

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה**

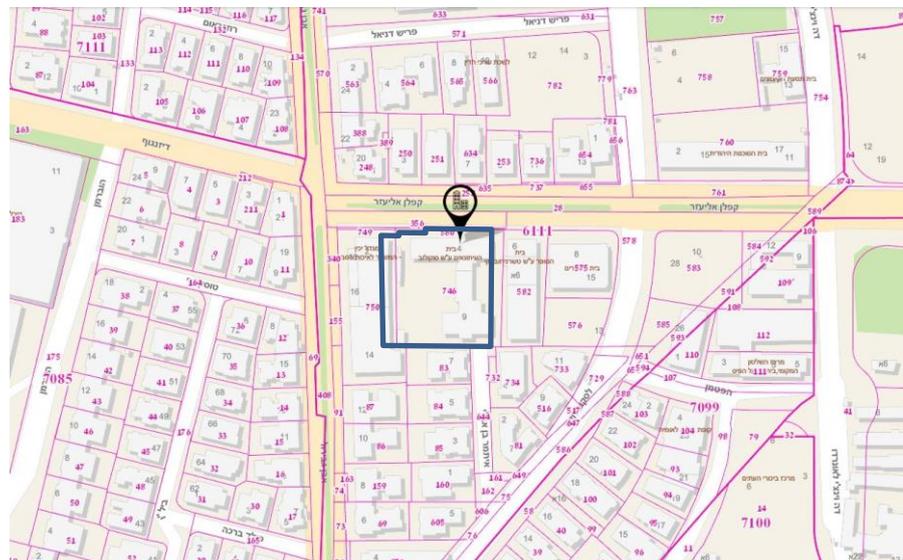
**כתובת:**

מגרש מוסר: רמב"ם 15  
מגרש מקבל: קפלן 4 – בית העיתונאים

**מיקום:**

מגרש מוסר: רמב"ם 15: גוש- 6918 חלקה- 64  
מגרש מקבל: קפלן 4: גוש – 6111, חלקה - 746

מגרש מקבל: קפלן 4



מגרש מוסר: רמב"ם 15



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6918	מוסדר	חלק	64
6111	מוסדר	חלק	746

**שטח התכנית:**

מגרש מוסר – רמב"ם 15 : 1,070 מ"ר.

מגרש מקבל – קפלן 4 : 3,610 מ"ר

סה"כ : 4,680 מ"ר

**מתכנן:**

אדריכל: בר אוריין אדריכלים בע"מ בשיתוף Foster & partner

יועץ תחבורה: דגש הנדסה

**יזם:** הפניקס חברה לביטוח בע"מ וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III

**מגיש:**

מגרש מוסר : רמב"ם 15 -

חברת סבוי תל אביב (2006) בע"מ (הבעלים של המבנה לשימור).

חברת אינטרשיונל דיבלופמנט גרופ קולונדה בע"מ (הבעלים של זכויות הבניה הלא מנוצלות ושל תמריצי

תוכנית השימור וזכות התביעה לפי סעיף 197 בגין תכנית השימור).

מגרש מקבל : קפלן 4 –

אגודת העיתונאים -חוכר (קיים הסכם בין אגודת העיתונאים לריאליטי והפניקס)

**מצב השטח בפועל:**

מגרש מוסר – רמב"ם 15

המבנה תוכנן במקור (בשנת 1925) כבניין מגורים ע"י יהודה מגידוביץ.

במשך השנים המבנה שימש כמבנה מגורים ומבנה משרדים.

למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 01.09.2008 (בהתאם לתאריך

המופיע בתיק הבנין).

כיום המבנה ריק.

בשנת 2015 ניתן היתר בניה מס' 15-0339 לשינויים, שיפוץ, שחזור ושימור המבנה הקיים, הכולל

10 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בחזית. ההיתר פג תוקף ולא מומש.

טרם החלו עבודות השיפוץ והשימור במבנה.

מגרש מקבל – קפלן 4

בחלקו הצפוני של המגרש כלפי רחוב קפלן, קיים מבנה לשימור (בית העיתונאים) בן שתי קומות

וקומת גג חלקית. בחזית המבנה בקומת הקרקע קיים בית קפה כאשר יתר החללים משמשים

לקיום כנסים. דרומית למבנה השימור, קיים בניין, בן 4 קומות, אשר שימש את דובר צה"ל.

חלקו הדרום-מערבי של המגרש פנוי ולא מבונה ואינו פתוח או נגיש למעבר לציבור.

**מדיניות קיימת:**

במגרש המוסר - לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם העברת הזכויות והבטחת ביצוע השימור בפועל. עידוד מלונאות ברחבי העיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר ת"א-יפו.

במגרש המקבל - שימור מבנה בית העיתונאים ההיסטורי (שנקבע לשימור בתכנית תא/2474), הידוע גם בכינוי "בית סוקולוב". המבנה משמש כמרכז אגודת העיתונאים מאז הקמתו בשנות ה-50 ונחשב לאחד מהאייקונים האדריכליים של תל אביב.

**מצב תכנוני קיים:****מגרש מוסר – רמב"ם 15:**

**תכניות תקפות:** 44, פרוטוקול 219, 281, ג', 2650 ב', ע', 1200.

**יעוד קיים:** אזור מסחרי לפי 44

**שטח המגרש:** 1,070 מ"ר

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

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 1,275.60 מ"ר למגורים, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 23.06.2019, לשווי קרקע 27,000 ₪ ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 22.9.2020. \* בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכס מהמבנה ברחוב רמב"ם 15 מבקשים מהוועדה המקומית לאשר תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבנייה בהתאם לתחשיב לניוד, בהתאם לתמריץ לשמירה על שווי הזכויות להעברה. 283 מ"ר.

**מגרש מקבל - קפלן 4:**

**תכנית תקפה:** 2474, ג, ע, ע'1

**יעוד קיים:** מגרש מיוחד

**שטח המגרש:** 3,610 מ"ר

**זכויות בניה:** (ע"פ תכנית נקודתית למגרש, 2474. כולל המבנה לשימור הבנוי במגרש) עיקרי: זכויות [2474]: 10,300 מ"ר מתוכם שטח עיקרי למשרדים ואולמות עד 3,600 מ"ר

**שירות:** זכויות [2474]: 4,300 \* מ"ר

סה"כ מ"ר מאושר מעל הקרקע: 14,600 מ"ר

\* ובנוסף 1,027 מ"ר שטחי שירות מתוקף תקנות התכנון והבניה (שטחי מיגון)

**מס' קומות:** 17 קומות מעל קומת מפלס כניסה.

**מצב תכנוני מוצע:****תיאור מטרת התכנון:**

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור במגרש המוסר למגרש המקבל, עבור משרדים.
2. עידוד המלונאות ברחבי העיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר ת"א יפו, ע"י קביעת יעוד מלונאי בבנייני הקיים במגרש המוסר, למלון בן 60 חדרים לפחות.
3. עידוד שימור המבנה ההיסטורי "בית העיתונאים" במגרש המקבל, שהוכרז לשימור בתכנית תא/2474.
4. שיפור והנגשת המרחב הפנוי בקומת הקרקע במגרש המקבל לטובת הציבור, באמצעות רישום זיקות הנאה למעבר ולשהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ופיתוח נופי במגרש. התכנון המוצע יאפשר קישוריות בין רחוב קפלן לרחוב איתמר בן אבי (שאינה קיימת כיום) וינגיש את המבנה לשימור 'בית העיתונאים' והמרחב סביבו לציבור הרחב.

**היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רמב"ם 15:**

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 933 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 11/06/2019 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 12.02.2020.

- בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 933 מ"ר עיקרי ובכללם:
- 254.31 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
  - 67.04 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
  - 228.65 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.
  - 382 מ"ר שמירה על שווי הזכויות להעברה. ככל שיאושר התמריץ על ידי הועדה המקומית.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים 3.86 מ"ר עיקרי בשימוש משרדים במגרש המקבל.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות מהמגרש המוסר למגרש המקבל.
  - 1.1 מחיקת 933 מ"ר עיקרי מהמגרש המוסר.
  - 1.2 תוספת של 3600 מ"ר עיקרי למשרדים במגרש המקבל.
  - 1.3 תוספת 2 קומות בבניין החדש בחלק הדרומי במגרש המקבל.
2. קביעת יעוד מלונאי במגרש המוסר, למלון בן 60 חדרים לפחות.
3. הרחבת שימושים, בהתאם לתמריץ תכנית השימור, למגורים ליתרת הזכויות הבלתי ניתנות לניצול במגרש המוסר.
4. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור במגרש המוסר, בהתאם להוראות השימור של תכנית השימור.
5. הבטחת ביצוע שימור וקביעת הוראות לשימור בבית העיתונאים.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב בבניין החדש במגרש המקבל.

7. קביעת זיקת הנאה למעבר ולשהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה לטובת הציבור להולכי רגל במגרש המקבל.
8. קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר כלי רכב לכניסה למגרש הסמוך "בית הסופר" (חלקה 582). כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי במגרש המקבל.
9. קביעת הוראות תנועה וחנייה במגרש המקבל.
10. קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב במגרש המקבל.
11. הגדלת צפיפות בבניין העורפי במגרש המקבל מ-95 יח"ד ל-132 יח"ד.

### שימושים

#### **מגרש מקבל:**

לפי תכנית 2474.

**בבית העיתונאים:** תותר המשך הפעילות הקיימת ו/או כל תכלית אחרת הפתוחה לציבור והדרושה לשילובו עם הבניין החדש, לרבות השימושים המותרים בתכנית 2474.

#### **בבניין החדש:**

מרתפים: לפי הוראות תכנית 2474 ולפי הוראות תכנית ע'1.

קומת קרקע: משרדים מסחר, מבואות מגורים וכל תכלית בהתאם לתוכנית 2474.

קומות 1-3: משרדים (בקומה השלישית בלבד יותר גם שימוש של מגורים ובתנאי הבטחת מיצוי כל הזכויות מניוד למשרדים והפרדת השימושים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית). קומות 4-20: מגורים

קומת גג חלקית: במרפסות הגג תותר הקמת בריכה ושימושים לטובת תפקוד הבריכה (כגון חדר מכונות, מצללות) גג עליון: יותרו מתקנים טכניים.

#### **מגרש מוסר:**

1. שימושים עבור זכויות הבניה הממומשות במגרש:

על קרקעי

קומת קרקע: חזית מסחרית ושימושי מלונאות. כל שימוש אחר יהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית.

קומות 1-2: שימושי מלונאות. כל שימוש אחר יהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית.

גג עליון מרוצף - יותרו שימושים טכניים ומלונאיים כגון בר לטובת תפקוד המלון. לא יותרו מצללות

ומתקנים טכניים שיעלו על גובה מעקה הגג, לא תותר סגירת חורף או כל סגירה שהיא.

הריצוף וכל האלמנטים הנוספים יהיו בתאום ובאישור מחלקת השימור.

תת קרקעי

בקומה שמתחת למפלס הכניסה: שימושים עיקריים ונלווים למלונאות.

בקומה 2-: שטחי שירות ושטחים נלווים למלונאות.

**הוראות בינוי****מגרש מקבל:****בניין חדש:**

1. גובה מבנה ומספר הקומות:
  - מספר הקומות המרבי יהיה 19 מעל קומת קרקע.
  - גובהו המרבי של המבנה לא יעלה על 77.70 מטרים ממפלס פני הקרקע, כולל מתקנים טכניים ככל שידרשו.
2. גובה הקומות:
  - א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטרים ברוטו ויכיל פתרונות קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות.
  - ב. גובה קומה טיפוסית עבור משרדים לא יעלה על 4 מטרים ברוטו.
  - ג. גובה קומה טיפוסית עבור מגורים לא יעלה על 3.6 מטרים ברוטו.
  - ד. גובה קומת הגג החלקית - לא יעלה על 3.6 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך כל הגובה לא יעלה על 6 מטרים כולל מתקנים טכניים, חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.
  - ה. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 6 מטרים ברוטו כולל גובה נדרש לפתרונות קונסטרוקטיביים, מערכות טכניות וגובה עבור בתי גידול לנטיעת עצים שלא יפחת מ-1.5 מ'.
3. קווי הבניין - כמסומן בנספח הבינוי.
4. מרתפים: תכנית קומות המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.
5. מרפסות:
  - א. תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין.
  - ב. מרפסות גג מקורות בגובה שלא יפחת מ-2 קומות ושאינן תחומות בבנייה כלשהי ביותר מ-2 צדדים, לא יחשבו במניין השטחים.
  - ג. תותר הקמת מרפסות מקורות פתוחות כולל מרפסות התחומות בקירות משלושה צדדים בשטח ממוצע של עד 12 מ"ר ליחיד, ובשטח שלא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור. שטחים אלו יהיו במניין שטחי המרפסות כמפורט בטבלה 5. כמו כן, תותר הסתרה מלאה למרפסות, בתיאום עם מה"ע ובהתאם להנחיות עיצוביות באמצעות תריסים/רפפות במעטפת המבנה.
  6. בריכה:
- מיקום סופי ואופן פריסת הבריכות יקבע בתוכנית העיצוב, שימושים נלווים יהיו במעטפת המבנה. ולא יעלו על הגובה המירבי (77.70 מטר) כולל מצללות, שימושים נלווים ומתקנים טכניים.

**זיקת הנאה****מגרש מקבל:**

- מיקום זיקת הנאה למעבר ולשהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה להולכי רגל כפי שמסומן בתשריט הינו מנחה. תצורת זיקת הנאה תקבע סופית בתכנית העיצוב ובתנאי ששטח לא ירד מ-1800 מ"ר ומעבר מינימלי להולכי רגל לא ירד מ-3 מ'.
- תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום מקרקעין למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים הלא מבוניים במגרש, בכללם כל השטחים הפתוחים במרווחים בין הבניין החדש לבין בית העיתונאים ולגבולות המגרש כפי שיקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית. בשלב תוכנית העיצוב האדריכלית תבוצע התאמה למפלסי הפיתוח של בית הסופר.

בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים והפרטיים הגובלים בהם. שינויים בגיאומטריה של זיקת ההנאה בשלב תכנית עיצוב, יהיו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחשבו סטייה נכרת מהתוכנית. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ציבורית לרכב הינו מחייב ויהיה פתוח למעבר כלי רכב ותירשם לגביו זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

### הנחיות מיוחדות

#### מגרש מקבל:

#### בניין חדש

1. צפיפות יחידות דיור:
- א. יותרו עד 132 יחידות דיור בתוכנית.
- ב. שטח ממוצע לדירה: 71.5 מ"ר עיקרי.
- ג. שטחן של 20% מסך הדירות יהיה עד 65 מ"ר עיקרי. לא יותר איחודן והדבר יהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית.
- ד. בכפוף לאישור מה"ע, תותר הגדלת מס' יחידות הדיור (ללא תוספת שטחי בנייה), בהיקף של עד 10% מסך יחידות הדיור. שטחן של יחידות הדיור אשר יתווספו מכח סעיף זה, לא יפחת מ-40 מ"ר עיקרי. לא יותר איחודן של יחידות הדיור שיתווספו בהתאם לסעיף זה והדבר יהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית.

### חניה

#### מגרש מקבל:

1. מספר מקומות החניה במגרש יהיה כמופיע בנספח התנועה. 1:0.8 למגורים ותקן 1:240 לתעסוקה. תקן החניה לזכויות הנוספות המנויות מתוקף תכנית השימור למשרדים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
2. הכניסה לחניה במגרש המקבל תהייה בתחום הבניין החדש.
3. יותרו עד 6 קומות מרתף בתת הקרקע עבור חניה והשימושים מעלה.

### שמירה על עצים בוגרים

#### מגרש מקבל:

- התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים לכריתה", יעודי "עצים להעתקה".
1. "עצים לשימור" - יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום לאשור מה"ע.
  2. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות ואדריכל העיר.

### איכות הסביבה

מגרש מקבל:

תכסית: יושארו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף) שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

בניה ירוקהמגרש מקבל:

1. תקינה לבנייה ירוקה – בעת עריכת תכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C בלפחות 95% מיחידות הדיור. ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
קפלן 4	רמב"ם 15	קפלן 4	רמב"ם 15		
<p><u>עיקרי:</u> 9,450 מ"ר למגורים (מתוכם יופרשו שטחים לטובת במסחר בקומת הקרקע) + 3,600 מ"ר עיקרי למשרדים בלבד 850 מ"ר קיים בבית העיתונאים</p> <p><u>סה"כ עיקרי</u> <u>13,900 מ"ר</u></p> <p><u>שירות:</u> 4,300 מ"ר + 1500* מ"ר מניוד</p> <p>ובנוסף 1,027 מ"ר מכח תקנות הג"א</p> <p><u>סה"כ שירות</u> <u>6827 מ"ר</u></p> <p><u>ללא שינוי</u></p>	<p>הפחתה של 933 מ"ר עיקרי.</p>	<p>עיקרי: 10,300 מ"ר (מהם 850 מ"ר קיים בבית העיתונאים) + שירות 4,300 מ"ר (מהם 171 קיים בבית העיתונאים). מתוכם שטח עיקרי למשרדים ואולמות עד 3600 מ"ר. ושטחים למגורים לא יפחתו מ-6,000 מ"ר.</p> <p><u>סה"כ 14,600 מ"ר</u> <u>כולל</u></p>	<p>לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה עפ"י תחשיב מתאריך 23.06.2019</p>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
		14500 מ"ר בבניין			שטח תת

קרקעי		החדש ו-229 מ"ר מתחת לבית העיתונאים			
מספר יח"ד	10 יח"ד למגורים (ע"פ היתר שפג תוקפו משנת 2015)	95 יח"ד	60 חדרי מלון	תוספת 37 יח"ד <b>סה"כ 132 יח"ד</b>	
גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר	99 מ"ר ממוצע עיקרי	ל.ר	71.5 מ"ר ממוצע עיקרי ליח"ד	
קווי בניין	מ'	ע"פ הבנוי	ללא שינוי	<p><u>צידי מזרחי</u> :</p> <p>קומות 1-4 : 11 מ'</p> <p>קומות 5-20 : 10 מ'</p> <p><u>צידי מערבי</u> :</p> <p>קומות 1-4 : 5 מ'</p> <p>קומות 5-20 : 10 מ'</p> <p><u>אחורי</u> :</p> <p>קומות 1-4 : 7 מ'</p> <p>קומות 5-20 : 10 מ'</p> <p><u>קדמי</u> :</p> <p>קומות 1-20 : 5 מ'</p>	<p><u>צידי מזרחי</u> :</p> <p>קומות 1-4 : 11 מ'</p> <p>קומות 5-20 : 10 מ'</p> <p><u>צידי מערבי</u> :</p> <p>קומות 1-4 : 6.5 מ'</p> <p>קומות 5-20 : 8 מ'</p> <p><u>אחורי</u> :</p> <p>קומות 1-20 : 5 מ'</p> <p><u>קדמי</u> :</p> <p>קומות 1-20 : 5 מ'</p>
קומות	קרקע + 2 קומות טיפוסיות וחדר יציאה לגג	מגדל עורפי : 17 + קומת קרקע בניין קדמי לשימור 2 קומות ובניה על הגג עבור משרדים ואולמות	ללא שינוי	מגדל עורפי : 19 + קומת קרקע בניין קדמי לשימור 2 קומות ובניה על הגג ללא שינוי	
חניה	מס' חניות	לפי תקן תקן היתר בנייה		תקן חניה 0.8 למגורים 1:240 לתעסוקה 1:50 מסחר 138 מקומות חניה 172 מקומות חניה לאופניים	

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

### הסברים נוספים ותנאים למימוש :

#### 1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל והתחייבות לאי הגשת תביעה לירידת ערך בגין התכנית דן.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה המלונאי עפ"י הוראות מחלקת השימור.

#### 2. תנאים להוצאת היתר בנייה :

##### במגרש המוסר רמב"ם 15 :

- א. אישור מחלקת השימור לתוכניות ההיתר
  - ב. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו ומחיקת הזכויות מכח תכנית זו.
- במגרש המקבל בית העיתונאים :
- ג. אישור תוכנית עיצוב למתחם בית העיתונאים
  - ד. תיק תיעוד מאושר עי מח שימור, לכל מגרש בית העיתונאים, בהתאם להנחיות תקפות עת קידום הבקשה להיתר.

#### 3. תנאי לקבלת טופס 4 במגרש המקבל :

סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ברמב"ם 15 ובבית העיתונאים ע"פ הנחיות מחלקת השימור. השלמת ועדכון תיק התיעוד וההיתר במבנה לשימור ע"פ מידת הצורך ונכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

#### 4. רישום הערה :

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

#### ועדת שימור :

התוכנית נידונה בוועדת שימור בתאריך 7.6.20 אשר המליצה להפקיד את התוכנית. עודכן ע"י מחלקת השימור ומנהלת אגף תכנון העיר כי "תוספת מוצעת של 2 קומות מעל המגדל תואמת לעמדתנו המקצועית את ההגבלה של הכרזת אונסק"ו"

סוכם : חברי וועדת השימור ממליצים על קידום התכנית לוועדה המקומית בהתאם להוראות והנחיית מח' השימור."

#### **חוו"ד אגף התנועה מתאריך ה-12.4.21:**

תקן החניה המוצע לא תואם למדיניות העירונית (אושרה ביולי 2020) ולמה שנהוג במרכז העיר בקרבה למתע"ן.

מגורים – תקן מקסימום 1:0.5, דירות קטנות יהיו ללא חניות, ולא יכללו בתקן. תעסוקה 1:350 מסחר 0.

חניות שאינן למגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון ציבורי.

יש לפרט את רוחב המדרכות, כולל זיקות ההנאה, השבילים והמעברים להולכי רגל.

בנספח התנועה - יש לתקן כדקלמן :

1. תכנון רחוב איתמר בן אב"י לא ברור. בחתך יש שני נתיבים ובתנוחה 4. לתקן.
2. חניות אופניים – לפזר בקומת הקרקע, במחסנים דירתיים ובקומת המרתף העליונה בלבד (כשליש בכל מקום). מיקום סופי יקבע בתכנית העיצוב.

#### **החלטת תת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך 4.4.21 בהשתתפות אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, ליאור**

##### **ספירא, פרדי בן צור, לריסה קופמן ואדי אביטן:**

סוכם : הוועדה מקבלת את המלצת הצוות : מאחר והתכנית אינה משנה באופן מהותי את התכנית המאושרת ממליצים שלא לקיים הליך יידוע ציבור.

#### **חוו"ד איכות סביבה :**

ניתנה התייחסות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו בתאריך ינואר 2021 למגרש המוסר ולמגרש המקבל. הערות הרשות לאיכות הסביבה הופנמו במסמכי התכנית.

#### **חוו"ד היחידה האסטרטגית מתאריך 13.4.21:**

צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע : התכנית המוצעת מבוססת על, זכויות מניידות מכוח תכנית השימור לפיכך, ובהתאם לנוהג העירוני, לא נקבעו הקצאות נוספות לצרכי ציבור.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>אזהרה התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0878066	שם התכנית תא/מק/5003 - ניווד זכויות מרמב"ם 15 לקמ"ן 4 - בית העיתונאים	מגיש התכנית אגודת העיתונאים בתל אביב ואינטרנשיונל דיבלופמנט גורם קולנוע בע"מ	עורך התכנית אדרי גדיען בר אוריין, בר אוריין אדריכלים
<b>זיהוי חרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגלה"י (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג החרשות			
שם החרשות (בה חלה התכנית)	סוג החרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח ותכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך למק"ן או התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדת מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוגשת
מס' 62 א (1) - 62 א (ה) לחוק התכנון והבנייה תש"ח 1968	מס' 62 א (1) - 62 א (ה) לחוק התכנון והבנייה תש"ח 1968	מזרח בתל אביב על פי תכנית תשתית ומגורים תשנ"ח/2450 התכנית מס' 2450 מיועדת לניווד זכויות משתתפות השטח 2450 כסמכות ועדה המקומית ואשר מיועדת לניווד זכויות משתתפות לשטח בתוכנית מתווה בתחום מס' 15 לניווד זכויות של 4 בתל אביב בתוו ממנה בית העיתונאים שנקבע לעיני התכנית 2474 במגזר המסב - תוספת 2 קמנות לבנין חאריי שקיפה בתכנית 2474 חולצת מספר חירות תורה 132-135 תיע וסביעת תרבות בית ועיצוב מחייבות למגרש וכן הבטחת שימור ושפוח מבנה בית העיתונאים במגזר המוסד תכנית שימור ושפוח הבניה בתחום מס' 15 שיועדה לשטח בתוכנית מתווה - על פי תכנית תשנ"ח/2450 קביעת ועדת תכנון למתן אישור החלטת התכנית 2481
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט לחלן.		

התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
<p>1. העברת זכויות ממבנה לשימור בחגביים ברח' רמביים 15 לבנין חדש במגרש המקבל ברח' קפלין 4.</p> <p>2. הבטחת ביצוע השימור במבנים לשימור ברח' קפלין 4 (בית העיתונאים) ורמביים 15 בהתאם להחלטות מחלקת השימור.</p> <p>3. חוספת 2 קומות במגרש המקבל מכוח סעיף 1.3 לנספח ה' לתכנית 2650ב.</p>	<p>רמביים 15 – מבנה לשימור בהגביים ע"פ תכנית השימור 2650ב.</p> <p>קפלין 4 – מבנה בית העיתונאים הינו מבנה לשימור מכח תכנית 2474.</p> <p>סעיף 2.4.1 וסעיף 2.5.3 (ב) המתירים להחיל הוראות תוכנית מפורטת שאושרה טרם אישורה של תכנית המתאר ותוכנית נושאת קודמת (תכנית 2650ב) בתכנית החדשה ובהתאם להוראות 3.1.3 (ג) ו(ד).</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית מואשרת</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>

שימוש בסעיפי חוק לפי סעיף 62א(ד)	שימוש בתוכנית המפורטת
<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13), (14), (15), (16), (17), (18), (19), (20), (21), (22), (23), (24), (25), (26), (27), (28), (29), (30), (31), (32), (33), (34), (35), (36), (37), (38), (39), (40), (41), (42), (43), (44), (45), (46), (47), (48), (49), (50), (51), (52), (53), (54), (55), (56), (57), (58), (59), (60), (61), (62), (63), (64), (65), (66), (67), (68), (69), (70), (71), (72), (73), (74), (75), (76), (77), (78), (79), (80), (81), (82), (83), (84), (85), (86), (87), (88), (89), (90), (91), (92), (93), (94), (95), (96), (97), (98), (99), (100).</p> <p>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה תקנונות, (ב) – עניין חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (ג) – הגדלת מספר יחיד, (ד) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית מואשרת</p>
<p>סעיף קטן (א) (4)</p> <p>סעיף קטן (א) (5)</p> <p>סעיף קטן (א) (6)</p> <p>סעיף קטן (א) (8)</p> <p>סעיף קטן (א) (19)</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית מואשרת</p>

תצהיר (חתימות)			
<p>בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיות) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	2438476-9		18.4.21
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438476-9		14.4.2021

חתימה  
גבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד צוות :** (מוגש ע"י יישום השימור ומח' תכנון מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מגורים – תקן מקסימום 1:0.5, דירות קטנות יהיו ללא חניות, ולא יכללו בתקן. תעסוקה - 1:350 מסחר - 0.
- חניות שאינן למגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון ציבורי. תיקון נספח התנועה בהתאם לתקנים המבוקשים והנחיות אגף התנועה.
2. זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במגבלת מספר קומות, קווי בניין, תכסית- בטלות.
3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
4. אישור תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד ממבנה לשימור רמב"ם 15, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה. ועדכון תחשיב במגרש המוסר, רמב"ם 15 בהתאם להחלטת שמאי בורר. תיקון מסמכי התכנית בהתאם.
5. חתימה על כתב שיפוי.
6. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 18/04/2021  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 14/04/2021

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-21'ב' מיום 28/04/2021 תיאור הדיון :**

אדי אביטן : תוכנית לניוד זכויות מבניין לשימור בהגבלות מחמירות ברמב"ם 15 אל קפלן 4 בית העיתונאים. שימור ברמב"ם והפיכתו למלון, שימור בית העיתונאים והוספת שטחי תעסוקה למגרש בבית העיתונאים, תוך שימור המבנה וקביעת זיקות הנאה.

גידי בר אוריין : מציג את התוכנית.  
אסף ורדי : מעבר לצד התכנוני המגרש הזה היה תקוע עשרות שנים בגלל בעיות קנייניות משפטיות. זהו מגרש בבעלות של רמ"י שאגודת העיתונאים כגוף שנקלע הרבה שנים למצב ללא הסכם חכירה ועם תביעות הדדיות. היה צריך להגיע להסדרים לא פשוטים כדי לאפשר קניינית את הבניה בו.  
עמי אלמוג : אנחנו מברכים על הפרויקט. אבל להבהרה כאשר מעבירים זכויות קנויות בשימור אליך למגרש שלך ומיישם על מגרש של המינהל על פי נהלי המינהל הם ידרשו לתשלום.  
אסף ורדי : אנחנו שמחים לא רק עם השימור אלא גם עם ההסדר עם אגודת העיתונאים כמרכז לעיתונאים כנסים ואירועים.

אסף הראל : האם סוגיית הכניסה לחניון שהיתה עם בית הסופר האם נפתרה?  
שרון טרייגר : כן נפתרה.

אבישי קימלדורף : במסגרת הסכם הבאנו להסכמות משותפות על מנת לקדם את התוכנית הזו בשיתוף פעולה מלא גם עם בית הסופר. והפרויקטים של בית הסופר ובית העיתונאים עובדים בשיתוף פעולה.  
אסף הראל : המבנה הוא מחוץ לאזור ההכרזה?

אדי אביטן : הוא בתוך אזור ההכרזה, והתוכנית בתוקף נתנה 17 קומות.  
אסף הראל : זהו פרויקט שמברכים עליו. לפני כמה חודשים הייתה הוראה בתוכנית אחרת של ריענון חזיתות במבנים לשימור פעם ב10 שנים. כי כשעוסקים בשימור מחמיר נרצה להרוויח בהיתר גם את

חידוש וריענון החזיתות, פחות קריטי כמות השנים 10 או 15 אבל כן לחדש את החזיתות זה ייתן תנופה שימורית ויאפשר לנו לעשות זאת ברחבי העיר. הייתי מבקש להכניס בהיתר. אורלי אראל: אם זו החלטה של הועדה אני יכולה להוסיף כהערה תקנונית בתב"ע. חן אריאלי: לגבי החניה במקום היה 0.8 וירד ל-0.5. כמה קומות מרתף מתוכננות ומה יהיה בהן? אלון סיגלר: המקום הזה הוא סופר מרכזי ועמדתנו שצריך למגורים תקן חצי ולתעסוקה עד ל-350 מ"ר ומסחר צריך אפס. החניות שהן לא למגורים אז שישמשו כחניון ציבורי ולא יוצמדו למשתמשים ספציפיים.

חן אריאלי: האם יחפרו 5 מ' 6 קומות מרתף? אלון סיגלר: אנחנו בעד המינימום הנדרש.

אבישי קימלדורף: יש לנו תב"ע מאושרת למגורים כבר היום. אנחנו מעבירים משרדים ממגרש לשימור. הבניין שלינדנו קבל תקן חניה יותר גבוה ולכן הצענו את התקן הממוצע בין הזכויות הקיימות של 1:1 על הזכויות העתידיות ולכן בקשנו את 0.8 וראינו את המלצת הצוות המקצועי ל-0.5 ולדעתנו זה מאוד פוגע בנו. מעבר לכך ברח' איתמר בן עמי יהיו שינויים בהסדרי התנועה ברחוב וחניות שנמצאות היום יבוטלו. אלון סיגלר: זה לא מדויק.

דורון ספיר: עמדת היזם 0.8 מהווים 138 חניות 0.51 מהווים 79 חניות

חן אריאלי: אם אתם מורידים בתקן החניה אז אפשר להוסיף שטחי ציבור ולא ברור מדוע הנושא גורף בכל התוכניות בגלל שיש פה זכויות לשימור אז אין העברת שטחי ציבור. לדעתי צריך לשקול כל פרויקט לגופו. אם בפרויקט הזה אין שטחי חניה אפשר לשים שטחי ציבור ובגלל הנוהל של העברת של שטחי שימור אז אין בכלל דיון על שטחי ציבור וזה אזור שזקוק לשטחי ציבור. צריך לבחון שטחי ציבור פה. אודי כרמלי: אנחנו עובדים עם עקרונות של תוכנית המתאר. ההערה של חן עומדת לנגד עינינו אבל חד משמעית עדכון תוכנית המתאר יעשה שינוי בסדרי העדיפויות של העיר ואחד מהם שטחי הציבור וכמובן מגורים נגישים שנשנה בתוכנית המתאר החדשה. נושא החניות כעקרון בתוכנית זהו אפשר להוציא היתר למגדל של 17 קומות ועם תקן חניה 1:1 בלי שימור. אנחנו מייצרים מהלך כולל שמשמר 2 מבנים ואנחנו מקבלים מרחב ציבורי נפלא במעבר בין קפלן לאיתמר בן אבי פתוח חזית מסחרי שביל אופניים ולדעתי בהינתן כל הדברים הללו הפשרה שהוצעה שלתת חניה ל-0.8 היא הוגנת. אני מקבל את הצעת אגף התנועה אבל במקרה זה ענין החניה מורכב יותר.

אלחנן זבולון: ומה יקרה אם זה יהיה תקדים

אודי כרמלי: אני אעשה נידוד זכויות, ולוגיקה של תקן של 0.5 הייתה שכל זכויות שאני מוסיף לעיר עושים בתקן של חצי. במקרה הזה לא מוסיפים זכויות חדשות אלא לוקחים את הזכויות הקיימות במגרש ומעבירים ממקום למקום ועדין מורידים את התקן ל-0.8.

מיטל להבי: שיקול מהי"ע של הוא של נידוד זכויות ולא העברת זכויות.

אודי כרמלי: המדיניות שלנו היא כמה שיותר לא להצמיד חניות לבעלים פרטיים. מציע שהיזם יקבל תקן 0.8 למגורים בתנאי של אי צמדה ולעשות חניון ציבורי לתעסוקה.

מיטל להבי: שזה לא יהיה סגור בלילות.

אופירה יוחנן וולק: משעה שבע בערב ועד 7 בבוקר במחיר אחוזת החוף.

חן אריאלי: הכוונה שהחניות של התעסוקה יהיו לחניון לתושבים בערב.

אודי כרמלי: תקן של 0.8 והחניות שנגזרות מזכויות התעסוקה יהיו חניות לא מוצמדות 24/7 בתעריפי אחוזת חוף אם מקובל עליכם לעומת המלצת הצוות זו המלצה טובה.

אבישי קימלדורף: אנחנו מסכימים.

אסף הראל: כמה חניות הוספנו לציבור?

אבישי קימלדורף: 32 חניות ציבוריות לתעסוקה.

אסף הראל: למה להוסיף חניות למגורים בניגוד להמלצת הצוות.

אורלי אראל: התוכנית הזו יותר טובה לבית העיתונאים היא נותנת שטח פתוח ושטח למשרדים. מדובר בניוד משימור וגם שימור ברב"ם 15 ולכן אגף התנועה נתן את עמדתו.

ליאור שפירא: למה שינייתם את החניה למגורים מ-0.5 ל-0.8. הכוונה שפעם אחת אני רוצה את חניון הציבורי לתעסוקה ופעם שניה אני לא רוצה לשנות את המגורים את 0.5.

אודי כרמלי: ההצעה של הצוות לא היתה מקובלת על היזם. אני הבאתי הצעת פשרה כדי להגיע להסכמה ואז אפשר לקבל את הבקשה להורדת התעריפים. בהצעת הפשרה החניות המסחריות לא יוצמדו ליזם. השאלה אם רוצים עוד חניות ציבוריות והסכמה לתעריפי אחוזת חוף.

מיטל להבי: לדעתי צריך לתת ליזם ע"פ המדיניות 0.5 ותוספת מפני שאנחנו גורעים כל הזמן על החניות. הרכבת עוד לא הגיעה. אני מציעה לתת 0.5 לתעסוקה ולתת 0.8 למגורים ועוד 4 חניות לרכב שיתופי.

אופירה יוחנן וולק: מדוע תקן אפס למסחר?

אלון סיגלר: יש שם אזור לפריקה וטעינה מוסדר יש חניה תפעולית המקום הזה מרושת בתחבורה ציבורית.

מיטל להבי: אני מציעה ללכת לפשרה שבגלל שמדובר בהעברת זכויות ולא בתוספת זכויות. אנחנו רוצים מגוון תושבים בעיר. אנחנו ממתנים את נושא החניות בעיר במרחב הציבורי אבל בקניין הפרטי לתת

לאנשים שיוכלו להחנות כמה שניתן. הצעה נוסף סעיף לתב"ע שבמידה והרכבת הקלה תגיע ולא יהיה צורך יהיה אפשר להמיר משטחי חניה שירות לשטחים עיקריים. ולהוסיף גם חניה לרכב שיתופי. אודי כרמלי: אנחנו מכניסים במבנה תעסוקה.

דורון ספיר: אתם רוצים 0.8 למגורים כמה חניות מדובר? 106 חניות ב-0.5 מדובר ב-66 חניות לתעסוקה כמה חניות על 16 240 חניות ובמסחר אפס.

אופירה יוחנן וולק: 138 חניות מגורים תעסוקה 16 חניות הצעת מה"ע המקורית: 0.5 למגורים 66 חניות לדירות, 10 חניות לתעסוקה ו-0 אפס למסחר. הצעת מה"ע: 106 חניות מגורים במקום 66 ו-16 חניות תעסוקה ו-16 תעסוקה יהיו לא מוצמדות במחירי אחוזת החוף. לתת 6 מקומות זה אבסורד.

אלחנן זבולון: תזויל במסחר. ליאור שפירא: 32 מקומות בעיר דורון ספיר: יש כאן 2 הצעות בלי שיתופי.

אופירה יוחנן וולק: חייבים להכניס חניה לרכב שיתופי אורלי אראל: אי אפשר להכניס לתב"ע רכב שיתופי. אי אפשר שהעירייה תכנס לזום לקרקע פרטית. אסף הראל: עד שחן אריאלי שהעלתה את הנושא הפרויקט היה עובר פחות 40 חניות למגורים. מרוב שעניין החניות עולה באה הועדה ביוזמתה אמרה להעלות מ-0.5 ל-0.8. יש פה מדיניות ומנסים לייצר מציאות פחות חניות. כלומר בניגוד להחלטת הצוות המקצועי העדה מוסיפה חניות זה לנכון לעשות. בעקרון אם מסתכלים על קפלן עיצובי יש לו משהו אופקי ויש משהו בבניין שהוא לוקח יותר ריבועים ואין חלוקה לגובה ההשתלבות שלו במרחב היתה יכולה להיות יותר טובה. המלצתי בעיצוב ללכת עם הקווים האופקיים.

דורון ספיר: אנחנו צריכים במצב אחר וצריכים להפחית תקני חניה וזו הזדמנות ואני אתמוך בהצעת מה"ע המקורית 66, 16 ואפס. הגיע הזמן שנשנה דרכנו ולהפחית את תקני החניה. אופירה יוחנן וולק: אני לא מסכימה שהועדה סותרת את עצמה אבל יש תוכניות שצריכים לעשות אדפטציות.

מלי פולישוק: נכון להיום אין תחבורה ציבורית וקשה לוותר על חניות אבל יחד עם זאת אפשר להמיר את השטחים לשימושים אחרים. לדוגמה באיינשטיין 10 ראינו דברים שאפשר לעשות בעתיד ואני בעד להגדיל את השטח.

רועי אלקבץ: המדיניות של העירייה ברורה, יש כאן אתגר לנושא החניות. התושבים מדברים אתנו על הנושא וחלק מהאנשים כאן לא מרגישים את הקושי של החניות. 64% מהעובדים ומבעלי העסקים לא גרים בעיר יש נתונים דרמטיים ועוד לא דיברנו על שישי שבת. המציאות פוגשת אותנו יום ויום ולכן צריך לעשות עדכונים לאותה מציאות. בבחירות הבאות תהיה מלחמה על נושא החניות. המגמה הכללית היא נכונה יחד עם זאת צריך מטרו רכבת קלה פתרונות תחבורה הם בעייתיים. תת קרקע יהיה לו שימוש בעתיד והלווי שעוד 10, 20 שנה לא נצטרך להשתמש במכוניות. לכן הנחות היסוד של סוגיות החניה צריכות להנחות אותנו. אנחנו רוצים שיהיו חיים בעיר הזו והכוונה העתידית שלא נצטרך את כלי הרכב בת"א.

דורון ספיר: הטריידאופ שהציע מה"ע הוא למעשה לא טריידאופ. אני ממליץ לקבל את המלצת מה"ע המקורית 66, 10 ואפס.

אסף ורדי: אנחנו לא נסכים לתקן חצי לכל התכנית. יש לנו 95 דירות בתקן של 1:1 בית הסופרים שאפשרנו גם את החניה וגם את ההיתר שלו קיבל 1:1 יש פה פגיעה קניינית חמורה ביותר ולא נסכים לכך. הצענו הצעת פשרה 0.8 למרות שמגיע לנו על 95 תקן של 1:1 הסכמנו להצעה להביא לשימוש הציבור חניות שאמורות להיות מוצמדות לשטחים שלנו אבל אי אפשר לעשות גם וגם. לא נסכים לדבר הזה.

אופירה יוחנן וולק: ההצעה השניה היתה על 4 חניות שיתופיות.

אסף ורדי: צריך לראות את כל התמונה ולא לעשות שיטת סלמי, אני הסכמתי תקן 0.8 ולוותר את ההצמדות לתעסוקה ולמסחר.

אופירה יוחנן וולק: בנוסף אנחנו רוצים 4 חניות שיתופיות. 0.8 מגורים 16, 16 ו-4 שיתופיות.

אסף הראל: אנחנו מסכימים לזה ובלבד שיש לזה פתרון משפטי.

אופירה יוחנן וולק: אלי לוי ימצא לכך פתרון.

מיטל להבי: אם לא ימצא פתרון נמיר את זה ליותר אופניים 4 שיתופי או חלופה של 4 אופניים כי אנשים צריכים פתרון למייל האחרון.

הראלה אברהם אוזן: זה לא אפשרי בקרקע פרטי.

מיטל להבי: למה לתת אוטו תל לאנשים שעובדים במגרשים של אותם בעלים בשטח ציבורי, הגיע הזמן להכניס רכב שיתופי במגרשים פרטיים.

הראלה אברהם אוזן: לגבי מחירי אחוזת החוף אנחנו יודעים למדוד ולאכוף זאת. לגבי הרכב השיתופי זה אומר שאתה צובע כמו בכחול לבן במגרש ומה זה אומר?! הפקח שלי כותב דוח והוא יכנס למגרש הפרטי? בוודאי שלא. אני מוכנה לבדוק את הסוגיה לעומק אבל אי אפשר לרשום בתב"ע. אתם רוצים לרשום 4 חניות שיתופיות או 4 חניות שלא מוצמדות לציבור ואם אנחנו נראה שאי אפשר לרשום את זה שיתופי התוכנית תופקד 4 חניות לציבור.

ליאור שפירא: כן

שרון טרייגר : שיהיה מתוך 16 חניות של המסחר.  
מיטל להבי : אני מבקש מהיועמ"ש למצוא דרך לשלב חניות שיתופיות בפרויקטים, בשל מצוקת החניה.  
אלי לוי : כולם ירדו מהמדרכות לתת הקרקע.  
דורון ספיר -הצבעה :

הצעה מה"ע המקורית : תקן 0.5 למגורים 66 מקומות חניות, 10 לתעסוקה ואפס למסחר ללא הצמדה.

הצעה שניה : תקן 0.8 למגורים חניות, 106, 16 לתעסוקה, ו-16 למסחר, כאשר 4 מתוך 16 הם לרכב שיתופי.

הצעה ראשונה בעד : דורון ספיר וכן אריאלי, אסף הראל  
הצעה שניה : בעד : אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, מיטל ליאור  
אודי כרמלי : ההצעה היא 16, 16 ו-4 מתוך 16ה של המסחר יהיו חניות שיתופיות.  
ליאור שפירא : מאחר והורדתם את תקן המגורים נעשה כאילו על חשבון המגורים שלו ולהוריד 4 חניות מהמגורים לציבור זאת מתוך המגורים שהורדנו מ-1 :  
אודי כרמלי : לא אפשרי. הוספנו 32 חניות ציבוריות, לקחנו 10 חניות שהיו בהצעה והפכנו 32 ציבוריות  
הוספנו 32 חניות ציבוריות, ולקחנו 10 חניות שהיו בהצעה המקורית והפכנו בתוך 32 ציבוריות ובתוך  
ה-32 יהיו 4 שיתופיות כי אפשר להביא אותם מהדלתא של הציבוריות. הבעיה שאי אפשר לעשות טכנית  
את הדבר.

הראלה אברהם אוזן : 4 שיתופי מתוך 16.

רועי אלקבץ : זה שווה בדיקה משפטית

אופירה יוחנן וולק : איך בודקים אפשרות להכניס חניות שיתופיות במגרשים פרטים  
מיטל להבי : וגם מתקני אפנים רבי קיבולת

### בישיבתה מספר 0009-21' מיום 28/04/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

9. תקן החניה למגורים יהיה 0.8:1. נוכח הסכמת יזם התכנית שהחניות עבור שימושי התעסוקה והמסחר תשמנה כחניון ציבורי במחירי החניונים הציבוריים שמפעילה חברת אחוזת החוף, מאושרות 16 חניות לתעסוקה ו-16 חניות למסחר, שלא תוצמדנה ותשמנה כחניון ציבורי במחירי חב' אחוזת החוף ותהיינה פתוחות לשימוש הציבור הרחב 24/7.  
בכפוף לחו"ד משפטית ניתן יהיה להוסיף 4 חניות עבור חניה שיתופית לאוטותל. תיקון נספח התנועה בהתאם לתקנים המבוקשים והנחיות אגף התנועה.
10. זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במגבלת מספר קומות, קווי בניין, תכסית- בטלות.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
12. אישור תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד ממבנה לשימור רמב"ם 15, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה. ועדכון תחשיב במגרש המוסר, רמב"ם 15 בהתאם להחלטת שמאי בורר. תיקון מסמכי התכנית בהתאם.
13. הוספת הוראה בתוכנית בדבר ריענון שיפוץ המבנים לשימור ברמב"ם 15 וקפלן 4 תוך 10-15 שנים ממועד קבלת אישור מחלקת השימור על השלמת ביצוע עבודות השימור בכל אחד מהבניינים ורישום הערה לפי תקנה 27 במגרשים אלו בעניין.
14. חתימה על כתב שיפוי.
15. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
16. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
17. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

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

**פרטי תהליך האישור :**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10138 בעמוד 2865 בתאריך 18/01/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

21/01/2022	מעריב הבוקר
21/01/2022	מעריב
21/01/2022	מקומון ת"א

**לא הוגשו התנגדויות לתכנית. משכך, ביום 2.5.2022 הוחלט לפרסם את התכנית למתן תוקף והיא פורסמה למתן תוקף ביום 5.7.2022.**

ביום 6.9.2022 הוגשה עתירה לבית המשפט המחוזי כנגד החלטת פרסומה לתוקף של התכנית (עת"מ 10881-09-22 חגית גור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ואח'). בבסיס העתירה נידונה טענה בדבר פגמים בהפקדת התכנית ובהליך פרסומה להתנגדויות. במהלך ההליך בבית המשפט הגיעו הצדדים למתווה מוסכם שקיבל תוקף של פסק דין ביום 6.8.2023. בהתאם למתווה המוסכם בוטל פרסומה למתן תוקף של תכנית תא/מק/5003 דנן (להלן: "התכנית"), התכנית תוחזר לדיון בפני הוועדה המקומית לצורך שמיעת התנגדות העותרים (בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 כאשר העותרים יוכלו להגיש התנגדות תוך 60 יום ממועד שליחת הודעה בדבר פרסום ביטול התכנית כאמור ברשומות, הוועדה המקומית תדון בהתנגדות העותרים. בהתאם להסכמה בית המשפט הורה על מחיקת העתירה.

**ביום 21.9.2023 פורסמה ברשומות הודעה על פי סעיף 117 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בדבר ביטול אישור התכנית ואפשרות העותרים להגיש התנגדות כאמור בפסק הדין האמור. ההודעה פורסמה ב בילקוט פרסומים מספר 11660 בעמוד 231 בתאריך 26.9.2023**

ביום 25.12.2023 הוגשה התנגדותם דנא של העותרים לתכנית.

**דיון נוסף בתכנית:****פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת הפרסום הוגשה התנגדות לתכנית:

מנחם בגין 7 בית גיבור ספורט רמת גן 52521

עו"ד ענת בירן

**מענה להתנגדות מס' 1: ענת בירן בעבור דיירי איתמר בן אבי 1,2,3,5,7**

המלצות הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	כפי שניתן לראות בחוות דעת מהנדס העיר והיועמ"ש לעניין סמכות הוועדה המקומית המצורף לפרוטוקול הדיון בתכנית תא/מק/5003 – "ניוד זכויות מרמב"ם 15 לקפלן 4 – בית העיתונאים" (להלן: "תכנית 5003" או "התכנית"), תכנית 5003 הוגשה בהתאם לסעיפים א62(ג), א62(ד) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") וכן יתר סעיפי החוק המאפשרים ניווד זכויות והגדלת צפיפות: א62(4) (5) (6) (8) ו-19), וכן בהתאם להוראות סעיף 10.7 לתכנית השימור 2650.	התכנית אינה בסמכות הוועדה המקומית. לא ניתן לאשר את התכנית מכח תכנית השימור משום שהיא משנה את
	מטרת תכנית 5003 היא עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור ברחוב רמב"ם 15 (להלן: "המגרש המוסרי") למגרש ברח' קפלן 4 (להלן: "המגרש המקבל"), עידוד ושימור המבנה ההיסטורי "בית העיתונאים", שיפור המרחב הפנוי לציבור למעבר ושהיה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, שיפור ופיתוח נוף במגרש המקבל ויצירת מרחב המייצר קישוריות ומנגיש את המבנה לשימור "בית	

	<p>העיתונאים" לציבור הרחב. וכן עידוד מלונאות והגדלת מצאי חדרי המלון ברחבי העיר על ידי קביעת ייעוד מלונאי במגרש המוסר.</p> <p>תכנית 5003 דן אינה קובעת שימושים ואינה קובעת ייעודי קרקע. מבחינת בינוי עניינה של תכנית 5003 בתוספת שתי קומות בלבד באמצעות ניווד זכויות למגדל הקיים במגרש המקבל שתוכנן להיבנות מכוח התכנית התקפה 2472 – "מתחם בית סוקולוב" (להלן: "תכנית 2474" או "התכנית התקפה") בהתאם, תכנית 5003 אינה משנה את ייעודו של רחוב איתמר בן אב"י וזה נותר בייעודו כדרך משולבת דו סטרית כפי שהיה בהתאם לתכנית 2474 על כן אין צורך להוסיפו לקו הכחול של התכנית.</p> <p>כאמור מעלה תכנית 5003 הינה תכנית לניוד, בהתאם לסעיפי החוק בהתאם לתכנית השימור כאשר תכנית המתאר מאפשרת ניווד זכויות על פי תכנית השימור. התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה חדשות יש מאין. לאור כל האמור הרי שאין צורך במסמך מדיניות מתוקף תא/5000.</p>	<p>הייעוד של רחוב איתמר בן אב"י ולא ניתן לאשר את התכנית מכוח תכנית תא/5000 בהעדר מסמך מדיניות כמתחייב מכיוון שהמגרש נמצא במתחם בנוי לשימור ובתוספת קומות שעומדת בניגוד להוראות ת.א 5000.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>ראו המענה לעיל בהתייחס לרחוב איתמר בן אב"י. כאמור התכנית הינה תכנית לניוד זכויות בלבד בהתאם לסעיפי החוק ותכנית השימור למגרש המקבל תוך שקובעת הוראות לשימור 2 מבנים (הן מבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש המוסר והן בית העיתונאים במגרש המקבל), ולכן הקו הכחול תוחם את המגרש המוסר ואת המגרש המקבל בלבד. אין כל סיבה תכנונית להוסיף את רחוב איתמר בן אב"י שכן התוכנית אינה משנה דבר כלפיו מבחינת התכנון התקף.</p>	<p>התכנית מבוססת על שינוי ייעוד הדרך ברחוב איתמר בן אב"י ולכן יש לכלול את הרחוב בקו הכחול שלה.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>כמפורט בדברי ההסבר של התכנית, סך שטחי הבניה שהועברו מהמגרש המוסר ברמב"ם 15 הינו 820 מ"ר בייעוד מגורים. בהתאם לשומות הוועדה המקומית, ולהכרעת שמאי בורר נקבע כי 1 מ"ר בייעוד מגורים במגרש המוסר שווה ל-4.39 מ"ר בשימוש משרדים במגרש המקבל. לכן, היקף הזכויות שיתווספו במגרש המקבל למשרדים הינו 3,600 מ"ר עיקרי. בהתאם להוראות תכנית השימור בנספח ה סעיף 1 (סעיף קטן 1.1) – שטח הבניה העיקרי המתווסף למגרש המקבל לא יעלה על 50% מהשטח העיקרי המותר בו ע"פ תכניות תקפות. נבהיר: בהתאם להוראות התכנית התקפה, היקף השטחים העיקריים המותר הינו 10,300 מ"ר. תוספת השטח העיקרי המתווסף הינה 3,600 מ"ר המהווה בפועל רק כ-35% ואינו עולה על 50% כאמור בהוראות תכנית השימור. כמו כן, התווספו במסגרת התכנית 1,500 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים וזאת מכוח סעיף 1.2 לנספח ה' לתכנית השימור, לפיו "שטחי שירות על קרקעיים המתווספים למגרש המקבל יהיו בהיקף של שליש מהשטח העיקרי המתווסף, או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל, הגדול מביניהם".</p> <p>באשר לתוספת שטחי השירות מעבר לשטחים שנוידו בתכנית השימור, הרי שכאמור בטבלה בסעיף 5, המדובר בשטחי שירות עבור מיגון מכח הוראות החוק.</p> <p>השטחים המאושרים מכוח תכנית 2474 והשימושים המותרים: כאשר לטענת המתנגדים כי הניוד הוצג כאילו נעשה רק שבפועל הוספו רק שטחי בנייה למגורים, יובהר כי בהתאם להוראות סעיף 9(1)(ב):</p>	<p>היקף הזכויות לניוד למגרש בית העיתונאים נופח באופן בלתי סביר כאשר הניוד הוצג כאילו נעשה רק למשרדים בעוד שהוספו רק שטחי בנייה למגורים ושטחי שירות נוספים עבורם</p>

	<p>לתכנית 2474 היקף שטחי הבניה העיקריים הינו 10,300 מ"ר, כאשר מתוכם היקף שטחי הבניה למשרדים ולאולמות בעלי אופי ציבורי <b>לא יעלה</b> על 3,600 מ"ר, קרי ניתן לקבוע גם 0 מ"ר למשרדים, והיקף השטחים העיקריים למגורים <b>לא יפחת</b> מ-6,000 מ"ר. כלומר, על פי המצב התכנוני המאושר מכוח תכנית 2474 ניתן היה לממש 10,300 מ"ר זכויות למגורים (בהפחתת שטחי המבנה לשימור) ו-0 מ"ר למשרדים.</p> <p>התכנית המופקדת מניידת 3600 מ"ר למשרדים וזאת לצד מימוש 9,450 מ"ר למגורים שהותרו עוד בתכנית המאושרת. כמו כן התכנית המופקדת לא שינתה את השימושים הקבועים בתכנית 2474 התקפה ומפנה אליהם כך שהשימושים ייקבעו לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם להוראות תכנית 2474.</p>	
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>כאמור מעלה, פירוט תחשיבי הזכויות בהתאם להוראות תכנית השימור, שוויים ויחסי ההמרה מופיע בפירוט בדברי ההסבר של התכנית. אלו נעשו בהתאם להוראות תכנית השימור ולחוות דעת הן של שמאי הוועדה והן של שמאי בורר בהתאם לכל העקרונות המפורטים בתוספת השלישית לחוק לעניין חישוב שומת השבחה (כאמור בנספח ה סעיף 4 לתכנית השימור – התאמת היקפי הבניה לפערי שווי קרקע).</p>	<p>יש לצרף לתכנית את פירוט תחשיבי התמריצים ואת חוות דעת השמאי לעניין שווי הזכויות להעברה (חישוב יחסי ההמרה).</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>א. הליך קידום תכנית לניוד זכויות מתבסס במהותו על שווי של המ"ר המועברים מהמגרש המוסר לשם קביעת יחסי המרה למ"רים במגרש המקבל, אשר נקבעים כאמור לעיל בהתאם להוראות תכנית השימור.</p> <p>התכנית מקודמת על סמך המכפיל שנובע מהשומות, ובהתאם לכך נקבע גם התכנון. ישנה חשיבות לוודאות תכנונית גם בהליכים של ניווד זכויות על כן לא ניתן ל"המתין" למועד ההפקדה בפועל על מנת לקבוע לראשונה את השוויים והיקפי הזכויות המועברות, שכן כפי שצוין מעלה ובהתאם להוראות תכנית השימור הימשכות התהליך של קביעת שווי והשינויים שחלים בשוק לא מאפשרים וודאות אם יקבעו רק בעת הפקדה בפועל. מכל מקום התחשיב נעשה בהתאמה להוראות תכנית השימור בהליכים השמאיים הקבועים בה.</p> <p>ב. בנוגע לטענת המתנגדים ביחס לפערים בשומות יודגש כי: ביחס למגרש המוסר – <b>השווי</b> שנקבע בפסק הבוררות של השמאי אבישי זיו, שאמנם ניתן ביום 4.8.2021, נכון למועד 9.2020. זהו המועד הקובע לשווי. ביחס למגרש המקבל - השומה ניתנה למועד קובע 12.2.2020. כלומר הפער בין השומות הוא בסך הכל כשבעה חודשים וניתנו שניהם באותה <u>השנה</u>.</p>	<p>א. מועד עריכת השומות צריך להיות לכל הפחות נכון למועד הפקדת התכנית בפועל, שכן הם אינם רלוונטיים במועד הדיון בהתנגדויות</p> <p>ב. פערים במועדי השומות למגרש המוסר ולמגרש המקבל</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>היתר הבנייה למגרש המוסר (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות) הוגש מכוח תכניות תקפות ובהן תכנית השימור 2650/ב. במסגרת הליכי בחינת הבקשה להיתר עבור המבנה במגרש המוסר, נבדק תיק התייעוד ואושר ובמסגרת זו נבדקו אספקטים של שימור המבנה וחישובי שטחים.</p> <p>ביחס לטענת המתנגדים בנוגע ל"מבנה שנבנה בשלב כלשהו בעורף החלקה": המבנה העורפי קיבל את אישור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר לאחר בחינתן של חוות דעת של מומחי תצ"א הן של מבקשי ההיתר והן מטעם</p>	<p>היתר הבנייה שניתן למגרש המוסר ברחוב רמב"ם 15 אינו תואם</p>

	<p>הוועדה המקומית, וכן לאחר קבלת חוות דעת מנהל מחלקת השימור בעיריית תל אביב לפיה מדובר במבנה ראוי לשמירה במגרש המוסר – כפי שמתואר בדראפט הבקשה להיתר. מאחר שמדובר במבנה לשמירה ולא לשימור כלל השטחים העיקריים במבנה חושבו מהזכויות הקיימות מכוח התכניות התקפות ולא נוספו במסגרת תמריצים מכוח תכנית השימור.</p> <p>שטחי המבנה האמור מופחתים מהתחשיב לניוד הזכויות. גם בדראפט היתר הבניה הובהר כי: "תחשיב הזכויות לניוד, שנעשה עבור הבניין לא כלל את המבנה הנוסף שיש להתייחס בחישוב במידה והוא לא להריסה."</p> <p>משכך, גם לו היו מתקבלות הטענות לפיהן היה ראוי להסיר את המבנה האמור בחצר, הרי שסל השטחים לניוד לא היה מושפע מכך משום ששטח זה לא נלקח בחשבון בחישוב הזכויות לניוד. שטח זה חושב כשטח עיקרי והוסר מיתרת הזכויות לניוד.</p> <p>לאור האמור לעיל הובהר בדברי ההסבר לתכנית 5003 כי לאחר שיוצא היתר הבניה יופק תחשיב מעודכן בהתאם לשטחים שמומשו בהיתר הבניה.</p> <p>עוד נזכיר לעניין זה כי ביחס למגרש המוסר כל עניינה של תכנית בית העיתונאים הוא ניווד 820 מ"ר מתוך 1603.49 מ"ר. משמע בכל מקרה נותרים במגרש המוסר 783 מ"ר לניוד.</p>	<p>את תיק התיעוד ומחייב בדיקה מחודשת של תחשיב הזכויות להעברה</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>המגרש המוסר הינו בייעוד באזור "תכנון לעתיד" מכוח תכנית תא/1200 ובהתאם להוראות תכנית 44 היה אזור מסחרי 1. משכך כבר היום מתאפשר בו שימוש של מלונאות ומגורים. על פי תיק התיעוד ובהתאם למסמכים שנמצאו בתיק הבניין הבניין במגרש המוסר נבנה כבניין למגורים. מכל מקום, נבהיר כי יש להתייחס לשטחים הבלתי מנוצלים מכח תכנית 44 המועברים מכוח תכנית השימור לפי השימוש המיטבי, היינו מגורים.</p> <p>כך פועלת הוועדה המקומית בתכניות לניוד זכויות משימור. כל ניווד של מ"ר מכח תכנית 44 שאינו עפ"י השווי המיטבי היה יוצר פגיעה בשווי הנכס. בכל תכנית הניוד שאושרו עד היום, הניוד מהמגרש המוסר היה לפי השווי המיטבי של הזכויות בהתאם לזכויות ולשימושים המותרים בהתאם לתכניות התקפות.</p>	<p>אם המבנה לשימור במגרש המוסר "נהנה" מזכויות המיועדות למלונאות יש לקבוע כי הזכויות הלא מנוצלות שהוא יכול לנייד הן זכויות המיועדות למלונאות ובשווי של מלונאות</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>כאמור לעיל, עניינה של תכנית תא/5003 לעניין המגרש המוסר היא בניוד זכויות מהמגרש המוסר וקביעת הייעוד שלו למלונאות בלבד.</p> <p>המבוקש על ידי המתנגדים סותר את הוראות תכנית השימור ואין הוא חלק מעיקרי ומטרות תכנית בית העיתונאים שכאמור מטרתה: "עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור במגרש המוסר למגרש המקבל, עידוד המלונאות ברחבי העיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר תל אביב יפו, על ידי קביעת יעוד מלונאי במגרש המוסר, למלון בן 60 חדרים לפחות. ועידוד שימור המבנה ההיסטורי "בית העיתונאים", שיפור המרחב הפנוי לציבור על ידי רישום זיקות הנאה למעבר ולשהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, שימור ופיתוח נוף במגרש המקבל ויצירת מרחב להולכי רגל המייצר קישוריות ומנגיש את המבנה לשימור 'בית העיתונאים' לציבור הרחב."</p> <p>מהוראות תכנית תא/5003 ניתן ללמוד אודות החשיבות במיקום הזכויות במגרש המקבל, והרי שתכנית השימור הותירה בידי הוועדה המקומית את שיקול הדעת לגבי מיקומם של השטחים לניוד על פי הצרכים העירוניים והציבוריים.</p> <p>בנוגע לתכנית נחלת בנימין 13 אליה מפנים המתנגדים יובהר, כי בתכנית זו,</p>	<p>במקום להעביר את הזכויות מהמגרש המוסר לבית העיתונאים (המגרש המקבל) ניתן וראוי לנצל את הזכויות להעברה ושאר התמריצים בחלק האחורי של</p>

	<p>בשונה מתכנית 5003, שונתה הגדרת המבנה מ'שימור בהגבלות מחמירות' לשימור שאינו בהגבלות מחמירות. מכאן שקיים הבדל מהותי בין שני הבניינים, שכן המבנה ברמב"ם 15 היה ונותר בשימור בהגבלות מחמירות, והוא ישומר בהתאם להוראות תכנית השימור.</p> <p>למעלה מן הנדרש יצוין, כי כאמור לעיל, גם לאחר ניווד הזכויות למגרש המקבל, יותרו למגרש המוסר זכויות לניוד.</p>	<p>המגרש עצמו כפי שנעשה בתכנית אחרת בנחלת בנימין 13.</p>
	<p>לעניין הטענה בדבר ניווד הזכויות העתידיות מכוח תכנית 281: יובהר, כי הזכויות בהן עוסקת טענה זו הן זכויות עתידיות לניוד ואינן חלק מהזכויות המנויות למגרש המקבל במסגרת תכנית תא/5003 אשר שויין נקבע בהתאם לשימוש למגורים לו יועד המבנה.</p> <p>תכנית 281 – 'בתי מלון בתחום תכנית 44' – חלה על המגרש המוסר והוראותיה בדבר תוספת זכויות בניה יחולו עם הוצאת היתר בניה עבור שימוש למלונאות במגרש המוסר בהתאם לה, היתר שהוצאתו אושרה על ידי הועדה המקומית בתאריכים ה-19.1.22 וה-25.1.23, בבקשה מס' 21-1443, להקמת בית מלון עם 60 חדרים.</p>	<p>ההוראה בתכנית בסעיף 2.2(3) – "ביחס ליתרת שטחי הבניה לשימוש מלונאי מכוח תכנית 281, הרחבת השימושים לשימוש מגורים בהתאם לסעיף 10 נספח ד לתכנית השימור וזאת לצורך ניוודם בשווי מגורים בתכנית עתידית", אינה חוקית.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>תכנית בית העיתונאים קובעת ניוודן של 3600 מ"ר עיקרי לצורך משרדים וכן תוספת 2 קומות בלבד מעבר לקבוע בתכנית התקפה 2474. כך שהתכנית אינה מוסיפה שטחים למגורים אלא רק תוספת שטחים למשרדים וכן מגדילה את צפיפות יח"ד בכ-30 יח"ד בלבד.</p> <p>כמו כן, הוסיפה התכנית הוראות בינוי ועיצוב בבניין החדש במגרש המקבל, ובתוך כך הגדילה משמעותית זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור.</p> <p>אם כן, מדובר בתכנית בעלת תועלות ציבוריות ניכרות ועם זאת מצומצמת בהיקפה ובמידת השפעתה על הסביבה. בניגוד לנטען, היא אינה גוררת שינויים מהמצב התכנוני התקף, ודאי שלא שינויים מרחיקי לכת, ביחס לסביבת המגרש המקבל.</p>	<p>העברת הזכויות למגרש המקבל בבית העיתונאים פוגעת בעיצוב הרחוב והסביבה והמהווה מטרד חמור לדיירי הסביבה ועל כן בהתאם לתכנית השימור, סעיף 10.7.1(ב) לא היה מקום</p>

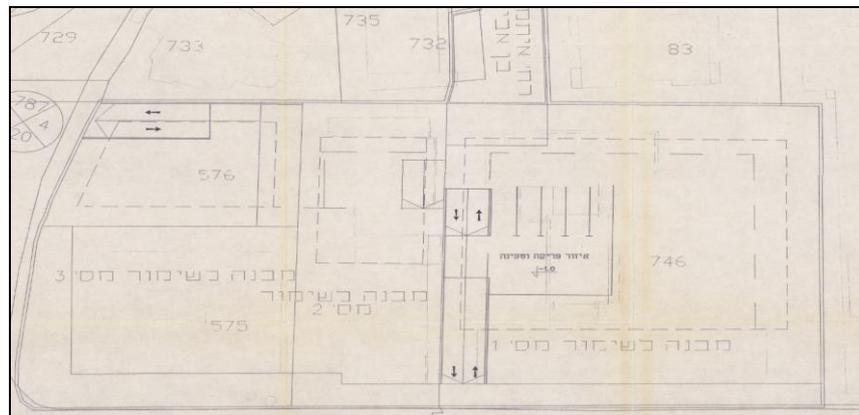
	לאשרה.	
לדחות את הטענה	<p>מספר מקומות החניה המתוכננים במגרש בתכנית 5003 מהווים פחות ממחצית מאלה שתוכננו ספציפית למגרש בית העיתונאים בתכנית התקפה עקב צמצום תקני החניה והקרבה לתחנת הקו הירוק. בתכנית התקפה תוכננו 348 מקומות חניה רק למגרש בית העיתונאים (כפי שהוגדר בנספח התנועה לתכנית 2474) ואילו בתכנית 5003 מתוכננים רק 138 מקומות חניה לרכב פרטי (מתוכן 32 חניות ציבוריות) כפי שעולה מהיחס הקבוע בתקנון תכנית 5003 וכן בהתאם לנספח התנועה לתכנית.</p> <p>בניגוד לנטען בהתנגדות בנוגע למגרש בית העיתונאים, סעיף 9(ו) (ב) לתקנון תכנית 2474 מגדיר כי לגבי מגרש בית העיתונאים תכנון החניה ייעשה מעבר לתקן הנדרש ומפנה לנספח החניה כאשר נספח החניה נוקב במספר 348.</p> <p>במסגרת טענתם מבקשים המתנגדים להפחית את תקן החניה בתכנית מ-0.8 ל-0.5 מקומות חניה לדירה, בטענה כי תקן 0.8 עומד בניגוד למדיניות הוועדה המקומית לחניה העירונית. אף טוענים המתנגדים כי יש לקבוע תקן 0 נוכח מיקומו של המגרש. ואולם, כידוע מסמכי מדיניות מהווים הנחיה מנהלית והתווית שיקול הדעת של מוסד התכנון. אמנם, מדיניות כאמור מטילה על הרשות חובה לשקול פעולה על פיה, אך בהתקיים נסיבות מסוימות ניתן לסטות ממנה, הכל בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית כפי שבא לידי ביטוי בפרוטוקול - במקרה דנן הוועדה המקומית השתכנעה, לאחר דיון מעמיק בסוגיה, שנכון לאשר בתכנית 5003 תקן חניה של 0.8 למגורים, בין היתר, לנוכח קביעת החניות עבור שימושי התעסוקה והמסחר כחניון ציבורי כך ש-16 חניות לתעסוקה ו-16 חניות למסחר לא תוצמדנה ותשמשנה כחניון ציבורי ותהיינה פתוחות לשימוש הציבור הרחב 24/7. האמור בא להיטיב עם הציבור בסביבת התכנית אשר יוכל ליהנות מהשימוש לחניון ציבורי.</p> <p>שיקול זה הינו אחד השיקולים בהתאם להם רשאית הוועדה המקומית לקבוע את תקן החניה במגרש גם לפי מדיניות החניה העירונית המוזכרת על ידי המתנגדים.</p>	יש להקטין את תקן החנייה ולהתאימו למדיניות החנייה העירונית ואף להגיע לתקן חנייה אפס נוכח מיקומו של המגרש
לדחות את הטענה	<p>כאמור, מספר מקומות החניה המתוכננים במגרש בתכנית החדשה (תא/מק/5003) הם פחות ממחצית מאלה המאושרים בתכנית התקפה (2474) עקב צמצום תקני החניה והקרבה לתחנת הקו הירוק. בתכנית המקורית (2474) תוכננו 348 מקומות חניה רק למגרש בית העיתונאים ואילו בתכנית החדשה מתוכננים רק 138 מקומות חניה לרכב פרטי. מדובר בפחות מחצי ממקומות החניה שניתן להקים במצב המאושר</p> <p>לנושא הטענה בדבר הקטנת קווי הבניין במרווח שבין מגרש בית העיתונאים למבנה היחיד באיתמר בן אבי 7 במסגרת התכנית מ-7 מ' ב-4 הקומות הראשונות ו-10 מ' בקומות העליונות ל-5 מ' בכלל הקומות יובהר כי הקטנה זו התחייבה במסגרת תכנון המגרש בתא/מק/5003 לצורך יצירת שטחי זיקות הנאה למעבר ושהייה איכותיים לציבור בכל תחום התכנית. זיקות הנאה אלו המבטיחות את אפשרות שימוש הציבור בשטחים במגרש המקבל הן מעיקריה של התכנית.</p> <p>לעניין טענת המתנגדים בדבר שינוי תכנון רחוב איתמר בן אבי לכאורה מרחוב ללא מוצא נשוב ונבהיר כי מדובר ברחוב שיעודו "דרך משולבת". דרך משולבת היא רחוב לכל דבר, עניין ושימוש שהותר בדרך בהתאם לחוק, ומשכך יקבעו בה הסדרי תנועה בהמשך אשר ממילא מצויים בשקול דעת רשות התמרור ואינם חלק מהתכנית.</p> <p>תכנית 5003 אינה משנה דבר לגבי רחוב איתמר בן אבי ביחס לתכנון המאושר בתכנית 2474 ולכן הוא אינו כלול בתחום הקו הכחול של התכנית.</p> <p>התכנית התקפה לא קבעה מגבלה ביחס לרחוב זה ולא נקבעו לגבי הסדרי תנועה מיוחדים שניתן היה להסיק מהם על דבר ייחודיותו של הרחוב לעומת כל רחוב אחר אשר בו, כמו ברחוב איתמר בן אבי, הגבלות, ככל שיקבעו כאלו, כפופות לשיקול דעת אגף התנועה והרשות לתחבורה תנועה וחניה.</p> <p>עוד לעניין הטענה כי רחוב איתמר בן אבי נקבע כרחוב ללא מוצא שאין ממנו</p>	התכנית גורמת לירידת ערך משמעותית בשווי דירות המתנגדים כתוצאה מהגדלת נפחי התנועה ומהקטנת קווי הבניין לכיוון רחוב איתמר בן אבי ובכך מקרב את הבניין אליהם. כאמור בהתאם להוראות תכנית 2474, רחוב איתמר בן אבי מיועד לשמש

כ"דרך משולבת", כלומר דרך המשלבת תנועת הולכי רגל ורכבים והוא מתוכנן ללא מוצא שאין ממנו מעבר לכלי רכב למגרש בית העיתונאים ואף לא לבית הסופר.

מעבר לכלי רכב למגרש בית העיתונאים (המגרש המקבל) ולמגרש הסמוך שהוא בית הסופר, יובהר כי בתקנון תכנית 2474, בסעיף 9(ו)ד) תחת 'נתאים להיתר בניה במגרש בית העיתונאים', נכתב בפירוט כי יש לעשות הסדר חוזי עם חלקה 582 (בית הסופר) המבטיח זיקת הנאה בתחום חלקה 746 (בית העיתונאים) עבור כניסה ויציאה לחניה של בית הסופר.

בנוסף סעיף 9(2)ו) – הוראות מיוחדות במגרש של בית הסופר קובע כי כניסה למגורים בתחום החלקה 582 (בית הסופר) תהיה דרך הכיכר בקצה רחוב איתמר בן אבי"י. מכאן אנו למדים כי טענתם של המתנגדים שגויה היא שכן התכנית החלות קבעו כי הכניסה למגרשים תהיה דרך רחוב איתמר בן אבי"י.

נוסף על האמור ובניגוד לנטען על ידי המתנגדים, תכנית 2474 אפשרה תנועת מכוניות ומעבר בין המגרשים: בהתאם לנספח התנועה העקרוני לתכנית 2474 ניתן לראות באופן ברור כי קיימת אפשרות לכניסה ויציאה הן מרחוב קפלן הן מרחוב לסקוב והן **מרחוב איתמר בן אבי"י**.



לעניין כלל טענות המתנגדים בדבר כניסות מרחוב קפלן ומניעת כניסה מרחוב איתמר בן אבי יפורט, כי נוסף על העובדה שהתכנית התקפה והנספח לה היא זו שקבעה אפשרות כניסה ויציאה מרחוב איתמר בן אבי וכן מרחוב קפלן ולסקוב, תכנית זו קבעה גם כי מדובר בנספח תנועה עקרוני - סעיף 14(3) לתקנון תכנית 2474 לנושא תנועה וחניה קובע שנספח התנועה הוא עקרוני בלבד וכי שינויים בנספח זה ייעשו באישור הוועדה המקומית. כלומר הותרה גמישות בידי הוועדה המקומית לקבוע שינויים לנספח התנועה באם יידרשו לאור צרכים משתנים ואלו לא יחייבו פרסום ולא יהוו הקלה. משמע הכניסות והיציאות אפשריות לפי תכנית 2474 כמוצג בנספח התנועה העקרוני, אך אינן מחייבות.

בהתאם ולאור השינויים התחבורתיים באזור אכן תימנע כניסה למגרש מרחוב קפלן משמדובר ברחוב ראשי שנקבע בו נתיב תחבורה ציבורית, וכן שביל אופניים. מדובר ברחוב מרובה תנועה, הן תנועת רכבים והן תנועת הולכי רגל. כמו כן, כניסה למגרש מרחוב לסקוב לא תתאפשר משום שמדובר בכניסה דרך המגרש הציבורי (מגרש חום) וממנו אל מגרש בית הסופר. אפשרות כניסה כאמור תפגע בתכנון עתידי מיטבי של המגרש המיועד למוסד ציבורי – מדובר במגרש בגודל 880 מ"ר, כאשר הכשרת אפשרות גישה למגרש בית הסופר באמצעות נתיב גישה או רמפה לכניסה תגזול מהמגרש, בהעדר אפשרות אחרת, 200 מ"ר. נוסף על הפגיעה התכנונית במגרש הציבורי, הרי שכניסה מרחוב לסקוב דרך המגרש החום תגרום כעת לשינוי מהותי של הבקשה להיתר בניה שכבר אושרה מכוח התכנית התקפה 2474 במגרש בית הסופר ובו תוכנן חניון אוטומטי עם כניסה מרחוב איתמר בן אבי. לעניין זה נזכיר כי בתכנית 2474 **נאמר מפורשות כי הכניסה למגורים במתחם בית הסופר (חלקה 582) תהיה דרך רחוב איתמר בן אבי"י (סעיף 9(2)ו)**.

עוד נציין כי מספר מקומות החניה המבוקש במגרש בית הסופר הינו 30 מקומות חניה המהווים פחות ממחצית מקומות החניה על פי תכנית 2474 (76 מקומות חניה).

בנוסף יש לציין כי רק לאחרונה ביקשו המתנגדים לתקוף את החלטת הוועדה

המקומית בעניין אישור בקשה להיתר במגרש "בית הסופר". המתנגדים הגישו לוועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל-אביב, בקשה להארכת מועד להגשת ערר - בל"מ/תא/1005/0124 **תושבי רחוב איתמר בן אבי"י נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ת"א**, במסגרתה טענו, בין היתר, כי לא ניתן להיכנס למגרש בית הסופר דרך רחוב איתמר בן אבי"י. ביום 3.3.2024, ניתנה החלטת יו"ר ועדת הערר בדבר דחיית הבקשה להארכת מועד להגשת הערר תוך דחיית טענת המתנגדים בדבר אי החוקיות שבכניסת רכבים למגרש בית הסופר דרך רחוב איתמר בן אבי"י.

מעבר לאמור, נדמה כי הבתים ברחוב איתמר בן אבי"י משנים את פניהם וזאת ללא כל קשר לתוכניות. על שינוי זה אנו למדים דווקא מבקשות ההיתר שהוגשו עד מועד זה **על ידי העותרים עצמם**. רחוב איתמר בן אבי"י הינו רחוב דל במבנים ורווי בבקשות להיתר. מבדיקה שערכנו העלתה כדלקמן:

מכאן עולה כי דיירי הרחוב בעצמם משנים את אופי הרחוב, הופכים אותו לצפוף יותר, רווי ביחידות דיור וכפועל יוצא גם רווי בתנועה. לפיכך ברי כי גם העותרים עצמם רואים ברחוב כדרך לכל דבר ועניין ללא מגבלות אשר תכיל כניסות מרובות לחניונים כך שוודאי שאין בתכנית דנן כדי לשנות את אופי הרחוב.



## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון:

**שרון טרייגר:** מציגה רקע קצר על התוכנית.

**ענת בירן עו"ד:** מייצגת תושבים מרח' איתמר בן אבי. כשמדברים היום שישומר בית העיתונאים בית הסופר, בית האיכר כבר שומר יש להם הוראות שימור ויש להם תוכנית עם תמריצים. הייעוד של איתמר בן אבי נקבע בתוכנית כרחוב משולב, זה מופיע בהסבר והחליטו כדי שלא תכנס תנועה לרח' איתמר בן אבי למרות שהוסיפו הרבה בניה, החליטו שהרחוב יהיה משולב כדי למנוע פגיעה בתושבים וכדי שלא תהיה כניסה אלא רק לתושבי הרחוב הזה. בין מטרות התוכנית למה שהתוכנית עושה יש פער. הפער לא תקין והוא חבוי בתוך מסמכי התוכנית. העובדה שהתוכנית מסתמכת בנספח התנועה שלה, על רחוב בן אבי שהופך להיות רחוב רגיל, עם נתיבי תנועה, מדרכות והוא לא רחוב משולב. הרחוב לא נמצא בתוך הקו הכחול ונראה שהתוכנית לא עושה כלום לרח' איתמר בן אבי. בית משפט המליץ לצדדים לבטל את אישור התוכנית כי לא יכול להיות שתוכנית חדשה שמבוססת על נספח תנועה שמראה רח' עם חתך מסוים לא תטפל בתוך הקו הכחול שלה בשינוי ייעוד הרחוב מרח' משולב. אי אפשר לבצע את חתך הרחוב אם לא משנים את הייעוד. מה עשתה הועדה המקומית לפתור את העניין? מה"ע הגיש התנגדות לתוכנית רובעים 5 ו 6 וביקש לשנות את ייעוד הרחוב המשולב לרחוב רגיל השינוי אין לו הצדקה לעשות התנגדות לתוכנית הרובעים ולכן חייבים להכניס את הרחוב לקו הכחול ולטפל בו. מדובר בדבר מהותי מבחינת התכנון

התחבורתי ולרח' שהפך ממשולב ללא משולב. הכניסות לפרויקט הולכות להתנפח. מה שמפריע לתושבים העובדה שכל הפרויקט יכנס דרך רח' איתמר בן אבי לאחר שהגדילו אותו יש ב-1500 שטחי שירות ויש עוד תוספות ובמקום שבתוכנית התקפה היום הכניסות היו אמורות להיות מקפלן וכניסה ממגרש ציבורי מרח' לסקוב שאלה הכניסות העיקריות לתוכנית הזו. יש וויכוח עם הצוות המקצועי ויזם לגבי מה התירה התוכנית לעשות מבחינת גישות מרח' איתמר בן אבי לנו טוענים בכלל לא הייתה אמורה להיות כניסה למכוניות מרח' איתמר בן אבי. העיריה אינו רוצה לאפשר גישה דרך מגרש חום למתחם למרות שהתוכנית מאפשרת להיכנס ברמפה לבנות 5 מרתפי חניה אפשר לעשות פרויקט שמוסכם על כולם. נודע לנו שאין אפשרות להיכנס דרך רח' קפלן ולכן כל הכניסות אמורות להיות דרך רח' איתמר בן אבי. התוספת שהמגדל מקבל היא של 4 קומות כיוון שיש קומה מסד וטכנית, מה שמוצג זה לא נכון גם מס' הקומות וגם מס' היחידות. צומצם קו הבניין, ופתאום הצמצום הוא של 5 מ' בלבד, כאשר זה לא מופיע בהוראות המילוליות אלא שמחפשים בנספח הבינוי וזה לא חלק ממטרות התוכנית. מדובר באזור קפלן אבל מדובר במרקם בנוי לשימור והמקום הזה הוא חלק מהעיר הלבנה. אם רוצים להוסיף משהו צריך להיות על פי מדיניות במתחם. התוכנית הזו היא לא תוכנית ניווד מכח תוכנית השימור, כי אין מגרש מוסר ומקבל אלא יש מגרש שהוא חלקת דרך שצריך לשנות את הייעוד שלו ולא בטוח שזה בסמכות הועדה המקומית. היזמים טוענים שעשינו פישניג, בדקנו את המבנה לשימור, לקחו מרמב"ם 820 מ"ר והפכו ל3600 מ"ר, עשו שמאות מתאריך אחר לקפלן ואז הראו שהיחס הוא 1 ל5 אפילו השמאות לא נעשו לאותו תאריך, שיחקו עם המספרים. מותר לבנות בקפלן עד 10,300 מ"ר שמתוכם עד 3000 מ"ר למשרדים והשאר מגורים. בתוכנית החדשה היזם בונה 3600 משרדים איך הגיע לזה? לקח את המטרים למגורים מרמב"ם והפך אותם למשרדים אצלו ואת המטרים שהיו לו למשרדים הפך למגורים. יצא שהוא קנה מאוד בזול זכויות שכבר היו לו. כאשר תוכנית השימור מבקשת להגדיל שטח עיקרי ב-50 אחוז מהשטח המותר, כשמרוקנים את שטחי המשרדים מהמגרש איך נוצר מחדש 3600 משרדים? גם פה יש תחשיב עקום שכאילו גאוניות אבל לא שקוף ולא הוגן ואני לא בטוח שזו היתה הכוונה של ניווד הזכויות. סדרי הגודל במגרש גדלו בלמעלה מ-6000 מ"ר. רמב"ם 15 יש תיק תיעוד, יש שם סככה שאמורה להריסה היא לא חלק מהשימור. משנת 2014 הוגשה בקשה והוצא היתר והסככה הייתה מיועדת להריסה. כעת היזמים מבקשים לשמר את זה איך אפשר לשמר אם זה לא חלק מהשימור? יש תוכנית של 281, אם הם השיגו 60 חדרי מלון וכבר יש קומה לנייד ברמב"ם

**הראלה אברהם אוזן:** אין פה ניווד של 281.

**אודי כרמלי:** אם את רוצה לתקוף את חווי"ד המקצועית של שימור תראי חלופות, תקדימים.

**עו"ד ענת בירן:** עניינית הסככה לא הייתה מיועדת לשימור באף מקום, הייתה מסומנת להריסה בהיתר קודם לתת לה כעת לגיטימציה ושמכוחה נולדות זכויות חדשות למלונאות.

לגבי תקן החניה למה צריך לתת כאן תקן חניה 0.8 כאשר תקן חניה הוא חצי או אפס למה לתת תקן חניה לשטח שהוא מסחר ומשרד? אפשר לצמצם את הדבר הזה. הבעיה של תושבי איתמר בן אבי זה הכניסה דרכו. אילו העיריה צמצמה את כניסת המכוניות שייכנסו מרח' איתמר בן אבי אנו מבקשים לשמור על הבטיחות והביטחון של תושבי הרחוב.

**נורית כספית:** רח' איתמר בן אבי, מקומי ללא מוצא, יש חניה משני צדי הכביש, המעבר הפנוי לרכב הוא 3 מ'. זהו רחוב ללא מוצא ההנחיות של משרד התחבורה ברח' ללא מוצא אפשר להסדיר מגורים לא מסחר ולא תעסוקה. הנחיות רחוב משולב הוא שאפשר להסדיר מגורים אבל לא דברים שמושכים תנועה. מדובר ברח' צר וללא מוצא. הפרויקט ממוקם בסוף הרחוב כאשר יש חניה אחת לפריקה וטעינה כאשר בפועל משאית לא תוכל להיכנס צריך 3-4 תמרונים, נהג המשאית יעמוד בסוף הרח'?

ליאור שפירא: בגלל המשאית נבטל את הפרויקט? מה החלופה?

**נורית כספית:** מציעה לקחת 6 מ' ממגרש המיועד לשב"צ והכניסה תהיה מלסקוב.

**אודי כרמלי:** את אומרת לקחת מגרש ציבורי קיים להרוס אותו לטובת כניסה לפרויקט? השלוחה של איתמר בן אבי זה לא חלק מרשת הדרכים העירונית?

**נורית כספית:** סכנת תאונות דרכים זה לפני כל האינטרסים. חשבו בתב"ע הקודמת.

**אלי לוי:** מדובר על לקחת שליש מהמגרש, אם לא יותר, זה להרוס את המגרש

**ליאור שפירא:** האם לשיטתך אם נאמץ את המלצתך מכבי האש והמשאיות יוכלו לעשות סיבוב?

**אורלי אראל:** יש גם את בית הסופר באמצע

**ארז כהן שמאי:** השינוי המבוקש הוא שינוי מהותי לרח' איתמר בן אבי ברמה של פגיעה שווה בדירות המתנגדים. השינוי הוא לא רק בעוצמת התנועה אלא גם ביטול כל החניות והשינוי השלישי שהפרויקט מתקרב במסגרת קווי הבניין. הופכים רח' שקט קטן עם הזכויות של תמ"א 38 הפרויקט רחוק מלהיות תמ"א 38. יש ירידת ערך גם אם שיפוי זה מהקופה הציבורית.

**מיטל להבי:** לא כתוב הבעלות על הקרקע, כדאי שיהיה כתוב.

**עו"ד תמר מגדל קרן ראיילי והפניקס יזמי התוכנית:** התוכנית מניידת ע"פ תוכנית השימור. ע"פ תוכנית השימור אפשר לנייד 50% מהשטחים העיקריים, אנחנו מניידים רק 35% ומצופפת את הדירות. למול הדברים היחסית מינוריים התוכנית נותנת תועלות משמעותיות. מאפשרת שימור מבנה ברח' רמב"ם, בית העיתונאים והוראות הבינוי מאפשרות מרחב עירוני. יוצרים זיקת הנאה קישוריות לרחוב רמב"ם עד לרח' קפלן הם יכולים לחצות ולהגיע לרח' קפלן. מרחב של זיקות הנאה שפתוחות 24 שעות. ניווד למגדל שהוא

כבר קיים. מדובר על תוכנית שהיזמים קידמו אותה ב-2017 והגיעה לוועדה ב-2021 אושרה במאי 2022 בספטמבר 2022 הגישו המתנגדים עתירה ומאז הקרקע עומדת ואי אפשר לממש את התוכנית. מחכים שנתיים ומנגד הרחוב לא קופא, הדיירים לאורך הרחוב מגישים בקשות לתמ"א 38 מוסיפים דירות ועוד אושרו 100 חניות ברחוב, למי שמדבר על שינוי פני הרחוב. ההתנגדות מאד ענפה הגשנו תגובה מפורטת והעברנו אותה למתנגדים ולחברי הועדה. הדרמה היא שינוי הייעוד של רח' איתמר בן אבי והטענה שבתוכנית התקפה אי אפשר להיכנס דרך רח' איתמר בן אבי אלא רח' לסקוב אבל הדבר לא נכון. בתוכנית המופקדת לא עושה שינוי ברח' איתמר בן אבי. לעומת זאת נספח התנועה של התוכנית התקפה מראה כניסה מרח' איתמר בן אבי, יש רמפות מרח' קפלן, לסקוב, יש הוראות מפורטות בתוכנית התקפה. הכניסה לבית הסופר תהיה דרך הכיכר בקצה איתמר בן אבי לא רק זה שתנאי להיתר בניה שיעשה הסדר חוזי עם בית הסופר כדי שהכניסה תהיה דרך בית העיתונאים, דרך איתמר בן אבי. התוכנית לא משנה מהותית את רח' איתמר בן אבי. התוכנית קובעת שאפשר להיכנס דרך איתמר בן אבי החלטה בדיון בהתנגדויות הייתה שרק הכניסה לחניון המסחרי תבצע מרח' קפלן, אין אמירה לכניסה למגורים. הדיירים של איתמר בן אבי התנגדו לכניסה של המסחר דרך איתמר בן אבי. בתוכנית אין איסור והתוכנית לא משנה דבר. רח' משולב זה אחד מהאמצעים למיתון תנועה. סוג של הסדר תנועה שאנחנו לא משנים. התוכנית התקפה אומרת שתנאי למתן היתר בניה בבית העיתונאים זה תכנון חניה מעבר לתקן הנדרש. תקן החניה בתוכנית המופקדת יורד ל-138 מקומות חניה כלומר התוכנית הזו מפחיתה את תקן החניה. אין שום שינוי דרמטי כאן. דיירי הרח' מוסיפים חניות בתקן של 1 ל-1 בדירות של 120. לגבי הניוד, תוקפים כל חישוב בזכויות לניוד הבקשה להיתר ברח' רמב"ם לא קשורה לבית העיתונאים. לא משנה התוצאה תכנונית כי נניח אי אפשר לנייד מרמב"ם מגורים זה אומר שהיזם צריך לנייד יותר שטחים והתוצאה התכנונית אותה תוצאה זהה נוספים 3600 מ"ר משרדים, זה היה עולה ליזם יותר ולרמב"ם היו יותר זכויות

**מיטל להבי:** זה לא נכון, התוספת הייתה מופחתת בכמעט 2000 מ"ר

**עו"ד תמר מגדל:** ע"פ התוכנית התקפה היינו יכולים לנייד יכולנו לנצל את כל 10300 מ"ר כלומר בלי שום דבר היזם יכול לבנות 10,300 מ"ר מגורים. אחרי שתאושר התוכנית היזם יבנה 10,300 מ"ר מגורים ו-3600 מ"ר משרדים, לא הגדלנו את המגורים אנחנו מנצלים את הזכויות שמותר לנו לנצל אותם.

**ליאור שפירא:** חלקן

**עו"ד תמר מגדל:** התכנית שלנו בבית העיתונאים אפשרה להשתמש בכל המ"ר למגורים ולכן מה שניידנו זה השימוש במשרדים.

**מיטל להבי:** אשמח להסבר על מחסן שמקבל זכויות בניה? מתי השיקול להמיר זכויות במכפלות? בנושא התנועה, פריקה וטעינה איך אפשר שזה יהיה ישים בלי סיכון חיי אדם? למה הפתרון שהציעה נורית אינו ישים? אם נפתור את הפריקה והטעינה זה יפתור גם את הנגישות לחניה והרח' יישאר חד סטרי. אבקש לראות את התכנית מאיפה ה-5 מטר?

**שרון טרייגר:** מציגה מענה להתנגדויות מתוך הדרכת.

היתר הבניה שניתן למגרש המוסר ברמב"ם 15 אינו תואם מבחינת המתנגדים את תיק התיעוד ומחייב בדיקה מחודשת של תחשיב זכויות העברה, במסגרת הליכי הוצאת היתר נבדק תיק התיעוד ואושר. במסגרת זו נבדקו אספקטים של שימור המבנה וחישובי שטחים. ביחס למבנה שנבנה בחלק העורפי, המבנה בחלק העורפי קיבל את אישור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר לאחר קבלת חו"ד של מומחי תצ"א הן של מבקשי ההיתר ושל הוועדה המקומית וח"ד מנהל מחלקת השימור בעיריית ת"א לפיה מדובר במבנה ראוי לשמירה ולא לשימור. מכיוון שמדובר במבנה לשמירה ולא לשימור כלל השטחים במבנה הוא חושבו מזכויות הקיימות מכח תוכניות תקפות ולא נוספו במסגרת תמריצים כלשהם מכח תוכנית השימור, לא נוצרו שטחים יש מאין, הם הורדו מתוך אותם השטחים. המחסן בחלק האחורי לאחר בדיקה של מומחים ותצ"אות מכל שנות חיות המבנה נעשתה עבודה מאוד מקיפה ומעמיקה.

**מיטל להבי:** את יוצרת פה תקדים

**מלי פולישוק:** הוא מקנה זכויות להעברה?

**שרון טרייגר:** לא, לא מעבירים ממנו דבר. מדובר במבנה לשמירה ולא לשימור. השטחים הם מהזכויות הקיימות, המבנה ריק מזכויות יוצקים מהזכויות הקיימות במגרש. גם אם היו מסירים את המבנה בחצר סל הזכויות לא היה מושפע מכך היות והשטח הזה לא נלקח בחשבון.

**הראלה אברהם אוזן:** מכיוון שלרמב"ם 15 יש החלטה של וועדה מקומית למלון של 60 חדרים, אנו ממליצים לוועדה לקבל את ההתנגדות בנקודה הזו. המשמעות היא שביחס למגרש המוסר שסומן כמגרש למלונאות הייעוד יחזור לתוכנית התקפה, קרי 1200, הוא לא ייקבע פה למלון כשייצא ההיתר ממילא לפי תוכנית 281 הוא אמור להיות מלון לצמיתות לכן ההמלצה היא לקבל את ההתנגדות לתקן את תשריט התכנית והוראות התוכנית בהתאם כך שישקפו את המצב התכנוני התקף במגרש הזה ולא להפוך אותו למלון. נושא הרחבת השימושים יקודם בנפרד לאחר קבלת היתר לבית מלון ויכולו לקדם תוכנית בנפרד לניוד הזכויות מ-281 ושם לבצע הרחבת שימושים.

**מלי פולישוק:** הזכויות לא נגזרות גם מהשימושים רק מהשטח?

**הראלה אברהם אוזן:** כל הסיפור של רמב"ם 15, המגרש המוסר, יש החלטה של הוועדה המקומית להוציא היתר בניה די ישנה, אינו קשור לאירוע, זה פשוט ניסיון לפגוע בזכויות הנייד, כך זה נראה. כל נושא השימור נעשה בשגרה בעשרות תוכניות אין שום דבר חדש ומיוחד. המקור שלנו לנייד בתוכנית הזאת הוא מ-44 ולא 281 אין שום קשר למבנה מאחורה הוא לא לשימור, לא נגזרו ממנו תמריצים. העובדה שהחליטו לאחר בדיקה להשאיר אותו העובדה שהוא נשאר הוא "אכל" מזכויות הבניה והשטח שלו ירד מהשטח העיקרי גם השטח של המרתף מתחתיו ירד מהשטח העיקרי, זו החלטה שהוחלטה לאחר המון שעות עבודה ובחינת צוות השימור.

**עו"ד ענת בירן:** במצב התקף יש 3 כניסות לפחות למתחם. כניסה ראשית מקפולן כניסה מלסקוב ואולי כניסה למגורים למגרש של בית הסופר בלבד. אין הוראה כזו לבית העיתונאים, תפתחו כניסה מקפולן או מלסקוב מה שכואב לנו זה שלוקחים יעוד קרקע, אי אפשר להגיד שזה הסדרי תנועה. כביש שנדון והוחלט לצמצם בו את התנועה, אילו היו עושים רק מגורים היו עושים 60 מקומות חניה, אבל לא 300. נושא התחבורה זה לב התנגדות, אנא אפשרו גישה. בשיחות עם היזם של בית הסופר הוא ישמח לקבל כניסה מלסקוב. זה טוב לכולם אף אחד לא יפסיד. זה פתרון שטוב לכולם, כולל תושבי איתמר בן אבי.

**ליאור שפירא:** אתם לא מתכוונים שמקפולן יהיה חיבור לאיתמר בן אבי?  
**עו"ד ענת בירן:** אנחנו לא מדברים על זה. אנו רוצים שכל התנועה לא תכנס רק מאיתמר בן אבי. הטענה שלנו את הפתרון התחבורתי שפתרו בשנות ה-90 אפשר לבצע גם היום. אני מבקשת שתהיה שקיפות בשמאיות וקריטריונים ואמות מידה איך לחשב זכויות מנייד. יש לבדוק את הנייד ומה המשמעות. לפי תוכנית השימור צריך לבדוק אם מניידים למקום הנכון.

**עו"ד תמר מגדל:** התוכנית לא מניידת זכויות שהתקבלו ב-281 לתוך מגרש בית העיתונאים.  
**עירד שרייבר יועץ תנועה:** מראה בתשריט את הפריקה והטעינה. משאיות האשפה נכנסות ברוורס כי אין להם מקום.

**מיטל להבי:** זה לא בטיחותי

**עירד שרייבר יועץ תנועה:** אבקש להזכיר, כיום משאיות האשפה נכנסות ברוורס.

#### דין פנימי:

**ליאור שפירא:** לאחר שמיעת ההתנגדויות

**מיטל להבי:** אכפת לי מהסדר התחבורתי וזיקת הנאה. המסחר יוצר בעיה בטיחותית בתנועה של הפריקה והטעינה.

**ליאור שפירא:** הכל קורה מתחת לאדמה.

**אודי כרמלי:** התמרון של המשאית לדחסנית הוא לא בתת הקרקע?

**אירית לבהר גבאי:** לא, זה בתחום זיקת הנאה. הצגנו פתרון אחד של חניה במרתף של טנדר וכן חניה בקומת הקרקע

**ליאור שפירא:** ה-9.5 מ' של המשאית זה קורה מעל פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע?

**אירית לבהר:** מעל פני הקרקע

**ליאור שפירא:** אז מה יש שם במקום הזה? הוא עושה רוורס בזיקת הנאה?

**אירית לבהר גבאי:** התמרונים לא הוצגו לנו, נסגור את זה בתוכנית העיצוב ונמצא פתרון

**ליאור שפירא:** מה הפתרון?

**אירית לבהר גבאי:** ייתכן שישולב עם תכנון תנועה ברחוב, זה לא היקפי תנועה גדולים. אין פה בעיה בטיחותית או תנועתית. גם מבחינת הרכב הפרטי וגם הפריקה וטעינה.

**מיטל להבי:** זו תקלה שחוזרת הפריקה וטעינה וצריך למנוע אותה. אנחנו הופכים רחובות ראשים לרחובות פסטורלים אבל מסיטים את התנועה לרחובות הקטנים, צריך לדבר על זה

**מלי פולישוק:** תהיה זיקת הנאה בכיכר כי כיכר מאפשרת תנועה יותר נורמלית. איך מחשבים קומת מתקנים?

**אורלי אראל:** שימוש מעל זה יש קומת מתקנים טכניים. להולך ברחוב הוא רואה 19 קומות אבל הם כוללות את הקומה הטכנית ההולך רגל לא יודע שזה קומה טכנית.

**מלי פולישוק:** המגרש המוסר רמב"ם, הייעוד שלו ב-1200 תכנון בעתיד והולכים לפי 44 שקדמה המגרש הוא

**הראלה אברהם אוזן:** כן. רמב"ם 15 הייעוד שלו ב-1200 תכנון בעתיד והולכים לפי 44 שקדמה המגרש הוא מעל דונם ולכן יש לו פוטנציאל לקבל 281 בתנאי שהוא הופך למלון לצמיתות עם 60 חדרים. יש כבר החלטה של המקומית להקים מלון בן 60 חדרים אבל זה לא קשור לתוכנית. אבל אם זו האמירה, אנחנו משקפים זאת זה אומר שיעוד הקרקע לא יהיה מלון כל עוד אין שם מלון. את רמב"ם 15 כתוצאה מההתנגדות מביאים למצב התכנוני הנוכחי שלו. לאחר שיוציא היתר ויבנה מלון של 60 חדר יהיה לו את 281 את מה שישאר לנייד ומי שירצה לנייד ינייד ויוכל לקבל הרחבת שימושים.

**מלי פולישוק:** התקנון משתנה?

**הראלה אברהם אוזן:** אנו נשנה לגבי המגרש המוסר את התשריט וההוראות הרלוונטיות בתקנון

**מלי פולישוק:** תוכנית שנתנה זכויות קודמות לא נפגעות אם יש תכניות חדשות?

**הראלה אברהם אוזן:** השאלה מה עושים בתוכנית החדשה

**אודי כרמלי:** זה תלוי. אם תוכנית חדשה מאיינת זכויות קודמות צריך להגיד זאת ברחל בתך הקטנה, אם מתווסף זה נאמר אם זה פוגע זה כבר נתון שמאי.

**מיטל להבי:** לא קיבלתי תשובה מספקת לנושא התנועה, לא יכול להיות שיהיו זיקת הנאה ומשאיות עושות עליהן תמרון

**הראלה אברהם אוזן:** מקריאה הצעת החלטה

לאחר שהועדה המקומית שמעה את התנגדויות העותרים בעת"מ 10881-09-22 היא מחליטה לקבל את חוות דעת מהנדס הועדה כפי שהובאה בפניה בדיון, לקבל את טענת העותרים ביחס למגרש המוסר לעניין ניווד הזכויות העתידיות מכוח תכנית 281 ולדחות את יתר טענות העותרים, מהטעמים המפורטים בדרפט, ולהורות על מתן תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כדלקמן:

1. בתשריט התכנית יתוקן יעוד המגרש המוסר במצב המאושר ובמצב המוצע מיעוד "מלונאות (אכסון מלונאי) ל"יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת".

2. בתקנון התכנית:

א. תיקון הפסקה השנייה בדברי ההסבר לתכנית בקשר עם קביעת היעוד במגרש המוסר כיעוד מלונאי לצמיתות.

ב. תיקון סעיף 1.6 בנוגע לתכנית 1200 כך שבמקום "החלפה" יכתב "כפיפות" וההערה ליחס תתוקן בהתאם.

ג. תיקון היעוד של תא שטח 1 בסעיף 3.1 מיעוד "מלונאות (אכסון מלונאי) ל"יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת".

ד. תיקון סעיף 2.1 בתקנון באופן ש"ק 2 ימחק.

ה. תיקון סעיף 2.2 בתקנון באופן ש"ק 2 ו 3 ימחקו.

ו. תיקון סעיף 4.2 בתקנון באופן שתתוקן כותרת הסעיף מ"מלונאות (אכסון מלונאי) ל"יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת".

ז. תיקון סעיף 4.2.1 באופן שהאמור בסעיף ימחק ובמקומו ירשם "על פי תוכנית בתוקף"

ח. תיקון סעיף 4.2.2 ב. באופן ש"ק 2 ימחק.

ט. תיקון ההוראות של יעוד ושימוש בטבלה 5 ביחס לתא שטח 1, כך שירשם יעוד "ע"פ תכנית מאושרת אחרת" ושימוש "אחר".

י. מחיקת הערה מס' 14 מטבלה 5, בשורה של תא שטח 1 ובהערות לטבלה.

**מיטל להבי:** לגבי התחבורה לא נחה דעתי, אפשר לתקן שיהיה אפשר להיכנס מלסקוב, כמה פעמים הכנסנו שטחים ציבוריים במגדלים?

**אודי כרמלי:** זה מגרש ציבורי, את אמרת שאין מספיק שטחים ציבוריים בתוכנית וכמה זה חשוב

**מיטל להבי:** תיתן להם שטח חום ותדרוש את השטחים האלה?

**אורלי אראל:** זה מגרש שבו העירייה מתי שהיא תיזדרש תוכל לבנות מה שהיא רוצה בהתאם לתוכנית צ'. אם ניתן להם את המגרש לא נוכל לעשות בו כלום, את אומרת לקבל שטח ציבורי בנוי במגדל

**מיטל להבי:** מה שטח המגרש של העירייה?

**אורלי אראל:** 880 מ"ר, מגרש קטן. ברגע שאת שמה שביל הרגנו 200 מ"ר מהמגרש הזה.

**מיטל להבי:** אפשר לקבל 400 מ"ר בבית העיתונאים?

**אורלי אראל:** פה יש מגרש שאפשר לעשות בו 7-8 גני ילדים.

**אודי כרמלי:** צריך להסתכל על הדברים בעין נוכחה, יש כאן טענה של תושבים זו זכותם המלאה להתנגד, אבל מדובר שמוסיפים לרחוב במרכז העיר תנועה של כמה מאות חניות זו "המהפכה הגדולה והשינוי הגדול" !?

בראיה עירונית בגלל זה לא נוותר על מגרש עירוני.

**הצבעה:**

נגד: אורנה ברביבאי

נמנע: מיטל להבי

בעד: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון

**ליאור שפירא:** המלצת מהנדס העיר התקבלה

**בישיבתה מספר 0007-24ב' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאחר שהועדה המקומית שמעה את התנגדויות העותרים בעת"מ 10881-09-22 היא מחליטה לקבל את חוות דעת מהנדס הועדה כפי שהובאה בפניה בדיון, לקבל את טענת העותרים ביחס למגרש המוסר לעניין ניווד הזכויות העתידיות מכוח תכנית 281 ולדחות את יתר טענות העותרים, מהטעמים המפורטים בדרפט, ולהורות על מתן תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כדלקמן :

1. בתשריט התכנית יתוקן יעוד המגרש המוסר במצב המוצע מיעוד "מלונאות (אכסון מלונאי) ל"יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת".
2. בתקנון התכנית :
  - א. תיקון הפסקה השנייה בדברי ההסבר לתכנית בקשר עם קביעת היעוד במגרש המוסר כיעוד מלונאי לצמיתות.
  - ב. תיקון סעיף 1.6 בנוגע לתכנית 1200 כך שבמקום "החלפה" יכתב "כפיפות" וההערה ליחס תתוקן בהתאם.
  - ג. תיקון היעוד של תא שטח 1 בסעיף 3.1 מיעוד "מלונאות (אכסון מלונאי) ל"יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת".
  - ד. תיקון סעיף 2.1 בתקנון באופן שס"ק 2 ימחק.
  - ה. תיקון סעיף 2.2 בתקנון באופן שס"ק 3 ימחק.
  - ו. תיקון סעיף 4.2 בתקנון באופן שתתוקן כותרת הסעיף מ"מלונאות (אכסון מלונאי)" ל"יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת".
  - ז. תיקון סעיף 4.2.1 באופן שהאמור בסעיף ימחק ובמקומו ירשם "על פי תוכניות בתוקף"
  - ח. תיקון סעיף 4.2.2 ב. באופן שס"ק 2 ימחק.
  - ט. תיקון ההוראות של יעוד ושימוש בטבלה 5 ביחס לתא שטח 1 , כך שירשם יעוד "ע"פ תכנית מאושרת אחרת" ושימוש "אחר".
  - י. מחיקת הערה מס' 14 מטבלה 5 , בשורה של תא שטח 1 ובהערות לטבלה.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, מיטל להב