

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית



כתובת: שלוש 8 ו-10 נווה צדק

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6927			78, 77	

שטח התכנית: 993 מ"ר

מתכנן: פיצו קדם אדריכלים

יזם: רן אפרת

בעלות: "אוצר חסד" קרן גמ"ח על שם רבקה ורפאל רבינוביץ תאומים. הערות אזהרה: לאפרת רן שלמה, הפנר אריאל, טננבאום מיכאל, מיילי רונן, קויאט אילן, פרלמן שטריקס עומר.

מצב השטח בפועל:

חלקה 78 (רחוב שלוש 8 פינת עין יעקב) מצוי מבנה בן שני אגפים הניצבים זה לזה: אגף בן שתי קומות הפונה לחזית עין יעקב ואגף קטן יותר אף הוא בן שתי קומות הפונה לרחוב שלוש. בין שני האגפים מחבר שער כניסה בנוי אבן. במרכז קיימת חצר פנימית רחבה אליה ניתן להיכנס מהשער ברחוב שלוש וממערב מקורה מכיוון עין יעקב. מהחצר מוליכות מדרגות חיצוניות אל הקומות העליונות של שני האגפים. המבנים מקורים בגג רעפים והם חוזקו בשנות ה-70 בחגורות בטון. **חלקה 77 הצמודה (שלוש 10)** קיים מבנה חד קומתי מאורך בעל דופן משותפת עם שלוש 8 וגם לו חצר פנימית. בחצר ניצב מבנה שירות שהיה חד קומתי במקור וכיום נוספה לו קומה והוא הוסב למגורים.

התוכן	מס' החלטה
8-10 שלוש - 4850/תא - 507-0734509 דיון בהתנגדויות	09/03/2022 8 - - 222-0008

רקע היסטורי:

המבנה ברחוב שלוש 8-10 פינת רחוב עין יעקב הוקם בשנת 1905 בפאתיה הצפוניים של שכונת 'נוה שלום' והוא בן המבנים המאוחרים בשכונה. בעל המבנה רפאל רבינוביץ' תאומים (משפחת אדרת) הסכים להשכיר את המבנה לבית הספר לבנות ולערוך לשם כך שינויים פנימיים בחדרים. בראשית 1906 עברו תלמידות בית הספר ללמוד בקומה העליונה ואילו חלק מהמורים התגוררו בקומה התחתונה. בית הספר ששימש בנוסף כמרכז תרבותי בשכונה בו התכנסו חברי הפועל הצעיר, נערכו חזרות של חובבי הבמה העברית ועוד. בשנת 1909 עבר בית הספר למשכנו החדש (חלק ממרכז סוזאן דלאל כיום) ומאז היה המקום מושכר לדיירים שונים וכן התגוררו בו צאצאי משפחת אדרת.

סטאטוס תיק התיעוד

המבנה נידון בוועדת שימור בתאריך 28.6.18 ובו ניתן אישור לקידום תוכנית. הדמיה ותכנית יוצגו לוועדת השימור לפני הדיון בוועדה המקומית. תיק התיעוד נמצא בשלבי סיום לקראת הגשה למחלקת השימור.

מצב תכנוני מאושר:

חלקה 77 שלוש 10 - יעוד קרקע אזור מגורים מיוחד ב' לפי תכנית תא/ 2277.
חלקה 78 שלוש 8 - יעוד קרקע אזור מגורים מיוחד ב' לפי תכנית תא/ 2277.
המבנים בחלקות אלו אינם מוגדרים לשימור.

תכניות תקפות: תא/ 2277, ע-1 מרתפים

יעוד קיים: אזור מגורים ב' מיוחד.

במגרשים אשר שטחים עולה על 300 מ"ר שמחוץ לאזור השימור יחולו תקנות לפי אזור מגורים מיוחד ג'

שטח התכנון: 993 מ"ר
שלוש 8 - חלקה 78 : 0.537 ד'
שלוש 10 - חלקה 77 : 0.456 ד'

קווי בניין:

שלוש 8 -

קדמי לרח' שלוש ולרח' עין יעקב 0 מ',
צידי 2.5 מ' או 0 מ' (קו בניין צידי 0 יותר לפי תכנית משותפת לשני במגרשים בקו בניין 0 מ').

שלוש 10 -

קדמי לרח' שלוש 0 מ',
צידי 2.5 מ' או 0 מ' (קו בניין צידי 0 יותר לפי תכנית משותפת לשני במגרשים בקו בניין 0 מ'),
קו בניין אחורי 4 מ'.

צפיפות:

חלקה 77 שלוש 8 - 7 יח"ד
חלקה 78 שלוש 10 - 6 יח"ד
סה"כ 13 יח"ד.

מס' קומות:

שלוש 8 - 3 קומות כולל קומת קרקע + עליית גג
שלוש 10 - 3 קומות כולל קומת קרקע + עליית גג

גובה:

שלוש 8 - 13.5 מ' קו רכס מכסימלי
שלוש 10 - 13.5 מ' קו רכס מכסימלי

*זכויות בניה מתוקף תכנית תא/ 2277 בבניה חדשה:

תכנית 2277 אינה קובעת זכויות בניה. התכנית הינה תכנית נפחית הנקבעים על פי קוי בניין, מספר קומות, גובה, שיפוע גג, אחוז שטח פתוח.

שלוש 10 (חלקה 77):

התוכן	מס' החלטה
8-10 - שלוש 4850/תא - 507-0734509 דיון בהתנגדויות	09/03/2022 8 - 0008-222'

על פי תכנית 2277
(1156 מ"ר ע"פ חישוב אדריכל התוכנית)

שלוש 8 (חלקה 78) :
על פי תכנית 2277
(1693 מ"ר ע"פ חישוב אדריכל התוכנית)

סה"כ זכויות בניה : 2849 מ"ר שטח כולל (השטח על פי חישוב אדריכל התכנית)

*על פי הוראות תכנית 2277 מגרש ששטחו מעל 300 מ"ר יחולו תקנות לפי אזור מגורים מיוחד ג':
3 קומות (כולל קומת קרקע) + עליית גג או יציאה לגג עם קרוי שטוח.

זכויות בניה תת קרקעיות :
על פי תכנית ע'1

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית עברה להפקדה בסמכות ועדה מחוזית, לאור חו"ד משפטית שנתנה בתאריך 21.4.20, הקובעת כי קידום תכנית עתידית לניוד הזכויות מהמגרש הנידון למגרש מקבל לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק, יכול להיעשות רק לאחר שתכנית בסמכות מחוזית אישרה את המבנים לשימור כמו גם התמריצים.

מטרות התכנית
עידוד שימור ושיפוץ מבנה האוטונומיה הרוסית בכתובת שלוש 8-10 ע"י קביעת המבנים והחצר הפנימית לשימור ע"י קביעת הוראות בינוי ועיצוב לתוספות בניה על המבנים וקביעת הוראות והתנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

- עיקרי הוראות התכנית
1. קביעת הוראות לשימור המבנים בכתובת, שלוש 8 ושלוש 10 והחצר הפנימית וסיווגם, קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, כמפורט:
א. שלוש 8- שימור בהגבלות מחמירות עם הוראות בינוי מיוחדות לתוספת קומה בעלית הגג
ב. שלוש 10 שימור רגיל
ג. שימור החצר בין המבנים, כולל גדרות ושערים, מדרגות חיצוניות ופרטי פיתוח מקוריים.
2. הבטחת ביצוע השימור במבנים שלוש 8 ושלוש 10 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי למבנים כמפורט:
א. המבנה בשלוש 8 - תוספת קומה בחלל עלית גג מעל 2 קומות קיימות באמצעות ניצול זכויות בניה מתכנית 2277.
ב. המבנה בשלוש 10 - תוספת 2 קומות מלאות וניצול חלל עליית הגג מעל קומה קיימת.
באמצעות ניצול זכויות בניה מתוכנית 2277, סה"כ 3 קומות + קומת גג בחלל הגג.
4. איחוד שתי חלקות למגרש בניה אחד.
5. קביעת קווי בניין למבנים כמפורט בנספח הבינוי:
א. קדמי לרחוב שלוש 0.0 מ' בהתאם לבנוי בפועל.
ב. קדמי לרחוב עין יעקב- 0.0 מ'

התוכן	מס' החלטה
8-10 שלוש - תא/4850 - 507-0734509 דיון בהתנגדויות	09/03/2022 8 - 22-0008

- ג. צידי לכיוון מזרח- בהתאם לבנוי בפועל .
- ד. הבלטת מרפסות בחזית הדרומית ב 1.2 מ' מקו הבניין לקומות העליונות.
- ה. קווי הבניין למרתפים בהתאם לתכנית ע-1 .
6. קביעת הוראות בינוי למרתפי החניה :
- הסדרת עד 2 קומות מרתף לצורך הקמת מרתפים הצמודים ליח"ד בקומת הקרקע וקומת מרתף 1- והסדרת מקומות חניה בחניון תת קרקעי וחדרים טכניים בהתאם למותר ב ע-1.
7. קביעת צפיפות עד 20 יח"ד בשטח-ממוצע של 85 מ"ר עיקרי ליח"ד .
8. בתחום המגרש יחולו תמריצי שימור בהתאם לתכנית תא/ 2650 ב' לבנינים לשימור מחמיר, תמריצי השימור יתווספו ליתרת השטחים לניוד למגרש מקבל אחר בתכנית עתידית.
9. יתרת זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במגרש בסך 468 מ"ר (כולל תוספת 21 מ"ר המרת שטחי שרות בבניין לשטח עיקרי), לניוד למגרש מקבל בתכנית עתידית .
10. קביעת שטח למרפסות בהתאם להוראת המעבר בתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים בתכניות והיתרים.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
לאחר איחוד		שלוש 10	שלוש 8		
שרות תת קרקעי	עיקרי+ שירות על קרקעי				
1588 מ"ר שרות תת קרקעי	על פי תכנית תקפה + 2029 מ"ר עיקרי + 379 מ"ר שרות סה"כ – 2408 מ"ר שטח כולל על קרקעי סה"כ שטחים לא מנוצלים לניוד 468 כולל 21 מ"ר תוספת שטחים ע"פ תמריצי שימור (המרת שטחי שרות בבנין לשימור לשטח עיקרי)	נפחי בניה על פי הוראות תכנית 2277 מגרש ששטחו מעל 300 מ"ר יחולו תקנות לפי אזור מגורים מיוחד ג' 2849 מ"ר (על פי חישוב אדריכל התכנית)		מ"ר	סה"כ זכויות בניה
מתוך סל שטחים על קרקעיים ניתן יהיה לממש שטח עיקרי במרתף העליון	שטחים אלו יקבעו לניוד למגרש מקבל אחר בתכנית עתידית בהתאם				

<p>לתכנית השימור. למנגנון הקבוע לעניין זה בתכנית קומת הקרקע בהתאם לתמריצי השימור על פי תא/2650 ב'.</p>				
<p>עד 20</p>	6	7		מספר יח"ד
<p>שטח ממוצע ליח"ד 85 מ"ר עיקרי</p>	לא יפחת מ- 72 מ"ר		מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
<p>שלוש 10-3 קומות (כולל קומת קרקע) + קומה בחלל עלית גג) שלוש 8-2 קומות (כולל קומת קרקע + קומה בחלל עלית גג)</p> <p>שלוש 10 15.30 גובה רכס מקסימלי מעל מפלס 0.00</p> <p>שלוש 8 13.5 מ' גובה רכס מקסימלי מעל מפלס 0.00</p>	<p>3 קומות (כולל קומת קרקע) + עליית גג לפי המותר ביעוד אזור מגורים ג'</p> <p>13.5 גובה רכס מקסימלי מעל מפלס 0.00</p>		קומות	גובה
<p>קו בניין קדמי 0 לחזית רח' עין יעקב</p> <p>קו בניין קדמי 0 לחזית רח' שלוש</p> <p>קו בניין צידי מזרחי ללא שינוי מקו הבניין הבנוי בפועל</p> <p>קו בניין צידי- דרומי בהתאם למסומן בתשריט 0 מ' ו 3 מ' בהתאם לבנוי בפועל ולמסומן בתשריט.</p>	<p>קו בניין קדמי 0 מ'</p> <p>קו בניין אחורי 4.0 מ'</p> <p>קו בניין צדדי 2.5 מ' או 0 מ' בתנאים</p>		מ'	קווי בניין
<p>ללא שינוי</p>	20%	20%	אחוז	שטח פתוח
<p>מוצעות 14 מקומות חניה לפי תקן 0.8:1 על פי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה</p> <p>תוקצה חניה לרכב דו גלגלי בתחום המרתפים בהתאם לתקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה ובתיאום מחלקת שימור.</p>	על פי תקן תקף	על פי תקן תקף		חניה

*תכנית זו כוללת תמריצי שימור לפי סעיפים 1 (קוו בניין), 4 (שטחי עזר) ו-9 (בניה מתחת לקרקע) לפי המוגדר בתכנית 2650 ב'

התוכן	מס' החלטה
8-10 - שלוש 4850/תא - 507-0734509 דיון בהתנגדויות	09/03/2022 8 - - '22-0008

ועדת שימור מס' 1902 בתאריך 15.7.19:

הועדה אישרה לקדם את התוכנית בכפוף להערות הבאות :

1. יש לעדכן את עיצוב החזית של המבנה ברח' שלוש 10 באופן שתינתן הדגשה למבנה המקורי החד קומתי
 2. יש לשלב במבנה שלט היסטורי, לתאום סופי מול מחלקת השימור.
- לאור הערות הועדה, עיצוב המבנה החד קומתי עודכן. בנוסף יקבע תנאי בתב"ע לנושא הצבת שלט היסטורי על המבנה בתיאום מחלקת השימור.

תנועה: חו"ד תנועה מתאריך 14.5.20

מבוקשת הקמת 14 מקומות חניה במתקן תת קרקעי עבור 20 יח"ד במסגרת 2 קומות מרתפי חניה, ללא שינוי מהמותר בתוכנית התקפה תא/2277.

1. תקן החנייה יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם. הבניין נמצא פחות מ-300 מ' מהקו האדום ובקרבה לקו המטרו, הנמוך מבניהם. דירות קטנות לא יחושבו בתקן ולא יכללו חניות. ניתן יהיה להסב את כל מקומות החנייה כך שתתאפשר טעינה לרכבים חשמליים.
1. יש לצרף למסמכי התוכנית נספחי תנועה כולל התייחסות למרחב המקיף את התכנית, כבישים ומדרכות, חתכים של רחובות גובלים, כולל סימון הנמכת המדרכה במקום הרלוונטי.
2. יש להציג מיקום עקרוני לפינוי אשפה וכיבוי אש.
3. תוקצה חניה לרכב דו גלגלי בתחום המרתפים, בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובתאום עם מחלקת שימור בעירייה.
4. הכניסה לחניון תעשה מתוך מבנה שלוש 10 כמסומן בנספח הבינוי ותהיה מחייבת.

זמן ביצוע: תוך 15 שנים מאישור התכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. חתימת בעלי המגרש על כתב שיפוי וכתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור.
2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן.
3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור סופי של מחלקת שימור ואישור תיק תיעוד.
4. תנאי למימוש יתרת הזכויות שאינן מנוצלות במגרש- הכנת תוכנית מפורטת עתידית הכוללת תנאי לקבלת היתר במגרש המקבל לסיום עבודות השימור בשני המבנים על פי הנחיות מחלקת השימור.
5. הקטנת תקן חניה לתקן 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם וללא חניות לדירות קטנות.

התוכן	מס' החלטה
4850/תא-507-0734509 - שלוש 8-10	09/03/2022
דיון בהתנגדויות	8 - 0008-222'ב'

6. תוקצה חניה לאופניים/ רכב דו גלגלי בתחום מרתפים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר ובתיאום מול מחלקת שימור.

7. יתוסף תנאי בתב"ע לנושא הצבת שלט היסטורי על המבנה בתיאום מחלקת השימור

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-20'ב' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון :

שירה ספוקויני: מבנה לשימור אוטונומיה רוסית מהווה מבנה היסטורי בית ספר ראשון לבנות בעברית ומרכז תרבות והוא השתמר כמעט במלואו.
פיצו קדם אדריכל: אני מבקש לציין כי כשהיזום רכש את המגרש הוא לא היה לשימור וידע שהוא יוכל להרוס את המבנה וכשבאנו להפקיד תוכנית אז הוחלט לשמר אותו יחד עם היחידה לשימור שדאגה להנות מהזכויות וגם לשמר את המבנה.
מציג את התוכנית

דורון ספיר: איך אתה מדגיש את החלטת ועדת השימור לענין ההבדל בין המבנה המקורי למבנה המשומר?
פיצו קדם: ניסינו להיות עדינים עם ההשלמה. כי בהתחלה ועדת השימור רצתה השלמה מושלמת אבל זה לא שיקף את המציאות. בדיון עם צוות השימור עשינו השלמה מדויקת כולל הפרטים הללו וניסנו לייצר שינוי בחלונות.

דורון ספיר: לפני ועדת השימור מה עמד
פיצו קדם: זה מאוד דומה שונה שיחזרנו בדיוק את הדבר הזה.
אופירה יוחנן וולק: בקומה השניה יש מיני מרפסת?
פיצו קדם: יש מיני מרפסת שזה חלק מההבדל בין הקומות.
דורון ספיר: כמה מרפסות יש?
פיצו קדם: זו מרפסת היסטורית
אסף הראל: אם היינו מקבלים בדפרט פרוטוקול של ועדת השימור היינו יכולים להחליט יותר טוב.
דורון ספיר: מה הייתם מעדיפים יש בנין לשימור שאפשר להרוס אותו לבנות אותו חדש מהיסוד אחד לאחד "קופי מוחלט" או לשפץ את הבנין לשימור עצמו.
ליאור שפירא: חדש.
דורון ספיר: זה ההבדל.

אופירה יוחנן וולק: המדרכות צרות מאד ברחוב ויש שם מדרגה האם היא תרד בשימור?
פיצו קדם: היא תרד היא מהווה מכשול.
מיטל להבי: תקן החניה הוא 0.8 בדירות שהקטנה בהם היא 72מ'. 20 יח"ד 14 מקומות חניה והדירות הקטנות לא יקבלו חניה והמינימום של דירה הוא 72 מ'. מה היו שיקולים? כי יש 2 מרתפים שאחד מהם משמש שטח עיקרי צמוד קרקע והופך את הדירות לדירות גן. ידוע לי שיש רק"ל קרוב אבל עדיין עדיף לתת פתרונות של חניה אם למבקשים בעלי הבית או נכים בתוך תחום המגרש כי עוד מעט לא יהיו חניות בכלל.

קדם: העיריה הגדירה לי מ1 ל1, ובדעה אישית שלי אני חושב שכמה שפחות חניות.
מיטל להבי: הנחיה של אגף התנועה היא המלצה. כל עוד התקן הוא 1/1 יש לתת 1/1 מתוך צריך לתת כך מתוך מטרה לפנות את הרחובות. מכיוון שעומדת להיכנס תוכנית שתגרע אלפי מקומות חניה צריך לתת פתרונות במגרשים הפרטיים. אם אפשר לעשות במרתפים אז לעשות .
פיצו קדם: לנו אין בעיה להוסיף את מקומות החניה אבל זו הנחיה של שקבלנו.

אורלי אראל: ההנחיה היתה של אגף התכנון 1 ל-0.8
מיטל להבי: אנחנו לא נבנה חניונים זה נוגד את התפיסה ולכן צריך להכניס את המכוניות למגרש הפרטי ולאפשר לפנות את המכונית מהרחוב.

ציפי ברנד: צריך להיות דיון על מדיניות החניה
דורון ספיר: בקשתי שיעשה דיון על חניה. והיא יהיה בקרוב מאוד.
רועי אלקבץ: כל שבוע אנחנו חוזרים על כך שאין מחקר על נושא החניה.
דורון: חלק מהמשפחות אין רכב בכלל ומדובר על כל עיר ולכן תקן החניה יורד ל-0.8.

רועי אלקבץ: לאזור שאתה גר זה לא נכון
ציפי ברנד: אני רוצה דיון על תקן החניה
דורון ספיר: אמרנו שיהיה תוך שבועיים שלושה דיון על מדיניות החניה אולי לפני הזמן שצינתי ושם נקבל החלטות שיתבו את מדיניות הועדה הנושא הזה.

לכן אני מציע לקבל את חו"ד מה"ע ולקבל את 0.8 לתקן החניה.
מיטל להבי: אני חושבת שצריך לתת פתרונות במגרשים הפרטיים. לא תהיה דינמיקה של האנשים שגרים פה.

התוכן	מס' החלטה
8-10 - שלוש תא/4850 - 507-0734509 דיון בהתנגדויות	09/03/2022 8 - 0008-222'

דורון ספיר: אני מציע לאשר את חו"ד מה"ע, לענין תקן החניה כפי שכתוב כאן וברגע שתקבע המדיניות היא תחול גם על התוכנית הזו ולגבי כל תוכנית שנדון בה.
מיטל להבי: שהדיון גורף על כל העיר ומתוך זה תהיה נגזרת דורון ספיר: כל מה שיקבע בדיון יחול גם על התוכנית הזו.
הראלה אברהם אוזן: זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית והיא תתייחס לתקני החניה במחוז ואם היא תפנה לתקנות נפעל לפי התקנות.

הצבעה בעד המלצת מהנדס העיר

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, מיטל להבי, ציפי ברנד פה אחד.

החלטה: ע"פ חוות צות

אסף הראל: בשלוש 8 הבניה בנסיגה אבל המעקה הוא לא בנסיגה הוא בהמשך לקו בנין לתחושתי זה מפספס את כל רעיון הנסיגה. ברגע שהמעקה ממשיך קו הבנין אין משמעות לנסיגה כי רואים את התוספת אני מאבד את המשמעות של הנסיגה. לכן אם אפשר את המעקה שגם הוא יהיה בנסיגה כמה שיוכל היזם. אם לא 3 מ' אפילו אם 1 מ' זה יעזור לתחושה המקורית ולגובה שאתה הולך ברחוב זה המהות של הנסיגה.

בישיבתה מספר 0008-20' מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

8. חתימת בעלי המגרש על כתב שיפוי וכתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור.
9. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור התכנית דן.
10. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור סופי של מחלקת שימור ואישור תיק תיעוד.
11. תנאי למימוש יתרת הזכויות שאינן מנוצלות במגרש- הכנת תוכנית מפורטת עתידית הכוללת תנאי לקבלת היתר במגרש המקבל לסיום עבודות השימור בשני המבנים על פי הנחיות מחלקת השימור.
12. הקטנת תקן חניה לתקן 1: 0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם וללא חניות לדירות קטנות.
13. תוקצה חניה לאופניים/ רכב דו גלגלי בתחום מרתפים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר ובתיאום מול מחלקת שימור.
14. יתוסף תנאי בתב"ע לנושא הצבת שלט היסטורי על המבנה בתיאום מחלקת השימור

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, ציפי ברנד

התוכן	מס' החלטה
8-10 שלוש - 4850 תא/507-0734509 דיון בהתנגדויות	09/03/2022 8 - 0008-222'

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 904 מיום 31/05/2021 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9958 בעמוד 924 בתאריך 01/11/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

05/11/2021	מעריב
05/11/2021	מעריב הבוקר
05/11/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

1. אלונה קורמן עו"ד
2. יעל אטקין המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל
3. יואב זיסקינד
4. יעקב ויריב הררי בשם שי פריש פרי מגדל 7 נווה צדק
- מנחם בגין 146 ת"א 6492103
תל אביב
רחוב מגדל 5 תל אביב - יפו 6515605

התנגדות 1. עו"ד אלונה קוגמן בשם רן אפרת ואריאל הפנר, מגישי התוכנית ובעלים בחלקות החלות במגרש

התנגדות:	הערות	המלצה
<p>התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים ובו מפורטים עצים לשימור וכריתה, ביניהם עצים 5 ו 7 עצי וושינגטוניה המסומנים לשימור.</p> <p>עצים אלו בעלי ערכיות בינונית ואינם ראויים להעתקה (10 מתוך 20 נקודות). שימור העצים כולל מערכת השורשים, ימנע ניצול מיטבי של המגרש והקמת מרתף חניה בהתאם למוצע בתוכנית.</p> <p>עצים מדירוג זה, יש לשמרם במסגרת התכנון העתידי ובלבד שאינם פוגעים במרות התוכנית ובתכליתה. לחילופין יומלץ לכורתם.</p> <p>היות ושמירה מלאה של העצים תמנע את הקמת המרתף והבניה המוצעת ותפגע בתכלית התוכנית, מוצע לשנות את סיווג העצים ולהמליץ על כריתה בכפוף לנטיעת עצים בוגרים חלופיים במגרש וסביבתו בהתאם לנסח א חו"ד של אגרונום שי כץ ונספח ב' חוות דעת אדרי' פיצו קדם.</p>	<p>מדובר בעצים צעירים יחסית ולא נשתלו בעת הקמת המבנה המקורי.</p> <p>בתיאום עם האגרונום העירוני, התקבלה חו"ד לנושא שלושת עצי הושינגטוניה 4,5,7 הצמודים לגבול המגרש הדרומי :</p> <p>עץ מס' 7 וושינגטוניה חסונה המרוחק ביותר מהבניה המתוכננת- יישמר.</p> <p>עץ מס' 5 וושינגטוניה חסונה, נמצא קרוב מאוד לחפירות המרתף ולכן לא ישרוד את העבודות. לכן העץ ייעקר כדי לפנות מקום לעצים חדשים רחבי נוף.</p> <p>עץ מס' 4 וושינגטוניה חסונה, אף הוא קרוב מאוד לעבודות חפירה, לא ישרוד, יועתק לכיוון גבול המגרש עפ"י מפרט העתקה מאושר ע"י פקיד היערות תל אביב ובלווי של אגרונום מטעם היזם.</p> <p>על הקבלן לתת אחריות לקליטה של 1.5 שנה. בתום 1.5 שנה מהעתקת העץ, היזם יעביר דו"ח אגרונום לפקיד היערות העירוני שהעץ הועתק וטופל והעץ בריא וחיוני. יש לנטוע עצים חדשים במגרש לפי תוכנית שגובשה עם יזם התוכנית, צוות התכנון והאגרונום.</p> <p>יש לתקן את נספח הבינוי ומסמכי</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p> <p>לתקן את נספח העצים, ונספח הבינוי והוראות התוכנית בהתאם להמלצות האגרונום העירוני :</p> <p>עץ מס' 7- לשימור עץ מס' 5- לכריתה עץ מס' – להעתקה וסימון נטיעת עצים חדשים.</p>

	התוכנית בהתאם.
--	----------------

התנגדות 2.		המועצה לשימור אתרים
המלצה	הערות	התנגדות:
לדחות את ההתנגדות	<p>תכנית השימור הגדירה כ-1000 מבנים לשימור ומתוכם כ-200 מבנים לשימור מחמיר. הצוות המקצועי בוחן בדקדוק רב כל אפשרות למתן תוספות בניה על כל מבנה לשימור בכלל ובפרט במבנים בהגבלות מחמירות.</p> <p>ככלל ידו של הצוות המקצועי אינה קלה על ההדק כלל ולכן אנו רואים בהגדרת קריטריונים כפתח לבאות, לכרסום במעמד תכנית השימור ובטשטוש מעמדם של מבנים אלו.</p> <p>שלוש 8 נקבע לשימור בהגבלות מחמירות כולל הוראה מיוחדת לתוספת בינוי, באופן שלא פוגע בשימור ערכי המבנה ואף מאפשר את שימור המבנה בפועל. ניתן למצוא מקרים דומים לשימור בהגבלות מחמירות עם הוראה מיוחדת בתוכנית השימור העירונית תא2650ב.</p> <p>התכנון המוצע כולל מימוש זכויות במגרש, בניסיון להקטין את היקף הזכויות המנוידות ובהתאמה לערכי השימור במגרש- מתוך שאיפה להביא לפתרון ישים ומידי לשימור המבנה ובשיתוף פעולה עם הבעלים במגרש.</p>	<p>יש חשיבות רבה לתוכנית ולשימור בית הספר העברי הראשון בארץ ישראל.</p> <p>המועצה לשימור מתנגדת באופן גורף לאישור תוספות בניה על מבנים לשימור בהגבלות מחמירות בתוכניות חדשות ועל פי תוכניות קיימות.</p> <p>תוספת קומה חלקית על גבי שלוש 8 המוגדר לשימור בהגבלות מחמירות פוגעת במהותו וקיומו של הבניין ויש לתכנן אותו ללא בניה חלקי עם גג רעפים בלבד.</p> <p>מדובר בזילות חשיבות המבנים לשימור בהגבלות מחמירות.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>המקטע המערבי המדובר בנוי בקיר משותף עם שלוש 10 החזית שלהם לרחוב שלוש היא משותפת, כך שמדובר בבניין אחד הבנוי בפועל על 2 החלקות.</p> <p>לשם כך התוכנית קובעת איחוד חלקות וקובעת את המקטע המדובר לשימור רגיל כחלק אינטגרלי ממבנה שלוש 10 שאינו ניתן להפרדה.</p>	<p>המקטע המערבי של שלוש 10 נמצא בפועל בחלקה 78, המוגדרת לשימור בהגבלות מחמירות. הוא למעשה אינו חלק משלוש 10 ולכן צריך להיות מוגדר אף הוא להגבלות מחמירות ולבטל את תוספת הבניה המתאפשרת עליו.</p>

התנגדות 3.		עו"ד יריב הררי בשם יואב זיסקינד בעלים במגרש ברחוב מגדל 5 הגובל מדרום
המלצה	הערות	התנגדות:

<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה יתוסף תנאי לקבלת היתר- הגשת חו"ד קונסטרוקטור מטעם יזמי התוכנית והחתום על הבקשה להיתר לחפירת המרתפים עד גבול מגרש בפרט באבן הכורכר ואופן שמירה ומניעת פגיעה במבנים הגובלים.</p>	<p>נושא עמידות ואי פגיעה במבנים הסמוכים ואופן ביצוע החפירה בגבול מגרש דרומי תוך שמירה על מגרש המתנגדים, יבחן בעת הוצאת היתר וינקטו כל האמצעים להבטחת ביצוע העבודות.</p> <p>יתוסף תנאי לקבלת היתר- הגשת חו"ד קונסטרוקטור מטעם יזמי התוכנית והחתום על הבקשה להיתר לחפירת המרתפים עד גבול מגרש בפרט באבן הכורכר ואופן שמירה ומניעת פגיעה במבנים הגובלים.</p> <p>יצוין כי קיימים מגוון פתרונות טכנולוגיים לתלית מבנה לשימור ומניעת פגיעה ביסודות המבנים. הפתרון הקונסטרוקטיבי יינתן בהתאם לסוג האבן הכורכרית באתר.</p>	<p>בניה תת קרקעית במרתף מגרש 8-10 עד לגבול מגרש דרומי ולעומק 2 קומות מרתף, תפגע בקיר הכורכר המשותף, וככל הנראה תגרום לנזקים מהותיים, סדקים והתפוררות הקיר הגובל במגרש המתנגדים ואף להוצרות בולען בקרקע.</p> <p>קיר זה בן 100 שנה ומיועד לשימור ורגיש במיוחד קונסטרוקטיבית. ביצוע עבודות סביב הקיר, יכול להיות רק באמצעות שמירת מרווח בטחון מהקיר המשותף.</p> <p>פגיעה בקיר במהלך ביצוע העבודות, תשפיע על שאר חלקי בניין המתנגדים באופן אינטגרלי.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את דברי ההסבר לתוכנית.</p> <p>מבנה שלוש 10 מבנה חד קומתי בנוי על חלקה 77 בלבד מבנה שלוש 8 בנוי בחלקו קומה אחת ובחלקו קומה שניה על חלקות 77-78.</p>	<p>מדובר במבנן הכולל שני מבנים המשתלבים זה בזה ופרושים על שתי חלקות 77-78.</p> <p>מבנה שלוש 10 מבנה חד קומתי בנוי על חלקה 77 בלבד.</p> <p>מבנה שלוש 8 בנוי בחלקו קומה אחת ובחלקו קומה שניה ומתפרש על חלקות 77-78. חזית לרחוב שלוש הינה אחידה ואינה נתנת להפרדה.</p> <p>אם קיימת טעות סופר- זו תתוקן בדברי ההסבר לתוכנית.</p>	<p>קיימת טעות בדברי הסבר לתקנון : "המבנה הקיים ברחוב שלוש 10 מצוי על שתי חלקות 77,78 ובנוי חלקו חד קומתי וחלקו דו קומתי"</p> <p>מבנה שלוש 10 מבנה חד קומתי בנוי על חלקה 77 בלבד לעומת זאת על חלקה 78 יש 2 מבנים בני שתי קומות.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תכנית השימור הגדירה כ-1000 מבנים לשימור ומתוכם כ-200 מבנים לשימור מחמיר. הצוות המקצועי בוחן בדקדוק רב כל אפשרות למתן תוספות בניה על כל מבנה לשימור בכלל ובפרט במבנים בהגבלות מחמירות.</p> <p>ככלל ידו של הצוות המקצועי אינה קלה על ההדק כלל ולכן אנו רואים בהגדרת קריטריונים כפתח לבאות, לכרסום במעמד תכנית השימור ובטשטוש מעמדם של מבנים אלו.</p> <p>שלוש 8 נקבע לשימור בהגבלות מחמירות כולל הוראה מיוחדת לתוספת בינוי, באופן שלא פוגע בשימור ערכי המבנה ואף מאפשר את שימור המבנה בפועל. ניתן למצוא מקרים דומים לשימור בהגבלות מחמירות עם הוראה מיוחדת בתוכנית השימור העירונית תא2650ב.</p> <p>התכנון המוצע כולל מימוש זכויות במגרש, בניסיון להקטין את היקף הזכויות המנוידות ובהתאמה לערכי השימור במגרש- מתוך שאיפה להביא לפתרון ישים ומידי לשימור המבנה ובשיתוף פעולה עם הבעלים במגרש.</p>	<p>המבנה שלוש 8 הוגדר כשימור בהגבלות מחמירות אך בפועל כולל תוספות בניה, מה שלא עולה בקנה האחד עם ערכי השימור</p>

<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p> <p>ראו מענה להתנגדות מס' 1</p> <p>לתקן את נספח העצים, ונספח הבינוי והוראות התוכנית בהתאם להמלצות האגרונום העירוני:</p> <p>עץ מס' 7 - לשימור</p> <p>עץ מס' 5 - לכריתה</p> <p>עץ מס' - להעתקה וסימון נטיעת עצים חדשים</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1</p> <p>נספח שמירה על עצים כולל עץ מס' 6 המיועד לכריתה- עץ דקל וושינגטון. מיקום הדקלים אינו מדויק. הדקלים בני 50 שנים הינם חלק ממראה יחודי של השכונה ומקו הרקיע שלה.</p> <p>על מנת לשמור שורשי העצים, יש צורך לשמור רדיוס 1.5 מ', כך שבפועל יש להתרחק עם קיר הדיפון במרתף ולהקטין את הבניה במרתף.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מכיוון שמדובר במבנן אחד סביב חצר משותפת הבנוי על 2 חלקות, התוכנית כוללת הוראות לאיחוד המגרשים למגרש תכנוני אחד. בהתאם לתוכנית תא/2277 בייעוד מגורים ג' קו בניין צדדי- קו בניין צדדי 2.5 מ'.</p> <p>לפיכך קו בניין דרומי של המגרש המאוחד מוצע 3.0 מ' בהתאם להוראות התוכנית הראשית.</p> <p>בנוסף בתכנון אחר ללא איחוד המגרשים ניתן היה לבנות בקו 0 בכל חלקה 78 לפי התוכנית התקפה, לפיכך התכנון הנוכחי מיטיב עם המתנגדים.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולדרוש הקטנת המרפסת לעומק 1.0 מ' בלבד ולתקן מסמכי התוכנית בהתאם.</p>	<p>מבוקשות מרפסות בעומק כ 1.0 מ' הפונות למגרש המתנגדת, כתוספת לבניין לשימור בהגבלות מחמירות. שמירת העצים לא מאפשרת הקמת מרפסת</p> <p>בהתאם לסעי' 6.4.4 בתוכנית תא/3501 מותרת הקמת מרפסות תוך שמירה על קו 2.0 מ' מקו הבניין הצדדי.</p> <p>קו הבניין הצדדי המוצע הינו 3.0 מ'.</p> <p>המרפסת מוצעת בעומק 1.2 מ' בהתאם לתקנות ומותירה מרווח 1.8 מ' לפיכך מומלץ להקטין את המרפסת לעומק 1.0 מ' על מנת לשמור מרווח 2.0 מ' ממגרש המתנגדים.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות ולדרוש הוספת סכמת שטח הלחול בנספח הבינוי</p>	<p>לא הוצגו שטחי לחלול בתוכנית</p> <p>יש להוסיף לנספח הבינוי סכמת לחלול ובה לפחות 15% משטח המגרש יהיה שטח המיועד לחלחול מי גשמים.</p>

התנגדות 4. עו"ד יעקב ויריב הררי בשם שי פריש פרי בעלים במגרש ברחוב מגדל 7- גובל מדרום למגרש לשימור

המלצה	הערות	התנגדות:
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה למתנגד מס' 3</p>	<p>התוכנית כוללת תכנון מודרני ומתקדם העומד בסתירה עמוקה עם שימור המבנה ובאופן שמכלה את האלמנטים ההיסטוריים בתוכנית, ובתכנון הבולט באופן חריג בסביבה.</p>

<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה יתוסף תנאי לקבלת היתר- הגשת חו"ד קונסטרוקטור מטעם יזמי התוכנית והחתום על הבקשה להיתר לחפירת המרתפים עד גבול מגרש בפרט באבן הכורכר ואופן שמירה ומניעת פגיעה במבנים הגובלים.</p>	<p>ראו מענה למתנגד מס' 3</p>	<p>חפירת מרתף בהיקף 1688 מ"ר ובעומק 8.4 מ' עד גבול מגרש תיצור פגיעה במגרש המתנגד, בקרקע פריכה ובגדר כורכר קיימת בת 100 שנה.</p> <p>יש לשקול פתרון של מתקן חניה מכני למזעור הפגיעה במגרש המתנגדת</p> <p>לא הוצג סקר סיכונים על יציבות הקרקע, סכנות לחלחול, תסחיף מים, סדקים,</p> <p>לא נקבעו הוראות בדבר קביעת זהותו של המקצועית של מהנדס ביצוע העבודות, הבטחת יציבות המבנים הגובלים, וכו'.</p> <p>לא נקבעו פעולות להגנה על בית המתנגד המאוכלס בעת ביצוע עבודות החפירה.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות ולדרוש הוספת סכמת שטח חלחול בנספח הבינוי</p>	<p>ראה מענה למתנגד מס' 3</p>	<p>לא הוצגו שטחי חלחול בתוכנית</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית החלה תא/2277 שאושרה למתן תוקף בתאריך 7/11/1991 קבעה על המגרשים הנ"ל מגורים מיוחד ג': עבור בניה חדשה במגרש בשטח עד 300 מ"ר – 4 יח"ד. על כל תוספת בשטח המגרש עד 80 מ"ר – 1 יחידה נוספת.</p> <p>החלקה ברחוב שלוש 8 בשטח רשום 456 מ"ר – סה"כ 6 יח"ד החלקה ברחוב שלוש 10 בשטח רשום 537 מ"ר – סה"כ 7 יח"ד. עבור בקשה להיתר בניה חדשה, התכנית התקפה תא/2277 מותרת צפיפות של כ- 75 מ"ר ביחס לגודל מגרש סה"כ 13 יח"ד עבור שתי החלקות.</p> <p>בתוכנית זו מבוקש להוסיף 7 יח"ד נוספות, סה"כ 20 יח"ד. מדובר בתוספת מזערית שלא מכבידה על תשתיות קיימות ומהווה חלק מפתרון השימור הכולל במגרש וללא הגדלת הנפח הבנוי מעבר למותר</p>	<p>לא ניתן מענה בגין תוספת 10 יח"ד והעדר תשתיות ציבוריות. מדובר בציפוף משמעותי מעבר למותר בשכונת נווה צדק</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה למתנגד מס' 2</p>	<p>התוכנית כוללת הגדלת חלקה 77 שהיא לשימור רגיל, על חשבון חלקה 78 שהינה לשימור מחמיר יש צורך למצוא פתרונות מלאים לשימור בהגבלות מחמירות באמצעות ניוד מלוא הזכויות ובכך להפחית את הבינוי המוצע</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה לתקן את נספח העצים, ונספח הבינוי והוראות התוכנית בהתאם להמלצות האגרונום</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1</p>	<p>עצים- כריתת עצים והתנגדות מגישי התוכנית לשימור חלק מהעצים פוגעת במהות השימור במגרש, במיסוך רעש ופרטיות מבניין המתנגד.</p>

התוכן	מס' החלטה
8-10 - שלוש תא/4850 - 507-0734509	09/03/2022
דיון בהתנגדויות	8 - 0008-222ב'

העירוני : עץ מס' 7 - לשימור עץ מס' 5 - לכריתה עץ מס' - להעתקה וסימון נטיעת עצים חדשים.		
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש הקטנת המרפסת לעומק 1.0 מ' בלבד ולתקן מסמכי התוכנית בהתאם.	ראו מענה למתנגדת מס' 3	מרפסות חורגות מקו בניין אחורי, ועד 0.5 מ' מגבול מגרש, ומהוות פגיעה בפרטיות המתנגד.
לדחות את ההתנגדות	התוכנית קובעת בטבלה 5 היקף זכויות לבניה במגרש ויתרת זכויות לניוד עתידי, כמו גם קוי בניין מותרים	מבוקשת הבהרה בנוגע להיקף הזכויות המבוקש למימוש במגרש.

חו"ד צוות תכנוני :

1. **פגיעה וכריתה בעצי הושינגטוניה הסמוכים לגבול מגרש דרומי- לקבל את ההתנגדות בחלקה :**
יש לתקן את נספח העצים, נספח הבינוי והוראות התוכנית בהתאם להמלצות האגרונום העירוני, כמפורט :
א. עץ מס' 7 וושינגטוניה חסונה המרוחק ביותר מהבניה המתוכננת- יישמר.
ב. עץ מס' 5 ושינגטוניה חסונה, נמצא קרוב מאוד לחפירות המרתף ותוספות הבינוי ולכן לא ישרוד את העבודות. לכן העץ ייעקר כדי לפנות מקום לעצים חדשים רחבי נוף.
ג. עץ מס' 4 וושינגטוניה חסונה, אף הוא קרוב מאוד לעבודות חפירה , לא ישרוד , יועתק לכיוון גבול המגרש עפ"י מפרט העתקה מאושר ע"י פקיד היערות תל אביב ובלווי של אגרונום מטעם היזם.
ד. על הקבלן לתת אחריות לקליטה של 1.5 שנה. בתום 1.5 שנה מהעתקת העץ, היזם יעביר דו"ח אגרונום לפקיד היערות העירוני שהעץ הועתק וטופל והעץ בריא וחיוני.
ה. הצגת נטיעת עצים חדשים בנספח הבינוי בהתאם לדרישות האגרונום העירוני.
2. **לנושא קו בניין למרפסות במרווח הדרומי- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש הקטנת עומק המרפסת ל 1.0 מ' בלבד.**
בהתאם לסעי' 6.4.4 בתוכנית תא/3501 מותרת הקמת מרפסות תוך שמירה על קו 2.0 מ' מקו הבניין הצדדי. קו הבניין הצדדי המוצע הינו 3.0 מ'. המרפסת מוצעת בעומק 1.2 מ' בהתאם לתקנות ומותרת מרווח 1.8 מ'. לפיכך מומלץ להקטין את המרפסת לעומק 1.0 מ' על מנת לשמור מרווח 2.0 מ' ממגרש המתנגדים.
3. **תיקון דברי ההסבר בהתייחס לחלקות 77-78 ולמבנים לשימור וסיווגם- מומלץ קבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את דברי ההסבר לתוכנית: מבנה שלוש 10 מבנה חד קומתי בנוי על חלקה 77 בלבד , מבנה שלוש 8 בנוי בחלקו קומה אחת ובחלקו קומה שניה על חלקות 77-78.**
4. **אי עמידה בדרישות לשמירת 15% משטח המגרש כשטח לחלחול מי נגר- לקבל את ההתנגדות ולדרוש הוספת סכמת שטח לחלחול בנספח הבינוי**
5. **פגיעה קונסטרוקטיבית במבנים הסמוכים מדרום (בפרט באבן הכורכר) כתוצאה מחפירת מרתף – לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף תנאי להיתר :**
יתוסף תנאי לקבלת היתר- הגשת חו"ד קונסטרוקטור מטעם יזמי התוכנית והחתום על הבקשה להיתר לחפירת המרתפים עד גבול מגרש בפרט באבן הכורכר ואופן שמירה ומניעת פגיעה במבנים הגובלים.

התוכן	מס' החלטה
4850/תא-507-0734509 - שלוש 8-10	09/03/2022
דיון בהתנגדויות	8 - 22-0008

נושא עמידות ואי פגיעה במבנים הסמוכים ואופן ביצוע החפירה בגבול מגרש דרומי תוך שמירה על מגרש המתנגדים, יבחן בעת הוצאת היתר וינקטו כל האמצעים להבטחת ביצוע העבודות בקיימים מגוון פתרונות טכנולוגיים לתלית מבנה לשימור ומניעת פגיעה ביסודות המבנים. הפתרון הקונסטרוקטיבי יינתן בהתאם לסוג האבן הכורכרית באתר.

6. הגדרת מבנה שלוש 8 כשימור בהגבלות מחמירות הכולל תוספות בניה וכרסום מעמדם של מבנים הקבועים לשימור בהגבלות מחמירות בתוכנית השימור- מומלץ לדחות את ההתנגדות תכנית השימור הגדירה כ-1000 מבנים לשימור ומתוכם כ-200 מבנים לשימור מחמיר. הצוות המקצועי בוחן בדקדוק רב כל אפשרות למתן תוספות בניה על כל מבנה לשימור בכלל ובפרט במבנים בהגבלות מחמירות.

ככלל ידו של הצוות המקצועי אינה קלה על ההדק כלל ולכן אנו רואים בהגדרת קריטריונים כפתח לבאות, לכרסום במעמד תכנית השימור ובטשטוש מעמדם של מבנים אלו. שלוש 8 נקבע לשימור בהגבלות מחמירות כולל הוראה מיוחדת לתוספת בניוי, באופן שלא פוגע בשימור ערכי המבנה ואף מאפשר את שימור המבנה בפועל. ניתן למצוא מקרים דומים לשימור בהגבלות מחמירות עם הוראה מיוחדת בתוכנית השימור העירונית תא-2650ב. התכנון המוצע כולל מימוש זכויות במגרש, בניסיון להקטין את היקף הזכויות המנוידות ובהתאמה לערכי השימור במגרש- מתוך שאיפה להביא לפתרון ישים ומידי לשימור המבנה ובשיתוף פעולה עם הבעלים במגרש.

7. תוספת 10 יח"ד במגרש מהווה הצפפה משמעותית והכבדה על עומס תשתיות ללא מענה הולם לצרכי ציבור- מומלץ לדחות את ההתנגדות.

תוכנית תא/2277 שאושרה למתן תוקף בתאריך 7/11/1991 קבעה על המגרשים הנ"ל מגורים מיוחד ג', לפיה עבור בניה חדשה במגרש בשטח עד 300 מ"ר – 4 יח"ד. על כל תוספת בשטח המגרש עד 80 מ"ר – 1 יחידה נוספת.

החלקה ברחוב שלוש 8 בשטח רשום 456 מ"ר – סה"כ 6 יח"ד החלקה ברחוב שלוש 10 בשטח רשום 537 מ"ר – סה"כ 7 יח"ד. עבור בקשה להיתר בניה חדשה, התכנית התקפה תא/2277 מותירה צפיפות של כ- 75 מ"ר ביחס לגודל מגרש סה"כ 13 יח"ד עבור שתי החלקות.

בתוכנית זו מבוקש להוסיף 7 יח"ד נוספות בלבד, סה"כ 20 יח"ד. מדובר בתוספת מזערית שלא מכבידה על תשתיות קיימות ומהווה חלק מפתרון השימור הכולל במגרש וללא הגדלת הנפח הבנוי מעבר למותר

8. הקטנת קו בניין דרומי עד 3.0 מ' פגיעה בפרטיות המתנגדים- מומלץ לדחות את ההתנגדות.

מכיוון שמדובר במבן אחד סביב חצר משותפת הבנוי על 2 חלקות, התוכנית כוללת הוראות לאיחוד המגרשים למגרש תכנוני אחד. בהתאם לתוכנית תא/2277 בייעוד מגורים ג' קו בניין צדדי- קו בניין צדדי 2.5 מ'. לפיכך קו בניין דרומי של המגרש המאוחד מוצע 3.0 מ' בהתאם להוראות התוכנית הראשית.

בנוסף בתכנון אחר ללא איחוד המגרשים ניתן היה לבנות בקו 0 בכל חלקה 78 לפי התוכנית התקפה, לפיכך התכנון הנוכחי מיטיב עם המתנגדים.

9. יתר הנושאים- מומלץ לדחות את ההתנגדות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 22-0008 ב' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

שירה ספוקוויני: תוכנית לשימור מרחב האוטונומיה רוסית, משמרת את המבנים ששימשו כבי"ס העברי הראשון. קבלנו 4 התנגדויות. מפרטת את המתנגדים. התוכנית מכריזה על המבנים לשימור ונעשתה בשיתוף פעולה מלא עם היזם תוך כדי שקבענו זכויות לניוד עד כמה שהיה ניתן. דיון בהתנגדויות:

עו"ד אלונה קוגמן - יונתן ליפציק בשם יזמי התוכנית: הגשנו התנגדות לנושא נקודתי של טעות טכנית. בתוכנית המופקדת סומנו 2 עצים לשימור מס' 5 ו71. מדובר בעצי וושינטוניה לא וותיקים במיוחד, עץ מס' 5 נמצא בתוך חצר אנגלית מתוכננת ו71 צמוד לחצר אנגלית נוספת ונושק למרפסות שממוקמות בקומות העליונות זה. הכל מצוי בחוו"ד האגרונום שלנו. שימור העצים פוגע בתכנון הפרויקט, פעם אחת הוא פוגע בתכנון המרתף והמרפסות האנגליות ופעם שניה הוא יוצר הפרעה מתמדת למרפסות כי הוא עץ גמיש וכל משב רוח גורם לו להתנדנד. אין הצדקה לשימור עצים אלו כי הערכיות שלהם נמוכה. ראינו את ההמלצה

התוכן	מס' החלטה
4850/תא-507-0734509 - שלוש 8-10	09/03/2022
דיון בהתנגדויות	8 - - 0008-22

שלהצוות המקצועי שלפיה עץ מס' 5 יכרת ועץ מס' 7 ישומר ועץ מס' 4 יעותק וההמלצה הזו אנחנו מסכימים לה.

יעל אטקין : זהו אחד המבנים החשובים. ראינו שאושרה תוספת של חצי קומה במבנה הזה וזו בעיה לעמדתנו בהגדרות התכנית, כיוון ששימור בהגבלות מחמירות לא אמור לקבל תוספת בניה במבנה אלא ע"י ניוד זכויותו מלא ויש בעיה. ראיתי את תשובת הצוות. מבחינתנו שמכיוון שמדובר במבנים כל כך חשובים עם גג רעפים התוספת של חצי הקומה פוגע באותנטיות של המבנה החשוב הזה. לגבי חלקות 77-78 לא ברור מה לשימור בהגבלות מחמירות מה מקבל כן את השימור הרגיל ותוספת המאושרת. במענה להתנגדות אחרת כן נכתב שתוסף עוד הערה לתוכנית וכן יסדרו את ההוראות. מבחינת החצר הפנימית אני פונה אליכם. זו החצר האחרונה שנשארה בשכונת נווה צדק מבחינת האותנטיות ההיסטורית שלה. אנחנו חושבים שיש כאן ערך כן לנסות לאפשר את פתיחת הגינה לציבור הרחב באופן של שעות מסוימות או מהלך היום. יש כאן חשיבות תרבותית, כן להציג את הגינה שעובר שימור מחמיר כי זה חלק מהשכונה וחבל לנו שזה ילך לאיבוד בפרויקט מגורים ולא ישארו גינות היסטוריות בנווה צדק. הסעיף האחרון היה לגבי התוכנית האדריכלית. להתרשמותנו יש חלק מהערכיות של המתחם והשימור המאד מחמיר קשור בחומר הגמר ובתוספות האדריכליות בין הכורכר המרפסות והגוונים של הטיח ובוודאי שהרעפים. אנחנו מבקשים התייחסות לנושא הזה. צריך להשקיע את מיטב החומרים ברמה הגבוה ביותר בשביל לקבל השימור המיטבי ביותר. מבוקש לחדד את ההנחיות לגבי העיצוב האדריכלי. הפירת המרתפים - המבנים הללו הם מבני כורכר מקופים במבני כורכר היסטוריים לכן מבוקש שתוסף הוראה להוראות התוכנית שלעת הפירת המרתפים נדרש חוות קונסטרוקטור אנחנו מבקשים שזה יהיה קונסטרוקטור לשימור כדי להגן על המבנים של האוטונומיה הרוסית ושאר המבנים.

עו"ד יריב הררי- רותם קופל בשם שי פריש : אנחנו מבינים שהופץ מענה להתנגדויות שאותו לא ראינו ולכן אנחנו מבקשים לשמוע את מה שאנחנו מקבלים בטרם נטען את טענותינו. דורון ספיר : את מדברת בשם שי פריש – תציגו את מה שהצוות ממליץ לקבל בהתנגדות. שירה ספוקויני : התנגדות מס' 4 שי פריש בעלים ברח' מגדל 7 גובל למגרש שלנו התנגדות 1 - קבלנו באופן חלקי את ההתנגדות והוספנו תנאי להיתר הגשת חו"ד קונסטרוקטור מטעם יזמי התוכנית לחפירת המרתפים עד לגבול המגרש ובפרט חפירה באבן הכורכר שימנע מפגעים במגרשים הגובלים. בנוגע לחלחול המלצנו לקבל את ההתנגדות ולדרוש סכמת שטח החלחול ונספח הבינוי. טענו כי כריתת העצים תפגע במיסוד הרעש והפרטיות, אנחנו קבלנו את ההתנגדות בחלקה והמלצנו לתקן את נספח העצים והבינוי והוראות התוכנית בהתאם להוראות האגרונום העירוני כך שעץ מס' 7 לשימור עץ מס' 5 לכריתה ועץ 4 להעתקה ויסומן במסמכי התוכנית. מרפסות חורגות לקו בנין אחורי ומותרות חצי מ' קבלנו את ההתנגדות ובקשנו להקטין את המרפסת למטר עומק בלבד ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.

עו"ד רותם קופל : בפסקה 7 להתנגדות ראינו במסמכי התוכנית שיש בעייתיות בסימון של החלקות ולא ברור איפה עובר הגבול בין שלוש 7 8 ביחס למצב הקיים. יש פה הגבלה כלומר השטח שמסומן לדרגת שימור רגילה לעומת דרגת שימור מחמירה. לא ברור מה השטחים שיוצאים מתחום המגרש במסגרת ההכרזה על המבנה לשימור ומוציאה את השטחים החוצה במנגנון הניוד מה נשאר ומה יוצא. האם הזכויות נשארות ונבנות ואם כן אנחנו מצטרפים למועצה לשימור אתרים כי בעצם צריך להוציא יותר זכויות בניה כדי לשמור על האופי המקורי של המבנה.

יואב זיסקין : גם אני לא ראיתי את ההמלצות של הצוות. ההתנגדות שלי היא הפירת המרתפים שנעשית בקו אפס. אני היחידי שנמצא בצד השני של הקיר והקירות מתפוררים זו אבן חול וזה מדאיג. גם אם הבית לא יקרוס הקירות מאוד פריכים ויכול להיות יתגלו סדקים וזה מדאיג. בנוסף עקב הזזת גבול החלקות, הגדילו את גבול חלקה 77 על חשבון 78 גם במלל וגם בשרטוטים, כך שלמעשה הכלילו מבנה 78 שהוא חלק מחלקה 77 זה שקר. לא ברור איך מאפשרים לבנות בחצר כמו שיעל אטקין ציינה ובונים על כל החצר. לגבי עצים גם כאן בוצעה הטעיה של הועדה כי עץ מסוים הוזז השרטוט שהוגש לכם לא נכון. עץ מס' 6 אושר לכריתה בהנחה על בסיס זה שהוא נמצא על קו הבנין ולא כך המצב. הוא נמצא בעצם איפה שנמצא עץ מס' 4 ולכן ההחלטות שהועדה קבלה הם לא מבוססות על המציאות. ויש לעבור על החומר שהוגש לכם מחדש כי מה החומר שקבלתם מטעה ומוטעה. המרחק של חומת קו הבנין ע"פ תמריצי השימור מקיר חומת האבן שלי מגדל 7 הוא 6 מ' בתוכנית ואני יודע שבתוך שטח פנימי וע"פ התוכנית בנווה צדק צריך להיות 4 מ' אני מבקש התייחסות. אותו דבר לגבי המרפסות ניתן לראות שה 20 ס"מ זה לא שינוי מהותי מה גם שזה לא נהוג בתוך החלקה הפרטית כי יש קו בנין זה לא פונה לשטח ציבורי. המרפסות כל כך צמודות שאם יעמוד עליהם מישהו נוכל ללחוץ ידיים. מה גם זה דורש הסרת דקלים יצויין שהם בני 40 שנה ולמעשה הם הדבר שמאפיין את נווה צדק ומתפרסים ל10 מ' ויוצרים ת הוואי השכונה וגם ממסכים בינו לבין השכנים. לגבי חלחול הוא אמור להיות או על האדמה או באגם אם בונים לאן המים יחלחלו אם נפתח בטון. למעשה כל מה שהתנקז מהגגות התנקז לבטון ויחלחל לחצר ובסופו של דבר לבית שלי. לא ברור לי מה אושר בהמלצות לגבי העצים לכריתה.

עו"ד ירון : התוכנית המופקדת משפרת את מצבם של כל המתנגדים ביחס למצב התכנוני התקף. יש כאן תוכנית שסימנה את המבנים להריסה. התוכנית מצילה מבנים היסטוריים להריסה וזה הופך מבנים ממבנים להריסה לשימור מחמיר. מבחינת שאר המתנגדים במקום תוכנית עם נפח משמעותי של 440

התוכן	מס' החלטה
4850/תא/507-0734509 - שלוש 8-10	09/03/2022
דיון בהתנגדויות	8 - 0008-22

מ"ר על קרקעי בתמורה להגדלה סה"כ 7 יח"ד, זה שיפור על המצב הקיים. המצב התקף הרבה פחות טוב למצב שהתוכנית המופקדת נמצאת ולכן אנחנו סבורים שיש לדחות את כל ההתנגדויות בהסתייגויות שמופיעות. סדר היום הוא פומבי. לגבי השאלה מה מנוצל בקרקע ומה מנוייד בשביל לאפשר את השימור כדי להגיע לזכויות שמנוצלות בקרקע וזכויות מנויידות. כל שינוי בתמהיל הזה הוא מסכן את כל העסק. ביחס לכניסה לחצר שבקשה המועצה לשימור אתרים זהו שטח פרטי גם כיום אין גישה חופשית לחצר ובטח לא נכון לקבע גישה כזו. ביחס לעצים יש מפת מדידה ונספח עצים מסודר ואם יש טעויות נא להראות הבאנו נספחים מקצועיים וזה לא נכון להגיד שהיתה פה הטעיה. לגבי החפירה במרתפים, אין לנו שום כוונה לגרום נזק לבנינים סמוכים בזמן שנבצע את הבניה שלנו. ההערה של הצוות לענין הקונסטרוקטור מקובלת עלינו ונעשה כל שביכולתנו שהבניה הזו תעבור במינימום השפעה על סביבה וזאת על פי דין. אנו מבקשים למליץ על הפקדת התוכנית ולדחות את ההתנגדויות. שירה ספוקיני: מציגה את חו"ד מתוך הדרפט לגבי ההתנגדויות

תגובות המתנגדים:

יעל אטקין: ההוספה של חצי קומה על שלוש 8 פוגעת בנושאות בערכי המבנה בגלל שלא יהיו רעפים. המועצה לשימור אתרים רואה לנגד עיניה את האינטרס הציבורי שמהלך השימור. הבקשה שלנו לשקול איך כן אפשר לפתוח את החצר בהזדמנויות מסויימות לקרוא לזה בלתי ראוי זה לא לענין. עו"ד ירון: בלתי ראוי בתוכנית יעל אטקין: זו החצר האחרונה שנשארה בנווה צדק וזו תהיה אבידה נוראית. אנחנו כן חושבים שצריך לחשוב ביחד איך לשמור אותה. עו"ד רותם כהן בשם שי פריש: ביחס לחו"ד קונסטרוקטור נבקש שיהיה מומחה לשימור ושתיתן התייחסות מפורשת ובחינה ביחס לגובלים. כי אנחנו חוששים שהחפירה תשפיע גם על הגובלים. יואב זיסקינד: אני חוזר על מה שעו"ד רותם לגבי התייחסות לגובלים. אני מבקש להבין מה הכוונה הוראות בינוי מיוחדות או קריטריונים שלקחו לשיקול האם זה משהו לא מוחשי איך אפשר למדוד את זה? עץ מס' 4 נאמר שיועתק ואחרי שנה וחצי יוגש דו"ח ואז מה יקרה אחרי שנה וחצי איפה הפתרון? למה שהיזם התייחס לזה.

אסף הראל: בבנין מס' 8 היו רעפים. אני מבקש הבהרה בין המצב המקורי לעתיד. שירה ספוקיני: בבנין המקורי היו רעפים. הצורה של המבנה גג הרעפים ישמר אבל החומר לא ישמר. ההנחיות התב"עיות הם לגבי הצורה לא לגבי החומר. אסף הראל: גג הרעפים המקורי היה על הקומה השניה. יעל מי שהולך ברח' גג שלקומה 2 זה לא יהיה שינוי גדול ואני מסכים שיש מחיר אבל מחיר ראוי. חיים גורן: אפשר להגדיר את הקונסטרוקטור שיהיה לשימור? שירה ספוקיני: אני לא חושבת שיש הגדרה מסוימת, גם לפי החוק לא ברור אם יש הגבלה הראלה אברהם און: אפשר לבקש אישור מהנדס שימור. לא צריך לבקש ניסיון מוכח. בקשנו בעבר והועדה המחוזית אמרה שהיא לא מוצאת לנכון את הקריטריונים הללו. דורון ספיר: להמליץ לתת תוקף לתוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0008-22 מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה ממליצה לוועדה המחוזית לקבל בחלקן את ההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

10. פגיעה וכריתה בעצי הושינגטוניה הסמוכים לגבול מגרש דרומי- לקבל את ההתנגדות בחלקה: יש לתקן את נספח העצים, נספח הבינוי והוראות התוכנית בהתאם להמלצות האגרונום העירוני, כמפורט:
 - ו. עץ מס' 7 וושינגטוניה חסונה המרוחק ביותר מהבניה המתוכננת- יישמר.
 - ז. עץ מס' 5 ושינגטוניה חסונה, נמצא קרוב מאוד לחפירות המרתף ותוספות הבינוי ולכן לא ישרוד את העבודות. לכן העץ ייעקר כדי לפנות מקום לעצים חדשים רחבי נוף.
 - ח. עץ מס' 4 וושינגטוניה חסונה, אף הוא קרוב מאוד לעבודות חפירה, לא ישרוד, יועתק לכיוון גבול המגרש עפ"י מפרט העתקה מאושר ע"י פקיד היערות תל אביב ובלווי של אגרונום מטעם היזם.
 - ט. על הקבלן לתת אחריות לקליטה של 1.5 שנה. בתום 1.5 שנה מהעתקת העץ, היזם יעביר דו"ח אגרונום לפקיד היערות העירוני שהעץ הועתק וטופל והעץ בריא וחיוני.
 - י. הצגת נטיעת עצים חדשים בנספח הבינוי בהתאם לדרישות האגרונום העירוני.

התוכן	מס' החלטה
4850/תא-507-0734509 - שלוש 8-10 דיון בהתנגדויות	09/03/2022 8 - - '22-0008

- 11. לנושא קו בניין למרפסות במרווח הדרומי- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש הקטנת עומק המרפסת ל 1.0 מ' בלבד.**
בהתאם לסעי' 6.4.4 בתוכנית תא/3501 מותרת הקמת מרפסות תוך שמירה על קו 2.0 מ' מקו הבניין הצדדי. קו הבניין הצדדי המוצע הינו 3.0 מ'. המרפסת מוצעת בעומק 1.2 מ' בהתאם לתקנות ומותרת מרווח 1.8 מ'. לפיכך מומלץ להקטין את המרפסת לעומק 1.0 מ' על מנת לשמור מרווח 2.0 מ' ממגרש המתנגדים.
- 12. תיקון דברי ההסבר בהתייחס לחלקות 77-78 ולמבנים לשימור וסיווגם- מומלץ קבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את דברי ההסבר לתוכנית: מבנה שלוש 10 מבנה חד קומתי בנוי על חלקה 77 בלבד, מבנה שלוש 8 בנוי בחלקו קומה אחת ובחלקו קומה שניה על חלקות 77-78.**
- 13. אי עמידה בדרישות לשמירת 15% משטח המגרש כשטח לחלחול מי נגר- לקבל את ההתנגדות ולדרוש הוספת סכמת שטח לחלחול בנספח הבינוי**
- 14. פגיעה קונסטרוקטיבית במבנים הסמוכים מזרוע (בפרט באבן הכורכר) כתוצאה מחפירת מרתף – לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף תנאי להיתר:**
יתוסף תנאי לקבלת היתר- הגשת חו"ד קונסטרוקטור מטעם יזמי התוכנית והחתום על הבקשה להיתר לחפירת המרתפים עד גבול מגרש בפרט באבן הכורכר ואופן שמירה ומניעת פגיעה במבנים הגובלים.
נושא עמידות ואי פגיעה במבנים הסמוכים ואופן ביצוע החפירה בגבול מגרש דרומי תוך שמירה על מגרש המתנגדים, יבחן בעת הוצאת היתר וינקטו כל האמצעים להבטחת ביצוע העבודות בקיימים מגוון פתרונות טכנולוגיים לתלית מבנה לשימור ומניעת פגיעה ביסודות המבנים. הפתרון הקונסטרוקטיבי יינתן בהתאם לסוג האבן הכורכרית באתר.
- 15. הגדרת מבנה שלוש 8 כשימור בהגבלות מחמירות הכולל תוספות בניה וכרסום מעמדם של מבנים הקבועים לשימור בהגבלות מחמירות בתוכנית השימור- מומלץ לדחות את ההתנגדות תכנית השימור הגדירה כ-1000 מבנים לשימור ומתוכם כ-200 מבנים לשימור מחמיר. הצוות המקצועי בוחן בדקדוק רב כל אפשרות למתן תוספות בניה על כל מבנה לשימור בכלל ובפרט במבנים בהגבלות מחמירות.**
ככלל ידו של הצוות המקצועי אינה קלה על ההדק כלל ולכן אנו רואים בהגדרת קריטריונים כפתח לבאות, לכרסום במעמד תכנית השימור ובטשטוש מעמדם של מבנים אלו. שלוש 8 נקבע לשימור בהגבלות מחמירות כולל הוראה מיוחדת לתוספת בינוי, באופן שלא פוגע בשימור ערכי המבנה ואף מאפשר את שימור המבנה בפועל. ניתן למצוא מקרים דומים לשימור בהגבלות מחמירות עם הוראה מיוחדת בתוכנית השימור העירונית תא/2650ב.
התכנון המוצע כולל מימוש זכויות במגרש, בניסיון להקטין את היקף הזכויות המנוידות ובהתאמה לערכי השימור במגרש- מתוך שאיפה להביא לפתרון ישים ומידי לשימור המבנה ובשיתוף פעולה עם הבעלים במגרש.
- 16. תוספת 10 יח"ד במגרש מהווה הצפפה משמעותית והכבדה על עומס תשתיות ללא מענה הולם לצרכי ציבור- מומלץ לדחות את ההתנגדות.**
תוכנית תא/2277 שאושרה למתן תוקף בתאריך 7/11/1991 קבעה על המגרשים הנ"ל מגורים מיוחד ג', לפיה עבור בניה חדשה במגרש בשטח עד 300 מ"ר – 4 יח"ד. על כל תוספת בשטח המגרש עד 80 מ"ר – 1 יחידה נוספת.
החלקה ברחוב שלוש 8 בשטח רשום 456 מ"ר – סה"כ 6 יח"ד
החלקה ברחוב שלוש 10 בשטח רשום 537 מ"ר – סה"כ 7 יח"ד. עבור בקשה להיתר בניה חדשה, התכנית התקפה תא/2277 מותרת צפיפות של כ- 75 מ"ר ביחס לגודל מגרש סה"כ 13 יח"ד עבור שתי החלקות.
בתוכנית זו מבוקש להוסיף 7 יח"ד נוספות בלבד, סה"כ 20 יח"ד. מדובר בתוספת מזערית שלא מכבידה על תשתיות קיימות ומהווה חלק מפתרון השימור הכולל במגרש וללא הגדלת הנפח הבנוי מעבר למותר
- 17. הקטנת קו בניין דרומי עד 3.0 מ' פגיעה בפרטיות המתנגדים- מומלץ לדחות את ההתנגדות.**
מכיוון שמדובר במבן אחד סביב חצר משותפת הבנוי על 2 חלקות, התוכנית כוללת הוראות לאיחוד המגרשים למגרש תכנוני אחד. בהתאם לתוכנית תא/2277 בייעוד מגורים ג' קו בניין צדדי- קו בניין צדדי 2.5 מ'. לפיכך קו בניין דרומי של המגרש המאוחד מוצע 3.0 מ' בהתאם להוראות התוכנית הראשית.

התוכן	מס' החלטה
8-10 - שלוש תא/4850-507-0734509	09/03/2022
דיון בהתנגדויות	8 - - '22-0008

בנוסף בתכנון אחר ללא איחוד המגרשים ניתן היה לבנות בקו 0 בכל חלקה 78 לפי התוכנית התקפה, לפיכך התכנון הנוכחי מיטיב עם המתנגדים.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי