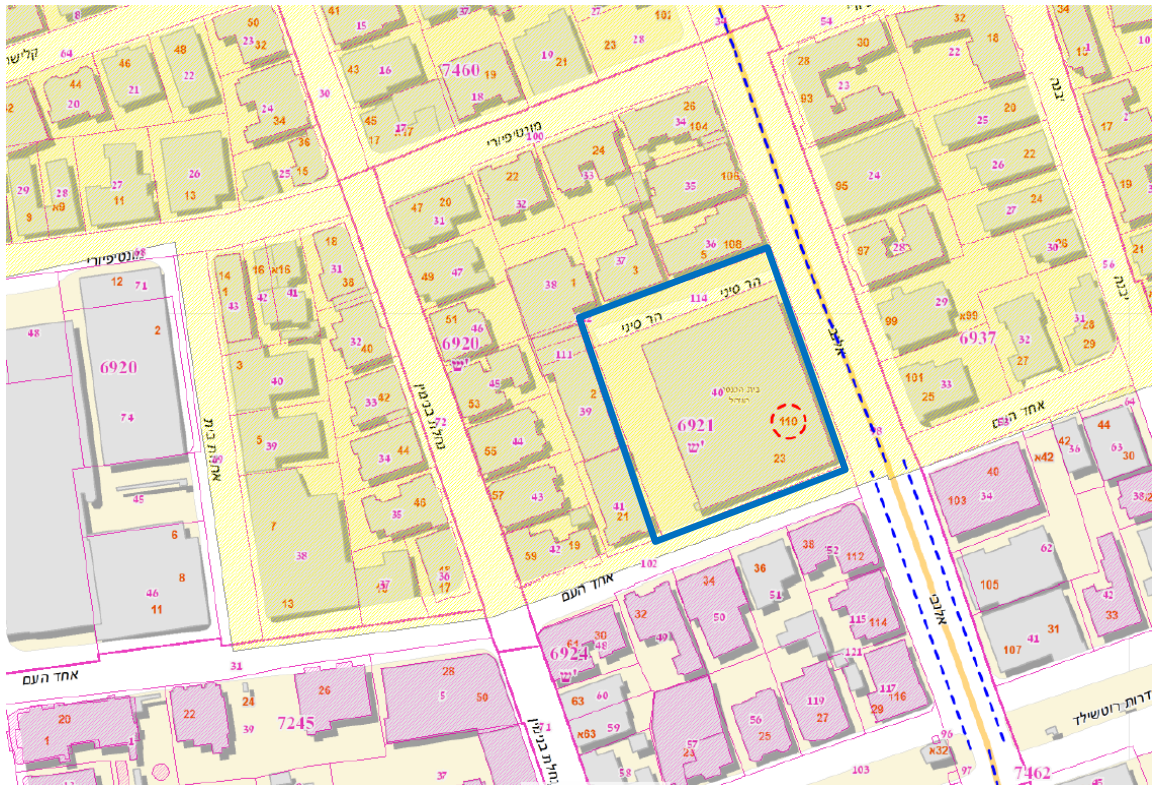


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: רח' אלנבי פינת רח' אחד העם 23 מדרום ורח' סיני 5 מצפון

כתובת: אלנבי 110 תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6921		114,40		

שטח התכנית: 4.108

מתכנן: מה"ע ומחלקת תכנון מרכז, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב -יפו

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה –תל אביב - יפו

בעלות: קק"ל (לפי נסח עדכני מ-1.1.15), עיריית תל אביב יפו (לחלקה 114 בוצעה דרישת בעלות ע"י העירייה אך טרם נרשמה). חלקה 114 אינה כוללת את מבנה בית הכנסת הגדול.

מצב השטח בפועל: מרחב בית הכנסת הגדול שימש מאז הקמתו כמרכז קהילתי לתושבי העיר. התכנון האורבני של הרקמה מסביב מגלם את המיטב בתכנון העירוני במרכז תל אביב ההיסטורית. קנה מידה אנושי, ערוב שימושים ועוד. ברבות הימים הוזנח המקום והפך לחניה ציבורית בתשלום. כיום פועלים בו בתי עסק, בתי קפה, מסעדות ולעת ערב המקום שוקק פעילות. כהמשך למגמה של שיקום מרחבים ציבוריים בעיר ולעת פתיחת חניון קצה השדרה נוצרת הזדמנות עירונית לפתח במקום ככר עירונית חיה ושוקקת ברוב שעות היממה עבור תושבי הסביבה מבקרים ובאי בית הכנסת.

מס' החלטה	התוכן
27/04/2022	507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי
10013-222' - 10	דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22

בית הכנסת הגדול נבנה בכמה שלבים החל משנת 1921 ע"י אדריכל מגידוביץ, כמבנה מרשים בעל נוכחות ונראות.

בהיתר בניין משנת 1937 מופיע שטח החניון כגן. אותו שטח סומן בתכנית 57, 'סביבת בית הכנסת הגדול' משנת 1939 החלה על המגרש, כשצ"פ. בשנת 1975 שונה ייעוד השטח לשטח לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200.

בשטח זה מתנהל כיום חניון ברישיון עסק. החלטת וועדת ערר מיום 13.10.97 קבעה כי השימוש בחניון לבאי בית הכנסת אינו מהווה שימוש חורג ויש לאשרו בכפוף לכך שלא ייעשה בו שימוש לצרכים מסחריים.

אולם מדובר בחניון מסחרי לכל דבר המנוהל ע"י חברת רסקו. שטח החניון 1433 מ"ר ל - 57 כלי רכב. בשנת 2014 התברר לעירייה כי החניון העסקי מנוהל ללא היתר לשימוש חורג. נשלחה לבעלי החניון הודעה כי לא יחודש להם רישיון העסק. אולם בעקבות עתירה מנהלית שהוגשה עם ידם לבית המשפט חודש הרישיון לשנה אחת כל פעם. בשנת 2017 נמסר בשגגה רישיון עסק עבור החניון ל-5 שנים. משהתגלתה הטעות היא תוקנה וכנגד התיקון הוגשה עתירה מנהלית אשר נמחקה בהמלצת בית המשפט, תוך הסכמה למתן רישיון עסק עד ליום 10.1.19, ובחינת האפשרות להארכתו לתקופה נוספת, בהתאם להתקדמות ההליך התכנוני. למבנה בחלקה 41 הנמצא פינת רח' אחד העם והר סיני קיים חניון תת"ק בהיתר עם כניסה מרח' הר סיני. התכנית תאפשר המשך גישה ישירה לחניון כפי שמופיע בהיתר. לשאר המבנים הקיימים לאורכו של רחוב הר סיני אין חניה מוצמדת עפ"י היתרים ואין חניונים תת"ק.

מדיניות קיימת:

שיקום, שדרוג ושיפוץ המרחב הציבורי עבור תושבי העיר ומבקריו.

מצב תכנוני קיים:

על החלקות חלות התכניות הבאות:
57, סביבת הבית הכנסת הגדול משנת 39 שקבעה דרכים, קולונדה מסביב, בניינים להריסה ושטח ציבורי פתוח (public open spaces) בשטח בו פועל כיום החניון.
תכנית 44 החריגה את תכנית 57 מהתכנית הכללית
תכנית 1200 שקבעה את האזור כאזור לתכנון בעתיד.
ייעוד: אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200.
2650ב' תכנית השימור שקבעה את בניין בית הכנסת והחצרות מסביב לשימור.
למבנה קיימות זכויות בניה לניוד.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית קובעת את מגרש בית הכנסת כמגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ואת שני המגרשים המקיפים את בית הכנסת (חלק מחלקה 40 וחלקה 114) ביעוד כיכר עירונית (עם זיקת הנאה לציבור). זאת במטרה לייצר ככר חיה ותוססת המייצרת דיאלוג עם הסביבה ומחזירה את ערכיו האסטטיים של בית הכנסת לתכנונו המקורי וזאת ע"י:
שינוי ייעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1200 לשטח למבנה ציבור המיועד לבית כנסת (חלק מחלקה 40) ואת יתרת השטח ליעוד לכיכר עירונית עם הוראת הפקעה (בחלק מחלקות 40 וחלקה 114), וכל זאת בכפוף לתכנית השימור 2650ב'.
צמצום רוחב הדרך לרח' אלנבי ולרח' אחד העם בהתאמה להוראת סעיף 11.1 בתכנית השימור הקובע כי הפקעות הדרכים בתחום מבני השימור יבוטלו.
יוקצו 5 מקומות חניה לבאי בית הכנסת. ניתן יהיה להקים עוד 5 מקומות חניה באמצעות מכפילי חניה במידה ויעלה הצורך.

מס' החלטה	מס' התוכן
27/04/2022	507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי
10 - 22-0013	דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/4470	שם התכנית בית כנסת הגדול באלנבי	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית עדר גבולי
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
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:			

התאריך הכללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מחוק הסעיף בחוק
לדוגמה: תוכנית מתחם חדשה לצורכי כשרות בשטח כולל של 5000 מ"ר, התוכנית כוללת הרשות 3 מבני מגורים סדירים והקמת 5 מבני מגורים חדשים כולל ציוד שימושים.	62 (ג) חוק התכנון התשכ"ח	עצמאות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית, כחלק מן תוכנית 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:		
הנשואים בהם התוכנית המפורטת עוסקת	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר
☐	קביעת ייעודי קרקע לשימושים כלליים.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב (502) (סעיף 3.4) ור-53 רחוב אלנבי
☐	ניתן לקבוע ייעודי קרקע המתיר שימושים כלליים, כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד, בתנאים הבאים: 1. הועדה שוכנעה כי אין בשימוש הכללי המבוקש כדי לפגוע באופיו של אזור הייעוד אזור התכנון. 2. לא יותר בשטח המיועד לשימושים ציבוריים שימוש למלונאות או לשירותים בעלי אופי ציבורי. 3. בשטח המיועד לשימושים ציבוריים יותר שימושים לדירבים ותשתיות רק ככל שהם ציבוריים באופיים ואינם	ייעוד קרקע: מוסדות ציבור ומרחב ציבורי. ניתן לקבוע ייעודי קרקע המתיר שימושים כלליים, כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד, בתנאים הבאים: 1. הועדה שוכנעה כי אין בשימוש הכללי המבוקש כדי לפגוע באופיו של אזור הייעוד אזור התכנון. 2. לא יותר בשטח המיועד לשימושים ציבוריים שימוש למלונאות או לשירותים בעלי אופי ציבורי. 3. בשטח המיועד לשימושים ציבוריים יותר שימושים לדירבים ותשתיות רק ככל שהם ציבוריים באופיים ואינם

				מוגעים בתפקוד היעוד הראשי. (סעיף 3.1.1 (ז))	
		קביעת שימושים כללים ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב (502) (סעיף 3.4)	שימושים כלליים עבור מוסדות ציבור ומרחב ציבורי. (לפי מקבץ שימושים - סעיף 1.6)	
		הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת		סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	
		קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה, בית קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב (502) (סעיף 3.4)	סעיף 3.6.11 מפרט הוראות לגבי שטח פתוח מקומי סעיף 3.6.12 מפרט הוראות לגבי כיכר ציבורית	• התוכנית המפורטת תורמת בהוראותיה את הנחיות המתאר. 

		שימוש בסעיפי תוכנית בתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ז)	
		(ד) - תוכנית בשמכות 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 (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
		62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומת, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הנדל"ח מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
		סעיף קטן (א)4	מחוז הסעיף
		קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	שימוש בתוכנית המפורטת בתכנית
		קביעת הוראות לעניין תריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	התוכנית המפורטת תורמת בהוראותיה את הנחיות המתאר. 

תעתיק (חתימת מנהל)	
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיון) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.	
מספר ת.ז.	תאריך
052082008	4/1/18
שם וט"ס משפחה	חתימה
עודד גבולי, אדר'	
מספר ת.ז.	תאריך
2438926-9	31.1.2018
שם וט"ס משפחה	חתימה
חוראלה אברהם איון,	
עו"ד	
תעתיק גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מרורית) צוות תכנון	

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק

בישיבתה מספר 0003-18'ב' מיום 21/02/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדי אביטן : מדובר ברחבת ביה"כ הגדול. מציג את ביה"כ במצגת, בהי"כ הוא בנין לשימור. תוכנית 57 שקבעה את שטח הביה"כ כגן ושצ"פ ואנחנו מבטלים את תוכנית 1200 ומחזירים את היעוד המקורי של כפר עירונית, מקצים מס' חניות לבאי בית הכנסת או הכפר. התוכנית קובעת את השטח כשטח חום למבנה ציבור, היום כל האזור הוא 1200. מבנה בית כנסת הופכים לשטח חום והשטח מסביב הופכים אותו לכיכר ציבורית. אנחנו מקצים 10 מקומות חניה 5 עיליים ו5 תחתיים באזור הדרומי של בית הכנסת. אורלי אראל : הביה"כ יעבור הליך של שימור, העמודים בחלק הצפוני יורדו והבנין יחזור לבניה המקורי ובחלק מערבי והדרומי חלק מהקולונדה תישאר ויהיה מסחר של בית הכנסת. נתן אלנתן : בית הכנסת הגדול הוא מבנה לשימור ועומד להיות משופץ. למעשה מ3 חזיתות של בית הכנסת יורדים העמודים ורק ברח' הר סיני יישאר עמודים. נסדיר שם מעלית ועוד כמה דברים מודרניים. הדבר הכי חשוב אנחנו פותחים את ביה"כ לרחוב, היום הוא מנותק מהרחוב והופכים אותו נגיש לציבור.

מס' החלטה	התוכן
27/04/2022	507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי
1013-0022' - 10	דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22

בשנות ה-70 הציבור עזב את האזור של אלנבי ולכן עשו את החומה סביב ביה"כ. עיריית ת"א בשיתוף של עמותת ההקדש של ביה"כ יצרו מתווה ויש הסכם של שיפוץ המקום יש תרומה של 20 מיליון ש"ח זכויות לניוד, ויהפכו את המקום לנגיש לציבור. בתוספת שתעשה יהיה מרכז מבקרים. המקום יהיה קהילתי ושימושי לציבור הרחב.

ראובן לדיאנסקי: החניה הקיימת באזור שיש בו בעיית חניה כמה רכבים יכנסו למגרש החניה. ומה החלופה שהציבור יקבל?

נתן אלנתן: העיריה היא זו שהחליטה לבטל את החניון. השטח הזה היה ביעוד שלו שצ"פ ובמקור היתה רחבה.

אדי אביטן: זה חניון שמשרת את עובדי רסקו זה לא חניון ציבורי. ראובן: יש חלופה?

אורלי אראל: יש חניון של רוטשילד.

אדי אביטן: אנחנו מקצים 8 מקומות חניה לבאי בית הכנסת.

אהרון מדואל: צריך להקצות העלאה והורדה.

אורלי אראל: נושא של הסדרי תנועה ברח' העלאה והורדת נוסעים זה לא קשור לתב"ע. התב"ע לא קובעת הסדרי חניה לנכים, קובע יעודי קרקע שימושים וזכויות בניה.

נתן אלנתן: התבע קובעת את ביה"כ כמגרש חום והיא מבטלת את תוכנית 1200 ולאפשר את הגן ככר עירונית.

עודד גבולי: יש כאן תב"ע טובה לשיפור המרחב הציבורי החניה היא לא נושא רוצים לעשות שם כיכר ציבורית ולשפץ את בית הכנסת.

נתן אלנתן: מה שחשוב שהכל נעשה בהסכמה ולביצוע מיידי.

אדי אביטן: רק השטח של הככר העירונית תהיה הוראה להפקעה השטח החום לא יופקע.

נאפשר 8 מקומות חניה עיליים או 10 מקומות חניה במכפילי חניה נמצא את המקום לחניות הללו.

ראובן לדיאנסקי: אני משוכנע שלא צריך חניה. חניית המקום הם של אנשים שעובדים שם ולא למבקרים, יש חניונים בסביבה. לכן בהקשר הזה זה מיותר להוסיף חניה.

אהרון מדואל: אני מבקש שיצוין במסגרת הנגשת בית הכנסת יהיה מקום להעלאת והורדת נוסעים.

אסף זמיר: אני בעד להקצות מס' קטן של חניה לבית הכנסת.

דורון ספיר: איפה נמצאות החניות? אני רוצה לראות בהדמיה איך זה נראה. אני מסכים עם אסף כמה שפחות חניות במרכז העיר. אם הפרויקט כולו תלוי ויכול ליפול בגלל החניות הייתי שוקל זאת אחרת.

אדי אביטן: מציג במצגת את הדופן ברח' אחד העם את 5 חניות עיליות.

ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות חניה תת קרקעית?

דורון ספיר: חניה תת קרקעית לא תהיה. אני מציע לשוב ולדון. לבדוק נושא הנת"צ. להביא מיקום מדויק והדמיה של החניות ולבדוק העלאה והורדה ולחזור עם כל הנתונים לועדה.

ראובן לדיאנסקי: חשוב לעשות סיור.

דורון ספיר: אני מציע להביא הדמיה בימים הקרובים ולהזמין לסיור שבוע הבא

לשוב ולדון אחרי הבדיקות הבאות:

1. נתיב הנת"צ

2. מיקום מדויק של החניות והדמיה

3. מיקום העלאה והורדה

4. סיור במקום.

מלי פולישוק: ציינת שיש מסחר, האם במוסדות ציבור אפשר להכניס מסחר?

אדי אביטן: הנושא של המסחר לא קשור לתב"ע הזו, היום תוכנית השימור מאפשרת מסחר. התוכנית

הזו מסדירה את יעודי הקרקע ולא קשור למסחר.

מלי פולישוק: האם יש הגדרה מה כוללת הכיכר העירונית.

אדי אביטן: עוד לא.

סיור תוך שבוע ביום ראשון ושני וביצוע הדמיה.

נתן אלנתן: כל הפרויקט מורכב הגיעו פה להסכמות אחרי מו"מ והנושא של החניה הגיע למינימום. בלי 10

מקומות חניה לא יהיה פרויקט, הגענו לפשרות בצורה לא פשוטה. יש הסכמות שהגיעו איתם. ביה"כ

מנוהל ע"י הקדש, יש בית דין הרבני שאמור לאשר כל הליך והליך שעבר דרך אישור שלו. בסופו של דבר

הגענו למתווה בלי מאבקים. במקום עצמו יש הרבה מקומות חניה במסגרת הסיכום נתנו רק 10 מקומות

חניה. ביה"כ לא יהיה רק מקום שמתפללים בו אלא יהיה בו מרכז מבקרים שבו יציגו את ההיסטוריה של

ביה"כ. למעשה העיריה מפרה את הסיכום שהיא סיכמה בין העיריה לגורמים שבתוך הנושא. אם רוצים

שהפרויקט יצא לפועל צריכים לאשר אותו כי יש כבר נמצאים בהכנה להיתר בניה. התבע הזו מסדירה את

יעודי הקרקע ולכן אני מציע לאשר ובמסגרת היתר הבניה יוצג את פתרון החניה אפשר להכניס את זה

לתב"ע. כל המטרה כאן בתב"ע לשנות את היעודי קרקע.

אהרון מדואל: אני מציע להשמיט את נושא החניה מהתב"ע. לאשר את התב"ע כפי שהיא ללא נושא

החניה ונגיע לאישור ההיתר החניה נעלה את הנושא של החניות.

מס' החלטה	התוכן
27/04/2022	507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי
10013-222' - 10	דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22

ראובן לדיאנסקי: אני בעד ההצעה של אהרון או את ההצעה של דורון. נתן אלנתן: המטרה בתב"ע היתה להגביל את מקומות חניה. מלי פולישוק: אתם סותרים את עצמכם פתאום הנושא הוא כן הכנסת חניה? נתן אלנתן: כדי להגביל שלא יהיה יותר היום אני יכול לעשות 20 או 30 והסיכום היה לעשות רק 10 מקומות חניה. אתם רוצים להוריד תורידו. מרינה ירמונונוק-רמ"י- מדינת ישראל: הקרקע של הקק"ל והיא הקדש ולא של עיריית ת"א. אין לנו התנגדות לתב"ע היא מסדירה את השימושים הציבוריים של ביה"כ. היינו רוצים לבקש מהצוות המקצועי שידייק את נושא ההפקעה בתחום הקרקע הציבורית דהיינו הככר. בדפרט הוא לא היה מדויק. יוגדר כי השטח שעליו תהיה הוראת הפקעה הוא שטח המיועד לכיכר ציבורית בלבד ולא השטח המיועד למוסדות ומבני ציבור.

דורון ספיר: אני מציע שנכניס עד 10 מקומות חניה בהחלטה אבל זה לא יכנס לתב"ע רק להחלטה זה פותר את כל הבעיה.

הצבעה: עד 10 מקומות חניה שיופיעו רק בהחלטה ולא יכנסו לתב"ע.
בעד: דורון ספיר, אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, נתן אלנתן כרמלה עוזרי

נגד: ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל

הנושא לא חוזר לוועדה

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה כאשר הוועדה מחליטה להגביל את מספר הרכבים שיוכלו לחנות במקום לעד 10 מקומות חניה, סעיף זה לא יכנס לתב"ע המאפשרת מקומות חניה. הועדה מבקשת לבדוק את הנושאים הבאים אשר יוצגו בסיור במקום, החניות המתוכננות, אפשרויות העלאה והורדה של נוסעים וכן הדמייה. כל השאר יוחלט במסגרת היתר הבנייה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, אסף זמיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, גל שרעבי דמאיו, כרמלה עוזרי.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7825 בעמוד 8397 בתאריך 05/06/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/06/2018	העיר
08/06/2018	ישראל היום
07/06/2018	The Marker

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב אלון יגאל 65 תל אביב - יפו 6744316	אוריאל בוני עו"ד
רחוב דרך אבא הלל 14 רמת גן 5250607	וילצייק אלי
רחוב אלנבי 22 תל-אביב 6330111	זהבה ארזואן
יהודה הלוי 23 תל אביב 65136	טלי סלטון ישועה

התוכן 507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	מס' החלטה 27/04/2022 10 - 0013-22
--	--

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות עו"ד
1. משפחת מרדכי	הר סיני 2	וקסלר ברגמן ושות'
2. חברת סדיר (נדל"ן) בע"מ	חלקות 37-38 בגוש 6921	כהן וילצ'יק ושות'.
3. יאיר פייגלסון, אליעזר בוצר ומתפללים רבים בבית הכנסת הגדול		דוד שוב משרד עו"ד
4. עמותת ירוק וגם בטון		עו"ד אדם ידיד

חברת סדיר טענה	הערות	המלצה
1. תכנון מפורט של בית הכנסת ועיקריו כפי שהוצג בוועדה לא קיבל ביטוי בתכנית.	מטרת התכנית היא לשנות את ייעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד לכיכר עירונית ולמבנים ומוסדות ציבור. הבניין מוגדר לשימור מתוקף תכנית השימור 2650ב', תכנון מפורט של בית הכנסת ייעשה במסגרת היתר בניה ואין והוא חלק ממטרות התכנית. המצגת שהוצגה בוועדה הייתה לצורך המחשה בלבד.	לדחות את הטענה
2. בהיעדר פירוט כנדרש בתכנית לגבי מבנה בית הכנסת לא ניתן לבחון באם הבינוי המתוכנן עומד בזכויות הבניה המאושרות של החלקות.	התכנית אינה משנה את מבנה בית הכנסת אלא רק משנה ייעוד ולפיכך זכויות הבניה אינן רלוונטיות. בכל מקרה בהוראות התכנית סעיף 4.1.2 נרשם "יותר וזכויות לפי שטח הבנוי הקיים בפועל של בית הכנסת הגדול על בסיס מפת מדידה לפי תכנית 2650ב' במסגרת היתר בניה ותחשיב ניוד זכויות".	לדחות את הטענה
3. התכנית מבטלת חניון קיים לטובת ככר עירונית ואינה נותנת מענה לאזור שסובל ממצוקת חניה.	המדיניות העירונית, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר, היא קידום תכניות שתומכות באמצעי תחבורה מקיימים ובראשם תחבורה ציבורית, אופניים והליכה ברגל (סעיף 3.8.1). מגרש בית הכנסת הגדול מצוי בסמיכות לתחנת הקו הסגול שהפעלתה מתוכננת ב-2025 ובאזור המסומן בתכנית המתאר "העדפת הולכי רגל". באזור זה יש חשיבות רבה אף יותר לעודד שימוש בתחבורה ציבורית, שתשפר את התנועה, ואת המרחב להולכי רגל ורוכבי אופניים (3.8.1(ה)). כיכר במקום חניון עונה לכל התנאים שקבעה תא/5000 יש לציין בנוסף, כי המדיניות העירונית בתחום התחבורה, מתחדדת באסטרטגיה לתחבורה בת קיימא שזה עתה אושרה ע"י הנהלת העירייה. התכנית האסטרטגית קבעה כי מדיניות החניה העירונית מוכרחה לתמוך במעבר לתחבורה ציבורית ע"י צמצום ההיצע לחניה וניהול הביקושים.	לדחות את הטענה

התוכן 507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	מס' החלטה 27/04/2022 10 - 0013-22ב'
---	---

לדחות את הטענה	ראי'ה מענה בסעיף 3 לעיל	4. לפי חו"ד יועץ תנועה עולה כי נכון לתקן חניה התקף מתחם בית הכנסת מצריך 75 מקומות חניה.
לדחות את הטענה	ראי'ה מענה בסעיף 3 לעיל. ובכל מקרה תכנית המתאר סעיף 3.8.6 (ב) (2) קבעה כי במקרה של הקמת חניונים באזור העדפת הולכי רגל תהיה "הפחתה של חניות רחוב ו/או חניה עילית בהיקף דומה למספר החניות בחניון הציבורי"	5. הוועדה התעלמה מהצורך בפתרונות חניה ואף לא שקלה חניון תת קרקעי שהיה נותן מענה למצוקת החניה.
לקבל חלקית את הטענה ולהוסיף בסעיף 4.2.2 ב לתכנית "כן תותר כניסה לכלל המבנים במתחם לצורך פריקה וטעינה בלבד ובשעות הבוקר המוקדמות בלבד."	התכנית מאפשרת גישה למגרשים בהם קיימת חניה בהיתר. כן תותר כניסה לכלל המבנים במתחם לצורכי פריקה וטעינה בלבד	6. ביטול החניון הקיים מותיר את מבני המתנגדות ויתר המבנים במתחם ללא דרך גישה לרכב.
לדחות את הטענה	ראי'ה מענה בסעיף 3 לעיל	7. חניון רוטשילד לא יכול לתת פתרונות חניה.
לדחות את הטענה	ביטול החניון הינו שיקול תכנוני וככל שנטען כי יש בו כדי לגרום לנזק עומדים לזכות המתנגדים האמצעים הקבועים לכך בחוק.	8. ביטול החניון הקיים יביא לנזקים כספיים חמורים למתנגדות הן כתוצאה מביטול החניון והן מהיעדר יכולת לנצל את יתרת זכויות הבניה המותרות להן.
לדחות את הטענה	ההשלכות הכלכליות של תכנית נבחנו על ידי הגורמים המקצועיים טרם הפקדתה	9. הוועדה לא מצאה לנכון לקיים דיון מקיף לגבי ההשלכות הכלכליות של התכנית.
לדחות את הטענה	ראי'ה מענה בסעיף 1 לעיל	10. הוספת אגף חדש תחסום את האור האוויר והשמש למבנה המתנגדים בהר סיני 3.
לדחות את הטענה	ראי'ה מענה בסעיף 2 לעיל	11. לתכנית לא צורפה טבלת זכויות
לקבל חלקית את הטענה	ראי'ה מענה בסעיף 1 וב-7 לעיל ובכל מקרה בהתאם לסעיף 4.2.2 ג' בהוראות התכנית, תוכן לכיכר העירונית תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ואולם בהמשך להתנגדות שתובא להלן ממליצים להביא את תכנית עיצוב ופיתוח לכיכר לאישור הוועדה המקומית.	12. לתכנית לא צורפו נספח בינוי/פיתוח/עיצוב כך שלא ניתן להבין את המתוכנן.
לדחות את הטענה	המצגת שהוצגה בוועדה המקומית דנה במהות התכנית בהקשר של הכיכר העירונית. השימושים שהוצעו לבית הכנסת כפי שהם מופיעים בסעיף 4.1.1. בהוראות התכנית הם: בית כנסת ושימושים נלווים לבית כנסת, עריכת טקסים ואירועים (חתונות בריתות וכו') בעלי אופי דתי וקהילתי.	13. השימושים שהוצעו לבית הכנסת בתכנית שונים מאלו שהוצגו במצגת הוועדה.

התוכן 507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	מס' החלטה 27/04/2022 1013-0022 - 10
--	--

לדחות את הטענה	התכנית אינה מצדיקה שיתוף הציבור לאור האמור בסעיף 1 לעיל ולאור העובדה שאין התכנית מוסיפה זכויות.	14. לא נעשה הליך שיתוף ציבור.
לדחות את הטענה.	ראי/ה מענה בסעיף 13 לעיל	15. קיים חשש כי בית הכנסת ישמש כאולם אירועים ואין מקום להתיר שימוש זה בקרקע ציבורית.
לדחות את הטענה	כל תושב היה מעדיף חניה ליד ביתו אך כאשר בוחנים את השיקולים העירוניים, ציבוריים המשרתים את כלל תושבי העיר מול המקרה הפרטי, גוברים השיקולים הרחבים, מה גם שהמקום נמצא סמוך לתחנת הקו הסגול.	16. לא התקיימה הידברות בין עורכי התכנית לבין בעלי הזכויות במתחם על מנת להקטין את הפגיעה לנוכח ביטול החניה.
לדחות את הטענה.	ראי/ה מענה בסעיף 3 לעיל	17. השימושים המוצעים ותנועת המבקרים יגבירו את מצוקת החניה באזור.
לדחות את הטענה.	ראי/ה מענה בסעיף 3 לעיל ובכל מקרה החניון ברוטשילד הינו חניון ציבורי שאמור לתת מענה כחלק מפתרונות חניה באזור.	18. החניון ברוטשילד לא מהווה פתרון חלופי למצוקת החניה.
לדחות את הטענה.	סעיף 4.2.1 לתכנית קובע מהם השימושים המותרים ברחבת בית הכנסת. כמו כן בהחלטת הוועדה מתאריך 21.2.18 נקבע כי יש להקצות עד 10 מקומות חניה. תקנון התכנית קובע בסעיף 6.2 כי במידה ויוקצו מקומות חניה בהיתר הם יוקצו לטובת באי בית הכנסת בלבד.	19. התכנית מתעלמת מהחלטת וועדת ערר מתאריך 13.10.97 שקבעה כי בתכנית חדשה יש לפרט את השימושים המותרים ברחבה תוך התייחסות לצרכי החניה של באי בית הכנסת.
לקבל חלקית את הטענה.	ראי/ה מענה לסעיף 6 לעיל.	20. התכנית אינה מאפשרת גישה למבנה המתנגדות ולחלקה 114 ולא התייחסה לנושא אבל כן אפשרה כניסה לחלקה 41 הסמוכה.
לדחות את הטענה.	התכנית מתייחסת למצב הסטטוטורי הקיים בפועל, כל בקשה אחרת שתוגש תבחן לגופו של עניין ובהתאם לנהלים המקובלים.	21. במידה והמתנגדות היו מבקשות להקים בנייני מגורים היה הכרח להסדיר אליו דרך גישה.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה לסעיף 8 לעיל. פתרונות כמבוקש יכולים להינתן במסגרת הליכי הרישוי והוצאת היתר בניה.	22. מניעת כניסת רכבים תמנע מהמתנגדים לנצל זכויות בניה קיימות ולחזק את המבנים מאחר ולא ניתן יהיה לבצע עבודות בניה שינוע והנפה של חומרי בניין.
לדחות את הטענה.	ראי/ה מענה לסעיף 8 לעיל.	23. למתנגדים קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות אשר מכוחן ניתן להוסיף מקומות חניה שיש להן ערך כלכלי רב.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה לסעיף 8 לעיל.	24. אישור התכנית יביא לפגיעה בזכויות הקנייניות של המתנגדים.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה לסעיף 8	25. אישור התכנית יחשוף את בוועדה המקומית לתביעות לפי סעיף 197 לחוק.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 1 לעיל.	26. הותרת הקולנדה המערבית תחסום את הנוף, האוויר והשמש.

התוכן מס' החלטה 27/04/2022 507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	10 - 0013-222
---	--

לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 1 לעיל.	27. הוועדה מתכננת להקים אגף חדש לשימושים שאינם קשורים לבית הכנסת.
לקבל חלקית את הטענה ולהוסיף לסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית "וככל שאינם פוגעים באופיו של המקום".	סעיף 4.2.1 בהוראות התכנית קובע כי "יותרו שימושים זמניים (אירועי רחוב וירידים מתחלפים) ככל שאינם פוגעים המרחב הציבורי. אין כוונה בתכנית לפגוע באופיו של המקום	28. השימושים המוצעים בכיכר, אירועי רחוב וירידים מתחלפים אינם תואמים את אופיו של המקום.
לקבל חלקית את הטענה ולהוסיף הערה בהוראות התכנית לפיה אירועים קהילתיים ופרטיים בבית הכנסת יתקיימו ככל שלא יהיו מטרד לשכנים.	סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית קובע כי בנוסף לבית הכנסת יותרו "שימושים ופעילויות נלוות לבית הכנסת כגון עריכת טקסים (חתונות בריתות וכו') ואירועים בעלי אופי דתי וקהילתי". שימושים אלה מתקיימים גם היום ואין בכוונת התכנית לשנות את אופי הפעילויות שהתקיים עד כה. בכל מקרה תתווסף הערה שאירועים בבית הכנסת יתקיימו ככל שלא יהיו מטרד לשכנים.	29. שימוש של אולם שמחות בבית הכנסת הוא מטרדי למי שגר בסמוך לבית הכנסת.

		יאיר פייגלסון, אליעזר בוצר ומתפללים רבים בבית הכנסת
	הערות	טענה
לדחות את הטענה	מדובר בטענה קניינית שאינה רלבנטית להליך התכנוני של הכנת תכנית.	א1. התכנית מתעלמת מכך שמדובר בהקדש דתי
לדחות את הטענה.	שטח בית הכנסת לא מופקע ובכל מקרה אין כל מניעה חוקית להפקיע רכוש מהקדש	א2. אין להפקיע בשום אופן את רכוש ההקדש שהוא רכוש הציבור.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 29 לעיל	א3. התכנית מגבילה את השימושים המותרים כיום בבית הכנסת ומצמצמת את השימושים המותרים והמבוצעים היום
לדחות את הטענה.	ראי/ה מענה בסעיף 2 לעיל	א4. התכנית חייבת להכיל הוראות ברורות לזכויות הכלכליות לבית הכנסת.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 28 ו- 29 לעיל.	א5. התכנית קובעת שימושים שאינם הולמים את אופיו של בית הכנסת.

		משפחת מרדכי
המלצה	הערות	טענה
לקבל חלקית את הטענה, כאמור בסעיף 6 לעיל	ראי/ה מענה בסעיף 6 לעיל	ג1. התכנית תבטל את הדרך ברח' הר סיני ותהפוך את מגרש המתנגדים למגרש כלוא ובלא שיוכל לממש את זכויות הבניה
לקבל חלקית את הטענה ולהוסיף כאמור בסעיף 6 לעיל.	ראי/ה מענה בסעיף 6 לעיל	ג2. ביטול הגישה לכלי רכב ובידוד המגרש לא צוין כאחת ממטרות התכנית.

התוכן 507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	מס' החלטה 27/04/2022 10 - 0013-22
---	---

לדחות את הטענה.	ראי'ה מענה בסעיף 3 לעיל	ג3. התכנית מציעה לבטל את מגרש החניה ללא פתרון חלופי.
לדחות את הטענה	ראי'ה מענה בסעיף 8 לעיל	ג4. אישורה של התכנית תסב לחברה נזק כספי גדול.
לדחות את הטענה	התכנית מציעה לשפר את המרחב הציבורי במרחב הר סיני, לבטל את החניון ולהפוך את המקום לכיכר עירונית לטובת הציבור.	ג5. אישור התכנית יביא להזנחת מתחם הר סיני.
לדחות את הטענה	התכנית אכן עוסקת בתכנון נקודתי ואולם היא חלק ממדיניות עירונית לשיפור המרחב הציבורי בעיר לטובת כלל הציבור.	ג6. התכנית עוסקת בתכנון נקודתי ולא בתכנון כולל.
לקבל חלקית את הטענה ולשנות את הוראת התכנית בהתאם להוראות תכנית המתאר כך שתנאי לאישור היתר בניה הוא אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי ע"י הוועדה המקומית.	ראי'ה מענה בסעיף 1 ו-2 לעיל. בנוסף סעיף 4.2.2 ג' להוראות התכנית קובע כי לכיכר העירונית תוכן תכנית פיתוח באישור מה"ע או מי מטעמו ואולם עפ"י תכנית המתאר סעיף 3.6.1 ג(1)(ב)) ולפיה "תנאי לאישור היתר בניה במגרש ביעוד למרחב ציבורי הוא אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי ע"י הוועדה..."	ג7. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הכנת תכנית פיתוח באישור מה"ע או מי מטעמו ולא באישור הוועדה המקומית.
לדחות את הטענה	מטרת התכנית כפי שמוצג ומוסבר במסמכי התכנית היא לשנות את ייעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד לכיכר עירונית ולמבנים ומוסדות ציבור. התכנית מפרטת את מטרותיה ועיקרי הוראותיה כפי שנדרש בנוהל מבא"ת. מה שאינו מופיע בתכנית, מן הסתם התכנית אינה עוסקת בו.	ג8. חוסר הפירוט בתכנית פוגע בזכות ההתנגדות של הציבור.
לדחות את הטענה	עיקרי הוראות התכנית מתמקדים במרחב הציבורי שנזנח והפך עם השנים לחניון, הדפנות והבניינים הסובבים מוגדרים לשימור מכוח תכנית השימור.	ג9. התכנית מתכננת את הכיכר בנפרד מהדפנות ומהרחובות הסובבים כאשר בפועל הייתה צריכה לחפוף לתכנית 57.
לדחות את הטענה.	תכנית 1200 שינתה את ייעוד הקרקע לאזור לתכנון בעתיד. תכניות קודמות נשארו בתקף, על מנת לאפשר הוצאת היתרים בתקופת הביניים עד שתאושר תכנית חדשה ואולם ייעוד הקרקע השתנה, כאמור, בתכנית 1200.	ג10 מסמכי התכנית שוגים בתיאור המצב התכנוני המאושר ויש בו כדי להטעות את הציבור ואת חברי הוועדה : הייעוד של התכנית אינו 1200 אזור לתכנון בעתיד אלא תכנית 57.
לדחות את הטענה	בדיון שהתקיים בתאריך 21.2.18 הוצגה בפני חברי הוועדה התכנית המקודמת, לרבות נושא החניה. כמו כן בדרכת שחולק לחברי הוועדה טרם הדיון, בסעיף מצב תכנוני מוצע מוצגות מטרות התכנית באופן מפורט.	ג11. הדיון בוועדה בנושא החניה בכיכר העירונית התקבל על בסיס מידע חלקי ושגוי.
לדחות את הטענה	הדיון שהתקיים בפני הוועדה היה מפורט וממצה וכלל את כל המידע בכל הנוגע לדרכי הגישה למתחם והחניות הקיימות בו, לרבות קיומם של הסכמים במתחם אשר העירייה אינה צד להם, על כל המשתמע בדיון הוצגה התכנית להפיכת שטח חניון לטובת כיכר עירונית. יש לציין כי במקור בתכנית 57 לסביבת בית הכנסת הגדול השטח הוגדר כשטח ציבורי פתוח. לגבי חניון חלופי ראי'ה מענה בסעיף 3 לעיל.	ג12. בפני הוועדה לא הוצגה המשמעות של ביטול החניה, חיוניותו, התכנון החניון החלופי והמערכת ההסכמית בין רסקו להקדש.

התוכן מס' החלטה 27/04/2022 10.4.22 דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	מס' החלטה 27/04/2022 10.4.22 דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22
--	---

לדחות את הטענה	התכנון המוצע הוצג לנציגי בית הכנסת הגדול ולנאמני בית הכנסת. ראי/ה מענה בסעיף 16 לעיל	13. התכנון המוצע לא הוצג ולא תואם עם החברה.
לדחות את הטענה	תכלית התכנית הינה כאמור בסעיף 1 לעיל והיא כוללת את כל הפירוט הנדרש לתכליתה	14. התכנית אינה כוללת את הרכיבים המתחייבים על מנת שתוכל להיחשב כתכנית מפורטת.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 1 לעיל	15. מסמכי התכנית דלים, אין בהם התייחסות להיקף זכויות הבניה ולטבלת זכויות, אין חתכים, נספח בינוי, נספח פיתוח וכו'.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 1 לעיל	16. התכנית אינה כוללת הוראות לשיפוץ בית הכנסת הגדול.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 1 ו-12 לעיל	17. התכנית הייתה צריכה לכלול הוראות מפורטות כבר לעת הפקדתה ולא לדחות זאת לשלב הרישוי.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 14 לעיל	18. התכנית אינה יכולה להיות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.
לקבל את הטענה בחלקה, תוספת המרפסת תבחן במסגרת תכנית ניווד הזכויות שתקודם למבנה ולא במסגרת תכנית זאת.	התכנית לא מוסיפה שטחי בניה.	19. התכנית מוסיפה שטחים עבור מרפסות זיזיות לא פירוט ובניגוד לתכנית השימור.
לקבל את הטענה בחלקה, תוספת המרפסת תבחן במסגרת תכנית ניווד הזכויות שתקודם למבנה ולא במסגרת תכנית זאת.	ראי/ה מענה בסעיף 19 לעיל	20. אם המרפסות אינן חוקיות יש להעביר את ההתייחסות לשטחים אלו לסעיף 4.1 להוראות התכנית ולהוסיף התייחסות בטבלה 5 לתוספת השטחים האמורה.
לקבל חלקית את הטענה ולהוסיף כאמור בסעיף 6 לעיל.	ראי/ה מענה בסעיף 6 לעיל	21. אישור התכנית יימנע גישה לרכב לבית משפחת מרדכי.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 8 לעיל.	22. דלילות מסמכי התכנית לא מאפשרות לעמוד על טיבו של התכנון ולהתנגד לו במידת הצורך.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיפים 8 ו-22 לעיל.	23. שלילת הגישה לרכב ולרכבי שינוע ובניה אינה מאפשרת הסבת הבניין למגורים ותוספת קומה על הגג לפי תכנית השימור, וכן אינה מאפשרת את תיחזוק הבניין.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 8 לעיל.	24. שלילת הגישה לרכב תמנע הוספת 6 מקומות חניה שניתן להוסיף במגרש.
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 8 לעיל.	25. התכנית תסב לחברה נזק של 44 מיליון שח.

התוכן מס' החלטה 27/04/2022 507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	10 - 0013-22
---	---

לדחות את הטענה	הוועדה המקומית לא התעלמה מהחניון הקיים כבר שנים, למעשה כבר שנים, עוד משנת 1997 שהוועדה המקומית מנסה לבטל את החניון. בתאריך 17.2.15, התקיים עוד דיון בבית המשפט לעניין חידוש רישיון העסק, להלן ההחלטה: "כאשר תוגש בקשה חדשה לשנת 2016 תהא רשאית המשיבה לשקול הבקשה בהתאם לשיקול דעתה, על פי הדין ובהתחשב בכלל הנסיבות שתהיינה באותו המועד." כלל הנסיבות במקרה הזה הוא הפקדת תכנית להפיכת החניון לכיכר ציבורית.	26ג. הוועדה המקומית התעלמה מהשימוש לחניה שנעשה בקרקע כבר עשרות שנים
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה לסעיף 3 לעיל.	27ג. יש להקים חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לכיכר הציבורית.

טענה	הערות	עמותת ירוק וגם בטון
לדחות את הטענה	בהוראות התכנית 1.8.3. צוין כי בעלת הקרקע היא רשות מקרקעי ישראל	1ד. התכנית אינה מפרטת מי הם בעלי הקרקע מבקשים לפרט בהוראות התכנית
לקבל את הטענה ולהוסיף את ההערה המבוקשת בסעיף 4.1.1	סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית קובע כי בנוסף לבית הכנסת יותרו "שימושים ופעילויות נלוות לבית הכנסת כגון עריכת טקסים (חתונות בריתות וכו') ואירועים בעלי אופי דתי וקהילתי".	2ד. התכנית עלולה לפגוע בהתנהלות בית הכנסת באמצעות הוראות המגבילות את השימושים המותרים בו. מבקשים להכניס הוראות שהשימושים המתקיימים היום ימשיכו להתקיים גם אחרי אישור התכנית
לקבל את הטענה בחלקה ולהוסיף את ההערות המבוקשות בסעיף 4.2.1	הוראות התכנית מתייחסות לכך שמדובר בבית כנסת ואין כל כוונה לאפשר אירועים שאינם הולמים את רוח המקום, ואולם יש מקום להדגיש בהוראות התכנית כי אירועים ציבוריים קהילתיים יורחקו 4 מ' מקיר בית	3ד. הוראות התכנית לא לוקחות בחשבון כי מדובר בבית כנסת. מבקשים להכניס הוראות כי הפעילות תורחק 4 מ' מקיר בית הכנסת ויתואמו מראש. כמו כן להוסיף הוראה האוסרת על קיום שימושים זמניים בזמן תפילה.
לדחות את הטענה	ייעוד הקרקע הינו שיקול תכנוני והכיכר העירונית תשרת את המרחב העירוני נכון יותר מאשר שצ"פ. תפקודה של הכיכר העירונית מעצם הגדרתה היא כיכר, כמקום התכנסות ציבורית ולא גינה עירונית או גינת משחקים.	4ד. ייעוד קרקע של כיכר עירונית לא משרת את התושבים, מבקשים לשנות לייעוד שצ"פ
לקבל חלקית את הטענה, תכנית העיצוב והפיתוח תובא לאישור הוועדה המקומית כפי שנהוג בתכניות עיצוב עפ"י תכנית צ'.	ראי/ה מענה בסעיף 7 לעיל.	5ד. התכנית מסכנת את האיכות האדריכלית של בית הכנסת והאיכות העירונית סביבו. מבקשים להכניס הוראות בתקנון הוראות לנושא פרסום תכנית עיצוב אדריכלית פתוחה להתנגדויות הציבור
לדחות את הטענה	ראי/ה מענה בסעיף 1, ו- 2 לעיל. ובכל מקרה ניתן להוסיף מסחר בקומת הקרקע עפ"י תכנית השימור.	6ד. התכנית לא מפרטת את זכויות הבניה הניתנות לניוד ואין אזכור למסחר בחזית הדרומית. מבקשים לתקן את טבלה 5 בהוראות ולציין

מס' החלטה	התוכן
27/04/2022	507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי
1022-0013 - 10	דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22

מה הן זכויות הבניה בכל תא שטח ולהוסיף בסעיף 6.4 שתנאי להיתר בניה פרסום לפי סעיף 149 לחוק.		
77. מבקשים לצרף כנספח חו"ד כלכלית שמאית שתייחס לשווי זכויות בית הכנסת.	התכנית אינה מניידת זכויות וזו אינה חלק ממטרות התכנית.	לדחות את הטענה
78. התכנית לא מאפשרת שימושים מסחריים בבית הכנסת בניגוד לנאמר בדיון להפקדה. מבקשים להכניס לתקנון הוראה המאפשרת שימושים מסחריים, לסמן בתשריט את מיקום החזית המסחרית ולציין את השטח המקסימלי לצרכי מסחר.	ראי/ה מענה בסעיף 1, 2, ו-6 לעיל	לדחות את הטענה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התכנית בכפוף להערות הבאות :

1. להוסיף בסעיף 4.2.2 ב לתכנית "כן תותר כניסה לכלל המבנים במתחם לצורך פריקה וטעינה בלבד ובשעות הבוקר המוקדמות בלבד".
2. להוסיף לסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית "וככל שאינם פוגעים באופיו של המקום".
3. להוסיף בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית כי "אירועים המתקיימים היום ימשיכו להתקיים גם בעתיד ובלבד שאינם פוגעים באופיו של בית הכנסת".
4. ולהוסיף הערה בהוראות התכנית לפיה אירועים קהילתיים ופרטיים בבית הכנסת יתקיימו ככל שלא יהיו מטרד לשכנים.
5. לשנות את הוראת התכנית בהתאם להוראות תכנית המתאר כך שתנאי לאישור היתר בניה הוא אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי ע"י הוועדה המקומית.
6. למחוק את סעיף 4.2.2 א, תוספת המרפסת תבחן במסגרת תכנית ניווד הזכויות שתקודם למבנה ולא במסגרת תכנית זאת.
- 7.
8. להוסיף בסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית "כי אירועים ציבוריים קהילתיים יורחקו 4 מ' מקיר בית הכנסת.

מספר 0004-19' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

מספר 0004-19' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אדי אביטן : מציג את עיקרי התכנית.
אורלי אראל : היתה תוכנית 57 ואחריה תכנית 1200 שדרסה את תכנית 57 וקבעה את האזור ביעוד אזור תכנון בעתיד. תכנית 1200 קבעה הרבה אזורים כאזורים לתכנון בעתיד. במקרה הזה סוכם שנשנה את יעוד המבנה למגרש חום ואת המגרש חניה נהפוך לכיכר ציבורית.
הראלה אברהם און : עדכון לחברי הועדה התקבלה ביום 3.3.19 התנגדות באיחור, ההתנגדות הוגשה ע"י המנהל המיוחד להקדש בית הכנסת הגדול. מי שהגיש עו"ד ענר חפץ שהמינוי שלו ע"י ביה"ד הוא מ – 26.2.19, התבקשו לבחון את הארכת המועד להגשת ההתנגדות. הנושא נבחן מבחינה משפטית. במקרה הזה מאחר ומדובר בהקדש דתי שחייב מינוי מנהל מיוחד לצורך הגשת ההתנגדות ונוכח העובדה שהוגשו התנגדויות נוספות שטרם נשמעו ואין בהארכת המועד להגשת ההתנגדות כדי להשפיע על מועד הדיון ההמלצתנו היא לשמוע את התנגדות.

דיון בהתנגדויות

התוכן מס' החלטה 27/04/2022 507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	10 - 0013-222
---	--

עו"ד ענר חפץ ממשרד ארנון (מתנגד שהגיש באיחור): מונית כמנהל ההקדש. המוסד היחיד שאחראי לזכויות הנכס ושינויים בו הוא ביה"ד הרבני. יש מהלך חשוב לשיפוץ ושיקום ביה"כ והסביבה הקרובה אבל מהלך כזה לא יעשה ע"י הועדה המקומית לצורך ציבורי ללא הסכמת ביה"ד הרבני. אם הכוונה להעביר תוכנית שמפקיעה את מקור ההכנסה של הקדש זה לא יעשה.

אסף הראל: בדיון הקודם היה דיון עם בית הכנסת והגיעו להסכם הלא כן?

ראובן לדיאנסקי: מקריא מהדיון הקודם שנתן אלנתן אמר שהגיעו להסכם, לכן לא ברור מדוע הגשתם התנגדות.

עו"ד ענר חפץ: הגורם היחידי שמותר לו להחליט על נכסים של בית כנסת הוא רק ביה"ד הרבני. התנהל מו"מ אבל ביה"ד הרבני לא קבל טיוטת הסכם.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו בהליך של תביעה והועדה המקומית עדיין לא כפופה לביה"ד הרבני.

הראלה אברהם אוזן: אם יש לך פסיקה או חקיקה שאכן תומכים בטענה המשפטית שועדה מקומית או אחד ממוסדות התכנון בארץ לא יכול לקבל החלטה לאחר תוכנית כאשר בתחום התוכנית יש נכס שהוא הקדש וכאשר התוכנית פוגעת בנכס, וזו אמירה קשה, אני מבקשת תימוכין משפטיים לכך.

עו"ד ענר חפץ: צריך להפריד בין הסמכות לשיקול הדעת. מבחינת סמכות הועדה המקומית מוסמכת לאחר תביעה שמפקיעה שטח. שאלת הסבירות כאשר יש לנו מקרקעין שמשמש לצורך ציבורי שהם מקרקעין שהם היו בבעלות פרטית שהוקדשו לשימוש לבית הכנסת הגדול לצרכי והם משמשים לצורך ציבורי המקרקעין שמיועדים להפקעה והכנסותיו משמשות להקדש הדתי. והשאלה מבחינת סבירות הדעת האם אפשר להעדיף צורך ציבורי אחד על פני אחר. לא צורך ציבורי דחוף כביש או כד'. לעניין החניון הציבורי עו"ד וילצ'ק יציג אותו.

עו"ד טלי סלטון ישועה: חב' משפ' מרדכי הם בעלים של חלקה 39 111 112. התוכנית משפיעה על הנכס שלנו כי היא הופכת אותו מנכס מקושר לדרכים העוקפות לאי שלא מחובר לשום חלקות. בעריכת התוכנית עשו תוכנית נקודתית על חלקה 40 ובנוסף אתם מציניים במצב קיים את תוכנית 1200 וזה לא המצב המשפטי. תוכנית 1200 קובעת לגבי תוכניות תקפות באזור תכנון בעתיד התוכניות עומדות בתוקפן. רח' הר סיני היה רח' מבחינה סטטוטורית וחיבר לרח' אחד העם מלמטה למרות היותו סגור. למעשה אתם מבטלים את רח' הר סיני ואת הכניסה לאחד העם מבטלים והדבר פוגע בחלקה שלנו. הפגיעה של 44 מיליון ש"ח לוקחים קרקע שיש שם מקומות חניה וזכויות בניה והופכים אותה מנותקת. היום התוכנית קובעת שתהיה כניסה אך ורק לחניון בחלקה הראשונה וסגור לכניסה של כלי רכב והיום יש כלי רכב של ביה"כ שנכנסים.

אורלי אראל: המקום סגור כי עובר קו הסגור.

עו"ד טלי סלטון ישועה: המבנה שלנו הוא מבנה לשימור ואנחנו זכאים ל-6 מקומות חניות במגרש. אם מונעים את הכניסה עוד מטר קדימה יש כאן פגיעה חמורה. יש כאן עסקים פועלים, לנו יש מאות מטרים זכויות לבנות ואפשר למצוא פתרונות אם יש למישהו שטח כלוא ולדעתנו זה שגוי להשאיר את המצב כפי שהוא. גם לתחם את השעות וזה פוגע בנו. זו תוכנית שחושפת את הועדה לתביעות 197. לא ראינו מניעה או סיבה לא לעשות חניון תת קרקעי למה שהתוכנית לא תאפשר. התוכנית אומרת שהכל יעשה בתוכנית עתידית אבל אין שקיפות.

עו"ד אליהו וילצ'ק: אני מייצג את חב' רסקו והתוכנית פוגעת בחניון שנמצא במקום שם שקיים משנות ה-60. מקריא מתוך ההתנגדות שהגיש. התוכנית לא עושה דבר, זכויות הבניה נשארות. מתברר שישנה מצגת שהוצגה לחברי הועדה בה מראים איך ומכח מה עומדים לבנות ביה"כ מחדש. וכל הדברים מוסתרים מעיני הציבור. אין כאן שיתוף ציבור אמיתי. איך יהיו שטחים תת קרקעיים מכח מה? איזה אחוזי בניה יהיו? כל הדברים הללו מוסתרים מהעין. מדוע נשארות הקולונדות בצד המערבי שהוא הצד שלנו וידוע שיש כוונה לבנות משרדים וחדרים נוספים לכל מיני שימושים שלא קשורים לבית הכנסת. לא ידוע דבר בלי ליידע את הציבור. כל השימושים כגון אולמות שמחות אירועים הדברים הללו לא ברורים. לגבי החניה כל פעם כן נותנים רישיון עסק או לא. המצב המשפטי שקיים במקום הזה חניון. לוקחים חניון קיים שועדת ערר הכירה בו והעיריה מבטלת אותו. בשנת 2015 היה דיון פתוח הסביבה ובין היתר מאושר חניון של בית הכנסת וב-2019 מדברים על הסעת המוניס. החניה הזו ביה"כ נהנה מדמי שכירות למקומות החניה. אבל העיריה צריכה להבין יש עתיד ועבר כשבונים מבנים חדשים אני כקונה יודע שאין חניה ובוחר את הבחירה. כאן יש חניה מזה 60 שנה לנכסים של אנשים ופתאום לוקחים את החניה זה דבר שלא יעשה. חייב פתרון ולא להפלות אותנו מחלקה 21 שיש להם חניון תת קרקעי ואפשר לתת הוראה לבנית חניון תת קרקעי.

עו"ד שוב: ההתנגדות שלנו מתבססת על מישור הזכויות. המינימום הוא שנדע מה הזכויות שהיו מקודם. התוכנית מפקיעה זכויות וקובעת שלא תהינה זכויות וזכותנו לדעת מה שווי הזכויות. חניון אולי שווה 5000 מ' זכויות אתם מבצעים הפקעה של שטח לטובת הציבור, מישהו אמור לשלם על זה, כמה צריך לשלם על זה? אולי אתם מבצעים הפקעה של שטח מישהו אמור לשלם על זה. כמה זה עולה לי כאזרח. הפגיעה הכלכלית בביה"כ היא כבדה. וכאשר הפגיעה נבדקה אבל איש לא ראה את תוצאות הבדיקה. ואם ישנה הפקעה אני כמתנגד צריך לקבל מיידע לגבי הערכים. אין שום הגיון להפריד בין התוכנית לנידון לתוכנית התכנונית. ההפקעה אין הצדקה לה כי ההצדקה לה היא לשלוט על השטח שקרוב לביה"כ. אין הצדקה להגביל את השימושים בביה"כ.

התוכן מס' החלטה 27/04/2022 507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	10 - 0013-22
---	---

מיכל ברזל כהן מטעם ירוק וגם בטון : השכונה שלנו פלורליסטית וביה"כ משרת הרבה תושבים. חלק מהדברים שהגשנו בהתנגדות לא קבלנו מענה. אנחנו מתנגדים לחניון תת קרקעי מתחת לכיכר. חשוב שהשצ"פ שיהיה מוגן סטטוטורית. בת"א היום יש הכחדה של אלפי עצים. ירוק וגם בטון מבקשת לחזור לתוכנית המקורית דובר שיהיה שם גן ירוק. לצערנו אין אין פירוט של הקיף זכויות בתוכנית המוצעת ומבקשים לדעת את עלות ההפקעה לציבור. חשוב לתת לביה"כ שימוש מסחרי שיהיה לערכי יהדות ויודאיקה. אנחנו רוצים לדעת עם הזכויות שהיקפם לא ברור. לא ברור מי הבעלים של הקרקע? אסור לקדם שום דבר בלי שיתוף ציבור.

מענה להתנגדויות

אורלי אראל : ביה"כ הוא אחד מהאתרים החשובים ולכן הוא בנין לשימור וגם תוכנית צ' לא חלה עליו. ביה"כ ראוי שישב במרחב ציבורי פתוח לקהל הרחב. הקו הסגול שאמור לעבור באלנבי אפשר לגשת לתכנון מחדש של המקום הזה ויגרום להוצאת כלי הרכב הפרטיים כמו בעוד מקומות בת"א ופתוח לכיכר ציבורית. לגבי ההסכם שאכן בדיון להפקדה הצגנו וחשבנו שההסכם עומד להיחתם, אבל לא ברור מי הבעלים רמ"י או ההקדש.

אלי לוי : סוגיית הקרקע היא בבעלות קק"ל יש הוראת הקדש ע"י נאמנים שמונו ע"י ביה"ד הרבני. קדמנו טיוטת הסכם שמטרתה שיפוץ של ביה"כ והשאת השימור. יש הסכמה לגבי התכנון והתקדמו לנושא ההסכם עד כדי טיוטא שישית. עלו שתי בעיות ביה"ד הודיע שהחליפו עו"ד ומונה עו"ד אחר. אחת הבעיות היתה איך עיריית ת"א מעבירה כספים ותורם מעביר כסף לשיפוץ נכס שהוא איננו עירוני. גיבשנו מתכונת ומחכים לאישורו מביה"ד הרבני. ברגע שזה יאושר נוכל להעביר את הכספים לעניין השיפוץ מה גם מחכים לאישור התוכנית הזו. בעיניי אין קשר חובה בין הגשת הבקשות לעניין אישור התוכנית. ההסכם נותן מענה לאפשרות של ניהול ביה"כ בעתיד עקב מצוקות כספיות שנובעות מאי הפעלת החניון. עיריית ת"א משפצת את ביה"כ באמצעות קרן ת"א לפתוח חיצוני. השבת השימור לקדמותו ע"י תיקונים נדרשים והמשך ניהול ביה"כ כפי שמתנהל ע"י ההקדש.

ראובן לדיאנסקי : כלומר עיריית ת"א תממן את ביה"כ לאור ירידה מהכנסות. מדוע שלא יהיו לנו אחוזים מתוך ביה"כ למה לא 50% ו50%

אלי לוי : מכיוון שמדובר בהקדש אי אפשר להעביר הקדש לעיריה והרעיון היה שאנחנו נמונה כנאמנים בתוך ההקדש וכך יהיה פיקוח ובקרה על הכספים וככה יהיה פיקוח. חלק מהפתרון הכלכלי הוא כן לבנות חנויות.

מלי פולישוק : העיריה נכנסת להכנסות של אירועים.

אלי לוי : להקדש יש נאמנים והעיריה לא נכנסת לנושא של האירועים.

אדי אביטן : נכון לעכשיו יש את התוכנית הזו שמשנה ייעוד, התכנית שתקודם בעתיד תנייד זכויות. שינינו את היעוד ובעתיד יהיה נידוד זכויות של שימור ושיפוץ ביה"כ והוספת חנויות בדופן הדרומי של מסחר אבל זה לא חלק מהתוכנית הזו. לגבי כליאת מגשים - אנחנו מבטלים את החניות, נאפשר מספר חניות קטן לטובת באי בית הכנסת, בכל מקרה נושא החניות ידחה לשלב ההיתר. אנו לא נבטל חניות שניתנו בהיתר, נאפשר פריקה וטעינה בשעות מסוימות ביום. ממשיך לקרוא את התשובות מתוך הדפוס. ראובן לדיאנסקי : האם יש תקן חניה אפס לביה"כ? כי לדעתי לא צריך להיות מקום לחניה. אדי אביטן : ממשיך במענה להתנגדויות.

תגובות המתנגדים

עו"ד ענר חפץ : חוזר על הטענה כי התוכנית לא תצא לפועל בלי אישור של ביה"ד הרבני. עו"ד טלי סלטון ישועה : חוזרים על כל טענות הכתובות. בהתנגדות שלנו אנחנו מתייחסים לכך כי יש כניסה לחלקה הראשונה שיש חניון תת קרקעי מיד לאחריה החלקה שלנו אנחנו מבקשים לחנות אך ורק במגרש שלנו. לכן לא צריך להפלות אותנו מבאי בית הכנסת ולתת לנו להחנות במגרש שלנו. אמרתם שהתכנון של הכיכר יהיה בתוכנית עיצוב אדריכלית ואשמח לשמוע את התכנון העתידי. כן המלצתם להרחיק את ביה"כ 42 מ'.

ראובן לדיאנסקי : אני מבין שאת מציעה לעשות שיתוף של כל הציבור התל אביבי.

טלי סלטון : הדברים המהותיים יהיו בתוכנית בדיוק כפי שאתם דורשים מאדריכלים.

עו"ד וילצ'יק : מצטרף לדברי עו"ד ענר וסלטון. התוכנית לא בשלה ולא צריך אותה. מדובר בתוכנית נקודתית על מגרש אחד ולכן אפשר לתכנן תכנון אחד עם תוכנית עיצוב אחת, הרי תוכנית העיצוב לא שקופה לציבור. מדובר על מגרש בודד למה לפצל. נאמר שניתן פריקה וטעינה נראה, יתנו חניות אולי נראה בתוכנית הבאה. תבואו עם תשובות קונקרטיות נכונות עם שקיפות לציבור.

עו"ד שוב : התוכנית הזו לוקחת עשרות מיליוני שקלים של רכוש ביה"כ באמצעות תוכנית השימור, הדבר לא הגיוני. אל תגעו במקום הזה תנו להקדש להגיש את התביעות שלו. בנוסף נכנסת לרשימת שימושים יש חדרים של חזנים ורבנים זה מותר או לא לפי התוכנית. הפתרון צריך להיות אזורי ולו מהסיבה על צורך לשמור צביון בית הכנסת.

מיכל כהן ברזל : התוכנית מייצרת לכאורה יש מאין זכויות לניוד מהאזור המבוקש בעיר נבקש שלא ישתתפו חברי ועדה מקומית שעלולים להיות בניגוד עניינים.

התוכן מס' החלטה 27/04/2022 507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	10 - 0013-222'
---	---

ליאור שפירא : זו היתה הערה מיותרת.
מיטל להבי : עו"ד טלי סלטון העירה הערה לגבי היכולת לחנות בתוך החלקה שלה האם הקו הכחול נוגע או משנה בחלקה שלכם.

דיון פנימי:

הראלה אברהם אוזן : ביה"כ הגדול הוא מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית 2560 ולכן המבנה כמו שהוא אין עליו תוספות של זכויות בניה. הקשתות ייהרסו. תוכנית השימור נתנה תמריצים לניוד, ולכן המבנה הזה יש בו זכויות של בניה לניוד ובהתאם לתוכנית השימור יניודו הזכויות. אם לא היינו עוסקים בהקדש הבעלים היה יכול לנייד אותו. העובדה שמדובר בביה"כ שהעירייה עוזרת לשימור שלו עושה את הדברים מורכבים יותר. כל מה שקשור לנושא התוכנית הנוספת זו אותה תוכנית ניוד. תוכנית השימור מוסיפה שימושים והתוכנית הנוכחית כפופה לתוכנית השימור. לכן ניתן יהיה בהיתר בניה לעשות שימושים מסחריים בהתאם לתוכנית השימור ולכן לא צריך לעשות תוכנית בשביל זה. במקום מופעל חניון שנים רבות שחלקו משמש את באי בית הכנסת וחלקו משמש את הציבור הרחב. ב-1997 הועדה המקומית קיבלה החלטה בבקשה לשימוש חורג וסירבה לשימוש של חניון. עמדתנו המשפטית היא שאזור לתכנון בעתיד זה יעוד קרקע מחייב עו"ד סלטון הזכירה את תוכנית 1200 ואמרה שיש החלטה של ועדת הערר שמדובר באות מתה, אך לעמדתנו המשפטית האמירה היא לא נכונה וישנן החלטות התומכות בעמדתנו. כפי שאמרתי היתה החלטה בועדה המקומית לא לאשר שימוש חורג לצורך חניון על החלטה זו הוגש ערר. בדיון בועדת ערר ב"כ העוררת "ירסקו" אמר שהחניון משרת את בית הכנסת המפיק הכנסות צנועות ואינו מופעל כעסק למטרות רווח. (מקריאה את סעיפים 3 ו-6 בהחלטה ועדת הערר לגבי השימוש החורג). לכן ועדת הערר קבעה שאין לראות בשימוש ברחבה לחניה משום שימוש חורג "וזאת בכפוף לכך כי לא נעשה סו שימוש לצרכים מסחריים". לימים שבאו לבקש רישיון עסק משום מה נתנו רישיון עסק למרות החלטת ועדת ערר. וכשבאו לחדש את רישיון העסק לא אישרו ודרשנו הליך של שימוש חורג. הנושא הגיע לביהמ"ש והגענו להסכמות שנבחן את הסוגיה. מה שחשוב מבחינה תכנונית הוא שאין פה חניון עסקי שיש זכות להמשיך לעשות בו שימוש ע"פ התכנית התקפה. אותה זכות שטענו לה המתנגדים אין זכות כזו. בסופו של דבר שטח ביה"כ הפך לחום ולפי התוכנית שהופקדה אי אפשר לעשות חניון מתחת לכיכר העירונית זה המצב התכנוני. לסיכום: התוכנית שינתה את יעוד הקרקע עליה בנוי ביה"כ והפכה אותו לשטח חום וקבעה שלא חלה בתחומה תוכנית צ' כך שהזכויות החלות על ביה"כ הן הזכויות שקבעת תוכנית השימור וקבעה יעוד של כיכר העירונית ללא קביעת זכויות בתת הקרקע לחניה כך שאין חניון.

עמי אלמוג : הקרקע בחכירה של קק"ל להקדש ביה"כ מדובר על כל חלקה 40 שכוללת את ביה"כ ושטח החניה שבחוזה נאמר שהוא רק לבאי בית הכנסת בלבד. הפיכת השטח לשצ"פ זה נכון כי ביה"כ הפך את השטח למסחר ולמעשה הפר את החוזה. לגבי שימושים מסחריים אני מבקש שהנושא יובא בעתיד לדיון במינהל. המנדט שניתן להקדש הוא אך ורק לביה"כ ולא לשטחים מסחריים ואם יש כוונה לעשות שטחים מסחריים ראוי שבמינהל ידעו את זה. לא בטוח שנוכל לאפשר את החנויות.

מיטל להבי : תכנית 2650 גוברת על צ', מפריע לי השימוש של ישיבה ואני חושבת שצריך לאסור לינה בביה"כ.

הראלה אברהם אוזן : מקריאה מתקנון התכנית המופקדת : שימושים - בביה"כ ושימושים ופעילויות נלוות לביה"כ כגון : עריכת טקסים, ואירועים בעלי אופי דתי וקהילתי.

מיטל להבי : אפשר לאסור לינה בתב"ע? אני לא מאמינה בתכנית 1200. מה זה שצ"פ מבונה? אם זה שטח מבונה ואין עצים אז למה לא לעשות חניה אולי להפעיל ע"י אחוזות חוף.

ראובן לדיאנסקי : זה המקום הכי מוטה תחבורה ציבורית גם היום.

אורלי אראל : מדוע שלא יהיה עצים זה לא שטח מבונה זו כיכר עירונית.

מיטל להבי : אני מבקשת את נספח פתוח ועיצוב נופי ומבנה שיגיע לכאן.

אורלי אראל : יש את זה בתוכנית השימור לא צריך את אישור הועדה.

הראלה אברהם אוזן : הרעיון בדיון פנימי שמאפשר לכל חבר ועדה להתבטא באופן חופשי. (מסבירה את מהלך דיון התנגדויות).

אסף הראל : מה הבדל בין כיכר עירוני לשצ"פ? מי הבעלים של האחוזה שמקבלים מהשימור? הקולנודה של המסחר שתשאר - למה היא נשארת ואיפה היא תהיה?

אורלי אראל : כיכר עירונית לעמדתנו מייצגת שצ"פ - בתכנית הזו המשמעות היא גינה. חלק מהסיבה שלא חתמו על הסכם עם ביה"כ כי לא ברור מי בעלי הזכויות רמ"י או העמותה.

עמי אלמוג : יש חוזה ראשי של קק"ל מתחתיו ההקדש והחוזה עם ההקדש.

אורלי אראל : מי יקבל את הכסף?

עמי אלמוג : ההקדש.

אורלי אראל : מדוע מורידים את הקולנודה? כי אנחנו רוצים להשאיר זיכרון היסטורי ורצינו להשאיר חזית פעילה פתוחה לכיכר.

התוכן 507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	מס' החלטה 27/04/2022 1022-0013 - 10
--	--

ראובן לדיאנסקי: מצטרף לדברי מיטל שלא נאפשר לינה בביה"כ. בנוגע לחניה היתה הצעה בדיון הקודם אושר שיהיו רק עד 10 חניות - הדבר לא ברור. אני התנגדתי להחלטה הזו. המקום הזה לא צריך להחיל חניות בכלל, כמו שבבי"ס אנחנו לא מקנים חניות. צריך לצמצם את החניות במיוחד במקומות כאלה. הראלה אברהם אוזן: מקריאה סעיף 6.2 בתוכנית המופקדת שאם יהיה תקן חניה הם ישמשו את באי ביה"כ. מה שחל כאן היא תוכנית השימור והיא יכולה להקטין את תקן החניה ואפילו לקבוע לאפס. התוכנית הזו לא הכניסה חניות אבל כל זאת הוא לשלב ההיתר.

ראובן לדיאנסקי: האם יש תקן חניה ומהו? לענן השצ"פ - אני רואה את השילוב בין אזור מבונה לאזור עם עצים זה דבר נכון גם באזור בית הכנסת.

מלי פולישוק: הרחבה סביב ביה"כ חשובה לא פחות מביה"כ מה שייתן את הנראות והפאר שלו, ולכן צריך לנקות את סביבתו וצריך למצוא את הפתרון הפריקה והטעינה. לדעתי משרד הדתות צריך לתחזק את המקום. יש להכניס בהוראות התב"ע את השימוש בתת קרקע ושתהיה אפשרות לבנות בתת קרקע הדבר יעלה את הערך.

אורלי אראל: אבל מדובר בשימוש ציבורי ואז אני לא יכולה להפקיע כי הדבר לא שימוש ציבורי אופירה יוחנן וולק: בהחלטה שלנו צריך לשים לב על מס' חניות לבעלי מוגבלות בניידות.

הראלה אברהם אוזן: לפי התקן של בית תפילה או מועדון אשרתם את תקני החניה כרגע מקום חניה ל-100 לכל 100 מ"ר. אין תקן אפס. ברגע שכתוב מספר מירבי אפשר לרשום אין חניה בכלל. מיטל להבי: מה גודל המבנה? מציעה לשנות את שעות הפריקה והטעינה מהבוקר ללילה.

ציפי ברנד: בבוקר הדבר גורם לפקקים.

מיטל להבי: תוסיפו בתיאום עם רשות התמרון.

הראלה אברהם אוזן: בתוכנית נוסף פריקה וטעינה באישור רשות התמרון.

ליאור שפירא: מורידים את המילים בשעות הבוקר.

הראלה אברהם אוזן: למועדון ספורט נתנם מקום חניה לכל 250 מ"ר.

ליאור שפירא: יש למחוק את המשפט לשעות הבוקר.

החלטה:

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם למפורט בחוו"ד מהנדס העיר ולאשר את התכנית בכפוף להערות הבאות:
9. להוסיף בסעיף 4.2.2 ב בהוראות התכנית "כן תותר כניסה לכלל המבנים במתחם לצורך פריקה וטעינה בלבד".
 10. להוסיף בסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית "וככל שאינם פוגעים באופיו של המקום".
 11. להוסיף בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית כי "אירועים המתקיימים היום ימשיכו להתקיים גם בעתיד ובלבד שאינם פוגעים באופיו של בית הכנסת".
 12. ולהוסיף הערה בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית לפיה אירועים קהילתיים ופרטיים בבית הכנסת יתקיימו ככל שלא יהיו מטרד לשכנים.
 13. לתקן את סעיף 4.2.2 בהוראות התכנית בהתאם להוראות תכנית המתאר כך שתנאי לאישור היתר בניה הוא אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי ע"י הוועדה המקומית.
 14. למחוק את סעיף 4.2.2 א בהוראות התכנית, תוספת המרפסת תבחן במסגרת תכנית ניווד הזכויות שתקודם למבנה ולא במסגרת תכנית זאת.
 15. להוסיף בסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית "כי אירועים ציבוריים קהילתיים יורחקו 4 מ' מקיר בית הכנסת.

משתתפים: ליאור שפירא, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, נורי מאיה, ציפי ברנד, מיטל להבי.

דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22

מצ"ב החלטת ועדת הערר שהתקבלה בעררים שהוגשו נגד החלטת הוועדה המקומית לאשר את תכנית "בית הכנסת הגדול".

ועדת הערר קיבלה את העררים וביטלה את התכנית מהטעמים המפורטים להלן:

א. ועדת הערר דחתה את טענתנו לפיה מטרת התכנית הינה רק לשנות את ייעוד המגרש משטח לתכנון בעתיד לכיכר עירונית, למבנים ומוסדות ציבור. לשיטתה, למעשה, התכנית מבטלת רחוב שנקבע בתכנית 57 ולא בוטל בתכנית 1200, וזאת ללא התייחסות הולמת להסדרי התנועה והחנייה של המקרקעין

התוכן	מס' החלטה
507-0333617 תא/מק/4470 - בית הכנסת הגדול באלנבי	27/04/2022
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 10.4.22	10 - 20013-22

הגובלים תוך שהינה הופכת אותם למגרשים כלואים ללא גישה לכלי רכב ומבלי להציג את הצורך הציבורי העומד בבסיס התכנית לכיכר עירונית. כייעוד העומד בפני עצמו.

ב. ועדת הערר סברה כי אין מקום לאשר תכנית נקודתית שכל מטרתה יצירת כיכר עירונית והיה מקום להציג תכנון כולל ומלא של המתחם בכללותו לרבות המגרשים הגובלים. למצער, היה מקום להציג תכנון המפרט את ההיבט התנועתי ואת היבטי העיצוב והפיתוח. לשיטת ועדת הערר עובר להפקדת התכנית היה צורך בהכנת נספח תנועה המתייחס, בין היתר, לבינוי הגובל ולגישה אליו.

ג. ועדת הערר קבעה כי התכנית אינה כוללת מידע מספק לצורך אישורה שכן אינה כוללת הוראות הנוגעות לשימושים המפורטים ולבינוי המתוכנן.

ד. ועדת הערר דחתה את טענתו כי פתיחת החניון ברוטשילד 1 היוותה את ההזדמנות להפוך את כיכר בית הכנסת למקום ציבורי שוקק חיים. עוד ציינה ועדת הערר כי אין במדיניות העירונית בדבר עידוד התחבורה הציבורית כדי להפוך את רחובות העיר לכיכרות עירוניות בשם הרצון לקדם תחבורה ציבורית על פני תחבורה פרטית.

ה. לשיטת ועדת הערר התכנית אינה קובעת הוראות ברורות לעניין הייעוד של כיכר עירונית והשימושים המותרים בה, התכנית אינה מפרטת את הוראות הפיתוח, הבינוי והעיצוב של הכיכר, כאשר ברור כי היעדר הוראות אלה עלולה להימנע גישה לפריקה ולטעינה לעסקים הקיימים במגרשים הגובלים. העברת הפירוט לשלב תכנית העיצוב והוצאת היתר הבנייה אינה ראויה נוכח אופייה של התכנית ותפגע בזכות הטיעון של העוררים ללא כל הצדקה.

בהתאם לכך מבקשים להגיש בקשה לזכות ערר לוועדה המחוזית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-22' מיום 27/04/2022 תיאור הדיון :

אורלי אראל: תוכנית ביה"כ הגדול אושרה להפקדה ולמתן תוקף לאחר דיון בהתנגדויות, תוכנית בסמכות ועדה מקומית שהופכת אזור לתכנון בעתיד ליעוד חום ציבורי ואת המרחב הציבורי לידו ככיכר ציבורית עירונית. הוגשו התנגדויות, הועדה המקומית דחתה את ההתנגדויות והחליטה לתת תוקף. לאחר מכן היו עררים בוועדת ערר. הסברנו ויצאנו בתחושה טובה מהדיון שעמדנו התקבלה מי שתבע אלו אנשים שמשתמשים בכיכר העירונית ומחנים בחניה לא חוקית. ועדת ערר החליטה לבטל את התוכנית. ציפי ברנד: מה הנימוקים של ועדת ערר?

הראלה אברהם אוזן: ועדת ערר התעלמה....

אדי אביטן: המתנגדים טענו שמבטלים להם את החניות, מדובר בחניות ללא היתר, עוד טענו שאם הופכים את הכיכר לכיכר עירונית אנחנו הופכים אותם למגרשים כלואים שבהם הם לא יכולים להחנות ולא יכולים להשתמש ולהכניס רכבי תפעול.

ליאור שפירא: ועדת ערר התייחסה לדרך שם ככביש.

אדי אביטן: הכביש הזה לא מוביל לשום מקום ועל המקום חלה יש תוכנית 1200 שביטלה את כל יעודי הקרקע.

הראלה אברהם אוזן: בקשת רשות ערר הוגשה 14.4 כי היינו צריכים להגיש תוך 7 ימים.

ליאור שפירא: הגשתם את זה למה לא שלחתם את החומר גם הגשתם

הראלה אברהם אוזן: לפי החוק היה 7 אנחנו מעדיפים לבצע ההגשה זו בקשת רשות.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים לקבל כזה הליך בזמן אמת במייל גם אם הגשתם ואנחנו רוצים דיון נוסף בו יוסבר לחברי הועדה את הנימוקים להגשת הערר מטעם הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0013-22' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר הגשת בקשת רשות ערר ליו"ר ועדת הערר על החלטת ועדת הערר. יתקיים דיון נוסף בעוד שבועיים לאחר שתועבר לחברי הועדה הבקשה שהוגשה.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, זבולון אלחנן, אסף הראל, מיטל להבי, חיים גורן