרש יהיה למגורים ובקומת הקרקע בחזית לרח' פינסקר יהיה שימוש מסחרי

<p><b>תנאים</b> הגדלת הרחיק הינה בהתאם להוראות סעיף 3.1.4 (ג) - באמצעות ליצול זכויות בניה בלתי ממומשות ותמריצים מכוח תכנית השימור העירונית תכנית 2650.ב. הצפיפות הינה לפי תכנית המתאר</p>	<p><b>גודל מגרש:</b> 1055 מ"ר רחיק בסיסי: 2.5 רחיק מרבי: 3</p>	<p><b>למי תשריט אזורי יעוד:</b> אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 הווערה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד</p>
<p><b>תנאים</b> שטחי הבניה מתחת לקרקע יהיו ע"פ תכנית השימור 2650.ב.</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיה בהתאם לתכניות התקפות סעיף 2.5.3 (ב) מאפשר לחזיל הוראות תוכנית נושאת קודמת בתכנית המפורטת החזשה</p>	<p><b>בכל שטח העיר</b></p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p><b>תנאים</b> גובה בניה המירבי הינו 6 קומות+ קומה חלקית</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p><b>מספר קומות מירבי:</b> לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 8 קומות+ מרקס בנוי לשימור).</p>	<p>קביעת גובה הבניה</p>
<p>תוספת הקומות תחיה בנטינה של 10 מ' מתחזית המבנה על האף הקידמי. כמו כן, קביעת קווי בנין על קרקעים ע"פ קונטר הבנין הקיים ותוספת בניה בתוך קווי בנין ע"פ סעיף 62 א(א) ס"ק 4. עגים-6 עגים לשימור ועץ אחד להעתקה.</p>	<p><b>בניה בין קווי בנין לקוי מגרש (4.2.3)</b></p>	<p><b>כלל שטח התוכנית</b></p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיות ועצים.</p>
<p><b>תנאים</b> 1. ביטול ייעוד דרך בתחום המבנה לשימור ותחזרתו לייעוד הקודם (בהתאם לתכנית השימור סעיף 11.1) 2. קביעת הוראות ותנאים לתוספת אגף אחורי במבנה ברח' פינסקר 4. 3. הבטחת ביצוע שימור המבנה ושימור פנים בית הקפה ברח' פינסקר 4 בהתאם להחזיות תכנית השימור 2650.ב.</p>	<p><b>מבנה או אתר לשימור:</b> קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל הוראות תוכנית נושאת קודמת (תכנית השימור 2650.ב) בתכנית המפורטת החזשה ובהתאם להוראות סעיף 3.1.3(ג)(4)</p>	<p><b>מבנה או אתר לשימור:</b> הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבע לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p><b>שימור - סעיף 4.3</b> הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א(א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א)(4)	מזהות הסעיף
קביעה או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בנין על קרקעיים עיפ קונטור הבניין הקיים ותוספת בניה בנוף קווי בנין
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
<p>1. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספת בניה באגף האחרון באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ותמריצי שימור מכוח תכנית השימור.</p> <p>2. תוספת 3 קומות באגף האחורי של המבנה, בנסיגה של 10 מ' מחזית המבנה של האגף הקדמי.</p> <p>3. הריסת כל תוספות הבניה שאינן מקוריות.</p> <p>4. ביטול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה (עיפ תכנית מ').</p> <p>5. הותרת בניית חצר מונמכת לצורך איוורור קומת מרתף עליונה, בחצר האחורית ובחצרות הפנימיות, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>6. התרת בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה החורגת מתכנית המבנה לשימור, עבור שטחי שירות בשטח של 150 מ"ר.</p> <p>7. התרת הקמת מרתפים החורגים מתכנית קונטור הבניין הקיים.</p> <p>8. הסדרת החניה תעשה באמצעות מתקן חניה אוטומטי, ללא רמפה, שיותקן ככל הניתן בעומק המגריש ולא בקדמתו, כמפורט בנספח הבינוי.</p>	

סעיפי חוק אפורים לעיון לפי סעיף 62א(ד)

<p>ביטול ייעוד שטח הדרך המצוי בתחום המגרש למבנה לשימור והחזרתו ליעודו הקודם תוך קביעת תחום פנוי ולא מבונה בחזית המגרש אשר לא תותר בו בניה של כל אלמנט כלשהו, לרבות גדר ומעקה. תחום זה יצטרף לשטח המדרכה.</p>	<p>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור</p>	<p>סעיף קטן (א) (19)</p>
--	--	--------------------------

תצהיר והתימות			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
<p>מהנדס הוועדה:</p>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082013		13/2/18
<p>היועץ המשפטי לוועדה:</p>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, ע"ד	2438926-9		12.2.2018

**העתיקים**  
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**בישיבתה מספר 0005-18ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הנושא יורד מסדר היום, ויחזור לדיון בועדה לאחר התייעצות עם ועדת השימור.

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

**חו"ד נוספות:**

**חו"ד וועדת השימור**

התכנית הוצגת לחברי וועדת השימור בישיבת וועדת השימור מס' 1801 שהתקיימה בתאריך 15.04.18.

חברי וועדת השימור המליצו על קידום התכנית לשימור בית קפה נגה כולל קיבוע סטטוטורי של שימוש בית הקפה בקומת הקרקע.

**בישיבתה מספר 0008-18ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

גיא חלפון מבר אורין: דיון חוזר להפקדה. תוכנית שאושרה להפקדה בסוף 2016 בעקבות אישור תוכנית המתאר התכנית חוזרת לדיון בסמכות ועדה מקומית. רות ארבל: התוכנית חוזרת לדיון בועדה לאור אישור תוכנית המתאר. זו תוכנית נקודתית לשימור. המבנה הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכח תוכנית השימור. תוכנית השימור איננה מאפשרת חיוב שימור פנים. תוכנית זו מקודמת לצורך שימור השימוש ושימור פנים של בית הקפה המיתולוגי, בית קפה נגה. במסגרת חיוב שימור פנים בית הקפה התוכנית תאפשר מימוש זכויות בניה הנובעים מכח תמריצי תכנית השימור בחלקו האחורי של המבנה.

גיא חלפון ממשיך להציג את התוכנית.

נתן אלנתן: באופן עקרוני לא מתנגד לתוכנית חוץ מסעיף אחד שזה לא נכון לעשות זאת. מקובל עליי לשמר את המבנה את הפרטים בתוך בית הקפה אבל לקבוע בתכנית שימור של השימוש זו טעות ואסור לעשות את זה. מחר ירצו לעשות מסעדה יהיה אסור. זה דבר שלא עשינו אף פעם זה דבר לא נכון. בישיבה של ועדת השימור נאמר שאם לוקחים מבנה לשימוש מחמיר לשימור רגיל צריך לעבור לועדה מחוזית. התוכנית הזו היתה במחוז והחליטו להעביר למקומית אני מבקש הבהרה. האם בסמכותנו לקחת בן שימור מחמיר ולהפוך אותו לשימור רגיל. האם צריך לעבור ועדה מחוזית?

הראלה אברהם אוזן: בדיון בועדת השימור טלי שרמן זכרה את המצב המשפטי הקודם. בשעתו סברנו שלוקחים מבנה לשימור מחמיר ומשנים את הוראות הבינוי שלו. באופן המאפשר בינוי במגרש זו תכנית בסמכותנו לפי סעיף קטן 62א(א)(5) לחוק שדיבר על שינוי הוראות בינוי עשינו את זה בתוכנית לגבי בניין לשימור מחמיר ברחוב נחמני. הועדה המחוזית קבעה אז שהתכנית לא בסמכותנו ואישרה אותה בסמכותה. המצב המשפטי השתנה ואנחנו עובדים כיום לפי תוכנית המתאר וההוראות שקשורות לשימור יש לנו סמכות לשנות את דרגת השימור של מבנה משימור מחמיר לשימור רגיל. הוצאתי חו"ד משפטית כתובה בעניין.

אורלי אראל: ההצעה היא רצויה על ידי בעלי הקרקע והנכס ואנחנו בעד שימור השימוש. בית קפה ומסעדה זה אותו שימוש, הכוונה שלא תפתח שם חנות. עצם המבנה עצמו הפנים והתכנון של פנים המבנה הוא ראוי שישמר השימוש שלו. זו פעם ראשונה שאנחנו באים עם בקשה כזו ולא בכדי. נתן אלנתן: אני מבקש לרשום שאני נגד קביעת השימור של השימוש באופן קטגורי.

**הצבעה לגבי סעיף שימור השימוש:**

בעד: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל ליאור שפירא  
נגד: נתן אלנתן

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, 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 מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7924 בעמוד 11106 בתאריך 23/08/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

24/08/2018 מעריב הבוקר

24/08/2018 גלובס

23/08/2018 מקומון ת"א

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

שדרות רוטשילד 45 תל אביב - יפו 6578403

רחוב אבן גבירול 69 תל אביב 64162

**איתי איצקוביץ עו"ד**

**אלי לוי**

אגף נכסים עיריית תל אביב

**מענה להתנגדות מס' 1: בשם חלק מבעלי זכויות במגרש הגובל, ברח' פינסקר 2**

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	לאור הטעות, נשלחו הודעות מתוקנות המתייחסות להסדרת 25 יח"ד, כמפורט בתכנית וכנדרש והטענה אינה רלבנטית עוד.	נוסח ההפקדה כולל טעות: הסדרת 2.5 יח"ד במקום 25 יח"ד ולכן ההודעה פורסמה שלא כדין והיא בטלה
לקבל את הטענה בחלקה ולהמליץ על אימוץ התכנית על ידי הועדה המחוזית.	נוכח חוות דעתה של היועמ"ש לוועדה המחוזית בנוגע לסמכותה של הועדה המקומית לעניין תוספת בניה במבנים לשימור בהגבלות מחמירות, הועדה המקומית מתבקשת להמליץ לוועדה המחוזית לאמץ את התכנית, כך שזו תהא בסמכותה, וככל שתקבל המלצתה הטענה דנן לא תהא עוד רלבנטית. שינוי הוראות הבינוי והעיצוב הינו לצורך עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור בהגבלות מחמירות שברחוב פינסקר 4 ולצורך הבטחת שימור חללי הפנים ורחבת בית הקפה של מתחם נוגה.	תוספת הבניה על מבנה לשימור בהגבלות מחמירות סותרת הוראות תוכנית השימור 2650ב.
לדחות את הטענה	המתנגד נמצא בשלבים מתקדמים של הוצאת היתר בניה לבניית בניין בגובה 5 קומות וחדר יציאה לגג עד לגובה אבסולוטי של 31.74 מ' במגרש הסמוך, ברח' פינסקר 2. התכנון המוצע בתכנית דנן, ברח' פינסקר 4, מתיר מבנה בן 5 קומות ובניה על הגג עד לגובה אבסולוטי של 32.37 מ', דהיינו הפרש של 1.26 מ' בלבד.	חסימת אור, אויר ונוף לקומות הגבוהות במגרש המתנגד

	<p>המתנגד לא הוכיח פגיעה בחסימת אויר ונוף לבניין המתוכנן בבעלות המתנגד.</p> <p>ככל שנטען כי התכנית גורמת לנזקים, לכאורה, עומדים לרשות המתנגדים האמצעים הקבועים לשם כך בחוק.</p>	
לדחות את הטענה	<p>המתנגד לא הוכיח פגיעה בחסימת אויר ונוף לבניין המתוכנן בבעלות המתנגד.</p> <p>ככל שנטען כי התכנית גורמת לנזקים, לכאורה, עומדים לרשות המתנגדים האמצעים הקבועים לשם כך בחוק.</p>	<p>המתנגדים הסתמכו על המצב התכנוני במגרש נשוא התוכנית. נגרמה להם פגיעה בהתכנות הכלכלית של קידום התכנון בפניסקר 2</p>
לדחות את הטענה	<p>אין לאדם זכות קנויה על התכנון וזה משתנה בהתאם לצרכי העיר מעת לעת.</p>	<p>פגיעה בזכות יסוד לקניין בהתאם לחוק כבוד האדם וחירותו</p>

**מענה להתנגדות מס' 2: מוגשת בשם אגף נכסים עיריית תל אביב**

המלצת הצוות	מענה	טענה
לקבל את ההתנגדות ולהוסיף הוראות כמפורט במענה	<p>יש להוסיף הוראות להבטחת רישום זיקות הנאה לציבור יתווספו, כדלקמן:</p> <p>- תנאי להגשת בקשה ל היתר בניה: הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור</p> <p>- תנאי למתן תעודת אכלוס: רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור</p>	<p><b>התוכנית כוללת זיקות הנאה לציבור, לפיכך יש להוסיף לתקנון הוראות להבטחת רישום זיקות הנאה לציבור.</b></p> <p>- הוספת תנאי למתן היתר בניה: הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור</p> <p>- הוספת תנאי למתן תעודת אכלוס: רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור</p>

**חו"ד צוות (מבנים לשימור):**

- א. לאור חו"ד משפטית של הועדה המחוזית כי אישור תב"ע לשינויים בבניינים בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור 2650ב' הינה בסמכות הועדה המחוזית. ממליצים להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית.
- ב. ממולץ לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט לעיל, ולתקן את מסמכי התכנית כמפורט מטה:
  1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה: הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור
  2. תנאי למתן תעודת אכלוס: רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור
- ג. מומלץ לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

**בישיבתה מספר 19-0009ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

דורון ספיר : התקבלה הסרת התנגדות מעו"ד איתי איצקוביץ. ישנה התנגדות של אלי לוי שמקבלים אותה. אורלי אראל: יש לנו חו"ד של היועמ"ש של הועדה המחוזית שהתוכנית היא לא בסמכותנו ולכן אנחנו ממליצים להעביר את התוכנית לאישור הועדה המחוזית. הראלה אברהם אוזן: אנחנו מבקשים מהועדה המחוזית לאמץ את הפקדת התוכנית ולקיים בה דיון לגופה.

#### **הועדה מחליטה:**

הועדה המחוזית מתבקשת לאמץ את הפקדת התוכנית ולדון בה ולאשר בהתאם לתנאים המפורטים בחוות דעת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק,

#### **פרטי תהליך האישור:**

התכנית הופקדה בסמכות הועדה המקומית בתאריך 23/08/2018. היא נקבעה כטעונה את אישור השר בשל העדר סמכות, היות ומוסיפים שטחים על גבי מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות לפי תכנית השימור 2650ב, ולכן אינה תואמת את התכנית.

בישיבתה מספר 19-0009ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לבקש מהועדה המחוזית לאמץ את הפקדת התוכנית ולדון בה ולאשר בהתאם לתנאים המפורטים בחוות דעת הצוות.

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 879 מיום 25/11/2019 דנה בתכנית והחליטה: **להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:**

#### **1. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:**

א. מגורים

(1) 1,787 מ"ר שטחים עיקריים.

(2) מס' יח"ד: 25 יחידות.

(3) גודל ממוצע ליח"ד: 66 מ"ר שטחים עיקריים.

ב. מסחר: 240 מ"ר שטחים עיקריים בקומת הקרקע.

#### **2. בינוי:**

א. 6 קומות לרבות קומת קרקע, בגובה כולל של 23.06 מ' (כולל מעקה גג) וקומה אחת בתת הקרקע.

ב. קווי בניין

קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים.

תוספת הבנייה והנסיגות, כמופיע בנספח הבינוי.

בקומה ד' תחוייב נסיגה של 11.5 מ' מהחזית. בנוסף, בקומה ד' יקבע מעקה בנסיגה של לפחות 1 מטר מחזית המבנה.

ג. תותר חצר מונמכת לצורך אוורור דירות המרתף, בתנאי שישמר מעבר רציף בחצר הבניין בגובה מפלס הקרקע.

ד. המבנה הקיים בתחום התכנית הינו מבנה בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור תא/2650ב. תיאסר כל תוספת בנייה בחזית המבנה, ותחוייב הריסת תוספות בנייה מאוחרות שלא בהיתר.

ה. הגדר הקיימת, לחזית רח' פינסקר, שאינה מקורית, תיהרס.

#### **3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:**

חלחול והחדרת מי נגר (תמא 34/ב/4) – תיוותר תכסית על קרקעית ותת-קרקעית של 15% משטח המגרש לצורך חלחול ונטיעות.

#### **4. תנאים להיתר בניה ואכלוס:**

- א. אישור מח' השימור בוועדה המקומית לעיצוב המבנה, לרבות מיקום המעליות.
- ב. תנאי להיתר בניה לחפירה יהיה אישור מהנדס שימור לנושא חפירה ודיפון.
- ג. היתר הבניה יהיה בהינף אחד לביצוע השימור ותוספות הבניה.
- ד. יוסרו מהוראות התוכנית תנאים לאכלוס.

**5. תנועה וחניה:**

- א. בדופן המערבית של התכנית תיוותר רצועת "דרך מאושרת" ברוחב של 5 מ', בהתאם למצב המאושר.
- ב. במגרש יקבע תקן חנייה "0".

**6. כללי:**

- א. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית, לרבות ביטול הפניות לתכניות.
- ב. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מנחם בגין 125 מגדל היובל תל אביב יפו 6201201

יוסי ריזנברג עו"ד

**מענה להתנגדות מס' 1: בשם בעלי הזכויות במקרקעין נשוא התכנית המוצעת פינסקר 4**

המלצת הצוות	מענה	טענה
לקבל את הטענה ולשנות את המסמכים בהתאם למענה	סעיף 2.2 (תת סעיף 3.6) בעיקרי הוראות התכנית קובע שינוי הוראות תכנית מ ע"י ביטול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה. ובכך אכן משנה את הוראות תכנית מ בנושא האמור. על כן יש לקבל את ההתנגדות ולשנות את היחס לתכנית מ בסעיף 1.6 לשינוי ביחס להוראה זו וכל יתר הוראות תכנית תחולנה על תכנית זו	בסעיף 1.6 בתכנית התייחסות לתכנית תא/מ הינה כפיפות ולאחר מכן בעיקרי התכנית סעיף 2.2 (תת סעיף 3.6) – נקבע שינוי הוראות תכנית מ. יש ליישב את הסתירה
לדחות את הטענה	לא כל תוספת מאוחרת למבנה המקורי שאושרה בהיתר או ברישיון לעסק, טרום הכרזת המבנה לשימור בתכנית השימור 2650 מקובלת מבחינת שימור הערכים המקוריים של המבנה ההיסטורי ולכן יתבקשו להרסם.	בסעיף 2.2 (תת סעיף 3.4) נכתב "הריסת כל תוספות בניה שאינן מקוריות". צריך להיות שנבנו ללא היתר. כל עוד הבניה היא עם היתר אין צורך לבחון האם בוצע במקור או בשלב מאוחר יותר
לקבל את ההתנגדות יש לתקן את מסמכי התכנית. הן תשריט מצב מוצע לנושא ביטול הפקעה, החלת זיקת הנאה ושימור הגדר והן את נספח הבינוי בו יש לסמן את חלקי הגדר המקוריים לשימור ואילו להריסה.	הגדר המקורית בחזית רחוב פינסקר הייתה בנויה משני חלקים - חלק בנוי עד גובה של כ-50 ס"מ וחלק מסורג. סך כל הגדר בגובה של כמטר אחד. לפי המצב בשטח כיום, ניתן לזהות שנותר רק החלק הבנוי ולא המסורג. לפי תכנית מצב מוצע הגדר ממוקמת בתוואי הדרך המאושרת. לפי נספח הבינוי לא קיימת התייחסות לגדר כלל והיא נמצאת	סעיף 3.1.4.1.2 – "הגדר הקיימת, לחזית רח' פינסקר, שאינה מקורית, תיהרס". נוסח הסעיף כמו שהוא לא משקף שחלק מהותי מהגדר הינו מקורי ומסגרת הליכי השימור יש לשמר אותו. לפיכך מבוקש לתקן את נוסח הסעיף כדקלמן: "חלק הגדר הקיימת, לחזית רחוב פינסקר, שאינו מקורי, ייהרס".

	בפועל בשטח שהופקע לטובת דרך מאושרת.	
לדחות את הטענה ולפעול בהתאם למענה	יש להוסיף הערה בתחתית הטבלה שטחי מרפסות/גזוזטראות בהתאם לתקנות החוק.	סעיף 5 – טבלת הזכויות – מבוקש להוסיף עמודת שטחי מרפסות התואמת את המופיע בנספח הבינוי.
לקבל את הטענה ולשנות את מסמכי התכנית בהתאם למענה	בנספח הבינוי אושרה תוספת מרפסות אחוריות בחלק הצפון מזרחי של המבנה כולל בקומות הקיימות. לא הוצגה בקשה לתוספת מרפסות בקומות החדשות בחזית האחורית הדרום מזרחית של המבנה.  ניתן להוסיף את המרפסות המבוקשות בחלק זה ככל שיעמדו בתקנות החוק לנושא גזוזטראות ולא יוסיפו שטחים לנפח המאושר.	בנספח הבינוי יש להוסיף מרפסות אחוריות בקומות החדשות בהמשך למרפסות הקיימות.
לקבל את ההתנגדות בחלקה יש לפעול בהתאם למענה ולהוסיף נספח עצים	לא קיים נספח עצים לתכנית לשם התייחסות לעצים ולא ברור כיצד נקבעו לשימור.  לפי נספח הבינוי ישנה אפשרות לצמצם את קו הדיפון כך שלא יפריע או יפגע בבתי הגידול ובשימור עצים שבעורף המגרש ובמרווח בין אגפי הבניין כפי שמופיע במצב המוצע  כריתת העץ הצפוני בתוואי החצר המונמכת תיבדק לאחר קבלת נספח עצים עם חווד אגרונום	מיקום עצים המסומנים לשימור בסמוך למרתף ושימורם מונע בינוי המרתף במלוא שטחו כקבוע בתכנית המוצעת. לאור זאת יש לתקן את הוראות התכנית באופן שתאפשר כריתת העצים ו/או העתקתם ו/או הקטנת הרדיוס איסור הבניה באופן שיאפשר בניית המרתף תוך ניצול מלוא הזכויות לפי התכנית המוצעת

**חוו"ד הצוות :** (מבנים לשימור) :

מומלץ לקבל חלק מההתנגדויות המפורט לעיל, ולתקן את מסמכי התכנית כמפורט מטה :

1. לשנות בסעיף 1.6 יחס לתכנית מ – שינוי
2. לתקן את הניסוח של סעיף 3.1.4.1.2 ל" חלק הגדר הקיימת, לחזית רחוב פינסקר, שאינו מקורי, ייהרס" ולתקן את מסמכי התכנית. הן תשריט מצב מוצע לנושא ביטול הפקעה, החלת זיקת הנאה ושימור הגדר והן את נספח הבינוי בו יש לסמן את חלקי הגדר המקוריים לשימור ואילו להריסה ואת התחום כזיקת הנאה.
3. יש להוסיף הערה בתחתית טבלה מספר 5 – שטחי המרפסות/גזוזטראות יהיו בהתאם לתקנות החוק.
4. יש לתקן את נספח הבינוי ולהוסיף מרפסות אחוריות לקומות החדשות ככל שאלו יעמדו בתקנות החוק ולא יוסיפו שטחים לנפח המאושר.
5. יש להוסיף נספח עצים. בהתאם לנספח העצים לשנות את תשריט המצב המוצע לנושא כריתת העץ הצפוני בתוואי החצר המונמכת וכן לשנות את נספח הבינוי בהתאמה לנספח.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון :**

שרון טרייגר : נותנת סקירה על התוכנית

עו"ד יוסי ריזנברג : סעיף 1.6 יש תיקוני הגהה לגבי תוכנית מ' במקום אחד כתוב שהיא לא משנה במקום אחר היא כן משנה.

סעיף 3.4 הערה לגבי הריסת תוספות בניה שאינן מקוריות. חשבת שיש לרשום הריסת תוספות שהן ללא היתר בניה, בפועל עובדתית זה לא רלוונטי אז אפשר לחזור מההצעה.

סעיף 4.1.2 ו-3 בהוראות התכנית - תיקון הגהה לנוסח הסעיף כך שיופיע "חלק הגדר הקיימת, לחזית רחוב פינסקר, שאינו מקורי, ייהרס".

דורון ספיר: את זה מקבלים לגבי הגדר?

שרון טרייגר: מקבלים לגבי הגדר אבל צריך לשנות את מסמכי התוכנית אם מקבלים את זה, כי כרגע זה בתחום הפקעה לדרך.

עו"ד יוסי ריזנברג: סעיף 5 לטבלה בקשנו להוסיף את שטחי המרפסות ואם לא נוסיף לטבלה הם יהיו ע"ח השטח העיקרי אנחנו מבקשים להוסיף זאת. בנספח הבינוי להוסיף את המרפסות האחריות.

דורון ספיר: את זה הם מקבלים.

עו"ד יוסי ריזנברג: לגבי העצים הם מונעים מאתנו לבנות את המרתף כמו שצריך ולכן בקשנו לתקן באופן שיאפשר את הכריתה שלהם או העתקם כדי שניתן לבנות את המרתף ולנצל את הזכויות כי אחרת אי לנצל את הזכויות

אסף הראל: איפה נמצאים העצים?

גידי בר אורין: מציג את העצים בתשריט שאלו העצים שמונעים

שרון טרייגר: בתוכנית במקור לא צורף נספח עצים ונפלה טעות שלמעשה כל העצים נועדו לשימור. אני מקבלת את ההתנגדות במידה ויצרפו את חו"ד האגרונום ונספח עצים שהם יראו שהם מיועדים לכריתה.

דורון ספיר: סעיף 5 – תוספת עמודת מרפסות בטבלה מספר 5, לא קיבל מענה

שרון טרייגר: לנושא תוספת עמודה למרפסות בטבלה 5 - אנחנו לא מוסיפים עמודות בטבלה שיוסיפו הערה בתחתית הטבלה ששטח הגזוזטראות יהיו בהתאם לתקנות.

עו"ד יוסי ריזנברג: צריך להיות שיהיה רשום בתוספת שטח נוסף שהנושא יהיה ברור.

שרון טרייגר: אבל לא כעמודה אלא כהערה בתחתית הטבלה.

עו"ד יוסי ריזנברג: אין בעיה שתהיה הערה אבל שיהיה ברור כשטח נוסף.

דורון ספיר: לקבל את המלצות של הצוות וגם את מה שנאמר ע"י המתנגדים ולהמליץ לוועדה המחוזית.

שרון טרייגר: נותנת סקירה על התוכנית

### **בישיבתה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

- להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות המפורט ליעל, ולתקן את מסמכי התכנית כמפורט מטה:
6. לשנות בסעיף 1.6 יחס לתכנית מ – שינוי
  7. לתקן את הניסוח של סעיף 3.1.4.1.2 ל" חלק הגדר הקיימת, לחזית רחוב פינסקר, שאינו מקורי, ייהרס" ולתקן את מסמכי התכנית. הן תשריט מצב מוצע לנושא ביטול הפקעה, החלת זיקת הנאה ושימור הגדר והן את נספח הבינוי בו יש לסמן את חלקי הגדר המקוריים לשימור ואילו להריסה ואת התחום כזיקת הנאה.
  8. יש להוסיף הערה בתחתית טבלה מספר 5 – שטחי המרפסות/גזוזטראות יהיו בהתאם לתקנות החוק.
  9. יש לתקן את נספח הבינוי ולהוסיף מרפסות אחוריות לקומות החדשות ככל שאלו יעמדו בתקנות החוק ולא יוסיפו שטחים לנפח המאושר.
  10. יש להוסיף נספח עצים. בהתאם לנספח העצים לשנות את תשריט המצב המוצע לנושא כריתת העץ הצפוני בתוואי החצר המונמכת וכן לשנות את נספח הבינוי בהתאמה לנספח.

לדחות את שאר ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון