

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

התכנית עולה לועדה לצורך דיווח על ביטול מספר תכנית תא/3814. מספר חדש של התכנית תא/4698.  
 מס' 507-0533596.

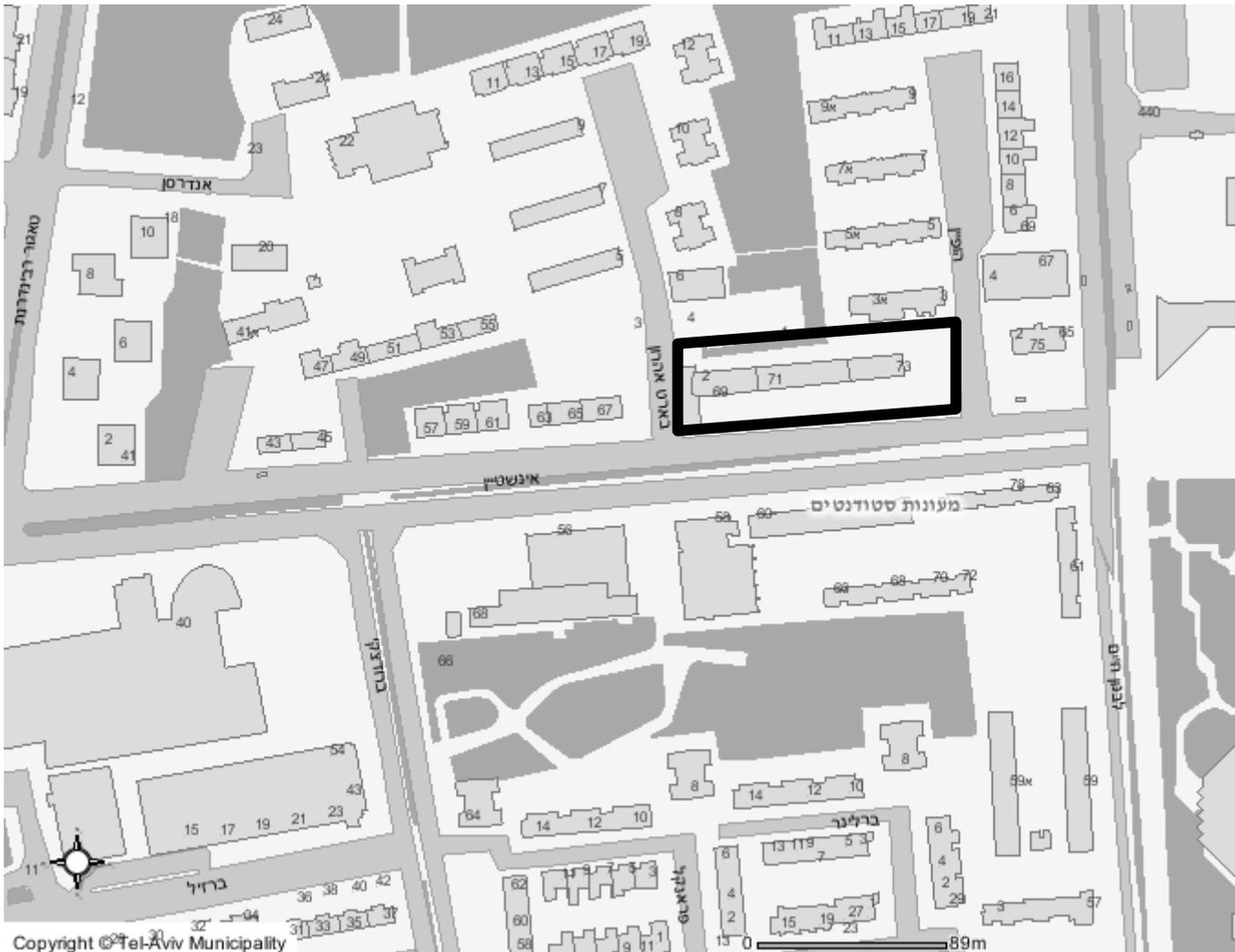
שימור אינשטיין 69 – 73.

**מטרת הדיון:** המלצה להפקדה.

**מסלול התב"ע:** בסמכות ו. מחוזית.

**מיקום:** שכונת רמת אביב ב'.

**כתובת:** רח' אינשטיין 69–73.



**גוש/חלקה:**

חלקה	גוש
262	6649

שטח קרקע: 4.369 ד'.

**מתכנן:** אדר' אלון בן נון ומחלקת תכנון צפון ומחלקת שימור מבנים באגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה.

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

**בעלות:** מדינת ישראל, פרטיים- חוכרים, ביניהם קרן התזמורת הפילהרמונית.

**מצב השטח בפועל:** בניין מגורים רב כניסות, בן 4 ק' מעל קומת כניסה, עם 51 יח"ד בנות 61-78 מ"ר כ"א. חזית מסחרית בקצהו המערבי.

**מצב תכנוני קיים:** **תכנית תקפות:** תא/2371, תא/2371א' (הרחבות). לפי תכנית ההרחבות הן בהתאמה לגודל הדירה המקורי, עד 106-89 מ"ר דהיינו, תוספת של עד 28 מ"ר ליח"ד. לא בוצעה כל הרחבה בפועל למעט סגירת המרפסות.

**ייעוד קיים:** מגורים ומסחר

**תכנית המתאר:** תכנית המתאר העירונית תא/5000, שהופקדה ביום 05.12.13, קבעה את האזור למגורים בבנייה מרקמית: עד 9 קומות על רח' אינשטיין ועד 15 קומות בעורף פנימה, עם צפיפות של לפחות 12 יח"ד ורח"ק שבין 2.5 – 3.5. כמו כן הגדירה התכנית את חלק שכונה זה, בו נמצא המגרש הנדון, כאזור להתחדשות עירונית, בו נדרשת מדיניות תכנונית להתחדשות, וקבעה הנחיות עיצוב רחובות, הנוגעות גם לרח' אינשטיין.

מדיניות להתחדשות השכונה, אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית מיום 22.01.14, כללה את המגרש באזור להתחדשות עירונית באמצעות תב"ע.

**רקע נוסף:**

- א. מהנדס העיר ומחלקת השימור מצאו שלבניין הנדון ערך אדריכלי-היסטורי. זאת בשל הסיבות הבאות:
  1. הבניין מהווה **חוליה ייחודית** ברצף תולדות השיכון הישראלי בהיותו מבנה שנבנה כחלק מניסיון לבחינת טיפוס מגורים, שניתן לזהות בחלקי שכונות רמת אביב השונות, מדרום לצפון: רמת אביב הירוקה (א'), רמת אביב ב', נווה אביבים ורמת אביב ג'.
  - הבניין תוכנן על ידי משרד רכטר-זרחי- רכטר, מהמשרדים החשובים והמשפיעים בתקופה.
  2. הבניין מצוי במתחם ייחודי שהינו "**שיכון לדוגמא**", שתוכנן ע"י האדריכלים בנט ופרלשטיין, בשנות ה-50 וה-60, כחלק מניסיון שהיה ליצירת בנייה ציבורית חדשנית בדומה לניסיונות שהיו במערב אירופה.
  3. ככל הידוע, זהו הבניין הראשון בישראל בעל דירות "דופלקס".
  4. על הבניין ניכרות השפעות אדריכלים מהמובילים בעולם, מהזרם המודרני, כגון: לה-קורבוזיה וג'ינזבורג.
  5. שימור הבניין עולה בקנה אחד עם המגמה לשימור ערכים מהאדריכלות המודרנית של שנות ה-50 שלאחר קום המדינה.
  6. צוות השימור מצא כי ע"פ הקריטריונים לשימור בניין זה מקבל ציון משוקלל של 40 נקודות (מבנה בהגבלות מחמירות).

ב. צוות התכנון ממליץ להתייחס לבניין ולמגרש כחלק ממתחם להתחדשות עירונית, בהתאם למסמך המדיניות שגובש כאמור לעיל.

#### **הליכי טרום קידום התכנית**

**בתאריך 13.12.07, ישיבה מס' 0703,** התקבלה המלצת ועדת השימור לפרסום 77-78 למשך שנה אחת, במהלכה תבוצע בחינה של התביעה לפינוי-בינוי המתוכננת לרמת אביב ולבחינת מדיניות שימור מבנים מצפון לירקון בהיבטים שונים.

**בתאריך 23.1.08, ישיבה מס' 08-0003ב' -** דיון בוועדה המקומית על ההצעה לפינוי-בינוי ושילוב הבניין בתוך המתחם כולל שימורו. בדיון זה הוחלט לאמץ את החלטת ועדת השימור מיום 13.12.2007 ולהמליץ לוועדה המחוזית על פרסום הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ופרסום תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק, כדלקמן:  
לא יוצאו היתרים ולא יבוצע שיפוץ בתחום הקו הכחול, אלא באישור מחלקת השימור. במקביל, תבחן במהלך השנה הקרובה, הכללת הבניין בתכנית התחדשות עירונית המוצעת בשכונה ע"י התושבים.

**בתאריך 26.5.08, ישיבה מס' 741,** אישרה הוועדה המחוזית לפרסום הודעה ע"פ סעיפים 77-78 לחוק:

1. לא יוצאו היתרי בניה לשיפוץ ואו תוספות בניה החורגות מהמעטפת הקיימת (למעט מעלית). בכל מקרה, היתר בניה או היתר לשיפוץ יהיה באישור צוות השימור של עיריית ת"א ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק, כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכיו של המבנה.
2. תוקף התנאים לשנתיים מיום ההחלטה.

**בתאריך 09.6.10, ישיבה מס' 10-0013ב',** המליצה הוועדה המקומית להאריך את תוקף התנאים לשנה נוספת מהסיבות הבאות:

1. הטיפול במגרש ובסביבתו, במסגרת פרויקט פינוי-בינוי שמוצע, כאמור, ע"י חלק מהתושבים, מתארך.
2. מתגבשים עקרונות התביעה למגרש הספציפי הנדון, במטרה לשמר את הבניין מחד-גיסא ולתת פתרון שלא יפגע בזכויות הבנייה (שאושרו לטובת הרחבות דיור אך לא נוצלו עד כה) מאידך גיסא, באופן שלא יסתור את עקרונות השימור.

**בתאריך 26.7.10, ישיבה מס' 765,** הוועדה המחוזית אישרה את הארכת התוקף לשנתיים נוספות, היינו עד 26.7.12.

במהלך זמן זה דנה הוועדה המקומית בתכנית המתאר לעיר והמליצה על הפקדתה ביום 26.3.12. בתוך כך, המליצה לא לאפשר התחדשות בנפחים גבוהים של פינוי-בינוי ברמת אביב ב', אלא לחדש השכונה בנפחים של עיבוי בלבד.  
לפיכך, הוחלט להכין מדיניות חדשה להתחדשות השכונה. במסגרת זו נבחן מחדש גם שילובו של הבניין הנדון בסביבה העתידית המחודשת.

**בתאריך 18.7.12, ישיבה מס' 12-0018ב',** הוועדה המקומית, אישרה הארכה של תוקף התנאים ע"פ סעיף 77-78 לשנה, אך ורק לעניין אי הריסת הבנין ואי החלת תמ"א 38, שכן ביצוע תוכנית ההרחבות מחייבת כבר חיזוק הבניין. בהחלטה זו הועדה מנחה את הצוותים המקצועיים ואת צוות השימור לדון עם הנציגים המקצועיים של התושבים, על מנת לשמר את הערכים האדריכליים המיוחדים של הבניין ובד בבד לאפשר לממש הרחבות ע"פ התוכניות שבתוקף.

**בתאריך 29.10.12, ישיבה מס' 791,** דנה הוועדה המחוזית בבקשה להארכת תוקף התנאים וקבעה כי התנאים יוארכו בשנתיים וכי לא תותר הריסת הבניין ולא תותרנה תוספות בניה או הרחבות בגין תמ"א 38.

**בתאריך 26.11.12, ישיבה מס' 792**, תיקנה הוועדה המחוזית את החלטתה והוסיפה בתנאים, כי לא יותרו כל תוספות או הרחבות ע"פ כל תכנית.

**בתאריך 22.1.14, ישיבה מס' 14-0002ב'**, אושרה, ע"י הוועדה המקומית, **מדיניות התחדשות לשכונה** וקבעה את המגרש הנדון, כחלק ממתחם לתב"ע חדשה, ע"פ עקרונות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

**בתאריך 26.5.14, ישיבה מס' 810**, אישרה הוועדה המחוזית תנאים ע"פ סעיפים 77-78 לחוק, בדבר הכנת תכנית לשכונת רמת אביב ב' והגבלות בניה, בהתאם למדיניות ההתחדשות הנ"ל. תוקף התנאים אושר ל-3 שנים.

#### **מצב תכנוני מוצע (זהה לחלוטין לתכנית תא/3814):**

כללי:

בהתאם לנ"ל ובהמשך לשיתוף הציבור עם נציגות הדיירים, מוגשת כעת לדיון תב"ע למגרש, הכוללת הוראות לשימור המבנה בהגבלות מחמירות, תוך מתן זכויות בניה נוספות במגרש, לשם עידוד יישום השימור.

תכנית המתאר המופקדת מציעה לאפשר במגרש בניה של עד 9 קומות, ברח"ק של 2.5. לפיכך, בהתאם להוראות התכנית מופקדת ניתן היה להציע תכנית במגרש לבניה של עד כ - 11,000 מ"ר.

בהתאם להסכמות עם נציגות הבעלים, זכויות אלה מוצעות למימוש בתב"ע הנדונה, באחת מהחלופות הבאות:

1. מימוש חלק מהזכויות בחלק המגרש המזרחי הפנוי, באגף נפרד, בהתאם לנפח המוצע בתכנית המתאר העירונית (תא/5000), עד לגובה של 9 קומות. והעברת יתרת הזכויות למגרש מקבל אחר בעיר.
2. העברת כל הזכויות למגרש מקבל אחר בעיר.

#### **מטרות התוכנית:**

1. שימור המבנה ברחוב אינשטיין 73-69, כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
2. עידוד שימור ושיפוץ המבנה, וקביעת הוראות עיצוב בינוי ופיתוח לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
3. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה במגרש, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 לעידוד התחדשות עירונית לאורך רחוב אינשטיין.

#### **עיקרי הוראות התכנית**

1. ייעוד המבנה לשימור בהגבלות מחמירות.
2. קביעת הוראות לשם מניעת פגיעה, שיקום ותחזוקת הבניין.
3. קביעת תמריצים לשיקום המבנה, ובכלל זה הגדרת היקף זכויות הבניה האפשריות למימוש במגרש ו/או העברתן המלאה או החלקית למגרש אחר.
4. קביעת הוראות לתוספת מסחר בקומת הקרקע.
5. קביעת הוראות לפתיחה חלקית של המרפסות וסיפוח שטח בכניסה
6. קביעת הוראות לביטול זכויות ההרחבה מכח תכנית ההרחבות 2371.
7. קביעת הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח למגרש.
8. קביעת הוראות להקמת חניון תת קרקעי או לחילופין, מתן פטור מתשלום לקרן חניה.
9. קביעת יחס לתכנית השימור תא/12650 לצורך החלת נספח ה' (ניוד זכויות בניה והוראות למגרשים מקבלים בעיר)

#### **טבלת השוואת נתונים ראשוניים**

4.369	<b>שטח התכנית בדונם</b>
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		(+/-) שינוי	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט	למצב המאושר *	מאושר*		
		51		51	יח"ד	מספר דירות קטנות
		35+	35+		יח"ד	מספר דירות חדשות (בחלופת הבניה באגף המזרחי)
		10,922.5	5,149+	5,773*	מ"ר	סה"כ זכויות בניה מגורים
		290	150+	140	מ"ר	סה"כ זכויות בניה מסחר
*כולל תכנית ההרחבות						
שטח התוספת למסחר יותר רק בקומת הקרקע באגף המזרחי (מבנה ג').						

הערה: השטח העיקרי לניוד ייקבע בהתאם ליחס בין השטח העיקרי לשטחי השירות הבנויים במגרש.

#### תוספת מבוקשת למצב המוצע – לפי נציגות הדיירים:

תוספת שטח ע"י הרחבה של הקומה השנייה מעל המסדרון החיצוני בחזית האחורית, בשטח של כ- 6 מ"ר.

#### **הסברים נוספים ותנאים למימוש:**

1. תנאים למתן היתר: הכנת תיק תיעוד מפורט למבנה לשימור (א') וקבלת אישור מחלקת השימור.
2. תנאי למתן תעודת אכלוס עבור ביצוע תוספות הבניה במגרש מכח תכנית זו יהיה סיום עבודות השימור במבנה לשימור (מבנה א') על פי הנחיות מחלקת השימור. תנאי זה הינו תנאי מהותי אשר סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.
3. תנאי להפקדת התכנית המניידת יהיה הבטחת ביצוע שימור המבנה בפועל.
4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר איכלוס המבנה במגרש אליו נוידו הזכויות, בחלקן או במלואן, בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור או במתן ערבות בנקאית להשלמת עבודות השימור ע"פ דרישות מהנדס העיר.

#### **חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת שימור)

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. במקרה של העברת יתרת זכויות הבניה מכח התכנית המוצעת, תינתן עדיפות בפרויקטים להתחדשות עירונית בסביבתו. זאת בהתאם לקבוע בתכנית המתאר ולמסמך המדיניות להתחדשות בשכונה.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה מתן התחייבות לויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התכנית, ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

#### **חו"ד מה"ע:**

1. ממליץ לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בתנאים האמורים ובהתאם לחו"ד מחלקת השימור לעיל.

2. בהתאם למבוקש ע"י הנציגות, מוצע לאפשר תוספת שטח מעל המסדרון הפתוח בחזית האחורית בקומה העליונה של כל דירה (בהיקף של כ- 6 מ"ר).

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

**בישיבתה מספר 0021-14ב' מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית תא/ 3814 והחליטה:**

### מהלך דיון:

אדרי' הדס גולדברשט: ועדה מקומית אשרה עפ"י עקרונות תוכנית המתאר את מדיניות התחדשות שכונת רמת אביב א' וב'. המבנה באינשטיין 73-69 בשכ' רמת אביב ב'. מדובר במבנה מגורים, ייחודי המשקף חתך תקופתי חשוב של החברה בשנים שלאחר קום במדינה. וכפי שבא לידי ביטוי בתכנון אדריכלי נדיר של מבני השיכון, שאין שני לו בת"א. התכנית קודמה בשיתוף עם מח' תכנון צפון ומח' השימור. התקיים שיתוף ציבור לתכנית שבסופו הניב פירות.

אדריכל אלון בן נון: הציג את התכנית. שימור המבנה בהגבלות מחמירות וקביעת הוראות לפתיחה חלקית של מרפסות וסיפוח שטח הכניסה. מוצעות 2 חלופות למימוש הזכויות במסגרת התב"ע.

**אופציה 1.** ניצול זכויות הבניה בתוך המגרש למבנה בן 9 קומות, וניוד יתרת הזכויות.

**אופציה 2.** ניוד מלא של הזכויות למגרש אחר לכל מקום העיר.

ארנון גלעדי: מדוע לא מסתכלים על כל מבני הרכבות בת"א אלא רק על מבנה הזה? שמואל גפן: מה נותן מרפסת של 60 ס"מ?

הדס גולדברשט: בתוך המגרש יש שטח פנוי אליו אפשר לנייד את הזכויות למבנה בן 9 קומות.

ראובן לדיאנסקי: כל האזור מאופיין בסדרה של בנייני רכבת. יש הזדמנות לעלות את גובה הבניינים עם מסחר מתאים לסביבה. לשימור בבנין הזה אין ערך משמעותי. מבחינתי ניתן לעלות את הגובה בכל הסביבה.

דורון ספיר: עברנו דרך ארוכה מאוד לגבי הנושא של שימור המבנה מאחר ויש למבנה ערכים מיוחדים, היו מס' דיונים בנושא.

אדרי' ירמי הופמן: משרד השיכון במימון של קרן רוטשילד הקים 3 שכונות ברחבי הארץ בב"ש, חיפה ות"א. נעשו ניסויים בתאורה ובאווורור במגורים הללו והמגורים האלו איכותיים.

אילנה ברזילי דיירת בבנין: התושבים מעוניינים בתוכנית שימור מוסכמת. רק שאנחנו רוצים שאיכות החיים שלנו תשמר. הדירות הם דופלקסים כיום יש קיר שלם של זכוכית שפונה לאינשטיין. אנחנו מבקשים לתקן בתכנית את שתי הסעיפים הבאים:

1. תוספת שטח של המסדרון החיצוני בחזית הצפונית (האחורית) והוספת כ- 6 מ"ר לדירה כפיצוי על גריעת כ- 2.5 מ' עם פתיחת המרפסות.
2. הגדלת חלונות בחזית האחורית של המבנה.

יש כאן נכונות של למעלה מ- 75% של הדיירים שמקבלים את השימור המחמיר ומקבלים את העובדה שלא יהיו ממ"ד וממ"קים, והמקלט ישופץ, אנחנו מבקשים רק לשמר את האיכות חיים.

### דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: מה הקריטריונים של הכרזת המבנה לשימור, כאשר יש עוד הרבה מבנים כאלה בעיר? ירמי הופמן: לדעתנו לא צריך לשמר את כל בנייני הרכבת. בנוגע למבנה הספציפי הזה כן צריך ועובדה ש75% מדיירי הבנין כן מעוניינים לשמרו. הבנין במצב פיזי טוב, והמבנה ענה על כל 5 הקריטריונים שיש לתכנית השימור.

ראובן לדיאנסקי: אם יש קריטריונים כאלה צריך לדון בהם בוועדה. דורון ספיר: בודקים את הערכים של הפרויקט על פי שיטת ניקוד מסוימת ולפי השכלול של הקריטריונים על פיהם ממליצים אנשי הצוות אם לשמר או לא.

ראובן לדיאנסקי: איך אנחנו יודעים שאכן אין כזה בנין בת"א?

איתי פוקס: אני סומך על האמרה של הצוות שאין מבנה כזה בת"א.

שירה בנימיני: יש כאן הישג לקדם תוכנית שימור בשיתוף פעולה עם הבעלים.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שתובא לכאן הפריסה של כל בנייני הרכבת וההתייחסות אליהם. דורון ספיר: הצבעה האם לשמר את הבנין:

נגד השימור : ארנון גלעדי, וגפן שמואל.  
בעד השימור : דורון ספיר, מסלאווי שלמה, ראובן לדיאנסקי גל שרעבי-דמאיו ואיתי ארד פנקס.  
דורון ספיר : מקריא את חו"ד מה"ע בהתאם לדרישת הדיירים, אשר אינה זהה לחו"ד צוות השימור.  
הופמן ירמי : השינוי בחלק האחורי הוא לא ראוי. לאחר ביצוע השינוי הדבר פוגע בבניין בצורה שאולי לא כדאי לשמר את הבניין.  
מהנדס העיר עודד גבולי : הבנין הזה הוא בנין מגורים מיוחד ברמה העולמית והוא מאוד יוצא דופן בהשלכה האורבנית שלו. בבנין הזה כן צריך לעשות ויתורים ולבוא לקראת הדיירים התוספת בדירות חשובה ולכן אני תומך בה למרות שמבחינה מקצועית זה יפגע בארכיטקטורה, אבל לא בצורה כזו שלא יהיה כדאי לשמר.

#### **הועדה מחליטה:**

**לאשר ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בהתאם לחו"ד מה"ע לעיל ובנוסף להגדיל חלונות בחזית האחורית כפי שמפורט בבקשת הדיירים. אופן שינוי הפתחים של החלונות יהיה בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ת"א יפו.**

משתתפים : דורון ספיר, גל שרעבי דמאיו, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, שלמה מסלאווי ואיתי ארד פנקס.

#### **בתאריך 29.02.16 הועדה המחוזית דנה בתכנית תא/ 3814 והחליטה להפקיד את התכנית בתנאים.**

**בתאריך 18.01.17 תכנית תא/ 3814 עלתה לדיון בוועדה המקומית** לאור הזמן שחלף וחילופי בעלויות שבוצעו במבנה, נציגות הוועד מתקשה בפרק הזמן הקצר שנותר עד למועד ההפקדה (29.01.17) לכנס אסיפה ולהחתיים בהתאם את כל הבעלים.

#### **חו"ד צוות:**

מבוקש לערוך את החלטת הוועדה ולשנות את התנאי המחייב חתימת 75% מהבעלים על כתב וויתור תביעות לירידת ערך ע"פ סעיף 197 בגין התכנית כתנאי להעברת המסמכים לוועדה המחוזית למתן תוקף לתכנית.

#### **בישיבתה מספר 0001-17/ב' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **מהלך הדיון:**

רות ארבל : מציגה את התיקון. מדובר בבקשה לעדכון החלטת הוועדה המקומית ולשנות את אחד מהתנאים להפקדת התכנית. התנאי הינו חתימת בעלי הדירות על ויתור תביעות על ירידת ערך בגין התוכנית עצמה. התוכנית נעשתה בשיתוף עם נציגות הוועד של המבנה ברח' אינשטיין 69-73, בדיון שהתקיים בוועדה המקומית הם הצהירו שהם מסוגלים להביא חתימות. מאחר ותאריך ההפקדה בפועל קרב ועוד לא הושגו כל החתימות מבוקש שהתנאי יהיה תנאי למתן תוקף.  
נתן אלנתן : אם התוכנית לא הופקדה ותוכנית המתאר כבר נכנסה לתוקף מדוע שהתכנית לא תהיה בסמכות מקומית, מדוע לא להפקיד אותה כאן.  
רות ארבל : טרם נבחנה הסמכות של הוועדה המקומית לקבוע הוראות לניוד זכויות מכח תכנית המתאר. דורון ספיר : נושא הסמכות יבדק משפטית. בכל אופן כרגע חו"ד הוועדה המקומית הינה המלצה לוועדה המחוזית, אם הוועדה המחוזית תקבל את התנאי הראשון.  
נתן אלנתן : אם בסמכות מחוזית אין אפשרות לעכב את המתן תוקף.  
דורון ספיר : מבוקש לשנות את התנאי של ה-75% כתנאי למתן תוקף במקום לבטל אותו בכלל. אלי יהל : כנסנו את רב הדיירים והסברנו את התוכנית ויש הענות לחתום על המסמך יש עוד סעיף שישנה בעיה לניסוח ואני מניח שתוך כמה ימים ייחתם. התוכנית הזו משביחה וברור שיהיה צריך לשלם היטל השבחה.  
התוכנית לא תוכנית פוגעת.

דורון ספיר : התנאי השתנה למתן תוקף.

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר לתקן את התנאי בהמלצת והחלטת הוועדה המקומית מיום כלהלן :

מ"תנאי להפקדת התכנית יהיה מתן התחייבות לויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התכנית, ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב" לשלב מתן תוקף. משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, נתן אלנתן, ליאור שפירא, שמואל גפן, אהרון מדואל יהודה המאירי.

### רקע לדיון הנוכחי:

התכנית עולה לועדה לצורך דיווח על ביטול מספר תכנית תא/3814. מספר חדש של התכנית תא/4698 מקוון 507-0533596. כל הוראות התכנית נשארו בעינם וללא כל שינוי.

### חו"ד צוות המקצועי:

ממליצים להעביר לוועדה המחוזית לדיון להפקדה בכפוף לכל ההחלטות הקודמות של הוועדה המקומית.

**בישיבתה מספר 0017-17/ב' מיום 19/07/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לריסה קאופמן מ"מ מה"ע

### מהלך הדיון:

רות ארבל: הועדה המחוזית סגרה את התיק וביקשה שנפתח את התוכנית במספר חדש. דורון ספיר: האם אין שינוי בתוכנית? אורלי אראל: אין שינוי בתוכנית, עבר הזמן ובשל כך צריך לפתוח מס' תיק חדש לפי דרישת המחוז. ראובן לדיאנסקי: החומר זהה ואין שינוי? אורלי אראל: כן

### הועדה מחליטה:

הועדה קבלה דיווח על ביטול מספר תכנית תא/3814. מספר חדש של התכנית תא/4698 מקוון 507-0533596. הועדה מאשרת להעביר את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בכפוף לכל ההחלטות הקודמות של הוועדה המקומית. כל הוראות התכנית נשארו בעינם וללא כל שינוי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, ראובן לדיאנסקי

### פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 860 מיום 30/04/2018 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8113 בעמוד 7634 בתאריך 14/02/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

21/02/2019	ישראל היום
21/02/2019	The Marker
21/02/2019	מקומון ת"א

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אביטל סירקוביץ עו"ד עו"ד אילנה ברזילי עו"ד אמיר רנן בשם דרורה ציפמן עו"ד ליפשיץ דוד רונית בלקין רמי פרגן עו"ד	דרך בן צבי 84 תל אביב - יפו 6810431 רחוב לבנון חיים 79 תל אביב - יפו 6934502 מצדה 7 בני ברק 5110802 רחוב תובל 30 רמת גן 5252242 אלכסנדר פן 25 תל אביב 6964127 רחוב דרך בגין מנחם 7 רמת גן 5268102
--	--

**מענה להתנגדות מס' 1:** בשם דיירי בניין איינשטיין 75, הבניין הגובל ממזרח (מעבר לדרך הופיין) ודיירי בניין הופיין 3 הגובל מצפון, סה"כ 48 דיירים

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענות	<p>השטח המדובר הינו חלק משטח המגרש נשוא התכנית. ייעודו של כל המגרש הינו מגורים הן לפי התכניות התקפות והן לפי תכנית המתאר העירונית תא/5000. כך שבכל מקרה גם אם הבניין לא היה מסומן לשימור, ממילא ניתן היה לבנות על שטח זה. ובנוסף ראוי לציין שסביבת הבניין משופעת בשטחים ירוקים.</p> <p>שימור המבנה הקיים מבטיח את הגובה הסופי של המבנה לשימור ומייצר וודאות תכנונית ביחס למבנים הסמוכים.</p> <p>קיימת אפשרות לממש את יתרת הזכויות שאינן ממומשות במסגרת המגרש ובאופן שלא יפגע במבנה לשימור ובמרקם הקיים, זאת על מנת לתת וודאות למימוש התוכנית.</p> <p>גובה המבנה המוצע לבניה הינו עד 9 קומות, גובה התואם את הוראות תוכנית המתאר תא/5000</p>	<p><b>הקמת בניין חדש</b> התוכנית כוללת חלופה להקמת מבנה בפינה המזרחית של המגרש</p> <p>- <b>פגיעה במרחב הפתוח והירוק</b> ברחוב הופיין, כבר היום השכונה סובלת ממצוקה של שוטחים פתוחים</p> <p>- <b>הטעיית הציבור וניצול הזכויות בפועל במגרש עצמו</b></p>
לדחות את הטענה	<p><b>חניה:</b> התוכנית נותנת מענה עבור החניות הנדרשות בהתאם לתקן החניה המותר. פתרון החניה מאפשר תשתית משותפת לשני מבנים כדי לצמצם את כמות התשתיות על הרחוב, ולשמר את אופיו וגם בכך יירד השימוש בחניות הציבוריות.</p> <p>הכניסה לחניה מרחוב הופיין נדרשת כדי למנוע חציה נוספת של רחוב אינשטיין על ידי תנועת כלי רכב לרוחב המדרכה.</p> <p>אין הגדלה של מצוקת חניה שכן התכנית מייצרת מקומות חניה עבור הבניין הקיים, ובעבור הבניין החדש אם יוקם.</p>	<p><b>חניה:</b> התוכנית כוללת פתרון לתוספת יח"ד באמצעות הקמת בניין בן 9 קומות, דבר שייצור:</p> <p>- <b>עומס על תשתיות תנועה והגדלת מצוקת החניה</b> מדובר ברחוב ללא מוצא עם השתלבות בעייתית ברחוב איינשטיין הסובל ממצוקת חניה קיימת (עקב סמיכות לאוניברסיטה) ועומס תנועה במיוחד בשעות שיא.</p> <p>מצוקת החניה תגדל בעת הקמת התשתית לרכבת הקלה</p> <p>- <b>פתרון התנועה שהוצג הינו כניסה לחניון תת קרקעי מרחוב הופיין כל פתרון חניה במתקן</b></p>

		<p>חניה אינה פרקטית ולא מורידה את עומס החניה מהרחוב</p>
	<p>לעניין הטענה בנושא מחסור במוסדות חינוך, התוכנית מציעה תוספת יחיד בהיקף קטן ממה שניתן היה לקבל בכל חלופה אחרת בהתאמה לתוכנית המתאר.</p> <p>לעניין הטענה בנושא פגיעה באיכות החיים, שימור המבנה הקיים מבטיח את הגובה הסופי של המבנה לשימור ומייצר וודאות תכנונית ביחס למבנים הסמוכים. גובה המבנה המוצע לבניה הינו עד 9 קומות, גובה התואם את הוראות תוכנית המתאר תא/5000 כך שהתוכנית אינה מהווה פגיעה בנושא הקטנת אור ונוף מעבר לאמור בתוכנית תא/5000.</p> <p>מבחינת מטרדי האבק ורעש בעת ביצוע עבודות הבניה- היתר הבניה יכלול הוראות לעניין הגנה בעת ביצוע עבודות הבניה.</p>	<p>- <b>מחסור במוסדות חינוך פגיעה באיכות החיים ירידת ערך הדירות</b></p> <p>- מטרדי אבק ורעש בזמן ביצוע עבודות הבניה ובפרט בשכונה בעלת שיעור דיירים מבוגרים רבים</p>
לדחות את הטענה	<p>לא נדרש תסקיר לפי תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003 הואיל ומדובר בתוכנית נקודתית שאינה מהווה שינוי משמעותי ביחס למרקם הקיים ואף מבקשת לשמר את המבנה הקיים.</p> <p>שימור מבנים בעיר מהווה מטרה עירונית חשובה. כדי לתת וודאות למימוש התוכנית הוצע פתרון להקמת מבנה בגבולות המגרש ובסמוך למבנה לשימור</p> <p>גובה המבנה המוצע לבניה הינו בהתאם להוראות תוכנית המתאר ובגובה עד 9 קומות באופן התואם את הבניינים באזור. כך שמבחינה זו התוכנית אינה מהווה פגיעה.</p> <p>קביעת המבנה לשימור משמרת את המצב הקיים ואת הגובה הסופי של הבניין ומאפשרת רצף מבטים וזרימת כיווני אוויר.</p>	<p><b>חסימת אור ואוויר</b></p> <p>לא נערך תסקיר השפעה על הסביבה</p> <p>המבנה המתוכנן יטיל צל על מבנה המתנגדים ומחסום לזרימת אויר ואור. נערכה סימולציה לפיה תהיה הצללה מוחלטת במרבית שעות היום בחורף</p>
לדחות את הטענה	<p>הבניין המוצע מאפשר לנצל חלק קטן מהזכויות בתחומי המגרש, והוא מתוכנן כך שגובהו תואם לבניין בהופיין 2. המרחק בין הבניין המוצע לבין יתר הבניינים אינו שונה ממרחקים אופייניים אחרים בשכונת רמת אביב.</p> <p>על פי בדיקה של הצוות המקצועי לגבי היקף התוספת ואופן הבינוי במגרש, כולל הצגת החלופות במסגרת שיתוף הציבור, נמצא שהתוספת המוצעת משתלבת בסביבת המבנה ואינה מהווה פגיעה בערכי המבנה לשימור או בערכי המרקם הקיים בשכונה.</p>	<p><b>שימור המבנה:</b></p> <p>מבוקש לנייד את הזכויות למגרש אחר מימוש זכויות הבניה במסגרת המגרש ובסמיכות למבנה לשימור בהגבלות מחמירות מהווה פגיעה במבנה לשימור עצמו</p> <p>תוספת הבניה במגרש עצמו לשם שימור המבנה מהווה פגיעה בצביון הייחודי של שכונת רמת אביב ובמטרות השימור עצמן</p>
לדחות את הטענה	<p>הנושא נבחן מול הרק"ל. התחנה נמצאת ברחוב אינשטיין מול הבניין ואינה משפיעה כלל על הבניין.</p>	<p>לא קיימת התייחסות לקרבה העתידית לתחנת הרכבת הקלה, לביצוע עבודות תשתית והקטנת השטחים הפתוחים</p>

<p>לדחות את הטענה</p>	<p>השטח המסחרי המוצע בתכנית הינו קטן מאוד, כ- 150 מ"ר, בקומת הקרקע של המבנה הנוסף באופן שמשלב בסביבה וברחוב איינשטיין, ותואם למדיניות הכוללת של רחוב איינשטיין הכוללת חזית רחוב מסחרי לתוכנית תא/5000 בנספח איזורי התכנון ובהוראות איזור התכנון החזית המסחרית תואמת למסמך המדיניות תא/9006 בו חזרה ונכללה ההנחיה לחזית המסחרית על רח' איינשטיין.</p> <p>כמו כן השימושים המותרים לחזית המסחרית הינם שימושים המשתלבים בסביבה, משמשים את דיירי השכונה ואינם מטרדיים באופיים. שימור המבנה ודירות הקרקע מיטיב עם הדיירים ומבטיח כי תוספת מסחר בקומת הקרקע תהיה בהיקף קטן כך שלא תיצור מטרדים ומפגעים.</p> <p>ככל שתקודם חלופת תוספת המבנה ומימוש זכויות הבניה במגרש- יינתן פתרון פריקה וטעינה במסגרת הרחוב ובתיאום מחלקת התנועה</p>	<p><b>שימוש מסחרי בקומת הקרקע</b> יוביל לעומס תנועה כתוצאה מפריקה וטעינה, אשפה ובעיות תברואתיות</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>חפירת מרתפים בתת קרקע סביב מבנה קיים, הינו הליך הדורש היתר ובין השאר חוות דעת וליווי צמוד של קונסטרוקטור בכל שלבי הביצוע, תוך בחינה של המגרשים הסמוכים.</p> <p>בעת מתן היתר יערכו כל הבדיקות הנדרשות כדי להבטיח אי פגיעה במגרשים הסמוכים, בהתאם לחוק.</p>	<p><b>חפירת מרתפים</b> בשטח המגרש יובילו לפגיעה קונסטרוקטיבית במבנים השכנים</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>תיק התיעוד המקדים מפורסם באתר העירוני (תיק בניין) וזמין לציבור הרחב ובדומה לכל תיק תיעוד למבנים לשימור בעיר.</p>	<p><b>סקר תיעוד מקדים</b> למבנה של מחלקת השימור (של אדריכלית עדי כיטוב) לא פורסם לציבור כבר בתחילת התהליך</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>לא התקבל דיווח על הסתרת שלט הפרסום.</p> <p>כמו כן לראיה הוגשו התנגדויות מבעלי יח"ד בבניין עצמו וממבנים סמוכים- על סמך הפרסומים שהוצבו</p>	<p><b>פרסום</b> התוכנית נתלה במקום מוסתר ולא בכל כניסה לבניין</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש תנאי להגשת בקשה להיתר- הגשת חו"ד אגרונום עדכנית ונספח עצים עדכני לנושא העצים</p>	<p>התכנית כוללת נספח בינוי ונוף שבה סומנו עצים שניתנים לכריתה והעתקה באישור אגרונום העיריה.</p> <p>יש לציין כי לא בהכרח ייכרתו העצים המדוברים, אלא רק במקרה שתיבנה החלופה שבה ייחפר מרתף חניה (רק במקרה שלא ייבנה הבניין הנוסף)</p> <p>נקבעו בתקנון הוראות לשמירה על העצים הבוגרים ובתי הגידול לנטיעות חדשות לפי סעי' 4.1 ב.ד בתקנון התוכנית יש לשמור על על תכסית 15% פנויים בשטח המרתף לשמירה על עצים בוגרים בכפוף לתמ"א 4/34/4</p>	<p><b>עצים:</b> <b>לא הוצגה תוכנית לשימור העצים</b> במגרש ובפרט בחזית לרחוב.</p> <p><b>-התוכנית אינה כוללת הוראות להבטחת שמירה על העצים. יש להבטיח שמירה והגנה על העצים באמצעים הבאים:</b></p> <p>א. תנאי להיתר בניה – ליווי ופיקוח ע"י אגרונום</p> <p>ב. שמירת מרחק ביטחון להגנה</p>

	<p>ולפי סעי' 3.ג.4.1</p> <p>מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש תנאי להגשת בקשה להיתר- הגשת חו"ד אגרונום עדכנית ונספח עצים עדכני לנושא העצים</p>	<p>על העצים בזמן ביצוע עבודות הבניה והעתקת העצים במידת הצורך</p> <p>ג.גטיעות עצים חלופיים כפיצוי נופי</p> <p>ד.מתן זכות טיעון בטרם אישור עקירת העצים הבוגרים במסגרת היתר הבניה בהתאם לסעי' 149 בחוק</p> <p>ה.לא תתאפשר עקירת עצים בחזית לרחוב</p> <p>מנגד קיים פתרון ניווד למגרש אחר, למזעור נזקים ושמירה על איזון האינטרסים בתוכנית</p>
--	--	--

**מענה להתנגדות מס' 2:** המתנגדים הינם ועד בעלי דירות – 3 בעלי דירות במבנה הנידון ( עופר בן ארי, גדעון פדלון, רויטל דורון). התוכנית קודמה בשיתוף הועד.

המלצת הצוות	מענה	טענה
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>הועדה המקומית רואה חשיבות רבה בשימור מבנים מצאה את הבניין כראוי לשימור על פי ערכיו האדריכליים, היסטוריים ואורבניים. נוכח זאת והואיל ותמריצי תמ"א 38 לא חלים על מבנים לשימור, התוכנית קובעת סל זכויות רחב למימוש חלקי במגרש שלא בבניין עצמו או למימוש באמצעות ניווד עתידי.</p> <p>היקף הזכויות שנקבעו לניוד נובעות מיתרת הזכויות הבלתי ממומשות במגרש והתמריצים האפשריים לפי תכנית השימור העירונית, זאת על מנת לתת ודאות לתוכנית ולהבטיח את ביצוע עבודות השימור במבנה..</p> <p>מבלי לפגוע באמור חיזוק המבנה יהיה מותר ואפשרי במסגרת מימוש התכנית.</p> <p>התוכנית הינה תוכנית בסמכות ועדה מחוזית וכוללת חו"ד כלכלית.</p> <p>לעת מימוש התוכנית ניתן יהיה לבצע איזונים בין בעלי הדירות, במידה ויידרש לצורך מימוש סל הזכויות הקיים והכל באחריות הבעלים.</p>	<p><b>מבוקש כי התוכנית תוגש במסגרת תמ"א 38 ותכלול סעיפים לנושא זה, לצורך פטור מהשבחה ומס שבח</b></p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>המבנה נקבע בתכנית כמבנה לשימור לגביו אסורה כל תוספת למעט תוספות מזעריות.</p>	<p>התוכנית קובעת הגדלת שטח דירות הדופלקס ב 6 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה לכל דירה, בעוד דירות בקומת הקרקע לא נהנות מהרחבת הדירה</p>

	<p>בקומת הקרקע : התוכנית קובעת כי ניתן לסגור את המרפסות בדירות בקומת הקרקע עד קו החזית.</p> <p>תוספת 50 ס"מ בקומות הקרקע אינה משתלבת בבניין ומהווה פגיעה בחזית.</p> <p>בקומות עליונות : נדרשת נסיגה של 60 ס"מ. מאחר ודירות הקרקע בנויות על מודול כפול, מדובר על תוספת שטח של כ 6 מ"ר לעומת דירות הדופלקס כ 4.5 מ"ר, כך שמבחינה זו דירות הקרקע אינן נפגעות ביחס לדירות בקומות עליונות ולפיכך התוכנית מאוזנת.</p>	<p>לצורך תמיכת רוב בעלי יח"ד במבנה , כולל יח"ד בקומת הקרקע, מבוקש להגדיל את דירות הקרקע ב 50 ס"מ מרוחב המסדרון האחורי</p>
--	---	---

**מענה להתנגדות מס' 3: בשם בעלת יח"ד בקומות 3-4 (דופלקס)**

המלצת הצוות	מענה	טענה
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>יח"ד בקומת הקרקע מהוות חלק אינטגרלי מהבניין, נבנו בפועל ומופיעות כבר בהיתר משנת 1960 שמאשר את בניית קומת הקרקע וכן בפרסומים לבניין תמיד הופיעה קומת הקרקע, כך שבכל הקשור לשימור הבניין, קומת הקרקע נחשבת לחלק בלתי נפרד מהבניין ואין לפרק אותה.</p> <p>א. התוכנית מבקשת להחזיר את המבנה למצבו המקורי ובהתאם להיתרים הקיימים.</p> <p>בכל הקשור לתוספות כמו שערים וכו' יושב כי כל תוספת מבוקשת תותאם לנספח ג' לתוכנית – עבודות במבנה לשימור ותבוצע להנחת דעתה של מחלקת השימור.</p> <p>ב. התוכנית קושרת בין שימור המבנה הקיים לקבלת תעודת אכלוס לבניין החדש, זאת במטרה להבטיח את סיום עבודות השימור. לצורך כך קיים תנאי בתקנון התוכנית המבטיח את השלמת ביצוע עבודות השימור</p>	<p><b>התוכנית אינה משיגה את מטרות השימור במבנה כאמור בתוכנית 2650ב</b></p> <p>התוכנית קובעת את המבנה לשימור בהגבלות מחמירות שלא במסגרת תוכנית השימור, עם זאת שהשינויים הקיימים במבנה שהתבצעו לאורך הזמן פוגעים בערכיו האדריכליים של המבנה.</p> <p>א. מבוקש להוסיף הוראה בתוכנית לביטול יח"ד בקומת הקרקע ותוספות בניה מאוחרות ופינוי מסדרונות הגישה לדירות והשבת המבנה לקדמותו. יש לחייב הורדת שערים, דקים, יציאות פרטיות לחצר וכו'</p> <p>ב. יש להוסיף תנאי להוצאת היתר בניה למבנה הנוסף בקבלת תעודת גמר לביצוע עבודות השימור</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>מסומנת רצועה אורכית שבה ניתן יהיה להוסיף מעלית בהתאם לרצון והסכמות הדיירים. המיקום הסופי של המעלית יקבע בעת הגשת בקשת ההיתר.</p>	<p><b>הקמת מעליות מול חלון המתנגדת</b></p> <p>מבוקש ביטול תוספת מעליות חיצונית והקמת מעלית במסגרת חדרי המדרגות הקיימים בהתאם לקובץ הנחיות לשיקום מבנים</p>

		תוספת המעליות סותמת את חלון המתנגדת ופוגעת באיכות החיים של הדיירים
--	--	--

**מענה להתנגדות מס' 4: בשם בעלת יח"ד אחת במבנה הנידון (כניסה 72)**

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	<p>הועדה המקומית אשר רואה חשיבות רבה בשימור מבנים, מצאה את הבניין כראוי לשימור על פי ערכיו האדריכליים, היסטוריים ואורבניים. נוכח זאת התוכנית קובעת סל זכויות רחב למימוש חלקי במגרש (שלא בבניין עצמו) או למימוש באמצעות ניווד עתידי.</p> <p>היקף הזכויות שנקבעו לניוד נובעות מיתרת הזכויות הבלתי ממומשות ותמריצי תוכנית השימור</p> <p>סל הזכויות לניוד כולל כאמור את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות וביניהן זכויות שמקורן בתוכניות הרחבות בלתי ממומשות ולפיכך הזכויות שלא מומשו מגולמות בתכנית עצמה.</p> <p>ככל שיידרש, לעת מימוש התוכנית ניתן יהיה לבצע כל איזון בין בעלי הזכויות במידה ויידרש זאת לצורך מימוש סל הזכויות הקיים, והכל באחריות הבעלים.</p>	<p><b>מימוש תוכנית הרחבות</b></p> <p>התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדת אשר על פי תוכניות תקפות זכאית להרחבת יח"ד ב- 28 מ"ר</p>
לדחות את הטענה	<p>יש 2 מקלטים בבניין שכחלק משיפוץ הבניין יותאמו לתקני המיגון הנדרשים כיום. בנוסף ניתן יהיה לבחון פתרון מקלוט כחלק מהמבנה החדש ובתת קרקע.</p>	<p>לא הוצג פתרון מקלוט ראוי ולא מתוכננים ממ"דים במסגרת הקו הכחול המקלט הקרוב ממוקם ברחוב בארט 2 ואינו נותן מענה מספק לכלל דיירי הבניין</p>
לדחות את הטענה	<p>מיקום המעלית הסופי אינו נקבע בתכנית.</p> <p>מסומנת רצועה אורכית שבה ניתן יהיה להוסיף מעלית בהתאם לרצון והסכמות הדיירים. המיקום הסופי של המעלית יקבע בעת הגשת בקשת ההיתר.</p> <p>היקף המשתמשים במבנה לשימור נשאר ללא שינוי ולפיכך אין חשש שיווצרו מטרדי רעש \ או פגיעה בפרטיות. למעשה התוכנית מבטיחה נושא זה בכך שהמבנה נקבע לשימור.</p> <p>מיקום המעלית המוצע לאורך הרצועה המסומנת בנספח הבינוי,</p>	<p><b>הקמת מעלית</b></p> <p>פגיעה באור ואויר ונוף כתוצאה מהקמת מעלית במרחק 1.2 מ' מחלון המתנגדת</p> <p>פתח הכניסה למעלית מוצע מול דלת כניסה למתנגדת באופן שפוגע בפרטיות המתנגדת ויוצר מטרדי רעש</p> <p>ניתן בתכנון אחר למקם את פיר העלית בתוך חדר המדרגות וכך גם לשמר את חזית המבנה העורפית</p>

	זהה למרחק המדרגות מהדירות, וניתן לקבוע את מיקום המעלית הסופי באופן לא יפגע בחלון או מבטים של הדירות הקיימות ולא יחסום נוף ואויר	
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 2	<b>מבוקש כי התוכנית תוגש במסגרת תמ"א 38 ותכלול סעיפים לנושא זה, לצורך פטור מהשבחה ומס שבח</b>

**מענה להתנגדות מס' 5: בשם בעלת יח"ד אחת במבנה הנידון ובצירוף דוח שמאי יואב כוכבי**

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	נבחנו חלופות תכנון נוספות כך שכל חלופה אחרת היתה מהווה פגיעה למרקם הקיים ובדיוק לשם כך קודמה התוכנית הנידונה.  מדובר בתוכנית נקודתית לשימור הקובעת את המבנה לשימור ובכך תורמת לשימור המרקם של השיכון הקיים, טיפוס המבנים, המרחב הפתוח והמרווחים בין המבנים.	<b>אי קידום תוכנית כוללת</b> התוכנית מפלה את המבנה ביחס למבנים בשכונה שכן הוא נבנה כשיכון לדוגמא.  ככזה היה צורך לבחון את כל המרקם והמרווחים בין הבניינים והחצרות ולא מקרה בודד.
לדחות את הטענה	התוכנית מאפשרת את חיזוק המבנה כך שיעמוד בפני רעידות אדמה.  ככל שיידרש, ניתן יהיה לבצע את חיזוק הבניין בתיאום מול מחלקת השימור וללא פגיעה בערכי הבניין.	התוכנית מונעת אפשרות למימוש תמ"א 38, <b>חיזוק המבנה בפועל</b> נגד רעידות אדמה, הוספת ממ"ד ועיבוי הקירות ללא פגיעה בשטח הפרטי של הדיירים
	ראה מענה למתנגד מס' 4	לא הוצג <b>פתרון מקלוט</b> ראוי ולא מתוכננים ממ"דים במסגרת הקו הכחול המקלט הקרוב ממוקם ברחוב בארט 2 ואינו נותן מענה מספק לכלל דיירי הבניין
לדחות את הטענה	התוכנית ישימה הואיל וקובעת הוראות למימוש בעת ובעונה אחת, זאת על מנת להבטיח את ביצוע העבודות ולתת ודאות למימוש התוכנית תוך טיפול אחיד במעטפת המבנה והשגת תוצאות שימור איכותיות.  בדומה לכל תוכנית המוגשת במסגרת תמ"א 38 או הריסה ובניה מחדש (פינוי בינוי) במסגרת תוכנית 5000, נדרש ביצוע בו זמנית בפועל על מנת להבטיח את מימוש התוכנית ופתרון אחיד לחזות הבניה המבוקשת. לפיכך תוכנית זו זהה בדרישה ליתר התוכניות.	תוספת הזכויות לבניין הקיים מותנת <b>בביצוע בו זמני</b> , דבר שאינו ישים  חיוב לביצוע עבודות שימור לכל הדיירים ביחד (51 דיירים) ויצירת תלות בין בעלי הדירות וקושי במימוש התוכנית

לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 2 ו 4 בדבר סל הזכויות הניתן במסגרת התכנית.  כמו כן התוכנית נותנת אפשרות להרחבת החזיתות באופן שלא יפגע בשימור המבנה הקיים. הרחבת החזית אינה חובה ונוספה לפי דרישת הדיירים בשיתוף הציבור שהתקיים עם נציגות הבניין.	אין כדאיות כלכלית על אף שהתוכנית נתנה תמריצים להרחבות לחזיתות:  חזית צפונית ביצוע הרחבה ברוחב 1 מ' לאורך החזית הצפונית אינה כלכלית וכרוכה בהוצאות רבות  סגירת המרפסות לאורך חזית מערבית תוך שמירת 0.6 מ' נסיגה אינה מהווה תמריץ כלכלי אלא פגיעה, שכן חלק מהמרפסות נסגרו
לדחות את הטענה	ראה מענה למעלה	נזק כלכלי כתוצאה מעלויות נלוות לקידום התוכנית- הכנת תיק תיעוד, הריסת חלקים במבנה, שימור ושחזור אלמנטים, עבודות שיקום
לדחות את הטענה	ראה מענה למעלה	לא מצורף נספח שמאי למסמכי התוכנית לא ברור כיצד נקבעו התמריצים הכלכליים והאם הופחתו כל המטלות השימור, הקמת חניון תת קרקעי ועוד.
לדחות את הטענה	התוכנית קובעת את המבנה לשימור וקובעת הוראות לשימור. השימור בפועל יבוצע בהתאם לקובץ הנחיות השימור המתעדכן מעת לעת.  התוכנית קובעת איזונים לשם הבטחת ביצוע עבודות השימור ומניעת פגיעה בחזיתות הבניין.	תלות בלתי סבירה של בעלי הנכסים בוודת שימור ופיקוח שימורי על פעולות פשוטות כמו התקנת מזגן, סרבול תהליכים ופגיעה בערך הדירות

**מענה להתנגדות מס' 6: בשם 19 בעלי זכויות במבנה הנידון ובצירוף חו"ד אדריכל אמנון בר אור**

טענה	מענה	המלצת הצוות
התוכנית פוגעת בקניין בעלי הזכויות בבניין ומונעת מהם אפשרות להרחיב את דירותיהם בהתאם לתוכניות מאושרות הבניין אינו ראוי לשימור בהגבלות מחמירות וקידום התוכנית נבע מלחץ של יזמים  החלטת הועדה המקומית להכריז על הבניין לשימור בהגבלות מחמירות נבעה ממשא ומתן עם הדיירים	ראה מענה למתנגדים 4 ו 5	לדחות את הטענה
התוכנית קודמה בשיתוף פעולה עם נציגות הבניין ומציעה תוכנית המשיגה את מטרות השימור מבנה הקיים תוך שמירה על איזונים ראויים ואי פגיעה בקניין הפרטי.  נוסף על כך מדובר בתוכנית שקודמה ע"י ועדה מקומית ובהמלצת מהנדס העיר ובשיתוף עם ועד הבניין וללא מעורבות גורם חיצוני נוסף או יזם כל שהוא.	התוכנית מוגשת על ידי הועדה המקומית ע"פ סעיף 61 לחוק התכנון והבניה ולפיכך לא נדרשת הסכמת בעלי הזכויות לשם אישור התכנית. עם זאת, נקבע בהפקדת התכנית כי תנאי למתן תוקף לתוכנית הינו הגשת 75% הסכמות של בעלי הזכויות במגרש, לויתור על תביעה עתידית בגין סעי' 197.	לדחות את הטענה
התוכנית קודמה מול נציגות הדיירים. המתנגדים מהווים 37% מבעלי הזכויות ומעולם לא תמכו בקידום התוכנית.  לאורך המשא ומתן לקידום התוכנית ועד הבניין הציג מצג שווא שהתוכנית נתמכת ברוב הדרוש לקידום התוכנית.  תנאי למתן תוקף לתוכנית הינו ויתור של		לדחות את הטענה

	ככל שלא יושלם תנאי זה, לא ינתן תוקף לתוכנית והתוכנית לא תמומש. ככל שהתוכנית תאושר למתן תוקף, תגדל הוודאות התכנונית לבעלי המבנים וייסלל הנתיב לקבלת ההסכמות הנדרשות	לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות לתוכנית ובגין תביעה לירידת ערך לפי סעי' 197. לאור התנגדות זו לא ניתן יהיה למלא תנאי זה ודין התוכנית להתבטל
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדים 4 ו 5	התוכנית קובעת שימוש במנגנון לניוד זכויות בגין עלויות השימור והזכויות הלא ממומשות אינו ישים. לא נמצא מגרש מקבל, ופתרון זה מורכב ותלוי בגורמים נוספים, בניהול מו"מ למכירת הזכויות ובאישור הרשויות למגרש המקבל, קידום תוכנית עתידית ועוד
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדים 4 ו 5	לא הוצג פתרון מקלוט ראוי ולא מתוכננים ממ"דים במסגרת הקו הכחול המקלט הקרוב ממוקם ברחוב בארט 2 ואינו נותן מענה מספק לכלל דיירי הבניין התוכנית אינה כוללת הוראות לחיזוק הבניין במסגרת תמ"א 38 ולפיכך כרוכה בתשלום השבחה ומס שבח
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדים 4 ו 5	

**לסיכום הוגשו התנגדויות של דיירי המבנים הסמוכים ושל 26 בעלי זכויות במבנה (מתוך 51 בעלי זכויות ביח"ד במבנה) המהווים 51% מבעלי הזכויות במבנה.**

#### המלצת צוות התכנון: (מבנים לשימור)

התוכנית קודמה תוך אמירה ברורה של נציגות הדיירים שיתקבלו 75% הסכמות מבעלי יח"ד בבניין. לאור ההתנגדויות שהוצגו (26 בעלי יח"ד בבניין מתוך 51 בעלי יח"ד בבניין, 51% מתנגדים) מומלץ:

1. לבטל סעיף בהחלטת הועדה המקומית הקובע כי "תנאי להפקדת התוכנית יהיה מתן התחייבות ליתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התוכנית ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעי' 197 לחוק התו"ב לשלב מתן תוקף".
2. לקבל את ההתנגדות לנושא חו"ד אגרונום לכריתת העצים ולדרוש תנאי להגשת בקשה להיתר-הגשת חו"ד אגרונום עדכנית ונספח עצים עדכני לנושא העצים ולדחות את יתר ההתנגדויות.
3. לתת תוקף לתוכנית בכפוף לתיקונים האמורים לעיל.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-19/ב' מיום 10/07/2019 תיאור הדיון:**  
לריסה קאופמן מהנדס העיר

#### מהלך הדיון:

הדס נבו- גולדברשט: מציגה את עיקרי התוכנית אורלי אראל: בתכנית השימור יש מבנים עם שימור מחמיר אבל הם מקבלים את התמריצים למבנה. עדיין ניתן לאפשר מעלית וזאת לאחר שיח עם נציגות הדיירים כמו לסגור חלק מהדברים מאחור ועדיין שהדיירים יכולו להמשיך לגור במבנה.

#### התנגדויות:

אביטל סורקוביץ עו"ד, מיצגת את התנגדות דיירי הופיין 3 ואינשטיין 75: אם ישנה אפשרות לנייד זכויות או לבנות בנין עדיף לנייד. אם הבניין החדש יוקם לא ברור איפה תהיה המדרכה. רח' הופיין הוא רחוב דו צדדי, ובמצב הקיים נכנסים ויוצאים מאותו מקום, ונכנסים מאות רכבים. לפי התוכנית החניה תהיה מסביב הבניין כלומר עדיף לנייד את הזכויות ולא לבנות בנין שיגרום לנזק תנועתו וגם ייצר בעיה של חניה. אורחים שיגיעו איפה יחנו? היום עומדים כשעה לסופרמרקט שבאזור. הדיירים שגרים באינשטיין ובהופיין הם דיירים מבוגרים. כל שעות היום הבנין באינשטיין וגם

בהופיין יהיו מוצלים לא יגיע אליו אור. יהיה אזור תעשייה ולא ברור איפה המשאיות יפרקו את הסחורה ואיך יקיימו מסחר? כמו כן יש צמחיה אשר הסרתה תפגע מאוד באזור. מצוות מתוך מסמך של העיריה כי "הצביון של השכונה הוא ייחודי ויש מתן דגש על המרחב הפתוח ושמירה על אינשטיין כציר מרכזי". אם התוכנית נותנת 2 אלטרנטיבות כאשר אחת האלטרנטיבה שתבחר היא ניווד הזכויות טוב יהיה לנייד לרח' ברט ששם יש אזור מסחרי.

עו"ד אילנה ברזילי: מייצגת את הוועד. בעלי הדירות הסמיכו את הנציגות (אני לא יודעת איזה דיירים) אני דיירת שם. עבדנו עם העיריה ושימרנו את הדירות הקיימות. הדירות גדלו ב 4 מ'. רוב הדירות הם דופלקס אבל יש 7 דירות בקומת קרקע ומבוקשת הרחבה לקרקע זהה לדופלקס. כל 7 דירות הקרקע פרשו והגישו התנגדות. חשוב שכל הדירות יקבלו את אותו הדבר, ובין היתר כל 7 דירות קומת הקרקע הם דירות כפולות ובכדי שיוכלו לקבל את ההרחבה צריך להזיז את הקיר החיצוני הצפוני בכ 50מ' בלבד. בקשנו לאפשר את הזזת הקיר והוא לא פוגע בכניסה ובמעבר. בלי התוספת קשה יהיה להעביר את התוכנית.

אלי יהל: תתייחסו לעמ' 50 לדרפט. בקשנו שהתוכנית תהיה מכח סעיף 23 לתמ"א 38 המשמעות היא בהיטל השבחה. התשובה הייתה כי על בנינים לשימור לא חלה תמ"א 38 והיא לא רלוונטית לתוכנית הזו. בשנת 2005 הבניין הזה לא היה מיועד לשימור. כלומר זכויות התמ"א נתנו ב 2005. יש החלטה של ועדת ערר נגד שאומרת שאם הוועדה המקומית קבעה שהבנין עמד בדרישות התמ"א לענין החיזוק יחול סעיף 13. ב' אלי מקריא את הסעיף המדבר על פטור היטל השבחה. כלומר בנין לשימור יכול לקבל זכויות מכוח תמ"א 38 אם הם זכויות חופפות. אם היינו ממשים את הזכויות על הבנין הזה היינו מקבלים את הפטור אלא מה שאנחנו מבקשים הוא לנייד את הזכויות ולכן לא נקבל אותם. זה ההבדל אם הפרויקט יקרה או לא יקרה מבחינת המשאבים. היה קשה לדיירים לקבל את הרעיון. הטענה שלי אם יסכימו לסעיף הזה הסיכוי שהדיירים יממשו באמצעות ניווד זכויות גדל בצורה משמעותית.

עו"ד אמיר רונן מייצג את גבי ציפמן: איפה שרוצים להקים את המעלית האור והאוויר ייחסם ב 50%. כמו כן התוכנית שמתייחסת לשימור מחמיר - אותן דירות בקומת הקרקע נבנו יותר מאוחר בבנין. התוכנית שמדברת על שימור מחמיר לא מתייחסת לדירות הללו. הדירה של דרורה היא אחת הדירות היחידות שנמצאת בתוכנית המקורית היא אחד הדיירים היחידים. מה שעשו הדיירים הם הוציאו את הכניסה לדירות שלהם החוצה כלפי המבואה שהייתה במסגרת השימור האם מחזירים את הכניסה המקורית. במקור המזווה היה חלון צר ורוצים לבנות חלון אחר ופוגע בפרטיות. במסגרת ההתנגדויות הבאנו דוגמאות אם נמצאים לשימור צריך לעשות שינויים רבים והדבר חוסם אור ואוויר וגם גוזל ממנה את הזכויות. מבוקש שהוועדה תתייחס לטענותינו בהתנגדות שצרפנו.

עו"ד דוד ליפשיץ - מייצג את חנה בראונר- כאשר מדברים על שימור מחמיר יש פגיעה בזכויות קניניות. אם עומדים לפגוע בדיירים השאלה מה עומד מנגד? מראה את הבנין באינשטיין 69 ובהופיין 3 בבמצת. אדר' בר אור אומר שאם שימור לא נעשה בראיה שכונתית כולל אין לו ערך אדריכלי שימורי. בתוכנית 2650 ב' הבנין הזה לא חלק מהרשימה למבנים לשימור. ב 2008 החליטו שהבנין יהיה כדוגמא אבל אנחנו לא חיים במוזיאון וזה הרכוש של הדיירים והם מאבדים זכויות וכנגד משהו שלא יישם את ערכי השימור. היום הבנינים מוקפים בצמחים והתמונות שמועלות כאן הם לא נכונות. הבנין לא ראוי לשימור ומכאן התוכנית סתורה מתוכה. מצד אחד אנחנו משאירים את שנות החמישים ומצד שני עושים בנין חדש. נושא הבטיחות - מה קורה במקרה ויש אזעקה? יצאו עשרות אנשים ירוצו במסדרונות זה לא הגיוני, הדבר הזה מבחינה בטיחותית לא מאושר. יש כאן אפליה, הבנין הזה הוא חלק משכונה שהיא לא כולה נדונה לשימור. אני מצטרף לטענות לגבי היטל השבחה. רונית בלקין: מצטרפת לכל מה שנאמר.

עו"ד רמי פרגן: מייצג 20 בעלי זכויות במבנה. לכתב ההתנגדות צרפנו את יפוי הכח וההתנגדות. אני חוזר על כל טיעוני בכתב ההתנגדות ובחוו"ד של אדריכל בר אור. התמונה שמוצגת היא לא ראלית (משנות ה-50) ולא עדכנית, מציג את הבנינים שבתמונה. ב-19.7.17 היתה החלטת ועדה שבה ביקש הצוות לעדכו את החלטת הוועדה ולשנות את התנאי המחייב של חתימת 75% מהבעלים על כתב ויתור תביעות לירידת ערך ע"פ סעיף 197 בגין התוכנית כתנאי להעברה המסמכים לוועדה מחוזית למתן תוקף. כלומר בכדי להגיע למחוזית צריך הסכמה של 75% מהבעלים לתוכנית + ויתור תביעות ע"פ 197 וכשלא היתה הסכמה הם שינו את התנאי והפכו אותו מתנאי במקומית לתנאי למתן תוקף במחוזית. אבל אין 75% וככלה שאין הסכמה העיריה צפויה לתביעות ע"פ סעיף 197 לחוק. התנאי להעברה למחוזית הוא בטל לא קיים. גם ניווד הזכויות שמוצע אף אחד לא יודע איזה יזם יהיה לאן יעברו הזכויות. ברגע שנתת ניווד כל אדם שינייד את זכויותיו וימכור דירה ברקע יהיה לו חיוב בהיטל להשבחה בלי קשר לאפשרות מימוש ניווד הזכויות. אדריכל אמנון-אור: אמנון נשאל ע"י יו"ר הוועדה האם הבניין ראוי לשימור?

המבנה בהחלט ראוי לשימור במסגרת המתחם כולו של שיקום לדוגמא אי אפשר לדבר על הערכים של המתחם אבל לוקחים רק בנין אחד, כל בנין שם שווה שימור. זה לא הגיוני ללכת למקלט לבנין החדש. בדרך כלל מכריזים על בנין לשימור כשיש תיק תיעוד כאן תיק תיעוד יצא 5 שנים אחרי שהבנין הוכרז לשימור. בשימור לכל בנין יש קריטריונים לניקוד עד שקבלתי את המסמך, הוא היה רשלני ולא מקצועי. לוקחים 51 משפי ועל סמך המסמכים מחליטים על שימור בלי לבדוק את הקריטריונים עד הסוף לגבי שימור מחמיר. היום אני כבר לא יודע לפי מה לעבוד לגבי שימור מחמיר.

#### **מענה הצוות:**

הדס נבו- גולדברשט: התוכנית אינה מכתיבה את הפתרון אם לבנות במגרש או לנייד, הדיירים יבחרו את הפתרון הנכון ביותר. לעניין המעלית במסגרת התוכנית לא הכרענו היכן תמוקם המעלית. יתכן שהדיירים יבחרו רק מעלית אחת, וההכרעה תהיה אך ורק עת הוצאת ההיתר. בקומות הדופלקס תבוצע פתיחה חלקית של המרפסת בחזית אינשטיין ולכן החלופה שקודמה לבקשת נציגות הדיירים היתה להגדיל את שטח הדירה ולקרות את המסדרון. בקומת הקרקע התוכנית מאפשרת סגירה של שתי המרפסות לכן שטח נותר אותו דבר. חשבנו שלא נכון להרחיב את המסדרון בקומת הקרקע, ולכן הוחלט שהוא ישאר כמו שהוא. בבנין המדובר לא בוצעו תוספת ההרחבות. של 28 מ'.

שירה ספוקויני: המתנגדים מהבניינים הסמוכים טוענים שהמבנה החדש המתוכנן יטיל עליהם צל וימנע זרימת אוויר ואור. מזכירה שמדובר רק בחלופה אחת מתוך שתי חלופות בתוכנית. יכול להיות שהחלופה השניה תתממש עם ניוד מלא של הזכויות. ללא התוכנית המצב הנתון במגרש היה מאפשר לקדם תוכנית למימוש את הזכויות במגרש של תוכנית 5000 ואז התוצר היה נפח מלא של 9 קומות עם תוספת משמעותית של יח"ד. אם החלופה הראשונה בתוכנית תתממש היא מציאה פתרון חניה וגם נותנת ודאות תכנונית ביחס לגובה הבניין הקיים והיקף יחידות דיור. אם החלופה השניה תתממש לא יהיה שינוי מהמצב הקיים מבחינת תוספת יחידות דיור ומבחינת פתרון חניה.

אירית ממחלקת התנועה: אי אפשר לתת יותר חניה ולצפות שיהיה פחות עומס בתנועה. בעקרון התפיסה היא להוריד תקני חניה. כל עומסי התנועה השתנו בגלל הרק"ל.

שירה נותנת מענה מהדרפט. ביחס לטענות שהיה ניתן לממש תמ"א 38, התוכנית הוגשה לא במסלול תמ"א, ולכן אין פטור מהשבחה. עם זאת התוכנית מיטיבה עם בעלי הדירות וקובעת להם זכויות לניוד בהיקף רחב מאד, כך שאם ידרשו איזונים כל שהם אלו יעשו בעת מימוש התב"ע. כמו כן בכל חלופה למימוש תמ"א היו נדרשות הסכמות למימוש הפרוייקט וביצוע בעת ובעונה אחת, כך שהתוכנית המוצעת אינה מפלה לרעה מבחינה זו.

לירון רותם: הועדה רשאית לא לאשר זכויות לפי תמא 38 וסוגיות של היטל השבחה ידונו לעת הוצאת היתר עתידי.

דורון ספיר: אין פגיעה כלכלית.

שירה: ממשיכה במענה מתוך הדרפט.

ירמי הופמן: אני מקבל את אמרתו של אדריכל בר-אור לשמר את כל המתחם. נעשה תיק תיעוד מקצועי.

אסף הראל: מה כן זכויות המוקנות?

ליאור שפירא: מי רוצה את התוכנית הזו?

ירמי הופמן: בזמן ההפקדה כל הציבור רצה את השימור.

#### **תגובת המתנגדים**

עו"ד סורקובסקי אביטל: דיירי איינשטיין 75 והופיין 3 רוצים לדעת בירור את האופציות. בנין של 15 דיירים החניה לא מספיקה. לא נכנס אור השמש להופיין. כמו כן 150 מ' מסחר זה סופרמרקט. אלי יהל: נאמר כי הועדה רשאית לא לתת זכויות בניה במסגרת תמ"א 38 זה נכון לגבי אזור, ולא לגבי הניין. אם היום הועדה המקומית תחליט לבטל את התוכנית הועדה צריכה לתת זכויות מכח תמ"א 38 אין אפליה מקומית יכולה אפליה לאזור ויש פסיקה. זה לא תקדים לבנינים לשימור כי בתוכנית 2650 ב' 2005 הם היו הבנינים היו מוכרזים, הבנין הזה לא מוכרז.

חנה בראנר: כל מעלית שתמוקם תפריע לדיירים, ולכן היא גם לא תוקם אם היא תפריע לדיירים. לגבי הבטחון – כשיש אזעקה אני צריכה לרדת מדרגות לצאת למסדרון לרדת 16 מדרגות לשביל ואז למקלט זה כמעט 5 דקות. אם אין אפשרות להחזיר אחורה את הבנין שמאחור אז לנו יש לנו זכויות הרחבה. אז אותנו מפלים לרעה זה הצדק זה? יממש שימור אנחנו נילחם ככל האפשרי ונפעל למען התגמול שמגיע לנו. אדריכל בר אור: כשדיברתי על המתחם כולו - המתחם מורכב מהבנינים ומהשטחים המגוננים ופתוחים, ההצעה שעלתה פה היא פוגעת בשטחים הפתוחים של המתחם הזה ומשמרים בנין ומתעלמים מהשטחים הירוקים. לא ברור למה בשימור מחמיר. ניתנו פה תמריצים לא הגיונים. אל תאשרו את התוכנית.

#### **דיון פנימי:**

ראובן לדיאנסקי: בפרוטוקול מ-2014 ציין ירמי ש-75% מבעלי הבנין בעד השימור ולכן אני ממליץ בסופו של דבר להשאיר את ההחלטה הקודמת.

אסף הראל: הסיבה שלא משמרים יותר היא בגלל 197 לחוק. השימור צריך להיות עם ערך תכנוני אדריכלי. אני לא חושב שהכלכליות תכתיב לנו את השימור. מובן מדוע העיריה מנכ"ל העיריה רוצה כמה שפחות תביעות והסכמה של 75% כדי שהתביעה תהיה קטנה שהכלכליות תכתיב לנו את השימור

חן אריאלי: לא ברור למה ההתעקשות על השימור. דורון ספיר: זהו בנין ייחודי אין בנין כזה בת"א, לכן ההתעקשות לשימור יש לו ערך שימורי גבוה בגלל המבנן. אם היינו מקבלים את העמדה של הסכמת דיירים לא היינו מאשרים את התבע. ציפי ברנד: יש דירוג איכות של שימור הבנינים?

אורלי אראל: הסקר השימורי התחיל לפני הרבה שנים ונעשה בהתחלה במרכז העיר. תוכנית השימור שאושרה וכל התביעות שהוגשו בעקבותיה (אבל למשל ביפו ולב העיר לא הוגשו תביעות), אז אחרי דיון בהנהלת העיריה בואו נעשה בדיקה עצמית נראה איך מגיב בימ"ש והתביעות בגין ירידת הערך והועדה תקדם תוכניות לשימור בשני מובנים. אחד בהסכמת יזמים ושנית מבנים יוצאי דופן שיחנו מה החשיפה שלנו לתביעות 197. כך היתה תוכנית שימור של לשכת המס לדוגמא. לדעתנו יש ערך אדריכלי יוצא דופן לאיינשטיין ולדיירים אין הסכמה ביניהם לכל מה שאנחנו מציעים גם לאחר שעשינו בדיקה כלכלית. ישבנו עם נציגות הדיירים, והדיירים מודעים כולל השמאי אלי יהל שאמר בועדה שהתוכנית היא משביחה ועכשיו אחרי שהתוכנית הופקדה יש מצב שלא צפינו שיהיו כל כך הרבה התנגדויות.

הדס גולדברשט: התקיימו 11 מפגשים עם התושבים. נציגות הדיירים. מיטל להבי: 51% מהבעלים מתנגדים לשימור אז מתוקף מה מקדמים את התוכנית. מי מקדם את ה-49% האחרים.

לירון רותם: שמקדמים תוכנית מבקשים מינימום חתימות הבחינה נעשתה כדי לראות תביעות עתידות. מיטל להבי: שמקדמים תוכנית מבקשים מינימום חתימות. הועדה נכנסה כיזם לתוכנית ומדוע קרן התזמורת הפילהרמונית רשומה כבעלים.

פרנסין דויד: זו הקרן עבור נגני התזמורת.

מיטל להבי: התוכנית הזו מ-2007 הגיעה על בסיס 77-78, 12 שנה זה המון זמן. אם נצא מתוך הנחה שהנחישות היא הערך של השימור צריך להבין את ערך השימור המירקמי. הצוות אומר על הבנין השני בגלל שעשו הרחבות דיוור אז לא נעשה שימור אם לא נעשו הרחבות ולא נסגרו מרפסות הוא גם מקבל פתיחת מרפסות וגם זכויות לדעתי שימור מרקמי הוא יותר חשוב. מדוע אי אפשר לתת שימור רגיל? בנוסף תקן החניה סעיף ג' אומרים שהוא יהיה לפי מה שיהיה נהוג באותה עת, כל הויכוח על חניה הוא תאורטי. לדעתי כל המצוקה של האוניברסיטה ולפנות את איינשטיין ועוד באזור אי אפשר לותר על תקן אחד לחניה, אלו דברים מהותיים. 150 מ' מסחר בתוך פרויקט כזה מאמלל את התושבים, זה בנין של 2 קומות אין לאן לברוח מהארובה מהפטוט של האנשים.

מלי פולישוק: כדי לשכנים שתהיה התוכנית אם המגרש הריק לא ימומש.

אסף הראל: שימור מחמיר צריך להיות מחמיר, ללא כל מיני תוספות.

פרנסין דויד: המתנגדים לא בהכרח מתנגדים לתוכנית בכללותה. אני מניחה שהרוב רוצה את התוכנית עם תיקונים מסויימים ואת הזכויות. לגבי השימור המחמיר יש שיקולים הם שיש נראות לתוכנית הוא בציר הראשי עם האוניברסיטה. ובנוסף כל רוח המקום נשמר ועם מימוש התבע נקבל מרקם איכותי. אופירה יוחנן וולק: איך הם מקבלים בנוסף לתמריצים המשמעותיים ואתם מתפשרים על הנושא של השימור?

ירמי הופמן: אם זה היה תלוי בנו, האפשרות לסגור את הפרוזדור מאחור פוגעת בחזית המבנה. במציאות זה בלתי אפשרי. כל ההקלות ניתנו כדי להגיע לבנין שיהיה מורשת.

אופירה: באיזה מחיר אנחנו מוכנים להחזיר את הבנין לקדמותו? אין לך 50% חתימות.

ירמי הופמן: כולם רוצים את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: אז אתה בעד להשאיר 75% חתימות ואם התוכנית כל כך טובה הם יגיעו לחתום.

דורון ספיר: התושבים לא יודעים מה יש להם ביד.

ההקלטה הופסקה להתייעצות

אסף הראל: הצעתי לקדם את התוכנית ללא חלופות ועם שימור מחמיר ב 100% ללא שום הקלה

במבנהגבלות מחמירות וללא הקמת מבנה נוסף.

אורלי אראל: השאלה האם כל הזכויות ינוידו בסופו של דבר זו החלטה של המחוזית. מזכירה כי התוכנית היא בסמכות ועדה מחוזית.

מאיה נורי: לי זה מפריע שאדם עם מוגבלות שלא יספיק לרדת במדרגות כשיש מצב חירום כי אין מעלית.

דורון ספיר: ממליץ לוועדה המחוזית לאשר את התוכנית בכפוף לחתימת 51% חתימות.

הצעה של אסף: להתעלם מענין האחוזים של הסכמות הדיירים, קביעת המבנה לשימור מחמירללא תוספות למבנה בחזית וניוד הזכויות מחוץ המגרש.

בעד: אסף הראל

נגד : ראובן דורון אופירה ליאור דורון ומאיה דורון ספיר : מה שחשוב אם הפרויקט ישים או לא. התוכנית הזו היא לא רק ניווד זכויות היא גם בינוי והיא לא דומה לשום פרויקט בתוכנית השימור. אורלי אראל : בגלל השינוי בקרב בעלי הדירות ביחס לתוכנית שלא היינו מודעים לשינוי, והופתענו מהיקף ההתנגדויות אני מבקשת להיפגש עם התושבים ולהבין על מה חוסר ההסכמות ונחזור לוועדה ונדווח לכם. ליאור שפירא : אני בעד ההצעה של אסף. הצעה של אסף ודורון : הבנין יוכרז לשימור בהגבלות מחמירות. בהתאם לחו"ד צוות השימור יועגנו בתב"ע ופתרון מיקלוט. סך כל הזכויות יניידו בהתאם למנגנון תוכנית השימור ולא תהיה בניה נוספת במגרש. ירמי : נפגש עם הדיירים ונציג את זה לוועדה אורלי : מדובר בהמלצה שלנו לוועדה המחוזית אסף : מח השימור תשאף ותפעל לשמר את כל הקומפלקס

#### **הצבעה:**

הצעה א' ההצעה של אסף ודורון : לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחוות דעת הצוות. הבנין יוכרז לשימור מחמיר באופן גורף וללא תוספות, שיאפשר שינויים המינוריים כדוגמת מעלית. על פי חוות דעת צוות השימור. סך כל הזכויות יניידו בהתאם למנגנון תוכנית השימור ולא תהיה בניה נוספת במגרש. הצעה ב' : (ראובן לדיאנסקי) : כמו הצעה א ובנוסף, לא לבטל את תנאי מספר 1 בחוות דעת הצוות ולדרוש ויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התוכנית כמפורט.

בעד הצעה א : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל

בעד הצעה ב : ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.

נמנעת : מאיה נורי

#### **בישיבתה מספר 0012-19' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם לחוות דעת הצוות לעיל ובתנאים הבאים :

1. לבטל סעיף בהחלטת הוועדה המקומית הקובע כי "תנאי להפקדת התוכנית יהיה מתן התחייבות לויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התוכנית ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחו"ק התו"ב לשלב מתן תוקף".
2. לקבל את ההתנגדות לנושא חו"ד אגרונום לכריתת העצים ולדרוש תנאי להגשת בקשה להיתר-הגשת חו"ד אגרונום עדכנית ונספח עצים עדכני לנושא העצים ולדחות את יתר ההתנגדויות.
3. הבנין יוכרז לשימור מחמיר. סך כל יתרת הזכויות יניידו בהתאם למנגנון תוכנית השימור, ולא תהיה בניה נוספת במגרש וללא תוספות בינוי בחזית הצפונית. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים האמורים לעיל ובחו"ד צוות.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא