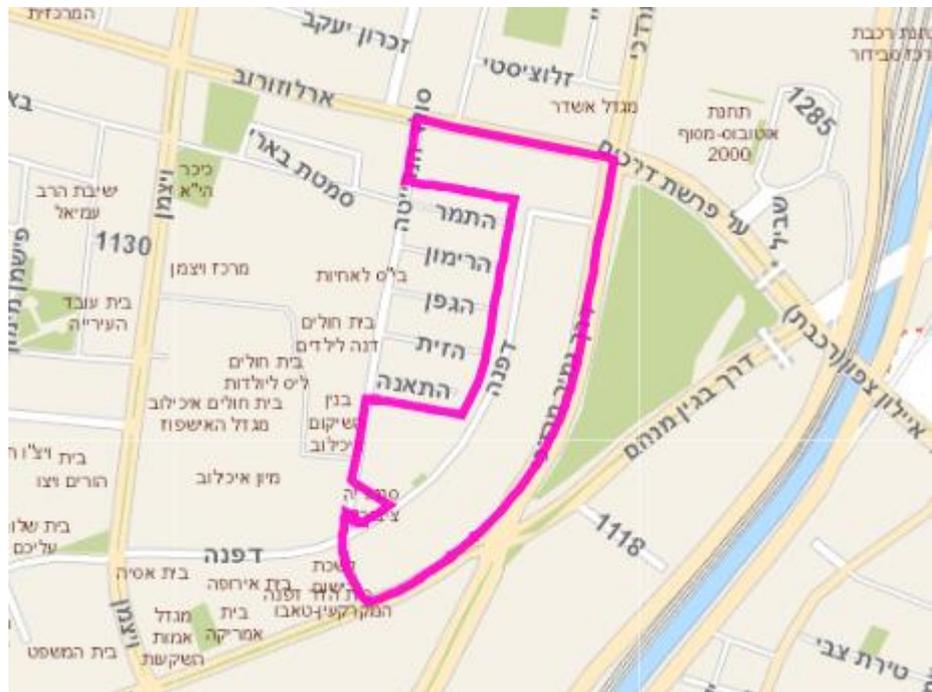


התוכן	מס' החלטה
507-0699801 תא/מק/4885 - דפנה ארלוזורוב - קו בנין לרחוב נמיר דיון בהתנגדויות	04/12/2019 19-0020 - 4

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו



מיקום:

התוכנית ממוקמת במתחם הרחובות ארלוזורוב מצפון, דרך נמיר ממזרח ומדרום, דפנה והנרייטה סולד ממערב.

גושים וחלקות בתכנית: -

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק מהגוש	219-239, 62, 59	16,31,55,65,67,71,77,82,87,89
			243,249,392,387,393,395	91,95,98,101,216,247,248

שטח התכנית: כ-80 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

מגיש התוכנית: ועדה המקומית עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל: 21 מבני שיכון בגובה 4 קומות

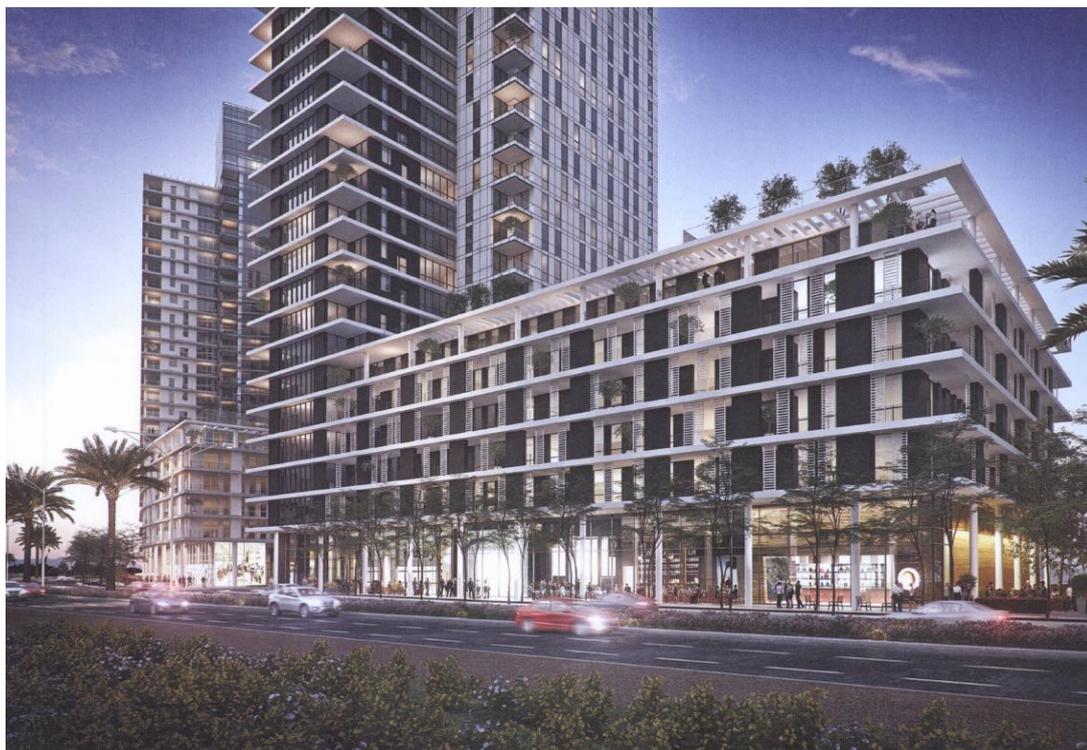
מצב תכנוני קיים: -

תא/3885 -- תוכנית לפינוי בינוי בשטח של כ-80 דונם, אשר קודמה וקיבלה תוקף ביוני 2015. התוכנית קובעת את הריסתם של 21 מבני רכבת והפיכתם ל-6 מתחמי מגורים בהם בינוי משולב של בניה מרקמית ומגדלית עם חזית מסחרית לרחוב נמיר. קו הבניין למגדלים כלפי רחוב נמיר- 5 מ'. קו בנין לבניה מרקמית 0- וכולל חזית מסחרית וקולונדה.

תעא/3885 - תכנית העיצוב האדריכלי קובעת הנחיות עיצוב ופיתוח קובעת בין היתר כי חמשת המגדלים לאורך נמיר (לא כולל המגדל הפינתי עם ארלוזורוב) מחולקים עיצובית ל-2 מסות – האחת פונה לרחוב נמיר והשניה פונה לרחוב דפנה במטרה ליצור מופע בנייני פחות מסיבי. כמו כן חזית המגדל הפונה לרחוב נמיר מעוצבת ברצף עם המבנה המרקמי בקו בניין אפס.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת תכנית זו הינה התאמת קווי הבניין למגדלים לתכנית העיצוב והפיתוח המאושרת ללא שינוי יתר הוראות התכנית התקפה קו הבניין למגדלים יהיה ברצף עם המבנה המרקמי לרבות ההוראות לקולונדה המסומנת בזיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'.



מתוך חוברת תכנית עיצוב ופיתוח דפנה ארלוזורוב תעא/3885

פירוט יעדים/שימושים: ללא שינוי מהתכנית תקפה תא 3885.

יח"ד: ללא שינוי מתכנית תקפה תא 3885.

נתונים נפחיים: ללא שינוי מהתכנית התקפה תא 3885 למעט קו הבניין למגדלים כאמור לעיל.

קווי בניין:

במגרשים 506-502, קווי הבניין לדרך נמיר יהיו כדלקמן:

קו הבניין יהיה 0.

לקולונדה בקומת הקרקע קו הבניין יהיה 4 מ' מגבול המגרש.

יתר קווי הבניין ללא שינוי.

טבלת השוואה: לר.

זכויות בניה: ללא שינוי מתוכנית תא/3885

זמן ביצוע: ללא שינוי מתוכנית תא/3885

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0699801	שם התכנית שינוי לתא/3885 - שינוי קו בניין לרחוב נמיר במתחם דפנה ארלוזורוב	מגיש התכנית ועדה מקומית עיריית ת"א	עורך התכנית אבנר ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מיסוד התכנית והמוסמך להפקתה			
<input type="checkbox"/> 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			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות מקומית	תאור כללי של התוכנית המוצעת
	62 א. סעיף קטן (א) (4)	לדוגמא: מטרת תכנית זו הינה שינוי קווי הבניין למגדלים כדי שיקבעו בתכנית התקפת וזאת על אף שינוי יתכחחוראות ושטחי הבנייה התקפים הממשיכים לחול
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר החוקללית תא/5000, כמפורט להלן		
שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(1)		
	(2) - תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, והואם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62 א (א) למעט: (4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף קטן (א) (4)	מהות הסעיף	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	התכנית משנה את קו הבניין למגדלים לכיוון רחוב נמיר וללא שינוי בקו הבניין הכללי של תבנית בכל תא שטח	

תצהיר ותמימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנכס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תתימה	תאריך
עודד גמולי, אדרי	014849517	הפ	10.4.2019
מחנכס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9	ה	20.3.2019

2017 | בריגס | ח

העתיקים
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
מומלץ להפקיד את התכנית.

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

בישיבתה מספר 0007-19ב' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: מטרת התוכנית היא תיקון קו בנין קדמי לבניה המגדלית הפונה לרחוב נמיר והאחדתו עם הבניה המרקמית, ללא שינוי בזכויות הבניה ובהתאמה לתכנית העיצוב והפיתוח המאושרת. מציגה את התוכנית.

הועדה החליטה:

לאשר את הפקדת התוכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק,
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:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/08/2019	הארץ
08/08/2019	ישראל היום
08/08/2019	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב מרשל לואי 37 תל אביב - יפו 6200015

בת שבע שגיב שושן

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית הוגשה מכח סעיף 62א(ד) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 המאפשר לוועדה המקומית לקבוע בתכנית את העניינים המפורטים בין היתר בסעיף 62א(א)(4) על אף האמור בתכנית הכוללנית. סעיף קטן (4) קובע כי בסמכותה של ועדה מקומית לקבוע קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית. התכנית אינה סותרת את תמ"מ 5 והוראה בדבר רצועה של 100 מ' מתייחסת לדרך עורקית מטרופולינית מתוכננת שאינה קיימת בפועל. אין חולק שאין זה המקרה של רחוב נמיר.</p>	<p>התנגדות אדר' שבי שגיב, רחוב לואי מרשל 37 ת"א עו"ד שרון גרשוני, קרליבך 12 ת"א</p> <p>1. העדר סמכות לוועדה המקומית לשנות קו בנין קדמי היות ורחוב נמיר מהווה דרך רב עירונית הכפופה להוראות תכנית המתאר תא/5000 ולהוראות תמ"מ 5 אשר קובעת כי בדרך עורקית מטרופולינית שאינה קיימת בפועל נידרש לסמן רצועת תכנון של 100 מ' וכי כל שינוי בעניינה הינו בסמכות הוועדה המחוזית.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>2. השוואה אינה רלוונטית: תכנית דפנה ארלזורוב הינה מרחב תכנון להתחדשות עירונית הכולל 21 מבנים ואילו הדוגמאות שהובאו הינן תכניות בקנה מידה עירוני אחר ונתונים שונים. התכנית המאושרת כוללת הוראות הפקעות לטובת הרחבת מדרכות, יצירת דופן רחוב פעילה כלפי רחוב נמיר, שצ"פים, זיקות הנאה ושדרה ברחוב דפנה להבטחת איכות חיי המשתמשים והתכנית שבנדון אינה משנה זאת.</p>	<p>2. השוואה לתכניות אחרות בסביבה מראה אפלייה של מתחם דפנה ארלזורוב בכל הנוגע לאיכות חיי המשתמשים. (הובאו דוגמאות-שדרת הקרייה, קרן קרייה מתחם 2000, מידטאון)</p>
לקבל את ההתנגדות בחלקה	<p>3. הבינוי המגדלי הכולל חלוקת מסת המגדלים ל-2 אגפים המופיע בתכנית העיצוב המאושרת כולל קו בניין אפס בחלקו המזרחי של המגדל. מטרתה של תכנית זו היא להתאים את קו הבניין לבינוי זה. יחד עם זאת להוראות התכנית תתווסף הוראה כדלקמן: קו הבניין למגדלים יהיה אפס באגף הפונה לרחוב נמיר, ו-5 לאורך יתרת החזית הפונה לרחוב דפנה.</p>	<p>3. תכנית 4885 סותרת את הוראות תכנית העיצוב והפיתוח המאושרת אשר קובעת כי קווי הבניין יהיו עפ"י התכנית המאושרת.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>הקורות האופקיות הינן שפה עיצובית הנוגעת לחזיתות הבניין ואינה קשורה לחלוקת המסה במגדל.</p>	<p>4. קורות אופקיות תורמות לרצף העיצובי נקבע בתכנית העיצוב ע"י ואין מקום לקביעת קו בניין אפס.</p>

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>5. תכנית דפנה ארלזורוב המאושרת כללה הקצאות קרקע היקפיות לטובת הרחבת דרכים, בין היתר לטובת יצירת מדרכות ראויות. בחזית הפונה לרחוב נמיר התכנית כוללת חזית מסחרית ומדרכה רחבה ורציפה ברוחב של כ-11 מ' מתוך תפיסת תכנון כולת לרחוב נמיר כרחוב עירוני פעיל בהתאם לתכנית המתאר הקובעת את רחוב נמיר כרחוב עירוני מעורב שימושים. לעומת זאת המצב הקיים בפועל הינו פרי תפיסת תכנון קודמת לפיה הבניינים אינם פונים לרחוב ומפנים כלפיו קיר תמך. הקצאת הקרקע שנעשתה בתכנית המאושרת היתה לטובת מדרכות נטיעות ושבילי אופניים מתוך התפיסה התכנונית כאמור לעיל לפיכך הטענה שהתכנית המאושרת תא/ 3885 הרעה את מצב הדירות בשל זיהום האויר שגויה מיסודה. תכנית תא/ 4885 מצמצמת את קו הבניין באגף המזרחי של המגדל, אך זאת ללא שינוי ברוחב המדרכות העומד על 11 מ'. הקטנת קו הבניין אינה מהווה פגיעה באיכות החיים נהפוך הוא: חלוקת המבנה ל-2 אגפים מאפשרת תכנון דירות טוב יותר הכולל הגדלת מס' כיווני אויר, תאורה טבעית ופתיחה לנוף וכן תחושת פרטיות גבוהה יותר הנובעת מחלוקת המגדל ל-2 אגפים. כמו כן מתאפשר צימצום המסה והדגשת טמירות המגדל כלפי רחובות נמיר ודפנה.</p>	<p>5. הקטנת קו הבניין מהווה פגיעה באיכות החיים של המתנגדים ובעלי הזכויות בשל זיהום האויר שיגדל לאור העומס התחבורתי הצפוי וזאת לאחר שמצבם הורע כבר מתוקף תכנית 3885, לפיה קו הבניין צומצם מ-9 ל-5. השינוי נעשה מתוך רצון יזמי ל-6 יח"ד בקומה</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית אינה מנוגדת למטרות תכנית הראשית מאחר שעניינה הוא שינוי מקומי בבינוי ואילו מטרות התכנית כוללות נושאים עקרוניים כגון- הגדלת מצאי יח"ד, קביעת שטחים פתוחים ושטחי ציבור בנויים, הסדרת מערך הדרכים, יצירת דופן בניה ופעילה לרחוב נמיר וארלזורוב וקביעת יח"ד להשכרה.</p>	<p>5. התכנית מנוגדת למטרות התכנית הראשית</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ההנמקה להכנת תכנית זו לשינוי בקו הבניין נובעת בראש ובראשונה מהחלטה תכנונית ועיצובית אשר הוועדה המקומית השתכנעה בנחיצותה. יש לציין כי התכנית המופקדת כללה 40 קומות ולעת אישורה הונמך הבינוי ל-25 קומות, מה שיצר מבנה מאסיבי, הכולל 6 יח"ד קומה. בעת הכנת תכנית העיצוב</p>	<p>6. לתכנית עיצוב אדריכלי אין מעמד סטטוטורי בהנמקה לשינוי קו בניין</p>

	<p>אשר מטבע הדברים מפרטת את הבינוי נמצא שעל מנת להטיב את תכנון הדירות ולמתן את המסה הבנויה נידרש לחלק את המגדל ל-2 מסות, כאשר חלקו מתלכד עם מבנה המסד בקו בנין אפס וחלקו ייבנה בנסיגה. באופן זה, מתקבל תכנון טוב יותר הן עבור יח"ד בכל הנוגע להגדלת כיווני מס' האויר, תאורה טבעית ופתחים לנוף והן ביחס למופע הבניין כלפי הרחוב לרבות צמצום רחב החזית.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>השינוי המוצע בתכנית זו אינו מותנה בהסכמת בעלי הדירות. הוועדה המקומית החליטה על הכנת התכנית מתוך הצורך בשיפור התכנון הן של המופע האדריכלי של הבנין והצורך בחלוקת מסת הבניה והן לטובת יחידות הדיור (ביניהם דירות התמורה) מבחינת כיווני אויר, תאורה טבעית ופתיחה לנוף. הזכות להגיש התנגדות באה לידי ביטוי בהגשת התנגדות לתכנית זו. יציין כי ההתנגדות לוותה ב-9 תצהירים בלבד והמתנגדת אינה מייצגת את ציבור בעלי הזכויות במתחם דפנה ארלוזורוב.</p>	<p>7. השינוי נעשה ללא שיתוף המתנגדים ומותנה בהסכמתם. בעלי הזכויות תמכו בהצעת היזם עפ"י תכנית המבוססת על תכנית העיצוב האדריכלי המאושרת ולא נכלל הסבר בדבר שינוי קו הבניין למגדל, ולפיכך לא ניתנה להם הזכות להתנגד לכך. העירייה אינה יכלה להתנער מאחריות או לתמוך ביזם כיוון שבעלי הזכויות פעלו עפ"י עיקרון ההסתמכות.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>מדובר בטענה ביחס לתכנית מאושרת תא/3885 והיא אינה רלוונטית לתכנית זו. למען הסר ספק יציין כי המלצות הוועדה המקומית מובאות בפני הוועדה המחוזית כחלק מההליכים הקבועים בהתנהלות הוועדה המקומית מול הוועדה המחוזית בדיונים בהתנגדויות. ההמלצה לא התקבלה ע"י הוועדה המחוזית, המהווה גורם התכנון המוסמך בתכנית תא/3885. החלטת הוועדה המחוזית למתן תוקף דווחה לוועדה המקומית. לגבי התנהלות הוועדה המחוזית- לא ניתן לענות לטענות אלה. יש לציין כי עד כה לא הועלו טענות מסוג זה והנושא עולה לראשונה במסגרת התנגדות לתכנית זו.</p>	<p>8. בעת הדיון בהתנגדויות בתכנית 3885 תא/ שהתקיים בוועדה המקומית הומלץ להגביה את המגדלים ל-35 קומות והדבר לא הובא לידיעת הוועדה המחוזית. בנוסף, קיימים מחדלים מינהליים אשר ביחס לאישור תכנית תא/3885</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>הוראות התכנית המאושרת קובעות כי מס' הקומות לא יעלה על 25 מעל קומת קרקע וקומה עליונה טכנית. עורכי הבקשות לא הגישו בקשה להקלה במס' הקומות.</p>	<p>9. הקטנת תכנית הקומה הטיפוסית מייטרת את הצורך בתכנית המוצעת- עפ"י התכנית הראשית גובה המגדל</p>

		הינו 106 מ' ממפלס הכניסה מה שמאפשר להוסיף 3-4 קומות בהקלה וכך להקטין את מס' הדירות בקומה מ-6 ל-5-4.
לדחות את ההתנגדות	הנושא תואם כבר לעת אישור התכנית הראשית אשר קבעה קו בניין אפס כלפי רחוב כלפי נמיר בבינוי המרקמי. תכנית זו מאפשרת קו בניין זה גם לבניה המגדלית.	10. קיים סיכון הנדסי ה נובע מסמכות התכנית לקו האדום של הרכבת הקלה
לדחות את ההתנגדות	מדובר בהצעה בלתי ריאלית הכוללת את הסטת רחוב נמיר מזרחה, והצמדת פארק וולבלסקי למגרשי התכנית. ההצעה קיבלה מענה שלילי מיו"ר הוועדה לאחר שהוצגה ע"י המתנגדת ונידחתה על ידו במכתב מתאריך 19.8.4. כעת מצורפת ההצעה להסטת הרחוב בשנית, והפעם כפיצוי לתכנית המופקדת. ההצעה אינה תואמת בשום הבט לתכנון העירוני הכולל בין היתר שמירה וחיזוק רשת הרחובות העירונית לרבות רחובות ראשיים, ואינה ראלית ביחס למערך התשתיות הקיים ומערך התנועה הקיים והעתידי.	11. הרחקת דרך נמיר ב-50 מ' כפיצוי לתכנון המוצע בתכנית זו
לדחות את ההתנגדות	לא רלוונטי	12. טענות בנושא נתונים המופיעים בבקשות להיתרי בניה

חו"ד צוות:

לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. קו הבניין למגדלים יהיה אפס באגף הפונה לרחוב נמיר, ו-5 לאורך יתרת החזית הפונה לרחוב דפנה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19'ב' מיום 04/12/2019 תיאור

הדיון :

דיון בהתנגדויות:

עו"ד שרון גרשוני- ב"כ המתנגדים: אנו רוצים לשכנע אתכם כי אין צורך בתוכנית תא 4885 ויש לדחותה.

הרשות המקומית והיזם מתעלמים יחד ממעמדם של בעלי הזכויות כולם כל שכן מהגדרת התוכנית ומטרתה בשנת 2006 שהיתה לרווחת איכות החיים של בעלי הזכויות, ומתעלמים מרצונם של בעלי הזכויות. אדריכל הרשות המקומית הוא גם אדריכל היזם והדבר חמור. הגדרת התוכנית היתה והינה להטיב ולשפר את איכות חיי בעלי הזכויות במתחם ובוודאי לא לגזול את הקרקע ולעשות בה כרצון היזם / הרשות. אם תתקבל תוכנית תא 4885, שכפי שיוכחו המתנגדים שאין בה צורך, עלול הדבר לגרום לפגיעה נוספת באמון בין בעלי הזכויות והרשות ובין בעלי הזכויות והיזם ולהרחיק את מועד מימוש הפרויקט. קו בניין 0 לא מיטיב עם בעלי הזכויות בשום אופן, ואינו נחוץ לצורך יישום תוכנית תא 3885.

דרך נמיר היא דרך ולא רחוב ולכן דרך ראשית הכלולה בתמ"מ 5 לכן התכנית היא בסמכות הוועדה המחוזית ולא בסמכות הוועדה המקומית. כך היא גם מוגדרת בתכנית המתאר 5000 "דרך עורקית רב עירונית מטרופולינית", מהירות הנסיעה המותרת בה הינה 60 קמ"ש, שזו מהירות הגבוהה מהמהירות ברחובות הערים. ולפיכך אין לוועדה המקומית הסמכות לדון בתכנית.

תוכנית קו 0 מנוגד למדיניות הרשות לגבי פרויקטים דומים בסמיכות לאורך נמיר הקונספט בתכנון מתחם דפנה ארלוזורוב נשען בשעתו על קונספט התכנון הנכון של מתחמים סמוכים. במהלך השנים הישענות זו התמוססה כך שבמקום, אותם 40 מטר חוצצים בין דרך נמיר למתחם תל אביב 2000, הגענו אם תאושר 4885 לקו 0 לכוון דרך נמיר. על כן נשאלות השאלות הבאות: אם קו 0 כ"כ טוב, אז למה רק בתחום "דפנה ארלוזורוב"?

ואם שדרה כ"כ טוב, אז למה הרשות רוצה ליצור קו אפס ולא להשוות אותנו לפרוייקטים דומים. מפנה את הוועדה לחוברות שחולקות ולמצגת נספח בינוי 5000 שהמספרים רחוקים מאפס ומהמתחם שלנו הוא היחיד שאתם רוצים להעביר לקו אפס.

תכנית תא/4885 סותרת את הוראות תכנית העצוב והפתוח סטיה ניכרת. קו בנין 0 הינו בניגוד גמור להחלטות הרשות המקומית מיום 03.05.2017: בפרוטוקול התוכנית עיצוב אדריכלית הוחלט כי "קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית הראשית". (דהיינו: תא/3885) מדברת על קו בנין 5 מטר ולא (0). לצורך הנמקת תא/4885 צוטט באופן שגוי כאילו בדיון העיצוב האדריכלי נקבע כי חזית המגדל הפונה לרחוב נמיר צריכה להיות מאוחדת עם המבנה המרקמי בקו בניין 0. אין רלוונטיות לנימוק סטייה ניכרת כי סטייה ניכרת מתייחסת לרב הבניינים הבנויים (בלשון הוזה ועבר), על כן קו הבנין הינו 9 מטר לכיוון דרך נמיר, שכן "רוב הבניינים בקטע הרחוב" מצומת נמיר לארלוזורוב הינם בקו בנין 9 מטר לכוון דרך נמיר לא אפס. נניח שהמחוקק התכוון לבניינים מתוכננים שייבנו בעתיד הרי ש: במגרשים 506-501 - סך הכל 6 מגרשים - קו הבנין יהיה 5 מטר. במגרשים 506-502, סך הכל 5 מגרשים כמספר המרקמי. רוב 6 מתוך 11 הבניינים המתוכננים באותו קטע רחוב הינם בקו בנין 5 מטר ולא (0).

נימוק רביעי קורות אופקיות תורמות לרצף העיצוב בתכנית העיצוב בפרוטוקול תוכנית העיצוב האדריכלית הגדירה למגרשים 502-506 הוראות נפחיות ועיצוביות לייצר רצף עיצובי בין שתי המסות בכל מגרש, בין הבניה המרקמית למגדל, ע"י קורות אופקיות החלטת הוועדה כבר פתרה בעת הדיון בתכנית עיצוב אדריכלית בשנת 2017 את אופן הקשר בין 2 המסות (המבנה המרקמי והמגדל): על ידי קורות אופקיות ובתאום עם אדריכל העיר.

על כן לא ברור מדוע התעוררה הוועדה וייצרה תוכנית תא 4885 בטענה שהיא היא הפיתרון ליצירת הקשר בין המבנה המרקמי והמגדל.

נימוק חמישי הקטנת קו בנין מהווה פגיעה באיכות החיים - מסקרים באתר עיריית ת"א עולה כי עוצמות זיהום האוויר והרעשים האקוסטיים על דרך נמיר גבוהים מהממוצע מהמקובל והנדרש. על כן לא ברור מדוע הרשות המקומית מדמינת חיים אורבניים שוקקים לאורך ציר תנועה ראשי, מרעיש ומזהם כמו דרך נמיר. ולא מפרידה את תנועת הולכי רגל מהציר המזהם. תנועת כלי הרכב מנועה לעצור בדרך נמיר בשל איסור מסחר לאורך דרך נמיר.

נימוק שישי תכנית 4885 מנוגדת למטרות התכנית הראשית. הרשות הגדירה את התכנית ובקשו את תמיכת בעלי הדירות, וזאת כדי "להיטיב עם בעלי הזכויות ולשפר את איכות חייהם" באמצעות חתימתם על טופס תמיכה תוך אמונה והסתמכות כי כך יהיה. מטרת התוכנית שונתה והוגדרה ב2015 "מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת של "פינוי ובינוי", לחיזוק מערך המגורים והגדלת מס. יח"ד באזור". על בעלי הזכויות נכפתה הפקעה משמעותית בשיעור 40% הגדלת צפיפות יח"ד לכדי פי 6, הן במספר יח"ד לקומה.

אכן, הוראות התוכנית תא/3885 באשר לקומות המגדל הינן ל 25 קומות אך התכנית הראשית מאפשרת בניה לגובה של 108 מטר ממפלס הכניסה. לדוגמא, במתחם מימוש 2 על פי בקשת היזם הוגשה תכנית כשגובה המגדל 89.2 מטר עבור 25 קומות מגורים, מכאן, שנתרו כ 18.8 מטר גובה

למימוש מלוא פוטנציאל גובה המגדל (לכדי כ 30 קומות), דבר השומט את הצורך בצפוף עד כדי 6 יח"ד בקומה, ומייתר את הצורך בשתי מסות ומאפשר מסה אחת של 4-5 יח"ד בקומה, שמתאים להגדלת כווני האוויר, תאורה טבעית ופתחים לנוף. יש לדחות את תא 4885 אין לה כל רלוונטיות אני מבקשת להוסיף את עוד 3 נימוקים שכתבתי.

ליאור שפירא: יש לנו את החומר המוגש בפנינו. גילה גינסברג: נותנת מענה להתנגדות מתוך הדרפט. הנושאים האלה נקבעו בתוכנית הראשית המאושרת.

הראלה אברהם אוזן: הטענה של סטיה ניכרת לגבי קו הבנין הקדמי לא קשורה לתכנית שכן, בתוכנית יש יכולת לקבוע קווי בנין חדשים. את מתייחסת לבקשה להיתר שהוגשה שכללה הקלה בקו בנין קדמי לקו בנין אפס. הוגש על החלטת הועדה המקומית ערר וזה יידון בועדת ערר. עו"ד שרון גרשוני: הנימוק היה שיש המלצה גם לפי סטיה ניכרת.

הראלה אברהם אוזן: כל הסוגיה שקשורה לגבי סטיה ניכרת נוגעת לבקשה להיתר ולא לתכנית. עו"ד שרון גרשוני: אין מחלקות ואין סיבה לא לנצל את מלוא הפוטנציאל של 3885 ואין מניעה להגיע 30 קומות באותה תוכנית ראשית. תוכנית העיצוב אדריכלית לא תואמת את התוכנית הראשית. לגבי ההמלצה שהיתה לגבי 35 קומות שהסתירו אותה.

דין פנימי:

ראובן לדיאנסקי: בתוכנית אין סעיף שלא יהיו בריכות. מיטל להבי: מדובר בתב"ע מאושרת שבה משנים קו בנין במקום 5 אפס ואילו ההתנגדויות שהוגשו פה הוגשה גם על גובה.

גילה גינסברג: המתנגדת השתמשה בכל הנימוקים האפשריים לטובת נושא קו הבנין. אורלי אראל: הבינוי המרקמי הוא בקו בנין אפס לרחוב, במבט של הולך רגל קו הבנין אפס כבר קיים והכוונה ליצור חזית אחידה.

גילה גינסברג: קו בנין אפס פירושו שהבנין עומד במקומו ו-9 מ' הכלולים כיום בחצר עם קיר תומך כלפי נמיר שאף אחד לא נמצא בו הופכים למדרכה וגם רחוב נמיר הופך לרחוב עם חזית מסחרית. המרווח לא שונה, היעודים השתנו.

מיטל להבי: יש 3 מ' מדרכה קיימת ואז 11 מ' מדרכה, האם הקולונדה נמצאת בתחום זה, והיא קולונדה במפלס הקרקע ולא מוגבהת? גילה גינסברג: כן במפלס הקרקע.

מיטל להבי: אם יש מסחר בדרך נמיר אז היכן מתבצעת ההורדה והעלאה הפריקה והטעינה היכן יתבצעו? שמשאירים קו בנין 5 אפשר להשאיר מפרץ.

אורלי אראל: הבניה המרקמית היא בקו בנין אפס בין אם תאשרו או לא תאשרו את התוכנית. הדבר היחידי שכל הבניה המרקמית והמגדל במקום ליצור מרחק מעל הבניה המרקמית שישוג 5 מ' הוא השתלב ויהיה באותו קו בנין של הבניה המרקמית, גילה: בדומה לרחובות עירוניים דומים רואים בנמיר רחוב עירוני ויש כאן חזון.

מיטל להבי: איך ישמרו האצבעות הירוקות? אורלי אראל: זו תוכנית ראשית בתוקף.

מיטל להבי: כלומר האצבעות הירוקות הם שצ"פ. אסף הראל: מה הרציונל של הקו שנסוג? האם אחידות של החזית התמירות לא מייצרת אפקט של חומה? מה האינטרס להביא את הקו קדימה?

אורלי אראל: יש כאן סוג של מבנה והדופן שצריכים להיות באותו מישור. לריסה קאופמן: כי זה יוצר רציפות של חזית

אסף הראל: הבנין האחורי היה יכול לזוז ימינה והשני יהיה בקו שלו זה אפשרי? גילה גינסברג: המימד בין רח' דפנה לנמיר הוא מימד לחוץ. כי יש על דפנה הקצאה לשצ"פ לשדרה

וכלפי נמיר הפקעה לטובת המדרכות כך שלא ניתן להסיט את המגדל אסף הראל: אם המטרה לאחד את החזית ונובע מסיבה עיצובית הוא לא בהכרח יותר טוב.

אורלי: הדין הזה נעשה בועדה במסגרת תכנית העיצוב והתאשר. אבל כאשר החל תהליך היתר בניה ראו שיש חוסר התאמה בין תוכנית העיצוב שאושרה לבין התוכנית הראשית ולכן מתקנים זאת במסגרת תכנית זו.

מלי פולישוק: למה תוכנית הזו יותר טובה מהקודמת? אורלי אראל: השלב של תוכנית העיצוב מפרט את מה שהתוכנית הראשית אומרת ואנחנו חושבים שהיא מתאימה.

מלי פולישוק: מבחינת זיהום אויר כל מטר שמתרחקים מהכביש הכל כך מזהם אורלי אראל: כל נושא התחבורה בעתיד עובר שינוי ונושא הזיהום ירד. כל הבינוי המרקמי שיש להם מסת בניה, להם לא יהיה זיהום אויר?

אסף הראל: הבניה המרקמית וההאחדה עם המגדל מחליש את קו הרחוב. גילה גינסברג: נקודת המוצא היתה פירוק מסת המגדלים לטובת מופע טמיר לרחובות ושיפור התכנון הפנימי, וזה יצר האחדה עם הבינוי המרקמי שהשתלב עם העיצוב הכללי.

הצבעה בעד/נגד התוכנית

בעד : ליאור שפירא. ציפי ברנד, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, רועי אלקבץ, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק
נגד : אסף הראל

הועדה מחליטה :

לדחות את מרבית הטענות המובאות בהתנגדות כמפורט בחו"ד מה"ע ולאשר את התוכנית בכפוף לכך שלהוראות התוכנית תתווסף ההוראה הבאה : קו הבנין למגדלים יהיה אפס באגף הפונה לרחוב נמיר, ו-5 מ' לאורך יתרת החזית הפונה לרחוב דפנה.

משתתפים : ליאור שפירא. ציפי ברנד, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אסף אראל, רועי אלקבץ, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק

בישיבתה מספר 0020-19'ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

לדחות את מרבית הטענות המובאות בהתנגדות כמפורט בחו"ד מה"ע ולאשר את התוכנית בכפוף לכך שלהוראות התוכנית תתווסף ההוראה הבאה : קו הבנין למגדלים יהיה אפס באגף הפונה לרחוב נמיר, ו-5 מ' לאורך יתרת החזית הפונה לרחוב דפנה.

משתתפים : ליאור שפירא. ציפי ברנד, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אסף אראל, רועי אלקבץ, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק