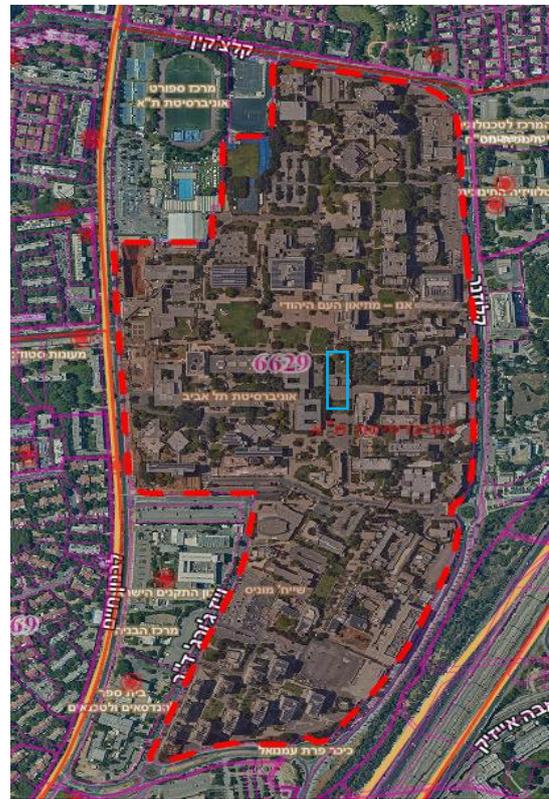


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

כתובת: קמפוס המרכזי של אוניברסיטת תל אביב



מיקום: אוניברסיטת תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מהנב

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6629	מוסדר	חלק		234

שטח התכנית: 6.495 דונם

מתכנן: עופר קולקר, קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים

יזם: אוניברסיטת תל אביב

התוכן	מס' החלטה
שימור המרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה	10/07/2024
תא/מק/4947 - 507-0737437	12 - - '24-0011
דיון בהפקדה	

בעלות: עיריית תל אביב-יפו ומינהל מקרקעי ישראל (חכירה של אוניברסיטת תל-אביב)
מצב השטח בפועל: מבנה קיים המשמש מרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה, ולצידו אנדרטה. מדרום למבנה רחבה וגינה. השטח כולו בשימוש אוניברסיטת תל אביב.



רקע:

מבנהו המרשים והמפואר של בית הכנסת והמרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה באוניברסיטת תל-אביב נחנך בשנת 1998, ומשקף את סגנונו הייחודי של מריו בוטה, אדריכל שוויצרי בעל שם עולמי. זה הוא המבנה הראשון שתכנן בוטה בישראל, והוא מעוצב כשני נפחים זהים בגובהם ובצורתם. בית הכנסת שבתוך המבנה מעוצב אף הוא בצורה חדשנית ובלתי שגרתית בתכנון ועיצוב של פריטים בהתאמה מלאה לתכנון האדריכלי, המעניקה לו, כמו לשאר החללים הפנימיים במבנה, אווירה מיוחדת במינה. בשנת 2018 החלו עבודות לעיצוב מחדש של הרחבה שמדרום לבית הכנסת, שרוצפה באבנים מהרי הדולומיטים באיטליה, אותה אבן המחפה את מבנה בית הכנסת.

מדיניות קיימת:

אוניברסיטת תל אביב, המוגדרת כמרקם לשימור בתכנית המתאר העירונית, מגדירה במסגרת תכנית זו את מבנה בית הכנסת כבניין 'לשימור' וכן קובעת הוראות לשימור האופי המיוחד של סביבתו הקרובה, ובכלל זה האנדרטה שמצפון לו והרחבה שמדרום לו.

התוכן	מס' החלטה
507-0737437 תא/מק/4947 - שימור המרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה	10/07/2024
דיון בהפקדה	12 - - '24-0011

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: תא/2642, תא/מק/צ', תמ"מ 2/5

יעוד קיים: מבנים ומוסדות ציבור

שטח התכנון: 6.495 דונם

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): ללא שינוי ביחס לתכנית צ'.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

שימור המורשת האדריכלית והתרבות של בניין מרכז צימבליסטה והאנדרטה הסמוכה לו באוניברסיטת תל אביב, באמצעות הגדרתם לשימור וקביעת הנחיות לעיצוב השטחים שבסביבתם הקרובה, ללא שינוי בייעוד הקרקע.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדרת מבנה מרכז צימבליסטה והאנדרטה הסמוכה לו כמבנים לשימור.
2. קביעת הנחיות לעיצוב המרחב הציבורי הפתוח והבנוי שמסביב למבנה, בדגש על חומרי הבנייה, דרכי גישה ושמירת מבטים ביחס למבנה לשימור, ללא שינוי בייעוד הקרקע.
3. קביעת הוראות לתחזוקה קבועה של המבנה וסביבתו.
4. אין בתכנית זו משום גריעה מזכויות אשר טרם נוצלו מכח תכנית צ'.

פירוט שימושים:

1. מבנה מרכז צימבליסטה: שימושים לחינוך, דת, קהילה ותרבות, תואמים את אופי ומטרות השימושים, שלשם הוקם המבנה, כפי שמפורט בתיק התיעוד.
2. המרחב הציבורי הפתוח מסביב למבנה: אנדרטת הזיכרון, השטחים המגוננים והרחבה המרוצפת מדרום: בהתאם לפיתוח הקיים, כפי שמפורט בתיק התיעוד.

הוראות הבינוי:

- א. חזיתות המבנה תישמרנה בהתאם למצבן המקורי, כפי שמופיע בתיק התיעוד.
- ב. עיצוב הפנים והפריטים של החללים הציבוריים במבנה יהיו תואמים לאלו המקוריים, כפי שמופיע בתיק התיעוד, ובכלל זה חיפויי הקירות, פרטי האלומיניום והנגרות, הריצוף והתאורה.
- ג. לא תותר בתחום התכנית תוספת בנייה ביחס למצב הקיים כפי שמופיע בתיק התיעוד.
- ד. אין בתכנית זו משום גריעה מזכויות אשר טרם נוצלו מכח תכנית צ'.

הוראות פיתוח:

- א. אנדרטת הזיכרון שמצפון למבנה, המסומנת כמבנה לשימור, תישמר בהתאם למצבה המקורי, כפי שמופיע בתיק התיעוד.
- ב. רחבת האבן המרוצפת מדרום למבנה תישמר על פי המצב הקיים, כפי שמופיע בתיק התיעוד.

התוכן	מס' החלטה
שימור המרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה	10/07/2024
507-0737437 תא/מק/4947 - דיון בהפקדה	12 - - '24-0011

ג. מצפון למבנה יישמר שטח מגונן, שיעוצב באופן הדומה למצב הקיים, כפי שמופיע בתיק התיעוד, ויאפשר להביט בחזית הצפונית של המבנה משביל הולכי הרגל, הצמוד לגבול הצפוני של התכנית.



החלטות ועדת שימור:

בישיבתה מתאריך 27.8.2018 אישרה הועדה את בקשת האוניברסיטה להכריז על מבנה צימבליסטה כמבנה לשימור בתנאי התחייבות האוניברסיטה לתחזוקה ושימור המבנה, כולל כתב שיפוי. כמו כן, בישיבתה של וועדת השימור מתאריך 21.6.2022 הוצגה תכנית לשימור המבנה והומלץ לקדמה לדיון בוועדה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0737437	שם התכנית תא/מק/4947 - שימור המרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב- יפו	עורך התכנית אדריכל עופר קולקר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

לפי סעיף בחוק: 62א (ג)

	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוק הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
	62א(א)(13) (א)62 (ג) לחוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בתתייחס לתוכנית תא/5000/מתן תוקף 22.12.2016).	תכנית לשימור בניין מרכז צימבליסטה והאנדרטה הסמוכה לו באמצעות הגזרתם לשימור וקביעת הנחיות לעיצוב השטחים סביבם, ללא שינוי ביעוד הקרקע.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
התכנית משנה את השימושים בתחומה וקובעת כי יותרו שימושי חינוך, דת, קהילה ותרבות, התואמים את אופי ומטרות שלשם הוקם המבנה כפי שמפורט בתיק המרצה. הציבורי הפתוח מסביב למבנה ישמש לאנדרטת זיכרון, שטחים מגוונים ורחבה מרופצת	שימושים כלליים - שימושים ציבוריים סעיף 3.5.1 (א) שימושים למבנים ומסודות ציבור	שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי היעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - סעיף 3.1.1 (ד-ח)

בהתאם לפיתוח הקיים וכפי שמפורט בתיק התיעוד.			
תואם 1. קביעת בניין מרכז צימבליסטה לשימור וקביעת הוראות לשימור אופיה של סביבתו הקרובה, בכלל זה האנדרטה הסמוכה לו.	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור.	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)

	שימוש בסעיפי חוק בטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)
שימוש בתוכנית המפורטת	<p>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 (4), (6), (8), ו- (17) שבו.</p> <p>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.</p>
	מאות הסעיף
+	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד של קרקע לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות לשימור.
קביעת בניין מרכז צימבליסטה כאתר לשימור וכן קביעת הוראות לשימור המבנה וסביבתו הקרובה	סעיף קטן (א13)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי	025441551		2.7.24
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון	2438976-9		1.7.2024

העתיקים

התוכן	מס' החלטה
507-0737437 תא/מק/4947 - שימור המרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה	10/07/2024
דיון בהפקדה	12 - - '24-0011

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י יישום השימור ומחלקת השימור)

תנאים להפקדת התכנית:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת אוניברסיטת תל-אביב על כתב שיפוי והתחייבות האוניברסיטה על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישור התכנית דן כתנאי להפקדת התכנית.
5. תיקון סעיף 6.1 – יחס התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות' בתקנון התכנית, כך שיקבע יחס של שינוי לתכנית צ' לעניין השימושים ובתחום התכנית בלבד.
6. תיקון סעיף 1.8.1 'מגיש תכנית' בתקנון התכנית, כך שהועדה המקומית בלבד תרשם כמגישת התכנית.
7. תיקון מסמכי תכנית בהתאמה להערות מחלקת ייעודי קרקע.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-24'ב' מיום 10/07/2024 תיאור הדיון:

יעל שטופלמן: תוכנית לשימור היהדות ע"ש צימבליסטה.

נעם טייכר: מצג את התוכנית

אודי כרמלי: אנחנו מברכים את האוניברסיטה על הצעד הזה.

ליאור שפירא: מאשרים את חו"ד הצוות כפי שמופיעה בדברט.

בישיבתה מספר 0011-24'ב' מיום 10/07/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת אוניברסיטת תל-אביב על כתב שיפוי והתחייבות האוניברסיטה על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישור התכנית דן כתנאי להפקדת התכנית.
5. תיקון סעיף 6.1 – יחס התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות' בתקנון התכנית, כך שיקבע יחס של שינוי לתכנית צ' לעניין השימושים ובתחום התכנית בלבד.
6. תיקון סעיף 1.8.1 'מגיש תכנית' בתקנון התכנית, כך שהועדה המקומית בלבד תרשם כמגישת התכנית.
7. תיקון מסמכי תכנית בהתאמה להערות מחלקת ייעודי קרקע.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן אריאלי, דייב וינשטוק

התוכן	מס' החלטה
שימור המרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה	10/07/2024
507-0737437 תא/מק/4947 - דיון בהפקדה	12 - - '24-0011

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק