

התוכן	מס' החלטה
507-0680736 תא/מק/5056 - שונצינו 14,16 תל אביב דיון מקדמי	05/06/2024 2 - - 24-0008

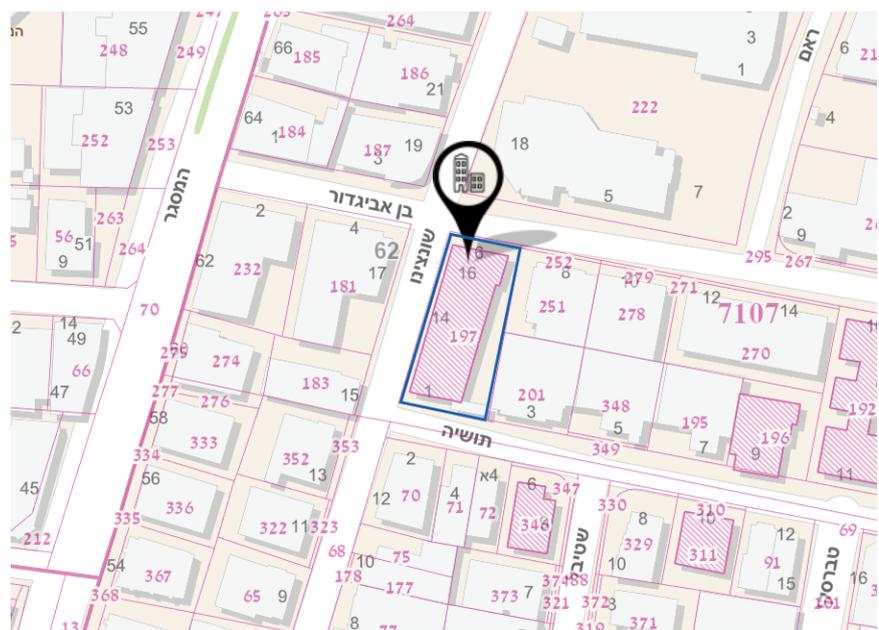
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: דיון מקדמי לנושא שימושי מגורים במגרש שממוקם מדרום לישראל בק בשונה מהחלטת הוועדה המקומית בדיון על עדכון תכנית המתאר תא/5500 שהוצג בוועדה המקומית בתאריך 15.3.22 ועודכן במסמכי התכנית שהועברו למחוז.

1. החלטת הוועדה בנושא תיקון תכנית המתאר מיום 15.3.23 זה הינה לקבל את המלצת הצוות כדלקמן:
"דרום שכונת מונטיפיורי: מוצע להוסיף שימושי תעסוקה 2, כך שיתאפשר לשימושים הקיימים (כגון: מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון) להמשיך להתקיים גם בתכנון חדש, מוצע לא לאפשר שימושי מגורים במרחב תכנון זה וזאת כדי לאפשר קיומם של שימושים יחודיים, בכלל זה שימושי תעסוקה 2, שימושי בילוי וכד"ו".
2. **תכנית נקודתית ברחוב שונצינו 14-16** קודמה עם רכיב מגורים עוד טרם החלטת הוועדה המקומית בעדכון תא/5500 בתאריך 15.3.22 ואושרה כך בפורום מה"ע ב-12.8.21.
3. וועדת שימור ב-12.12.21 הכריזה על מבנה זה כמבנה לשמירה.
4. התכנית קובעת את המבנה לשימור בהתאם להחלטת וועדת השימור, הופכת את המבנה למלון בן 43 חדרים ומציעה תוספת של 2 הקומות העליונות למגורים הכוללות 18 יח"ד מתוכן 3 יח"ד דב"י.

מיקום: רחוב שונצינו ממערב, תושיה מדרום, בן אביגדור מצפון וחלקות 251, 201 בגוש 7107 ממזרח.

כתובת: רחוב שונצינו 14, 16



גושים וחלקות בתכנית:

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/5056 - שונצ'ינו 14,16 תל אביב	-
דיון מקדמי	-

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7107	מוסדר	חלק		197

שטח התכנית : 1.227 דונם

מתכנן:

אדריכל- יואב מסר אדריכלים
 יועץ שימור- יואב מסר אדריכלים
 ייעוץ, ועריכת תב"ע – אור קמינסקי
 יועץ תנועה- אילן מרכוס
 מודד- ישי חפץ, אחוד המודדים
 יועץ שלד- ערן שילר

יזם: חמי אלמוג, בשם חברת ח"י איתן יזמות בע"מ.

בעלות: החלקה בבעלות עיריית תל אביב בחכירה לפרטי.

הסכם חכירה לחברת איתן מניב בע"מ, ששנתה את שמה ל ח"י איתן יזמות בע"מ בשם חברת חלקה 197 בגוש 7107 בע"מ.
 עד לתאריך 31.8.2059

מצב השטח בפועל:

מבנה בשטח 1,328 מ"ר בנוי על פי היתר קיים מספר 4/686 מתאריך 8/7/1982 למבנה של 3 קומות, קומת גג וחדר יציאה לגג. המבנה משמש כיום לתעשייה, מלאכה ומסחר בקומת הקרקע ולתעסוקה ופנאי בקומות העליונות.
 מבנה מרכזי בעל 3 חזיתות ראשיות בסגנון ברוטליסטי ששימש במקור כמבנה תעשייה, בעל מערך חלונות סימטרי וגריד עמודים במעטפת ובפנים המבנה. למבנה מקצב פתחים קבוע בחזיתות, תקרות גבוהות, וחלל מדרגות עם פתחים הפונים לחזית הרחוב.

מדיניות קיימת:

מדיניות שכונת מונטיפיורי שאושרה בוועדה בתאריך 23.9.09 ועודכנה בתאריך 9.1.19.

מצב תכנוני קיים:

התכנית הכוללת תא/5000:

בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים, בקרבת סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש. בנספח עיצוב עירוני עד 8 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 602 א', רח"ק מירבי 3.5, גובה עד 7 קומות וכמו כן, במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו עד 30% למגורים. על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 602 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת. מדיניות לשכונת מונטיפיורי אושרה בשנת 2009 ועודכנה ב 2019.
 בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר של סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש מצוי בטווח של 500 מ"ר משטח התכנית. התכנית אינה כוללת את שימוש הקרקע שכן אין בכך צורך מכיוון שמדובר בבית ספר קיים.

מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות | תא/5000



602	שכונת מונטפריורי ושכונת הרכבת	תשריט אזורי ייעוד	נספח אזורי תכנון	נספח עיצוב עירוני	7	3.5	+	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.
					ראו הערות	ראו הערות	+	<ul style="list-style-type: none"> במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית וברח' הנציב, בלבד. במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%. גובה: עד 7 קומות. באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לטביבתה: בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ-40 קומות.

12.12.21 החלטת וועדת שימור מתאריך

"ניתן להתקדם עם התכנית אך העיצוב המוצע לא מאושר. לדיון בוועדה המקומית יש להגיע עם מספר חלופות עיצוב המקובלות על מח' השימור והמה"ע ולהציג הדמיות מכמה זוויות."

15.3.22 עדכון תכנית המתאר תא/5000

לא יתאפשרו מגורים מדרום לרח' ישראל בק על מנת לאפשר שימושים מטרדיים למגורים ההולכים ונעלמים מהעיר כגון מוסכים, בתי מלאכה קטנים, ברים ומועדונים. עדכון רכיב המגורים הוצג בוועדה המקומית בעדכון תא/5000 בתאריך 15.3.22 ועודכן במסמכי התכנית שהועברו למחוז.

תכניות מתאר מקומיות תקפות:

תא/1043, תא/1043/א, תא/2058

יעוד קיים: תעשייה

שטח מגרש לאחר הפקעה: 1,227 מ"ר

זכויות בניה: 200% משטח המגרש עיקרי לתעסוקה/מלונאות (בכפוף לאישור הועדה המקומית) (2454 מ"ר)

היקף שטחי המסחר הקמעונאי לא יעלו על 20% מהשטח העיקרי המותר לבניה בכל מגרש – 491 מ"ר מתוך השטח העיקרי.

שטחי שירות 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה (859 מ"ר)

סה"כ שטחים מתוקף תכנית תקפה 270% (3313 מ"ר)

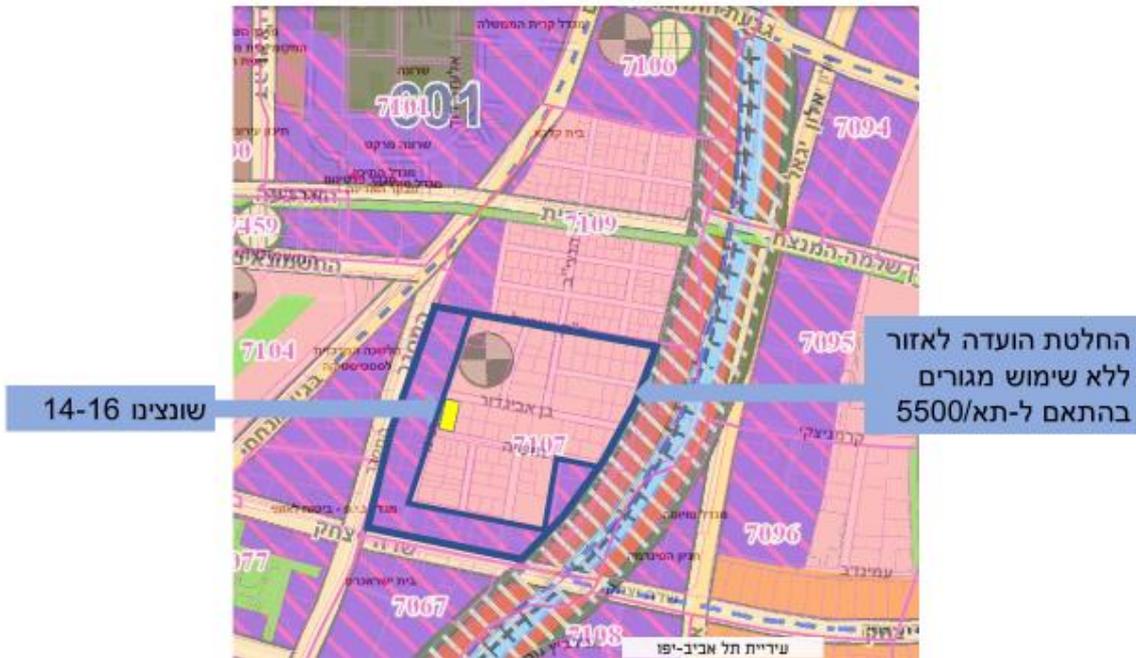
5 קומות ועד גובה 17 מ'

מגבלות בניה מתחנת תדלוק:

המגרש חודר לטווח 80 מ"ר מתחנת תדלוק ולכן בהתאם להוראות תמא/18 לא יותרו בו שימושים רגישים.

מצב תכנוני מוצע:

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/5056 - שונצינו 14,16 תל אביב	-
דיון מקדמי	-



תיאור מטרת התכנון:

המבנה המקורי הקיים ברח' שונצינו 14,16 יוכרז כמבנה לשימור בהתאם להחלטת ועדת השימור במדיניות מונטיפיורי דרום מתאריך 12.12. מעל המבנה יוספו 3 קומות ויציאה לגג (שתי קומות מתוכן למגורים)

פירוט יעודים/שימושים:

3 קומות מלון, קומת מלון בנסיגה, 2 קומות מגורים.
 קומות הקרקע: שימושי מסחר, כניסות ומבואות, שימושים בעלי אופי ציבורי לחזית רחוב פעילה.
 בקומות מעל הקרקע במבנה הקיים: עירוב שימושים, בכלל זה תעסוקה, מלונאות ומגורים.
 בקומות המרתף: יותרו השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט מגורים וחדרי מלון) כגון: שימושים נלווים למלונאות, פאבים, אולמות כנסים, אולמות קונצרטים וכדומה.
 התכנית מקצה 43 יח"ד מלונאיות

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מאחר ומדובר בתכנית שעיקרה שימוש מלונאי בבניין קיים המיועד לשימור ותוספת שתי קומות מגורים בקומות העליונות, ולאור העובדה שהתכנית קודמה תחילה בהתאמה לתא/5000 עם מרכיב מגורים זמן רב בטרם התקבלה ההחלטה בתכנית תא/5500, מומלץ לאשר קידום התכנית במתכונתה הנוכחית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-24'ב' מיום 05/06/2024 תיאור הדיון:

דיון פנימי

אדי אביטן: שכונת מונטיפיורי רח' שונצינו 14-16 תוכנית למלונאות ומגורים.
ליאור שפירא: זיהינו שעסקי הבידור הגדולים מועדונים וכד' עוזבים את העיר, אנו מנסים למצוא פתרון שישאיר אותם אבל שלא ייצרו מפגע רעש לתושבי האזור. מדיניות הוועדה להשאיר שלושה אזורים בעיר בהם יתאפשר להקים מועדונים בסגנון הברבי, הרמן וכד' כי אנו רוצים אותם בעיר ולמצוא פתרון. גידרנו אזורים שבהם לא יתאפשר מגורים.
ראובן לדיאנסקי: אין בעיה שיהיה אזור מוגדר לעסקים כמו מוסכים ובערב יהיה מועדונים למה לאסור מגורים? אנשים יידעו שאלו התנאים
ליאור שפירא: יהיה הרבה רעש

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5056 - שונצ'ינו 14,16 תל אביב
-	דיון מקדמי

ראובן לדיאנסקי: יש מושג שנקרא עירוב שימושים, חברה צעירים שרוצים לגור באיזה לופט ולא אכפת להם שיש מועדון מתחת לבית?

ליאור שפירא: אנו רוצים לאפשר ביד יותר רחבה את השימושים, לשעות יותר ארוכות של הלילה. בנוסף יש אנשים שממתינים בחוץ ויוצרים רעש בלתי רגיל. התושבים מתקשרים ל-106 ואנו לא יכולים לאכוף. נכון שיש עירוב שימושים אבל זה לא בסדר גודל שאליו אנו מכוונים במקרה זה.

אדי אביטן: מציג את עיקרי התוכנית במצגת.

ליאור שפירא: אני ממליץ לא לאשר את התוכנית הזו ולא נחרוג מהמדיניות שקבענו.

מיטל להבי: מסכימה להחלטת יו"ר הוועדה ומהנדס העיר. כשוועדת השימור ממליצה על בניין לשימור שהוא לא מתוקף תכנית 2650 יש להביא את ההנמקה בפני הוועדה. יש להביא את השיקולים כדי שהוועדה תבין, בהרבה תכניות פתאום מוסיפים בניין לשימור

אדי אביטן: זה לא מדויק, בתוכנית קודם מסמך מדיניות למונטיפיורי וסומנו מבנים לשימור.

מיטל להבי: אז צריך לציין שזו לא החלטה עיוורת של וועדת השימור, זה חלק ממסמך המדיניות

חיים גורן: יש להקפיד על כך שזה יהיה מגורים לצעירים

ליאור שפירא: אנו דוחים, לא מאשרים כלל מגורים, מצביעים נגד

חיים גורן: אז מה יהיה שם?

ליאור שפירא: שום דבר, שיהיה עסקים

חיים גורן: אתה משאיר את תוספת שתי הקומות?

ליאור שפירא: הם לא יכולים, אנו לא מאשרים לא למלון ולא למגורים

אדי אביטן: למה לא למלון?

חיים גורן: גם במלון יהיו אותן בעיות

ליאור שפירא: אנשים שגרים ליד המלון לא יזמינו 106. כשקובעים מדיניות ומסכימים אתה ומאשרים אי אפשר לפרוץ אותה כל פעם שיש משהו חריג. לא ניתן להקים מגורים.

אודי כרמלי: יש הבדל משמעותי בין מגורים למלונאות, על הרברי בנמל יפו יש בית מלון

ליאור שפירא: כרגע אנו דוחים את התוכנית

מיטל להבי: מלון דן מתלונן על הרעש מחוף הים בגלל זה הפסיקו לעשות שם מסיבות ויש שעת סגירה

אודי כרמלי: יש הבדל גדול בין מגורים למלון.

ליאור שפירא: הרעיון הוא שתשים שם הרבה מבלים, רעש גדול הדיירים לא יזמינו 106?

אודי כרמלי: אבקש לדייק, אנו לא מאשרים או לא מאשרים. זה דיון מקדמי שהסוגיה הובאה לדיון

בוועדה כי יש כאן סיטואציה שקדומה תוכנית בהתאם לתכנית 5000, במהלך קידום התוכנית אושרה

תפיסת עולם אחרת על ידי הוועדה המקומית. תפיסת העולם הזו חשבנו שהיא גבולית, אפשרית לבסוף

התקבלה החלטה שהיא סותרת את המדיניות. הבאנו זאת לוועדה כדי לייצע את הוועדה וכדי לדברר את

זה ליזם שהחלטה היא ברורה, אנחנו עומדים מאחורי המדיניות.

חיים גורן: כל שאר השימושים הוא יכול לעשות שם?

אודי כרמלי: בהתאם מדיניות שנקבעה על ידי הוועדה

הראלה אברהם אוזן: המדיניות המדוברת היא המלצת הוועדה המקומית לקדם את תכנית 5500. זאת

אומרת, עמדת הוועדה המקומית שהתוכנית שתקודם פה תהיה בהתאם לתוכנית 5500 כפי שהוועדה

המליצה לוועדה המחוזית

מיטל להבי: לא צריך פה 77-78?

הראלה אברהם אוזן: לא צריך פה 77-78

אודי כרמלי: המלצת כבר להפקדה, את אחרי 77-78

ליאור שפירא: מה הם שלושת האזורים?

אודי כרמלי: אזור מבואות יפו, מונטיפיורי וחלק מהברזל החלק הצפוני

ליאור שפירא: ההחלטה היא כפי שהציג אותה מהנדס העיר

אלחנן זבולון: ההחלטה היא שאין בכוונת הוועדה המקומית להמליץ על תוכנית שלא תואמת את המלצת

הוועדה המקומית לוועדה המחוזית להפקדת תוכנית תא/5500.

אושר פה אחד

בישיבתה מספר 0008-24' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אין בכוונת הוועדה המקומית להמליץ על תוכנית שלא תואמת את המלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית להפקדת תוכנית תא/5500.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אורנה ברביבאי, מיטל להבי, אלחנן זבולון