

מס' החלטה	התוכן
26/06/2019	49-51 נחמני - תא/מק/4661 - 507-0513911
4 - 19-0011	דיון בהתנגדויות

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8044 בעמוד 4484 בתאריך 18/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

הארץ 27/12/2018
 ישראל היום 27/12/2018
 העיר 27/12/2018

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אלעד גרבינסקי	רחוב נחמני 47 תל אביב - יפו 6777617
חדוה ויטל	רחוב נחמני 55 תל אביב - יפו 6777634
מרינגר חנוך	רחוב נחמני 53 תל אביב - יפו 6777627
רונית ורדי	רחוב נחמני 47 תל אביב - יפו 6777617
שיר חנה	רחוב נחמני 53 תל אביב - יפו 6777627
תמנע בינימני אש	רחוב נחמני 53 תל אביב - יפו 6777627

מענה להתנגדות מס' 1: המתנגדים הינם בעלים של יח"ד במבנה הסמוך נחמני 47

טענה	מענה	המלצת הצוות
התוכנית מאפשרת שימוש מסחרי בשטחי השירות בתת הקרקע באופן שאינו משתלב באופי הרחוב המשמש למגורים. כמו כן עולה חשש כי השימוש המסחרי בתת הקרקע ישמש בשטחי שירות למסחר שבסביבת התכנית ולא בבניין עצמו.	מדובר בטעות סופר. שטחי השירות בתת הקרקע מיועדים לשטחי שירות למגורים בלבד. סעיף 4.1.1 יתוקן בהתאם וירשם כי בקומה שמתחת למפלס הכניסה יותרו שטחי שירות למגורים בלבד.	לקבל את הטענה ולתקן את סעיף 4.1.1 בהתאם כך שיקבע כי בקומה שמתחת למפלס הכניסה יותרו שטחי שירות למגורים בלבד.
התוכנית כוללת עקירת אחד מארבע עצים בחזית המבנה ובכך מהווה פגיעה בנוף הייחודי של רחוב נחמני. מדובר בעץ שהותר לעקירה אך עם זאת מהווה משענת לעץ סמוך שנקבע כעץ לשימור. לא צורך סקר עצים למסמכי התוכנית. מבוקש	התוכנית כוללת עקירת עץ אחד תוך 4 עצים בחזית המבנה. יקבע תנאי למתן תוקף לתוכנית-הצגת סקר עצים ו/או חוות דעת אגרונום ביחס לעץ המיועד לכריתה. התוכנית כוללת ניצול תמריצי תוכנית השימור בתכנית הבניה בקומה שמתחת קומת הכניסה. התוכנית לא כוללת חפירה מתחת לקו הבניין הקדמי ולפיכך אין מקום לדרוש קו בניין תת קרקעי קדמי, שכן זה נותר ללא שינוי	לקבל את הטענה בחלקה ולדרוש תנאי למתן תוקף לתוכנית-הצגת סקר עצים ו/או חוות דעת אגרונום ביחס לעץ המיועד לכריתה.
1. לקבוע הנחיות להגנה על העצים 2. לקבוע קו בניה תת קרקעי שימנע פגיעה בעצים 3. לדרוש כתנאי למתן אכלוס מדידה תת קרקעית שאכן		

	מהתוכנית התקפה וכן אין צורך במדידה לאחר קבלת היתר	המבנה נבנה בהתאם לקווי הבניין.
לדחות את הטענה	המבנה הנידון הינו מבנה מגורים. התוכנית לא כוללת שינוי בשימושים במבנה כך שאין שינוי ביחס למצב הקיים ולכן לא צפויים מטרדים אקוסטיים חדשים מהאגף החדש. במסגרת התוכנית מבוקש לנצל תמריצי תוכנית השימור באמצעות בניית אגף חדש עד קו בניין אחורי 3 מ', כאשר בפועל הבניה המבוקשת בחזית האחורית הינה בקו בניין 4.0 מ' בלבד. ויודגש, המתנגדים מתגוררים בבניין הממוקם מצדו המערבי של המבנה נשוא התכנית. מבוקשת עקירת עצים בחצר העורפית לצורך הקמת מרתף מתוקף תמריצי תוכנית השימור, ואולם, התוכנית מציעה נטיעת עצים חדשים במרווח העורפי. לפיכך אין בתוכנית זו בכדי לשנות את המצב הקיים, לרבות ביחס לשימוש בית המלון הפועל בבניין העורפי.	פגיעה באיכות החיים ויצירת מטרדים אקוסטיים. המתנגדים טוענים שקיומו של בית מלון דיאגילב מפריע ויוצר מטרדים אקוסטיים הקטנת קו הבניין העורפי מ 5.2 מ' ל- 3.0 מ', תקטין משמעותית את המרווחים בחצרות העורפיות ותגביר את המטרדים האקוסטיים הקיימים. לא מוצעים עצים בחזית העורפית שיקטינו את המטרדים האקוסטיים. נדרשת חו"ד אקוסטית לשינויים המוצעים ולדרוש מדידה ובקרה בפועל ביחס לתנאים שיקבעו בחו"ד האקוסטית כתנאי למתן אכלוס
לקבל את הטענה לעניין הצגת חו"ד אגרונום לנושא עקירת העצים במגרש ונזקים צפויים לעצים בסביבה ולדחות את יתר הטענות.	הטענות שהועלו ע"י המתנגד הינן ביחס לביצוע עבודות הבניה לעת הוצאת ההיתר. מדובר בנושאי בטיחות והגנה אשר בדומה לכל היתר בניה, כאשר הוראות פרטניות ביחס להגנה על עצים והגנה ממטרדי לכלוך, ניתנים במסגרת תיאום היתר הבניה מול מחלקות איכות סביבה ואגרונום עירוני. לעניין החדרת כלונסאות למגרש המתנגד- במידה והתוכנית להיתר תכלול החדרת כלונסאות למגרשים השכנים, יידרש בעל הקרקע להגיש התחייבות לאי פגיעה במגרש המתנגד – לעת הוצאת היתר הבניה.	טענות בעניין הגנה ובטיחות ואי פגיעה במגרש המתנגד בעת ביצוע עבודות הבניה : א. הגשת התחייבות שלא להחדיר כלונסאות דיפון לשטח מגרש המתנגד אשר עלול לגרום לנזק ביסודות הבניין. ב. הקמת גדר בטיחות גבוהה בין החלקות והקמת פיגום עם יריעות אטומות למניעת מטרדי לכלוך ואבק. ג. הגשת התחייבות לאי פגיעה בעצם אשר במגרש המתנגד. ד. הגשת פוליסת ביטוח למניעת נזקים במגרש המתנגד ה. עריכת בדיקת קונסטרוקטור למניעת פגיעה ביסודות מבנה הסמוך במגרש המתנגד- כתנאי למתן אכלוס ו. התחייבות לביצוע עבודות בניה בשעות המקובלות ז. התחייבות לפינוי מחולות פסולת בסופי שבוע כדי להקל על מציאת חניה לדיירי הרחוב. ח. הפקעת חניות לשם ביצוע

		עבודות הבניה- במינימום האפשרי ט. מתן התרעה על הפסקת חשמל 48 שעות לפני ביצוע הפסקת החשמל
--	--	--

מענה להתנגדות מס' 2-6: המתנגדים הינם בעלים של יח"ד במבנים הסמוכים נחמני 49, נחמני 53 א 53ב, נחמני 55

טענה	מענה	המלצת הצוות
התוכנית מאפשרת שימוש מסחרי בשטחי השירות בתת הקרקע באופן שאינו משתלב באופי הרחוב המשמש למגורים. כמו כן עולה חשש כי השימוש המסחרי בתת הקרקע ישמש בשטחי שירות למסחר שבסביבת התכנית ולא בבניין עצמו.	ראה מענה למתנגד מס' 1	ראה מענה למתנגד מס' 1 לקבל את הטענה ולתקן את סעיף 4.1.1 בהתאם כך שיקבע כי בקומה שמתחת למפלס הכניסה יותרו שטחי שירות למגורים בלבד.
התוכנית כוללת עקירת אחד מארבע עצים בחזית המבנה ובכך מהווה פגיעה בנוף הייחודי של רחוב נחמני. מדובר בעץ שהותר לעקירה אך עם זאת מהווה משענת לעץ סמוך שנקבע כעץ לשימור. לא צורך סקר עצים למסמכי התוכנית. מבוקש 4. לקבוע הנחיות להגנה על העצים 5. לקבוע קו בניה תת קרקעי שימנע פגיעה בעצים 6. לדרוש כתנאי למתן אכלוס מדידה תת קרקעית שאכן המבנה נבנה בהתאם לקווי הבניין.	ראה מענה למתנגד מס' 1	לקבל את הטענה בחלקה ולדרוש תנאי למתן תוקף לתוכנית-הצגת סקר עצים ו/או חוות דעת אגרונום ביחס לעץ המיועד לכריתה.
פגיעה באיכות החיים ויצירת מטרדים אקוסטיים. המתנגדים טוענים שקיומו של בית מלון דיאגילב מפריע ויוצר מטרדים אקוסטיים הקטנת קו הבניין העורפי ל- 3.0 מ', תקטין משמעותית את המרווחים בחצרות העורפיות ותגביר את המטרדים האקוסטיים הקיימים. לא מוצעים עצים בחזית העורפית שיקטנו את המטרדים האקוסטיים. נדרשת חו"ד אקוסטית לשינויים המוצעים ולדרוש מדידה ובקרה בפועל ביחס לתנאים שיקבעו בחו"ד האקוסטית כתנאי למתן אכלוס	ראה מענה למתנגד מס' 1	לדחות את הטענה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

לקבל את ההתנגדויות לנושא שימושי מגורים בלבד בתת הקרקע וחוו"ד אגרונום ולאשר את התוכנית למתן תוקף בתנאים הבאים :

- א. הצגת חוו"ד אגרונום לנושא עקירת העצים במגרש ונזקים צפויים לעצים בסביבה .
- ב. לתקן את סעיף 4.1.1 בתקנון וירשם כי בקומה שמתחת למפלס הכניסה יותרו שטחי שירות למגורים בלבד.

בישיבתה מספר 0011-19ב' מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :**התנגדויות:**

גידו בר אוריין : סוקר את התוכנית והתכנון.
 אסף הראל : 2650 מאפשרת קומה נוספת זה התמריץ. נכון שאפשר לנייד את המרתף בעינינו התמריץ הוא קומה נוספת כי אנחנו רוצים לעשות מרתף למה זה הופך לשתי קומות. הדבר לא עומד בחזון של תוכנית השימור להפוך מרתף לעוד קומה.
 שירה ספקוויני : צוות השימור בחן את העיצוב של המבנה והמליץ על התוספת המוצעת באגף העורפי, שכן המבנה שומר על המימדים המקוריים. אנחנו מנצלים את כל הזכויות העודפות בתוך המגרש עצמו ואין שום פגיעה מבחינת החזית כך שהפתרון שהוצג עומד במסגרת תוכנית השימור.
 אסף הראל : אני כן רואה את זה. היה יותר יפה קומה אחת. בפירוש לוקחים מקלט ומוספים קומה.
 עו"ד מיכל טויסטר : מבחינת חזון העיר, גובה הבניין הוא נמוך ממה שהעיר רוצה באזור הזה ונמוך ממה שיהיה. השאלה אם זה פוגע בחזון השימור ומבחינה הזו צוות השימור זה לא פוגע ברח' מבחינת הנראות הבניינים בחזית.
 מיטל להבי : למה הגענו לגובה הזה בשיטה הזו האם השיטה אומרת שלמקלטים לשימור יש ערך לניוד? שירה ספקוויני : זה לא מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. באופן כללי כן יש ערך למרתפים, למרות שלא מדובר בתוכנית לניוד רגילה.

מתנגדים

אלעד גרבינסקי : העצים ברח' נחמני ב-8 חוד' האחרונים קרסו 2 עצים במגרש הצמוד מבלי שום סיבה. במגרש הנוכחי בקשנו שיבדקו את העצים. כמו כן יש בעיה אקוסטית באזור מכיוון ששומעים לדוגמא את מי שמדליק גפרור בגלל המנהרה האקוסטית שומעים את זה בעקר כל מה שמגיע מהמלון.
רונית ורדי : ישנם 2 עצים (מציגה עצים במצגת) אחד מהם שהוא מת הולך לעקירה והוא משמש סמוכה לעץ גדול שיכול להיות שיפול. ישנם פיקוסים ברח' נחמני צריך לדאוג לכך. בנוסף נושא המנהרה אקוסטית זהו דבר בלתי נסבל ממש שומעים כל תזוזה כל דבר אנחנו דורשים שתעשו בדיקה אקוסטית. אנחנו ממש שותפים לשיחות רגילות שיחות טלפוניות
 שירה ספקוויני : מפרטת את ההתנגדויות שלא הגיעו תיקון טעות סופר בשימוש מרתף שאנחנו מקבלים את הטענה, הוגש סקר עצים ונכנסים אותו כחלק ממסמכי התוכנית. מדובר בעץ בחזית שמיועד לכריתה. ההתנגדויות חוזרות על אותם נושאים
 עו"ד מיכל טויסטר : קו הבנין התב"עי הוא 3 מ' הבנין נוכחי בנוי 5 מ' והבנין המתוכנן יהיה ב-4 מ' ואין שינוי במצב הסטטוטורי. לגבי הנושא האקוסטי השימוש נשאר שימוש מגורים קו הבנין לא משתנה ומתווספת קומה אחת בהתאם למצב הסטטוטורי שהיא עדיין פחות מ-5000, זה לא מחולל אקוסטי חריג. אין השפעה אקוסטית מיוחדת ושנוצית היתר נביא דו"ח אקוסטי. התקנון קובע תקנות למניעה רעש ואנחנו נעמוד בו. העץ בחזית לפי סקר העצים שהוכן הוא עץ מת. פנינו שוב לאגרונום לגבי התמיכה בעץ השני ונאמר כי העץ המת לא יכול לתמוך לשום עץ.
 האם אתם יודעים איך לתמוך בעץ הקיים
 ראובן לדיאנסקי : גם אם העץ לא זקוק אם העץ כלכך חשוב האם אתם מתחייבים לתמוך בעץ החי לתמוך אותו לבנין אם יהיה צורך?
 עו"ד טויסטר : כן אם יהיה צורך.
 גידו בר אוריין : העץ הוא הכי חשוב בבנין.
 עו"ד מיכל טויסטר : מציגה את חוו"ד אגרונום לגבי העץ שעומד להיכרת. היתה דרישה לקבוע קו בנין תת קרקעי במרווח הקידמי כדי למנוע פגיעה בעצים אבל אין מרתף אז אין פגיעה. לגבי הדרישות אנחנו עומדים לפי ההנחיות.
 דורון ספיר : גידו תעשו את כל הבדיקות האקוסטיות ותמיכה לעץ הפיקוס ובוזה יגיעו להסדר עם המתנגדים והתוכנית תתקדם.
 גידו בר אוריין : מקובל עלינו.

אלעד : אין מרתפים בחזית הבנין אבל יש מרתפים לטובת החניה העצים הם בעורף הבנין חשוב לנו לקבל התחייבות.
ראובן לדיאנסקי : הדבר יבדק בשלב ההיתר בסקר עצים ושם יבדק הנושא של קריסת עצים.

הועדה מחליטה :

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולתקן את מסמכי התוכנית כמפורט להלן :
- ג. תנאי לפרסום למתן תוקף - הגשת סקר עצים וחוו"ד אגרונום לנושא עקירת העצים במגרש ונזקים צפויים לעצים בסביבה ודו"ח אקוסטי, וצירופם כחלק ממסמכי התוכנית.
- א. לתקן את סעיף 4.1.1 בתקנון ולרשום כי בקומה שמתחת למפלס הכניסה יותרו שטחי שירות למגורים בלבד.
- ב. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

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