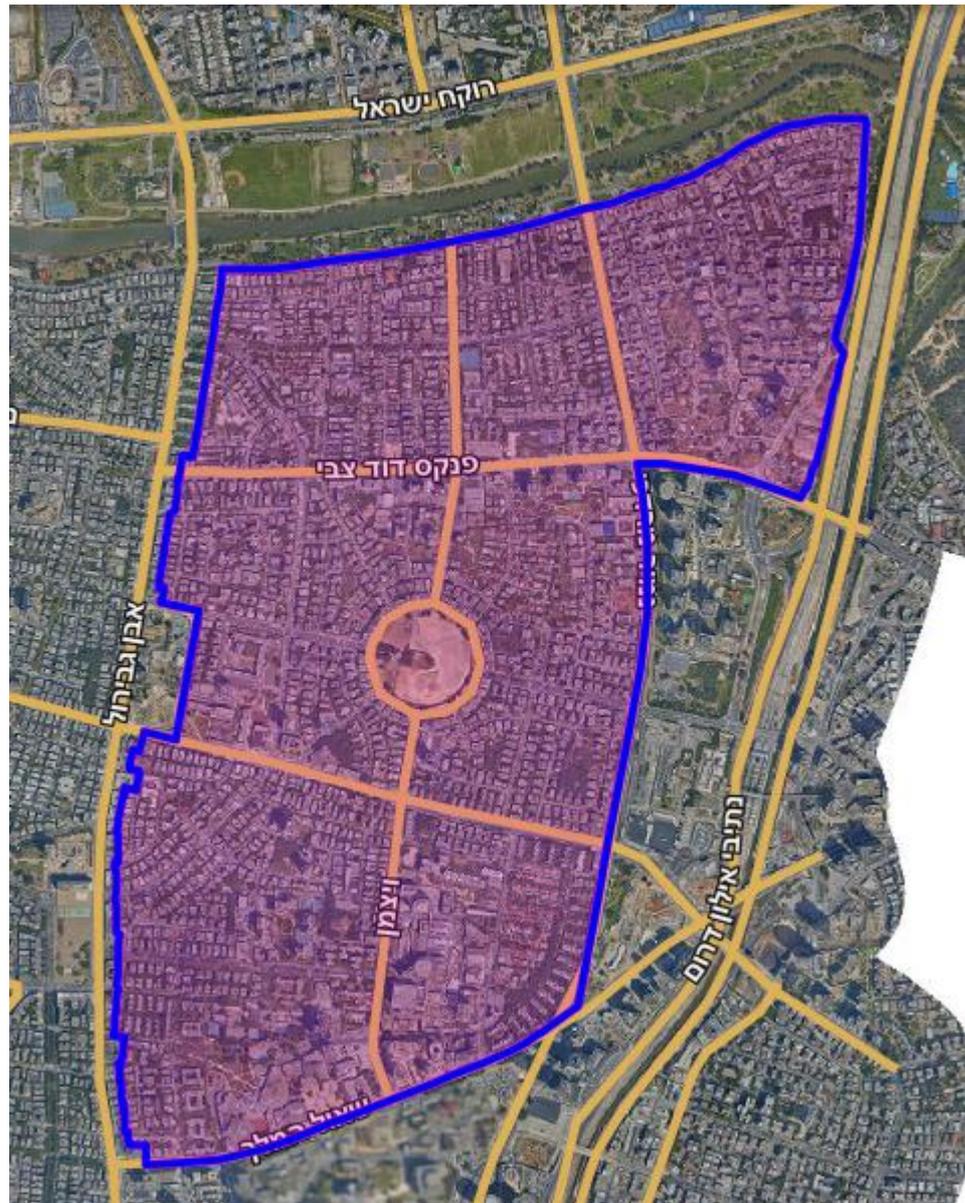


|                |   |
|----------------|---|
| מס' החלטה      | התוכן                                       |
| 04/12/2024     | תא/3729ב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4 |
| 2 - - '24-0023 | דיון בהפקדה                                 |

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

**מיקום:** רובע 4, בתחום התכניות תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117.

כתובת: התכנית חלה על מגרשים בתחום התכניות תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117.



**מתכנן:** מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** פרטיים

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>התוכן</b>                                | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/3729ב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4 | 04/12/2024       |
| דיון בהפקדה                                 | 2 - - '24-0023   |

**מצב השטח בפועל:** מרקם בנוי של בניה נמוכה למגורים.

**מדיניות קיימת:** ל"ר

**מצב תכנוני קיים:**

תא/3729א, תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117  
יעוד קיים: מגורים

**מצב תכנוני מוצע:**

תיאור מטרת התכנון: יישום פסק דין שניתן ע"י ביהמ"ש העליון בעע"ם 5018/23 מרים וולפיש נ' הוועדה המקומית ואח' בנוגע לתוספת זכויות בניה עד 6% לחלק מהמגרשים המוגדרים כקוטגיים בתכנית תא/3729א.

בנוסף, מוצעות הסדרת זכויות בניה בבניה חדשה למגרשים ביעוד מגורים ב 2 בתכנית 398, והסדרת מסלול לבניה חדשה שאינה בעת ובעונה אחת במגרשים לבניה נמוכה.

פירוט יעדים/שימושים: מגורים

יח"ד: ל"ר

נתונים נפחיים: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

מספר קומות: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

גובה: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

קווי בניין: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

**רקע ודברי הסבר:**

תכנית רובע 4 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות לרובעי מרכז העיר, אשר חלה על בנייני מגורים. התכנית קבעה סל זכויות מקסימלי לבניה חדשה ולתוספת על בניינים קיימים והטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 תוך שמירה על איכויות המרקם הבנוי הקיים בכל הנוגע לנפחי הבניה, חלוקת המגרשים, שמירה על מרווחים נאותים, שפה אדריכלית, הוראות לפיתוח המגרש וכיו"ב.

מרבית הבניה ברובע מאופיינת בבניינים משותפים הכוללים 4-6 קומות, להם קובעת התכנית נפחי בניה של 7-9 קומות בבניה חדשה. בנוסף, בחלקו הצפוני של הרובע קיימים אזורים לבניה נמוכה הממוקמים בתכניות תא/122, תא/478, תא/398, תא/196, תא/117 ובהם טיפוסי בניה שונים, ביניהם טיפוס קוטג' המוגדר בתכנית כ"בית צמוד קרקע שגובהו עד 3 קומות הכולל יחידת דיור אחת בבעלות אחת בכל מפלסיו".

היות שטיפוס ה"קוטג'" לא היה זכאי לתמריצי תמ"א 38, התכנית קבעה סל זכויות המבוסס על זכויות הבניה עפ"י התכניות התקפות, וכן תוספת בניה על הגג של חדרי יציאה/עליות גג (מגרשים לקוטגיים בתחום תכנית 122 ו-478 קיבלו בנוסף הרחבה עד 25 מ"ר).

במסגרת התנגדויות שהוגשו לתכנית המופקדת, נטען כי יש להטמיע בזכויות הבניה תוספת של 6% שניתן היה לקבל בהקלה בהתאם למדיניות העירונית ביחס לבקשות להיתרי בניה טרם אישורה של תכנית זו.

בהמלצת החוקרת אשר אומצה ע"י הוועדה המחוזית שדנה בהתנגדויות בתכנית הומלץ כלהלן:

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>התוכן</b>                                | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/3729ב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4 | 04/12/2024       |
| דיון בהפקדה                                 | 2 - - '24-0023   |

"בתחום הבניה לקוטג'ים על פי הגדרתם בתכנית זו, שמורה הזכות לבקש הקלות של 6%....".

החלטה זו לא מצאה ביטוי מפורש בהוראות התכנית ובהתאם לסעיפים 151 לחוק התו"ב וסעיף 9(א) לתקנות סטייה ניכרת, מקום בו מאושרת תכנית חדשה המשנה זכויות בניה לאחר התאריך הקובע, כל הקלה בתוספת זכויות בניה מהווה סטייה ניכרת.

ערר (תא/1043/0321) שהוגש על החלטת הוועדה המקומית לדחיית בקשה להיתר לבניה חדשה של קוטג בתחום תכנית 398 הכוללת הקלה בזכויות ותוספת חדר יציאה בתכנית 65% התקבל חלקית באופן בו בכל הנוגע לאפשרות להתיר הקלה כמותית התקבלה עמדת הוועדה המקומית לפיה התכנית קובעת שינוי בזכויות ובהתאם להוראות הדין לא ניתן להתיר את ההקלה המבוקשת. ביחס לשטח הבניה המותר עבור חדר יציאה נקבע כי בקוטג' ניתן להתיר חדר יציאה ששטחו עד 65%.

עתירה (עת"מ 22-09-26809) שהוגשה ע"י מבקשי ההיתר בגין החלטה זו נדחתה. בערעור שהוגש לביהמ"ש העליון (עע"ם 5018/23), לאור המלצת בית המשפט, ניתנה הסכמת הוועדה לקדם תכנית בסמכות ועדה מחוזית (שלא תתנגד להצעת התכנית) שמטמיעה את המלצת החוקרת כאמור לעיל ובכפוף להסכמה זו נדחה הערעור.

תכנית זו מקודמת בהתאם לפסק הדין האמור ובנוסף מסדירה מסלולי מימוש נוספים כמפורט להלן.

#### מטרות התכנית:

תוספת 6% משטח המגרש לטיפוסי הקוטג'ים בתחום תכנית 196 (שיכון הקצינים), ולטיפוסי הקוטג'ים בתחום תכנית 398, ביעוד מגורים א2 וב2.

בנוסף, מוצע להסדיר 2 נושאים נוספים אשר מהווים השלמה להוראות התכנית בתחום הבניה הנמוכה:

1. במגרשים בבניה נמוכה שאינם קוטג'ים בתחום תכנית 122, ובמגרשים בבניה נמוכה לכלל הטיפוסים בתחום תכנית 117, זכויות הבניה לבניה חדשה נקבעו בכפוף לבניה בו זמנית של המבנים הבנויים בקיר משותף על מנת ליצור מבנה בעל שפה אחידה ולהימנע מהפרשי הקומות אשר עלולים להיווצר בבניה נפרדת בבניינים הבנויים בקיר משותף. בתחום תכנית 117 בבניה חדשה בו זמנית מס' הקומות הינו 4 ק. וקומת גג חלקית, ובתחום תכנית 122 מס' הקומות בבניה חדשה בו זמנית הינו 3 קומות וקומת גג חלקית.
- מימוש שאינו בעת ובעונה אחת מתאפשר רק במסלול של תוספת על בניין קיים בהיקף של קומה וקומת גג חלקית.
- לאחר בחינה אדריכלית של התוצר התכנוני, מוצע לאפשר מסלול לבניה חדשה שאינה בעת ובעונה אחת גם בבניה חדשה בתחום תכנית 122 ו-117, בו יותרו 3 קומות וקומת גג חלקית. (כנגד 4 קומות וקומת גג חלקית במסלול של בניה בו זמנית בתכנית 117, ובדומה לבניה חדשה בתחום 122 בה מותרים 3 קומות וקומת גג חלקית בבניה בו זמנית).
2. בטבלת הזכויות בתכנית רובע 4 לא נכללו מס' חלקות בודדות ביעוד מגורים ב2 בתחום תכנית 398 (שיכון צמרת). מוצע להסדיר במסגרת תכנית זו זכויות בניה במגרשים אלה כלהלן:
  - במגרשים בבניה נמוכה שאינה קוטג'ים (בניינים משותפים) בתחום תכנית 398 ביעוד ב2 (חלקות 544, 574) - יותרו 3 קומות וקומת גג חלקית.

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>                                 | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/3729-ב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4 | 04/12/2024       |
| דיון בהפקדה                                  | 2 - 0023-24      |

- טיפוס קוטגים בייעוד זה (חלקות 626,2080) יתווספו בטבלת הזכויות לטיפוסי הקוטגים ותחול עליהם הוראת תוספת 6% המוצעת בתכנית זו.

תחבורה, תנועה, תשתיות: ללא שינוי

**התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):** הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור דנה בנושא בתאריך 29.10.2024. הועדה החליטה כי אין צורך בהליכי שיתוף ציבור היות ומדובר על תכנית המקודמת מתוקף החלטת בית משפט ובהקלות משמעותיות בהליכי הוצאת היתרי בניה.

**טבלת השוואה:**

| ממצב מוצע   | מצב קיים   | נתונים  |                             |
|---|--|---|-----------------------------|
| 56% בשתי קומות, מקסימום 36% בקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג | 50% בשתי קומות, מקסימום 33% בקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג  | בתחום תא/398 אזור מגורים א'2                  | בטיפוסי קוטגים              |
|   | לא הוגדר בתכנית  | בתחום תא/398 אזור מגורים ב'2 (חלקות 626,2080) |                             |
| 28% בקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג                         | 25% לקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג                          | בתחום תא/196 "שיכון הקצינים"                  |                             |
| 3 קומות +קומת גג קווי בניין: צידי-3 אחורי-5               | לא הוגדר בתכנית  | בתחום תא/398 אזור מגורים ב'2 (חלקות 574, 544) | בבנינים משותפים בבניה נמוכה |
| אפשרות לבניה עצמאית: +3 ק. גג חלקית                       | מסלול בניה חדשה מותנה בבניה בעת ובעונה אחת: +4 ק. גג חלקית | בתחום תכנית 117                               | בכל טיפוסי הבניה הנמוכה     |
| אפשרות לבניה עצמאית: +3 ק. גג חלקית                       | מסלול בניה חדשה מותנה בבניה בעת ובעונה אחת: +3 ק. גג חלקית | בתחום תכנית 122                               | בבנינים משותפים בבניה נמוכה |

יתר ההוראות עפ"י תכנית רובע 4

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24-ב' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון:**

**אורלי אראל:** אנחנו מקדמים תוכנית כתוצאה מהוראה של פסיקה של בית משפט. בדיון בהתנגדויות על תוכנית רובע 4 שכולל בניינים עם מאפיינים שונים, טיפוס הקוטג' ברובע 4 לא היה זכאי לתמריצים של תמא 38 והתוכנית קבעה סל זכויות המבוסס על זכויות הבנייה על פי התוכניות התקפות ותוספת על הגג. הוגשו התנגדויות בטענה שצריך להטמיע את זכויות הבניה בהתאם למצב הזכויות ערב אישור התכנית אשר כלל תוספת 6% בהקלה ולפיכך יש להטמיע אותם בתכנית. ההמלצות האלה אומצו ע"י הוועדה המחוזית אבל התוכנית לא כללה את זה, הוגש ערר ובימ"ש קבע שאנחנו נדרשים להכיל הקלה זאת

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>                                 | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/3729-ב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4 | 04/12/2024       |
| דיון בהפקדה                                  | 2 - - '24-0023   |

בתב"ע החדשה. אנחנו מבקשים לתקן עוד שני נושאים בתחום התוכנית: תוכנית רובע 4 קובעת שבניינים שבנויים בקיר משותף בתחום תכניות לבניה נמוכה חייבים לבנות בו זמנית ועל מנת להקל התכנית מציעה לאפשר לבנות לא בו זמנית שלוש קומות וקומת גג. זאת בכדי לאפשר לאנשים למצות זכויות בנייה בצורה יותר טובה. זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית ואלה התיקונים.

**חיים גורן:** כשכתוב מוצע. לקבוע כבנייה שאינה בעת ובעונה אחת, נותרו שלוש קומות לקומת חלקית זה פחות ממה שמקבלים מבניה בבת אחת.

**אורלי אראל:** לא. בתכנית 122 זה אותו דבר.

**חיים גורן:** יש לנו מקומות בעיר למשל בדרום העיר שאתה בונה ביחד אתה מקבל יותר אז אם אתה בונה לחוד אתה יכול לבנות אבל אתה מקבל פחות.

**אודי כרמלי:** רק אם יש סעיף תב"עי כזה.

**חיים גורן:** השאלה אם אנחנו משווים את התנאים בדיוק של מי שבונה לא ביחד למי שבונה כן ביחד או שעדיין יש הבדל.

**אורלי אראל:** אין הבדל, למעט בתחום תכנית 117 שבה אנחנו משאירים את ההפרדה הזאת כדי לעודד אנשים לבנות ביחד.

**לירון שחר:** תכנית 117 זו תכנית מיוחדת שקבעה במקור בנייה בקיר משותף: רואים שתי יחידות כבניין אחד מבחינה עיצובית. לכן רוצים כן לעודד את הבנייה בו זמנית בקיר משותף והזכויות נשארו 4 קומות וקומת גג בבנייה בקיר משותף 3 קומות וקומת גג אם בונים בצורה עצמאית, מה שלא היה אפשרי בכלל בתוכנית עד עכשיו. בתכנית 122 לא היה אפשר לבנות לבד ובזכויות הבניה נשאר 3 + גג גם בבנייה עצמאית.

בנוסף יש את התיקון של בתחום תכנית 398, ביעוד מגורים ב'2' שלא הופיע בטבלת הזכויות בתכנית רובע 4 בבנייה חדשה, הם יכלו לעשות רק תוספת בנייה וכעת מסדירים להם זכויות בבנייה חדשה עכשיו הם יוכלו לבנות 3 קומות וקומה חלקית לבניינים משותפים או 2 קומות פלוס גג לקוטגים.

יש כמה תיקונים טכניים שגם צריך להוסיף פה במספרי חלקות. בטבלת ההשוואה מנינו את החלקות הספציפיות בתחום 398 מגורים ב', שתיים רשום חלקה 2080 וצריך להיות במקום חלקה 630 ובתחום 398 אזור מגורים ב' 2' חלקות 544 יש להוסיף "השלמה למגרש זה" כי זה מגרש המורכב משלוש חלקות בשרת 79.

**ליאור שפירא:** אנחנו מאשרים את הבקשה.

## **בישיבתה מספר 0023-24 ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אורנה ברביבאי