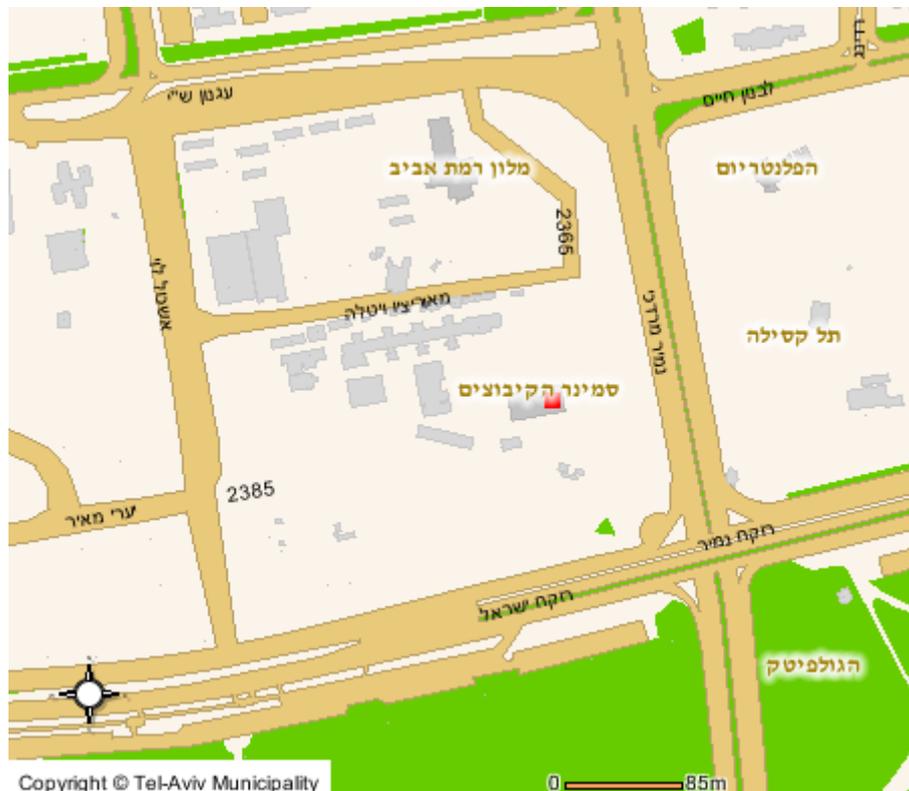


התוכן	מס' החלטה
תא/3390 - סמינר הקיבוצים (3) תיקון טכני בטבלאות בתכנית מאושרת	02/04/2025 4 - 0007-25'

מטרת הדיון הינו אישור הועדה לתיקון טכני בהסכמת הבעלים ללוח איחוד וחלוקה של תכנית תא/3390 – סמינר הקיבוצים. הסבר מובא בסוף הדראפט.



תכנון חדש למתחם סמינר הקיבוצים - דיון נוסף

מטרת הדיון: הצגת תכנית תנועה וחניה בפני הועדה לפני העברתה להפקדה בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 21.10.2007.

מסלול התב"ע: ועדה מחוזית.

מסמכי רקע: תשריט מעודכן מתאריך 25.12.2008

נספח תנועה מתאריך 23.10.2008

נספח בינוי מתאריך 25.12.2008

המתכנן: משה צור אדריכלים ובוני ערים.

היזם: פניקלס בע"מ.

בעל הקרקע: סמינר הקיבוצים, עת"א, ממ"י, פניקלס בע"מ.

מיקום: צומת הרחובות נמיר רוקח

גוש/חלקה: גוש 6648 חלקי חלקות 67, 68, 225, 229, חלקות בשלמות 232, 227.

שטח תכנית: 54.505 דונם.

תאור הסביבה: האזור נמצא בתהליכי בניה. בצפון מוקם פרויקט סביוני רמת אביב בהתאם לתב"ע 2196 ב' שבמסגרתה יוקמו כ- 400 יח"ד.

במזרח שכונת כוכב הצפון, בהתאם לתכנית 1112 ג'. בצומת רוקח לוי אשכול תכנית מאושרת חוות גורדון/תא/2693 להקמת 166 יח"ד. התכנית לא ממושה. השטח חצוי באלכסון ע"י רצועת תשתיות ברוחב 30 – 40 מ' (שפד"ן) שבתחומה עובר צינור בקוטר 1.85 מ' לכיוון מכון הביוב בפנית ש"י עגנון ואבן גבירול, וצינורות קירור של חברת החשמל מאתר רידינג ג' שאינו בשימוש. ממזרח ומדרום שני צירי תחבורה ראשיים: דרך נמיר, ורחוב רוקח.

מצב השטח בפועל: במקום פועלת משנות ה-50 מכללת סמינר הקיבוצים. המבנים בשטח הוקמו בשלבים ובמהלך שנים רבות. היקף הבניה כ- 11,500 מ"ר ברוטו.

מצב תכנוני קיים: עמותת סמינר הקיבוצים רכשה מאת רשות הפיתוח על פי חוזה משנת 1957 זכויות בעלות במקרקעין בשטח כולל של כ- 52.5 דונם בתמורה מלאה, לשם הקמת סמינר. השטח באותה עת היה ביעוד ציבורי פתוח. בתחילת שנות ה-60 פעל הסמינר לאשור תב"ע להסדרת השטח. הועדה המקומית שדנה בבקשה החליטה לשנות את יעוד שטח של כ- 29 דונם למגרש מיוחד להקמת הסמינר, אולם התנתה את אישור שינוי היעוד בהסדרת הקרקע, ובתמורה כי יתרת השטח יישאר ביעוד שטח ציבורי פתוח ויירשם ע"ש העירייה ללא תמורה.

הסמינר לא השלים את פעולות הדרושות לאישור התכנית. ב- 27.3.69 אושרה על שטח זה תכנית מתאר 1111. יעוד הקרקע עפ"י תכנית זו הוא מגורים. בתשרית התכנית נכתב אזור תכנון מיוחד וזאת בגלל סמיכותו לצומת נמיר רוקח וקיומו של פרוזדור השירותים המחיבים התייחסות לעת הכנת התכנון המפורט.

מאז 1969 קודמו מספר יוזמות תכנון למתחם, בין היתר בשנים 1984, 1997, 1988 שלא הבשילו לתכנית ברת תוקף.

בפועל אין תכנית מפורטת בתוקף המאפשרת פיתוח הסמינר ומתן היתרי בניה בתחומו.

הסדרת בניה בלתי חוקית בשטח הסמינר (תב"ע 3708)

במהלך השנים נבנו בשטח המכללה מבנים למטרות שונות, חלקם ללא היתרי בניה. עת"א הגישה תביעה משפטית נגד מכללת הקיבוצים בגין בניה בלתי חוקית. על פי החלטת בית משפט השלום לעניינים מקומיים ת.פ. 1/0010000421 מיום 14.11.01 יש להרוס את המבנה נשוא התביעה.

בחודש מאי 2004 הגיעה מכללת סמינר הקיבוצים להסדר עם עת"א. הסדר זה אושר ע"י בית המשפט לעניינים מקומיים. במסגרת הסדר זה נדחה מועד ביצוע צו הריסה. דחיית המועד נועדה לקדם תכנית מפורטת, אשר תאפשר הוצאת היתרים למבנים הקיימים. תכנית בנין עיר להסדרת המצב הקיים הוצגה בפני הועדה המקומית בתאריך 5.4.2006 ואושרה בתנאים.

שינויים ארציים בנושא מכללות:

משרד החינוך בחן בשנים האחרונות את נושא המכללות כחלק מעבודתן של ועדות דוברת ותומר, על מנת לצמצם את מספרן ולאחדן. הוחלט כי באזור המרכז יהיו 2 מכללות: מכללה אחת במזרח, מכללת בית ברל ומכללה נוספת במערב – איחוד מכללות לוינסקי, סמינר הקיבוצים והמכללה להוראה טכנולוגית. כיום אוחדו סמינר הקיבוצים והמכללה להוראה טכנולוגית ויש הסכם לניהול תחת קורת גג אחת, כאשר בעתיד יאוחדו גם סמינר הקיבוצים ומכללת לוינסקי. עמדת משרד החינוך כי אם לא ניתן יהיה לאחד את הקמפוסים בחטיבת קרקע אחת, ניתן להפעיל שני קמפוסים נפרדים תחת ניהול אחד.

תכנית חדשה למתחם סמינר הקיבוצים (תב"ע 3390)

תכנית חדשה להסדרת הבניה במתחם סמינר הקיבוצים היא חלק מהסדר העברת נכסים מקיבוצים, תאגידים וגופים שונים המשתייכים למערכת הקיבוצית וזאת בגלל מחיקת חובות נרחבת אשר הוענקה למערכת זו. ביום 9.08.2000 התקשרה המכללה עם חברת הפניקס בע"מ בעסקת קומבינציה לפיה בשטח בו פועלת המכללה תוקצה חטיבת קרקע של 12 דונם לבנית מבנים חדשים עבור המכללה, המבנים בשטח יהרסו. יתרת המקרקעין תשמש להקמת מתחם מגורים. הבניה החדשה תחל עם אישור התב"ע ותקודם בשלבים.

בתחילת 2004 מונה אדר' משה צור לאדריכל הפרוייקט.

אתרים חלופיים להעתקת הסמינר בתל-אביב

התכנית הוצגה לוועדה המקומית בתאריך 30.11.2005, אשר החליטה לבחון אפשרות העתקת הסמינר לדרום העיר בתיאום עם יזם התכנית ואגף הנכסים בעירייה. היחידה לתכנון אסטראטיגי הציגה במסמך מתאריך 19.12.2005 ארבעה אתרים אפשריים: מתחם מכללות "לה גרדיה" מזרח יד אליהו, מכללת איזנברג, השטח הציבורי במרכז כפר שלם, מתחם בייס ביאליק. נערכו סיורים ומפגשים בהשתתפות נציגי היזמים, המכללה ועת"א. הקצאת קרקע לסמינר הקיבוצים במתחם לה-גארדייה הועלתה בדיון במינהל מקרקעי ישראל. מנהל המחוז הבהיר כי הקצאת קרקע בפטור ממכרז תוכל להתבצע ע"י חילופי קרקעות בלבד, העסקה כפופה לאישור הנהלת המינהל. כמו כן הובהר כי הקרקע אינה פנוייה והפינוי יכול להיערך רק בעוד מספר שנים. היזם, חברת פינקלאס הודיע במסמך מתאריך 2.1.2007 כי סמינר הקיבוצים הודיע ליזם כי ברצונו להמשיך בהליכי התכנון על פי המתווה המקורי של ההסכם בין היזם לבין סמינר הקיבוצים במקומו כיום.

בתאריך 22.1.07 התקימה ישיבה בלשכת מה"ע. בישיבה זו הודיעו נציגי המכללה באופן חד משמעי כי המכללה רוצה ותמיד רצתה להשאר בעיר תל-אביב, ובפרט במקום הנוכחי שהוא בבעלות המכללה.

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע מתבסס על חלוקה לשני מגרשי משנה ביעודים עצמאיים. מכללת הקיבוצים בשטח 12 דונם במיקום סמוך לדרך נמיר, בין היתר על מנת ליצור רצף מוסדות ציבור מצפון וממזרח. הפיתוח העתידי ישאף לקיום זיקה בין פעילות המוסדות החינוכיים.

הבניה של שטח הסמינר תורכב מ 3 גושי בנינים סביב חצר פנימית.

שטח 14 דונם במרכז המתחם יוקצה לפרוייקט מגורים, שיכלול 3 מגדלי מגורים בגובה 28 קומות. בינוי מרקמי בגובה 8 קומות מול סביוני רמת אביב לאורך רחוב מאוריציס ויטלה.

צומת רוקח נמיר: ממדי הצומת כפי שנקבעו בתכנית המאושרת משנת 1969 (תב"ע 1111) מחייבים רענון ואשור תכנית חדשה. היזמים הביעו רצונם לקדם את התכנית ולא להמתין לתכנון המפורט. סוכם כי השטח בין קו הדרך במתכונתה המאושרת לשטח הצומת עפ"י תכנון חדש (שאינו מאושר) יסומן שטח ציבורי פתוח. תכנון חדש של הצומת מבוסס על תאום עם נתיבי אילון ואגף התנועה ויקודם באופן עצמאי. השטחים הירוקים שישופחו לצומת יעברו לעת"א. עד להסדרת הצומת תבדק אפשרות להקים מגרשי ספורט פתוחים בשטח זה.

על מנת לתת מענה (חלקי) לצורכי ציבור, יוקצה במסגרת תכנית זו שטח קרקע כולל של 3.4 דונם מוסדות ציבור בשתי חטיבות קרקע נפרדות. כ- 1.7 דונם יוצמדו למגרש לבניני ציבור בפנינת הרחובות לוי אשכול ומאוריציס ויטלה ליצירת חטיבת קרקע כוללת של כ- 3 דונם. מגרש נוסף ימוקם בסמוך לרחוב רוקח.

רצועת התשתיות תוגדר כשטח ציבורי פתוח, ותיאסר כל בניה בתחומה. השטח יפותח כגן אורכי המהווה חלק מציר אלכסוני הממשיך כציר ירוק עד הים.

הפיתוח יכול מספר צירים להולכי רגל ואופניים שישולבו בצורה רציפה, לאורך רחוב מאוריציס ויטלה, מרחוב לוי אשכול ועד דרך נמיר, מערכת היקפית לאורך הרחובות נמיר ושי"ע עגנון, וציר נוסף צפון דרום מרחוב מאוריציס ויטלה לרחוב רוקח.

דיננים והחלטות קודמות

ישיבה ראשונה בתכנית מספר מתאריך 30/11/2005 (פרוט' 28-2005) סעיף 7 החלטת ועדה: לשוב ולדון בעוד חודש. במהלך החודש אגף תב"ע יבדוק אפשרות העתקת הסמינר לדרום העיר בתיאום עם יזם התכנית ואגף נכסים בעירייה.

ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 7.3.2007 (פרוט' 6-2007ב') סעיף 13 החלטת ועדה: לשוב ולדון בישיבה הבאה לקבלת החלטה בלבד.

ישיבת המשך בתאריך 30/05/2007 (פרוטוקול 13-2007ב')

החלטת ועדה:

לאחר הצבעה בעניין (7 בעד – רון לוינטל, מיטל להבי, נתן וולוך, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, אריה שומר ודורון ספיר, 2 נגד - פאר ויסנר וארנון גלעדי) הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לקדם את התכנית בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה: אם הסמינר יחליט להשאיר במקומו הנוכחי הועדה מאשרת אך ורק 450 יח"ד. אם הסמינר יחליט לעבור למזרח העיר זכויות הבניה יהיו 544 יח"ד. הועדה תשקול תוספת של 10% מעבר לכך.
2. הסדרת הסכמות עם אגף נכסי העיריה בנושא זכויות עת"א וקבלת לוח הקצאות עפ"י סכומים אלה. ההסכמות יהיו גם בנושא חלקה 232 בגוש 6648 בבעלות עת"א.
3. היזם יתחייב לבניית שטחי ציבור בהיקף של 2000 מ"ר שטח עיקרי ללא תמורה לשימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים מסחריים שיועברו לרשות עת"א. המיקום יקבע בין נציגי היזם אגף הנכסים ומינהל הנדסה. שטח זה יהיה בנוסף לשטח למבני ציבור בהיקף 3.5 דונם שיקבע בתכנית זו.
4. הגדרת שני מגרשים ביעודים עצמאיים האחד למגורים והשני למכללה. לכל אחד מהמגרשים יקבעו הוראות בניה נפרדות. לא תותר העברת זכויות בניה בין המגרשים מכוח תכנית זו.
5. קביעת שלבים לביצוע הבניה על מנת להבטיח שבכל שלב יתאפשר תפקוד נאות של המכללה, עפ"י צרכיה.
6. פיתוח הרצועה הירוקה, תחום השפד"ן ללא פגיעה בתפעולו ההנדסי, כפארק אורכי המתחבר לתכנון השטחים הציבוריים והפרטיים המקיפים אותו, תכנון הגישה אליו ובתוכו וחיבורו להמשך השטח הפתוח בתחום כוכב הצפון. אישור תכנית הפיתוח ע"י מה"ע יהיה תנאי לביצועו.
7. תאום נספח התנועה והחניה עם אגף התנועה. התאום יכלול דרכים היקפיות, באופן שיציג את קווי זכות הדרך המאושרים של דרך נמיר וצומת נמיר רוקח. רוחב דרכים פנימיות, גישות למגורים ולמכללה, חניונים, שלביות תנועתיות, תאום תנועתי עם פרויקט סביוני רמת אביב.
8. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
9. התייחסות של גובה הבנינים למגבלות הבניה מתוקף קיומו של שדה דב.
10. קידום הסכם מטלות פיתוח מול עת"א אשר יכלול בין היתר פיתוח רצועת השפד"ן, ונושאים נוספים שיוסכם עליהם.
11. יש להוסיף לתכנית נספח תשתיות שיתואם בין היתר עם אגוד ערים גוש דן.
12. חתימה על כתב שיפוי לפי סעיף 197 כנגד תביעות מצד ג' והן תביעות מבעלי הזכויות בנכס.
13. תיקונים טכניים עם צוות התכנון.

דיון במליאת הועדה המקומית

ביוני 2007 פנו שני סגני ראש העיריה פאר ויסנר וארנון גלעדי למר דורון ספיר יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה ובקשו לערער למליאת ועדת בנין עיר על החלטת ועדת המשנה מתאריך 30.5.2007.

נימוק לערער של מר פאר ויסנר:

שינוי תכנית בנין עיר בשטח הנתון, פותח לתל אביב יפו "חלון הזדמנויות" שמאפשר להעביר את "סמינר הקיבוצים" ואת כל ההשקעה גדולה הנלווית לאזור דרום העיר, מתוך תפיסת עולם שהעתקת הסמינר לשכונות הדרום תעלה את קרנו של האזור ותחזק אותו.

נימוק לערער של מר ארנון גלעדי:

הגדלת זכויות בניה וערוב שימושים במקום יצרה מפגע כלפי פרויקט כוכב הצפון, מבחינה תנועתית / ואיכות החיים. כפי הידוע מדובר באזור שבתכניות הקיימות הוגדרו זכויות בניה המתאימות לתשתיות הציבוריות הנוכחיות.

התכנית המוצעת משנה באופן משמעותי את התכנון הכולל באזור זה ויוצרת שילוב של מגורים ומוסדות ציבור אשר בהכרח ישפיע על ההבטים התכנוניים והתנועתיים. לכן ראוי לקיים קודם החלטת הועדה המקומית שיתוף ציבור כפי שעת"א יפו מצהירה השכם וערב.

מליאת הועדה המקומית דנה בתכנית בתאריך 21.10.2007.

החלטה:

לאשר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מיום 30.5.2007 (פרוט' 13-2007 ב' החלטה מס' 3) כדלהלן: לאחר הצבעה בענין ר הצבעה בעניין (7 בעד – רון לוינטל, מיטל להבי, נתן וולך, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, אריה שומר ודורון ספיר, 2 נגד - פאר ויסנר וארנון גלעדי) הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לקדם את התכנית בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה: אם הסמינר יחליט להשאר במקומו הנוכחי הועדה מאשרת אך ורק 450 יח"ד. אם הסמינר יחליט לעבור למזרח העיר זכויות הבניה יהיו 544 יח"ד. הועדה תשקול תוספת של 10% מעבר לכך.
 2. הסדרת הסכמות עם אגף נכסי העיריה בנושא זכויות עת"א וקבלת לוח הקצאות עפ"י סכומים אלה.
 3. היזם יתחייב לבניית שטחי ציבור בהיקף של 2000 מ"ר שטח עיקרי ללא תמורה לשימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים מסחריים שיועברו לרשות עת"א. המיקום יקבע בין נציגי היזם אגף הנכסים ומינהל הנדסה. שטח זה יהיה בנוסף לשטח למבני ציבור בהיקף 3.5 דונם שיקבע בתכנית זו.
 4. הגדרת שני מגרשים ביעודים עצמאיים האחד למגורים והשני למכללה. לכל אחד מהמגרשים יקבעו הוראות בניה נפרדות. לא תותר העברת זכויות בניה בין המגרשים מכוח תכנית זו.
 5. קביעת שלבים לביצוע הבניה על מנת להבטיח שבכל שלב יתאפשר תפקוד נאות של המכללה, עפ"י צרכיה לרבות הבטחת בניית המכללה טרם איכלוס.
 6. פיתוח הרצועה הירוקה, תחום השפד"ן ללא פגיעה בתפעולו ההנדסי, כפארק אורכי המתחבר לתכנון השטחים הציבוריים והפרטיים המקיפים אותו, תכנון הגישה אליו ובתוכו וחיבורו להמשך השטח הפתוח בתחום כוכב הצפון. אישור תכנית הפיתוח ע"י מה"ע יהיה תנאי לביצועו.
 7. תאום נספח התנועה והחניה עם אגף התנועה. התאום יכלול דרכים היקפיות, באופן שיציג את קווי זכות הדרך המאושרים של דרך נמיר וצומת נמיר רוקח. רוחב דרכים פנימיות, גישות למגורים ולמכללה, חניונים, שלביות תנועתיות, תאום תנועתי עם פרויקט סביוני רמת אביב.
 8. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
 9. התייחסות של גובה הבנינים למגבלות הבניה מתוקף קיומו של שדה דב.
 10. קידום הסכם מטלות פיתוח מול עת"א אשר יכלול בין היתר פיתוח רצועת השפד"ן, ונושאים נוספים שיוסכם עליהם.
 11. יש להוסיף לתכנית נספח תשתיות שיתואם בין היתר עם אגוד ערים גוש דן.
 12. חתימה על כתב שיפוי לפי סעיף 197 כנגד תביעות מצד ג' והן תביעות מבעלי הזכויות בנכס.
 13. תיקונים טכניים עם צוות התכנון.
 14. תכנית התנועה והחניה תוצג בפני ועדת המשנה לתכנון ולבניה לפני העברתה להפקדה.
- בעד 9: ש. מזרחי, נ. וולך, א. שומר, י. דיין, ש. גפן, ש. זעפרני, מ. אטיאס, ר. לוינטל וד. ספיר.
- השינויים ביחס להחלטת הועדה המקומית: שינוי סעיף 5, והוספת סעיף 14.

תנועה

סכמת התנועה לכלי רכב בתכנית החדשה מבוססת על העקרונות הבאים:

1. הגישה למרתפי החניה במתחם המגורים בנויה על שתי גישות ויציאות. גישה צפונית מרחוב מאוריצי ויטלה. גישה נוספת מרחוב לוי אשכול, חציה עלית של רצועת התשתיות וגישה מכוון דרום לחניון המגורים.
2. הכניסה למגדל הדרומי מרחוב לוי אשכול למרתף עצמאי.
3. הכניסה והיציאה למתחם הסמינר מדרך נמיר, לא מתוכננת גישה לסמינר מרחוב ויטלה.

בפרוייקט תשולב מערכת צירים לתנועת הולכי רגל ואופניים:

1. ציר לאורך הגדה הדרומית של רחוב ויטלה בין לוי אשכול ודרך נמיר הכולל מדרכה ושביל אופניים.
2. שביל להולכי רגל מרחוב לוי אשכול לסמינר הקיבוצים ולמתחם המגורים.
3. ציר להולכי רגל מרחוב ויטלה לרחוב רוקח משולב ברצועת התשתיות.
4. שביל אופניים ושביל להולכי רגל לאורך רצועת התשתיות.
5. שביל אופניים היקפי לאורך הרחובות ויטלה, לוי אשכול, רוקח, דרך נמיר ושי"י עגנון.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה כחוק.
אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה מתוקף תכנית זו, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו.

חוו"ד צוות צפון:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. השלמת דרישות מליאת הועדה המקומית וצוות התכנון כפי שנקבעו בהחלטה מתאריך 21.10.2007.

2.

בישיבתה מספר 0003-009' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מהנדס התנועה הציג את תכנית התנועה.

חברי הועדה מבקשים לדעת איך מבטיחים את ביצוע פתרון התנועה בשלביה הבינוניים? דורון הסביר שזה תנאי של הועדה המקומית והועדה המחוזית יכולה לא לקבל אותו.

הועדה מחליטה:

להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאי השלמת דרישות מליאת הועדה המקומית וצוות התכנון שנקבעו בהחלטה מתאריך 21.10.2007.

אהרון מדואל מתנגד להחלטה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, מיטל להבי ושמואל גפן.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 769 מיום 27/12/2010 דנה בתכנית והחליטה:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

27/09/2011	הארץ
27/09/2011	מקור ראשון
28/09/2011	הכי-תל-אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דניאל פריש 3, ת"י 64731 T	עו"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון
מגדל משה אביב קומה 33, רח' ז'בוטינסקי 7 רמת גן 52520	וילי יצחקי ושות' עו"ד ונוטריון
רח' מאוריצי ויטלה 5/16 - סניוני רמת אביב - ת"א	משפחת מירון אליעזר ואביבה
רח' מאוריצי ויטלה 5/15 - סניוני רמת אביב, ת"א	משפחת שמואלי יצחק וג'קלין
רח' רדינג 11 ת"א	צבי גלוברמן
בית אמות השקעות	עמותת סמינר הקיבוצים
ויצמן 2, ת"א 64239	ליפא מאיר ושות' עו"ד

עו"ד יעל מירון צרפתי בשם צאלה
יפה, מנכ"ל עמותת סמינר
הקיבוצים
מהנדס העיר

תל אביב

מענה להתנגדויות

<p>לדחות את ההתנגדות. אופי הבינוי לאורך רחוב ויטלה תואם את הבינוי שהוגדר בהחלטת ההפקדה של הוועדה המחוזית: "בינוי מרקמי בגובה 8 קומות מול סביוני רמת אביב לאורך רחוב מאוריציס ויטלה". הנפחים בשני הפרויקטים דומים- מבנים בני 8 קומות. ההבדל העיקרי בין הפרויקטים הוא בקומות המסד: <u>פרויקט "סביוני רמת אביב"</u> הינו שכונה סגורה (היחידה בתל-אביב). מפלס ה-0.00 של הבניינים לאורך הרחוב מוגבה באופן משמעותי ביחס למפלס הרחוב, שכן הבניינים בו בנויים מעל קומת חניון עלית. קירות מרתפי החניה של פרויקט זה בנויים בקו בניין 0, ומהווים חומה רציפה ואטומה כלפי הרחוב בגובה של כ-3.5 מ', הכוללת פתחי אוורור למרתפי החניה. זאת לעומת הבינוי המוצע בתכנית זו, לפיו מתוכננת קומת קרקע פעילה עם שימושי מסחר וכניסות למבני המגורים. הבינוי מתרחק מקו הרחוב, ותורם לתחושה של מרחב פתוח ברחוב. המרחב בין הבניינים פתוח לציבור ותורם לגביו זיקת הנאה למעבר. הוראה זו נשמרת ומיושמת בתכנית בקפדנות והתכנית כוללת זיקות מעבר להולכי רגל מהרחובות הסובבים את הפרויקט אל חלקי השונים, לרבות מרחוב ויטלה אל השצ"פ. החיבור המוצע בין בניינים 4, 5 ו-6 (קומות המסד) יהיה בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה בלבד.</p>	<p>אופי הבינוי הבינוי לאורך רחוב ויטלה אינו תואם את רוח הבינוי ברחוב ואינו תואם את עמדת מוסדות התכנון לפיה התכנית לא תשנה את אופיו של הרחוב.</p>	<p>1. מר יעקב רסנר ובנוסף, 143 דיירים במתחם "סביוני רמת אביב" ע"י משרד הרטבי בורנשטיין בסון-עו"ד ברק קינן.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. תכנית סמינר הקיבוצים, הופכת את רחוב ויטלה לרחוב עירוני. בניגוד לפרויקט סביוני אביב שהינו מתחם סגור המתייחס לרחוב ויטלה כ"דרך" גישה לחניונים- ולראיה אין אפילו מעבר להולכי רגל מהמתחם לרחוב, מנסה התכנית לשנות את אופי הדרך לרחוב. התכנית מייצרת ציר מזרח מערב להולכי רגל המתחיל מדרך נמיר בשדרת עצים וממשיך ברחוב מבונה עם קומת רחוב פעילה האמורה, בין היתר, לספק שירותים שכונתיים לדיירי המתחם והסביבה. החשש להפיכת המקום לאיזור בילוי ופנאי הומה וסואן מופרך- אך למען הבטחת השמירה על שימושים התואמים איזור מגורים יתווסף סעיף בתקנון אשר יגדיר את השימושים</p>	<p>שימושים לאורך המבנים ברחוב ויטלה יותרו שימושי מסחר ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי- שינוי אופי הרחוב מרחוב פרברי למקום של בילוי ופנאי הומה וסואן.</p>	<p>2.</p>

<p>כמסחר מקומי ויקבע שהשימושים המותרים לא יהיו שימושים מטרדיים.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות. מס' יחידות הדיור בתכנית נקבעו ע"פ יכולת הנשיאה של המתחם - כלומר הבטי בינוי, תכנית, מערך תנועה וכד'. זאת ע"פ מיקומו של הפרויקט כחלק משכונות צפון העיר, ולאור העובדה כי לא קיים חשש כי אינטנסיביות הבינוי עלולה לפגוע בתחזוקה לאורך השנים. הצפיפות המוצעת נבחנה על רקע הצפיפות של המגורים בסביבה בהם לא קיים מחסור בשטחי ציבור והתכנית עצמה מפרישה למעלה מ- 7 דונם שטח לשצ"פ וכ- 3.5 דונם לשב"צ נורמטיבי. יש לציין כי דיוני הועדה המקומית המצוטטים בהתנגדות בהם דובר על 300% בניה התקיימו בשנת 2005 וכי חברי הועדה אישרו בדיונים להפקדת התכנית, 450 יח"ד בשנת 2009. כמו כן, בחינת הצפיפות נעשת בהיבט עירוני ולא נקודתי.</p>	<p>צפיפות הצפיפות המוצעת – 32 יח"ד לדונם (סה"כ 450 יח"ד) חורגת מהצפיפות בסביבה ומהצפיפות המוצעת בתמ"א 35 שהיא 24 יח"ד לדונם. ע"פ הנחיות התמ"א יגיע מס' יח"ד ל- 338. ובהתאם גבוהים אחוזי הבניה ממה שהומלץ בדיונים בועדה המקומית- בפועל, 382% לעומת 300%.</p>	<p>.3</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. א. במגרש הצפוני, המעברים מיועדים לנגישות הבניינים במתחם בלבד, ומובילים אל החניונים התת-קרקעיים. יצירת זיקות הנאה למעבר כלי רכב מהווה פתרון מקובל בתכניות לגישה בין מגרשים כאשר קיימים בתכנית מגרש קדמי ומגרש אחורי. ב. במגרש הדרומי, הדרך מובילה למגרש למבנה ציבור ועל כן מפלס הקרקע, בתחום הדרך, יופקע לטובת עיריית תל-אביב ליעוד דרך. תתאפשר חניה פרטית בתת הקרקע. מתחת לדרך ישמר גובה של מינימום 1.5 מ' למעבר תשתיות בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.</p>	<p>שטח שיעודו דרך הוגדר כשטח למגורים.</p>	<p>.4</p>

<p>לדחות את ההתנגדות, לקבל תיקונים נקודתיים (ס' ז).</p> <p>א. ההחלטות לענין הנגישות למתחם סמינר הקיבוצים הובא לדיון בפני ולנת"ע. לפי הנחיית הועדה, הנושא הובא לחוות דעת נוספת של יועץ תנועה של ולנת"ע. נקבע כי הכניסה והיציאה <u>הראשיות</u> של הסמינר יהיו מדרך נמיר.</p> <p>כמו כן, נקבע כי לא יתאפשר חיבור ישיר מרחוב ויטלה לדרך נמיר, כי תתאפשר גישה מרחוב ויטלה לסמינר הקיבוצים, אשר תכלול כניסה ויציאה, וכי תקן החניה לסמינר הקיבוצים יעמוד על 300 מקומות חניה, או על פי תקן החניה המאושר לעת הוצאת היתר הבניה, <u>לפי הנמוך מבניהם</u>. כמו כן, הוחלט כי כל שינוי מהותי בנספח התחבורה – שהוא, כזכור, נספח מנחה – המתייחס <u>אך ורק</u> לחיבורים היקפיים יהיה באישור המפקח על התעבורה והוועדה המקומית.</p> <p>יש לציין כי כבר בנספח התנועה של תכנית 2196 ב"סביוני רמת אביב" שאושרה בוועדה המקומית ב-2004 נקבע כי רחוב ויטלה ישמש לכניסה אל סמינר הקיבוצים ואל שכונת המגורים שתבנה דרומית למתחם.</p> <p>ב. הסדרי תנועה לא נקבעים בתכנית מן הסיבה שנדרשת גמישות לשנותם ע"פ הצורך ללא הכנת תכנית סטטוטורית.</p> <p>ג. החניון למגרשים 142, 143 מהווה חטיבה אחת ולפיכך, יש אליו שתי כניסות ואין צורך בנגישות נוספת.</p> <p>ד. חתך רחוב ויטלה יקבע בעת קידום תכנון מפורט לביצוע. רוחב הרחוב מאפשר חלופות: מפרדה המשכית לכל אורך הרחוב ובהתאם חניה בדופן אחת של הרחוב או לחילופין חניות משני צידי הרחוב.</p> <p>ה. כאמור לעיל, תקן החניה לסמינר, נקבע ע"פ הוראת מוסדות התכנון השונים- הועדה המחוזית והולנת"ע באזור מוטה תחבורה ציבורית.</p> <p>ו. מבדיקת יועץ התנועה של התכנית, היצע החניה ההיקפי, ברדיוס של כ- 300 מ' מסמינר הקיבוצים, הוא כלהלן:</p>	<p>תנועה.</p> <p>כבר כיום יש עומסי תנועה במקום. מימוש התכנית יחמיר את המצב. מבקשים:</p> <p>א. לאסור תנועת רכב מ- ואל הסמינר מרחוב ויטלה.</p> <p>ב. מבקשים שנספח התנועה יהיה מחייב ולא יאפשר שינויים בהסדרי תנועה ללא תכנית חדשה.</p> <p>ג. מתנגדים לכניסה אחת יחידה לחניה למגרש מגורים מס' 143.</p> <p>ד. קטע ברחוב ויטלה ללא מפרדה בין הנתבים- אינו בטיחותי.</p> <p>ה. תקן החניה לסמינר הקיבוצים נמוך מדי. התקן נקבע ל-300 חניות. קיים חשש של זליגת מכוניות לסביבה.</p> <p>ו. יש לשקול מחדש את מיקום המוסד מאחר ואין תח"צ ברמת מערכת סבירה- לא היום ולא בעתיד הנראה לעין.</p>	<p>5</p>
--	---	----------

<p>מקומות חניה; בחניון הספורטק (פארק הירקון) קיימים כ-375 מקומות חניה; בחניון גולפיטק (פארק הירקון) קיימים כ-250 מקומות חניה נוספים. סה"כ למעלה מ-1,200 מקומות חניה ברדיוס הליכה של כ-5 דקות.</p> <p>כמו כן, קיימים מסופי תחבורה ציבורית משמעותיים בטווח של 1.3 ק"מ – מסוף רדינג במערב ותחנת הרכבת באוניברסיטה במזרח.</p> <p>נוסף על כך, עשרות קווי אוטובוס מקומיים, אזוריים ובין עירוניים, מגיעים עד לפתח הסמינר-בנת"צ על דרך נמיר.</p> <p>כמו כן מתוכנן קו רק"ל- הקו הצהוב על שדרות רוקח.</p> <p>ז. הנושא יבחן ויקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, ויפתר בתחום החניונים, במפוצי חניה- הכל ע"פ סוג השימושים.</p>	<p>ז. יש להסדיר הפרדה בין חניה למגורים לחניה למסחר. יש להציג אזורי פריקה וטעינה עבור המסחר.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>כשבוחנים את מהות הטענה, מסתבר שהמתנגדים מלינים על השימוש "מועדונים" במסגרת השימושים המותרים בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בבניינים 4, 5 ו-6 וכן דורשים כי שינוי בהסדרי התנועה יעשה בתכנית חדשה.</p> <p>א. פירוט השימושים המותרים בקומת הקרקע ובזו שמעליה בבניה המרקמית, מתייחסים לשימושים המותרים בתכנית ל' 3 ו-ל' 4 (שאושרה להפקדה) מדובר על מועדונים קהילתיים לנוער ומבוגרים ומועדונים לקשיש ועל עירוב שימושים ציבוריים.</p> <p>יחד עם זאת כפי שנאמר לעיל, ניתן יהיה להוסיף הסתייגות כי השימושים לא יהיו מטרדיים למגורים.</p> <p>ב. אשר לדרישה להתיר שינויים בהסדרי התנועה אך ורק במסגרת תכנית חדשה, ראו ההתייחסות לעיל. כמו כן, היותו של נספח התנועה מנחה אינה בגדר חריג – זוהי פרקטיקה מקובלת בתכניות, לרבות תכנית 2196ב' של המתנגדים.</p>	<p>חוסר שקיפות וניסוח מעורפל אשר אינו מאפשר התנגדות ממוקדת.</p> <p>א. במבנה שלאורך רחוב ויטלה בשטחים לצורכי ציבור יותרו שימושים כגון מועדונים- מאפשר פרשנות רחבה החל ממועדון קשישים עד למועדוני הוללות.</p> <p>ב. הסדרי תנועה שניתנים לשינויים ללא הכנת תכנית חדשה.</p>	<p>6</p>

<p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>ראשית, טענות בדבר ירידת ערך אינן רלבנטיות לשלב הדיון בהתנגדויות ולאישור התכנית. את טענותיהם יוכלו המתנגדים, אם יעמדו בתנאי הסף הקבועים בסעיף 197 לחוק, להעלות לאחר אישורה של התכנית. הבאתן של הטענות בשלב זה מטרתה אחת – להלך אימים על הוועדה המקומית ולרפות את ידיה.</p> <p>שנית, בהתאם להלכה הפסוקה, לעת הדיון בשאלת פגיעתה של התכנית, יהיה צורך לבחון את מכלול השפעותיה – אלמנטים משביחים ואלמנטים פוגעים, ככל שקיימים – ולשקול אותם אלה מול אלה.</p> <p>שלישית, כבר משלבים מוקדמים היה ידוע ששטח התכנית מיועד למגורים, כשהדיונים על הקמת שכונת מגורים החלו עוד בתחילת שנות ה-2000.</p> <p>ככלל, מדובר כאמור ברצף בנוי למגורים המקיף את שטח התכנית מצפון, מערב ודרום מערב, בבנייה חדשה יחסית. בהתחשב בכך שמלכתחילה דובר על פרויקט בהיקף של 650 יח"ד, אשר הופחתו ל-544 ולבסוף הופחתו פעם נוספת ל-450 יח"ד בלבד, כשמעברו הדרומי של רחוב ויטלה, מול שכונת המתנגדים, הבניה תהיה מרקמית של 8 קומות סה"כ, קשה להוכיח פגיעה כלשהי במתנגדים.</p>	<p>7. ירידת ערך הדירות של תושבי "סביוני רמת אביב".</p> <p>רחוב ויטלה הינו רחוב שכונתי צר-לכן יכולים דיירי השכונה להגיש תביעה ע"פ סי' 197 לירידת ערך. התביעה לירידת הערך הינה בגין: עומסי תנועה</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>אין כל הצדקה עניינית/תכנונית לכלול את כל רוחבו של רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול של התכנית. יובהר כי חלקו הדרומי של הרחוב, אשר יורחב במסגרת התכנית מזכות דרך ברחוב 12 מ' ל-15 מ', אכן נכלל בתוך הקו הכחול אך צפונה מכך התכנית אינה קובעת הוראות כלשהן, אינה משנה מצב קיים ולמעשה, אינה משפיעה.</p>	<p>8. יש לכלול את רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>החלטת ההפקדה התקבלה ביום 27.12.2010. בהתאם להוראות סעיף 86(ד) לחוק התכנון והבניה, וכפי שפורט בסיפא להחלטת ההפקדה, פרק הזמן למילוי התנאים הקבועים בהחלטה הוא 7 חודשים מיום שהחלטה נמסרה למגיש התכנית.</p> <p>בהתאם לסעיף 86(ה) לחוק התכנון והבניה, רשאית יו"ר הוועדה המחוזית להאריך את המועד למילוי התנאים, וכך נעשה בעניין זה. החלטה של יו"ר הוועדה המחוזית ניתנה ביום 19.7.2011, ובה נקבע כי התקופה למילוי התנאים תוארך בחודשיים, עד ליום 27.9.2011.</p> <p>התנאים מולאו קודם למועד הנ"ל ויו"ר הוועדה המחוזית חתמה על נוסח הפרסום כבר ביום 22.9.2011.</p>	<p>9. יש לבטל את התכנית. התכנית הופקדה לאחר פרק הזמן הקבוע בחוק למילוי תנאי ההפקדה. ע"פ החוק היה להפקיד את התכנית עד 30.8.11 בפועל הופקדה התכנית בספטמבר 2011.</p>	

<p>לפיכך, התכנית הופקדה כדין, ולא נפל כל פגם בהליך ההפקדה.</p>		<p>עו"ד וילי יצחקי ע"י עו"ד הגר כהן</p>
<p>לדחות את ההתנגדות. הבינוי המוצע בתכנית הסמינר, לפיו מתוכננת קומת קרקע פעילה עם שימושי מסחר וכניסות למבני המגורים. הבינוי מתרחק מקו הרחוב, ותורם לתחושה של מרחב ואוורור הרחוב בפרט והמרחב הציבורי בכלל. המרחב בין הבניינים פתוח לציבור ותרשם לגביו זיקת הנאה למעבר. ראה מענה בהרחבה בס' 1 בהתנגדות הקודמת.</p>	<p>אופי הבינוי הבינוי המוצע יוצר "קיר" מול בתי הדיירים ברחוב ויטלה הגורם לחסימת המבט הנשקף מבית המגורים ופגיעה בזרימת אור ואויר.</p>	<p>1.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. החשש להפיכת המקום לאיזור בילוי ופנאי הומה וסואן מופרך- אך למען הבטחת השמירה על שימושים התואמים איזור מגורים יתווסף סעיף בתקנון אשר יגדיר את השימושים כמסחר מקומי ויקבע שהשימושים המותרים לא יהיו שימושים מטרדיים. ראה מענה בהרחבה בס' 2 בהתנגדות הקודמת.</p>	<p>שימושים התרת שימושים סחירים בקומת הקרקע גוזרת על המתנגד חיים בליבו של איזור בילויים שוקק, סואן ורועש, הגורם מטרדי ריח, תנועה וכד'. שימושים אלה מנוגדים לאופי השכונה.</p>	<p>2.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות. ההחלטות לענין הנגישות למתחם סמינר הקיבוצים הובא לדיון בפני ולנת"ע. הנושא הובא לחוות דעת נוספת של יועץ תנועה של ולנת"ע. נקבע כי הכניסה והיציאה הראשיות של הסמינר יהיו מדרך נמיר. בהחלטה זו נקבע כי לא יתאפשר חיבור ישיר מרחוב ויטלה לדרך נמיר, כי תתאפשר גישה מרחוב ויטלה לסמינר הקיבוצים, אשר תכלול כניסה ויציאה. ראה מענה בהרחבה בס' 5א' בהתנגדות הקודמת.</p>	<p>תנועה הסדרי התנועה יהפכו את רחוב ויטלה לרחוב סואן עמוס ופקוק ויצרו מצוקת חניה. הנ"ל יוסיף מטרדי רעש, זיהום אויר.</p>	<p>3.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות. בהחלטה של הולנת"ע נקבע כי תקן החניה לסמינר הקיבוצים יעמוד על 300 מקומות חניה, או על פי תקן החניה המאושר לעת הוצאת היתר הבניה, לפי הנמוך מביניהם. ראה מענה בהרחבה בס' 5א' בהתנגדות הקודמת.</p>	<p>תקן חניה תקן החניה שנקבע נמוך מדי יש להחיל את תקן החניה הישן משנת 1983 ולהוסיף מקומות חניה לסמינר.</p>	<p>4.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות. אין כל הצדקה עניינית/תכנונית לכלול את כל רוחבו של רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול של התכנית. יובהר כי חלקו הדרומי של הרחוב, אשר יורחב במסגרת התכנית מזכות דרך ברוחב 12 מ' ל-15 מ', אכן נכלל בתוך הקו הכחול אך</p>	<p>תחולת קו כחול יש להחיל את הקו הכחול על רחוב ויטלה. הגבול כפי שנקבע בתכנית המופקדת – הכולל רק את השטחים שהיום בתחום הסמינר ויעודם עתיד להשתנות- נקבע כך כדי להמנע מתשלום פיצויים.</p>	<p>5.</p>

<p>צפונה מכך התכנית אינה קובעת הוראות כלשהן, אינה משנה מצב קיים ולמעשה, אינה משפיעה.</p>		
		<p>משפי מירון אליעזר ואביבה, משפי שמאלי יצחק וזיקלין</p>
<p>לדחות את ההתנגדות. כל עבודות ההריסה והבניה יבוצעו בהתאם לדין, לתקנים ולהוראות הרשויות המוסמכות, תוך הקפדה על מזעור אי הנוחות למינימום ההכרחי. עם זאת, אי הנוחות המינימלית בתקופת הבניה אינה יכולה בשום אופן להוות נימוק לדחיית התכנית.</p>	<p>1. <u>פגיעה באיכות החיים</u> - רעש, זיהום אבק. לאורך שנות המימוש של התכנית. פגיעה אפשרית בבריאות עקב הריסת מבנים ישנים.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות. בניין המתנגדים פונה לרחוב ויטלה ומולו ייבנו המבנים בבניה המרקמית, דהיינו 8 קומות בלבד. מאחר שהסביבה הינה סביבה עירונית, המתנגדים אינם יכולים לטעון לזכות קנויה לאור שמש בלתי מופרע או לנוף פתוח ללא הגבלה, מה עוד שהיה על המתנגדים לצפות כי מעברו הדרומי של רחוב ויטלה תיבנה שכונת מגורים. התכנית של סביוני אביב – 2196 ב' אושרה בוועדה המקומית ב-2004 במקביל לדיונים על תכנית הסמינר 3390.</p>	<p>2. <u>אופי הבינוי</u> הסתרת אור שמש שתגרור צריכה מוגברת של חשמל. הסתרת הנוף.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות. כבר בשלבים מוקדמים היה ידוע ששטח התכנית דרומית לסביוני אביב מיועד למגורים, כשהדיונים על הקמת שכונת מגורים החלו עוד בתחילת שנות ה-2000. ככלל, מדובר ברצף בנוי למגורים המקיף את שטח התכנית מצפון, מערב ודרום מערב, בבנייה חדשה. להרחבה ראה מענה בס' 7 בהתנגדות הקודמת.</p>	<p>3. <u>פגיעה בערך הנכס.</u></p>	<p>מר צבי גלויברמן</p>
<p>לדחות את ההתנגדות. הפרויקט הינו חלק מרצף שכונות ושטחים למבני ציבור. בעיות התחבורה מטופלות ברמה ממשלתית וכלל עירונית. ראה הרחבה במענה להתנגדות מס' 1 סעיף 5 ו'.</p>	<p>1. תושב רמת אביב הירוקה- מבקש פתרונות חניה לכל האיזור- העמוס וסובל מבעיות תחבורה.</p>	<p>עמותת סמינר הקיבוצים- גב' צאלה יפה מנכ"ל העמותה ע"י עו"ד ליפא מאיר ושות' יעל מירון צרפתי</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. ע"פ הסכם שהגיעו נציגי הסמינר עם נציגי היזם- קו הבנין יקבע ל-5 מ' במקומות מסוימים ובהתאם יקבע גובה המבנה. הנ"ל יתוקן בתשריט ובנספח הבינוי.</p>	<p>1. <u>קו בנין בין מבנה E בסמינר למבני המגורים ומגבלות גובה למבנה זה.</u> קו הבנין נקבע ל-5 מ' לארבע הקומות הראשונות וביתר הקומות ל-9 מ'. נסיגה זו מקטינה את תכסית הקומות. מבקשים שקו הבנין יהיה 5 מ' לכל גובה המבנה. מתנגדת למגבלת גובה למבנה</p>	

	הסמוך למגורים עד 35 מ' בשונה משאר המבנים בהם הותרה בניה עד גובה 62 מ'.	
2.	<u>הקטנת שטח לחילחול במגרש.</u> מבקשים הקטנת הדרישה לשטח לחילחול מ-20% ל-15%, זאת לאור העובדה כי שטח הסמינר גובל בשצ"פ גדול אליו ניתן לנקז את הנגר העילי.	3.
4.	<u>בנית מרתף חניה בקומה אחת.</u> מבקשים לבנות קומת מרתף אחת בתכנית מכסימלית, כדי להמנע מחפירה מחשש גילוי מי תהום.	
5.	<u>משרד מפקח באתר לביצוע דיפון וחפירה.</u> התכנית קבעה כי אישור הקמת משרד מפקח יהיה במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. וכי תתאפשר הוצאת היתר לדיפון וחפירה טרם אישור תכנית העיצוב. מבקשים אישור הקמת משרד מפקח עבור עבודות הדיפון.	
6.	<u>זכויות בניה לסמינר.</u> כדי לאפשר פעילות הסמינר בזמן הבניה מבקשים לא להחשיב את השטח האמור להרס במנין השטחים המותרים לבניה.	
7.	<u>פעוטון בתחום הסמינר</u> מועד הריסת הפעוטון הזמני שיבנה לתקופת הבניה יקבע ע"י הסמינר או עם קבלת אישור איכלוס לשלב ד'.	
8.	<u>תקן חניה לגן הילדים.</u> מבקשים כי תקן החניה עבור גן הילדים, יתווסף ל-300 החניות שנקבעו בתכנית	
9.	<u>לקבל את ההתנגדות.</u> יתוקן בהתאם.	
1.	<u>לקבל את ההתנגדות.</u> ולשנות בהתאם את הוראות התכנית והתשריט. בהסכמה עם יזם התכנית סוכם כי יקבעו קווי בנין ע"פ גובה המבנה :	
		מה"ע תל-אביב יפו-אדר' חזי ברקוביץ ע"י עו"ד הראלה

<p>לקומות המסד עד גובה 25 מ' מעל מפלס הכניסה- קו בנין של 4 מ'. לשאר הקומות עד גובה 35 מ' מעל מפלס הכניסה – קו בנין של 7 מ'. קו בנין מערבי יהיה 35 במקום 30 מ'.</p>	<p>מבוקש : שטח עיקרי : 4,230 מ"ר (במקום 3,200) שטח שירות : 1,407 מ"ר (במקום 1,280) תכנית 60% במקום 50% וגובה עד 7 קומות 62.5 מ' במקום 3 קומות 15 מ'.</p>	<p>אברהם- אוזן</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולהוסיף זכויות במגרש הסמינר עבור גן ילדים- 450 מ"ר שטח עיקרי ו-150 מ"ר שטחי שירות.</p>	<p>2. תוספת של 450 מ"ר שטח עיקרי ועד 200 מ"ר שטחי שירות עבור גן ילדים בתחום שטח הסמינר.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות. ולשנות בהתאם את התשריט.</p>	<p>3. מבוקש קו בנין 0 למגרש 143 לכיוון מגרש 402 בקומות קרקע וקומה א' כך שניתן יהיה לצרף את הבניה המיועדת לשטח ציבורי.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות. ולשנות בהתאם את התשריט ואת טבלאות האיזון.</p>	<p>4. חלוקת תא שטח 830 ל-2 : חלק מחלקה זו כלול בטבלאות האיזון. החלוקה תאפשר לכלול בטבלאות חלקות שלמות ולא חלקי חלקה.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות. ולהוסיף סעיף בתקנון : תכנית העיצוב והפיתוח תציג התייחסות לחזית חמישית במבנים הנמוכים- כגון גגות ירוקים. במידה ויוחלט על תאים פוטוולטאים תבחן ההשפעה של רפלקטיביות על המבנים הגובלים.</p>	<p>5. במסגרת תיקונים טכניים, מבקש להוסיף סעיף בתקנון לנושא התייחסות לחזית חמישית.</p>	

המלצת הצוות :

1. התנגדות הרטבי בורנשטיין בסוץ :
אופי הבינוי- לדחות את ההתנגדות שימושים- לקבל חלקית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף כי השימושים לא יהיו מטרדיים.
צפיפות- לדחות את ההתנגדות גבולות השטח ביעוד מגורים- לקבל חלקית ולהפוך את הגישה למבנה הציבור לדרך בקומת הקרקע תנועה- לדחות את ההתנגדות ולקבל תיקונים נקודתיים לענין מערך החניה במרתפים וחצר משק חוסר שקיפות- לדחות את ההתנגדות ירידת ערך הדירות- לדחות את ההתנגדות הכללת רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול- לדחות את ההתנגדות ביטול הפקדה בשל איחור בהפקדה- לדחות את ההתנגדות
2. התנגדות עו"ד וילי יצחקי :
אופי הבינוי- לדחות את ההתנגדות שימושים- לקבל חלקית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף כי השימושים לא יהיו מטרדיים.
תנועה- לדחות את ההתנגדות תקן חניה- לדחות את ההתנגדות תחולת קו כחול- לדחות את ההתנגדות
3. התנגדות משפחת מירון ומשפחת שמאלי :
פגיעה באיכות החיים- לדחות את ההתנגדות אופי הבינוי-לדחות את ההתנגדות פגיעה בערך הנכס-לדחות את ההתנגדות
4. התנגדות מר צבי גלויברמן :

פתרונות תנועה כוללים באיזור- לדחות את ההתנגדות

5. התנגדות עמותת סמינר הקיבוצים :

קו בנין לבנין E- לקבל את ההתנגדות ולתקן את התשריט והוראות התכנית ע"פ ההסכמות עם היזם. הקטנת שטח לחילחול נגר- לקבל את ההתנגדות
בנית מרתף בקומה אחת- לקבל את ההתנגדות ובתנאי שלא יבנה בתחום זיקת ההנאה שהוגדר למעבר תשתיות

משרד מפקח לעבודות דיפון וחפירה- לקבל את ההתנגדות
זכויות בניה בעת הקמת המבנים- לקבל את ההתנגדות
פעוטון בשטח הסמינר- לדחות את ההתנגדות
תקן חניה לגן ילדים- לקבל את ההתנגדות
תיקון טעול- לקבל את ההתנגדות

6. התנגדות מה"ע:

זכויות למבנה ציבור- לקבל את ההתנגדות ע"פ הנחיות הבינוי שסוכמו עם נציגי היזם
תוספת שטח עבור גן ילדים- לקבל את ההתנגדות
שינויים בקו בנין- לקבל את ההתנגדות
חלוקת תא שטח 830- לקבל את ההתנגדות
התייחסות לחזית חמישית- לקבל את ההתנגדות

בישיבתה מספר 0001-12ב' מיום 11/01/2012 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדין:

משנה לרה"ע ארנון גלעדי מציע לפנות לוועדה מחוזית בבקשה לדחות את הדין בהתנגדויות שנקבע לתאריך 16.01.2011, כדי שלועדת המשנה יהיה מספיק זמן לחוות דעה להתנגדויות בתכ" כל כך משמעותית לעיר ת"א יפו.

אדרי' משה צור הציג את התכנית.

המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם-

עו"ד ברק קינן – בעיות תנועה וחניה, בנית סמינר בהיקף כזה ולתת אך ורק 300 מקומות חניה זה לא סביר. לאסור כניסה לסמינר מרחק ויטלה, רח' ויטלה הינו רחוב שקט ולא יכול לספוג את הקיבולת של התנועה שיביא הסמינר למקום.

יש אי בהירות בין הוראות התכנית ותשריט התכנית. בתכניות בשנת 2006 לא היה זכר למסחר, בתכניות הללו הוסיפו מסחר וזה יגרום לירידת ערך המגורים בסביבה. סתירה בין התקנון שינוי אופי הרחוב, היום רח' ויטלה הוא רחוב שכונתי המוביל תנועה של דיירים ובתכנית הוא יהפוך להיות רחוב עירוני. הצפיפות חורגת מתמ"א 35 הקובעת 24 יח"ד לדונם ואילו בתכנית המוצעת 32 יח"ד לדונם. האם החרגה נעשתה כדין?

אינני עדי זליגמן- מהנדס תנועה, מטעם המתנגדים – כבר היום יש מחסור בחניה במקום, והשטח עומד לגדול פי 3 אם לא יותר מזה. נדרשת תוספת חניה. האם נלקח בחשבון לאין מובילים 4 נתיבי תנועה של רחוב ויטלה כאשר אין בתכנון חניה? כמו כן יש לנתק את האפשרות להכנס לסמינר מרחוב ויטלה.

אין התייחסות לפריקה וטעינה עבור המסחר בתכנית.

עו"ד הגר כהן – מייצגת את משפחת יצחקי – כל המטרה של התושבים היא לשמור על הציביון הנוכחי של השכונה, הבינוי המוצע יוצר קיר מול בתי הדיירים ברח' ויטלה הגורם לחתימת המבט וזרימת אור ואויר. רח' ויטלה יהפוך מרח' שקט וכשכונתי לרחוב מסחרי ופקוק.

הוספת מסחר יהפוך את מקום לאיזור בילויים שוקק ורועש, החיים של הדיירים במקום יהיו בלתי אפשריים. אם הסמינר רוצה לגדול הוא חייב לצאת משם לאזור אחר בעיר. אני מציע לוועדה המחוזית לאשר את חריגות הבניה בלבד.

מר שמואלי יצחק – לא מעוניין לטעון.

חגי מרום בשם עמותת סמינר הקיבוצים – מדובר במכללה מוטרופולינית לחינוך.

המכללה גאוה לעיר והיא ממוקמת במקום ידידותי ונגיש לסטודנטים.

אין בכוונת המכללה לעבור לשום מקום אחר, הקרקע היא בבעלות המכללה, ההסדר חובות הקיבוצים התקבל בחסות המדינה ובית המשפט.

יש מגבלה לקצב הגידול כי יש מגבלה לביקוש ללימודי חינוך- המכללה תצמח בהיקף של בין 5% ל- 8% בשנה.

אנחנו לא בקשנו להכנס דרך רח' ויטלה אלא דרך רח' נמיר בלבד. אנחנו לא צד בדין על המסחר, בקשר לחניות: יש רק 300 חניות במגרש, ע"פ החלטות הולנת"ע אשר קבלה את החלטות הללו בניגוד לדעתנו. אבל יש מגרשי חניה קרובים בטווח כ- 1 ק"מ.

ארנון גלעדי – הפרויקט הינו תוצר של הסדר הקיבוצים. קיבלתם X של זכויות בניה. אף אחד לא רוצה להוציא את המכללה מהעיר אלא לבדוק איפה בראיה כוללת כדאי למקם אותם בעיר. שמואל גפן – אם אתם רוצים להוסיף בניה תנו פתרון חניה ולא להסתמך על החניון בירקון. אהרון מדואל – אני לא תומך בהעברת הסמינר לדרום העיר, אבל אני שומע את סבלם של התושבים. כמה דירות היו מתווספות לפרויקט, אם הסמינר היה מועבר לדרום העיר? חגי מייצג את הסמינר – אנחנו רוצים לבנות במקום מכללה מודרנית. אדר' אורית ברנדר מצוות צפון הציגה את התנגדות מה"ע. תשובות אדר' משה צור – רח' ויטלה היום היא דרך שרות, בתכנית התכנון הוא להפוך את הרחוב לרחוב עירוני: מרחיבים את הרחוב, ואת המדרכה ומאפשרים מסחר מקומי לאורכו. אנחנו בעד כניסה לסמינר מדרך נמיר ולא מרח' ויטלה, ולנת"ע דרשה שיתווסף סעיף שיש לשמר אפשרות, בעתיד, לכניסה דרך רח' ויטלה. לגבי המסחר, להוסיף מסחר בקומות הקרקע כדי להחיות את המקום. עו"ד ענת בירן בשם המבקשים – לגבי הצפיפות עפ"י תמ"א 35, תמ"א 35 מאפשרת לסטות מהוראות הצפיפות במספר מצבים, אשר ברור שחלקם מתקיים במקרה שלנו. היזם מסכים לתת כמעט 70% לשטחי ציבורי. לגבי תביעות לפי סעיף 197 לא זה המקום לדון בנושא. יבוא יום והנושא יעמוד למבחן. קיבלה דחיה רשמית ע"י גילה אורון לכן ההפקדה נעשתה בזמן. גלי דולב – התנועה ברח' ויטלה הוסדרה בתכנית "סביוני רמת אביב" וכבר בתכנית ההיא הוצגה גישה לסמינר ולמגורים דרומית לשכונה מרחוב ויטלה. יש פרישת חניונים ברחק של 5 דקות הליכה מהמכללה, יש תחבורה ציבורית כוללת ושביילי אופניים. אדר' אריה שילה מצד המתנגדים – אנחנו רוצים לשפר את התכנית ולא לבטל אותה: יש להגביל שימושים במסחר כדי שלא יהיו פאבים ומועדונים. הצפיפות היא פי שתיים ממה שיש בסביוני רמת אביב. רח' ויטלה צריך להכלל בתחום קו הכחול. יועץ תנועה מצד המתנגדים עדי זלינגר – רוחב של כביש 15 מטר לא יאפשר לעשות רחוב יפה כפי שמופיע בציור שלכם. גלי דולב- הרחבת מדרכות בזיקת הנאה על חשבון שטח הפרויקט. מתנגד וילי יצחקי – אם רח' ויטלה משתנה לא ניתן להוציא אותו מתחום התכנית. מיטל להבי – אני תמכתי בתכנית לאורך כל הדרך, יש לבחון אופציה של מסחר כלפי המכללה ולא כלפי רח' הדיירים. האם יש מגבלה לעשות חניה תת קרקעית מתחת למכללה? התנאי שלנו לאורך כל הדרך היה שהתנועה תכנס דרך נתיבי תנועה ראשיים ולא בדרך אחרת. גלי דולב ענתה – משרד התחבורה התנגד לאורך זמן לכניסה מדרך נמיר, והחליט להמליץ כניסה מדרך נמיר ושתשמר אפשרות בעתיד כניסה מרח' ויטלה, וכל שינוי בנגישות מהותי לסמינר יש לחזיר לדיון בועדה. לגבי תקן החניה נקבע ע"י הולנת"ע באופן שרירותי הגשנו עם יותר מקומות חניה. ארנון גלעדי שואל – האם לכם אין התנגדות להוסיף לחניה גם אם זה יגדל ל – 1500 מקומות חניה. גלי דולב ענתה לארנון שאין להם התנגדות. ארנון גלעדי – היות וביום שני יש דיון בועדה המחוזית אפשר להגיע לסיכום בועדה מחוזית בהסכמה משולשת לדחות את הדיון בועדה המחוזית לחודש ימים, כדי לדון בכל הבעיות. עו"ד ענת בירן ענתה בשם היזם – אנחנו נאלצים לדחות את הבקשה, אנחנו מחכים כבר זמן רב, יש לנו שיקולים ענייניים מדוע אנחנו לא יכולים לדחות את הדיון בועדה המחוזית. ארנון גלעדי – מודיע שהוא יגיש ערר למליאת ועדה מקומית על החלטה. משה צור בקשר למסחר – כן שקלנו חלופות נוספות שהמסחר יהיה במסגרת הסמינר, בסופו של דבר הוחלט להשאיר את המסחר במקום. דיון פנימי – ארנון גלעדי – זה לא יתכן שלא נותנים לנו עפ"י החוק את הזמן לדון בתכנית ולחוות דעה בתכנית כח חשובה לעיר. אדר' עודד גבולי – ענה לארנון שערר למליאה לא מתייתר, כי הוא נלקח בחשבון בועדה המחוזית. עו"ד הראלה אברהם אוזן – ענתה לארנון שהתכנית בסמכות הועדה המחוזית והיא זאת שצריכה לדון, כאשר גם הועדה המחוזית מחוייבת עפ"י חוק בלוח זמנים קצוב. אדר' חזי ברקוביץ ענה – אני חושב שרק הועדה הזו צריכה לשמוע התנגדויות, כאשר תאשרו את תכנית המתאר זה יקרה. ארנון גלעדי – יש למצוא פתרונות להסדרי תנועה וחניה, מה קורה עם איחוד מכללות של לוינסקי וסמינר הקיבוצים? בעתיד הקרוב יש הכרח להגיע לאיחוד קרקע בין שני המכללות, היות ויש החלטה של ממשלה ויש פה משמעות להיקפי בניה של קמפוס אחד ומינהל החינוך צריך לתת דעה על כך. אנחנו לא בשלים לקבל החלטה היום. פרנסין דויד- לענין איחוד המכללות- כנראה שיהיה אדמיניסטרטיבי ולא בפועל. עו"ד הראלה אברהם אוזן הקריא מהתקנון את הסעיף לשינוי כניסה דרך רח' ויטלה. זאת אומרת שמידה וירצו לפתוח כניסה מרח' ויטלה יש צורך להביא לאישור משרד התחבורה והועדה המקומית, מכיוון

שנספח התנועה לא מראה את הכניסה מרח' ויטלה, לכן כדי לאפשר את זה יש צורך להביא את זה לאישור הועדה ולמפקח על התעבורה.
 אדר' חזי ברקוביץ לגבי המסחר מציע לא לאפשר במסחר שום שימוש מטרדי ונאפשר מסחר מקומי בלבד. מיטל להבי מציעה לבחון להעביר את המסחר לתוך הסמינר.
 ארנון גלעדי מבקש לא להצביע עכשיו היות ולוח זמנים לא מאפשר לנו למצות את כל ההליכים החוקיים העומדים לרשותנו. מודיע שעומד להגיש ערר למליאת הועדה המקומית על החלטה.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון ספיר, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי, בנימין בביוף, מיטל להבי, 2 נגד – ארנון גלעדי ומאיר מוזס) הוחלט להמליץ לועדה המחוזית לקבל חלק מטענות המתנגדים כמפורט מטה:

1. התנגדות הרטבי בורנשטיין בסוף :
 אופי הבינוי- לדחות את ההתנגדות
 שימושים- לקבל חלקית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף כי השימושים לא יהיו מטרדיים.
 צפיפות- לדחות את ההתנגדות
 גבולות השטח ביעוד מגורים- לקבל חלקית ולהפוך את הגישה למבנה הציבור לדרך בקומת הקרקע
 תנועה- לדחות את ההתנגדות ולקבל תיקונים נקודתיים לענין מערך החניה במרתפים וחצר משק חניה – לקבל את ההתנגדות, הועדה ממליצה להגדיל את כמות מקומות החניה ל – 1200.
 חוסר שקיפות- לדחות את ההתנגדות.
 ירידת ערך הדירות- לדחות את ההתנגדות
 הכללת רחוב ויטלה בתחום הקו הכחול- לדחות את ההתנגדות
 ביטול הפקדה בשל איחור בהפקדה- לדחות את ההתנגדות
2. התנגדות עו"ד וילי יצחקי :
 אופי הבינוי- לדחות את ההתנגדות
 שימושים- לקבל חלקית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף כי השימושים לא יהיו מטרדיים.
 תנועה- לדחות את ההתנגדות
 תקן חניה- למעט נושא כמות החניה- הועדה ממליצה להגדיל את כמות מקומות החניה ל 1200.
3. תחולת קו כחול- לדחות את ההתנגדות
 התנגדות משפחת מירון ומשפחת שמאלי :
 פגיעה באיכות החיים- לדחות את ההתנגדות
 אופי הבינוי-לדחות את ההתנגדות
 פגיעה בערך הנכס-לדחות את ההתנגדות
4. התנגדות מר צבי גלויברמן :
 פתרונות תנועה כוללים באיזור- לדחות את ההתנגדות
5. התנגדות עמותת סמינר הקיבוצים :
 קו בנין לבנין E- לקבל את ההתנגדות ולתקן את התשריט והוראות התכנית ע"פ ההסכמות עם היזם.
 הקטנת שטח לחילחול נגר- לקבל את ההתנגדות
 בנית מרתף בקומה אחת- לקבל את ההתנגדות ובתנאי שלא יבנה בתחום זיקת ההנאה שהוגדר למעבר תשתיות
 משרד מפקח לעבודות דיפון וחפירה- לקבל את ההתנגדות
 זכויות בניה בעת הקמת המבנים- לקבל את ההתנגדות
 פעוטון בשטח הסמינר- לדחות את ההתנגדות
 תקן חניה לגן ילדים- לקבל את ההתנגדות
 תיקון טעות- לקבל את ההתנגדות
6. התנגדות מה"ע :
 זכויות למבנה ציבור- לקבל את ההתנגדות ע"פ הנחיות הבינוי שסוכמו עם נציגי היזם
 תוספת שטח עבור גן ילדים- לקבל את ההתנגדות
 שינויים בקו בנין- לקבל את ההתנגדות
 חלוקת תא שטח 830- לקבל את ההתנגדות
 התייחסות לחזית חמישית- לקבל את ההתנגדות.

7. להמליץ לועדה המחוזית על הגדלת כמות מקומות החניה בסמינר ל – 1200 מקומות.
8. במידה והמכללה תרצה לפתוח כניסה מרח' ויתלה יש להביא לאישור הועדה.
7. הועדה ממליצה לועדה המחוזית לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

במידה ואחד מחברי המליאה יגיש ערר על ההחלטה למליאת ועדה המקומית, הועדה מבקשת מהועדה המחוזית לא לקבל החלטה בתכנית עד אשר לא תתקבל החלטה במליאת הועדה המקומית בנושא.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי, בנימין בביוף, מיטל להבי, ארנון גלעדי ומאיר מוזס.

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבה מס' 1100 מיום 23.1.12 דנה בתכנית, שמעה את המתנגדים, תשובות היזם והועדה המקומית והחליטה לתת תוקף לתכנית בשינויים שיפורטו להלן, כולל שינויים ביחס להחלטות הועדה המקומית.

1. לענין החלטת הועדה המקומית לעכב את החלטת ועדת המשנה עד לקיום דיון במליאת הועדה המקומית, החליטה הועדה המחוזית להעתר לבקשת היזם שלא לעכב את ההחלטה.
2. התנגדות עמותת סמינר הקיבוצים :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.
3. התנגדות הרטבי בורנשטיין בסון- עו"ד ברק קינן :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.
4. התנגדות עו"ד וילי יצחקי :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.
5. התנגדות משפחת מירון ומשפחת שמאלי :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.
6. התנגדות צבי גלויברמן :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית.
7. התנגדות מה"ע :
עמדת הועדה המקומית התקבלה ע"י הועדה המחוזית. למעט השינוי להפוך את הדרך עם ז. הנאה לרכב המובילה למבנה הציבורי לדרך ציבורית.

לענין המלצת הועדה המקומית ושל המתנגדים דיירי הסביבה לתוספת מקומות חניה, הועדה המחוזית דחתה עמדה ז. הועדה המחוזית העלתה את הטיעונים הבאים:

1. תקן החניה נקבע ע"י המועצה הארצית ולא ניתן לסטות ממנו.
2. הסמינר נמצא במקום המשורת בצורה מיטבית ע"י תחבורה ציבורית- נושא אשר ישתפר עם הפעלת מערכת BRT בדרך נמיר ורכבת קלה מרחוב ש"י עגנון. המקום מרושת בצירי הליכה ואופנים ובקרבה מגרשי חניה ציבוריים רבים.
3. הקטנת תקן החניה ל-300 תפחית את כמות הכניסות והיציאות אל ומ-הסמינר. תקן זה נמוך אך במעט מהתקן המחושב ע"פ השטחים העיקריים בתכנית האמור להיות 313.
4. הכניסה לסמינר נקבעה מדרך נמיר והיציאה מדרך שירות לרוקח- הוראות שיתרמו להסדרת התנועה ותפחית סכנות תחבורתיות. פתרון זה נבחן ואושר על-ידי יועצי התנועה של הועדה המחוזית ושל המועצה הארצית (הולנת"ע).

בישיבתה מספר 0003-12ב' מיום 01/02/2012 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' אורית ברנדר מצוות צפון דיווחה על החלטת הועדה המחוזית. הועדה המחוזית לא נעתרה לבקשת הועדה המקומית לעכב מתן החלטתה עד לקיום הדיון במליאה, שכן עליה לעמוד במועד הקבוע בחוק למתן ההחלטה. בנושא תקן החניה, הוא נקבע ע"י המועצה הארצית ולא ניתן לסטות ממנו, כאשר התקן מתייחס לשטחים הבנויים. התקן שקבעה המועצה הוא 300 מקומות חניה, כאשר ע"פ התקן התקף נדרשים 313 מקומות חניה, הבדל לא גדול. לא אמורה להיות הפרעה לשכונה שכן הכניסה והיציאה הם דרך נמיר. אהרון מדואל אני סבור שהועדה המחוזית שגתה לענין תקן החניה וכי הכניסה מדרך נמיר תיצור פקק גדול במקום, אולם אני סבור שהדבר מהווה עילה להגיש ערר למועצה הארצית.

הועדה מחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על ההחלטה של הועדה המחוזית מספר 1100 מיום 23.1.2012. ולא מצאה לנכון להגיש עליה ערר למועצה.

פה אחד הוחלט לא להגיש ערר למועצה ארצית על ההחלטה של הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, אהרון מדואל, בנימין בביוף וכרמלה עוזרי.

אישור הועדה לתיקון טכני בהסכמת הבעלים ללוח איחוד וחלוקה של תכנית תא/3390 – סמינר הקיבוצים

תכנית תא/3390 – סמינר הקיבוצים שפורסמה למתן תוקף ביום 14.11.2012 הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים (להלן: "התכנית"). גבולות התכנית הינם: דרך נמיר במזרח, רח' רוקח מדרום, רח' מאוריצי ויטלה מצפון ופרוייקט חוות גורדון ממערב.

מטרת התכנית לאפשר הקמת פרוייקט במסגרתו יבנו 3 מגדלים וכן 3 מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב מאוריצי ויטלה. הפרוייקט כולל בנייני מגורים ומכללה שיוקמו בשלבים במהלך מספר שנים.

בהתאם להוראות התכנית מוקנות לעירייה זכויות בגין חלקות המקור במספר תאי שטח, לרבות בתא שטח 143 המיועד למגורים ד', מסחר ומוסדות ציבור (להלן: "תא שטח 143").

זכויות העירייה בתא שטח 143 הינן 6.188 יח"ד + 550 מ"ר מסחר + 1,450 מ"ר מוסדות ציבור + 600 מ"ר שטחי שירות (בהתאם להוראות תקנון התכנית בסעיף 2.2 ג', סעיף 4.1.2 א(8), טבלה 5 וסעיף 6.10 ד').

התכנית קודמה בתחילת שנות ה-2000 ואושרה לפני כ-12 שנים והיא היתה אחת מהתכניות הראשונות שכללו הוראות המקצות לרשות המקומית שטחי ציבור בנויים במגרשים סחירים.

במסגרת לוח ההקצאות המהווה חלק ממסמכי התכנית, הוקצה לעיריית תל אביב - יפו חלק של 34/1000 חלקים בתא שטח 143, המבטא את זכויות העירייה במגורים בלבד.

יתרת זכויות העירייה בתא שטח 143 המהווים את שטחי המסחר ומוסדות הציבור נרשמו בנוסף לחלקי העירייה במגורים כדלקמן: "מגורים ד' (34/1000) ועוד 550 מ"ר שטח עיקרי מסחר ועוד 1,450 מ"ר שטח עיקרי למוסדות ציבור".

בנסיבות אלו שטחי המסחר ומוסדות הציבור בתא שטח 143 לא באו לידי ביטוי / נרשמו בחלקים בלוח ההקצאות (כשבר חשבונאי). המשמעות הינה כי במועד רישום הלוח לא ניתן יהיה לרשום / ליתן ביטוי לשטחים הללו.

כמו כן, לאחר אישור התוכנית עודכנו מספרי החלקות וזכויות הבעלים המצוינות בלוח ההקצאות במסגרת רישום תצ"ר וזכויות עפ"י תכנית שקדמה לתוכנית הנ"ל. המשמעות של האמור לעיל הינה כי כיום אין התאמה בין החלקות הנזכרות בלוח ההקצאה של התכנית לבין החלקות הרשומות כיום בלשכת רישום המקרקעין ובנוסף אין התאמה בין הבעלים הרשומים בלוח לבעלים הרשומים בנסחי הרישום.

בנסיבות אלו, ועל דעת היועצת המשפטית לוועדה המקומית עו"ד הראלה אברהם אוזן נדרש לבצע תיקון טכני של לוח ההקצאות, באופן שישקף את רישום החלקות שקיימות בפועל וכן את בעלי הזכויות בחלקות הללו כמו גם את כלל זכויות העירייה בתא שטח 143. התיקון הטכני מוסכם על כל בעלי הזכויות בתחום התכנית.

לפיכך, מבוקש לעדכן את הועדה המקומית באמור לעיל ולהביא לאישורה את לוח ההקצאות המתוקן, בחתימת כל הבעלים בתחום התכנית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

1. לתקן בהסכמת הבעלים בתכנית תיקון טכני בטבלת ההקצאות בהתאם למפורט בחו"ד שהוצגה לוועדה, לצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין. להחליף את מסמך טבלת ההקצאות בטבלת ההקצאות המתוקנת ולפרסם הודעה בעניין ברשומות ובעיתונים, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הוועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו.
2. מובהר כי עדכון טבלת ההקצאות אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו 14.11.2012.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-25'ב' מיום 02/04/2025 תיאור הדיון :

רבקה פרחי : סמינר הקיבוצים תוכנית בתוקף שיש בה איחוד וחלוקה בהסכמה. הבקשה היא לעשות תיקון טכני לטבלאות ההקצאה על מנת שנוכל לרשום את החלקים של עיריית ת"א.
ליאור שפירא : מאשרים את תיקון הטבלה

בישיבתה מספר 0007-25'ב' מיום 02/04/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לתקן בהסכמת הבעלים בתכנית תיקון טכני בטבלת ההקצאות בהתאם למפורט בחו"ד שהוצגה לוועדה, לצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין. להחליף את מסמך טבלת ההקצאות בטבלת ההקצאות המתוקנת ולפרסם הודעה בעניין ברשומות ובעיתונים, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הוועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו.
2. מובהר כי עדכון טבלת ההקצאות אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו 14.11.2012.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן