

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 10-0001  
ה שבט התש"ע 20/01/2010 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

**השתתפו ה"ה:** דורון ספיר, עו"ד  
נתן וולוך  
ארנון גלעדי  
שמואל גפן  
כרמלה עוזרי  
אהרון מדואל  
תמר זנדברג  
בנימין בביוף

מ"מ ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה  
סגן ראש העירייה  
חבר מועצה  
חבר מועצה  
חברת מועצה  
חבר מועצה  
חברת מועצה  
חבר מועצה

**נכחו ה"ה:** חזי ברקוביץ, אדר'  
שרי אורן, עו"ד  
עודד גבולי, אדר'  
שוטה חובל, אינג'  
ריטה דלל, אינג'  
נחמה עמירב  
אינג' דוד רבינוביץ  
אילן רוזנבלום, עו"ד  
פיליפ  
אלה דוידוף

מהנדס העיר  
משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה  
מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר  
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה  
מנהלת מחלקת רישוי בניה  
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה  
מנהל מח' פיקוח על הבניה  
ע. מ"מ ראש העירייה  
מנהל היחידה למניעת דלקות  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

**חסרים:** פאר ויסנר  
אסף זמיר  
שמואל מזרחי

סגן ראש העירייה  
סגן ראש העירייה  
חבר מועצה

**משקיפים:** אביגדור פרויד  
רן מנחמי  
אלי יהל

ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו  
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו  
ארגון הקבלנים

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה  
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה**



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 10-0001  
ה שבט התש"ע 20/01/2010 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
מרגוע 8 איחוד חלקות 810 811 גוש 9001 דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	1	1.
ביטול דרישה לתכנית עיצוב ארכי- רמת אביב ג ותוספת מרפסות ושינוי קוי בנין למרפסות דיון בהפקדה	3	2.
בקשה לאיחוד חלקות 17,18,19,20 בגוש 7229 רח' הכובשים 42-46 דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	7	3.
החרש 16 דיון בהתנגדויות	10	4.
רוטשילד 34 ניווד זכויות משימור דיון בהתנגדויות	17	5.
שלמה המלך 65 דיון בהפקדה	23	6.

דיווח על תכניות שאושרו :  
תא/מק/3806 - רחוב הטייסים- קו בניין

בכבוד רב,

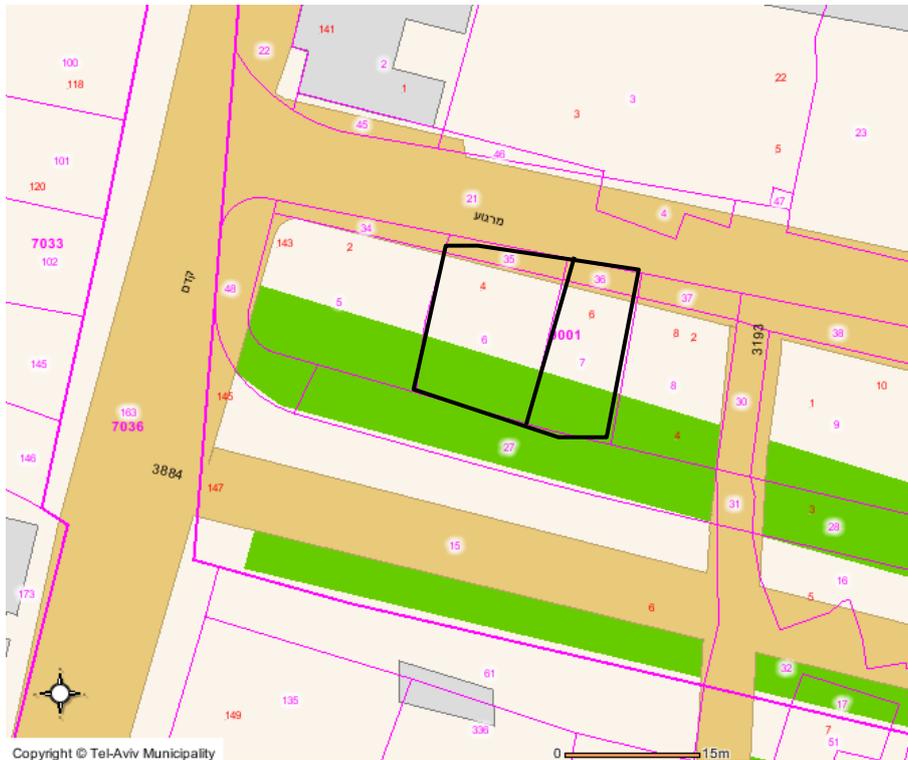
אלה דוידוף  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו

**מסמכי רקע:**

**בעלי הקרקע / חלקות:** הנכס בבעלות

**תוכן הבקשה:** איחוד החלקות למגרש אחד ובניית בנין אחד.

**פרטים:** החלקות הני"ל כלולות באזור מגורים ב' בתחום הוראות שימור עפ"י תכנית 2660 המאושרת לפיה ניתן לבנות מבנה למגורים בגובה 10.5 מ'. זכויות הבניה לא יעלו על 100% עיקרי משטח המגרש. שטח הבניה על גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג כולל כל המבנים. בנוסף ניתן לבנות מרתפים עפ"י תוכנית ע"1. קוי הבנין הם קו אפס לכל כיוון. לאחר איחוד החלקות מתקבל מגרש אחד ובנין אחד בן שלוש קומות וקומת גג חלקית. בבנין מתוכננות 4 יחידות דיור לפי התב"ע ומרתף מתחת לכל המבנה חלקו משמש לחניה, וחלקו מוצמד לדירות לפי ע"1.



**טבלת האיחוד המוצע**

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
172		810
220		811

## טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד 8	מצב קיים חלקה 8	מצב קיים חלקה 6		
392	220	172	שטח החלקה/מגרש	
100%	100%	100%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
392	220	172	מ"ר	זכויות בניה לקומה
70%	70%	70%	אחוזים	שטח שירות
274	154	120	מ"ר	שטח מרתף
118	65	53	מ"ר	גובה
313	176	137	מ"ר	מספר יח"ד
3	3	3	קומות	תכנית
4	2	2		צפיפות
70%	70%	70%		מקומות חניה
4 יחד'	2 יחד'	2 יחד'		
4	2	2		

האיחוד פורסם בעיתונים הארץ, הצופה בתאריך 19.11.09 ובעיתון העיר 20.11.2009 הודעה אחרונה לזכאים נמסרה בתאריך 2.12.2009 ולא הוגשו התנגדויות.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י איריס ורזאגר)

מומלץ לאשר את איחוד המגרשים לשם בניית מבנה אחד על שתי החלקות במטרה לאפשר תכנון אופטימלי לבנין אחד במגרש המאוחד. אין בהמלצה על האיחוד בכדי לאשר את עיצובו של הבנין ובקשות להקלה במידה ותדרשנה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י איריס ורזאגר)

מומלץ לאשר את איחוד המגרשים לשם בניית מבנה אחד על שתי החלקות במטרה לאפשר תכנון אופטימלי לבנין אחד במגרש המאוחד. אין בהמלצה על האיחוד בכדי לאשר את עיצובו של הבנין ובקשות להקלה במידה ותדרשנה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק.

**בישיבתה מספר 10001-101 מיום 20/01/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את איחוד המגרשים לשם בניית מבנה אחד על שתי החלקות במטרה לאפשר תכנון אופטימלי לבנין אחד במגרש המאוחד.

אין באישור האיחוד בכדי לאשר את עיצובו של הבנין ובקשות להקלה במידה ותדרשנה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי ונתן וולוך.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/3897 - ביטול דרישה לתכנית עיצוב ארכי-רמת אביב ג ותוספת מרפסות ושינוי קוי בנין למרפסות דיון בהפקדה	20/01/2010 10-0001-ב' - 2

**מיקום:** שכונת רמת אביב ג'.

תחום תכניות עיצוב ארכיטקטוניות שאושרו במסגרת בניית השכונה.

**כתובת:** שכונת רמת אביב ג', בין הרחובות, קק"ל מדרום, דרך נמיר ממערב, רח' משמר הגבול ונתיבי איילון ממזרח, ושטח חקלאי מצפון.

**גושים בתכנית:** חלק מגוש 6631 וחלק מגוש 6628.

**שטח התכנית:** כ- 760 ד'.

**מתכנן:** מח' תכנון צפון, אגף תב"ע.

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

**רקע:** רוב רובם של הבניינים בשכונת רמת אביב ג' נבנו בשנות 70 ועד אמצע שנות ה-80. עם השנים חלו תמורות בסטנדרטים ובהוראות החוק. עם אישור החוק המתיר בניית מרפסות אחד על השניה בשטח של 12 מ"ר ממוצע (ולא יותר מ14 מ"ר) ואישור תכנית מתאר מקומית "ג-1" בניה על גגות בתים, ו לאור הפניות הרבות בבקשה להוספת מרפסות לבניינים קיימים במרחב שכונת רמת אביב ג', עולה הצורך במציאת דרך יעילה לטיפול בנושא זה, כדי לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי החוק וללא צורך בהכנת תכניות עיצוב חדשות לכל מבנה או מתחם. באמצעות פתרון זה, הבניינים המעוניינים להוסיף מרפסות לפי חוק וחדרי יציאות לגג לפי תכנית מתאר "ג-1" יוכלו להגיש בקשות להיתר בתנאים שנגדיר בהמשך.

### **מצב השטח בפועל:**

בניינים קיימים בנויים לפי תכניות העיצוב השונות שאושרו ע"י הועדה המקומית ותואמו/או אושרו ע"י הועדה המחוזית כתנאי לבנייתם ללא פרסום או הפקדה.

### **מצב תכנוני קיים:**

התכניות הראשיות בשכונת רמת אביב ג' הן: תב"ע 1722 (מאושרת משנת 1975), לתכנית זו אושרו 11 תכניות עיצוב ארכיטקטוניות, תב"ע 1839 (מאושרת משנת 1978), לתכנית זו אושרו כ-7 תכניות ע.א., תב"ע 1880 (מאושרת משנת 1979) אושרו 2 תכניות עיצוב כאשר מס' 2, אושרה לפני שלוש שנים להוספת מרפסות, תכנית 1631 א' (מאושרת משנת 1984) בה כלולה תכנית עיצוב, תכנית 1864 לפי כל אלו נבנו הבניינים בשכונה.

### **מצב תכנוני מוצע:**

תיקון לתכניות העיצוב הארכיטקטוניות בשכונת רמת אביב ג' לאזורי המגורים ולשטחים לבניית מבני ציבור השונים לפי הפירוט להלן: תב"ע 1722 לפיה אושרו תכניות עיצוב ארכיטקטוניות מס' 1 - 11. תב"ע 1839 ת.ע.א. מס' 1-7, כולל גם 2א', ו 5א', תב"ע 1864 תכנית ע.א. 9 ו-9א', תב"ע 1880 תכנית ע.א.1.

כך שתותר תוספת מרפסות לבנייני המגורים לפי המותר בחוק וחדרי יציאה לגג על פי תכנית "ג-1".

כמו כן התכנית תדרוש שיפוץ הבניינים, כתנאי לתוספת המרפסות למבנים. תוספת מרפסות תותר במגבלות שלהלן:

- תאום ואישור מוקדם ע"י מה"ע או מישהו מטעמו.
- ביצוע כל המרפסות בחזיתות שלמות, ולא בניה חלקית או בשלבים.
- בבניינים פינתיים – ביצוע שתי חזיתות.
- שיפוץ חזיתות, הסדרת והסתרת צנרת.

**חו"ד צוות צפון:** (ע"י קלריס אורן)

1. ממליצה לאשר את התיקון תכניות העיצוב הארכיטקטוני בשכ' רמת אביב ג', לאזורי המגורים השונים, ולמגרשים למבני ציבור לפי הפרוט שלעיל כך שתאפשר בניית מרפסות על פי חוק, חדרי יציאות לגג ע"פ תכנית "ג-1" באזורי המגורים ובשטחים למבני ציבור יתאפשר בנייתן ללא צורך בהכנת תכנית בסמכות מקומית אלה בהליך של היתר בניה.  
כמו כן התכנית תדרוש שיפוץ בנייני המגורים, כתנאי לתוספת המרפסות למבנים. תוספת מרפסות תותר במגבלות שלהלן:

- תאום ואישור מוקדם ע"י מה"ע או מי מטעמו.
  - ביצוע כל המרפסות בחזיתות שלמות, ולא בניה חלקית או בשלבים.
  - בבניינים פינתיים – ביצוע שתי חזיתות.
  - שיפוץ חזיתות, הסדרת והסתרת צנרת.
- עדכון זה של תכניות העיצוב, יתואם עם לשכת התכנון המחוזית, או בועדה המקומית, לפי העניין, ע"פ הוראות התכניות הראשיות החלות והמוזכרות לעיל.

**בישיבתה מספר 009-0004/ב' מיום 04/03/2009 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

חברי ועדה מבקשים לעשות את התכנית בכל העיר ולא רק ברמת אביב ג'. עו"ד שרי אורן הודיע שלא ניתן לבטל דרישה של ועדה המחוזית אלא להעביר את זה לאישור של הועדה המחוזית. שרי מבקשת להוציא את מבני ציבור מהתכנית מכיוון שאין במבני ציבור יציאות לגג.

**החלטת ועדה:**

לאשר להעביר לועדה המחוזית את הבקשה לביטול הדרישה להכנת תכניות העיצוב הארכיטקטוני בשכ' רמת אביב ג', לאזורי המגורים השונים, לפי הפרוט שלעיל, כך שלבנייני המגורים הקיימים שנבנו לפי תכניות העיצוב השונות תתאפשר בניית מרפסות על פי חוק, חדרי יציאות לגג ע"פ תכנית "ג-1", ללא צורך בהכנת תכנית בסמכות מקומית אלה בהליך של היתר בניה.  
כמו כן הבקשות להיתר יכללו שיפוץ בנייני המגורים, כתנאי לתוספת המרפסות למבנים. תוספת מרפסות תותר במגבלות שלהלן:

- תאום ואישור מוקדם ע"י מה"ע או מי מטעמו.
  - ביצוע כל המרפסות בחזיתות שלמות, ולא בניה חלקית או בשלבים.
  - בבניינים פינתיים – ביצוע שתי חזיתות.
  - שיפוץ חזיתות, הסדרת והסתרת צנרת.
- עדכון זה של תכניות העיצוב, יתואם עם לשכת התכנון המחוזית, או בועדה המקומית, לפי העניין, ע"פ הוראות התכניות הראשיות החלות והמוזכרות לעיל.

משתתפים: פאר ויסנר, מיטל להבי, נתן וולך, כרמלה עוזרי ושמואל גפן.

**מטרת הדיון:** דיון חוזר לצורך השלמת פרטים והבהרות במסגרת העדכון של תכניות עיצוב ארכיטקטוני המאושרות בשכונת רמת אביב ג'.

**פרטים נוספים:**

1. להחלטה הנ"ל היו השגות ושאלות נוספות שהועלו ע"י מח' רישוי בניה, וכן נשאלו פרטים אשר לא קבלו מענה בעדכון שאושר. בעקבות זאת התקיימה ישיבה אצל היוע"מ עו"ד שרי אורן, בה הועלו התיקונים הנדרשים:  
**לאשר ולהעביר לועדה המחוזית את הבקשה לתיקון תכניות העיצוב הארכיטקטוני בשכ' רמת אביב ג' לאזורי המגורים השונים שאושרו בזמנו ע"י**

הועדה המחוזית. כך תתאפשר בניית מרפסות על פי חוק, חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית מתאר "ג-1", ללא צורך בהכנת תכנית בסמכות מקומית אלא בהליך של תיקון כל תכניות העיצוב כאמור.

הבקשות להיתר יכללו שיפוץ בנייני המגורים, כתנאי לתוספת המרפסות למבנים. תוספת מרפסות תותר במגבלות שלהלן:

- תאום ואישור מוקדם ע"י מה"ע או מי מטעמו.
  - ביצוע כל המרפסות בחזיתות שלמות, ולא בניה חלקית או בשלבים.
  - בבניינים פינתיים – ביצוע שתי חזיתות בבת אחת.
  - שיפוץ חזיתות, הסדרת והסתרת צנרת.
2. בישיבה אצל עו"ד שרי אורן הועלתה סוגייה נוספת על רח' דרזנר 4 – 14: קיימת אי התאמה בשטחי הבנייה המותרים ובתכנית בין הוראות התכנית הראשית 1722 לבין הוראות תכנית העיצוב 1722/ת.ע.א/4. לעניין זה הנחתה עו"ד שרי אורן כי באזור מגורים ג' מיוחד תוגדר תכנית קומה בהתאם לתכניות המאושרות: 32% או 520 מ"ר – הגדול מביניהם.
3. כמו כן הנחתה עו"ד שרי אורן להחזיר לאשרור רשימת השינויים שהועדה המקומית אישרה בתאריך 04/08/2004 (החלטה מס' 1 לפרוט' 23 - 2005ב), ללא אישור הועדה המחוזית, כגמישות להוראות תכנית העיצוב 1722/ת.ע.א/1 (קוטג'ים) כלהלן:
- א. לאשר גמישות לשינויים בחזיתות בבניה הקיימת עפ"י תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1722 / ת.ע.א/1 – שכונת רמת אביב ג'.
    - 1. שינוי בגודל הפתחים בחזיתות המבנים.
    - 2. שינוי בחומרי גמר.
    - ב. להחיל את התכנית מתאר "ג" בניה על גגות הבתים.
    - ג. לאפשר בליטות לקירוי כניסות על פי הוראות החוק.
    - ד. לאפשר תוספת מעליות פנימיות (מעליות הידראוליות).
    - ה. לאפשר שימוש בגגות החניה המקורה כמרפסת והתקנת מעקות כנדרש.
    - ו. התרת בניית פרגולות לפי החוק.
    - ז. שמירה על גובה ה-0.00 הקיים בהיתר.
- השינויים לעיל יהיו לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו בשלב היתרי בניה או היתרי שיפוץ.
- בנוסף לני"ל, מוצע כעת:
- א. לאשר גמישות בתכניות עיצוב ארכיטקטוניות בכל הקוטג'ים בשכונה לצורך:
    - 1. בנית גגות לפי תכנית "ג-1" המאושרת.
    - 2. החלת "ג-1" גם בתחום המרפסות שאושרו לקירוי בתכנית 2696 (1722) /ת.ע.א/1.
    - 3. התרת בניית ממד"ים במרווח האחורי בצמידות למבנה הקיים ובתוך קווי בניין בכל האפשר.
  - ב. מתן אפשרות לשנות מיקום חניה במגרשים פינתיים בלבד, בכל מיקום במרווח הקדמי, באישור אגף התנועה של עיריית ת"א - יפו.

### חוו"ד צוות צפון: (ע"י קלריס אורן)

מומלץ להעביר לוועדה המחוזית את העדכון לתכניות העיצוב הארכיטקטוני בשכ' רמת אביב ג', כמפורט לעיל, לצורך התאמת בנייני המגורים לתכניות ולחוקים המאושרים. בעקבות תיקון 43 לחוק, וכיום גם תיקון 76, והתמורות החלות במערכת התכנונית, ניתנו זכויות נוספות לבנייה מחד גיסא ומועברות יותר ויותר סמכויות מהועדה המחוזית לוועדות המקומיות מאידך גיסא. לפיכך, מוצע כי אישור ועדכונים בתכניות העיצוב יהיה בסמכות הועדה המקומית בלבד.

**בישיבתה מספר 0018-10ב' מיום 09/08/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדין:**

אדר' קלריס אורן מצוות צפון הציגה את התכנית. ארנון גלעדי מבקש לתת אישור גורף לצוות תכנון צפון ללוות תכנית עיצוב ארכי' ללא צורך באישור הועדה, כיוון שהבניה בצפון איכותית. עו"ד שרי אורן הבהירה את המבוקש לאישור הועדה:

1. לאפשר שינוי לתכניות עיצוב כך שניתן יהיה לבנות בגג ע"פ תכנית ג'1 ולהוסיף מרפסות (בתנאים הרשומים מעלה).
2. להסדיר את הסתירה הקיימת בין הוראות התכניות הראשיות לתכניות העיצוב.
3. לאשר לגבי תכניות עיצוב החלטות שנתקבלו ע"י ועדה מקומית ללא אישור הועדה המחוזית.
4. התרת בניית ממ"דים לקוטגים ומיקום חניות שונה במגרשי קוטגים פינתיים.

**הועדה מחליטה:**

לאשר תוכנית עיצוב חדשה שתכלול את השינויים הרשומים מעלה בפרטים, בהתאם לחו"ד הצוות. משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שמואל גפן, ארנון גלעדי, רחל גלעד-ולנר, פאר ויסנר ובנימין בביוף.

**מטרת הדין:**

**דין חוזר** לעדכון הועדה בכך שתכנית זו מוסיפה זכויות בניה מעבר לזכויות הקיימות בתכניות הראשיות לצורך הקמת מרפסות (גזוזטראות) מקורות הבולטות מקיר הבניינים הקיימים, ושינוי קו בניין לבניית מרפסות אלו. כל זה לפי תיקון התקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים (תיקון) התשס"ח – 2008.

**חו"ד צוות צפון:** (ע"י קלריס אורן)

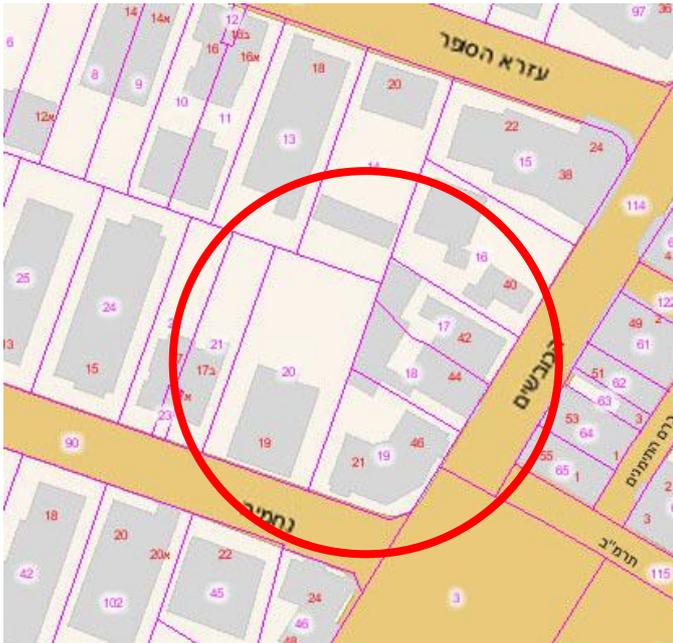
ממליצה לאשר את הבקשה ולעביר את התכנית המתוקנת לאישור הועדה המחוזית להפקדה.

\*נ.ב. קיבלתי הערה מדני לס על כך שיהיה ברור בתכנית המוצעת שהיא מכילה את תכנית "ג1" והזכויות שנובעות ממנה הם בנוסף לזכויות המותרות על פי התכניות התקפות.

**בישיבתה מספר 0001-10ב' מיום 20/01/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התוספת הזכויות עבור מרפסות מקורות ולשנות בהתאם לכך קווי הבניין עבור בנייתם ולהעביר את התכנית לדין להפקדה בועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, נתן וולודך ופאר ויסנר.



**בעלי הקרקע / חלקות:** חלקה 17: פינקווייל

מנג'מנט בע"מ, רקח שמעון.  
 חלקה 18: חסיד אמיר. חלקה 19: פינקווייל מנג'מנט בע"מ, גולדברג תום צבי, גולדברג יוסף, גולדברג דניאל. חלקה 20: שלונג קלוד, שלונג ריצ'ארד, שלונג רובין, גולדנברג ריצ'ארד, רימי אלברט, טל-טובול יעקב, פרחיה ויקטור, פרחיה רוברט, פרחיה סילבי, קונקייר ז'אק, קונקייר דוד, קונקייר ליזה, השקעות נחמיה 19 תל אביב בע"מ.

**עורך הבקשה:** אלישע רובין אדריכלים בע"מ.

**מצב קיים:** בחלקה 17 ו-18: מבנה חד-קומתי צמוד קרקע ומבנה מחסן אחורי, בחלקה 19 מבנה דו-קומתי ובחלקה 20 מבנה בן 3 קומות. כולם מיועדים להריסה. היתר הריסה התקבל בחודש האחרון.

**תוכן הבקשה:**

איחוד ארבעת החלקות לטובת הקמת מבנה חדש בן 6 קומות וקומת חדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע, ומרתף חנייה 1. בבניין מתוכננות 2 דירות גן בקומת הקרקע ו-35 יח"ד בשאר הקומות, ומסחר בחזית קומת קרקע לכיוון רח' הכובשים. המבנה המוצג כולל בקשה להקלות כגון: תוספת 2 קומות, הקלה לתוספת 6% לשיפור דיור, הבלטת מרפסות בקו בניין קדמי ב-40%, תוספת 20% יח"ד להגדלת צפיפות דיור, והקלה לקומת יציאה לגג מורחבת עד 65% משטח הגג במסגרת שטחי הבנייה.

**טבלת האיחוד המוצע**

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
227	17	
224	18	
378	19	
693	20	

**טבלת זכויות בניה**

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 20	מצב קיים חלקה 19	מצב קיים חלקה 18	מצב קיים חלקה 17	שטח החלקה/מגרש במ"ר	
1522	693	378	224	227		
191	180	146	146	146	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
2869	1199.4	503.9	279	283.4	מ"ר	
45	45	40	40	40	אחוזים	זכויות בניה לקומה
685	311.8	151.2	89.6	90.8	מ"ר	
3044	1108.8	604.8	358.4	363.2	מ"ר	שטח מרתף
6 קומות מעל קומת מסחר	5 מעל קומת עמודים	4 קומות כולל קומת מסחר	4 קומות כולל קומת מסחר	4 קומות כולל קומת מסחר	קומות	גובה
50	50	55	55	55	מקדם צפיפות	
36* כולל הקלה תוספת 20%	14	7 (שטח מסחר של 80 מ"ר ש"ע ליח"ד)	4 (שטח מסחר של 80 מ"ר ש"ע ליח"ד)	4 (שטח מסחר של 80 מ"ר ש"ע ליח"ד)	מספר יח"ד	
41-כולל למסחר	14	7	4	4	מקומות חניה	

**לאיחוד החלקות הוגשו 3 התנגדויות:**

ע"י מר אברהם מזרחי – הנמצא ברח נחמיה 19 בקומת הקרקע בשתי דירות. האחת משמשת למגורים והשניה והשניה עסק בעל מוניטין מזה 30 שנה, מתנגד לכל אחד בשטח וכל עסקה. (ההתנגדות מובאת כלשונה).

ע"י מר יצחק מזרחי, הגר ברחוב נחמיה 19 מזה 30 שנה וגם יושב בנחמיה 21, סידר את עניין הקניה של המגרש והובטחה לו דירה ו 10 שנים את הבניין. מבקש לדחות את הבקשה. (ההתנגדות מובאת כלשונה) ע"י מר מרק יאן סדלר, קוחלני רן ודר ענת, בעלי דירות בבניין מס 17 א' ברחוב נחמיה, מתנגדים מטעמי פגיעה באיכות החיים, הסתרת קרני השמש וזרימת האויר, חסימת הנוף, הצללת הבניין, בשווי נכסם, בהיקף השטחים הירוקים הסמוכים לבניין, מפגעים סביבתיים שונים, עומסי התנועה הצפויים לגדול ואופי הבינוי של השכונה המתאפיין בבניית בניינים בני 6 קומות ומטה לעומת 8.5 קומות מוצעות.

**חו"ד הצוות:**

מענה להתנגדויות:

מר אברהם מזרחי אינו מעלה טיעונים להתנגדות.

מר יצחק מזרחי מעלה טיעונים קנייניים/עסקיים. אין הדיון עוסק בנושאים כנ"ל.

מר מרק יאן סדלר, קוחלני רן ודר ענת, בעלי דירות בבניין מס 17 א' מעלים התנגדויות הנוגעות לבינוי המוצע.

אנו ממליצים לדחות את הבקשה לאיחוד החלקות מהטעמים הבאים:

1. לפי הבהרת היועצת המשפטית לוועדה המקומית, נדרשת הכנת תכנית בסמכות וועדה מקומית לבניית בית אחד על שתי חלקות או יותר, מאחר ולאחר איחוד החלקות המבוקש קווי הבניין המקוריים ישתנו באופן שמהווה סטייה ניכרת. במקרה הנדון: קווי הבניין הצידיים הופכים להיות 0 מ' במקום 3.60 מ' (חלקות 18, 19 ו 20) וכן, קו בניין אחורי שהיה 5 מ' הופך להיות 0 מ' (חלקה 18).
2. בתחום הרחובות הכובשים, אלנבי, הירקון והכרמלית חלה בשנים האחרונות התעוררות מבחינה יזמית, קודמו תכניות והתקבלו בקשות להקלות שונות כמו בקשות לאיחוד חלקות, תוספת קומות, יח"ד והקלות כמותיות. קטע המרחב מרחוב אהרונסון צפונה נמצא בתחום ההכרזה וקטע המרחב מרחוב נחמיה דרומה מאופיין בבנוי השונה מסביבתו. על מנת להתוות תפישה תכנונית שווה לכול באזור זה אנו מבקשים להציע מדיניות תכנונית לוועדה המקומית. לשם כך, הצוות בוחן בימים אלה את סוגיות ההקלות למיניהן: איחוד חלקות, פתרונות חניה וכו', על מנת להביאה בפני הוועדה לאישורה " מסמך מדיניות לפיתוח והתחדשות מרחב הכובשים ". לאור זאת תקבע המלצתנו המקצועית.
3. לנושא ההתנגדות – מוצע שהוועדה תדחה בשלב זה את הדיון, עד לקידום תכנית בסמכות ועדה מקומית, שם יידונו ההתנגדויות.

**בישיבתה מספר 10-0001-ב' מיום 20/01/2010 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אדר' אלישע רובין הציג את הבקשה לאיחוד במצגת. לאחר שהוסבר ע"י עו"ד ענת בירן שקוי הבנין לא משתנים ונשארים באותו המצב עו"ד שרי אורן אישרה שהליך איחוד החלקות הוא נכון ואין צורך בתכנית בנין עיר. עו"ד אמיר גולדמן הציג את עיקרי התנגדותו – התכנית אשר מוצג בפני הוועדה לא משקפת את המצב בשטח מבחינת גובה, תכנית שיחוסם את האויר למתנגדים. נפחי התנועה, חדרי אשפה עפ"י התכנית ימוקמו מתחם לחלונות ומרפסות של המתנגדים. מבקשים להגביל את הבניה לגובה של 6 קומות כפי שמקובל באזור. עו"ד ענת בירן ואדר' אלישע רובין ענו להתנגדויות – מיקום חדרי האשפה יתואמו עם אגף התברואה בעירייה, ומצב של המתנגדים לא משתנה ממה שיש כיום.

דיון פנימי – חברי ועדה מבקשים אופציות נוספות לבינוי עם מרווחים בין הבניינים.

**הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון בעוד חודשיים לאחר שתוצג בפני הועדה מדיניות למרחב הכובשים ויקבעו קווים מנחים לאזור.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, תמר זנדברג, כרמלה עוזרי, פאר ויסנר, נתן וולוך, ארנון גלעדי ואהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3819 - החרש 16	20/01/2010
דיון בהתנגדויות	4 - 10001-ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום:  
לה גארדיה בצפון, דרך איילון במזרח, רח' החרש במערב גבול חלקה מס' 105 בגוש 6977 בדרום

כתובת:  
תל אביב - יפו  
שכונת נוה שאנן, ת.מרכזית  
החרש 16

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	מוסדר	חלק מהגוש	108	105,107,109,111,14,115,119,121,122,123,125,126 130,137,225,226

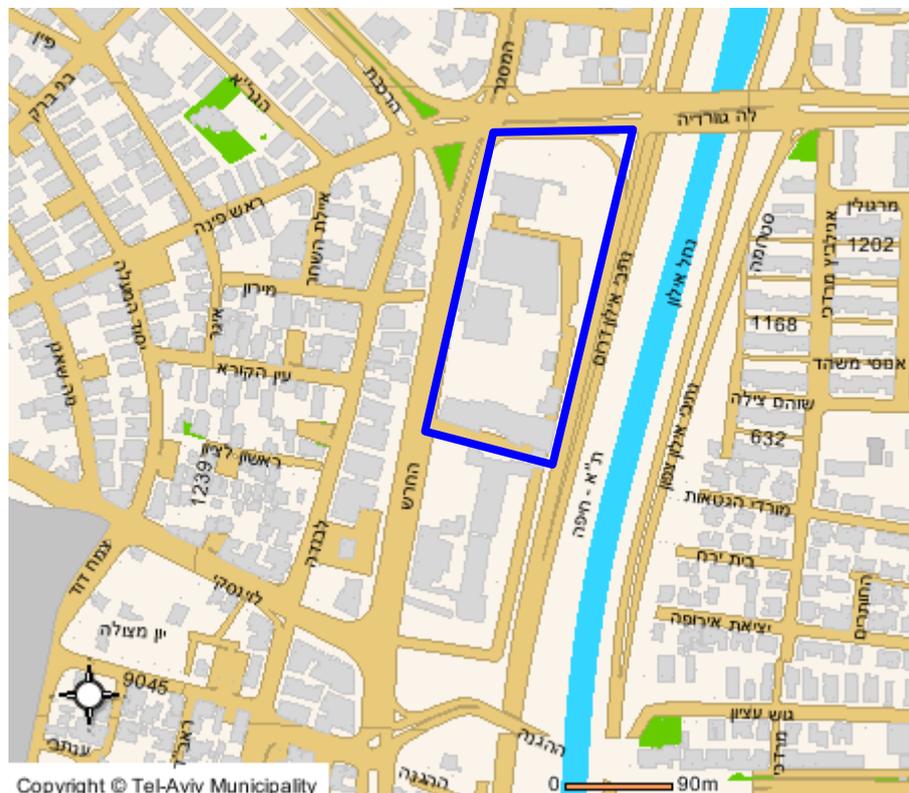
שטח התכנית: 20.80 דונם

מתכנן: יסקי מור סיוון

יזם: חול זהב בע"מ

בעלות: פרטיים 3 מתחמים נפרדים, עת"א בחלקות הדרך

מצב קיים בשטח: מבנים נטושים, מחסני רכב, פחונים.



מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה: תכנית 1043 א' לאזורי תעשייה, תב"ע 2129 מתחם א.ש.ד. (הפקדה לפני 1989), תכנית בינוי 1/2129 (אישור ובי"ע משנת 1997).

יעוד: אזור תעשייה II.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): בתכנית 2129: שטח עיקרי - 200% משטח לחישוב זכויות = 52,556 מ"ר (עיקר) שטחי שירות - עד 40% מהעיקרי עד 40% משטח מגרש מוסדר לקומה

שימושים: תעשיות עתירות ידע, מסחר (בקרקע בלבד), שירותים משרדיים, שירותי מיחשוב, שימושים בעלי אופי ציבורי וקהילתי, שימוש מלונאות, אולמות בידור ושמחה.

סעיף 20 בתב"ע 2129: הבניה באזור 2 תהיה בהתאם לתכנית מפורטת בנוי ועצוב שתאושר ע"י הועדות המוסמכות.

התכניות המפורטות תכלולנה הוראות בדבר החלוקה, גובה, אופי הבינוי, מירווחי-בניה וכן הגישות ושטחי החניה במגרשים. העיצוב הארכיטקטוני יקבע ע"י מהנדס העיר בעת הוצאת ההיתר.

בשנת 1997 אושרה על פי סעיף זה תכנית בינוי 1\2129 ל 3 מתחמים בשטח האמור, בבניה בגובה - עד 11 קומות, סביב חצרות פנימיות המקושרות לאורך במעבר אשר מוביל לעבר גשר ההגנה וגשר לה גוורדיה. התכנית אושרה ללא הפקדה ולא נערכה לפיה בניה.

מדיניות קיימת:

מדיניות רצועת החרש תוספת זכויות בניה עד 450% ובניה גבוהה, תוך שמירה על האיכויות הסביבתיות שהושגו בבינוי החצרות ועל רצף התוואי להולכי רגל לאורך המתחמים (ראה דרפט).

מצב תכנוני מוצע:

**בהתאם למדיניות רצועת החרש.**

**זכויות בניה, יעדים / שימושים: ללא שינוי לתכנית בתוקף.**

**בקומות המרתף: חניה, רחיצת מכוניות, תחנת דלק, מתקנים טכניים. בקומת הקרקע: מסחר, שירותי בריאות, מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים. בקומות המגדל: משרדים. בקומות הגג: מתקנים טכניים.**

פיתוח סביבתי ותנועה

**יצירת יחידה תכנונית אחת המייצרת רצף אורבני בעל ייחודיות נופית, ועם זאת מאפשרת הקמת הפרויקט בשלבים.**

**זאת על ידי: פיתוח ציר הולכי רגל מתחנת רכבת ההגנה בדרום ועד לגשר לה גארדיה בצפון: כטיילת להליכה מוגנת - מעבר המרכזי מקורה בחלקו, העובר לסירוגין תחת המגדלים ולצד חצרות מגוונות, מסחר, מבואות ומבטים פתוחים.**

בינוי וזכויות בניה

שני שלבי אישור על פי סכמת בינוי אחת כדלקמן:

**שלב א' - בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62 א' ס"ק 4,5,9,10:**

שינוי הוראות תכנית הבינוי מס' 2129/1 ללא שינוי לתכנית הראשית 2129 והכנת תכנית בינוי מפורטת כנדרש בה לצורך הקמת 3 מגדלים בני עד 32 קומות לאורך רח' החרש ופיתוח שלושת תתי המתחמים הכלולים בתכנית כאזור מגוון ומוטה הולכי רגל.

יעודי קרקע וזכויות בניה על פי תכנית 2129 (200% משטח מגרשים) + הקלות על פי חוק (5% - מעלית 2X2.5% + 2 קומות נוספות + 6% - הגדלה כללית = 16%, הכל משטח המגרשים שהותוו בתכנית 2129 לאחר הפקעה).

שלב ב' - בסמכות ועדה ממחוזית, על פי תכנית המדיניות לרצועת החרש. מוצע לדיון כתכנית צל בלבד היות

והוא אינטגרלי במערך המבנים הכללי המוצע.

השלמה ל- 450% (ללא הקלות) משטח המגרשים המותווים בתכנית 2129 (אחרי הפקעות) ב 3 מגדלים נוספים בני עד 26 קומות לאורך האיילון.

דיון בהפקדה בוועדה המחוזית יקויים כאשר יושלמו מספר בדיקות תנועה מפורטות שנדרשו בפורום מהנדס העיר כדלקמן: תקני חניה כפרויקט מוטה תחבורה ציבורית, כניסה דרומית לפרויקט.

**טבלא משווה ל2 שלבי התכנון:**

שלב א : לפי תכנית בתוקף 2129 200% (עיקרי) משטח לחישוב זכויות 16%+ משטח מגרשי תב"ע 2129	שלב ב : השלמה ל-450% משטח מגרשי תב"ע 2129
שטח לחישוב זכויות 26,278 מ"ר – לחישוב 200% -19,445 לחישוב 16% בהקלה	19,445 מ"ר
זכויות בניה (עיקרי) 55,668 מ"ר	31,920 מ"ר
זכויות בניה (שירות) 40% מהעיקרי 22,267 מ"ר	12,768 מ"ר

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח מגרשי תב"ע 2129

**תכנית מוצעת להפקדה: שלב א'- שינוי לתכנית הבינוי מס' 1\2129 ולתכנית 1043\א, בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62' ס"ק 4,5,9,10:**

שלושת מגדלים וביניהם גינות ומעבר הולכי רגל לרווחת העובדים, הולכי הרגל ותושבי הסביבה כדלקמן:  
א. שינוי בתכנית ובקווי בנין, עפ"י סעיף 62.א.א. (4) לחוק התכנון והבנייה.  
ב. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, עפ"י סעיף 62.א.א. (5) לחוק התכנון והבנייה, ע"י:  
1. שינוי מס' קומות הבניה מ- 11 קומות ל- 32 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ובתוספת קומת גג כפולה למתקנים טכניים.  
2. קביעת 6 קומות מרתף עפ"י תכנית "ע1".  
ג. הגדלת שטח הרצפה העיקרי הכולל בשיעור של עד 16% משטח המגרש, עפ"י סעיף 62.א.א. (9) לחוק התכנון והבנייה – כל עניין שניתן לבקשה להקלה.  
ד. הקמת תחנת תדלוק, עפ"י סעיף 62.א.א. (10) לחוק התכנון והבנייה.  
ה. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

תקן חניה- על פי התקן התקף לאזור מוטה תחבורה ציבורית בזמן הבקשה להיתר.  
החניה וכן פריקה וטעינה לשטחי המסחר יהיו תת קרקעיים. נגישות למרתפי חניה- מדרך השרות לאורך נתיבי איילון בלבד. נגישות לדרך השרות- מדרום מרחוב החרש, מצפון מן הירידה מגשר לה- גרדייה (אושרה בוב"ע כתכנית תאומק 3802).

**זיקות הנאה ותנועת הולכי רגל**

תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור להרחבת רחוב החרש ב 3 מ' וכן בשטחים הפתוחים המותווים בכל תת-מתחם וכן בשטח מעבר לאורך הפרויקט ברוחב שלא יפחת מ 8 מ'. גבולות סופיים לזיקות הנאה יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי.

**קוי בניין**

לרח' החרש  
ק. קרקע: 3-20  
קומות עליונות: 0 (בתחום איתור המגדל)

לרח' לה-גארדיה  
ק. קרקע + קומות עליונות: 0-25 (בתחום איתור המגדל)

לאיילון/דרך השירות  
ק. קרקע: 4.5-20  
קומות עליונות: 4.5 (בתחום איתור המגדל)

לדרך השירות הדרומית  
ק. קרקע: 3-40 (בתחום איתור המגדל)  
קומות עליונות: 0 (בתחום איתור המגדל)

#### איכות סביבה:

בהתאם למדידות שבוצעו בשטח - אין חשש למטרדים אקוסטיים במפלס הולכי הרגל. לא צפויים מטרדי רוחות בכיוונים צפון-דרום. יינתנו המלצות למיגון בפני רוחות מזרח-מערב ע"י היועץ הסביבתי לפרויקט. בבדיקת היחידה הסביבתית של העירייה לא נמצא זיהום קרקע במתחם.

הנחיות עקרוניות לנושאי איכות סביבה

- א. כושר בידוד גבוה למעטפת הבניינים (45dBa בחזית המזרחית ו-35-40dBa בחזיתות האחרות).
- ד. פינות ישיבה הממוקמות בשטחים הפתוחים הפונים לדרך איילון יוגנו בהתאם להנחיות יועץ האקוסטיקה.
- ה. ינטעו עצים לאורך הגבול המערבי של התכנית, באזור השטחים הפתוחים, וכן בגבול הצפוני של התכנית, בהתאם להנחיות היועץ הסביבתי. על העצים הנטועים להיות צפופי עלים, גבוהים, לא-אלרגניים ובלתי-נשירים.

#### חצרות ושטחים פתוחים

שטח השטחים הפתוחים בכל מגרש לא יפחת שטחו מ-40% משטח המגרש. פיתוח החצרות והשטחים הפתוחים ייעשה במסגרת הקמת המגדל בכל מגרש, בהתאם להוראות תכנית נטיעות אשר תבטיח:

1. רצף של עצי צל לאורך רח' החרש ולאורך המעבר הציבורי הפנימי.
2. עומק של 1.5 מ' אדמה גננית לנטיעת עצים בכ-25% מהשטחים הפתוחים הפנויים מבניה.
3. הפרש פני הקרקע המרבי לאורך רח' החרש עד-1 מ' ממפלס המדרכה.
4. אוורור החניונים שלא יהיה לכיוון שטחי מעבר הולכי הרגל והתכנסות אנשים.

#### התוויות עיצוב:

יקבעו על פי תכנית הבינוי להבטחת הגינות, המעבר והמרווחים בין המגדלים בכל שלבי הבניה ויהיו מחייבות בנושאים הבאים: 1. עיצוב ופיתוח במפלס הולכי הרגל (גובה קומה, צורת עמודים עוד). 2. העמדת מבנים וקווי בניין, מרווחים בין בניינים. 3. חומרי גמר החזיתות. 4. כניסות לבניינים. 5. הנחיות אקוסטיות וסביבתיות. 6. שטחים פתוחים. 7. גינון ונטיעות. 8. זיקת הנאה. 9. שלבי ביצוע.

מעל מפלס הכניסה, המגדלים יוכלו להיות בעיצוב שונה, תחת התנאים הבאים:

1. חזיתות הבניינים יחופו באבן, בזכוכית. יותר שילוב של חומרים אחרים כגון אלומיניום ו/או פלדה מאיכות גבוהה.
2. הזכוכית בחזיתות המגדלים תהיה עם החזר (רפלקטיביות) מקסימלי כלפי חוץ של 17%.

#### תנאים לשלבויות בניה במתחמי- משנה

הפיתוח של חצרות המגדלים והשטחים הפתוחים יבוצע בשני שלבים. בשלב ראשון, במסגרת תכנית זו, בכל מגרש, יבוצע פיתוח סופי למגדל הראשון שיוקם ולסביבותיו ככל שניתן כתנאי למתן תעודת גמר. בתחום האיתור המיועד להקמת מגדל על פי התכנית שתאושר בשלב ב', יוקם פתרון פיתוח זמני.

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
תנאי להיתר בניה	היתר בניה למרתף בכל מגרש	ככל שהבקשה כוללת היתר בניה למרתף מתחת לדרך השירות, מבקש הבקשה יתיר דרך גישה זמנית למגרשים האחרים בתחום התכנית, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה.
	היתר בניה לבניין בכל מגרש	הבטחת רישום פיתוח השטחים הפתוחים לציבור בזיקת הנאה.
תנאי לתעודת גמר	תעודת גמר לבניין בכל מגרש	ביצוע פיתוח המגרש עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
		רישום השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.

מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ מוצע בתוכנית		תוספת שטח בהקלה	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי	
	עיקרי	שרות				מגרש I	מגרש II
33,925	5862	14,656	1,086	13,570	מ"ר	מגרש I	אזור תעשייה II
46,495	8034	20,086	1,488	18,598		מגרש II	
50,970	8728	22,019	1,631+	20,388		מגרש III	

ניתן יהיה לאחד את מתחמי הבניה, ללא שינוי להתוויות הבינוי ולמספר המגדלים.

חוו"ד צוות: התכנית המוצעת תואמת למדיניות רצועת החרש ולתכנית המתאר המחוזית. במקביל- הבינוי המוצע והאופן בו שולבו בו פיתוח וצמחיה מהווים שיפור לתכנית הבינוי הקודמת. מומלץ לאשר.

אישור מה"ע מתאריך: 26/02/2008  
אישור יוהמ"ש מתאריך: 26/02/2008

בישיבתה מספר 0011-08 ב' מיום 05/03/2008 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

המתכנן הציג את התכנית באמצעות מצגת. המתכנן הודיע לועדה שהבנין יבנה לפי עקרונות בניה ירוקה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה. לשלב בתקנות התוכנית את נושא בנית הבנין על פי עקרונות ותקנים של בניה ירוקה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, דוד עזרא, יעל דיין, פאר ויסנר ומיטל להבי.

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6014 בעמוד 298 בתאריך 01/11/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/10/2009	הארץ
08/10/2009	הצופה
09/10/2009	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ראול ולנברג 4 ת"א

ויתניה בע"מ ונכסי  
ד.מ.ר (1995) בע"מ

## פרוט ההתנגדות

1. מגרש המתנגדות נכלל בשטח התוכנית והוא הצפוני מבין שלושת מגרשי התוכנית ופונה בחלקו הצפוני לרחוב לה - גארדיה ובחלקו המזרחי לנתיבי איילון. המתנגדות רכשו את זכויותיהן במגרש עוד בשנת 2008 (טרם הפקדת התוכנית) בהסתמך על התוכניות החלות אשר אפשרו בניה בכלל המגרש. לעומת זאת - התכנית נשואת ההתנגדות מסמנת שלביות כאשר הבניה בחלק המזרחי של כל מגרש היא בשלב ב' ובמסגרת תכנית נוספת (בסמכות ועדה מחוזית).

לאור מיקומו הייחודי של מגרש המתנגדות, בסמוך לצירי תנועה ראשיים ברחוב לה - גארדיה ונתיבי איילון, שואפות המתנגדות להקים במגרש (בנוסף למגדל משרדים אשר ייבנה בחלקו המערבי של המגרש) אולם תצוגת מכניויות מרשים וייחודי בגודלו, בצורתו ובמיקומו אשר טרם נבנה כדוגמתו בישראל (להלן: "אולם התצוגה").

מכאן, הסעיף 1 בהתנגדות הוא כי יש לבטל במגרש את ההוראה כי הבניה במתחם תעשה בשלבים כך שבשלב ראשון ייבנו מגדלים בדופן המתחם המערבית ורק לאחר מכן, במסגרת תב"ע עתידית (ככל שתאושר), תותר בנייה בדופן המזרחית של המתחם (להלן: "הוראת השלבויות"). לטענתם הוראה זו עשויה לסתום את הגולל על תוכניתם לבנית אולם התצוגה לשנים רבות ולהביא לפגיעה קשה באפשרויות ניצול המגרש, בערכו וממילא בזכויות ההנאה של המתנגדות מקניינן.

2. בנוסף, היות ומגרש המתנגדות קטן בשטחו משאר מגרשי התוכנית ובעל זכויות הבניה המצומצמות ביותר, לא ניתן להקים בו שני מגדלים (כמו במגרשים האחרים) בכל שלב משלבי התוכנית (בכפוף לאישור תב"ע עתידית). בקשת המתנגדות היא לכן לאפשר בשלב א' בניה של אולם התצוגה בחלק המזרחי כאמור בסעיף 1, ולהתחיל בבניית מגדל על פי התכנית בחלק המערבי. אם וכאשר תאושר תכנית בסמכות מחוזית לתוספת זכויות בניה, תותר תוספת קומות למגדל זה, ואילו אולם התצוגה ישאר כפי שהוא.

3. בנוסף, בשל צורתו הגיאומטרית הייחודית של אולם התצוגה, מבוקש לתקן ו/או לשנות ו/או להקל בקו הבניין בגבולו הדרומי של מגרש המתנגדות כך שיקטן קו הבניין מ- 29 מטר ל - 27 מטר.

## תשובת הצוות

אין מניעה לקבל את ההתנגדות על כל סעיפיה, תוך שמירה על עקרונות התכנית והטמעה של השינויים המבוקשים בשלבויות ובקו הבניין.

## התנגדות מהנדס העיר

במסגרת הבדיקה התנועתית שנדרשה על ידי הועדה (החלטה 1011-008 ב' - 2, 5.3.2008) כתנאי לתוספת זכויות בניה מעבר לזכויות המאושרות ברצועה שבין נתיבי איילון ורחוב החרש- חיל השריון, מעבר לתכנית זו (המציעה שינוי בינוי והקלות בלבד ללא תוספת כזו).

נבחנו מספר חלופות באופן ראשוני ונמצא כי בצומת גשר לה גורדיה פונים כבר היום כ- 400 כלי רכב בשעת שיא לכיוון נתיבי איילון, בעשור הקרוב עוד 1000 ובמימוש המתחם הצפוני צפויים עוד כ- 2000 כלי רכב. בבדיקה שערך המהנדס ניצן ארד הועלו כמה אפשרויות שיקלו על התנועה ברצועה, ושבלעדיהם לא נראה כי ניתן יהיה להתמודד עם העומסים העתידיים.

**בשלב ראשון וכבר בתכנית זו הוצע להתאים מספר נושאים ולקבע מספר תנאים בתכנית שיאפשרו את קיומם בעתיד, כדלקמן:**

1. הגדלת קו הבניין בקומת הקרקע מ- 3 מ' ל- 4 מ' על מנת לאפשר הוספת נתיב תנועה ברחוב החרש.
  2. סימון כניסות להולכי רגל מהמעבר המרכזי בלבד, כדי למנוע עצירה לפריקה וטעינה ברחוב החרש. השארת כניסת רכב כיבוי והצלה בלבד.
- עניינים אלה נבחנו בתכנית ומהם נובעות גם ההתניות האדריכליות הבאות:
1. חיוב קו בניין 0.0 לקומות המגדל ולעמודי הקולונדה על רחוב החרש במגרשים 101,102, במגרש 103 תינתן האפשרות לקו בניין 0.0 לקומות המגדל או לקירוי באמצעות אלמנט ארכיטקטוני שיגיע לקו 0.0 מ'.
  2. קיבוע מפלס הכניסה הקובעת במגרשים 101,102 בגובה התואם למעבר המרכזי- 18.80 מ' מעל פני הים ובמגרש 103 ב- 18.50 מ' מעל פני הים. במגרש 103, בשל מיקומו, ניתן לפצל את מפלס ה- 0.0 על-ידי תוספת כניסה לבניין מדרום.
  3. קיבוע גובה תקרת המעבר הציבורי והקולונדה בכל המגרשים בגובה 25.80 מ' מעל פני הים.
  4. קביעה כי סוג הריצוף והקירוי במעבר הציבורי יקבע בהיתר הראשון, ויחייב את הבאים אחריו.

**בישיבתה מספר 10-0001-ב' מיום 20/01/2010 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

אדרי קובי יסקי – הציג את התכנית  
אדרי טליה מרגלית הציגה את התכנית ואת התנגדות מה"ע.  
המתנגד עו"ד תמר כהן הציג את התנגדותו לשלביות ולהקלות בתכנית.  
דיון פנימי – עו"ד שרי אורן הבהירה לחברי הועדה שניתן לאשר מעלית אם שטחי השרות של תוכנית 1043א' לא כללו מעלית.  
אדרי עודד גבולי טוען שבמידה ויש מספיק שטחי שירות אין שום מניעה להקים מעלית.  
תמי ואהרון מציעים לא למנוע כניסות להולכי רגל מהככר – (2 בעד – תמר ואהרון) ההצעה לא התקבלה.

**הועדה מחליטה:**

לאחר הצבעה בעניין ( 5 בעד – דורון, נתן, ארנון, כרמלה ופאר) הוחלט לקבל את ההתנגדויות ולתקן את התכנית בהתאם כמפורט בחו"ד לעיל ולתת תוקף לתכנית כפוף לבדיקת הנוסח בתכנית 1043א'.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, תמר זנדברג, כרמלה עוזרי, פאר ויסנר, נתן וולוך, ארנון גלעדי ואהרון מדואל.

## רוטשילד פינת אלנבי – אחד העם 20 פינת הרצל

**מטרת הדיון:** דיון להפקדה

**מסלול התב"ע:** תכנית בסמכות ועדה מקומית הכוללת ניווד זכויות ממבנים לשימור למבנה בשדר' רוטשילד פינת אלנבי.

**כתובת:** רוטשילד 34-36 פינת אלנבי 109-111, אחד העם 20 פינת הרצל 1

**גוש/חלקה:**

שטח חלקה	חלקה	גוש	כתובת
3,582 מ"ר	46-45	6937	שד' רוטשילד 34 אלנבי 109
1,167 מ"ר	1	7245	אחד העם 20 פינת הרצל 1

**שטח קרקע:** 4.749 דונם

**מתכנן:** ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים בע"מ

**יזם:** רויאל אלביון ניהול בע"מ

**בעלות:** ברגרואין רזידנטיאל בע"מ + חוכרים

**מצב השטח בפועל:**

בתחום הקו הכחול קיימים 2 מגרשים :

1. שדרות רוטשילד פינת אלנבי - מגרש ובו מבנה להריסה + היתר חפירה ודיפון, לטובת תחילת בניית המגדל המתוכנן ע"פ תא/2822.
2. רח' אחד העם 20 פינת הרצל 1 - ובו בניין קיים לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית תא/2650 ב', בן 2 קומות.

**מדיניות קיימת:**

לעודד שימור מבנים והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור במגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור 2650 ב' שאושרה למתן תוקף.

**מצב תכנוני קיים:**

התוכניות החלות על מגרשים אלה הן :

**שדר' רוטשילד 34:** תא/2822 ו- "ע"פ 1" מרתפים  
**אחד העם 20:** תא/2650 ב', 44, 287, ג', פרוטוקול 219.

**1. רוטשילד פינת אלנבי:**

יעוד קיים – מע"ר, ע"פ תכנית מס' תא/2822.  
מותרת בניה של 27 קומות מעל קומת קרקע בגובה אבסולוטי של 131.00 + מ' מעל פני הים, ומעל קומות מרתף.  
זכויות בניה: 450% שהם בסה"כ 16,040 מ"ר על פי החלוקה הבאה:  
בחלקה 46 – 1,800 מ"ר שטח עיקרי, בחלקה 45 – 14,240 מ"ר שטח עיקרי.  
מרתפים – בחלקה 46 – 17,075 מ"ר, בחלקה 45 – 7,925 מ"ר. בסה"כ עד 25,000 מ"ר.

**2. אחד העם 20 פינת הרצל:**

יעוד קיים – אזור מסחרי, ע"פ תא/44  
מותרת בניה של 4 קומות כולל קומת ביניים, סה"כ 187.5% עבור שטחים עיקריים וכן חדרי יציאה לגג כל זאת מעל 2 קומות מרתפים על פי תכנית ע'.

זכויות בניה – 2,418 מ"ר שטח עיקרי, בנוסף חלים על הבנין תמריצי תכנית השימור בשטח של כ-525 מ"ר - לכשתפורסם תכנית השימור תא/2650 ב' לתוקף.

### מצב תכנוני מוצע:

1. אחד העם 20 פינת הרצל: ניוד 1,385 מ"ר מזכויות הבניה התקפות + 525 מ"ר שניתנו כתמריצים, לטובת המגדל בשדר' רוטשילד 34, סה"כ השטח הנ"ל שווה ערך ל-1,835 מ"ר במגדל ברוטשילד פינת אלנבי.  
ביטול יתרת זכויות הבניה הכלולות בתמריצים להעברה בלבד בגין תכנית השימור תא/2650 ב'.  
שינוי בקווי הבנין.  
שימור הבנין בפועל.

### 2. רוטשילד פינת אלנבי:

- א. תוספת 1,835 מ"ר שטח עיקרי למגדל.
- ב. הגדלת מס' הקומות המקסימלי ל- 42 קומות מעל קומת קרקע גבוהה + קומה טכנית, ושינוי הגובה האבסולוטי המותר לבניה מ- 131.00 + ל- 180.00 + מ' מעל פני הים כולל מבנים, מתקנים טכניים ואנטנות. ובכפוף לאשור רשות שדות התעופה ומערכת הביטחון, (מספר הקומות הנ"ל כולל את הקומות הכפולות)
- ג. התרת בניית עד 3 קומות כפולות (דופלקס) בגובה של עד 7.60 מ' (שיחשבו כ- 6 קומות) וקומה כפולה אחת (שתחשב כ- 2 קומות) בגובה של עד 8.50 מ' (דירת הגג העליונה הכוללת בריכה).
- ד. תוספת הקומות ו/או תוספת הגובה יותנו בניוד זכויות נוספות ממבנים לשימור במגבלות מחמירות.
- ה. קוי בנין- בקומת הקרקע תותר הבלטת פרגולות עד 2.5 מ' מעבר לקו בניין לכיוון רחובות אלנבי ויבנה.
- ו. ניוד שטחי שירות – יותר ניוד עד 1,500 מ"ר שטחי שירות שמתחת לכניסה הקובעת אל הקומות שמעל לכניסה הקובעת, לטובת חדרים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.
- ז. תותר בניית חנויות ושטחי מסחר בקומת הקרקע עד גובה של 8 מ'.
- ח. ניתן יהיה להבליט מעל לקרקע בגבולות המגרש מתקנים טכניים ופירי אוורור לגובה של עד 1 מ', ובשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ט. תותר התקנת משטחי דריכה ניידים לניקוי חזיתות המבנה בקוי הבנין המותרים למרפסות.
- י. ניתן יהיה לקרות מרפסות גג (הפתוחות לשמיים) בפרגולות או באלמנטי הצללה אחרים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- יא. תותר הקמת בריכות שחיה לא מקורות ו/או ספא על גגות המבנה.

### טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
רוטשילד פינת אלנבי	אחד העם 20	רוטשילד פינת אלנבי	אחד העם 20	כתובת	
3,564	1,167	3,564	1,167	מ"ר	שטח חלקה

17,875 (שטח עיקרי)	1,033	16,040 (שטח עיקרי)	2,418 מ"ר + 525 מ"ר תמריצים  בסה"כ 2,943	מ"ר	זכויות בניה
+180	ללא שינוי	+131	ללא שינוי	מ' מעל פני הים	גובה
ללא שינוי	צדדי : 2מ' - 3מ' על פי התשריט ותיק התיעוד	קדמי : 2מ' - 3.2 מ' על פי התשריט ותיק התיעוד	כמסומן בתשריט	קדמי 4 מ' צדדי 3 מ'	קוי בנין
42 קומות מעל קומת קרקע גבוהה הכוללת גלריה + קומה טכנית גבוהה משולבת במגורים	ללא שינוי	27 קומות מעל מפלס הכניסה + הקובעת חדרים ומתקנים על טכניים הגג	ללא שינוי		מס' קומות (מעל לכניסה הקובעת)

**אישור מהנדס העיר סעיף 62א':**

התכנית בסמכות מקומית, קידום התכנית מותנה באשור תכנית 2650 ב' (התוכנית אושרה בינתיים).

**אישור היועצת המשפטית סעיף 62א':**

התכנית בסמכות מקומית, קידום התכנית מותנה באשור תכנית 2650 ב' (התוכנית אושרה בינתיים).

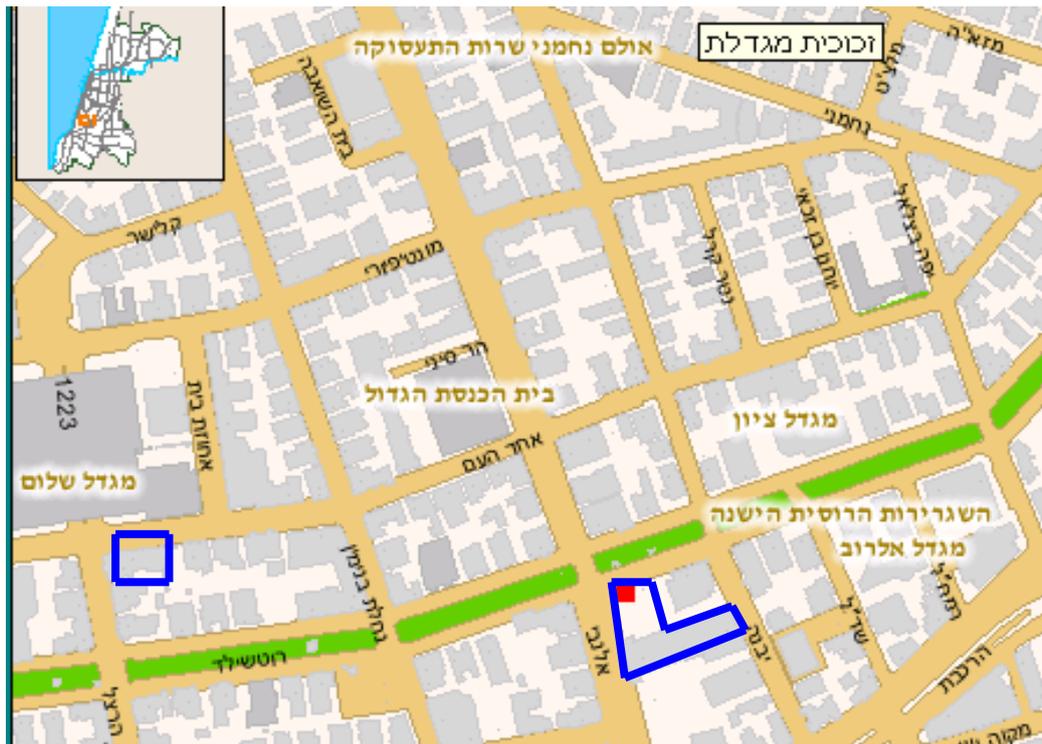
החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

**חוו"ד הצוות:**

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית: חתימת היוזמים על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות למגרש ברוטשילד 34.
2. תנאי להפקדת התכנית: מתן כתב התחיבות על אי תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית השימור 2650\ב' וואו כל תביעה שהיא בגין הכרזת המבנה לשימור מבעלי הבנין באחד העם 20
3. תנאי להיתר בניה למגדל: היות והועדה המקומית אישרה את תכנית העיצוב והפיתוח למגדל נדרש תיקון לתכנית זו באשור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. תנאי להיתר בניה למגדל: הכנת תיק תיעוד שיאושר על ידי מחלקת השימור למבנה באחד העם 20.
5. תנאי להיתר בניה למגדל: התחיבות היוזמים לשימור ושיפוץ המבנה באחד העם 20.

6. תנאי להיתר בניה למגדל: התחיבות לרישום הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין לענין מיצוי זכויות הבניה והתמריצים, לענין איסור סגירת המרפסות הפתוחות החופפות וכן כי לא יותר להרוס את הבנין לשימור באחד העם 20.
7. תנאי לקבלת תעודת אכלוס (טופס 4) למגדל: סיום השימור בפועל של המבנה באחד העם 20 לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו או לחילופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הביצוע על סכום שיקבע בהסכמה בין שמאי הועדה המקומית לנציג היזם.
8. סיום בניית ושיפוץ הפסג' המסחרי הכלול בפרויקט כתנאי לתעודת אכלוס לתוספת השטחים משימור במגדל.
9. התכנית לא תופקד עד לאישור תכנית השימור.



**בישיבתה מספר 0023-08ב' מיום 06/08/2008 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

שי בוכמן הציג את עיקרי התכנית. אדרי' התכנית מוטי כסיף הציג את התכנית. מיטל להבי הציעה לבחון כתנאי לאישור התכנית אפשרות של רכישת שטח ליעוד ציבורי (שצ"פ או שבי"צ) על ידי היזם לאור המצוקה הקיימת ברובע זה בשטחי ציבור.

#### **הועדה מחליטה:**

לקבל את חוות דעת הצוות בשינויים הבאים:

1. הועדה מאשרת תוספת עד 10 קומות בלבד וגובה קומה לא יעלה מעל 3.60 מטר.
2. תנאי להפקדת התכנית: חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות למגרש ברוטשילד 34.
3. תנאי להפקדת התכנית: מתן כתב התחיבות על אי תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית השימור 2650ב' וואו כל תביעה שהיא בגין הכרזת המבנה לשימור מבעלי הבנין באחד העם 20
4. תנאי להפקדת התכנית – כניסה לתוקף של תוכנית 2650ב' וכן פירוט הבניינים הנוספים מהם מבקשים לנייד זכויות.

5. תנאי להיתר בניה למגדל: היות והועדה המקומית אישרה את תכנית העיצוב והפיתוח למגדל נדרש תיקון לתכנית זו באשור מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. תנאי להיתר בניה למגדל: הכנת תיק תיעוד שיאושר על ידי מחלקת השימור למבנה באחד העם 20.
7. תנאי להיתר בניה למגדל: התחייבות היזמים לשימור ושיפוץ המבנה באחד העם 20.
8. תנאי להיתר בניה למגדל: התחייבות לרישום הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין לענין מיצוי זכויות הבניה והתמריצים, לענין איסור סגירת המרפסות הפתוחות החופפות וכן כי לא יותר להרוס את הבנין לשימור באחד העם 20.
9. תנאי לקבלת תעודת אכלוס (טופס 4) למגדל: סיום השימור בפועל של המבנה באחד העם 20 לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו או לחילופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הביצוע על סכום שיקבע בהסכמה בין שמאי הועדה המקומית לנציג היזם.
10. סיום בניית ושיפוץ הפסג' המסחרי הכלול בפרויקט כתנאי לתעודת אכלוס לתוספת השטחים משימור במגדל.
11. התכנית לא תופקד עד לאישור תכנית השימור.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, יעל דיין, דוד עזרא שמוליק מזרחי.

**בישיבתה מספר 0026-08 ב' מיום 03/09/2008 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

אורלי אראל דיווח לועדה כי בהתאם לתכנית השימור, תוספת הגובה למגרש מקבל לא תעלה על המותר בתקנות התכנון והבנייה לסטייה ניכרת. לכן הגובה המותר לתוספת - עד 5 קומות בסו"מ. במידה והיזם ירצה לפנות לועדה המחוזית בתוספת גובה מעבר ל- 5 קומות יש לדווח על כך לועדה.

#### הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תוספת גובה לבנין לא תעלה מעל 5 קומות בתכנית בסו"מ. במידה והיזם ירצה תוספת עד 10 קומות ניתן לפנות לועדה המחוזית ולדווח על כך לועדה המקומית.
2. יתר החלטות הועדה בנושא ללא שינוי

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, אריה שומר ויפה כחלון.

**בישיבתה מספר 0028-08 ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

צוות מרכז דיווח על הצורך בהפחתת 97 מ"ר מניוד זכויות הבניה מהבנין לשימור ברח' אחד העם 20 לשד' רוטשילד 34 וזאת כתוצאה מבדיקת השווי של המגרשים.

#### החלטת הועדה:

לאשר את הפחתת 97 מ"ר מניוד זכויות הבניה מהבנין לשימור ברח' אחד העם 20 לשד' רוטשילד 34, סה"כ ינוידו 1,738 מ"ר למגדל.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אריה שומר, יעל דיין, דוד עזרא, פאר ויסנר, רון לוינטל ושמוליק מזרחי.

## פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6020 בעמוד 530 בתאריך 12/11/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

15/10/2009	הארץ
15/10/2009	הצופה
16/10/2009	העיר

## פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

משרד חגי' בוכניק ויינשטיין  
ושות' בשם חברת ברגרואין  
רזידנשיאל בע"מ  
תל-אביב

מס'	פרוט הטענות	מענה והמלצות
1	התנגדות משרד חגי' בוכניק ויינשטיין ושות'	
1.1	המתנגדת הינה בעלת הזכויות בחלקות הנדונות מס' 45 ו 46. התכנית הנדונה חלה על שתי החלקות הנ"ל וכן התכנון והבניה של הבנין הלכה למעשה מתפרש על שתי החלקות, אי לכך מבקשת המתנגדת להורות על חיוב איחוד חלקות במסגרת התכנית המופקדת.	מאחר והבנין הנדון מתוכנן על שתי החלקות והחניה והשטחים המשותפים לרבות שטח חדר הכושר והבריכה כלולים בתחום חלקה 46 ומשרתים את המגדל בחלקה 45 יש לכלול בתכנית סעיף איחוד חלקות. <b>המלצה – לקבל את ההתנגדות</b>

### חוו"ד הצוות :

לקבל את ההתנגדות לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 10-0001-ב' מיום 20/01/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

### מהלך הדיון :

אדר' מוטי כסיף הציג את ההתנגדות.

### הועדה מחליטה :

לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, תמר זנדברג, כרמלה עוזרי, פאר ויסנר, נתן וולוך וארנון גלעדי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3910 - שלמה המלך 65	20/01/2010
דיון בהפקדה	6 - 10-0001

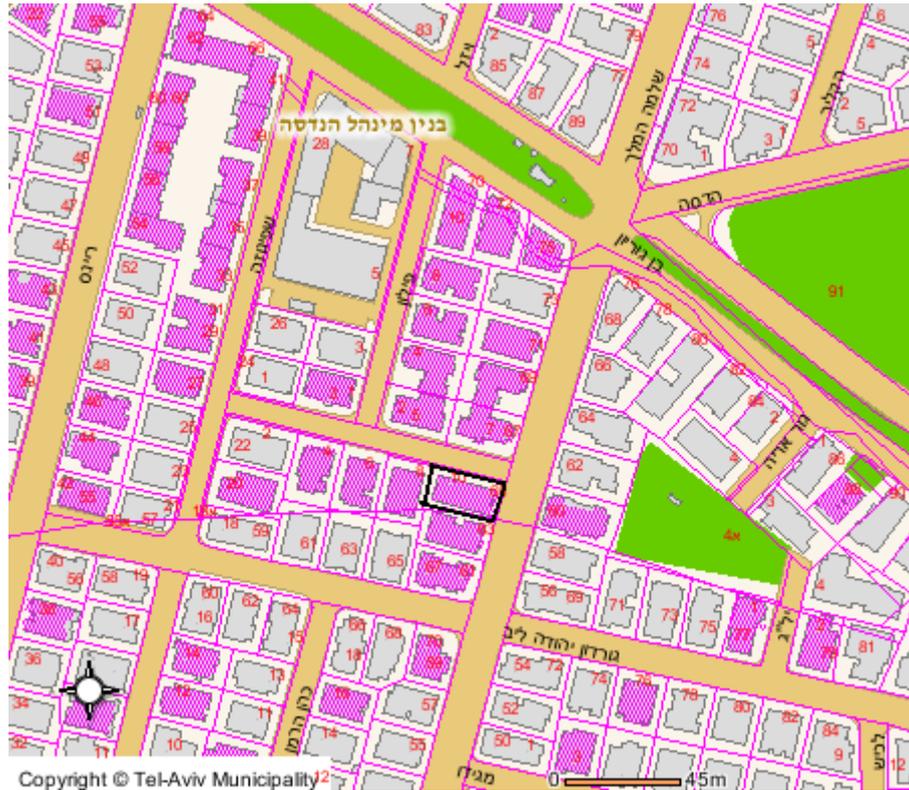
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית**

**מיקום:**

שלמה המלך 65 פינת מנדלסון 10, גוש 6215 חלקה 321

**כתובת:**

תל אביב - יפו  
שלמה המלך 65 פינת מנדלסון 10.  
גוש 6215 חלקה 321.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6250	מוסדר	חלק מהגוש	321	

**שטח התכנית:** 0.405 דונם

**מתכנן:** אדריכל אמנון בר אור

**יזם:** יעל שניידמן

**בעלות:** יעל שניידמן ואחרים (פרטיים)

**מצב השטח בפועל:**

במגרש קיים מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור מספר 2650ב'. הבניין הקיים כולל קומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת ו-3 קומות ודירת גג מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין.

**מדיניות קיימת:**

התב"ע המוצעת תואמת את המדיניות העירונית לשימור מבנים אשר יועדו לכך ע"י תכנית השימור מספר 2650ב' שבתוקף. ניצול זכויות בנייה בנכס ע"פ אישור צוות השימור. נIOD יתרת הזכויות ושטחים הנובעים מתמריצים שנקבעו בתכנית השימור.

**מצב תכנוני קיים:**

על הנכס חלות תכניות 58 על שינוייה, תכנית "ס", תכנית "ע", תכנית 2710- מעליות ותכנית השימור מספר 2650ב'. יעוד השטח למגורים (אזור מגורים א').

**מצב תכנוני מוצע:**

1. הסדרת הבניה הקיימת על גג המבנה תוך ניצול חלק מיתרת הזכויות הלא מנוצלות בחלקה ע"י הריסת הבניה הקיימת, שחזור הפרגולה ובניית הדירה במתווה שתואם עם צוות השימור ובהתאם לנספח הבינוי.
2. קביעת הוראות בנייה לעניין סגירת מרפסות בחזיתות צידיות ותוספת מעליות בהתאם לסיכומים עם צוות השימור.
3. שינויים בקומה שמתחת מפלס הכניסה הקובעת. במסגרת השינויים, מוצע לבנות דירה נוספת לדירות הקיימות בקומה זו. שימושים מותרים בקומה זו מגורים ו/או משרדים.
4. שימור ושיפוץ המבנה ע"פ תכנית 2650ב'.
5. קביעת שטח דירה שלא יקטן מ- 21 מ"ר בקומה שמתחת מפלס הכניסה הקובעת לבניין, ו- 53 מ"ר ביתר הקומות.
6. קביעת צפיפות של עד 14 יח"ד למגרש.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה, תעודת איכלוס ותעודת גמר: מילוי הוראות השימור ע"פ תכנית 2650ב'.

**טבלת השוואה:**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	120% + 300 מ"ר - 2 דירות גג על פי תכנית ס' סה"כ כ- 195.8%	175% מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
מ"ר	493.2 מ"ר ע"פ תכניות 44 ו-מ' + 300 מ"ר - 2 דירות ע"פ "ס" סה"כ 793.2 מ"ר	816.58 מ"ר (כולל 107.43 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת לבניין ו כ- 76.73 מ"ר בדירת הגג המוצעת). סה"כ יתרת זכויות להעברה הינה: 223.27 מ"ר בגין יתרת שטחים + 245.58 מ"ר הנובעים מתמריצים ע"פ תכנית 2650 ב'. (1) (סה"כ כ- 468.85 מ"ר)
גובה	3 מעל הכניסה הקובעת+ ודירת גג	3 מעל הכניסה הקובעת+ דירת גג
תכסית	כקיים	כקיים + מעליות
מקומות חניה	ללא	ללא

(1) בהתאם לחישוב מח' בניין ערים מיום 29/11/2009

**זמן ביצוע:**

תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

**חוו"ד צוות:**

מוצע לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. השינויים בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יתואמו מול מחלקת השימור.
2. הסדרת דירת הגג תתאפשר בהתאם להנחיות צוות השימור. השטח שיידרש להסדרת הדירה ינוצל מיתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מכח תכנית השימור.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת בעלי המבנה על כתב התחייבות בדבר אי תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק בגין תכנית השימור.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היזם עם כתב שיפוי ע"פ סעיף 197 לחוק בגין התכנית המוצעת ועל התחייבותם לשפץ את המבנה בפועל.
5. שיפוץ המבנה יהיה בהתאם לנספח ג' לתכנית השימור "עבודות במבנים לשימור – הגבלות ותנאים לביצוע", לרבות הריסת חלקי המבנה ותוספות מאוחרות שאינן חלק מהמבנה המקורי, וכן שיקום ושיחזור חלקי מבנה מקוריים ו/או יחודיים אשר התבלו או נהרסו.
6. תידרש הכנה של תחשיב יתרת זכויות להעברה עבור המבנה. התחשיב יכלול הסתייגות ביחס לשטחי הבניה המחושבים באופן זמני עד להוצאת היתר בניה מכח התכנית המוצעת, על בסיסו ניתן יהיה להוציא תחשיב סופי (תחשיב למצב הנוכחי הוכן ע"י מח' בניין ערים בתאריך 29.11.09).
7. תנאים להוצאת היתר בנייה, אישור אכלוס ותעודת גמר יהיו מילוי הוראות השימור ע"פ תכנית 2650 ב'. תנאי למתן אישור אכלוס יהיה סיום השימור בפועל של הבניין להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

**בישיבתה מספר 10-0001 ב' מיום 20/01/2010 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

- אדר' אמנון בר אור הציג את התכנית.  
 לריסה קופמן מציינת שנפלה טעות בדרכת במצב מוצע: במקום "שטח דירה מינימלי 53.0 מ"ר" צריך להיות: שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 53.0 מ"ר. שטח דירה מינימלי בקומות מעל הקרקע לא יפחת מ- 40.0 מ"ר.  
 תמר מבקשת לקבוע בתכנית מינימום יח"ד למגרש ולא רק מכסימום (לאחר הצבעה בעניין 1- בעד תמר, 1 נימנע אהרון ההצעה לא התקבלה).

**הועדה מחליטה:**

- לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון, כרמלה, נתן, פאר וגפן, 1 נגד – תמר, 1 נימנע – אהרון) הוחלט לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
1. השינויים בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יתואמו מול מחלקת השימור.
  2. תנאי להפקדת התכנית אישור מה"ע והיועץ המשפטי לעירייה שהתכנית בסו"מ.
  3. הסדרת דירת הגג תתאפשר בהתאם להנחיות צוות השימור. השטח שיידרש להסדרת הדירה ינוצל מיתרת זכויות הבניה והתמריצים הניתנים להעברה מכח תכנית השימור.
  4. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת בעלי המבנה על כתב התחייבות בדבר אי תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק בגין תכנית השימור.
  5. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היזם עם כתב שיפוי ע"פ סעיף 197 לחוק בגין התכנית המוצעת ועל התחייבותם לשפץ את המבנה בפועל.
  6. שיפוץ המבנה יהיה בהתאם לנספח ג' לתכנית השימור "עבודות במבנים לשימור – הגבלות ותנאים לביצוע", לרבות הריסת חלקי המבנה ותוספות מאוחרות שאינן חלק מהמבנה המקורי, וכן שיקום ושיחזור חלקי מבנה מקוריים ו/או יחודיים אשר התבלו או נהרסו.

7. תידרש הכנה של תחשיב יתרת זכויות להעברה עבור המבנה. התחשיב יכלול הסתייגות ביחס לשטחי הבניה המחושבים באופן זמני עד להוצאת היתר בניה מכח התכנית המוצעת, על בסיסו ניתן יהיה להוציא תחשיב סופי (תחשיב למצב הנוכחי הוכן ע"י מח' בניין ערים בתאריך 29.11.09).
8. תנאים להוצאת היתר בנייה, אישור אכלוס ותעודת גמר יהיו מילוי הוראות השימור ע"פ תכנית 2650 ב'. תנאי למתן אישור אכלוס יהיה סיום השימור בפועל של הבניין להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, תמר זנדברג, כרמלה עוזרי, פאר ויסנר, נתן וולוך ואהרון מדואל.