

התוכן	מס' החלטה
507-0519413 תא/מק/4686 - העברת זכויות מהגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 לדיזינגוף 50	12/06/2019
דיון נוסף - דיון פנימי לאחר סיור במקום	10 - 19-0010

מס' תוכנית במערכת מבא"ת מקוון: 507-0519413

שם התכנית: תא/ מק/ 4686 העברת זכויות מהגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 לדיזינגוף 50

תכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת:

הגלבוע 14, נחלת בנימין 9, רח' דיזינגוף 50

מיקום:

הגלבוע 14, גוש 7441 חלקה 3:

מצפון רח' בר אילן

מדרום רח' שינקין

ממזרח רח' ביל"ו

נחלת בנימין 9, גוש 6918 חלקה 76:

מצפון רח' נחלת בנימין

מדרום רח' רמב"ם

ממזרח רח' אלנבי

דיזינגוף 50, גוש 7092 חלקה 160:

מצפון רח' בר גיורא (165)

ממזרח המלך גיורגי (151)



רח' דיזינגוף 50



נחלת בנימין 9



רח' הגלבוע 14

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7092	מוסדר	חלק	---	160
7441	מוסדר	חלק	3	---
6918	מוסדר	חלק	76	---

שטח התכנית:

הגלבוש 14: 565 מ"ר
נחלת בנימין 9: 548 מ"ר
דיזנגוף 50: 5406 מ"ר

מתכנן: מאירה מור – מאירה מור אדריכלים ובוני ערים

יזמים: עו"ד אהוד ווינברגר
ת.ז: 058836347
מונטיפיורי 39 ת"א

בעלות:

הגלבוש 14 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
בעלי הנכס והזכויות לנידוד: פרטיים (שוורצמן צבי, רוגל עינת, אידלמן איילת)

נחלת בנימין 9 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
בעלי הנכס והזכויות לנידוד: עו"ד מוטי פירר עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה

דיזנגוף 50 – קומת הסולריום בבנין המגורים
עו"ד אהוד ווינברגר

מצב השטח בפועל:

הגלבוש 14:

מבנה קיים לשימור בהגבלות מחמירות בן 2 קומות.
המבנה טרם עבר שימור.
למבנה הוכן תיק תיעוד שקיבל אישור בתאריך 23.5.2013.
בתאריך 2.11.2017 נמסר היתר בניה הכולל עבודות שימור, תוספת קומה בנסיגה על הגג, מעלית ומתקני חניה בתת הקרקע נמצאת בתהליך אישור.
בחודשים הקרובים יחלו עבודות השימור במבנה.

נחלת בנימין 9:

מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. קיים היתר שיפוץ, המבנה נמצא בעיצומם של עבודות השימור.

דיזנגוף 50:

במבנה מגורים ברח' דיזנגוף 50 נמצא שטח, בקומת מסד של הבנין, שהוגדר בתב"ע 1607,1607 א' כסולריום בשטח של 347.52 מ"ר + שטח שרות (גרעין) 288.2 מ"ר. כיום שטח הסולריום בנוי כחלל בגובה של כ- 6.70 מ' ללא שימוש. לאור העובדה שהמקום ריק ואינו בשימוש, מבוקש להשמיש שטחים אלו לשטחי מגורים. שינוי זה דורש תוספת שטח למגורים בהיקף של 624 מ"ר עיקרי ושטחי שירות בהיקף של 30 מ"ר, בשני מפלסים.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לעיצוב והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650/ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

מצב תכנוני קיים:

הגלבוץ 14:

תכניות תקפות: 4079, 2720, 2268, 5000, 4053, 3954, 2650, 3440, 3380, 3365, 2710, ג, ע, 1658, א6.
יעוד קיים: מגורים, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.

שטח המגרש: 565 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב הגלבוץ 14 הינם: 291.58 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך מרץ 2018 לשווי קרקע 28,000 ש"ח למ"ר, נכון לשומה מתאריך 20.02.18, בכללם:

- 246.09 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר העברה של 168.42 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4079 ו 254.78 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4660)
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע (לאחר העברה של 195.38 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4660)
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע (לאחר העברה של 28.41 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4660)
- 45.5 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע.

השטחים שמבוקש להעביר בתכנית זו ממגרש זה הינם 246.09 מ"ר שטח עיקרי בייעוד מגורים, בכללם: * 246.09 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

נחלת בנימין 9:

תכניות תקפות: 680, 1200, 675, 755, 541, 287, 75, 44, 5000, 3954, 2650, 3380, 3365, ג, 1658.
יעוד קיים: מגורים, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.

שטח המגרש: 548

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 413.88 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 11.02.18 לשווי קרקע של 23,000 ש"ח למ"ר, נכון לשומה מתאריך 01.12.17, בכללם:

- 413.88 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר העברה של 5.95 מ"ר בתכנית תא/מק/ 4490).
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. (לאחר העברה של 139.44 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4490).
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע. (לאחר העברה של 79.02 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4490)
- 0 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע. (לאחר העברה של 95.97 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4490)

השטחים שמבוקש להעביר בתכנית זו ממגרש זה הינם 27.68 מ"ר שטח עיקרי בייעוד מגורים, בכללם: * 27.68 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות

דיזנגוף 50:

תכניות תקפות: 1607, א', 1607

יעוד קיים: קומת סולריום במסד קומת הבניין למגורים.

שטח המגרש: 5406 מ"ר שטח לחישוב זכויות בניה.

זכויות בניה: לפי הוראות תכנית 1607, 1607 א' שטח רצפות מפורט בתשריט. שווי מ"ר עיקרי ע"פ שומה מתאריך 06.04.17: במפלס הראשי 13,520 ש"ח, במפלס המתוסף בחלל קומת הסולריום 10,140 ש"ח.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב הגלבו 14 מתאריך 20.02.2018 ולמבנה לשימור ברחוב נחלת בנימין 9 מתאריך 01.12.17 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 06.04.17, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

פירוט יחסי השווי בין המגרשים המוסרים למגרש המקבל ברח' דיזנגוף 50 :
א. הגלבו 14 :

- 1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 1 שווים ל- 2.07 מ"ר עיקרי למגורים בקומת המסד במגרש המקבל.
- 1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 1 שווים ל- 2.76 מ"ר עיקרי למגורים בקומה המתווספת מעל מפלס קומת הסולריום, במגרש המקבל.
- ב. נחלת בנימין 9 :
1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 2 שווים ל- 1.70 מ"ר עיקרי למגורים בקומת המסד במגרש המקבל.
- 1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 2 שווים ל- 2.27 מ"ר עיקרי למגורים בקומה המתווספת מעל מפלס קומת הסולריום, במגרש המקבל.

עקרי הוראות התכנית :

העברת זכויות בניה מהמבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים ברחוב הגלבו 14 וברחוב נחלת בנימין 9 למגרש המקבל ברחוב דיזנגוף 50 (לקומת הסולריום).

- 1.1 מחיקת 246.09 מ"ר עיקרי מהמגרש ברחוב הגלבו 14
- 1.2 מחיקת 27.68 מ"ר עיקרי מהמגרש ברחוב נחלת בנימין 9
- 1.3 תוספת 624 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל
- 1.4 תוספת שטחי שירות בהיקף של 30 מ"ר למגרש המקבל

2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנים לשימור ברחובות : הגלבו ונחלת בנימין 9 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות המועברות לכל אחד מהמבנים, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. קביעת הוראות בהתייחס למגרש המקבל :
3.1 התרת שימוש למגורים.

3.2 קביעת הוראות בינוי למגורים במגרש המקבל באמצעות התרת חלוקה של החלל לשני מפלסים והרחבתו בשני מפלסים על חשבון חלק משטחי המרפסות המקורות הקיימות בהיקפו, הכל בהתאם לנספח הבינוי תכנית זו.

3.3 תותר הקמת 6 יח"ד נוספות בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר עיקרי.

3.4 מתן פטור מתקן חניה בעבור תוספת הזכויות מכח תכנית זו במסגרת תמריצי תכנית השימור 2650ב.

טבלת השוואה :

מצב מוצע **	מצב קיים			נתונים	
	דיזנגוף 50	נחלת בנימין 9	הגלבוע 14		
דיזנגוף 50	דיזנגוף 50	נחלת בנימין 9	הגלבוע 14	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
תוספת של 624 מ"ר עיקרי למגורים. ו- 30 מ"ר שטחי שירות.	בהתאם לתכנית 1607 31/08/1972 א' 1607 24/5/1984	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 11.02.18	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך מרץ 2018		
6+	ל"ר	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
כ 100 מ"ר	ל"ר	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
ל"ר	ל"ר	כקיים		מ'	גובה בניין
ללא שינוי בגובה הכולל. הפיכת חלל גבוה בקומת הסולריום לשני מפלסים למגורים.	קומת מסד של סולריום+ 22 קומות מגורים	כקיים	כקיים	קומות	מספר קומות
כקיים	ל"ר	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא תוספת חניות למצב הקיים	כקיים	כקיים	כקיים	יח'	חניה

***תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור .**

**** המצב המוצע מתייחס באופן בלעדי לקומת המסד (סולריום) של בנין המגורים ללא קשר לכל מקום אחר במתחם.**

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

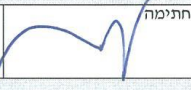
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0519413	שם התכנית תא/מק/4686- העברת זכויות מחלבה 14 ונחלת בנימין 9 לדיזינגוף 50	מגיש התכנית עו"ד אהוד וויינברגר	עורך התכנית אדרי' מאירה מור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית הינה תכנית מתאר מקומית, עפ"י תוכנית השימור המאושרת תא/ 2650. מטרתה לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב הגלבע 14 ונחלת בנימין 9, על ידי העברת זכויות בניה לדיזינגוף 50.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	סעיף 3.1.4 (ג) בתכנית המניידת זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח תכנית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי ובלבד שסך הזכויות מעבר לרח"ק המרבי לא יעלה על תוספות זכויות הבניה המוקנית בגין גודל זכויות כאמור על פי תכנית השימור.
שטח בניה	תואם	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת

הוראות כלליות להכנת תוכנית	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל הוראות תכנית נושאת קודמת (תוכנית השימור תא/2650) בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 3.1.3 (ג) (4)	1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב הגלובע 14 ונחלת בנימין 9 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנים לשימור בהגבלות מחמירות. 2. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב הגלובע 14 ונחלת בנימין 9 בהתאם להנחיות תכנית השימור תא/2650
	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 תקן חניה (3.8.7)	לפי תשריט אזור ייעוד: דיזינגוף 50- מתחם 301	סעיף 3.8.7 - תקן חניה ייקבע בתכנית	תואם מתן פטור מתקן חניה בגין תוספת הזכויות של הניוד למגרש המוסר. ע"פ סעיף 1.5 בנספח ה' לתכנית השימור תא/2650, הוועדה המקומית רשאית לפטור את המגרש המקביל.

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), (2), (א) וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		שימושי בתוכנית המפורטת
	סעיף	מחות הסעיף	
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	דיזינגוף 50- קומת הסולריום- חלוקת חלל קומת הסולריום לשני מפלסים והרחבת שטח הקומה ע"פ שטח המרפסת הקיימת, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי של התכנית.	שימושי חוק אפסריים לעומת לפי סעיף 62א (ד)

תצהיר וחתומות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עודד גבולי, אדרי	052082013		11/8/18	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		12.2.2018	

חן ברעם | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד צוות : (מוגש ע"י היחידה ליישום תכנון השימור)
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תנאים להפקדת התכנית:

מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית זו, מבעל המבנים לשימור.

2. תנאים למתן תוקף לתוכנית:

מגרש המקבל- הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור ברחוב הגלבו 14 וברחוב נחלת בנימין 9, בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. רישום הערה:

רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנים ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו במגרשים המוסרים.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

בישיבתה מספר 0005-18/ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

רות ארבל: מציגה את התוכנית במצגת. מדובר בקומת סולריום במגדל דיזינגוף סנטר. הקומה מוגבהת בפועל היא ריקה אין שם סולריום מבקשים לקדם תוכנית כדי להשמיש את החלל הזה למגורים. מוסיפים זכויות למגורים.

דורון ספיר: יש להוסיף את תקנה 27 - שלא יהיה פיצול דירות.

רות ארבל: בחוו"ד צוות נדרשה הערה בגין מחיקת הזכויות אין צורך לרשום הערה בדבר התחייבות לשימור כי המבנה לשימור כבר התחייב לבצע את השימור. יש להשאיר את הדרישה לרישום הערה רק בגין מחיקת הזכויות שנעשית מכח תכנית זו. כמו כן לקבל כתב שיפוי והתחייבות משני המגרשים. נתן אלנתן: מדוע המגרש המוסר צריך לתת שיפוי.

הראלה אברהם אוזן: ברגע שמקבלים שיפוי ממי שמוסר את הזכויות אם תהיה טענה בעתיד שהזכויות הללו לא היו שלו אז כתב השיפוי מכסה וכמו כן זה מחייב את יזם התכנית מטעם המגרש המקבל לקחת אחריות על הזכויות אשר הוא מבקש להעביר.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לתנאים הבאים :

1. לעדכן בהוראות התכנית כי תנאי בהיתר הבניה יהיה רישום הערה ע"פ תקנה 27 אשר תאסור פיצול דירות.

2. קבלת כתב שיפוי וכתב התחייבות משני המגרשים.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אהרון מדואל

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7828 בעמוד 8454 בתאריך 06/06/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

08/06/2018	מעריב הבוקר
08/06/2018	גלובס
07/06/2018	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:
 בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות לתכנית, עבור תוספת הזכויות במגרש מקבל ברח' דיזינגוף 50
 להלן פירוט ההתנגדות שהוגשה:

1. התנגדות עו"ד אילת חותה
 בשם אורה דוידוביץ בעלת זכויות בדירה
 מס' 1903 במגדל דיזינגוף 50
 דרך בגין מנחם 52 תל-אביב 6713701
2. התנגדות עו"ד אילת חותה
 בשם פנינה לוי בעלת זכויות בדירה מס'
 1101 במגדל דיזינגוף 50
 דרך בגין מנחם 52 תל-אביב 6713701
3. התנגדות עו"ד אילת חותה בשם יעל
 מרגלית בעלת זכויות בדירה מס' 1512
 במגדל דיזינגוף 50
 דרך בגין מנחם 52 תל-אביב 6713701
4. התנגדות עו"ד אילת חותה
 בשם אדר' מרדכי בן חורין
 אדריכל מגדל דיזינגוף 50
 דרך בגין מנחם 52 תל-אביב 6713701
5. התנגדות אירית ואברהם ירון
 בעלי זכויות בדירה מס' 1112 במגדל
 דיזינגוף 50
 דיזינגוף 50 תל אביב
6. התנגדות שמחה הבר בעל זכויות בדירה
 מס' 2605 בדיזינגוף 50
 רחוב דיזינגוף 50 תל אביב - יפו 6433222
7. התנגדות עו"ד גיא משיח
 בשם פרופסור שלמה משיח בעלי זכויות
 בדירה מס' 1811 במגדל דיזינגוף 50
 רח' שפינוזה 7א תל אביב

מענה להתנגדות מס' 1:

טענה	מענה	המלצת הצוות
1. התוכנית מקדמת את מטרות השימור ופוגעת בעיצוב הייחודי של המבנה	התוכנית מניידת זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות בכתובת הגלבו 14 ונחלת בנימין 9 לקומת הסולריום בבניין בכתובת דיזינגוף 50. בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור. התכנון המוצע בקומת הסולריום כולל סגירת החלל בקיר מסך תוך שמירה על מערכת קורות Y היקפיות ופגיעה מינימלית ככל הניתן.	לדחות את הטענה

2. התוכנית מקטינה את השטחים הציבוריים בבניין ויוצרת מטרדים סביבתיים ובטיחותיים	הבניה מבוקשת בקומת הסולריום. לפי היתר הבניה המקורי ניתן להקים בקומה סולריום/ ספא אך בפועל הקומה לא בשימוש.	לדחות את הטענה
3. תוספת הבניה מהווה עומס קונסטרוקטיבי במבנה הקיים ובתשתיות הקיימות ופגיעה ביציבות המבנה. לא הוצגו מסמכים המוכיחים עמידות קונסטרוקטיבית	המתנגדת לא הוכיחה כל פגיעה שעלולה להיגרם לה כתוצאה משינוי בתכנון המבנה נשוא התוכנית. יתוסף תנאי להוצאת היתר הגשת דוח יציבות קונסטרוקטיבי של המבנה.	לקבל חלקית את הטענה יתוסף תנאי להוצאת היתר הגשת דוח יציבות קונסטרוקטיבי של המבנה.
4. חסימת אור ואויר לדירות במבנה בעלות כיוון אויר אחד המאוורות באמצעות פרי אוורור בקומת הסולריום	תוספת הזכויות מבוקשת לניצול בקומת הסולריום ובקומת גלריה ללא פגיעה בגרעין המבנה הקיים, ללא שינוי בפרי האוורור הקיימים ובפתרון האוורור. תאורה טבעית נכנסת ברובה מחלקו העליון של הפיר הפנימי. לא הוכח כי תוספת הבניה המוצעת תשנה את המצב הקיים מבחינת כניסת אור וזרימת האוויר ויצירת מטרדים יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר – הצגת פתרון אוורור	לקבל חלקית את הטענה. יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר – הצגת פתרון אוורור
5. מילוי קומת הסולריום מהווה סכנה בטיחותית, סוגרת פתחי מילוט ומונעת שחרור העשן בשעת שריפה במגדל. לא הוצגו פתרונות אוורור חלופיים	יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר- הצגת פתרון כיבוי אש	לקבל חלקית את הטענה יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר- הצגת פתרון כיבוי אש
6. הוראות התוכנית אינן מונעות אפשרות לפיצול דירות ותוספת יח"ד בעתיד	התוכנית קובעת תוספת 6 יח"ד בשטח ממוצע של 108 מ"ר עיקרי. כל פיצול או תוספת יח"ד היא לשיקול דעת ועדה מקומית אם בהיתר או בתוכנית	לדחות את הטענה
7. התוכנית אינה כוללת הוראות לנושא אופי השימוש בדירות ובכך מאפשרת יח"ד מלונאיות.	התוכנית כוללת הוספת שימוש למגורים ולא ליחידות מלונאיות	לדחות את הטענה
8. התוכנית לא כוללת התייחסות עיצובית לשילוב תוספת הבניה עם המבנה הקיים	תוספת הבניה ואופן השתלבותה בבניין הקיים אינה מהווה פגיעה מהותית במבנה הקיים ובמערכת הקורות הנושאים. התוכנית כוללת הוראות בינוי ביניהם שימוש בחומרי גמר לחזיתות בדוגמת החומרים הקיימים.	לדחות את הטענה
9. התוכנית הוגשה ללא חתימת 75% מבעלי הזכויות בבניין	בהתאם לחו"ד משפטיות קומת הסולריום נמצאת בבעלות פרטית ולא רשומה כחלק מהרכוש המשותף והמגיש התכנית עומד	לדחות את הטענה

	בהוראות תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו - 2016	
לדחות את הטענה	נתלתה מודעה ברחבת המגדל. התכנית חלה על שטח העולה על 3,000 מ"ר ומשכך אין חובה למסור הודעות אישיות	10. פרסום התוכנית נעשה שלא כדין ולא פורסם בתוך הבניין

מענה להתנגדות מס' 2:

טענה	מענה	המלצת הצוות
1. חסימת אויר ואור ליח"ד במבנה כתוצאה ממילוי קומת סולריום	ראה מענה למתנגדת מס' 1	לדחות את הטענה
2. מילוי קומת הסולריום מהווה סכנה בטיחותית בשעת שריפה במגדל. לא הוצגו פתרונות אוורור חלופיים	ראה מענה למתנגדת מס' 1	לקבל חלקית את הטענה

מענה להתנגדות מס' 3:

טענה	מענה	המלצת הצוות
1. התוכנית אינה תואמת לשימושים הקיימים בהיתר (סולריום - מתקני בריאות, ג'קוזי, חדרי שירות ומלתחות לשימוש דיירי הבניין בלבד)	הקמת קומת סולריום במגדל מגורים, המאפשרת שימוש עיקרי לספא נקבע בתוכנית בינוי 1607א', ומיועד לרווחת הדיירים ע"פ היתר בניה מס' 4/128. אופן השימוש בקומת הסולריום לרווחת הדיירים נקבע במסגרת היתר הבניה ולא לפי הוראות התוכנית הראשית 1607א' ולכן ניתן במסגרת התוכנית הנידונה להתיר שימוש למגורים בקומת הסולריום אשר בבעלות פרטית.	לדחות את הטענה
2. שינוי ייעוד משטח ציבורי (סולריום) לשטח סחיר	בהמשך לרשום מעלה, לא מדובר בשינוי ייעוד ציבורי לייעוד מסחרי אלא התרת שימוש למגורים בקומת הסולריום עבור דיירי הבניין בלבד.	לדחות את הטענה
3. חסימת אויר ואור ליח"ד במבנה כתוצאה ממילוי קומת סולריום וסגירת פירי אוורור בלובי המבנה	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 4	לקבל חלקית את הטענה
4. התוכנית הוגשה ללא הסכמת 75% מהבעלים במגרש. הזכויות המבוקשות לניוד הינן בבעלות הבעלים במגרש כולו.	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 9	לדחות את הטענה.
5. מגיש התוכנית אינו בעלים חוקי בקומת הסולריום קומת הגלריה המוצעת במסגרת התוכנית הינה בבעלות דיירי הבניין	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 9	לדחות את הטענה.

6. התוכנית לא פורסמה כדין, לא נתלה שלט בבניין	ראה מענה למתנגדת מס' 1	לדחות את ההתנגדות
7. התוכנית אינה תואמת להוראות תוכנית המתאר א. אינה כוללת הקצאות לצרכי ציבור ב. התוכנית לא הוגשה לאחר הכנת מסמך מדיניות למרקם בנוי לשימור כנדרש בסעי' 4.3.2 בתוכנית 5000	ניוד הזכויות הינו בהתאם להוראת לסעי' 3.1.4 ג בתוכנית המתאר ובהתאם לתנאים המפורטים בסעיף. כמו כן התוכנית תואמת להוראות סעי' 4.3.2 א וסעיף 15.2.1 כך שאין צורך בהכנת מסמך מדיניות שכן תוספת הזכויות אינה עולה על 0.5 רח"ק ומדובר בתוספת כ 270 מ"ר בלבד. בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.	לדחות את הטענה
8. פגיעה בעיצוב הייחודי של המבנה בחלל הפנימי הייחודי ובמערכת העמודים הנושאים של המבנה וללא הפעלת שיקול דעת	ראה מענה למתנגדת מס' 1	לקבל חלקית את הטענה .

מענה להתנגדות מס' 4: המתנגד הינו אדריכל הבניין המקורי

טענה	מענה	המלצת הצוות
1. התוכנית פוגעת בעיצוב הייחודי ואייקוני של המבנה ומערכת העמודים בצורת Y הנושאים המקיפים את הסולריום	התכנית לא פוגעת בעיצוב המבנה וכן ראה מענה למתנגדת מס' 1	לדחות את הטענה
2. התוספת המבוקשת בתוכנית מהווה פגיעה קונסטרוקטיבית וסכנה בטיחותית	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 5	לקבלת חלקית את הטענה

מענה להתנגדויות מס' 5-7:

טענה	מענה	המלצת הצוות
1. התוכנית פוגעת בפתרון האוויר ותאורה של המבנה	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 4	לקבל חלקית את הטענה
2. תוספת הבניה מהווה סכנה בטיחותית בשעת שריפה	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 5	לקבל חלקית את הטענה
3. תוספת 6 יח"ד מהווה עומס על תשתיות המבנה	ראה מענה למתנגדת מס' 1	לדחות את הטענה
4. תוספת 6 יח"ד תביא לירידה בערך הדירות הקיימות	ככל שנטען כי התכנית גורמת לנזק עומדים לרשותם האמצעים הקבועים בחוק	לדחות את הטענה

מענה להתנגדות מס' 7:

טענה	מענה	המלצת הצוות
1. תוספת הבניה וסגירת פרי האוויר מהווה סכנה בטיחותית	ראה מענה למתנגדת מס' 1	לקבל חלקית את הטענה

לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1	2. השימוש המוצע למגורים בתכנית, אינה תואם להיתר הבניה בו נקבע כי קומת הסולריום תשמש לרווחת הדיירים.
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1	3. מכירת הסולריום לא אושרה ע"י בעלי הדירות אשר הם הבעלים החוקיים בקומת הסולריום
לדחות את ההתנגדות	מבוקש פטור מתקן חניה ע"פ סעי' 1.5 בנספח ה' בתוכנית השימור 2650ב', הועדה המקומית רשאית לפטור את המגרש המקבל מהתקנת מקומות חניה. בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.	4. תוספת 6 יח"ד ללא פתרון חניה מהווה עומס על התשתיות ועל החניה הקיימת
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה למתנגדת מס' 1	5. לא נמסרו הודעות כחוק

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. לקבל חלקית את ההתנגדות :
 - א. לנושא עמידות קונסטרוקטיבית לתוספות הבניה- יתוסף תנאי להוצאת היתר הגשת דוח יציבות קונסטרוקטיבי של מבנה.
 - ב. לנושא חסימת אויר- יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר הצגת פתרון אוורור.
 - ג. לנושא פתרון כיבוי אש- יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר הצגת פתרון כיבוי אש.
2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0004-19ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

שירה ספוקויני : מציגה את התוכנית.
הראלה אברהם אוזן : ישנה התנגדות שניתן לה מענה תכנוני ולא מענה משפטי מלא. בעקבות תכתובת שהיתה השבוע בין עו"ד גלאון לשירות המשפטי ומכתב נוסף שהועבר אתמול על ידו ישנן טענות משפטיות שהועלו ע"י עו"ד גלאון שנדרש להשיב להן תשובות משפטיות. יש הסכמה בין הצדדים (עו"ד גלאון ועו"ד וינטרוב) שנאפשר לתת התייחסות בכתב למכתב של עו"ד גלאון מיום 5.3.19 ולאחר שטענות הצדדים תעמודנה מולנו תינתן חו"ד משפטית והנושא יחזור לוועדה למתן החלטה סופית. היום הועדה שומעת את ההתנגדויות בנוגע למענה התכנוני.
אסף הראל : הסולריום ציבורי או פרטי?
הראלה אברהם אוזן : זו בדיוק הטענה שנשמעה שקומת סולריום היא כמו קומה מפולשת שאמורה להיות קומה ציבורית. לכן לא ניתן להתייחס אליה כאל שטח פרטי. הטענה עלתה נוכח העובדה שמוגשת תכנית שלא על ידי כל הבעלים בקרקע והבנין הזה לא רשום כבית משותף. התקנות עושות הבחנה בין סוגי הבניה בבית המשותף. לכן כפי שהסברתי שיש כאן טענות משפטיות ויש לעשות בדיקה משפטית מעמיקה.

דין התנגדויות:

עו"ד יובל גלאון בשם המתנגדים 1-4 : מדובר בקומת הסולריום- קומה של קונסטרוקציה ומעברי צנרת. היום מתבקשים לדון בתב"ע שעיקרה ניווד זכויות לקומת הסולריום. הקומה היא קומה של מעברי צנרת ושל עמודים נושאים ויבנו שם 6 דירות. קומת הקונסטרוקציה תהפוך לקומת מגורים ותחשב למגרש מקבל. בתוכנית השימור 2650ב התכוונתם שימצא מגרש מקבל ריק ואז יבנו אבל זה לא מה שקורה. מדובר בתב"ע שלוקחת קומה של עמודים נושאים ותבנה שם דירות. ראובן לדיאנסקי : אתה גר בבנין משותף ובתוך הדירה יש עמודים תומכים. עו"ד יובל גלאון : העמודים הללו הם בסכנה ועלולים להתמוטט. לא מדובר בשינוי פנימי בדירה שלא מצריך היתר בניה. הפיר המרכזי שמגיע עד קומה 28 שיוצא מקומת הקונסטרוקציה זהו פתח האויר של המבנה. אלו הם דירות שמבוססות של שני פתחי אויר משני צדדים לכן אנשים קנו את הדירות הללו. כעת רוצים להעביר שטחים מבנין לשימור בהגבלות מחמירות לקומת הקונסטרוקציה במגדל דיזינגוף שכל הרעיון שלו הוא פיר מרכזי עם תעלות אוורור בשטח 40 מ"ר והכל יתוכנן לתוך קומה. קרן הסכמי שימור באמצעותה מעבירים את הזכויות מהמגרש המוסר התנתה את העברת הזכויות בתנאי של הסכמה של כל הדיירים ואומרות התקנות מי רשאי להגיש תב"ע? רק מי שיש לו דירה שם. השאלה היא האם דירה בתוך קומת הקונסטרוקציה היא דירה? בהיתר שטח הקומה מיועד לרווחת הדיירים. השאלה אם הדירה הזו היא רכוש משותף? בתוך הרכוש משותף בבנין חי ופעיליבנו דירות תוך סיכון דיירי הבנין. אנחנו דיירים צריכים לשים לב למה שעיריית ת"א מנסה לחסוך. בדרפט כתוב שהפיר הזה מגן בשעת שריפה בכך שהאש והעשן ישתחררו דרך קומה 28. אז מה ניתן לעשות, ניישר את התב"ע ולעת מתן היתר בניה נדרוש דו"ח של כיבוי אש קונסטרוקטור. ד"א הדירות כבר נמכרו. אי אפשר לאשר את התב"ע מאחר וזו קומת קונסטרוקציה שכל בניה בה מסכנת את הדיירים וכל זה לטובת שימור. אם לא די בכך, הרי תהיה כאן חשיפה לסעיף 197 מאחר וערך הדירות שלנו ירד.

אד"ר אפרת לוינשטיין : העובדות לא נכונות. החלל הוא לא 6.70 מ' אלא חלל ממשיך לאורך כל הבנין, אין בבנין פירי אוורור נוספים. הבנין מתוכנן פנים וחוף וכולם מכירים את המגדל וכל שינוי בבנין רואים. מגדל בתכנון כזה לא תראו לא בארץ ולא בעולם. הבנין ביסודותיו הוא בקוטר של 20 מ'. לאחר בניית הסנטר והבנין גילו שבנין בקוטר כזה ששטח קומתו 300 מ"ר לא כלכלי. אחרי שנים רבות החליטו לשנות את הקוטר ל-40 מ', הכל נאמר על ידי האדריכל שבנה את המגדל. עכשיו צריך להכיל את הבנין ואז הגה האדריכל רעיון שכל הקורות יבנו עם בטון חשוף כחלק מהעיצוב של המבנה שנראות לעיני כול וממהות את קומת הבסיס של הבנין. קומת הבסיס של הבנין ומה שרואים בתכלת בתוכנית זהו חלל מרכזי שעובר מהרצפה מקומת הסולריום עד לתיקרה של קומה 28 וכל פירי האוורור כולם פונים לאותו חלל. גרעין הבנין לא סגור בדלתות. אין פירים ואין דלתות אש. אל הדירות מגיעים בגשר. הסולריום הוא חלק בלתי נפרד ממערכת הזו. מערכת האוורור והעשן עוברים דרך קומת הסולריום, בקומת 28 ויתרו על 2 דירות כי זה שטח מפולש שמשמש מקום לכניסת אויר צח.

אסף הראל : מאיפה נכנס אויר לסולריום? ליאור שפירא : האם הקומה התחתונה היא אטומה?

אפרת לוינשטיין : הקומה התחתונה לא אטומה. החלל העובר הוא רציף ואתם עומדים לסתום את כל מעברי האוורור. הבנין קיבל ציון לשבח על בטיחות כיבוי אש ומה שאתם עומדים לעשות הוא לסתום אותו לחלוטין. כל המילוטרים הם דרך אותו חלל מרכזי. זה לא הגיוני שמשאירים את נושא כיבוי האש לשלב ההיתר כאשר אולי אין לכך פתרון. לנושא של הקונסטרוקציה יש משקל רב, שטחו הנוכחי לעומת השטח של הבנין המקורי לפיו הוקמו היסודות והעמודים הוא פי 2. באמצעות מערכת יסודות והעמודים הוקם בנין פי 2 משטחו המקורי ואומרים שזה תוספת שולית. זה לא נכון. שגמרו את הבנין החתימו את הדיירים לא לרצף ולא לשים קירות מבטון אלא רק מגבס ואף אחד לא אכף את זה.

אירית ואברהם ירון : מקריא את ההתנגדות שלו והוא מתנגד לתוכנית.

שמחה חבר : כשקניתי את הדירה היה אויר טוב. לכל כניסה של דירה יש דלת פלדה והיא מעבירה את האויר מהחלל המשותף ושפותחים את הדלת של הדירה יש אויר ולא צריך לפתוח מזגן. כשקניתי את הדירה האדריכל הראה לי את הסולריום ושה נבנה לטובת הדיירים.

אסף הראל : באיזה חוזה זה מופיע?

שמחה חבר : בין הדיירים לאדריכל הבנין. אם יבנו את הדירות אז ערך הדירות שלנו ירד. חב' אזורים שבנתה את הבנין לא חשבה אף פעם לבנות דירות בקומת הסולריום.

עו"ד גלאון יובל : חברי הועדה אמורים להחליט בנושא התכנוני ולא הקנייני. התב"ע קובעת שיש לקומה יעוד קונסטרוקציה, סולריום, צנרת. זה יעוד לפי תב"ע. אכן ההיתר קבע שהקומה תשמש לרווחת דיירי הבנין. הדיירים אומרים אנחנו הסתכלנו על ההיתר שקנינו והיה כתוב לרווחת הדיירים ובאו היוזמים וקובעים שבתב"ע אני יכול לשנות, זה נכון, אבל לא בבנין קיים ששותלים לו זכויות. אף לא אמר ניקח קומת קונסטרוקציה וניתן רווחה לדיירי הבנין. ההקשר כאן הוא שנאמר בואו נממן ע"ח דיירים שכבר גרים שהסתמכו על היתר מסוים שכתוב לרווחתם ע"פ תב"ע ונחסוך לתושבי ת"א, במקום לשלם כסף לעיר הלבנה לא נשלם ונקח את האחוזים מכח תב"ע. הועדה צריכה להקשיב לדיירים.

מענה להתנגדויות

עו"ד וינטרוב : ההתנגדויות מתמקדות ב-3 נקודות : קונסטרוקטיביות, מחסור באוויר, פגיעה באייקון האדריכלי. הטענה של האייקון מיוחסת לעמודי הבסיס שמסתכלים עליהם מבחוץ לבנין. העמודים נותרים בעיניים ואותה תצורה חיצונית תהיה באותה מידה. בתוך התב"ע יש סעיף של תנאי להיתר לקבלת הבנין הוא אישור של אדריכל העיר- אתם משגיחים שהאייקון לא יפגע.

נושא האוויר לאחר קבלת התוכנית לא יפגע כי יש 3 מוקדים שנמצאים בקירות מבנה. החלונות אולי ישנו את צורתם אבל ישארו על כנם כך שמקור האוויר לא יפגע. אנחנו לא חוסמים את תחתית הפיר, התקרה של הקומה השניה היא תקרה מונמכת ובינה לבין קומת הסולריום יש חלל שבתוכו יזרום אויר פנימה. ולכן אין חסימה של האויר, והאויר מוזרם בין המרווח של התקרה של הסולריום. בנוסף קומה 28 ממשיכה בתפקוד מלא ולכן האוורור יוותר על כנות.

לגבי הטענה הקונסטרוקטיבית אנחנו זורמים איתה. כל האינדיקציות מראות כי התוספת שולית משהו כמו 1% אחד, המיקום של התוספת לא בראש המגדל אלא בקומה התחתונה שלו ולכן לא תהיה פגיעה. אבל תקבע התוכנית תנאי להוצאת היתר בניה היא בדיקת הקונסטרוקטור.

לגבי הסולריום איש באמת לא מתכוון להקים מועדון כי 30 שנה עברו אף אחד לא העלה את טענת הסולריום. לטענת ההסתמכות החוזית, מצאת מהסעיף מתוך החוזה שבין המוכרת אשר הקימה המגדל לרוכשים לגבי הסולריום.

אד' מאירה מור : הפיר, הגרעין של הבנין הוא סגור ובתוכו יש מעליות והוא לא חלק מהפירים של שחרור העשן. החללים הם היחידים שמהווים אוורור ללובאים הקומתיים וכל המטרה שלהם היא לאפשר שחרור עשן בזמן שריפה. וזאת על ידי הנמכת קומת הסולריום בתקרת ביניים שמאפשרת כניסת אויר מבחוץ.

אסף הראל : מה הרווח בין תקרת המשנה לסולריום?

אד' מאיר מור : כ- 40 ס"מ. כל ה- 40 ס"מ בהיקף של המבנה, יש חלונות בודדים בסולריום והם אלו שמכניסים את האוויר לפירים, מה שנעשה נפתח את כל החזית ההיקפית והכל בכפוף להנחיות כיבוי אש.

אסף הראל : נושא אוורור מי בודק?

מאירה מור : כיבוי אש. בדקנו עם מס' קונסטרוקטורים שענו כי התוספת היא קונסטרוציה קלה 290 מ"ר בחלל ביניים בתוך 6.70 מ' שהמשמעות היא זניחה ביותר, מדובר כאן בהגזמות של התיאור שניתנו כאן. מיטל להבי : מה התוספת של 200 מ"ר ?

מאירה מור : השטח של הסולריום קיים ביעוד סולריום ואנחנו משנים את היעוד למגורים באמצעות ניוד שטחים. אנחנו תכננו קומת ביניים בתוך החלל הקיים בגובה 6.70 והקוטר שלו 360 מ"ר שאליהם הוספנו בקומת ביניים עוד 290 מ"ר בגלריה, בסה"כ למעלה מ- 650 מ"ר שמשמש עבור 6 דירות.

הראל אברהם אוזן : אני מבינה שלוקחים חלל, חוצים אותו לשניים כאשר חלק משמש לדירות מגורים וחלק האחר המונמך לקומה שמשחרר את העשן.

ראובן לדיאנסקי : מתנגד תיאור שהבניה פוגעת באוורור, מה לגבי השפעה של הבינוי לאפקט האוורור האם התוכנית פוגעת בזכות הזו. האוורור אמור להכניס אויר צח.

מאירה מור : אותה כמות אויר תכנס, המטרה של האוורור היא לאוורר את הלובי.

רועי אלקבץ : אתם אומרים שאין בעיה באוורור ואין שינוי במראה החיצוני זה נכון?

שירה ספוקויני : המטרה של התוכנית היא ניוד ממבנים לחשימור. הגיעה בקשה לניוד זכויות לקומת הסולריום. מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדפס.

ההמלצה המקצועית היא לקבל חלקית את ההתנגדות לעמידות קונסטרוקטיבית ופתרון כיבוי אש ואוורור ולדרוש חו"ד קונסטרוקטיבית ופתרון של כיבוי אש ואוורור כתנאי למתן היתר בניה.

ליאור שפירא : מקריא את חו"ד הצוות.

אסף הראל : הטיעון של האוורור האם כיבוי האש הם מודדים את איכות החיים או רק בטיחות? אפשר להתנות בנתינת היתר ?

עודד גבולי : אפשר להתנות בקבלת דו"ח של איכותה הסביבה.

תגובת המתנגדים

עו"ד גלאון : הצוות המקצועי אומר לעת מתן היתר נבקש פתרון לבעית אוורור. המחלוקת בנושא הקונסטרוקציה יש פה שאלה מי צודק אי אפשר להשאיר את הנושא לעת מתן היתר. מדוע לא יצא צוות לבדוק את הפרמטרים של האוורור?

אד' לוינשטיין : מה זה סולריום? ההגדרה הוא חדר שמש או מרפסת. המקום משמש כסולריום והוא פתוח לאור השמש והוא מאיר את כל החלל הפנימי של הבנין. שיוצאים מהמעלית יש אויר יש רוח.

אדי ליפסקי : מוזר שדנים בתוכנית של מי שאיננו בעל הנכס. יש סעיף ברור בחברת אחזקה שאיננה יכולה להעביר את הנכס לאף רוכש ללא הסכמה של חב' אחזקה וזאת עם אישור דיירי הבנין. חסר סעיף שיפוי. רינה בנבנישתי : מר פינץ היזם הראה לנו את כל הדברים היפים בסולריום. כמו שאני קבלתי הבטחה קבלו דיירים אחרים. הדירה נרכשה ממר פינץ. במשך 30 שנה השתמשנו בשטח הסולריום לאחסנת אופניים וניהול ישיבות.

פרופ' גלילה אגם : אני מזועזעת -אתם לא דיברתם עם אדריכל הבנין או הקונסטרוקטור. האם במדינה מתקנת נדרשת התנגדות להתנהגות לא תקינה הטומנת בחובה אסון. בשיחה עם מהנדס עם הבנין עלה

כי נוצר מאמץ אדיר נאלצתי בתמיכה אופקית בברזל כדי לחזק את העמודים לכן השמירה על הקונסטרוקציה היא קריטית. יש כאן מקום לאסון.

דיון פנימי:

מיטל להבי: אני בעד תוכנית השימור וניוד זכויות. האם הבניה סוגרת את חלל הסולריום?
שירה ספוקיני: לא היא לא סוגרת.
ראובן לדיאנסקי: היחידים שסוגרים הם אלו שיגורו בסולריום.
עודד גבולי מהנדס העיר: לא יעשו דבר שיסכן את הבניין. יש פה פירי אוורור שמכניסים אויר ולא רק אור. אויר שקשור לאיכות הסביבה ובזמן פריקת עשן בזמן שריפה. הפיר לא חתוך במקום, כי יש אזורים שיש פתחים ברוחב מסוים שמפה האויר חודר. מה שניסו להסביר שיש רצפה קיימת. מעבירים זכויות לשימוש לרצפה קיימת ומעבירים לגלריות מטרים נוספים. לכן סה"כ מדובר על תוספת כ 600 מ"ר כאשר כ 360 מ"ר קיים. כל מה שקורה מעל, הבניה לא קשורה לזה. הדיירים אומרים שהבניה תפגע בקונסטרוקציה, לא ניתן לזה לקרות. אפשר להגביר את כמות האויר אבל כותבים בתב"ע שיצטרכו לבדוק בזמן ההיתר כי זה שייך לאיכות סביבה.
מיטל להבי: אם יש פה בנין עם כיוון אחד אולי כדאי ללכת לסיור שם. איך נכתבים בהיתר תנאים שאנחנו לא יכולים לפקח עליהם?
הראלה אברהם אוזן: זה לא בהיתר, זה לטענתם כתוב בהסכם.
אסף הראל: מכל הטיעונים הטיעון של חסימת האויר הוא הטענה המרכזית הרלוונטית, לא צריך להשאיר לכיבוי אש.
שירה ספוקיני: אפשר לדרוש מהם סקר איכות סביבה.
רועי אלקבץ: אנחנו צריכים לאשר את זה, ולבדוק מידתיות ואם תהיה פגיעה משמעותית ונחתום עליהם זה לא בסדר, צריך לבדוק את נושא האויר. אם יש מספיק גובה אפשר לשחק עם נושא האויר.
מאיה רני: אני חושבת שאיכות החיים לא תפגע. הם מאוד טרודים מנושא האויר.
ראובן לדיאנסקי: אנחנו צריכים לחכות לנושא של חו"ד המשפטית ולכל המוקדם עוד שבועיים. צריך להבטיח שבעיר עושים בינוי שלא נפגע כהוא זה באיכות החיים. אלו האיזונים שצריכים לעשות. מלי פולישוק: נאמר ציתות של בן חורין שהוא דואג למבנה, אולי הבניין לא יציב. לא יכול להיות שתוקעים מסמר והוא התמוטט זה שווה בדיקה.
עודד גבולי: גם אם אדריכל המבנה והדיירים אומרים שהמבנה הוא אייקון זה לא אומר שהוא אייקון.

החלטת ביניים:

הועדה מאמצת לעת עתה בכפוף לסיור, את חו"ד מה"ע בסוגיות הקונסטרוקציה האוורור ושחרור האויר לכיבוי אש וכן מתבקש דו"ח לעניין איכות הסביבה. הועדה תשוב ותתכנס ותקבל החלטה סופית לאחר קבלת חו"ד משפטית, שתתייחס לטענות שהועלו במכתבו של עו"ד גלאון מיום 5.3.19.
טרם מתן חו"ד המשפטית ניתנת ליזם זכות לתת התייחסות בכתב תוך 10 ימים למכתבו של עו"ד גלאון וכן ניתנת לעו"ד גלאון זכות תגובה להתייחסות היזם בתוך 10 ימים נוספים.
הועדה תקיים סיור במקום ותדון בשנית בישיבתה הבאה בכל הסוגיות.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, חן אריאל, ציפי ברנד, מאיה נורי, אסף הראל, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

התקיים סיור בתאריך 5.5.19 בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאל, אסף אראל, אופירה יוחנן וולק, שירה ספוקיני וחגית המאירי-פרלר.

בישיבתה מספר 0008-19' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מאחר ואין קוורום לקבל החלטה הדיון נדחה לועדה הבאה

תאריך: י"א אייר תשע"ט
15 מאי 2019
טל: 03-7244247
פקס: 03-7244113
סימוכין: 17414319

לכבוד
חברי ועדת המשנה של הועדה המקומית לתו"ב

ג.א.נ.,

הנדון: חוות דעת משפטית –
תכנית תא/4686 העברת זכויות מהגלבוש 14 ונחלת בנימין 9 לדיזנגוף 50

בהתאם להחלטת הביניים של הועדה המקומית מיום 6.3.19, להלן חוות דעת משפטית:

1. התכנית הינה להעברת זכויות בניה מהמבנים לשימור בהגבלות מחמירות המצויים ברח' הגלבוש 14 וברח' נחלת בנימין 9 (להלן: "המגרשים המוסרים") לקומת הסולריום בבניין ברח' דיזנגוף 50 (להלן: "המגרש המקבל" או "קומת הסולריום").
2. בהתאם למידע שנמסר מהיום, כאמור, קומת הסולריום רשומה בלשכת כיחידה נפרדת והיא בבעלות פרטית ואף זכויות הבניה המועברות במסגרת התכנית הינן בבעלות מגישי התכנית. בהערת אגב יוער כי אין מקום לטענותיהם של המתנגדים לפיהן רישום היחידה כפי שנעשה נגוע באי חוקיות, שכן מדובר בטענות קנייניות שאין בסמכותה של הועדה לדון בהן.
3. תקנה 2(3) לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו – 2016 (להלן: "התקנות") קובעת כי אם תכנית כוללת בנייה בדירתו של בעל הדירה המגיש אותה או תוספת דירה בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירתו של בעל הדירה המגיש את התכנית והוא הבעלים של מלוא זכויות הבניה באותו שטח, רשאי בעל הדירה להגיש את התכנית אף בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף.
4. חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") מגדיר "דירה" – "חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר".
5. לאור האמור, הגם שקומת הסולריום לא מהווה יחידת מגורים, ניתן לראותה כ"דירה" לצורך התקנות ונוכח הבניה המבוקשת במסגרת התכנית ובהינתן כי מגיש התכנית הינו בעל הזכויות המועברות במסגרתה, הרי שבעל הזכויות בקומה הסולריום רשאי להגיש את התכנית אף ללא הסמכת בעלי הדירות האחרים, לרבות חלוקתה של הקומה לשני מפלסים, כמבוקש, ככל שגובה הקומה מאפשר זאת תכנונית.
6. התייחסות תכנית השימור ל"מגרש מקבל" היא בהיבט התכנוני, לפיו העברת הזכויות נעשית ממגרש תכנוני אחד למגרש תכנוני אחר, ואולם, אין מניעה, כי מבחינה קניינית, יוחדו הזכויות המועברות



העתקים :
אדרי' אודי כרמלי, מהנדס העיר
גבי' אורלי אראל, סגנית מהנדס העיר
גבי' שירה ספוקיני, רכזת תוכניות שימור
עו"ד חגית המאירי-פרלרוט, עוזרת ראשית

בישיבתה מספר 0009-19'ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0010-19'ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :
לריסה קאופמן מה"ע

מהלך הדיון :

שירה ספוקויני : מציגה את מהלך הסיור שהתקיים ואת פתרונות האיוורור. הטענה של המתנגדים לסגירת פירי איוורור עלתה בסיור ולדעתנו היא קיבלה מענה סביר בפתרון התכנוני. (מציגה את החתך הקיים ואת החתך המוצע ואת הפתרון לפירי האוורור באמצעות תקרה מונמכת ושמירת פתחי אוורור בחזית המבנה תוך שינוי חתך הפתח ללא הקטנת השטח הכולל של פתחי האוורור) ראובן לדיאנסקי : התעלה זו תעלה שהיא פתח אוורור. שירה ספוקויני : ממליצה לקבל חוות דעת של יועץ איוורור ולוודא שאנחנו לא יורדים מהשטח הכולל של פירי איוורור הקיימים

הועדה מחליטה :

לאחר שמיעת ההתנגדויות וסיור במקום הועדה מחליטה לקבל את חו"ד הצוות וגם חו"ד יועמ"ש לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התוכנית בהתאם לתנאים המפורטים בחו"ד. קבלת חו"ד יועץ מיזוג אוויר לפתרון האוורור- כתנאי למתן תוקף לתוכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.