

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0953968 תא/מח/4835 - העברת זכויות מנחמני 64 ושינוי הוראות בינוי דיון בהפקדה - תכנית מקודמת ישירות למחוז	15/03/2023 10 - 0005-23

**יזם התכנית הגיש תכנית ישירות לוועדה המחוזית ללא סיוס תיאום עם הוועדה המקומית. כמו לא הועברו עיקרי הוראות התכנית אשר הוגשה לוועדה המחוזית בתבנית הדרפט המקובלת ועל כן עיקרי הוראות התכנית אשר הועברה למחוז מובאת לדיון בפורמט שהוגש ע"י היזם.**

<b>הוראות התכנית</b>
<b>תכנית מס' 507-0953968</b>
<b>תוספת זכויות ובינוי למבנה לשימור ברחוב נחמני 64 ת"א</b>



### דברי הסבר לתכנית

	<p>התכנית מבקשת לאשר התרת מימוש זכויות חלקית בקומות הגג ובקומות הגלריה, במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בכתובת נחמני 64 בתל אביב.</p> <p>סטטוס תיק תיעוד והמבנה בפועל: קיים תיק תיעוד שנעשה ביוני 2011 הבניין משמש כיום בהתאם ליעודו על פי התוכנית. מגורים ומסחר.</p>
--	--



## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

עידוד שימור ושיפוץ מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחמני 64 באמצעות התרת מימוש זכויות חלקית בקומות הגלריה ובקומות הגג במבנה וקביעת הוראות בינוי לגביו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הבטחת ביצוע שימור במבנה לשימור ברחוב נחמני 64 בהתאם לתוכנית השימור העירונית.
2. שינוי הוראות בינוי למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ותוספת קומה חלקית באמצעות ניצול יתרת חלק מהזכויות כמפורט:
  - השטח העיקרי בקומות הגלריה לא יחרוג מ-380 מ"ר.
  - השטח העיקרי בקומות הגג לא יחרוג מ-225 מ"ר.
  - תוספת של 52 מ"ר לשטח המקלט הקיים לצורך פתרון מיגון בתכנית הבניין הקיים.
  - שמירת נסיגות 2.5 מ' מחזיתות קדמיות בקומות הגג, ללא תוספת מרפסות.
  - קביעת תקן חניה 0.
  - תוספת יחידות דיור במבנה.
  - קביעת חזית מסחרית פעילה.
3. הסדרת קו בנין קדמי למבנה לשימור.



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0953968 תא/מח/4835 - העברת זכויות מנחמני 64 ושינוי הוראות בינוי דיון בהפקדה - תכנית מקודמת ישירות למחוז	15/03/2023 10 - - '23-0005

תכנית מס': 507-0953968 - שם התכנית: תוספת זכויות ובינוי למבנה לשימור ברחוב נחמני 64 ת"א

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1 מגורים ומסחר</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<p>מעל מפלס הכניסה הקובעת: בהתאם לתוכנית התקפה- מגורים מעל קומת מסחר, שטחי שירות נלווים.</p> <p>מתחת למפלס הכניסה הקובעת: בהתאם לתוכניות התקפות שטחי עזר ושירות נלווים למגורים, כגון מיגון, אחסנה</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>1. הוראות בינוי קומת הגג: א. גובה קומת הגג יהיה עד 3.5 מ' כולל מעקה הגג. ברוטו וכולל הסתרים מתקנים במסגרת מעקה הגג, לא יותרו תשתיות פתחי איזורור על גבי החזיתות. ב. הבניה החדשה על הגג תהיה בנסיגה של 2.5 מ' ממעקה הגג הקיים, בחזיתות הקדמיות, ללא תוספת מרפסות. מיגון יתוכנן בחלקים אחוריים של המבנה בלבד, תשתיות יהיו מוסוות בתחום המגרש, בחלקים אחוריים, במרפסות- ללא נראות במרפסות ובחזיתות המבנה. ג. גובה קומות ביניים- תוספת קומת הגלריה תתאפשר כל עוד אין פגיעה בערכי המבנה. חזיתות המבנה ומערכת הפתחים תהייה ללא שינוי, ללא פגיעה וללא שינוי בחזירי המדרגות. - תוספות בינוי קונסטרוקטיביות יהיו בהתאם להנחיות מחלקת השימור, בפנים הבניין, ונפח הקירות. ללא פגיעה במעטפת המבנה. - קומות הביניים תהייה מוגשת ככל הניתן, פתרונות המיגון יתאפשרו כממ"ק או בתת הקרקע. לא תותר בניה מעל ובתחום המרפסות, סגירת המרפסות תעשה בהתאם להנחיות מח' שימור במרפסות שירות. 2. שטח יחידת דיור כולל ממוצע: 47 מ"ר. שטח ממוצע היום-81 מ"ר מספר יחידות דיור קיימות - 12, מספר יחידות דיור מבוקשות 30 3. מרתף: תותר הגדלת שטח המקלט לצורכי מיגון בהתאם לדרישות פיקוד העורף כמפורט בנספח הבינוי. יתרת זכויות שאינה מנוצלת בתוכנית זו ניתן יהיה לנייד בתוכנית עתידית בהתאם למפורט בתוכנית השימור תנאי לניוד יתרת הזכויות בתוכנית עתידית יהיה השלמת ביצוע עבודות השימור במבנה, לקבלת אשרור מח שימור לתעודת גמר.</p>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר פיקוד- בנייה לשטח השקרקע (מ"ר)	קו בנין (מסר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מסר)	מספר יח"ד	תכנית מחא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לבנייה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת						גודל מגרש מוחלט							
	שירות	שיקרי	שירות	שיקרי												
342	(4)	(4)	(4)	(4)	4 (3)	16.75	30	70 (2)	102 (1)	0	237 (2)	1440 (1)	807	1	מגורים	מגורים
												350 (3)	1	1	מסחר	מגורים ומסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטח שטחי השירות יוספת מיתרת הזכויות ולא ניתן יהיה לנייד אותו בתוכנית עתידית

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) שטח המקלט הקיים יוגדל.
- (2) עד 70% משטח המגרש במגרשים פינתיים.
- (3) בדרך בנין - 2 קומות מעל מסחר וגלריה + קומת גג בנסיגה, ברחוב נחמני - 2 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג בנסיגה.
- (4) עיף קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור וכמפורט בנספח הבינוי.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	לא תותר חניה בתחום המגרש. תקן חניה : 0 לכל השימושים
<b>6.2</b>	<b>שימור</b>
	שימור המבנה יבוצע בהתאם להוראות תכנית תא/2650/ב ובהתאם להנחיות מחלקת השימור.
<b>6.3</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. יש לבצע תיאום עם נתי"ע כתנאי למתן היתר בתחום התכנית, בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה אלא בתאום עם חברת נתי"ע.</p> <p>ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נתי"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>ג. לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר התחום שסומן בתמ"מ 1/5 ותת"ל 71 כתחום רצועת המסילה.</p> <p>ד. יש לתאם עם חברת נתי"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.</p> <p>ה. יש לתאם עם חברת נתי"ע לוי"ז להקמת הפרויקט, הסדרי תנועה וכן את מפלסי הרחוב.</p> <p>ו. תחילת העבודה תותר רק לאחר תיאום עם חברת נתי"ע וקבלת אישורה בכתב. במידה והעבודה תתחיל ללא תיאום עם נתי"ע, תהא רשאית העירייה להוציא צו הפסקת עבודה.</p> <p>ז. במידה והמרתפים ייבנו לאחר ביצוע המנהרות: תנאי לביצוע העבודות יהיה תיאום עם חברת נתי"ע והעברת חישובי התזוזות והעומסים הצפויים למנהרות הקו האדום לאישור.</p> <p>ח. במידה והמרתפים ייבנו לפני המינהרות: יובטח בהיתר שלא יתן טופס 4 ללא אישור חברת נתי"ע על קבלת תכניות As Made. בנוסף, יובטח בתנאי ההיתר שחברת נתי"ע תהא רשאית להצמיד למבנה מדדים, בכל עת, כדי לעקוב ולהבטיח שמורה על יציבות המבנה בעת בניית המנהרות.</p> <p>ט. במידה והמרתפים והמנהרות ייבנו באותו זמן: תנאי לביצוע העבודות יהיה תיאום עם חברת נתי"ע, כולל העברת תכניות הביצוע של הפרויקט והסדרי התנועה הזמניים לביצוע הפרויקט, לפני תחילת הביצוע. ללא אישור חברת נתי"ע, לא תתחיל הבניה.</p> <p>2. כתנאי למתן היתר, יפקיד מבקש ההיתר מכתב ויתור לטובת הועדה המקומית ונתי"ע, על כל תביעה מכל סוג הנובעת מההתניות בהיתר או שינויים בתכנון כתוצאה מההתניות.</p> <p>3. תנאי לדיון בוועדה המקומית להיתר הבנייה ולשימור המבנה יהיה אישור מח' השימור בעיריית ת"א -יפו, לתיק התיעוד המלא, אישור הבקשה להיתר לשיקום המבנה ושטח המגרש.</p>
<b>6.4</b>	<b>מרתפים</b>
	<p>השימושים ותכנית הבניה המותרת בהתאם לתוכנית השימור ונספחיה.</p> <p>א. בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה תותנה בהבטחה שלא ייפגע המבנה לשימור והמבנים הסמוכים לו.</p> <p>ב. לא תותר הריסת התקרות וחדרי המדרגות הקיימים במבנה, למעט תקרת קומת המרתף. מונח הדפס תכנון ז</p> <p>ג. לא יותרו שינויים בחזיתות הקדמיות של המבנה ובחלקים קדמיים של חזיתות הצד. בחזיתות האחרות, פתחים חדשים ימוקמו מתחת לפתחים קיימים.</p> <p>ד. השימוש בשטחים כאמור יותנה באי פגיעה במבנה ובתפקודו.</p> <p>ה. לאחר ביצוע תוספת הבנייה למקלט, החצר תשוחרר למתכונתה המקורית, למעט שינויים מינימליים הנדרשים לתפקוד המקלט.</p>

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	העברת זכויות מנחמני 64 ושינוי הוראות בינוי
10 - - '23-0005	דיון בהפקדה - תכנית מקודמת ישירות למחוז

### רקע תכנוני :

1. התכנית הוגשה על ידי מ.ע.ג.ן- יעוץ וניהול נכסים בע"מ, נילי וינברג ומן השקעות בע"מ (להלן: **היזם**). התכנית חלה על מבנה לשימור בנחמני 64 שהינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית השימור 2650ב.
2. עקב קביעת המבנה בתכנית השימור כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות הגיש היזם תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק תו"ב, בגין פגיעה תכנונית שלפי טענתו נגרמה לבניין. תביעה זו נדחתה על ידי הועדה המקומית והיא תלויה ועומדת בפני ועדת הערר.
3. התכנית מבקשת לשנות הוראות בתכנית השימור על ידי מימוש חלק מזכויות הבניה במבנה.
4. היזם הגיש בעבר תכנית דומה לועדה המחוזית (תכנית 507-0580951; להלן: **התכנית הראשונה**), בלי השלמת תיאום התכנון מול הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית ומבלי ליידע אותה. בתכנית הוצג שטח המגרש עליו בנוי המבנה לשימור כשטח הכולל רצועת המיועדת להפקעה. הועדה המקומית דנה ביום 1.8.2018 בתכנית והחליטה שלא ניתן לדון בה לגופה כל עוד לא תוכרע סוגיית שטח המגרש שהיתה תלויה ועומדת באותה עת בביהמ"ש העליון.
5. עמדת הועדה המקומית היתה מקובלת על הועדה המחוזית שהחליטה להקפיד את הדיון בתכנית, כאשר בעתירה מנהלית (עת"מ 19-01-19221) שהוגשה על החלטת הועדה המחוזית הוסכם שהתכנית תקודם לפי שטח החלקה לאחר ההפקעה.
6. ביום 14.7.2019 ניתן פסה"ד של ביהמ"ש העליון (עע"מ 3643/18), שקיבל את טענות הועדה המקומית ואישר עמדתה לעניין ההפקעה שבוצעה בחלקה. מיד לאחר מכן הודיע מהנדס הועדה לועדה המחוזית במכתבו מיום 22.7.2019 כי ניתן לחזור ולקדם התכנית, וזאת בכפוף להשלמת התיאום מול מחלקת השימור ולגיבוש הסכמה בדבר מחיקת תביעת הפיצויים. ואכן מחלקת השימור העבירה ביום 15.8.2019 לועדה המחוזית את חוות דעתה המפורטת ביחס לתכנית הראשונה, בה צוין בין היתר כי מחיקת תביעת הפיצויים צריכה להיות תנאי למתן תוקף לתכנית.
7. ביום 23.9.2019 דנה הועדה המחוזית בתכנית הראשונה והחליטה להפקידה בכפוף למספר תנאים שנדרש למלא בתוך 7 חודשים אחרת החלטה תהיה בטלה, כאשר התנאי של סילוק תביעת הפיצויים כתנאי למתן תוקף לתכנית לא נכלל בהחלטתה.
8. החלטת ההפקדה של הועדה המחוזית הובאה לידיעת הועדה המקומית וביום 4.12.2019 החליטה הועדה המקומית להגיש בתקופת הפקדת התכנית התנגדות, בין היתר, בנושא סילוק תביעת הפיצויים כתנאי למתן תוקף לתכנית.
9. במקום להפקיד התכנית הראשונה היזם הגיש עתירה מינהלית נוספת (עת"מ 49306-09-20) כנגד הועדה המחוזית, בה ניתן פסק דין בהסכמה לפיו היזם יפעל לפי המתווה שהוצע על ידי הועדה המחוזית, יפקיד את התוכנית בהתאם להחלטת הועדה, ואת טענותיו ביחס לטעויות בהחלטה ישטח במסגרת של "התנגדות עצמית" שתוגש על ידו. כחלק מאותה הסכמה נאותה הועדה המחוזית להאריך את התקופה לקיום של תנאי הפקדה, באופן שהמועד להגשת התוכנית המתוקנת יהיה בתוך 30 ימים מיום פסק הדין. חרף האמור, היזם לא הגיש תוכנית מתוקנת בתוך 30 ימים ולכן החלטת הועדה המחוזית בדבר הפקדת התוכנית הראשונה פקעה.
10. לאחר שזנח את התוכנית הראשונה שאושרה כבר להפקדה, בחודש מרץ 2021 הגיש היזם תוכנית חדשה, שנועדה אף היא לאפשר ניצול של זכויות בניה נוספות בבניין, תוך הסרת חלק ממגבלות השימור (תכנית 507-0953968; להלן: **התכנית השניה**). גם הפעם בחר היזם לסטות מהדרך המקובלת, והגיש את התוכנית ישירות לוועדה המחוזית, ללא תיאום עם הועדה המקומית. התוכנית החדשה מגלמת שינויים משמעותיים לעומת קודמתה.
11. בתאריך 27.4.2021 התקיימה פגישה בראשות מתכנתת המחוז בלשכת התכנון המחוזית, בהשתתפות גורמים מקצועיים במחוז, גורמים מקצועיים במנהל הנדסה וכן נציגי היזם. סיכומה של אותה פגישה, כפי שהוכתב על ידי מתכנתת המחוז, היה:
 

"מרגישים מאוד לא נוח, היות וגם בסיבוב הראשון המבוקש היה מורכב וחריג היות והוא חל על מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. בסיבוב הראשון הצלחנו איכשהו להוציא מתווה מקובל. וכעת אנו בסיבוב 2, לאחר שהייתה החלטת ועדה להפקדה שלא מומשה.

התכנית הוגשה, והיא מצויה בשלב פרה-רולינג, אנחנו ממליצים בחום ללכת לשבת עם הצוותים המקצועיים בעיריית ת"א יפו, ולקבל את העמדות המקצועיות על התכנית ועל המסמכים המתוקנים. כדאי להביא לדיון לאחר שעברה תיאום כלשהו בעירייה. במקור המבנה מוגדר לשימור בהגבלות מחמירות, על מנת להביא תכנית אחרת צריך לנקוט במשנה זהירות. ייקבע דיון המשך לפרה רולינג לאחר קיום ישיבה תכנונית ושימורית עם העירייה."

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0953968 תא/מח/4835 - העברת זכויות מנחמני 64 ושינוי הוראות בינוי</b>	<b>15/03/2023</b>
<b>דיון בהפקדה - תכנית מקודמת ישירות למחוז</b>	<b>10 - - '23-0005</b>

12. במקביל להתחלת תאום תכנון נוסף עם הצוות והמקצועי במנהל הנדסה היזם החליט לסיים את תאום התכנון ולהגיש המסמכים למחוז, וכן להגיש עתירה נוספת (עת"מ 22-06-54490) ביוני 2022 כנגד העירייה בה הליך על כך שהוועדה המקומית לא מעבירה את התייחסותה לתוכנית השנייה, כל עוד לא יובטח, שעם אישור התוכנית, תמחק תביעת הפיצויים שהגיש בגין הכרזתו של המבנה כמבנה לשימור במגבלות מחמירות. ביום 4.12.22 ניתן פסק דין בהסכמה לפיו "אם וכאשר תתבצע הגשה עצם קיומו של דיון בוועדה לא יותנה בהתחייבות להסרת תביעת הפיצויים לפי סעיף 197. האמור מבלי לגרוע מכל יתר טענות העירייה ובכלל זה הדרישה של העירייה להסרת התביעה כתנאי להפקדה או תנאי לאישור התוכנית היא דרישה לגיטימית".
13. נוכח האמור, התכנית השנייה שהגיש היזם לוועדה המחוזית מובאת לוועדה המקומית לדיון למתן המלצה לוועדה המחוזית.

### **ח"ד מה"ע : (מוגשת ע"י מח' שימור מבנים)**

1. לא מומלץ לקדם את התוכנית המוצעת לשינוי הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית השימור ביחס למבנה שהינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, מהטעם שהמימוש החלקי של זכויות הבניה במבנה לשימור באופן המבוקש פוגע בערכי המבנה לשימור.
- קיימות סתירות בנספח הבינוי, התקנון והתשריט בין התוכניות והחזיתות, מפלסים, סגירת נפחים, ומרפסות. תוספת קומת הגלריה באופן המבוקש מהווה פגיעה בערכי המבנה. מסמכי התוכנית אינם מאפשרים לבדוק את היקף השטחים המבוקשים ביחס לבינוי המוצע. התוכנית אינה כוללת בדיקה תכנונית לגבי יכולת הנשיאה של המגרש ביחס לכמות יח"ד המבוקשת מ-12 קיימות ל-30 יח"ד מבחינת תשתיות הנדרשות לקיום כמות יחידות הדיור עתידיות.
2. למען הזהירות בלבד וככל שהוועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית המוצעת בתיקונים הנדרשים, עמדת מה"ע הינה שיש לדרוש מהיזם כתב התחייבות להסרת תביעת 197 שהגיש בגין קביעת המבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית השימור, כתנאי להפקדת התכנית בפועל. התכנית שהיזם מבקש לקדם משנה הוראות בתכנית השימור ומאפשרת מימוש חלקי של זכויות בניה במבנה. עמדת מה"ע הינה שאין כל הצדקה תכנונית לקדם תכנית נקודתית אשר מטרתה הינה להסיר מגבלות שמקורן בתכנית השימור, בשעה שהיזם תובע לעצמו פיצויים בגין אותן מגבלות. אם הוועדה המקומית נדרשת ממילא להתמודד עם תביעת הפיצויים, הרי שאין שום הצדקה לקדם את התכנית ולפגוע בערכי השימור, כפי שנבחנו ואושרו בתכנית השימור. השיקול הכלכלי ובו השיקול של הסרת תביעת פיצויים הינו שיקול רלוונטי בתכנון ובניה, והוא מקבל משנה תוקף נוכח הוראת התוספת הרביעית לחוק, המתירה למוסד התכנון לבטל הכללת מבנה בתכנית לשימור בשל סכום הפיצויים שיש לשלם לבעל המבנה בגין השימור.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :**

שרון טרייגר : תכנית נקודתית על מבנה לשימור בהגבלות מחמירות שעברה ישירות למחוז. מתקנים את שם התוכנית כפי שהיא מופיעה ל"תוספת זכויות בבינוי במבנה לשימור בנחמני 64". הדס נבו-גולדברשט : מדובר במבנה בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור 2650. התוכנית הנוכחית מבקשת להוסיף זכויות על גג המבנה, להוסיף גלריה בחלל המבנה ולעשות שינויים במגרש. אנו לא ממליצים על קידום התוכנית משלוש סיבות :

תוספת הזכויות כפי שהיא מבוקשת פוגעת בערכי המבנה. התכנית מבקשת תוספת של יח"ד, יותר מהכפלה של כמות יחידות הדיור הקיימות, מדובר במבנה פינתי שיש לו פחות שטח למקם תשתיות בעורף המגרש, דרושים שטחים נוספים לטובת תשתיות כדי לשרת את כל כמות יח"ד המבוקשת, שהמבנה לא יכול לשאת.

ליאור שפירא : למה שיש ירצה תכנית שלא עומדת בתשתיות?

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0953968 תא/מח/4835 - העברת זכויות מנחמני 64 ושינוי הוראות בינוי דיון בהפקדה - תכנית מקודמת ישירות למחוז	15/03/2023 10 - - '23-0005

הדס נבו-גולדברשט : תשתיות כוללות מיגון, כמות שטחים לאצירת אשפה וכו' אנו מבקשים שסוגיות כאלו ייבחנו במסגרת היתר, במסגרת היתר זה ניתן לבדיקה ולמדידה. ליאור שפירא : לו היה מגיש היתר ולא הולך למחוזית היינו יכולים לבדוק וייתכן שהיינו מאשרים? הדס נבו-גולדברשט : במסגרת היתר ייתכן וכן. הסוגיה השלישית שאיננו ממליצים על קידום התוכנית מאחר ומסמכי התוכנית אינם ברורים וקיימת סתירה ביניהם שאינה מאפשרת את הבדיקה בצורה שיממה של התוכנית.

ליאור שפירא : למה היזם בחר לא להגיש היתר?  
הראלה אברהם אוזן : מבחינה משפטית, המבנה הוא לשימור בהגבלות מחמירות ולא אישרו לו זכויות בניה למימוש במבנה, לכן בהיתר לא ניתן לו להוסיף מטר אחד רבוע. יש לו תמריצים מאוד יפים למבנה מסוג זה והוא יכול לנייד. מטעמים השמורים לו הוא בחר לבקש בניה מסוימת על המבנה, אנו כרגע בסיבוב מס' 3 כמדומני של אותה בניה.

ליאור שפירא : איך זה מסתדר עם כל ההערות שאמרנו קודם? אם המבנה יכול להכיל 30 יחידות?  
הראלה אברהם אוזן : יש אפשרות לקדם תכנית בסמכות הוועדה המחוזית שמתקנת ושמאפשרת בניה מסוימת במבנה. כדי שזה יקרה, ראשית צריך שתהיה הבנה של הגורמים המקצועיים, של השימור, שהתוספת אפשרית גם מבחינת השטח והצפיפות וכל המשתמע מכך והתיאום עם הגורמים המקצועיים צריך להיות מושלם. כעת צוות השימור טוענים שזה לא עבר דרכם והמסמכים שעברו לוועדה המחוזית לא ברורים.

ליאור שפירא : כשמדובר במבנה לשימור מחמיר, אם מישהו רוצה לעבור לוועדה המחוזית הוא צריך לעבור דרך הגורמים המקצועיים שלנו.  
הראלה אברהם אוזן : מבנה לשימור בהגבלות מחמירות שרוצה אפשרות לתוספת יכול לפנות לוועדה המקומית והנושא ייבחן בכובד ראש.

ליאור שפירא : האם משהו שמחזיק בבניין היסטורי יכול ללכת לוועדה מחוזית ולבקש שתאשר לו בניה על מבנה בשימור מחמיר?  
הראלה אברהם אוזן : הוועדה המחוזית היא זו שקבעה את המבנה לשימור מחמיר, היא בהחלט מוסמכת לעשות את זה ולתקן את התוכנית שהיא הכינה.

ליאור שפירא : כל יזם או אדם שרוצה לתקוף תוכנית שימור שלנו יכול ללכת למחוזית?  
הראלה אברהם אוזן : תכנית השימור אושרה על ידי הוועדה המחוזית. כל מי שירצה לסטות מתוכנית השימור יצטרך הסברים מאוד טובים למה לעשות את זה, יצטרך לעבור סף מאוד גבוה במחוזית ליאור שפירא : האם הוועדה המחוזית מוסמכת גם להוציא מבנים מתכנית השימור?  
הראלה אברהם אוזן : היא יכולה לעשות גם את זה. הפרקטיקה הנהוגה שמי שהולך ישר למחוזית, הוועדה המחוזית מאפשרת לנו הוועדה המקומית לתת את חוות הדעת שלנו אליה.

ליאור שפירא : אם הם לא היו עוקפים אותנו?  
הראלה אברהם אוזן : היינו נותנים את חוות הדעת שלנו ועם זה עוברים למחוזית. המחוזית עושים תכנון, יש להם גם יועץ שימור, הם יודעים לדבר אתנו. בבניין הספציפי הזה הייתה כבר תכנית שהוועדה המחוזית החליטה להפקיד בתנאים, הם לא עמדו בתנאים, פג תוקף ההחלטה וכעת הם מתחילים מההתחלה. ניר חרותי : אנו מבקשים לאשר את הזכויות שבתכנית וכשנגיע לשלב ההיתר נתמודד עם עניין התשתיות. ענת בן-לוי יליזרוב : יש לכם פתרון לעניין התשתיות?  
ניר חרותי : כן, יש לנו פתרונות. למשל עניין הממ"דים לא תהיה תוספת נסתמך על המקלט הקיים. ענת בן לוי-יליזרוב : מה הסיבה ללכת למחוזית ולא לעבור דרכנו?  
ניר חרותי : היזם משיקוליו החליט לפנות ישירות למחוזית היות ונתקבל בקשיים מול המקומית. העברנו את כל החומר לוועדה המקומית שהוגש למחוזית. אנו משתפים פעולה ככל שנדרש. ליזם יש את שיקוליו ליאור שפירא : האם הגשת הבהרות לאנשי המקצוע לגבי 3 הסוגיות שהעלו פה?  
ניר חרותי : עניין אי ההתאמות סודר, הנקודה העיקרית היא עניין התשתיות ואיך הבניין יכול לשאת 30 יחידות דיון במקום 12 הקיימות כיום.

ליאור שפירא : יש 3 נושאים, עניין התשתיות זה רק אחד מתוך שלושה. מה לגבי שאר הנושאים?  
ניר חרותי : אנו כרגע בדיון מתמשך מול המחוזית, אנו ננסה לשכנע במחוזית.  
ליאור שפירא : אז אתם מעדיפים לשכנע במחוזית ולא בוועדה המקומית  
הראלה אברהם אוזן : כפי שראיתם בדרכת ההמלצה אליכם לא להמליץ לוועדה מחוזית לקדם את התוכנית. האמירה שלנו כוועדה מקומית שככל שהוועדה המחוזית תחליט שיש מקום לקדם את התכנית יידרש מהיזם כתב התחייבות להסרת תביעת 197 שהגיש בגין קביעת המבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתוכנית השימור, כתנאי להפקדה בפועל, אחרת אין הצדקה לפגוע במבנה לשימור בהגבלות מחמירות. ובנוסף לבקש כתב שיפוי בגין תכנית זו.

ליאור שפירא : אנו מקבלים את המלצת גורמי המקצוע לרבות התוספת של היועצת המשפטית. חיים גורן : חשוב מאוד נושא השימור, מדובר במקום כל כך מרכזי ולכן יש לחשוב איך לתת לו את האופציה לשפץ ולשמר.  
ליאור שפירא : הוא יכול היה לנייד.  
חיים גורן : זכויות לנייד זה אירוע מורכב. יש למצוא דרכים לשמר ולשפץ.

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0953968 תא/מח/4835 - העברת זכויות מנחמני 64 ושינוי הוראות בינוי
10 - - '23-0005	דיון בהפקדה - תכנית מקודמת ישירות למחוז

ליאור שפירא: אנו מקבלים את המלצת גורמי המקצוע לרבות התוספת של היועצת המשפטית.

**בישיבתה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

1. לא להמליץ לוועדה המחוזית לקדם את התוכנית המוצעת לשינוי הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית השימור ביחס למבנה שהינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, מהטעם שהמימוש החלקי של זכויות הבניה במבנה לשימור באופן המבוקש פוגע בערכי המבנה לשימור. קיימות סתירות בנספח הבינוי, התקנון והתשריט בין התוכניות והחזיתות, מפלסים, סגירת נפחים, ומרפסות, כאשר תוספת קומת הגלריה באופן המבוקש מהווה פגיעה בערכי המבנה. כמו כן, מסמכי התוכנית אינם מאפשרים לבדוק את היקף השטחים המבוקשים ביחס לבינוי המוצע והתוכנית אינה כוללת בדיקה תכנונית לגבי יכולת הנשיאה של המגרש ביחס לכמות יח"ד המבוקשת מ-12 קיימות ל-30 יח"ד, מבחינת תשתיות הנדרשות לקיום כמות יחידות הדיוור עתידיות.
2. למען הזהירות בלבד וככל שהועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית המוצעת בתיקונים הנדרשים, עמדת הוועדה המקומית הינה שיש לדרוש מהיזם כתנאי להפקדת התכנית את המסמכים הבאים:
  - א. כתב התחייבות להסרת תביעת 197 שהגיש בגין קביעת המבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית השימור, כתנאי להפקדת התכנית בפועל. זאת מהטעם, שהתכנית שהיזם מבקש לקדם משנה הוראות בתכנית השימור ומאפשרת מימוש חלקי של זכויות בניה במבנה, כך שאין כל הצדקה תכנונית לקדם תכנית נקודתית אשר מטרתה הינה להסיר מגבלות שמקורן בתכנית השימור, בשעה שהיזם תובע לעצמו פיצויים בגין אותן מגבלות.
  - ב. אם הוועדה המקומית נדרשת ממילא להתמודד עם תביעת הפיצויים, הרי שאין שום הצדקה לקדם את התכנית ולפגוע בערכי השימור, כפי שנבחנו ואושרו בתכנית השימור. השיקול הכלכלי ובו השיקול של הסרת תביעת פיצויים הינו שיקול רלוונטי בתכנון ובניה, והוא מקבל משנה תוקף נוכח הוראת התוספת הרביעית לחוק, המתירה למוסד התכנון לבטל הכללת מבנה בתכנית לשימור בשל סכום הפיצויים שיש לשלם לבעל המבנה בגין השימור.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב