

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 24-0014
כ"ה תמוז תשפ"ד 31/07/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:23
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, דייבי דיסטניק, ד"ר

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ליאור שפירא, עו"ד	השתתפו ה"ה:
סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה	חן אריאלי	
סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה	אלחנן זבולון	
סגנית ראש העירייה	מיטל להבי	
חבר מועצה	דייבי דיסטניק, ד"ר	
מהנדס העיר	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד	נכחו ה"ה:
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	פרדי בן צור, עו"ד	
מזכיר ועדת בניין עיר	יובל רז, עו"ד	
עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה	רות אריאל	
ע. מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה		
משנה לראש העירייה	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	חסרים:
סגן ראש העירייה	חיים מאיר גורן	
חברת מועצה	מאיה נורי שקד	
חברת מועצה	אורנה ברביבאי	
חבר מועצה	אמיר בדראן, עו"ד	
משרד הפנים	מלי פולישוק, עו"ד	משקיפים

פרוטוקול מספר 24-0014 מיום 31-7-2024 אושר בישיבה 24-0015
מיום 14-8.2024

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 24-0014
כ"ה תמוז תשפ"ד 31/07/2024 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:23
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, דייבי דיסטניק, ד"ר

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
העברת זכויות מבן יהודה 214 ורות 2 להירקון 74-76 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד לאחר קבלת תימוכין קנייני	507-0840884	1	.1
שפירא - מושע 12 דיון בבקשות להארכת תקופת ההפקדה	507-0685032	29	.2

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

התוכן	מס' החלטה
74-76 להירקון 2 ורות 214 יהודה מבן זכויות מא/מק/4482 - העברת זכויות מבן יהודה 214 ורות 2 להירקון 74-76	31/07/2024
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד לאחר קבלת תימוכין קנייני	1 - 1 - 0014-24

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

**מגרש מוסר 2
בן יהודה 214**



**מגרש מוסר 1
רות 2 / יעל 3**



**מגרש מקבל
הירקון 74/76**



כתובת:

1. רחוב רות 2 / יעל 3 ת"א - מגרש מוסר 1 , מבנה לשימור בהגב"מ
2. רחוב בן יהודה 214 ת"א - מגרש מוסר 2 , מבנה לשימור בהגב"מ
3. רחוב הירקון 74,76 ת"א מגרש מקבל

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6903	מוסדר		89	
6960	"		74	
6907	"		32, 29, 30	

שטח התכנית:

1. רחוב רות 2 / יעל 3 ת"א: 462 מ"ר
2. רחוב בן יהודה 214 ת"א: 450 מ"ר
3. רחוב הירקון 74,76 ת"א: 2,475 מ"ר

מתכנן: מ. ורד אדריכלים בע"מ- מ. ורד, א. גרגיר, ה. דביר רחוב הברזל 32 ת"א
יזם: דיזנגוף ת"א בע"מ-א. דולינגר, ת. דולינגר

בעלויות

מגרש מקבל:

1. דיזנגוף ת"א בע"מ (מבנה מקבל) - גב' דבורה דולינגר - ת.ז. 030243018
2. שדמות הגליל יזום ובניה בע"מ -מר ירון חנני- ת.ז. 053917001
3. לוקס דורס יזמות 2012 בע"מ -מר מיכאל מאיר - ת.ז. 051506178
- מר דייוויד רוסנק - ת.ז. 483751140
4. הדר הירקון בע"מ -מר גיא פריאל - ת.ז. 049030042

מגרש מוסר:

1. רות 2 פינת יעל 3 – בעלים פרטי, רות גורני דונקנבלום
בעלות ביתרת זכויות לניוד –עיריית תל אביב לפי הסכם חתום עם קרן הסכמי שימור

2. מגרש מוסר בן יהודה 214 – בעלים פרטיים:

002550457	ת.ז.	מיכאל ציוני ואח'
046692141	ת.ז.	ציוני מיכאל
008778805	ת.ז.	ציוני שמחה
318868007	ת.ז.	לרנר אתי
022890834	ת.ז.	קרניאל אריה
029734837	ת.ז.	קרניאל אלי
054289897	ת.ז.	גדעון ורדה
051434447	ת.ז.	גדעון אמנון
051816262	ת.ז.	הולצינגר נורית
319023073	ת.ז.	הלף אתי

בעלות ביתרת זכויות לניוד –עיריית תל אביב לפי הסכם חתום עם קרן הסכמי שימור

מדיניות קיימת:

1. עידוד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.
2. עידוד מלונאות והוספת חדרי מלון ואירוח לעיר ת"א-יפו באמצעות ניוד שטחים ממבנים בהגב"מ לטובת בתי מלון ובאמצעות מימוש תמ"א 38.

מצב השטח בפועל:

מגרש מקבל - רחוב הירקון 74,76 ת"א

במבנה המסד שתי קומות מרתף לשטחים טכניים, שירות, וחניה.

ק. קרקע מסחרית עם " פסז' " פנימי המחבר בין רחוב הירקון לרחוב בן יהודה

קומה א' ו-ב' משמשות כמלון בשימוש חורג מהיתר ובו כ- 80 חדרים

קומה ג' משמשת כחניה מקורה.

קומת גג חניון פתוח

סה"כ במסד 4 קומות

קומות המגדל: מגדל מלונאות 14 קומות מלאות ועוד 8 קומות חלקיות.

המבנה הומלץ לקבלת סיוע מקרן הסכמי שימור בוועדת הסיוע שהתקיימה בתאריך 22.07.13

מגרש מוסר - רות 2/יעל 3 :

מבנה קיים בן מרתף מוגבה, ק. קרקע, ועוד 4 קומות, עם חלקי בניה ללא היתר ובשטח בנוי של 826.46 מ"ר. השטח הנ"ל אינו כולל שטחים שנבנו ללא היתר אך כולל היטלי מרפסות על קומת הקרקע מוגבהת. קומת המרתף גלויה וניתן להמיר בה את שטחי השרות לשטחים עיקריים. השימור טרם בוצע.

סטטוס הפרויקט: הסתיים תיאום תכנון של הבקשה להיתר מול מחלקת השימור, נמסרה חוות דעת השימור למערכת הרישוי בחודש יוני 2019.

מגרש מוסר - בן יהודה 214

מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים ושני חדרי יציאה לגג: סטטוס ביצוע – תחילת ביצוע עבודות השימור.

מצב תכנוני קיים:

מגרש מוסר - רות 2 פינת יעל 3

תוכניות תקפות: 2650 ב',

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 462 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 236.69 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות

מתאריך 13.11.2019 לשווי קרקע 29,000 ₪ למ"ר.

במסגרת תוכנית זו מבוקש להוסיף 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור על פי שיקול דעת הועדה המקומית, על כן סה"כ השטחים הניתנים להעברה ממבנה זה יהיו: 272.2 מ"ר.

מגרש מוסר - בן יהודה 214:

תוכניות תקפות: 2650 ב',

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 462 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 500.67 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות

מתאריך 22.12.2019, לשווי קרקע 27,870 ₪ למ"ר.

מגרש מקבל - רחוב הירקון 74,76

תוכניות תקפות: 58,898

יעוד קיים: מגרש מיוחד

שטח המגרש: 2,475 מ"ר

זכויות בניה: קומות המסד:

סה"כ שטחים עיקריים על קרקעיים 8,123 מ"ר

שטחי שרות על קרקעיים 10,300 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון:

1. עידוד מלונאות ע"י הוספת שימוש למלונאות בכל קומות המבנה בתא שטח 101 (הירקון 76-74)
2. הבטחת ביצוע השימור בפועל במבנים לשימור בהגבלות מחמירות שברחוב רות/יעל 3 ובן יהודה 214 על ידי הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים אלו בהתאם להוראות תוכנית השימור 2650ב' וקביעת הדרכים לניוד הזכויות למגרש המקבל ברחוב הירקון 74/76.
3. מימוש זכויות מכח תמ"א 38, רק לבניין A בתא שטח 101 -האגף הדרומי של קומת המסד של תכנית מגדלות תא/898 הנמצא ברחוב הירקון 74,76 האגף הדרומי של קומת המסד של תכנית מגדלות תא/898 הנמצא ברחוב הירקון 74,76 תוך חיזוק לרעידות אדמה.

היקף השטחים העיקריים המועברים

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 272.2 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר (1) – רות 2 פינת יעל 3.

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 13.11.2019 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.01.2019 בגובה 29,000 ש"ל למ"ר בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.522 למ"ר ביעוד מלונאות במגרש המקבל.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 500.67 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר (2) - בן יהודה 214.

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 13.11.2019 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.01.2019 בגובה 27,800 ש"ל למ"ר בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.422 למ"ר ביעוד מלונאות במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. ניוד זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב רות/יעל 3 ובן יהודה 214 למגרש המקבל ברחוב הירקון 74,76 באגף A בלבד, סה"כ בהיקף 1899.72 מ"ר שטח עיקרי לטובת שימוש מלונאי בלבד, כמפורט:
 - 1.1 מחיקת 272.2 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רות/יעל 3 בייעוד מגורים.
 - 1.2 מחיקת 500.67 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן יהודה 214 בייעוד מגורים.
 - 1.3 תוספת 686.48 מ"ר עיקרי המניוד מרות 2/ יעל 3 ובתוספת 1,213.36 מ"ר עיקרי מניוד מבן יהודה 214, סה"כ 1899.72 מ"ר עבור שימוש מלונאי בלבד.
 - 1.4 תוספת שטחי שירות על קרקעיים בשיעור של 855 מ"ר בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב רות 2/יעל 3 ובן יהודה 214 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
3. מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 במגרש המקבל ברחוב הירקון 74/76 באגף הדרומי A בלבד : בהיקף שטחים עיקריים על קרקעיים בסך 1,100 מ"ר ושטחי שירות על קרקעיים בסך 550 מ"ר.
4. קביעת הוראות בינוי לאגף A בלבד עד סה"כ 6.5 קומות כולל קומת קרקע ולפי הפירוט שלהלן : הוספת קומה חמישית באמצעות מימוש זכויות מתמ"א 38 ותוספת קומה שישית וקומה חלקית מעליה באמצעות ניווד זכויות ממבנים לשימור.
5. הוספת שימוש למלונאות במבנה הירקון 74,76 על השימושים המפורטים בתב"ע תא/898.
6. תוספת בריכת שחיה על פי תקני משרד הבריאות על גג מבנה A ושטחים תפעוליים כנדרש.
7. תוספת של כ 140 חדרי מלון מעבר ל 80 חדרי המלון הקיימים באגף A והסדרת מלון בן כ 220 חדרים בהתאם לתקני משרד הבריאות והתיירות.
8. הוספת בריכת שחיה עלפי תקני משרד הבריאות על גג המבנה, לשימוש אורחי המלון.
9. תוספת מרפסות ליחידות מלונאיות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
רחוב הירקון 74,76	בן יהודה 214	רחוב רות 2 / יעל 3	רחוב הירקון 74,76	בן יהודה 214	רחוב רות 2 / יעל 3		
1. תוספת של עיקרי לשימוש מלונאי וכן תוספת של 855 מ"ר לשירות.*	הפחתה של 500,67 מ"ר עיקרי	הפחתה של 272.2 מ"ר עיקרי.	8123 מ"ר עיקרי	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.12.2019	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 28.11.2019	מ"ר 976.2	סה"כ זכויות בניה +704 272.2
2. תוספת שטחים עיקריים מכוח תמא 38 של 1100 מ"ר וכן תוספת של 550 מ"ר לשרות.							
סה"כ תוספת 3000 מ"ר עיקרי + 1405 מ"ר שירות							
ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
80 יחידות מלונאיות קיימות + 140 יחידות 220 יחידות מלונאיות	ל"ר	ל"ר	כ- 80 יח' מלונאיות	ל"א	ל"ר		מספר יחידות מלונאיות

גובה	קומות	כקיים	כקיים	4 קומות כולל קומת קרקע מסחרית+ 2 קומות מרתף + גג המשמש לחניון פתוח	ללא שינוי	ללא שינוי	בהתאם לקיים+ השמשת קומת גג קיימת + תוספת קומה וקומה חלקית כשמעליה בריכת שחיה לטובת אורחי המלון
קווי בניין	מ'	כקיים	כקיים	סה"כ 4 קומות וקומת חניה מקורה מעל 2 קומות מרתף	ללא שינוי	ללא שינוי	סה"כ לאחר התוספת : 6 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף קיימות + תוספת 820 מ"ר עבור מרפסות מלונאיות
חניה		כקיים	כקיים	לפרט מסי מקומות חניה	ללא שינוי	ללא שינוי	על פי התקן למלונאות במסגרת החניה הקיימת במבנה

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

החלטת ועדת שימור: המגרש המקבל הירקון 74,76 נידון בוועדת שימור 8.9.19 ובתאריך 23.12.19 בוועדות אלו הומלץ לאשר את תוספת הבניה במגרש המקבל ולדרוש ביטול הקורות המרחפות במעטפת הבניין לצורך התאמת תוספות הבניה לסביבה הבנויה ולאזור ההכרזה.
אישור סיוע מקרן הסכמי שימור למגרש המקבל הירקון 74-76: וועדת הסיוע של קרן הסכמי השימור מתאריך 22.07.13 העניקה זכאות למגרש המקבל לקידום הליך לביצוע תוספת זכויות בניה, באמצעות מנגנון קרן הסכמי השימור.

חו"ד אגף תנועה: מתאריך 28.4.22

חוות דעת נערכה בהתאם להוראות תכנית מתאר 5000, פרק תחבורה סעיף 3.8.1 ה' סעיף 3.8.1 ה'. התכנית מציעה את תוספת הבניה על גג הפרויקט הקיים, ללא תוספת חניה וללא כל השפעה ו/או שינוי ברחובות בסביבת ובחזית הפרויקט ובגישות הרכב לחניון הקיים.
 הפרויקט נשען על הרחובות: בן יהודה, שלום עליכם והירקון (ממנו מתבצעת גם כניסה לרכב לחניון על ידי רמפה, העולה לגגות הבניין הקיים).

1. תיאור מצב קיים:

- א. רחובות ההיקפיים- הירקון בקטע הפרויקט ושלוש עליכם טרם שודרגו על ידי עיריית תל-אביב לפי הסטנדרט העירוני.
- ב. רחוב בן-יהודה עובר מהפך ובו מבוצעות עבודות לקראת קו רק"ל הסגול ושבילי אופניים.
- ג. התכנית מציעה תוספת 233 חדרי מלון על גג הבניין הקיים (חלקם - במקום משרדים הקיימים) ללא תוספת חניה.

2. הולכי רגל :

א רוחבן המינימלי של המדרכות ברחובות ההיקפיים :

- ברחוב בן יהודה 5 מ',

- ברחוב שלום עליכם 2 מ',

- ברחוב הירקון 2,2 מ' בתוספת קולונדה ברוחב 2.5 מ'.

ב. במפלס הקרקע חוצה את בניין פסאג' בחלקו לא מקורה ברוחב מינימלי 5 מ', המהווה מעבר להולכי רגל בין הרחובות בן יהודה והירקון בציר מזרח-מערב, במקביל לרחוב שלום עליכם (צפונית לו).

3. שבילי אופניים : ברחוב בן יהודה מבוצע שביל אופניים לאורכו בשלבים. בסביבת התכנית לאחרונה הושלם שביל אופניים ברחוב בוגרשוב.

4. תחבורה ציבורית ושירותי היסעים : ברחוב בן יהודה מבוצעים עבודות ליישום קו הרק"ל הסגול ובחזית הפרויקט לבן יהודה – תחנת רק"ל. תחנה קרובה תוקם במרחק של כ-45 מ' מהבניין. בסביבת הפרויקט צירי תחבורה ציבורית - רחובות בן יהודה, הירקון, טרומפלדור ובוגרשוב. ברדיוס ≤ 180 מ' קיימות תחנות אוטובוס רבות :

- ברחוב בן-יהודה 4 תחנות

- ברחוב הירקון 3 תחנות

- ברחוב טרומפלדור ... 2 תחנות

- ברחוב בוגרשוב 2 תחנות

לסיכום : הפרויקט נמצא באזור העדפה להולי הרגל, הוא משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית ואין מניעה לקידום התכנית מבחינה תחבורתית.

חוו"ד מחלקה אסטרטגית בשיתוף מחלקת תכנון:

תוספת הזכויות המבוקשות הינן מעבר לרח"ק המרבי, ואינן מכוח תוכנית המתאר תא/5000 אלא באמצעות ניווד זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור תא/2650. זכויות אלה מנוידות אך ורק לשימוש מלונאי ומפחיתות יח"ד פוטנציאליות מהמגרשים המוסרים ולכן לא נדרשת הקצאה או תועלות ציבוריות.

חוו"ד השבחה והיחידה ליישום השימור:

היקף הזכויות להעברה ממבנים לשימור ויחס ההמרה נקבע לפי שומות משנת 2019. לאור הימשכות הליכי התכנון יש לעדכן שומות לכל המגרשים ולרכוש זכויות לפי השווי החדש, המהווה תוספת 3.8 מל' ש"ח עבור שימור המבנים כמפורט מטה.

לפיכך תנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה עדכון השומות והיקף השטחים למחיקה מהמבנים לשימור בתיאום עם מחלקת השבחה ויח' ליישום השימור.

שומות לשנת 2019					
מ"ר מבוקש במגרש מקבל	הירקון 74	יחס המרה	מ"ר למחיקה	שווי למ"ר	רות פינת יעל
686.40	נח 11,500	2.52	272.1935	נח 29,000	בן יהודה 214
1213.36	נח 11,500	2.42	500.67	נח 27,870	
נח 1,900	נח 21,847,284				
שומות מעודכנות 2022					
מ"ר מבוקש במגרש מקבל	הירקון 74	יחס המרה	מ"ר למחיקה	שווי למ"ר	רות פינת יעל
669.14	נח 13,500	2.30	291.4	נח 31,000	בן יהודה 214
1230.84	נח 13,500	2.11	583.03	נח 28,500	
נח 1,900	נח 25,649,755				

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות \ הסבר	התאמה -/+	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה
	+	אזור מגורים בבניה עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית+ חזית מסחרית	אזור הייעוד שבתחומות התוכנית מוצעת:
	+	-	-	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
	+		2.5	רח"ק בסיסי:
	+		4.0	רח"ק מירבי:
	+	+	מרקם בנוי לשימור	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
	+	6.5	עד 8 קומות	מספר קומות מקסימאלי:
	+	-	-	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:
תוספת הבניה מבוקשת מכוח תוכנית השימור ומכוח תמ"א 38	+	6.5 קומות	תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה ועד לגובה 6 קומות בתוספות למבנים חדשים	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:
	+	אין שינוי ברוחב מדרכות	דרך עורקית עירונית	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה
				תשריט תחבורה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוזה דעת מהנדס הוועדה והינעץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 4462/מק/507-0640884		שם התכנית גיור שוחים מיעל 3 מינת רות 2 וכן יתדות 214 - לרוחב תירוקן 74-76	מגיש התכנית הועדה המקומית	ערך התכנית משטח ורד
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה ויש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/> ירנילוי (שערד לא חוסמכו)		<input type="checkbox"/> נכסאות	<input type="checkbox"/> נכסאות מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> נכסאות עם חכיות מתאר כוללנית
סוג הרשות שם הרשות (בה חלה התכנית)				
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח		
תל אביב יפו עירונית <input checked="" type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין <input type="checkbox"/>				
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת התכנית הינה תכנית מתאר מקומית עשוי תכנית חשימור 2650ב לניור וכויות מטבנים לשימור בתבולות מחמירות מרוחב יעל 2 מינת רות 3 וכן יתדות 214 למבנה ברוחב תירוקן 74-76 שהינו טבנה הריו מסיביתו בעל 4 קומות מוסד ובמרוקן מגדל למלונאות. המבנה הטקבל יושב על שני הרחובות בן יהודת והתירוקן, והתכנית מתווחסת לקומות המסד בחלק הדרומי (אנף A) ולגביו טעיות תוספת שימוש למלונאות במגרש מיוחד ומימוש וכויות מתגודד ולפי סעיף 23 לתמ"א 38.	מסי הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית 62 א. ג) חוק התריב התשפ"ח	מנות חשימור בחוק שמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית (מתתייחס לתוכנית תמ"א/5000 (מתן חוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תמ"א/5000, כמפורט להלן:		
חשימור הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלו סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מגרש מקבל לפי תשריט אזורי חישור, אזור מגורים ובניה עירונית. לפי נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות לפי נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון אזור 501.	סבלה 5: יהורלו חוראות מרקם בנוי לשימור לפי פרק 5 סעיף 5.3.4. חלבוה, יכול מסמן בתחום הכרות העיר תכנון נוספים המדרשים על מנת לשמר את ערכי האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה נדרשות הנחיות עיצוביות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה – בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך

<p>תוספת קומה חלקית בחקלה כך שמשפר הקומות יחיה 6.5.</p>	<p>של הוראות בתכנית. ויותר בגינה עד לגובה 6 קומות בנוסמות למבנים קיימים.</p>		
<p>קיים מספר הנחות עיבודיות לרובע 5 ו-6 שפורטם גם במסגרת תנאים מנבילים לשם הכנת תכנית לרובעים והוא מתייחס להיבטים השונים והנדרשים במסגרת מדיניות למי סעיף 3.2.2 (א) לתכנית המתאר.</p>	<p>סעיף 5.3.4 בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, יחולו על מרקם בניו לשימור הוראות סעיף 4.3.2 לעיל.</p>	<p>סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני: מרקם בניו לשימור תחום אזור הכרות העיר הלבנה.</p>	<p>קביעת הוראות למתחמו תכנון נושאים המפורטים בסעיף 3.3 בהוראות התוכנית לבנין: - מרקם בניו לשימור</p>
<p>ל"ר על המגרש תכנית נקודתית 898 והישוד יישאר על מיה "ימגרש מיוחד"</p>	<p>סעיף 3.2.4 מגורים סעיף 3.4.2 גזר סעיף 3.4.3 חזית מסחרית</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור 501 מגורים בכנית עירונית חזית מסחרית גזר מערב</p>	<p>קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. אזור מגורים בבניה עירונית</p>
<p>ל"ר</p>	<p>3.2.4 מגורים</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור 501 מגורים בבניה עירונית חזית מסחרית גזר מערב</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעד. (מרום מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>התכנית מסיימת שימוש למלונאות</p>	<p>סעיף 3.1.1 (ו) בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים כלליים, כשומעו כלעין או מערב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד, בתנאי הסעיף.</p>	<p>שימושים כללים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרום מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>התכנית אינה כוללת זכויות בניה מצטנא/5000 אלא רק מצטנא/38 ויגוד משימור כך שמתקבלת תוספת 0.9 רחיק לשטחי הבניה הקיימים סח"ב.</p>	<p>סעיף 2.4.3 תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 מריבויים 3.2.4 (א) שטחי בניה מריבויים</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.1 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p>	<p>סעיף 3.1.4 (א) תכנית המגידת זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל קבוצת רחיק העולה על הרחיק המורבי וכלכד שסך זכויות הבניה מעבר לרחיק המורבי לא יעלה על תוספת זכות הבניה המוקנית בנין ניווד זכויות כאמור על פי תכנית השימור 3.1.4 (א) בתכנית המייעדת שטחים למלונאות ניתן לקבוצת רחיק העולה על הרחיק המורבי עבור מרפסות.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המורבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי לקבוצת באזורי הייעוד.</p>

<p>תוספת קומה חלקית בתקלה לפי סייק 62א(9) מספר הקומות 6.5.</p>	<p>סעיף 6.2.6(ח) בתכנית המגידות זכויות ממגנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע גובה השילה על הגובה המרבי, בהתאם להוראות תכנית השימור.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיבוד העירוני עד 8 קומות לפי סכלה 5.4 6 קומות בתוספת.</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיבוד. (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>ליני מדובר על תוספת בניה על בניין קיים. כלא שינוי בקו בניין.</p>	<p>החיות בדבר נטיעות (עצים) (4.2.4)</p>	<p>לפי נספח עיבוד עירוני: מרקם בניו לשימור תנאים אזורי הכרות העיר הלכנה</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיבוד עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נאמנות ועצים.</p>
<p>ליני הותכנית לא מוסיפה מתא/5000</p>	<p>מותות ההקצאה לברכי ציבור והיקפה ייקבע על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... בסעיפים 4.1.1 (א)-(ח)</p>	<p>לפי תשלום אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לברכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להסדיר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או תמות שטחי בניה מייחד שאנו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פירוט של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>ליני</p>	<p>סעיף 3.6 – ימרחב ציבורי כולל החיות בדבר שימושים (A), שיטח בנייה (B) והוראות נוספות, כולל הבקלה בדבר שינוי ייעוד (D).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיבוד העירוני ולא בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרכיבניים בתוכנית שאשרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי: סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 הוראות נועטת למגוון אזוריים המאוגדים תחת התגרות 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, יט, מארק הוק, שמורת כוכב ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מהירה קירוי מעל דרך מרבית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>+</p>	<p>3.8.1 הוראות כלליות. 3.8.7 תקן חייה</p>	<p>נספח תחבורה: אזור העדפת חולכי רגל.</p>	<p>הוראות למרחב הציבורי – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) תקן חייה (3.8.7)</p>
<p>+</p> <p>התכנית נדונה בערת השימור. התכנית כוללת החיות והוראות להבטחת ביצוע שימור של מבנה ברחוב יעל 2 פינת רות 3 (רחוב בן יהודה 14, בהתאם לתכנית השימור 2650/ב).</p>	<p>4.3.1 הוראות כלליות. 4.3.2 הוראות למרקם בניו לשימור.</p>	<p>לפי נספח עיבוד עירוני: מרקם בניו לשימור מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת.</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בניו לשימור (4.3.2)</p>
<p>+</p> <p>התכנית מוסיפה בנייה על המבנה הקיים שאינו משנה באופן מוחותי את המבנה המאופי. ניתנה תויד איכות חסיבה שניתן לספור מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>4.4.1 [ב] תכנית תקובעת בנייה כמגרש הנובל בזכות הדרך של דרך ערקית עירונית. 4.4.3 בניה ירוקה מרחביות. 4.4.4 החיות. 4.4.6 (א) הועדה, בכפוף להסלחת מהגדס העיר והרשות העירונית לאיכות הסביבה, רשאית למסור תכנית עתידית מהוראות סעיף 4.4.</p>	<p>בכל שטח התוכנית.</p>	<p>איכות סביבה – סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת האפסה סביבתית (4.4.1) חוות יעל סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חמיות מרחביות (4.4.4) תמאם להמקדה (4.4.5) חסמנות לסיסות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+</p> <p>תוספת על הבנייה, מנב קיים לא משימור.</p>	<p>4.6.4 (א) ניקוו</p>	<p>בכל שטח התוכנית.</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מנרש המועדי לתשתיות (4.6.1) הריות כלליות לתכנת תכניות (4.6.2) מריכות אנירת ורידוסי מנן (4.6.3) ניקוו (4.6.4)</p>

	כיוון (4.6.5) חשמן (4.8.4)
--	-------------------------------

	<p>שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 162 (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>162 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה הקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יישובים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה בריאות עירונית.</p>	
שימוש בתוכנית המפורטת	<p>סעיף קטן (א)5</p> <p>סעיף קטן (א)6</p> <p>סעיף קטן (א)9</p>	<p>סעיף קטן (א)5</p> <p>סעיף קטן (א)6</p> <p>סעיף קטן (א)9</p>
שינוי בינוי ביחס לגובה הבינוי וקביעת הוראות להכנת תכנית לעיצוב	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	
תכנית לנייד זכויות ושימור ושימוץ מבנים לשימור לפי תכנית 2650. המגורים הממוזגים הם יעל 2 פני רות 3 ובו יחידה 214 אל המגורש המקבל ברוחב הירקון 74.76	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחר שהיא תכנית שאישרת הועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%	
הטמעת תוספת קומת חלפית בחקלה.	כל עניין שנותן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (תקלות)	

תצהיר והתייבות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חו"ע/ע"ח:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תחילה	תאריך
אודי כרמלי, אודי	085332735		23.6.22
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תחילה	תאריך
הראלה אברהם און, ע"ד	2438976-9		20.6.2022

ק. ביטא | 2007

חשמן:
גבי אילנה סולמו - ראש עקי (מחשוב מדכירות ועדה מחוזית)
בוזת תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבנה A ולתוספת הזכויות מכוח תוכנית זו הינו -הגשת תכנית עיצוב כולל תיאום שיפוץ המבנן כולו, כולל מגדל ישרוטל.
 2. מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
 - א. תנאי להפקדת התוכנית- חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
 - ב. תנאי להפקדת התוכנית- מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
 - ג. תנאי להפקדת התוכנית בפועל- עדכון השומות והיקף השטחים למחיקה מהמבנים לשימור בתיאום עם מחלקת השבחה ויח' ליישום השימור.
 - ד. תנאי למתן תוקף לתוכנית - הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווה זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
 - ה. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - ו. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 3. מומלץ לאשר תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הוועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
 4. הארכת תוקף החלטה ומילוי תנאים מ 4 חודשים ל 7 חודשים לצורך עדכון שומות לכל המגרשים.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-22ב' מיום 06/07/2022 תיאור הדיון :

שירה ספוקויני : תוכנית לניוד זכויות בתוך בנין קיים. המבנן מורכב מכמה בעלויות. סה"כ תוספת של כ 4000 מטר בתוך בנין קיים. התכנית נידונה בוועדת שימור שכן המבנה ממוקם באיזור ההכרזה. משה ורד : מציג את התוכנית במצגת. אורלי אראל : זוהי תבע חדשה בהתאם לתוכנית השימור. ליאור שפירא : היזם תיקן את התוכנית לפי הערות שניתנו בוועדת השימור. שירה ספוקויני : הבניינים נמצאים בתהליך שימור מתקדם. הזכויות שמועברות הם מבעלות עירונית דרך קרן הסכמי שימור כך שאנחנו כעירייה מפקחים על תהליך השימור. בתוכנית מוסיפים בינוי של 2.5 קומות רק על האגף הדרומי שהוא בבעלות המבקשים. ליאור שפירא : אם יש בנין לשימור ואני מעביר את הזכויות אני מקבל כסף על זה שהעברתי את הזכויות לעירייה. אורלי אראל : הכסף שמועבר למבנים לשימור מותנה בשימור בפועל. ליאור שפירא : עשיתי שימור בפועל האם אני מקבל כסף מהעירייה . אורלי אראל : כן, מהקרן שירה ספוקויני : זה קורה במבנים בודדים שמקבלים זכאות לסיוע מהקרן. אין לנו יכולת לסייע לכל המבנים. אורלי אראל : אנחנו מפיצים קול קורא בעיתונות. מי שרוצה לשמר ולעשות דרך קרן עירונית – ראשי להגיש מועמדות. רוב האנשים מעדיפים לעשות את זה בעסקאות פרטיות בינם לבין אחרים. ליאור שפירא : איך האנשים הפרטים מוצאים מגרשים מוסרים? אורלי אראל : השוק חכם. שירה ספוקויני : תיקון - לבטל את סעיף ב' שדורש כתב שיפוי מהמבנים לשימור

בישיבתה מספר 0021-22' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבנה A ולתוספת הזכויות מכוח תוכנית זו הינו הגשת תכנית עיצוב כולל תיאום שיפוץ המבנה כולו, כולל מגדל ישרוטל.
2. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
 - א. תנאי להפקדת התוכנית - חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
 - ב. תנאי להפקדת התוכנית בפועל- עדכון השומות והיקף השטחים למחיקה מהמבנים לשימור בתיאום עם מחלקת השבחה ויח' ליישום השימור.
 - ג. תנאי למתן תוקף לתוכנית - הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווה זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
 - ד. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - ה. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. לאשר תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
4. הארכת תוקף החלטה ומילוי תנאים מ 4 חודשים ל 7 חודשים לצורך עדכון שומות לכל המגרשים.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חיים גורן

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

תיקון החלטה כך שבמגרש המוסר ברחוב יעל פינת רות במקום 15% תמריץ שמירה על שווי מבקשים המלצה ל- 30% תמריץ שמירה על שווי ובמגרש המוסר השני ברחוב בן יהודה מבקשים המלצה ל- 15% תמריץ שמירה על שווי על שנים שמינית עד העשירית.

יש לציין שהתיקון המבוקש הוצג בדברט במסגרת טבלאות ותחשיבים ובחוו"ד צוות יש טעות לגבי אחוזי התמריץ המתבקשים.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י יישום השימור)

1. מומלץ לאשר תוספת של 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
2. מומלץ לאשר תוספת של 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור בבן יהודה 214 על פי שיקול דעת הועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
3. התיקון מתבקש רק לגבי הסעיפים מעלה וכל יתר סעיפי ההחלטה מהדיון הקודם עומדים בעינם.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 תיאור הדיון :

שרון טרייגר : תיקון החלטה לגבי המגרשים המוסרים, תמריץ שמירה על שווי - ברחוב רות פינת יעל במקום 15 אחוז מבקשים 30 אחוז ובבן יהודה 214 מבקשים המלצה ל-15 אחוז שמירה על שווי על השנים שמינית עד העשירית. ההמלצות הללו צוינו בדברט ובתחשיבים רק לא צויין בחו"ד כפי שצריך ולכן נדרש כעת תיקון.

מילי פולישוק : אפשר להסביר את המשמעות?

שרון טרייגר : תמריץ שמירה על שווי זה בגין הקושי בביצוע השימור בפועל לאחר X שנים מיום אישור תכנית השימור. רות פינת יעל סיימו את השימור כעת ולכן מבוקש 30 אחוז שמירה על שווי.

מילי פולישוק : התמריץ המלא זה 30 אחוז?

שרון טרייגר : כן. 5 אחוז לכל שנה. בעבר היו קריטריונים שהובאו בפני הוועדה ואושרו להם. בן יהודה 214 עמד בקריטריונים וקיבל 15 אחוז, היות ולא סיים את עבודות השימור מבוקש 15 אחוז נוספים שמירה על שווי עבור השנים שמינית עד העשירית.

מילי פולישוק : זה לא תמריץ לדחות את השימור?

שרון טרייגר : זה תמריץ שניתן בתכנית השימור מתוך מחשבה לעזור בהתנעה של שימור בפועל וההבנה שיש קושי לבצע אותו בפועל.

מילי פולישוק : אם נותנים תמריץ לפי שנים ואחר כך מכפילים את הזכויות בגין השימור, אין מוטיבציה לקדם את זה?

שרון טרייגר : זו תוכנית שאושרה, עברו 10 שנים, חשבו שיצליחו לשמר במסגרת השנים, היות ולא הצליחו והתוכנית מאפשרת, נאפשר את התמריץ.

דורון ספיר : חשוב לשמר.

בישיבתה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר תוספת של 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הוועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
2. לאשר תוספת של 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור בבן יהודה 214 על פי שיקול דעת הוועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
3. התיקון מתבקש רק לגבי הסעיפים מעלה וכל יתר סעיפי ההחלטה מהדיון הקודם עומדים בעינם.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חן פנינה קראוס, חיים גורן, אסף הראל

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11100 בעמוד 3620 בתאריך 07/02/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב הבוקר 09/02/2023

הארץ 09/02/2023

מקומו ת"א 10/02/2023

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אורי ימין עו"ד
זילברברג-רייסנר משרד עו"ד
עו"ד אור בטט משרד עו"ד פירון
עו"ד חדד נתן ממשרד מנוח

רחוב לינקולן 20 תל אביב - יפו 6713412
רחוב החילזון 5 רמת גן 5252269
השלושה 2 תל אביב 6706054
שדרות שאול המלך 37 תל אביב - יפו 6492806

מענה להתנגדות מס' 1: המתנגדים הינם ישרוטל ניהול מלוונות בע"מ וקרניבל בע"מ

טענה	מענה	המלצת הצוות
פגמים בהליך הגשת התכנית - לוועדה המקומית אין הסמכות להגיש את התכנית ללא אישור מועצת העיר, לפי סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה.	הוועדה המקומית היא מגישת התכנית בהתאם לסעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה ובהתאם להוראות סעיף 10.7 לתכנית השימור 2/650.ב. הועדה המקומית הינה ישות נפרדת מהרשות המקומית ורשאית על פי הסעיף האמור להגיש כל תכנית בתחומה.	לדחות את הטענה
תוספת הקומות וקווי הבניין שנקבעו במסגרת התכנית יפגעו בתדמית ובאיכות של מלון של ישרוטל בייחוד בחדרי המלון שבחזית הדרומית הממוקמים בצמוד לתוספת.	התכנית מוסיפה 2 קומות וקומת גג חלקית למבנה A באגף הדרומי של קומות הבסיס במסגרת התכנית נקבעו הוראות לשמירת מרחק ממגדל המלון. בסעיף 3.ד.4.1.2 לתקנון התכנית נקבע כי בקומה 4 נשמר מרחק שלא יפחת מרדיוס של 6 מ' מהמגדל ובקומות 5-6 נשמר מרחק שלא יפחת מרדיוס של 8.5 מ' מהמגדל וכן נסיגות מהרחובות. יש לציין כי לא מתוכננות מרפסות לכיוון הדרומי של המגדל על מנת לא להתקרב למגדל.	לדחות את הטענה
התכנית אינה מציעה פתרון לבעיית החניה במבנה ובסמוך אליה. היא אינה מציעה תוספת מקומות חניה כתוצאה מהוספת חדרי מלון.	התכנית אינה מבטלת חניה קיימת. החניה הקיימת בקומה 3 תמשיך לשמש כחניה. נקבע בתכנית תקן החניה 0 ביחס לתוספת המבוקשת. הוועדה המקומית רשאית לפטור מהתקנת מקומות חניה במגרש המקבל וזאת מכוח הוראות תכנית השימור (ראו נספח ה' לתכנית השימור, הוראה 1.5). בנוסף, חו"ד אגף תנועה של העירייה, היא כי: "הפרויקט נמצא באזור העדפה להולכי רגל, הוא משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית ואין מניעה לקידום התכנית מבחינה תחבורתית". לאור האמור מעלה והעובדה שמגמת התכנון העירונית הרווחת היא הפחתת השימוש ברכב ושימוש גובר בתחבורה ציבורית.	לדחות את הטענה
יש להוסיף להוראות סטייה ניכרת –	בסעיף 4.1(ד)1 נקבע כי קווי	לדחות את הטענה

	הבניין יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.	חריגה מקווי הבניין.
לדחות את הטענה	הועדה המקומית מגישה את התכנית מפאת חשיבותה לשימור מבנים. התכנית קובעת זכויות מכח תמ"א 38 בהתאם לחלק היחסי של המבנה הדרומי, כך שלא נפגעות זכויות לאגפים הנוספים במגרש. כמו כן, זכויות נוספות ניתנו מכח ניוד לפי תכנית השימור.	זכויות קנייניות – לאור מצב קנייני ורישומי מורכב, יזמי התכנית צריכים להוכיח כי הם זכאים לתוספת הזכויות הניתנת בתכנית זו.

מענה להתנגדות מס' 2: בעלי הדירות במגדל הירקון 78 ע"י ב"כ עו"ד גדי זילברברג

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	הועדה המקומית מגישה את התכנית מפאת חשיבותה לשימור מבנים. התכנית קובעת זכויות מכח תמ"א 38 בהתאם לחלק היחסי של המבנה הדרומי, כך שלא נפגעות זכויות לאגפים הנוספים במגרש. כמו כן, זכויות נוספות ניתנו מכח ניוד לפי תכנית השימור.	זכויות קנייניות – א. יזמת התכנית חברת דיזנגוף 176 בע"מ לא הוכיחה בעלות ב-75% מהמתחם ולכן אינה זכאית לקדם תכנית לפי סעיפי החוק התכנון והבניה. ב. תמ"א 38- הזכויות מתוקף תמ"א 38 אינן שייכות לבעלי נכס ספציפי אלא לכלל בעלי היחידות במתחם
לדחות את הטענה	מדובר בתוספת של 2.5 קומות בלבד בקומות המסד של המגדל. התכנון המוצע שומר על מרחק סביר מהמלון – רדיוס של 8.5 מ' מהחדרים הדרומיים, העולה על המקובל במרווח צדי בין בניינים על מגרשים נפרדים בעיר (שעומד על 6 מ'). כמו כן טענות לירידת ערך, חסימת אור השמש ואוויר נטענו בעלמא וללא תימוכין. בסעיף 4.1(ד)1 נקבע כי קווי הבניין יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.	גובהת המבנה תיצור חומה מול חלונות ומרפסות החלק המלונאי במגדל, תחסום את אור השמש והאוויר ותגרום לירידת ערך הנכסים.
לדחות את הטענה	התכנית אינה מבטלת חניה קיימת. החניה הקיימת בקומה 3 תמשיך לשמש כחניה. נקבע בתכנית תקן החניה 0 ביחס לתוספת המבוקשת. הוועדה המקומית רשאית לפטור מהתקנת מקומות חניה במגרש המקבל וזאת מכוח הוראות תכנית השימור (ראו נספח ה' לתכנית השימור, הוראה 1.5). בנוסף,	עומסי תנועה – הרחובות כבר היום עמוסים בתנועה וסובלים ממצוקת חניה שתגבר כתוצאה מהוספת המבוקשת בתכנית; ביטול החניה הקיימת בבניין עלולה להחמיר את במצב התנועה הקיים וליצור כאוס תחבורתי.

	<p>חוו"ד אגף תנועה של העירייה, היא כי: "הפרויקט נמצא באזור העדפה להולכי רגל, הוא משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית ואין מניעה לקידום התכנית מבחינה תחבורתית".</p> <p>לאור האמור מעלה והעובדה שמגמת התכנון העירונית הרווחת היא הפחתת השימוש ברכב ושימוש גובר בתחבורה ציבורית.</p>	
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>התכנית מפנה בסעיף 1.4.21 לנושא התשתיות ואף מחייבת כי יעשו ההתאמות הנדרשות למבנה הקיים ולתוספת הקומות לנושא בנייה ירוקה. כמו כן, תנאי להגשת בקשה להיתר, הוא תכנית עיצוב ושיפוץ למבן כולו שמאגד בתוכו את כל דרישות והנחיות של איכות הסביבה, בניה ירוקה, אשפה, אקוסטיקה וכד'.</p>	<p>התשתיות הקיימות (דרכים, חניה, ביוב, מים) אינן ערוכות לעמוד בעומס שייגרם מתוספת היחידות המלונאיות.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>ראו מענה מעלה.</p> <p>כמו כן לנושא שימושים מטרדיים בגג", בסעיף 6.5 – תנאים למתן היתר בניה, נכתב במפורש כי לא תותר השמעת מוזיקה, הפעלת מערכת הגברה תחת כיפת השמים ו/או בשטח פתוח על הגג ו/או בשטח הברכה.</p>	<p>התכנית אינה כוללת הוראות בגין מזעור המטרדים מהמערכות הטכניות בבניה המוצעת. נספח הבינוי אינו מתייחס למיקום של חללים טכניים. לתכנית לא צורף תסקיר השפעה על הסביבה שיבחן את השלכות התכנית על הסביבה הקרובה. יש להגביל שימושים מטרדים בגגות אשר עלולים לפגוע בבעלי דירות במתחם.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>בהתאם לחוו"ד המחלקה האסטרטגית, הזכויות המנוגדות הן עבור שימוש מלונאי, ומפחיתות יח"ד פוטנציאליות מהמגרשים המוסרים ולכן לא נדרשת הקצאה או תועלת ציבורית.</p> <p>כמו כן חשוב לציין שהתכנית תורמת למימוש שימור בפועל של 2 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות.</p> <p>וכן מגדילה את מצאי יחידות המלונאיות באזור חוף הים תוך שיפוץ חזית המבן כולו.</p>	<p>התכנית אינה כוללת הקצאת שטחים לשירותים ציבוריים שיש בהם לשפר את איכות החיים של תושבי המקום. התכנית מקדמת אינטרסים כלכליים על חשבון צרכי הציבור המקורי המתגורר בסביבה.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>סעיף 6.4 - תנאים בהליך הרישוי בתקנון התכנית, מתייחס בצורה מובהקת למגרשים המוסרים ומורה על "אישור מה"ע או מי מטעמו להבטחת ביצוע השימור בפועל באמצעות הבטחת מקורות המימון בהיקף שווי הזכויות המועברות לתכנית זו, בהתאם להוראות תכנית השימור".</p> <p>חשוב לציין כי בשלב זה הסתיימו עבודות השימור בפועל בשני המגרשים המוסרים.</p>	<p>מבוקש להתנות מתן היתר בניה במגרש המקבל בגמר השיפוץ במבנים לשימור – המבנים המוסרים.</p>

<p>לדחות את הטענה</p>	<p>לעניין הקצאת השטחים הציבוריים ראו מענה מעלה. לנושא דרישות משרד התיירות - נדרשת עמידה בתקני משרד התיירות ואישורם לתכנון המלון כתנאי להגשת בקשה להיתר (סעיף 6.4(2.10)).</p>	<p>הבנייה המוצעת אינה יוצרת שטחים ציבוריים כמלון ואיננו עומד בדרישות משרד התיירות.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>חלקה 30 הינה חלקה נפרדת ביעוד מגרש מיוחד המאפשר בה שימושים למלונאות. התכנית הנדונה קובעת גם את המגרשים שבתחומה לאותו יעוד על פי תכנית מאושרת, ואינה קובעת את המגרשים המקבלים כמגרשים לשימור וכן איננה מוסיפה בהם שימושים למגורים. מטרת התכנית הן הבטחת שימור בבניינים לשימור המניידים זכויות לתחום התכנית לחלק הדרומי לפי מנגנון המתאפשר בתכנית השימור. בנוסף לאותו חלק מתבקשת תוספת זכויות באופן יחסי לפי תמ"א 38 והכל לצורך מלונאות. אין כל הצדקה לאור אופי זה של התכנית לכלול במסגרתה גם את חלקה 30, ו/או לקבוע חלקה זו לשימור, שכן זו אינה מטרת התכנית. חלקה 30 הינה מגרש עצמאי ויכולה להוציא היתר ללא תלות ביתר המגרשים שבתחום התכנית לשימושים המותרים בה ובהם מלונאות.</p>	<p>אין זה סביר כי קידומה של התכנית לא יביא בחשבון טיפול ושיקום בחלקה 30 (בן יהודה 27) שלא נקבע לשימור בתכנית השימור ואינו חלק מהקו הכחול של התכנית (היה בעבר בתכנית הראשית 898 אך הוצא ממנו בתכנית 898 חלק מהקו הכחול) שמהווה "פצע פתוח".</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>ראו מענה מעלה לנושא הטיפול במתחם ובחזותו. לעניין הרכוש המשותף וניהולו – הסכמות קנייניות בדבר ניהול שטחים משותפים אין מקומן בהוראות תכנית אלא בהסכמים חוזיים, וקביעה לגביהן אינה נושא תכנוני אלא קנייני.</p>	<p>מבוקש לטפל בתשתיות הקיימות במתחם עצמו, טיפול ייסודי בחזות המתחם שיחול על יזמי התכנית, הרכוש המשותף שאינו מוגדר בתשריט או בכל דרך אחרת והזכויות בו וניהולם לא מעוגנים בבסיס משפטי.</p>

מענה להתנגדות מס' 3: אוגדון להשקעות שותפות כללית ע"י עוה"ד ברק קינן ואור בטט ממשרד מ. פירון ושות'. בעלת הזכויות בחלק מהזכויות במקרקעין הרח' הירקון 74-76

המלצת הצוות	מענה	טענה
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>סעיף 6.4(1) - תנאי להגשת בקשה להיתר למבנה A הוא תכנית עיצוב ושיפוץ למבן כולו בתאום עם אדריכל העיר, המאגד בתוכו את כל דרישות והנחיות של איכות הסביבה, חומרי גמר מעטפת, פיתוח שטח, בניה ירוקה, אשפה, אקוסטיקה וכד'. תכנית העיצוב תואמת את כל הנחיות התב"ע וכל התנאים</p>	<p>תכנית העיצוב אשר תוכן לאחר אישור התכנית חייבת להיות מתואמת עם המתנגדת ועל דעתה ולכן יש חובה לפרסמה בטרם תאושר.</p>

	גם הם עומדים בקנה אחד עם הנחיות התכנית. כמו כן תכנית העיצוב הינה דרישה בתכנית הראשית ובהתאם תובא לאישור הוועדה המקומית ואין בדרישה האמורה צורך לפרסמה	
לדחות את הטענה	תכנית בניין עיר קובעת הוראות תכנוניות וכל נושא הביצוע בפועל מקומו בהיתר בעת הביצוע בפועל. ובכל מקרה הבנייה תעשה בהתאם לחוק ולמדיניות העירונית ומכל מקום היא מחייבת שמירה על פעילות תקינה של סביבת המגרש.	מבקשת להוסיף הוראה לתקנון התכנית לפיה בעת ביצוע העבודות הבניה ולאחריה לא יתווספו ו/או ישונו אלמנטים אשר יפריעו לפעילות השוטפת של בעלי הזכויות בבניין ובפרט בקומת הקרקע וסביבותיה הן בתקופת הבניה והן אחריה.
לדחות את הטענה	בסעיף 4.1 ה- – תנועה, נרשם כי לא יהיה שינוי בכניסות וביציאות של הרכבים. וכן התכנית אינה מבטלת חניה קיימת. החניה הקיימת בקומה 3 תמשיך לשמש כחניה.	להוסיף הוראה לתקנון התכנית לפיה תישמר נגישות מלאה מהחניון העילי של הבניין לקומות הקרקע ולקומות המסחר כפי המצב היום.

מענה להתנגדות מס' 4: באוהאוס התחדשות עירונית בע"מ בן יהודה בע"מ, בעלת הזכויות בחלקה 30 בגוש 6907 רח' בן יהודה 27, באמצעות עוה"ד רמי מנוח ונתן חדד ממשרד ברוך י. מנוח ושות'.

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	<p>חלקה 30 חלה בתחום תכנית 898 שקובעת אותה למגרש מיוחד ולשימושים שאינם למגורים. גם המגרשים הכלולים בתכנית הנדונה הינם ביעוד מגרש מיוחד והתכנית באה להמשיך את ייעוד זה על פי רצף התכניות שחלו. התכנית אינה באה להוסיף שימוש למגורים אלא מטרותיה הן:</p> <p>1. הבטחת מימוש השימור בפועל על ידי קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה למגרש המקבל ברחוב הירקון 74-76 ובאמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע דרישות השימור של מבנים לשימור רות 2 /יעל 3 ובן יהודה 214.</p> <p>2. עידוד מלונאות והגדלת מצאי חדרי האירוח ברחוב הירקון ובסמיכות לרצועת החוף וחיזוק ושיפוץ המבנה.</p> <p>המבוקש, הוספת החלקה לתחום התכנית וביטול היעוד הקיים על שימושיו ובהם מלונאות אינו עומד בקנה אחד עם מטרות התכנית הנוכחית ולכן אין סיבה תכנונית לכלול אותה בקו הכחול של התכנית הנוכחית.</p>	מבקשים לכלול את חלקה 30 בתחום הקו הכחול, ולהוסיף בהוראות התכנית הוראה בדבר ביטול תכנית 898 על חלקה 30 ובכך לבטל את ייעוד החלקה למלונאות ולהשיבה לייעוד למגורים ומסחר, כפי שהיה טרם תכנית 898.

	<p>המבוקש סותר את מטרות התכנית.</p> <p>לבעלי חלקה 30 אין זכות מוקנית להיכנס לקו הכחול של התכנית רק משום מיקומה. ולעניין זה נפנה לבג"ץ 9402/03 בוכניק נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה: "אין לו לאדם זכות קנויה להיכלל בתכנית משביחה ולא תישמע טענה מפי אדם שהוא זכאי לסעד אך ורק בשל העובדה שמקרקעי שכניו פותחו ומקרקעיו שלו לא זכו לפיתוח".</p> <p>עוד יצוין כי בגלגוליה הקודמים של התכנית חלקה 30 דווקא נכללה בתחום הקו הכחול של התכנית, אך הוצאה נוכח הנחיות הגורמים הרלוונטיים בוועדה. כשהתכנית שחלה על חלקה 30 מאפשרת מגוון שימושים התואמים גם את השימור שהתכנית דגן מוסיפה למלונאות. לגופו של עניין, הבקשה להיכנס לתחום התכנית מנותקת מהקשרה של התכנית הספציפית, כאשר מדובר בתכנית שמטרותיה מוגבלות ורלבנטיות רק לתחומה, והיא כוללת היבט של ניווד זכויות משימור והוספת שטחים ושימוש למלונאות בלבד.</p>	
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>התכנית מוסיפה 2 קומות וקומת גג חלקית למבנה A באגף הדרומי של קומות הבסיס של המגדל ומגיעה לחתיך של 6.5 קומות. באשר לבנייה חריגה מסביבתה, ברחוב הירקון והסביבה התכניות המאושרות והמופקדות באזור זה (תכניות הרובעים) מגיעים גם הם לבניוי של 6.5 קומות בנוסף לאורך רחוב הירקון קיימים לא מעט מבני מלונאות גבוהים אף יותר מבחינת הבינוי והתבעות התקפות. אנחנו רואים חשיבות רבה בשימור מבנים, בהגדלת מצאי המלונאות לאורך קו החוף ובחיזוק ושיפוץ חזית מבני כולו לאורך הרחוב לרווחת משתמשי.</p>	<p>הוספת זכויות מניוד משימור יגרמו למצב בו תתקיים חריגה מכל תכנית מאושרת הקיימת באזור זה והקפת חלקת המתנגדת בבניוי מאסיבי תוך פגיעה תכנונית אנושה במרקם הרחוב, עודף חדרי מלון על רחוב בן יהודה ועדיפות לרווח יזמי ע"ח חלקת המתנגדת.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>התכנית מפנה בסעיף 1.4.21 לנושא התשתיות ואף מחייבת כי יעשו ההתאמות הנדרשות למבנה הקיים ולתוספת הקומות לנושא בנייה ירוקה. כמו כן, תנאי להגשת בקשה להיתר, הוא תכנית עיצוב ושיפוץ למבני כולו שמאגד בתוכו את כל דרישות והנחיות של איכות</p>	<p>יצירת עומסי תחבורה, מחסור בחניה, מטרדי רעש זיהום אוויר וסביבה צפופה.</p>

	<p>הסביבה, בניה ירוקה, אשפה, אקוסטיקה וכד'.</p> <p>כמו כן התכנית אינה מבטלת חניה קיימת. החניה הקיימת בקומה 3 תמשיך לשמש כחניה. נקבע בתכנית תקן החניה 0 ביחס לתוספת המבוקשת. הוועדה המקומית רשאית לפטור מהתקנת מקומות חניה במגרש המקבל וזאת מכוח הוראות תכנית השימור (ראו נספח ה' לתכנית השימור, הוראה 1.5). בנוסף, חו"ד אגף תנועה של העירייה, היא כי: "הפרויקט נמצא באזור העדפה להולכי רגל, הוא משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית ואין מניעה לקידום התכנית מבחינה תחברתית".</p> <p>לאור האמור מעלה והעובדה שמגמת התכנון העירונית הרווחת היא הפחתת השימוש ברכב ושימוש גובר בתחבורה ציבורית.</p>	
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>ראו מענה מעלה ובנוסף לנושא שימושים מטרידים בגג", בסעיף 6.5 – תנאים למתן היתר בניה, נכתב במפורש כי לא תותר השמעת מוזיקה, הפעלת מערכת הגברה תחת כיפת השמים ו/או בשטח פתוח על הגג ו/או בשטח הבריכה. וכן בסעיף 4.1.2(3) – בקומת הגג החלקית מתקנים ושטחים טכניים אשר יכללו במסגרת שטחי הבניה יוסתרו במעטפת הבניה על הגג ובכפוף לחו"ד אקוסטית</p>	<p>מבקשים לקבוע תנאים בתכנית שימנעו הקמת מתקנים טכניים לכיוון חלקה 30 שיגרמו למטרדים של ריח רעש וקרינה או כל מטרד אחר.</p>

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י תכנון א"ט)

מומלץ לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

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

(אורנה ברביבאי לא משתתפת בדיון)
 נוכחים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי
שרון טרייגר: מציגה את עיקרי התוכנית.
עו"ד אורי ימין מייצג את ישרוטל: יש להם מלון בבניין, רצינו לדעת אם יש חוות דעת יועץ משפטי לעניין סמכות וועדה מקומית?
הראלה אברהם אוזן: וודאי זה מופיע בדרפט.
עו"ד אורי ימין: האם יש החלטת מועצה? צוטט בהתנגדות יש פסיקה בעניין הזה.
ליאור שפירא: כשיש תוכנית מתאר אנו אדונים לעצמנו
עו"ד אורי ימין: אתם החלטתם לחתום על התוכנית. על התוכנית הזו אין מי שיחתום כבעלים, לכן אתם חתמתם עליה כמגישי התוכנית.
הראלה אברהם אוזן: זה מגיע למועצה כאשר העירייה כבעלת הקרקע מגישה התוכנית, זה לא האירוע שלנו, פה הוועדה המקומית לא צריכה להביא זאת לאישור המועצה. אנו לא בעלי קרקע.

עו"ד אורי ימין: בגלל שאינכם בעלי קרקע אתם חייבים החלטת מועצה. התוכנית אינה ניתנת למימוש. אף אחד לא יודע מי יכול לבנות? האם בעלי הקרקע שהם בעלי 4 חברות שחלקם נפטרו, יש חוכרים וחוכרי משנה, אין רישום בית משותף, כך שלא בטוח שאפשר לבנות. אנו מבקשים לא לאשר את התוכנית או לתקן בהתאם למה שביקשנו, יש את המצגת שהעברנו.

עו"ד גדי זילברברג: בנושא בעלויות הקרקע, הקרקע מחולקת ל-4 חלקות רישום, חלקות 29-32 המקור שלהן לפני הסדר הן בחלקות 57 ו-85 המשמעות של הדברים שנוצרו 4 בעלויות של חברות היסטוריות. חלק מהחברות אינן קיימות. הן חברות שרשומות ואין להן זכויות. באופן הרישום שלהם הן העבירו בשטרי חכירה. נעשתה עבודה כדי להבין מניין חברת דזינגוף 176 שואבת את הזכויות שלה ויוצקת לתוך הבניין הספציפי תוך כדי זה שהזכויות שלה נמצאות בגב הבניין או בשטחים אחרים בבניין? זכויות כאלו לא מצאתי והן לא קיימות. זכויות החברה המבקשת מצויות בשטח חברת TWA ששרדיה היו במתחם, אין להם זיקה למגרש שבו מבוקשת הבניה. תנאי מקדמי צריך להיות שלמבקש יהיו זכויות, למבקש אין זכויות ואיני יודע מי ביצע את הבדיקה, אשמח לראות את הבדיקה שנעשתה. המלון המבוקש אמור להיבנות מעל חנות ששייכת בהגדרתה לצד ג', איך מתכוונים לעשות זאת ומניין הזכויות? לא ברור. אי אפשר ליצור זכויות במלונאות על גבי חנויות של בעלי נכסים ואחרי זה להגיד להם בואו נתמודד עם הבעיה הזו. זכויות הבסיסיות לפי סעיף 61 א' לא קיימות כאן ולכן צריך לעצור את התוכנית. תנועת הולכי הרגל צריכה להיות בצד המזרחי כי שגרירות ארה"ב לא מאפשרת מעבר הולכי רגל בצד שלה

ליאור שפירא: אין שום בעיה לעבור בצד שגרירות ארה"ב
עו"ד גדי זילברברג: התנועה של בן יהודה הוסתה לרח' הירקון, תנועה צפופה ברח' הירקון, שלום עליכם אזור שאין אפשרות לפריקה וטעינה לבתי מלון
ליאור שפירא: יש בית מלון במבנה שלכם?

עו"ד גדי זילברברג: יש את המבנה של ישרוטל שאצלו יש פריקה וטעינה מוגבלת. מדובר על הפחתה של 70 מקומות חניה, אזור שגם ככה לא משופע בחניה. לא נעשה סקר השפעה על הסביבה שצריך לבוא לידי ביטוי כך שיימנעו מטרדי רעש שיכול לפגוע בסביבה ובבניין שלנו בפרט. יש לחזק את כל הבניין כמקשה אחת, לא ייתכן חיזוק נקודתי בתמ"א 38. הבניין לא רשום כבניין משותף ואין לו הוראות ספציפיות הוא כולל מעברים וחלקים שאינם מטופלים מזה שנים.

עו"ד ברק קינן: בשם "אוגדון" בעלי יחידות מושכרות בקומת הקרקע ובקומה שמעליה אנו מבקשים שיוטמעו הוראות לשלבי הבניה, כך שניתן יהיה למימוש את השימוש במסחר לתקופת הבניה שאינה קצרה. זה מושכר בהיקפים גדולים למגוון שימושים. חייבים לתת לזה את הדעת כבר בתקנון התוכנית, שיפוי ביטוח, ערבות ואלמנטים נוספים, לא להשאיר זאת בערפל. כבר שוכרים מגיבים לעניין
ליאור שפירא: כמה בעלי עסקים יש?

עו"ד ברק קינן: כ-6-7 עסקים, בנק, מלון וכו'
עו"ד שי רוזנר: אנו מחוץ לתוכנית וקעת מבקשים לשכנע את הוועדה שאנו צריכים להיות חלק מהתוכנית.
ליאור שפירא: היו דיונים ששאלנו כיצד אתם לא בתוכנית, רצינו מאוד שתהיו חלק מהתוכנית.
עו"ד שי רוזנר: הייעוד המלונאי שנכפה עלינו, כתוצאה מהעובדה שראו את כל המתחם כבלוק אחד, רובץ עלינו עד היום. אנו נמצאים כאי בתוך המתחם, אנו תקועים עם 182 אחוז למלונאות למרות שהבניין הוא למגורים מהיום שהוקם בשנת 1938 ומשמש למגורים עד היום. לא ניתן לעשות מלון כי אחוזי הבניה נמוכים, אי אפשר לעשות תמ"א 38, הבקשה שלנו להכניס אותנו לתוך הקו הכחול, לציין בתוכנית לבטל את הייעוד המלונאי לגבינו ולהחזיר אותנו לייעוד המקורי לפי תכנית 44. אנו מבקשים לתקן את העוול שנעשה הרבה שנים. יש לנו 12 יחידות דיור ועוד 3 חנויות, לא ניתן לעשות תמ"א 38. לא מדובר בשינוי דרמטי מבחינת התוכנית

עו"ד אפרת לרנר מייצגת היזם: מדובר בבניין שאינו רשום כבית משותף, יש לגביו חלוקה בפועל של אגפים, התוכנית שמונחת מתייחסת אך ורק לאגף הדרומי, רואים את הגג שלו שמשמש חניה פתוחה. יוזמי התוכנית הם חוכרים ל-999 אלף שנה. חכירה לדורות של כל האגף הדרומי

ליאור שפירא: מקודם היה נציג בעלי העסקים שנמצאים למטה
עו"ד אפרת לרנר: עו"ד ברק קינן התייחס לאגף הצפוני. אני מייצגת את הבעלים של האגף הדרומי המחזיקים מעל 80 אחוז בבניין הקיים ומחזיקים בבעלות המלאה בגג. בהסכם השיתוף שנעשה, ההסכם קובע במפורש שגם הבעלות וזכות השימוש והבניה בגג היא בבעלות מלאה, כפוף לאותה חכירה של היזמים אותם אני מייצגת.

ליאור שפירא: שני עו"ד שהיו קודם לא ראו את ההסכם?
עו"ד אפרת לרנר: בנסח הטאבו מופיע מי הבעלים ותקופות החכירה. השטרות והתשריטים לא פתוחים לעיון הציבור אלא רק למיפויי כח שנותן בעלות הזכות, לכן מי שניסה לבדוק לא ראה. הטענה הזו לא נטענה בהתנגדות כך שלא ראיתי

ליאור שפירא: עו"ד מייצגים לקוחות שיש להם זכות לראות. לשיטתך עו"ד לא חיפשו נכון?
עו"ד אפרת לרנר: תוך כדי שהם טענו זה נבדק עם הלקוח שלנו והנקודה הובהרה תשריטי החכירות ושטרות החכירה ניתן להציג אותם, זכויות החכירה שייכות לנו ולא למתנגדים. הייתה שאלה לגבי מעמד העירייה ומועצת העיר, איני יודעת מה החליטה הוועדה המקומית בשלב ההפקדה. הוועדה המקומית הצטרפה כמגישת התוכנית ואני מניחה שזה נבדק. לעניין ההתקרבות של הבניין החדש, אנו מוסיפים בסך

הכל 2 קומות וקומה חלקית ולא פוגעים בחניה הקיימת, הטענה שאנו מתקרבים ומפריעים ל-4 חדרי מלון במבטים לכיוון דרום אינה נכונה. מדובר בחלקה אחת, המונח קווי בניין לא רלוונטי, לגופו של עניין התוכנית שלנו מתרחקת באזור שעוטף את המגדל של ישרוטל על פי ההנחיות. המציאות היא שאנו מתרחקים מהמגדל 8.5 מטר, נוצר מרווח שהוא בכל קנה מידה עירוני אורבני, יותר מסביר.

מיטל להבי: אפשר לראות בשקף את המרחק?

עו"ד אפרת לרנר: מדובר במרווח נדיב. לעניין עומס תחבורתי, התועלות הציבוריות שהתוכנית מגלמת ניווד זכויות מבניין לשימור, דרך הסכמי בקרן השימור של העירייה, זו תועלת ציבורית ראשונה במעלה. תועלת נוספת, בהתאם למדיניות העירונית אנו מוספים חדרי מלון כאשר העיר צמאה לבתי מלון. דבר נוסף לסוגיית התנועה, התוכנית לא מעמיסה תוספת של מקומות חניה ביחס לקיים. לא נדרשנו להוסיף תקני חניה, אין הכבדה על התנועה הדבר לא ישפיע בצורה כלשהי על התנועה במצב הקיים.

ליאור שפירא: מאיזה קבוצת המלון?

עו"ד אפרת לרנר: למלון הנוכחי קוראים אמבסי.

מיטל להבי: כמה חדרים יש תוספת?

עו"ד אפרת לרנר: 120 תוספת, השימוש למלונאות לא משתנה, התוכנית כוללת שיפוץ, תהיה תכנית עיצוב. אם יידרש ריענון של תשתיות הבניין זה יבוצע במסגרת התוכנית.

שרון טרייגר: מקריאה מענה להתנגדות מתוך הדרפט.

ליאור שפירא: אנו מגישים את התוכנית בגלל השימור. מיטל למה יש מקרים שאתם משתתפים בתכנית מקרים שאתם לא נכנסים כשמדובר בניוד משימור?

הראלה אברהם אוזן: ניווד משימור ותוכנית שמוסיפה מלונאות הם נושאים שחשובים לוועדה. במקרים שבהם אין לנו חוות דעת של בעל עניין בקרקע, אנו מצטרפים כמגישים בתוכנית, הוועדה המקומית עושה זאת מכח הסמכות שלה על פי החוק. כדי להגיש תוכנית צריך לעמוד בשני תנאים, אחד חוות דעת של מהנדס הוועדה וייעוץ משפטי לכך שהתוכנית בסמכות הוועדה והשני לנושא בעל עניין בקרקע. הוא צריך להראות את הזיקה שלו לקרקע. במקרה הזה, המגרש מאוד מורכב מבחינת בעלות, לא רשום כבית משותף, הסכמים על גבי הסכמים. לכן הוועדה המקומית נכנסה כמגישה בתוכנית וכך ייתר את הצורך שלנו להוציא חוות דעת לעניין בעל עניין בקרקע.

שרון טרייגר: מקריאה מענה להתנגדות מתוך הדרפט.

עו"ד אורי ימין: בדקתי את עצמי יש פס"ד של בימ"ש העליון, שאומר שאם רשות מקומית רוצה לחתום על תכנית לפי סעיף 61א' צריכה לקבל את אישור רשות המועצה המקומית. לגבי הזכויות הקנייניות, לא הצליחו להוכיח לכם מי בעלי העניין כל שכן איך ייבנו. כדי להוציא שטר חכירה מהטאבו אם אתה חוכר הטאבו נותן לך אותו. מדובר בבית משותף אחד. לגבי קו הבניין הוא נמדד מהקיר, צריך למדוד אותו מהמרפסת. צריך להיכתב סטייה ניכרת.

עו"ד גדי זילברברג: אני לא מכיר בבניין חלוקה לאגפים. אני הזמנתי את כל שטרי החכירה, אם יש טענה שממנה שעולה שלמבקשים אין זיקה למקרקעין, אכן מדובר בבניין מורכב. יום שרוצה לבנות בבניין כזה, זה לא באמצעות הוועדה המקומית שתגיש תכנית, על הוועדה לראות חוות דעת מוצקה ושבדקו שטרי החכירה מצא לנכון ששטרי החכירה אכן תואמים את הזכויות המבוקשות והשטחים המוגדרים. אתם מבקשים לנייד זכויות לבניין שהבעלויות בו לא הוכחו. לעניין קווי הבניין, אנו כולנו מתחם אחד, מגרשים גובלים. לא קיבלתי מענה לעניין תסקיר סביבה.

שרון טרייגר: הבקשה שלהם להצטרף לתוכנית כאשר התוכנית מדברת על תוספת מלונאות אנו לא רואים צורך תכנוני מרחבי להוסיף אותם לתוכנית.

ליאור שפירא: להפך, הוא מבקש להצטרף כמגורים

שרון טרייגר: הוא מבקש להצטרף לקו הכחול רק כדי שנחליף לו את השימוש למגורים. זה סותר את עיקרי התוכנית והתועלות שלה.

מיטל להבי: מה זה מפריע אם נכניס אותו לתוכנית או לא?

שרון טרייגר: זה לא בתוך התוכנית

מיטל להבי: הוא לא יכול להשאיר חתיכה מחוץ לתוכנית? הוא נמצא בתוך 898 משנת 1976?

אודי כרמלי: מדובר בתוכנית לניוד שטחים. לא כל תוכנית אמורה לתקן כל דבר אחר, זו לא מטרת התוכנית. ביקשו ממנו בעבר להצטרף לתוכנית וזה לא נעשה.

יעקב קוטלר: נציג החברה הבעלים של בנין בן יהודה 127: לפני כ-35 הוכנס לתב"ע כי הוועדה המחוזית ביקשה מהוועדה המקומית ובתנאי שלא ייפגע, אבל נפגענו מיד, היות ועשו 300 אחוז בניה למלונאות ולנו כתבו 182 אחוז. לאחר מכן נעשתה תב"ע חדשה בוועד המקומית ובה נתנו 400 אחוז מלונאות ולנו השאירו 182 אחוז במקום לכתוב משפט אחד שמוציאים אותו בתב"ע 898א' לא עשו זאת ונשאר אותו דבר

ליאור שפירא: כל הבניין בבעלותם?

יעקב קוטלר: כן. אנו מבקשים לעשות תמ"א 38 מגורים, כיו יש בניין 14 דירות. שנוכל לחזק אותו להוסיף 2.5 קומות.

עו"ד אפרת לרנר: חלקה 30 נגרעה בעבר בשנות ה-90 ונמצאת מחוץ לקו הכחול. אנו לא הפתרון שלהם במסגרת התוכנית הזו. לעניין הבעלויות והרישום בתחילה כשהתוכנית התחילה להתגלגל לקראת הגשה לוועדה המקומית הבעלויות לא היו רשומים בצורה מסודרת. מאז, הבעלויות נרשמו מופיע בצורה

מסודרת בנסח הטאבו הקיים, אומנם לנו לא רשומים כבית משותף. האגפים מתנהגים בנפרד, הניהול בנפרד זה מופיע גם בהסכם השיתוף של אגף A בדומה לבית משותף מורכב. לגבי תסקיר השפעה על הסביבה זה לא רלוונטי כלל, יש כבר מלון באגף הזה. גם ישרוטל בנו על אותה חלקה כך שזה אפשרי.
מיטל להבי: מה זה אגף A?

דיון פנימי:

ליאור שפירא: אבקש הסבר על עניין הבעלויות?
הראלה אברהם אוזן: בעקבות תיקון 101 לחוק מ-2014 תנאי להגיש תוכנית ע"י בעל קרקע פרטי, לא הוועדה המקומית, זה להראות שהוא בעל עניין בקרקע, בא החוק והסדיר זאת ויש תקנות. התוכנית מקודמת כבר 10 שנים, הנושא של בעלויות היה אחד הנושאים הראשונים שנבדקו. המצב הקנייני היה מאוד מורכב וסבוך.
זה בית שיכול להירשם כבית משותף, מדובר בתוספת בניה, לפי התקנות ההסכמות הנדרשות הם 60 אחוז או 30 אחוז, תלוי במצב. הוועדה דנה בעבר בדיזינגוף 50 תוכנית לניוד זכויות משימור וגם שם הוועדה המקומית נכנסה כמגישת התוכנית גם לוועדת ערר הסברנו והם קיבלו זאת. בתוכנית הזו מדובר בשימור ומלונאות נושאים שחשובים לוועדה.
עו"ד ימיני ציין שצריך הסכמה של המועצה, אנו לא בעלים של הקרקע, לא מדובר בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, זה לא האירוע, אנו מוסד תכנון ויש לנו סמכות להגיש תוכנית. אין לנו בעיה של סמכות. בסופו של דבר מאושרת תוכנית, יש פה זכויות מנויידות משימור, הם לא ישימו את כספם על קרן הצבי, הם יצטרכו להגיש בקשה להיתר, לעמוד בהוראות הדין להוציא היתר. המחוקק עשה אבחנה בין הליך תכנוני לרישוי.
ההסכמות הנדרשות בדין שונות בין הליך תכנוני להליך רישוי. הוועדה המקומית נכנסה פה כמגישת התכנית אולם הסוגיה הקניינית פה היא לא האירוע אלא התכנון.
ליאור שפירא: זה לא נכון, כי אז הם טוענים שלא נוכל לבצע זאת.
הראלה אברהם אוזן: אבל לא אנחנו אמורים לבצע זאת.
ליאור שפירא: אנו לא עוסקים באקדמיה
הראלה אברהם אוזן: אנשי המקצוע יסבירו את חשיבות התוכנית ולמה לתת לתוכנית הזו הזדמנות
ליאור שפירא: גם בניית בית מקדש כי יש לזה חשיבות אבל אין אף אחד שיוציא את זה לפועל
הראלה אברהם אוזן: האמירה "אין אף אחד" היא אמירה קיצונית
ליאור שפירא: אני לא מתכוון שאין להם זכויות, ממש לא קבעתי זאת ואין לי את היכולת לקבוע זאת, אני שואל האם לא נכון לברר את הדבר הזה כי יכול להיות שאנו עוסקים בדיון אקדמי? אם אין מישהו שאוחז בזכויות כי גם אם אנו נגיש זאת אין מי שיבצע
הראלה אברהם אוזן: המחוקק עשה אבחנה בין הליך לתכנון לרישוי בנושא הסכמות. יש כאן יזם שמשקיע כסף בתוכנית, זו לא תוכנית רגילה שרק מעצימה זכויות.
(ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות)
הראלה אברהם אוזן: מקריאה הצעת החלטה:
נוכח הטענות שהועלו בהתנגדויות לעניין חוסר יכולת של מימוש התוכנית בהיבטים הקנייניים על יזם התוכנית להמציא לוועדה חוות דעת המראה שיש לו תימוכין קנייניים לעניין הוצאת היתר בנייה לבניה המבוקשת בתוכנית. זאת תוך 15 יום ממועד ההחלטה.
הוועדה תשוב ותדון לאחר התייחסות היזם
ליאור שפירא: ההחלטה התקבלה פה אחד

בישיבתה מספר 0007-24'ב' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נוכח הטענות שהועלו בהתנגדויות לעניין חוסר יכולת של מימוש התוכנית בהיבטים הקנייניים על יזם התוכנית להמציא לוועדה חוות דעת המראה שיש לו תימוכין קנייניים לעניין הוצאת היתר בנייה לבניה המבוקשת בתוכנית. חוות הדעת תומצא תוך 15 יום ממועד ההחלטה.
הוועדה תשוב ותדון בהתנגדויות לאחר קבלת חוות הדעת.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון

בקשה להארכה:

בתאריך 4.6.24 הוגשה בקשה מטעם יזם התכנית באמצעות עו"ד ענת בירן לבקשה להארכת מועד להגשת חוות דעת בעניין התימוכין הקנייניים כמפורט בהחלטת ועדה 22.5.24 ב-14 יום, עד לתאריך 20.6.24.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-24'ב' מיום 05/06/2024 תיאור הדיון:

הראלה אברהם אוזן: לפני כשבועיים נשמעו התנגדויות לתוכנית של העברת זכויות מבן יהודה לרח' הירקון, נטענו טענות קנייניות, והוועדה החליטה לפי שהיא מתכנסת ומקבלת החלטה בהתנגדויות, שהיזם יגיש לה תוך 15 יום חוות דעת לעניין התימוכין קנייניים. קבלנו פניה מהיזם לקבל אורכה להגשת חוות הדעת עד ל- 20.6.24. מבוקש מהוועדה לתת את הארכה המבוקשת ולקבוע שחוו"ד שיעביר היזם תועבר למתנגדים ותינתן להם הזכות להגיב תוך 14 יום על חוות הדעת ולאחר מכן הוועדה תתכנס לדיון פנימי בהתנגדויות.
אלחנן זבולון: אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0008-24' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה מחליטה להאריך את המועד להגשת חוות דעת מטעם היזם בעניין התימוכין הקנייניים עד לתאריך 20.6.24.

חוו"ד היזם תועבר למתנגדים אשר יהיו רשאים להגיש לגביה התייחסות בכתב בתוך 14 יום מקבלתה. לאחר קבלת כל ההתייחסויות הוועדה תתכנס לדיון פנימי בהתנגדויות.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי

חוו"ד מטעם השירות המשפטי:

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מימים 22.5.24 ו- 5.6.24, התבקש יזם התכנית להמציא לועדה המקומית חוו"ד המראה שיש לו תימוכין קנייניים להוצאת היתר בניה לבניה המבוקשת בתכנית. תימוכין אלו התבקשו לצורך הפעלת שיקול דעתה של הוועדה המקומית בשאלת הצטרפותה לתכנית כמגישה ובהמשך לנטען בדיון בהתנגדויות.

רקע לשיקול הדעת:

יפורט כי הוועדה המקומית עושה שימוש בסמכות המסורה לה בסעיף 61א(ב) לחוק התכנון הבניה להגיש תכניות או להצטרף כמגישה, בהתאם לצורך ולהצדקה התכנונית ולפי מכלול שיקולים שנדרשים לאיזון, בעת הפעלת שיקול דעתה בכל תכנית לגופה. בתכנית שבענייננו, הצורך להפעיל שיקול דעת זה עולה בשל קושי קיים בהגשת התכנית על ידי בעל עניין בקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף) תשע"ו-2016 (להלן: "תקנות התו"ב"). במסגרת השיקולים ניתן לבחון היתכנות קניינית לשלב הוצאת ההיתר, אולם הוועדה המקומית רשאית להצטרף כמגישה גם אם לא ברור בשלב זה כיצד תתממש התכנית בפועל, זאת הואיל וממילא המצב הקנייני בנכס הוא דינמי ויכול להשתנות לעת הוצאת ההיתר.

כמו כן, סוגיית ההיתכנות הקניינית לעת שלב הוצאת ההיתר שייתכנו בה קשיים, היא סוגייה קיימת וממשית בכל תכנית בין אם בסמכות מקומית או מחוזית או כזו המוגשת על ידי בעל עניין בקרקע. כשברור מחלוקת קניינית תהיה בפני הערכאות המתאימות ועל פי הלכת הלן אייזן (בג"ץ 1578/90).

במכלול השיקולים - חשיבות התכנית מבחינה תכנונית ועירונית היא במימוש התמריצים בתכנית השימור 2650 על ידי ניווד זכויות משני מבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגרש המקבל, ובכך היא באה להבטיח מקור מימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור, ומכאן שיש בה לעודד שימור וגם לאפשר התחדשות עירונית. כמו כן התכנית מרחיבה ומחילה את שימוש המלונאות על כלל קומות הבסיס של הבניין ובכך תומכת בהוספת חדרי מלון ואירוח בעיר ובמיקום שיש בו דרישה לתוספת מלונאות. מדובר בשלושה שיקולים שיש בהם תועלת ציבורית בעלת חשיבות לעיר ושיקבלו תמיכה לחשיבות זו במסמך חזון העיר ובתכנית המתאר לעיר תא/5000. מטעמים אלו התכנית הוגשה על ידי הוועדה המקומית.

ההיתכנות הקניינית:

ביום 20.6.24 הומצאה חוות הדעת מטעם ב"כ היזם לתימוכין קנייניים (להלן: חוות הדעת), לפיה 4 חברות בעלות זכות חכירה במקרקעין לפי נסח טאבו שצורף, מבקשות לפעול לאישור התכנית על ידי בא כוחן שמשמש כנציגן. חוו"ד זו הומצאה למתנגדים להתייחסות בתוך 14 יום, ושניים מהם הגישו התייחסותם. השירות המשפטי ביקש מב"כ החברות להמציא מסמכים נוספים ובהתאם הוגש תצהיר משלים מטעמו, כי החברות שהוא משמש כנציגן לקידום התכנית תא/4482, הינן בעלות זכויות קנייניות בכ- 84% מהשטחים במבנה שאליו התכנית מבקשת לנייד זכויות משני מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ותוספת זכויות מכח תמ"א 38, מבנה זה הינו האגף הדרומי של קומות הבסיס. כתמיכה לתצהיר צורפו 4 יפויי כח מטעם החברות.

התצהיר ויפויי הכח הועברו להתייחסות נוספת מטעם המתנגדים.

התייחסות להתנגדויות:

התנגדות ראשונה – הוגשה מטעם ישרוטל ניהול מלונות בע"מ וקרניבל בע"מ ע"י ב"כ אורי ימין ממשדד יהודה רווה ושות'. התנגדות זו מתנגדת להגדרת הבניין כ"בית משותף מורכב" לצורך בחינת חוות דעת בעל עניין לפי תקנות התו"ב. כשלפי תקנות אלו הם טוענים לפגיעה ושבגינה נדרשת הסכמת כלל בעלי הזכויות להגשת התכנית. כמו כן הם מתנגדים לאפשרות לפעול בעת הוצאת ההיתר לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח-2008. לא התקבלה מטעם התייחסות נוספת למסמכים הנוספים.

מענה:

הגדרת הבית כ"בית משותף מורכב" נבחנת לפי חוק המקרקעין ולא לפי תקנות התו"ב, כשלעת הגשת הבקשה להיתר במידה ואין תקנון לבית המשותף, הגדרה זו תיבחן אצל המפקחת על רישום המקרקעין, כמו גם התמריצים מכח חוק חיזוק בתים משותפים. לעניין פגיעה לפי אותן תקנות, היא נטענת באופן כללי ומבחינה תכנונית מדובר בפגיעה סבירה של תכנית להתחדשות עירונית כשבניין סמוך או אגף מחליטים להתחדש.

סיכום להתייחסות זו - בהתייחסות הקצרה של המתנגדים אין מסמך שבא לסתור את הצהרת נציג החברות.

התנגדות זו מוגשת מטעם בעלות זכויות במקרקעין במגדל המלון, כשאין להן טענות לזכויות במבנה/אגף נשוא התכנית.

התנגדות שנייה – הוגשה ע"י ב"כ גדי זילברברג ממשדד זילברברג-רייסנר ושות'. במסגרת ההתנגדות לחוות הדעת לא מצויין מטעם מי מוגשת ההתנגדות, אך במסגרת ההתנגדות הראשונה לתכנית עו"ד זילברברג טוען כי מדובר בהתנגדות מטעם "בעלי הדירות במגדל המגורים הירקון 78" אך להתנגדותו מצורף יפויי כח אחד בלבד של בעל יחידה בבניין הידוע כמגדל ישרוטל ברחוב הירקון 78. כך שגם כאן אין התנגדות של בעלי זכויות מהמבנה/האגף בו מתבקשת הבניה לפי התכנית. בהתנגדות נטען נגד היותו של המבנה בנוי עם אגפים. נטען לכך שלפי מסמכי התכנית ניווד הזכויות הן לכל הבניין. כמו כן מתנגד לזכויות על פי החוזה שצורף לחוות הדעת. המתנגד טוען נגד סך השטחים המבונים שלגביהם נטען בחוות הדעת שהם בבעלות 4 החברות וכי שטחים אלו לטענתו אינם נלמדים משטרי המכר שפורטו ולפיכך לא הונחה תשתית ראייתית לזכויות. המתנגד הגיש התייחסות נוספת למסמכים הנוספים בה הוא חוזר על טענות אלו וטוען שאלו לא גובו בתשריט.

מענה:

לעניין אופי המבנה כבית משותף עם אגפים / מורכב מדובר בסוגיה שצריכה להתברר מול הערכאות המתאימות, כאמור במענה להתנגדות הראשונה. ממסמכי התכנית עולה כי ניווד הזכויות ותוספת הזכויות מכח תמ"א 38 הן לאגף הדרומי של קומות הבסיס כפי שמוצג בנספח הבינוי, אגף זה קיבל כינוי בתכנית שבעניינו כאגף A, כך שהטענה איננה נכונה. לעניין החוזה שצורף לחוות הדעת, הועדה המקומית איננה בוחנת חוזים ואת הזכויות והחובות שעולים מתוכם, גם סוגיה זו צריכה להתברר בפני הערכאות המתאימות. לנושא השטחים ושטרי המכר הוגש תצהיר מטעם נציג 4 החברות, שכולן בעלות זכות לחכירה ארוכת טווח לפי נסח הטאבו, בו מוצהר לבעלות ב- 84% מהשטחים במבנה / האגף נשוא התכנית. לעניין היעדר תשריט לגיבוי המסמכים הנוספים שהם תצהיר ויפויי כח, מדובר בעובדות שנתמכו בתצהיר ב"כ 4 החברות על פי דין.

סיכום להתייחסות זו – גם כאן מדובר בהתייחסות קצרה שיש בה רק להתנגד לחוות הדעת מבלי להוסיף מסמך שבא לסתור את הצהרת נציג החברות.

התנגדות זו על אף הצגתה בשם מספר בעלי זכויות, הוגש לה תצהיר מטעם בעל זכויות יחיד ביחידה אחת במגדל המלון ואין להם טענות לזכויות במבנה/אגף נשוא התכנית.

לסיכום - לעמדת השירות המשפטי לצורך הבחינה המקדמית בשלב התכנית, באופן שלא מחייב לעניין הבקשה להיתר לכשתוגש ולצורך גיבוש תשתית עובדתית עבור הועדה בעניין ההחלטה אם להצטרף כמגישת התכנית, ניתן לאשר כי קיימת היתכנות קניינית.

בישיבתה מספר 0014-24' מיום 31/07/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאור המפורט בחוות הדעת המשפטית וחוו"ד הצוות, הועדה סבורה כי מדובר בתכנית בעלת חשיבות תכנונית ועירונית, המממשת תמריצים מתכנית השימור 2650ב ומוסיפה חדרי מלון לעיר ולכן הועדה מחליטה לדחות את כל ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דיסטניק

התוכן	מס' החלטה
507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12	31/07/2024
דיון בבקשות להארכת תקופת ההפקדה	2 - - '24-0014

כ-237 בעלויות במושע, הרכב הבעלויות: עיריית תל אביב-יפו, פרטיים.

מצב השטח בפועל:

שכונת שפירא הוקמה בשנות השלושים על חלקות בבעלות משותפת (מושעה) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר עד לאישור תכנית תא\590 בשנת 1968 אשר עסקה בעיקר בתכנון השכונה, הגדרת זכויות בניה ויעודי הקרקע, ללא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מרחב התכנון מבונה ברובו בבניה ותיקה צמודת-קרקע, עד שתי קומות, מבנים בודדים בנויים לגובה 3 - 4 קומות (בתים משותפים). הרקמה הבנויה במרחב הנדון כוללת מבני מגורים, בתי עסק ומבני מלאכה בני קומה אחת. בתחום התכנית לא קיימים מבנים בשימוש ציבורי. בשטח התכנית מספר מגרשים פנויים, מרביתם מגודרים.

התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק ולא בהתאם לתכנית המתאר תא\5000.

הפקדת התכנית:

בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 26.07.23 התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ישראל היום ומקומו ת"א בתאריך 31.5.24 ובעיתון the marker 30.5.24, שלטים הוצבו בתאריך 28.5.24 והודעות על גבי לוחות מודעות נתלו בתאריך 29.5.24.

במהלך תקופת פרסום ההפקדה הוגשה לוועדה המקומית פניה של משרד פירון להארכת תקופת ההפקדה ב- 45 ימים נוספים, שכן נדרש להם פרק זמן נוסף להתייעץ עם בעלי מקצוע טרם גיבוש החלטה אם להתנגד לתכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

תכנית תא/מק/4673 הינה תכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לצורך הסדרת מגרשים ורה פרצלציה בשכונה, התכנית מקודמת על ידי הועדה המקומית. לאור כך שמדובר בהסדרת מגרשים וזכויות קנייניות ולאור הצורך בבחינת טבלאות האיחוד והחלוקה ומורכבותה של תכנית זו אנו ממליצים להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות לתכנית תא/מק/4673 באופן גורף ב- 30 ימים נוספים.

בישיבתה מספר 0014-24' ב' מיום 31/07/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאור כך שמדובר בתכנית להסדרת מגרשים וזכויות קנייניות, הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה ומורכבותה של התכנית הועדה מאשרת להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות לתכנית תא/מק/4673 באופן גורף ב- 30 ימים נוספים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דיסטניק