

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

**פרוטוקול מספר 20-0002
י"ז שבט תש"פ 12/02/2020 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד אופירה יוחנן וולק אלקבץ רועי אריאלי חן זבולון אלחנן לדיאנסקי ראובן עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ וסגנית ראש העירייה חבר מועצה סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג'	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	שפירא ליאור להבי מיטל ברנד פרנק ציפי הראל אסף	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד אלי יהל עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

**פרוטוקול 20-0002 מיום 12.2.2020 אושר בישיבה 20-0003
מיום 25.2.2020**

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

**פרוטוקול מספר 20-0002
י"ז שבט תש"פ 12/02/2020 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 19-0022 ב מיום 01/01/2020
			אישור פרוטוקול 20-0001 ב מיום 15/01/2020
1.	1	507-0559450	נחלת בנימין 13 דיון בהתנגדויות (4) - תיקון טעות בחו"ד ובהחלטה
2.	24	507-0704874	השוק היווני דיווח על החלטת הועדה המחוזית מתאריך 30.12.19 להפקיד את תכנית "השוק היווני"
3.	31		הארכת מועד לדיון בתביעות פיצויים עקב אישור תכנית צ' דיון בפיצויים
4.	34		3616 א - יהואש 11 דיון בפיצויים
5.	45	507-0293894	לבנה מערב - התחדשות עירונית דיון בהתנגדויות
6.	74	507-0668632	שוקן 9 שינוי לתכנית 446 דיון בהפקדה
7.	82	507-0366765	העברת זכויות מבן ציון 25 למנחם בגין 158 ואיינשטיין 10 דיון בהפקדה (3)
8.	92		הרחבת רחוב איסרליש דיון באחר (3)
9.	97		הפקעת השטחים הציבורים בתבע 2725 דיון בהפקעה - דיון רגיל
10.	103		תקנון חניה 2016 בתחום העיר דיון באישור מדיניות (4)

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
12/02/2020	4694/תא-507-0559450 - נחלת בנימין 13
1 - - 20-0002	דיון בהתנגדויות (4) - תיקון טעות בחו"ד ובהחלטה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

כתובת: נחלת בנימין 13

מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק	71	-

שטח התכנית: 0.683 דונם

מתכנן: יניב פרדו אדריכלים בע"מ
יזם: ברגו נכסים ובנין מקבוצת ברגו הון השקעות בע"מ.
בעלות: פרטית: אסף גורן

מצב השטח בפועל:
 בניין מגורים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור של תל אביב.

מדיניות קיימת:
 קידום התחדשות עירונית ע"י שימור ושיפוץ מבנים לשימור, עידוד מלונאות ברחבי העיר, והחזרת השימוש המסחרי למבנה.

מצב תכנוני קיים:
 תב"ע תקפה (שם ומספר): 2650
 ב', תא/5000, "44" על שינויה, "ג" – חדרי יציאה לגג, "ע" – מרתפים

יעוד קיים: אזור מסחרי, בניין לשימור במגבלות מחמירות בתוך אזור ההכרזה.

שטח התכנון: 683 מ"ר.

זכויות בניה:
 סה"כ זכויות הבנייה המותרות למימוש בתכנית זו הינם: 1916.95 מ"ר עיקרי על קרקעי לפי הפירוט הבא: שטח הבנין הקיים – 880.10 מ"ר + תחשיב זכויות בנייה הניתנות לניוד מתאריך 5.9.17 לפי תכנית 2650 ב'.

ע"פ תחשיב הזכויות הניתנות להעברה סך כל הזכויות להעברה במ"ר הינן:

	538.52	יתרת שטחים:
		תמריץ עלויות שיפוץ:
	80.16	כללי:
	0.0	זירוז הליכי תכנון:
	2.32	תמריץ להכנת תיק תיעוד:
	129.70	תמריץ להכנת תכנית מפורטת:
	30.16	תמריץ למרתפים שאינם ניתנים למימוש:
	4.20	תמריץ לעניין מרפסות פתוחות:
	117.76	שמירה על שווי הזכויות להעברה: *נמצאתם עומדים בקריטריונים בהתאם למסמכים שהוגשו על ידכם. (תוספת של 15%)
	919.09	סה"כ במ"ר:
	117.76	הגדלת תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה בגין השנה ה- 8,9 ו-10 בכפוף לקבלת אישור הוועדה המקומית (תוספת של 15):

בעלי המבנה לשימור מבקשים מהוועדה לקבל את תמריץ תכנית השימור בגין שמירה על שווי קרקע בגין השנה ה-8 ועד ה-10. בעל הנכס ינמק את בקשתו בפני חברי הוועדה בעת הדיון.

מצב תכנוני מוצע:

רקע היסטורי של המבנה: בית שמואל לוי הינו הוקם בשנת 1925 בשכונת נחלת בנימין. המבנה תוכנן במקורו לשלב מגורים ומסחר ובו פסאז' מסחרי המאפשר מעבר מנחלת בנימין, דרך החנויות, אל רחוב אלנבי. לאורך השנים הפסאז' נסגר וכיום החזית הפונה לרח' הינה אחידה ללא אפשרות למעבר. חשיבותו של מבנה זה נובעת ממיקומו בתוך מרקם רחוב נחלת בנימין שבשנת 1985 הפך בקטע זה למדרחוב ובשל תכנונו האקלקטי המיוחד ושילוב אלמנטים אופייניים לתקופת הקמתו, כגון: אריחי קרמיקה בצלאל, מעקות ברזל, חלונות ותריסי עץ וכיו"ב.

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור שברחוב נחלת בנימין 13 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. עידוד המלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר ת"א-יפו על ידי קביעת ייעוד מלונאות במגרש ברחוב נחלת בנימין 13.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת אגף אחורי, קומה מלאה וקומה בנסיגה, באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'.

עיקרי הוראת התכנית:

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב נחלת בנימין 13 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספות בניה במבנה לשימור באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב' ובכלל זה:
 - 2.1 שינוי ייעוד הקרקע למלונאות עירוניות רמה C ע"פ תקני משרד התיירות.
 - 2.2 תוספת אגף אחורי+ קומה אחת בתכנית המבנה הקיים+ קומה בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה.
 - 2.3 קביעת שימוש ראשי למלונאות עם שטחי מסחר.
 - 2.4 קביעת קווי בנין על קרקעיים ע"פ קונטור הבניין הקיים ותוספת בניה בתוך קווי בנין.
 - 2.5 הריסת כל תוספות הבניה שאינן מקוריות.
 - 2.7 שינוי הוראות תכנית ימ' ע"י ביטול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה.
 - 2.8 התרת בניית חצר מונמכת לצורך אוורור הקומה שמתחת למפלס קומת הכניסה למבנה, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

- 2.9 פטור מתקן חניה ע"פ תכנית השימור.
 3. המרווח הקדמי במגרש, בין קו מגרש לקו בנין, יפותח כתחום פנוי ולא מבונה בחזית המגרש אשר לא תותר בו בניה של כל אלמנט כלשהוא לרבות גדר ומעקה. תחום זה יצטרף לשטח המדרכה הקיימת, בזיקת הנאה למעבר ציבור.
 4. הקמת בריכה בקומת הגג העליון.
 5. תוספת שטחי שירות למלונאות ומסחר בקומת מרתף שנייה.
 6. תוספת 6% משטח המגרש בגין הקלה.

פירוט הוראות התכנית:

ייעוד:

מלונאות (אחסון מלונאי) + מסחר בקומת הקרקע

גובה ושימושים:

קומות על קרקעיות- מלונאות+ מסחר:

קומת קרקע- מלונאות ומסחר

קומות א עד ד- מלונאות

גג עליון- בריכת שחייה ומרפסת גג

קומה מתחת למפלס הכניסה- יותרו שימושים עיקריים למסחר ולמלונאות

קומת מרתף שנייה- שטחי שירות למלונאות ולמסחר.

תכסית:

תכסית המבנה נותרת כקיים ותותר תוספת של אגף אחורי, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

תותר עליה לגג העליון עבור מרפסת גג ובריכת שחייה המקרה את החצר הפנימית.

מס' חדרי מלון:

יוקמו כ-60 חדרי מלון במבנה.

שטח יחידה מלונאית יהיה ע"פ תקן מלון סוויטות עירוני מסוג C כהגדרתן בתקנים לתכנון וסיווג מתקני

אכסון תיירותי של משרד התיירות ומנהל הפיתוח.

קווי בנין

קווי הבניין העל קרקעיים הקדמי והצדיים יהיו בהתאם לבניין הקיים- עפ"י הבניין לשימור.

קו הבניין האחורי לתוספת האגף העורפי יהיה 3.0 מ'

קווי הבניין הצדיים לתוספת האגף העורפי יהיו 2.7 מ'

קווי הבניין התת קרקעיים יהיו זהים לקווי הבניין העל קרקעיים.

בינוי ו/או פיתוח

קומת הקרקע- במטרה ליצור זיקת הנאה למעבר רגלי- החצר הפנימית הקיימת תשמש כמעבר ציבורי אל

האגף האחורי דרך אטריום בגובה של 4 קומות. פיתוח השטח של מעבר זה ייצור רצף עם המדרכה של

הרחוב ולא יותרו אמצעי תיחום בשטח זה.

האטריום יהיה מקורה ע"י בריכת השחייה שבגג העליון.

חניה

מתן פטור מתקן חנייה ע"פ תכנית השימור 2650 ב'.

שימור

שימור הבניין הקיים יעשה בהתייחס לתיק התייעוד למבנה ובהתאם להוראות תכנית השימור ומחלקת

השימור בעיריית תל אביב.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
רח"ק	1.29	2.96
זכויות בניה	129%	296%
מ"ר	880 מ"ר	1916.95 מ"ר על קרקעי
גובה	קרקע+2 קומות+חדרי יציאה לגג	קרקע+3 קומות+ קומת גג בנסיגה
תכסית	60% (תכסית קיימת)	70%

התאמה לתכנית תא 5000:

טבלת עזר לבדיקת תוכניות אל מול תוכנית המתאר

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000		מסמך לבדיקה
+	מלונאות ומסחר	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד
			סימונים נוספים בתחום התוכנית:	
+	2.96		רח"ק בסיסי:	הוראות התוכנית, פרק 5
		3.5	רח"ק מקסימאלי:	
		מרקם בנוי לשימור	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	נספח עיצוב עירוני
+	4 + גג חלקית	עד 8	מספר קומות מקסימאלי:	
		502	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
+		הרח"ק המרבי יותר בכפוף למגבלת הגובה בנספח העיצוב העירוני ובהוראות מרקם בנוי לשימור להלן.	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התוכנית, פרק 5
+		שביל אופנים בצדו השני של רחוב נחלת בנימין	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	תשריט תחבורה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4694 507-0559450	שם התכנית נחלת בנימין 13	מגיש התכנית ברגו חון השקעות בע"מ	עורך התכנית יניב פדרו אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולשררה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מתוזמת 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			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תנאי כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
א. התוכנית מביטחה את שימורו של מבנה כרחוב נחלת בנימין 13 שהינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור והובעת תנאים הוראות בינוי ועיצוב להקמת תוספת בניה על חלקו האחורי של הבניין באמצעות מימוש של יתרת הזכויות ולא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתוכנית השימור 2650 ב' בחלקה. ב. התוכנית מעודדת מלונאות ליקבעת ועוד מלונאי במבנה ובכך הגדלת מצאי המלונאות בעיר.	62 א. (ג) חוק התו"ב והשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016))	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן.			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת תהליך תוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	תשד"ט יעודי קרקע: אזור מערב לתעסוקה ומגורים נספח עיצוב עירוני: מרקם בוני לשימור עד 8 קומות. נספח אזווי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502	<ul style="list-style-type: none"> יחולו תוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. בתחום הכרות העיר הלכנה כאתר מורשת עלמית יכיל מסמך המזיינות עקרונות ותכנון נוספים, 	+

<p>נספח ה' ונספח ד' לתכנית תא/2650ב.</p>	<p>הנדרישים על מנת לשמר את ערכי האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה.</p> <ul style="list-style-type: none"> בתחום הכרות העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר. 		
<p>ל.ר ראו טא הפניה לשעיף 4.3.2 (א) - התכנית איננה מוסיפה זכויות על קרקעות אלא מתירה מימוש של זכויות בניה לא מנוצלות במגרש ושחיי בניה תקפים הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' לתכנית תא/2650ב.</p>	<p>ל.ר</p>	<p>תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנוי לשימור</p>
<p>+</p> <p>קביעת יעוד מלונאות ושימוש ראשי מלונאות עם מסחר</p>	<p>על פי סעיף 3.4.1.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p>	<p>על פי סעיף 3.4.1(א)1: - מקבץ שימושים ראשי: מסחר 1. - בקומות הקרקע יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד תזית מסחרית. על פי סעיף 3.1.1(ו)1- סעיף 1.6: - בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים כללי, בין היתר, של מלונאות כשימוש בלעדי או מעורב.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>ל.ר</p>	<p>ל.ר</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות וכלוים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלוים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

<p>ל.ר</p> <p>התכנית איננה מוסיפה זכויות על קרקעות אלא מתירה מימוש של זכויות בניה לא מנוצלות במגרש ושטחי בניה תקפים הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' לתכנית תא/2650ב.</p> <p>סה"כ היקף שטחי הבניה התקפים במגרש עומדים על רח"ק 2.9</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>ל.ר</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4</p>
<p>+</p> <p>שטחי הבניה מתחת לקרקע יהיו בהתאם לתוכנית השימור 2650ב בשימוש עיקרי למלונאות ומסחר. ובתוספת של זכויות בניה בהיקף של קומה אחת (קומה 2-) בשימוש לשטחים נילווים למלונאות ומסחר.</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי בניה בתת הקרקע יחיו בהתאם לתוכנית התקפות או עד 50% משטחי הבניה שמועל הקרקע, לפי הגובה מביניהם.</p> <p>סעיף 2.5.3 (ב) מאפשר להחיל הוראות תכנית נושאת קודמת בתוכנית המפורטת החדישה.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מוצעת בניה בחתך של עד 4 קומות + קומת גג בנטיגה.</p>	<p>על מי נספח העיצוב העירוני: מיקום בנוי לשימור עד 8 קומות</p> <p>לפי טבלה 5 אזור תכנון 502, מיקום בנוי לשימור עד 8 קומות:</p> <p>בתחום הכרות העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 7 קומות במגרשים הגדולים 500 מ"ר</p>	<p>תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>נספח עיצוב עירוני: מיקום בנוי לשימור עד 8 קומות</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502</p> <p>שטח המגרש: 683 מ"ר</p>	<p>קביעת גובה הבניה</p>
<p>+</p> <p>קביעת קווי בניין על קרקעים ע"פ קונטור הבניין הקיים ותוספת בניה בתוך קווי בניין ע"פ סעי' 62 (א) 4.א.</p>	<p>4.2.3 - בנייה בין קווי בניין לקו מגרש.</p> <p>4.2.4 - הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים מוגרים.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>ל.ר</p> <p>התכנית איננה מוסיפה זכויות על קרקעות אלא מתירה מימוש של זכויות בניה לא מנוצלות במגרש</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית).</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

<p>ושטחי בניה תקפים הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' לתכנית תא/2650ב.</p>				<p>הוראות כלליות לתכנית</p>
<p>ל.ר</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>	
<p>ל.ר</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>	
<p>+</p> <p>מבוקש מתן פטור מתקן חניה עיפ' תוכנית השימור 2650 ב' סעי' 11.2.1: הוועדה רשאית לפטור מבנים לשימור חלקי או מלא מההקטת מקומות חניה בתחום המגרש</p>	<p>תחולת הוראות סעיף 3.8.7</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרחבי תחבורה – 3.8 תקן חנייה (3.8.7)</p>	
<p>+</p> <p>התוכנית נידונה בוועדת שימור בתאריך 7.5.18 ואושר התכנון המבוקש.</p> <p>התוכנית כוללת קביעת הוראות ותנאים לבניה בנייה אחורי במבנה ובנייה של קומה + קומה בנסיגה במבנה ברחוב נחלת בנימין 13 וקובעת הוראות לתבטוחת ביצוע השימור המבנה בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650 ב'.</p> <p>התכנית איננה מוסיפה זכויות על קרקעות אלא מתירה מימוש של זכויות בניה לא מנוצלות במגרש ושטחי בניה תקפים הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' לתכנית תא/2650ב.</p>	<p>לפי סעיף 4.3.1(א), ועדת השימור תחליט על הפקדתה של תוכנית שבתחומה מצוי מרקם בנוי לשימור או אתר לשימור הכלול ברשימת השימור העירונית או מבנים שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור העירונית.</p> <p>לפי סעיף 4.3.2(א), מהנדס העיר וכן ועדת השימור העירונית במסגרת חוות דעתו ידרשו, הכנת מסמך מדיניות אלא אם התוכנית מוסיפה זכויות בחיקוק בניה שאינו עולה על 0.5 רח"ק</p>	<p>תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>נספח עליון עירוני: מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)</p>	
<p>ל.ר</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502</p>	<p>איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפיקה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	

ל.ר.	ל.ר.	לפי תשריט אזווי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502	הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)		
+	החלטה את הוראות סעיפים 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4, 4.6.5	לפי תשריט אזווי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502	תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) מגרש המיועד לתשתיות הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירת ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)		
שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 162א (ד)					
<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>162א (4) לנגעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקה שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>					
<table border="1"> <tr> <th data-bbox="375 840 694 862">סעיף</th> <th data-bbox="694 840 1240 862">מהות הסעיף</th> </tr> </table>				סעיף	מהות הסעיף
סעיף	מהות הסעיף				
סעיף קטן (א4)	קביעת ארשינוף בקו בניין הקבוע בתכנית				
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים				
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)				
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים לענין זכות מעבר או זכות להעברה ולענין הפקעת קרקע הנוגעת לצורך ציבור				
קביעת קווי בניין על קרקעים עיף קונטור הבניין הקיים ותוספת בנייה בתוך קווי הבניין	קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספת בנייה באמצעות מימוש הזכויות בנייה לא מנוצלות ותמריצי השימור מכוח תוכנית השימור.				
התרת הקמת בריכה בקומת גג עליון. הקלה לתוספת 6% שטח עיקרי. התרת בניית הצר מוגמרת לצורך אוורור הקומה שמתחת למפלס קומת הכניסה למבנה.	קביעת זיקת הגנה למעבר לציבור במרווח הקידמי שבין קו המגרש לקו הבניין הקדמי וקביעתו כתחום פנוי ולא מבונה אשר לא תותר בו בנייה של כל אלמנט כלשהו לרבות גדר ואו מעקה.				

תצהיר וחתימות			
בדקותי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה עודד גבולי, אדרי	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזון, ע"י	מספר ת.ו. 9-2938976	חתימה	תאריך 18.7.2018

תן ביום 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י היח' ליישום תכנון השימור)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית:
 - a. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650 ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו, מתן התחייבות על אי תביעה בגין תכנית זו.
2. תנאי להגשת היתר בניה:
 - a. אישור מחלקת השימור לעיצוב המבנה ותוספת הבניה כולל חומרי גמר הכל בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
3. תנאי לקבלת היתר בניה:
 - a. אישור מחלקת השימור לתוכניות ההיתר.
 - b. רישום הערה ע"פ תקנה 27 בגין זיקת הנאה למעבר הציבור כפי שנקבע בתכנית זו.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 23/07/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/07/2018

בישיבתה מספר 0017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: נחלת בנימין 13 מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, מבוקש לקדם פרויקט מלונאי באמצעות הסבת יעוד המגרש למלונאות ובתמורה כל הזכויות שתקפות במגרש ימומשו במגרש. מימוש הזכויות יהיה באמצעות תוספת אגף האחורי בחלק הפנוי שבמגרש ותוספת של 2 קומות בנסיגה. נתן אלנתן: האם זהו בנין לשימור ממחמיר שהופכים אותו לשימור לא מחמיר?
רות ארבל: לא. הבניין נשאר בדרגת השימור שלו ומאפשרים את מימוש הזכויות במגרש לטובת מלונאות במבנה.

אדר' יניב פרדו מציג את התוכנית

שמואל גפן: האם יהיו חדרים במלון במרתף?
יניב פרדו: תוכנית השימור מאפשרת חדרים במרתף.
אורלי אראל: יש חצר מונמכת וחלון זה מלון עממי. ישנן אמירות שחסרים מלונות ברמת C בת"א דורון ספיר: אני מבקש לתקן את סעיף 2.3 במקום קביעת שימוש ראשי לשימוש למלונאות שיהיה רשום שימוש בלעדי למלונאות ושטחים נלווים למלון.

הועדה מחליטה:

לאשר את הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד צוות עם תיקון בסעיף 2.3 בעיקרי הוראות התכנית לשימוש בלעדי למלונאות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק

פריטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8043 בעמוד 6413 בתאריך 17/01/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

25/01/2019	ידיעות אחרונות
------------	----------------

25/01/2019	מעריב הבוקר
------------	-------------

24/01/2019	מקומון ת"א
------------	------------

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב הפרחים 44 רמת השרון 4723158	חגי ברגר עו"ד
מקוה ישראל חולון 5891000	מועצה לשימור- תמר טוכלר
רחוב אחד העם 9 תל אביב - יפו 6525101	פרופ' אמנון בראור
אבן גבירול 2 תל אביב 6407702	צבי קורץ
אבן גבירול 2 בית אליהו תל אביב 6407702	צבי קורץ עו"ד

מענה להתנגדות מס' 1: המתנגד הינו בעלים בחלקה הגובלת בעורף המגרש (אלנבי 74)

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	<p>הפרסום בוצע כדין</p> <p>המודעה נתלתה בכניסה למגרש המתנגדת ופורסמה לעיון המתנגדת. כתוצאה מכך הוגשו התנגדויות על ידי בעלי יח"ד בבניין זה.</p> <p>כל מסמכי התוכנית מפורסמים לעיון באתר תכנון זמין כמפורט בגוף הפרסום עצמו.</p> <p>מבדיקה שנערכה מול חברת הפרסום לא התקבל דיווח על שלט שניזוק. במידה והיה מתקבל דיווח ע"פ חוק היה מוצב שלט מחדש.</p> <p>בנוסף, הוצבו ביחד עם שלט זה עוד 3 שלטים לפחות במיקומים שונים בשטח התב"ע וכן מודעות בלוחות מודעות בשכונה הרלוונטית.</p>	<p>א. הפרסום לא בוצע כנדרש לאורך כל תקופת ההפקדה. שלט שהוצב בכניסה למבנה בבעלות המתנגדת, הוסר זמן קצר לאחר התקנתו.</p> <p>ב. לא נמסרה תוכנית באופן אישי למתנגדת.</p> <p>ג. מסמכי תיק הבניין אינם ניתנים לצפייה באתר העירוני (למעט הוראות ותשריט)</p>
לדחות את הטענה	<p>התוכנית קובעת שינוי ייעוד למלונאות ושימוש ראשי מלונאות</p>	<p>התוכנית אינה בסמכות ועדה מקומית. התוכנית כוללת שינוי ייעוד המגרש</p>

	<p>ושימוש משני מסחר ובהתאם להוראות סעיפים 3.4.1(א)1, 3.1.1(ו) ו-1.6 בתוכנית המתאר 5000.</p> <p>התוכנית אינה מוסיפה זכויות על קרקעיות אלא מתירה מימוש של זכויות הבניה לא מנוצלות במגרש ושטחי בניה תקפים הנובעים מתמריצי נספח ד ונספח ה בתוכנית תא/2650.</p>	<p>למלונאות כאשר בפועל מדובר בתוספת שימוש מלונאי מעבר למותר בהוראות סעי' 62.א ומעבר ל 25% שימוש נוסף.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>המבנה בכתובת נחלת בנימין 13 נקבע בתוכנית השימור לשימור בהגבלות מחמירות על פי תא/2650.</p> <p>התוכנית הוגשה בהתאם לסעי' 4.3.1 ו-4.3.2 לתוכנית המתאר 5000, וכן כוללת הוראות לקביעת קווי בניין על קרקעיים ע"פ קונטור הבניין הקיים ותוספת בניה בתוך קווי בניין וע"פ סעי' 62.א.א.4.</p> <p>התוכנית אינה מוסיפה זכויות על קרקעיות אלא מתירה מימוש של זכויות הבניה הלא מנוצלות במגרש ושטחי בניה תקפים הנובעים מתמריצי נספח ד ונספח ה בתוכנית תא/2650.</p> <p>בהתאם לחו"ד מחלקת השימור, ולצורך יישום השימור במבנה ושימור חללי הפנים בבית הקפה המיתולוגי, נמצא כי המבנה יכול לשאת תוספת בניה בעורף המבנה ובהתאם למבנים בחלקות הגובלות ובאופן שלא יפגע בגוש המבנה הקדמי ובחזית הקדמית ויאפשר שיקום ושימור פנים וחוף המבנה.</p>	<p>התוכנית סותרת את תוכנית השימור 2650:</p> <p>א. בתכנית מבוקש לממש זכויות בניה במגרש עצמו המוכרז לשימור בהג"מ בתוך המגרש מעבר לזכויות הבניה ע"פ תוכניות תקפות, ולא באמצעות ניווד למגרש אחר כאמור בהוראות התוכנית</p> <p>ב. מבוקשת תוספת בניה ע"ג מבנה לשימור בהג"מ כאשר תוכנית השימור קובעת כי על מבנים לשימור בהג"מ לא תותר תוספת בניה בתחום המגרש.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>מבנה המתנגדת בכתובת אלנבי 74 הינו בניין מגורים בן 5 קומות + קומה טכנית ובניה על הגג עד גובה אבסולטי 37.6 + מ' לפי היתר קיים בעוד המבנה נחלת בנימין 13 מוצע לגובה אבסולטי 34 + מ' והינו בן 5 קומות כך שהבניין המוצע נמוך מבניין המתנגדת.</p> <p>תוספת האגף מבוקשת בקו בניין עורפי 3.0 מ' בהתאם לתמריצי תוכנית השימור בנספח ד'.</p>	<p>חריגה מקו בניין עורפי לצורך תוספת אגף, באופן שחוסם אור, אויר ונוף למגרש המתנגדת.</p> <p>לפי הוראות נספח ד לתוכנית השימור קו בניין אחורי הינו ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור או עד 3 מ' מקו בניין אחורי (הקטן שבהם) בכל הקומות.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>עידוד מלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר תל אביב יפו הינה מטרה עירונית.</p>	<p>הגדלת צפיפות לתוספת 60 חדרי מלון באופן שאינו משתלב בסביבה ובסמיכות למגרש המתנגדת שהינו בניין למגורים</p>

	<p>רחוב נחלת בנימין הינו המרכז ההיסטורי של תל אביב והקמת מלון בפרט בבניין לשימור באזור זה מהווה עוגן חשוב והזדמנות להתחדשות הרחוב ועירוב השימושים בו.</p> <p>כמו כן מדובר במבנה אקלקטי באזור החיץ, ולא באזור ההכרזה ע"פ אונסקו ולפיכך המטרה העירונית לעידוד מלונאות מצדיקה את הפתרון לתוספת בינוי על המבנה לשימור במקרה הנידון. בנוסף עידוד מלונאות באזור זה מגדיל את הנגישות התיירותית לאזור הכרזת אונסקו.</p> <p>במבנים נוספים אושרו תוספות בינוי על מבנים לשימור לצורך עידוד מלונאות, ראו לדוגמא תוספת בינוי על תיאטרון האוהל (בלינסון 6)</p>	
לדחות את הטענה	<p>מבוקשת הסדרת מרתפים לשימוש עקרי מלונאי בהתאם לנספח ד בתוכנית השימור.</p> <p>בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה תותנה בהבטחה שלא יפגע המבנה לשימור והמבנים הסמוכים לו.</p> <p>במסגרת הגשת בקשה להיתר, המבנה הנידון יתבקש להמציא מסמכים הנדסיים שיוכיחו עמידותו ואי פגיעה במבנים הסמוכים.</p> <p>המתנגד לא הוכיח פגיעה לבניין בבעלותו וכן ירידת ערך הדירות.</p>	<p>תוספת מרתפים וחצרות אנגליות:</p> <p>א. תוספת זו אינה משתלבת בסביבה ולא תואמת את תכלית השימור</p> <p>ב. תתכן פגיעה במגרש המתנגד וירידת ערך הדירות.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הוראות להגנה על המבנים- תנאי לקבלת היתר בניה</p> <p>א. יש לקבל הנחיות מהנדס שימור בדבר אופן ביצוע עבודות החפירה יבוצעו כל הפעולות הנדרשות להגנה על המבנה לשימור בעת עבודות החפירה</p>	<p>תיק תיעוד מאושר מתאריך 31.1.13. למבנה היתר שיפוץ מתאריך 18.1.17</p> <p>ככל שנטען כי התכנית גורמת לנזקים, לכאורה, עומדים לרשות המתנגדים האמצעים הקבועים לשם כך בחוק.</p> <p>יתווספו הוראות להגנה על המבנים- תנאי לקבלת היתר בניה</p> <p>א. יש לקבל הנחיות מהנדס שימור בדבר אופן ביצוע עבודות החפירה</p>	<p>תיק התיעוד אינו מעודכן ומדובר במבנה במצב מוזנח. תוספת בהיקף המבוקש בתוכנית לא רק שלא תשמר אלא תגרום לקריסת המבנה והריסתו.</p>

	ב. יבוצעו כל הפעולות הנדרשות להגנה על המבנה לשימור בעת עבודות החפירה	
--	--	--

מענה להתנגדות מס' 2: המועצה לשימור אתרים

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	המבנה הינו אחד מהאייקונים הבולטים באדריכלות האקלקטית בתל אביב ולכן הוכרז לשימור בהגבלות מחמירות לפי תוכנית 2650 ב אשר לגביו נקבע במפורש כי לא תותר כל תוספת בניה בתחום המגרש התוכנית המופקדת סותרת את תוכנית השימור העירונית ומהווה תקדים על כל המבנים המוגדרים לשימור בהגבלות מחמירות.
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	התוכנית מבקשת לממש זכויות שנקבעו לניוד במסגרת המגרש עצמו.
לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראה מענה למתנגד מס' 1	ב. ראה מענה למתנגד מס' 1	חפירת מרתף בגובה 2 קומות. מבוקש להוסיף הוראות להבטחת ההגנה על המבנה לשימור בעת ביצוע העבודות: א. לעת הוצאת היתר בניה יש לקבל הנחיות מהנדס שימור בדבר אופן ביצוע עבודות החפירה ב. הקבלן שיבחר לעבודות תליית המבנים צריך להיות בעל ניסיון מוכח בתליית מבנים היסטוריים ג. יבוצעו כל הפעולות הנדרשות להגנה על המבנה לשימור בעת עבודות החפירה
לדחות את הטענה	במסגרת הגשת בקשה להיתר, המבנה הנידון יתבקש להמציא מסמכים הנדסיים שיוכיחו עמידותו ואי פגיעה במבנים הסמוכים.	מבוקשת הקמת בריכה על גג המבנה באופן שיפגע קונסטרוקטיבית בבניין לשימור
לדחות את הטענה	שימור הבניין הקיים יעשה בהתאם לתיק התיעוד ובהתאם להוראות תוכנית השימור ומחלקת השימור בעיריית תל אביב	התוכנית אינה כוללת הוראות לשימור פנים המבנה בפרט כי מדובר במבנה המאפשר גישה לציבור ובו פרטי נגרות, פרזול וציורי קיר ייחודים

מענה להתנגדות מס' 3: המתנגד גר ועבד בבניין נשוא התוכנית בין השנים 2003-2007 והינו אדריכל שימור מומחה בארץ.

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	התוספת המבוקשת בתוכנית זו ע"ג מבנה לשימור בהגבלות מחמירות סותרת את הוראות תוכנית השימור 2650ב שכן אסורה כל תוספת בניה ע"ג מבנה לשימור בהג"מ

<p>לדחות את הטענה</p>	<p>תוכנית 281 לא רלוונטית במגרש זה. בתוכנית זו מבוקש 1916 מ"ר שהם השטחים המבוקשים ע"פ תוכניות תקפות ובתוספת מימוש תמריצים ע"פ תוכנית השימור וכפי שנקבעו בתחשיב מידע מתאריך 5.9.17.</p> <p>שטחים אלו נקבעו ע"פ זכויות תקפות 187.5% ובתוספת 138 מ"ר בניה על הגג (6 חדרי יציאה לגג)</p>	<p>תוספת זכויות הינה בניגוד לתוכנית 281 שכן שטח המגרש 683 מ"ר (ולא מעל 1000 מ"ר) וסה"כ שטח מבוקש למימוש במגרש הינו 296% (במקום 250%)</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>יתרת זכויות הבניה הינה מכוח תוכניות תקפות ערב תוכנית השימור וניתנות למימוש במגרש בתת הקרקעי ובאגף עורפי המוצע בנסיגה.</p> <p>תמריצי השימור המבוקשים בתוכנית זו הינם בהתאם לנספח ד' וכן ה' ולצורך תימרוץ מימוש מטרות השימור ועידוד שיקום המבנים, ובתנאי הבטחת ביצוע השימור.</p>	<p>מבוקש לנצל את זכויות הבניה במגרש עצמו ובנוסף לממש תמריצי תוכנית השימור, דהיינו כפל הטבות בגין שימור המבנה</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>עידוד מלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר תל אביב יפו הינה מטרה עירונית. רחוב נחלת בנימין הינו המרכז ההיסטורי של תל אביב והקמת מלון בפרט בבניין לשימור באזור זה מהווה עוגן חשוב והזדמנות להתחדשות מדרחוב נחלת בנימין ועירוב השימושים בו.</p> <p>היות וכל מקרה נבחן לגופו, התוכנית הנידונה מייצרת התכנות גבוהה ליישום השימור במבנה במסגרת תוכנית השימור ומתוקף תוכנית 5000 ובהתאם לערכי השימור במבנה.</p>	<p>פגיעה בערכי השימור:</p> <p>א. מדובר בפריצה של תוכנית השימור באופן שפוגע באופן ישיר בערכי השימור ומייצר אי וודאות תכנונית.</p> <p>כל תוספת על מבנה לשימור בהג"מ מהווה פגיעה בלתי הפיכה בערכי הבניין ובמורשת האקלקטית.</p> <p>ב. מטרת התוכנית לעידוד תיירות בעיר ותוספת 60 חדרי מלון מדרגה C לא מצדיקה התערבות גסה במבנה לשימור לתועלת זמנית בלבד. בנוסף מהלך זה אף חוטא למטרה התיירות ופוגע במורשת התרבותית</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>לצורך הכנסת אור ואוויר הוקמו חצרות אנגליות ופורסמו בתוכנית זו. חדרי האירוח בקומת הקרקע יבנו בהתאם לתקני משרד הבריאות והתיירות והכל בתנאי שלא תגרם פגיעה למבנה לשימור.</p> <p>ככל שלא ניתן יהיה להקים חדרי אירוח בתנאים הנ"ל, לא יוקמו שטחים אלו בתת הקרקע.</p> <p>החצרות האנגליות מבוקשות בנסיגה בקומת הקרקע ובאופן שלא יפגע בחזית לרחוב</p>	<p>מבוקשת הקמת מרתפים לשימוש מלונאי אשר דורש תאורה ותנאים ייחודיים (בהתאם לדרישות משרד התיירות), דבר שעלול לגרום לפגיעה קונסטרוקטיבית במבנה לשימור</p> <p>מבוקשת הקמת חצרות אנגליות עד רצפת מרתף בניגוד למדיניות עירונית, דבר המייצר אי ודאות תכנונית</p>

לדחות את הטענה	<p>התוכנית קובעת קו בניין עורפי בהתאם לתמריצי תוכנית השימור המפורטים בנספח ד ובנספח ה'.</p> <p>התוכנית קובעת ייעוד מלונאי כאשר נספח הבינוי המנחה כולל פתרון אשפה במסגרת הבניין הקיים עבור שימוש זה. מיקום סופי לחדר האשפה יתואם כתנאי להגשת בקשה להיתר ויעמוד בתקני משרד הבריאות לנושא זה.</p> <p>כבר במצב הקיים חזית המבנה הינה מסחרית הדורשת פתרון אשפה ולפיכך אין שינוי לנושא זה.</p> <p>המבנה לשימור כולל פסג' בעל אופי ציבורי ולאורחי המלון מתוך מטרה למשוך את הולכי הרגל לשירותי המלון, לחצר העורפית ולעורף המבנה. מבחינה זו מבקשת התוכנית לממש את אופי התכנון הייחודי בנחלת בנימין ולקיים מסחר בחצרות העורפיות ומעבר לציבור במרווחים הצדדיים.</p>	<p>צמצום קווי הבניין במסגרת תוכנית זו</p> <p>א. פוגע בחצרות העורפיות והצדדיות של המבנה לשימור, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה לשימור.</p> <p>ב. השימוש המלונאי יצור תחזוקה לקויה ומפגעים שונים במעברים אלו.</p> <p>ג. הקטנת קווי הבניין והסבת המבנה לשימוש מלונאי פוגעת במרקם הייחודי של הרחוב המסחרי בנחלת בנימין אשר מאפשר קיום מסחר בחצרות העורפיות ומעבר לציבור במרווחים הצדדיים.</p>
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	תיק התיעוד המהווה בסיס לתוכנית, הינו משנת 2013 ואינו מעודכן ומאז אישור תיק התיעוד בוצעו בבניין שינויים רבים
לדחות את הטענה	<p>בגוף התקנון בסעי' 1.7 נכתב כי נספח הבינוי מחייב לנושאים הבאים: תכסית, קווי בניין, מספר קומות, גבהים, זיקת הנאה.</p> <p>לעת הוצאת היתר בניה יתכנו שינויים לגביהם נספח הבינוי אינו מחייב, בהתאמה לדרישות החוק ולתקני משרד הבריאות והתיירות</p>	התוכנית כוללת נספח בינוי מנחה בלבד דבר שיפתח פתח לשינויים תכנוניים עתידיים

מענה להתנגדות מס' 4: מוגשת בשם בעלים של יחידות מסחריות בקומת הקרקע בית קפה וקונדיטוריה בהתאם לחוזה דיירות מוגנת מיום 29.1.87

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	<p>הפרסום נעשה שלא כדין.</p> <p>א. המודעה נתלתה בסמוך לבניין ביום 24.1.19 והוסרה באותו ערב.</p> <p>ב. לא נמסרה הודעה אישית לבעלי הנכסים הסמוכים</p>
לדחות את הטענה	התוכנית מבקשת להבטיח את שימור המבנה בפועל באמצעות מימוש זכויות בניה שנקבעו ערב תוכנית זו ותמריצי תוכנית השימור.	הבניין הונח במתכוון במשך שנים ארוכות ושופץ רק לאחרונה. התוכנית מעניקה הטבות כלכליות רבות לזים ומתגמלת אותו על תחזוקה לקויה ורשלנית.

	לאורך השנים לא מומשו זכויות הבניה לניוד והוראות השימור שנקבעו למבנה זה לפי תוכנית השימור והמבנה לא שומר בפועל ולפיכך הוזנח.	
לדחות את הטענה	הפסז' הינו בעל אופי ציבורי ולאורכו מתקיימים שימושים ציבוריים. עם זאת הפסז' לא נקבע כזיקת הנאה לציבור על מנת להבטיח תחזוקה ושעות פעילות לאורחי המלון.	הקמת פסז' למעבר ציבורי לעורף המבנה יגרום לכניסה של הומלסים וסגירת המעבר הציבורי כלפי הרחוב
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	התוכנית כוללת תוספת בינוי מעל מבנה לשימור בהגבלות מחמירות אשר לגביו נאסרה כל תוספת בינוי ונקבעו זכויות לניוד מגרש אחר.
לדחות את הטענה	התוכנית מבקשת להבטיח את שימור המבנה בפועל באמצעות מימוש זכויות בניה שנקבעו ערב תוכנית זו ותמריצי תוכנית השימור. לאורך השנים לא מומשו זכויות הבניה לניוד והוראות השימור שנקבעו למבנה זה לפי תוכנית השימור והמבנה לא שומר בפועל ולפיכך הוזנח.	אישור התוכנית יפגע בשימור חזיתות הצדדיות והעורפיות המיועדות לשימור ובחללי הפנים
לדחות את הטענה	הייעוד המלונאי מבטיח את השימוש המסחרי בחזית המבנה לאורך זמן, כאשר בסעי' 2.8 נקבעה חובת חזית מסחרית בקומת קרקע כלפי רחוב נחלת בנימין. החצרות האנגליות מתוכננות במחצית העורפית של צידי המבנה כך שלא ימצאו בחזית המבנה ולא יפגעו במסחר הקיים. ככל שנטען כי התכנית גורמת לנזקים, לכאורה, עומדים לרשות המתנגדים האמצעים הקבועים לשם כך בחוק.	הקמת מרתפים לשימוש מלונאי תפגע בבניין לשימור ובשימוש המסחרי ותדחוק את המתנגד מהבניין
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	הקמת מרתפים תגרור פגיעה קונסטרוקטיבית במבנה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	שינוי קווי הבניין הינה פגיעה במרקם העירוני היחודי ברחוב נחלת בנימין
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	תיק התיעוד המהווה בסיס לתוכנית, הינו משנת 2013 ואינו מעודכן ומאז אישור תיק התיעוד בוצעו בבניין שינויים רבים
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	מטרת התוכנית לעידוד תיירות בעיר ותוספת 60 חדרי מלון מדרגה C לא מצדיקה התערבות גסה במבנה לשימור לתועלת זמנית בלבד. בנוסף מהלך זה אף חוטא למטרה התיירות ופוגע במורשת התרבותית

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

- א. לאור חו"ד משפטית של הועדה המחוזית כי אישור תב"ע לשינויים בבניינים בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור 2650ב' הינה בסמכות הועדה המחוזית. ממליצים להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית.
- ב. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף להוספת הוראות להגנה על המבנים - תנאי לקבלת היתר בניה:
- יש לקבל הנחיות מהנדס שימור בדבר אופן ביצוע עבודות החפירה
 - יבוצעו כל הפעולות הנדרשות להגנה על המבנה לשימור בעת עבודות החפירה

בישיבתה מספר 0010-19' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שירה ספוקויני: מציגה את התוכנית נחלת בנימין 13 – דיון בהתנגדויות.

דיון בהתנגדויות:

תמר טוכלר: הבית הזה סומן כאחד מהבתים הכי חשובים וכאייקון במסגרת התוכניות של נחלת בנימין. הבית הזה מתייחד בחצר פנימית יחודית. במקרה הזה אסור לעשות שינוי במבנה הזה אין לנו התנגדות שיהיה בית מלון אבל כן נתנגד לתוספת בניה. כמו כן מתנגדים לבריכת שחיה על גג המבנה. מקריאה מתוך ההתנגדות (מצותת הסעיפים מתוכה). אנחנו מבקשים כחלק מהבתים האקלקטים או בית הגמלים שתשמרו על הפנינה הזו.

עו"ד חגי ברגר: ההתנגדות שלנו היא לנושא חוסר סמכות של הועדה המקומית משום שתוספת זכויות במסה וביעודים המותרים אינה בסמכות הועדה המקומית. בנין המגורים הצמוד המתוכנן בחלקה הגובלת עלול בעתיד להיפגע קשות מהמסה והשימוש המבוקש, כמו כן הרחבת שימושים מבוקש שינוי מלא למלונאות, הקמת בריכה ותוספת האגף אחורי מבנין מגורים שאמור להיבנות.

פרופ' אמנון בראור: כאדריכל שימור ידוע לי ששימור בהגבלות מחמירות לא מאפשר תוספת בניה. הבנין הזה הוכרז לשימור בהגבלות מחמירות כי יש לו ערכים וניקוד מסויים. אולם מהבנין המקורי לא נשאר שום דבר מקורי ואפרט: בחזית נוספות שתי קומות על הגג מאחורה אגף שלם, החצר נעלמת לחלוטין כי מעליה נבנות 2 הקומות והבריכה, בנוסף התווספו חצרות אנגליות משני צידי הבנין בכדי לאפשר חדרי מלון, מכאן שלא נשאר שום דבר מהבנין המקורי. שאלתי למה ונאמר שיש תועלת ציבורית של 60 חדרי מלון אני מבקש מהועדה שתשקול אם 60 החדרים למלון מצדיקים החרבה של הבנין הזה.

צבי קורץ: בהחלטה של הועדה המחוזית שדנה בתוכנית 12.3.19 נאמר "בניגוד לחוק העדר סמכות המבנה בנחלת בנימין 13 מוגדר על פי תוכנית השימור 2650 מוגדר לשימור בהגבלות מחמירות לא ניתן להתיר תוספות בניה בתחום המגרש". אם יש החלטה של ועדה מחוזית מדוע אנחנו דנים בתוכנית? הדיון מיותר. אני חוזר על דברי בהתנגדות שלי שהוגשה ותומך בהתנגדותם של חברי. ההודעות שנתלו הוסרו באותו בלילה. לא ברור כיצד ההודעה לציבור נעשתה. נושא הפסג' התושבים רוצים לסגור את החזיתות לרחוב ובתוכנית רוצים לפתוח מדוע? היזם בעיני לא זכאי לקבל הטבות על הבנין, הבנין סבל מהזנחה עם פגיעה משמעותית לערכי השימור. רק לאחרונה הוא טיפל רק בחזית הקדמית, השאר מוזנח.

מענה מטעם היזם:

חן פרס מעופר טויסטר: משנקבע שהתוכנית היא בסמכות ועדה מחוזית, השאלה היא ערכים ואיזון. התוכנית מקדמת 2 ערכים- הכוונה לעידוד של השימור והמלונאות. שימוש למלונאות יהיה שימוש כללי שאפשר לעשות בכל יעוד וזה גם תואם למטרות תוכנית השימור היא לקדם את השימור כמנוף למשיכת הפעילות תיירותית. אין חולק שהשילוב בין שימור למלונאות הוא שימוש שתואם את המדיניות של הועדה כשיש שימור צריך לבדוק כל תוכנית לגופה. התוכנית הזו מיישמת גם את השימור וגם את המלונאות בצורה הרמונית. מנגד פרופ' בראור מציג לגישה שתפגע בגישת השימור ומעבר לכך הוא לא נפגע ישירות מתוכנית זו ולכן הוא לא יכול להגיש התנגדות. יש פה יזם שמוכן לשמר את הבנין ולהקים מלון. הוא שימר את החזית הקדמית הוא פינה 11 דיירים מוגנים 61 שנים הולך יד ביד עם צוות השימור. מדובר בפרויקט שצוות השימור המליץ עליו וראה אותו כפרויקט מאוזן ותמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התוכנית.

גיורא סולר: הבנין הזה ראוי לשימור. והשאלה היא האם תפיסות השימור משמרות את עצמן. התפיסות הם יותר כלכליות וחברתיות היום. לכאורה לצוות השימור אין סמכות לשנות. היום אי אפשר להיכנס לבנין כך שאחרי ביצוע השימור הוא ישאר אייקון. ברגע שהוא ישומר נכון הוא ישאר אייקון. לעומת העו"ד מטעם הדייר שמתנגד לפתיחת הפסג' המתנגדים האחרים כן מדברים על היוזמה והחשיבות של החצר שתפתח לציבור.

שירה ספוקויני: מקריאה מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. הראלה אברהם אוזן: התוכנית היא לא בסמכותנו. היתה ישיבה בוועדה המחוזית בה שטחנו את עמדתנו ולמרות זאת המחוז סבור שתוכנית 5000 לא נתנה לנו סמכות להוסיף בניה על מבנה בהגבלות מחמירות וקבלנו את עמדתו. בכל מה שקשור לסמכות, ההחלטה תהיה לבקש מהוועדה המחוזית לאמץ את התוכנית מתחילת התהליך כולל ההפקדה. ברור שהוועדה המחוזית תשמע את ההתנגדויות ותחליט בהן. כרגע יש לקבל החלטה בהיבט התכנוני.

שירה ספוקויני: ממשיכה את המענה מתוך הדרפט. אופירה יוחנן וולק: כמה זמן הבנין בבעלות היזם? מ-2011? אני לא רואה שום צורך בברכה. רועי אלקבץ: ונניח ולא יאושר המלון מה יהיה במקום? שירה ספוקויני: מגורים.

אסף הראל: שימור מחמיר אומר שיש דברים שלא עושים או נוגעים. האם שימור מחמיר מתייחסים אחרת או שמוותרים על שימור מחמיר?

ציפי ברנד: איך מגיעים למצב לשקול נפחים כאלה כאשר יש שימור מחמיר? מיטל להבי: האם יש עוד בנינים עם שימור מחמיר בעיר שהתרנו להם במקום לנייד את הזכויות לבנות את הזכויות על הגג? אם חושבים שזהו מקרה חריג ועל כמה בנינים זה משליך? מה גורל הדיירים המוגנים? מלי פולישוק: האם בדקתם אפשרות לניוד זכויות? ניב פרדו: מציג מסמך במצגת – אנחנו משמרים כל מה שראוי לשימור. החזית נשמרת כפי שהיא והבניה היא בנסיגה. יש חצר פנימית שמאפיינת את המדרחוב. כל המטרה של התוכנית זה כן לפתוח את הפסג' ולהחזיר עטרה ליושנה. אנחנו לא מנצלים את כל נפח הבינוי. נכון שסוגרים למעלה עם הברכה שהיא בריכת שחיה שקופה.

אסף הראל: אז אתה לא משמר אתה מוסיף וסוגר. דורון ספיר: האם שקלתם ניוד זכויות?

יזם אסף גורן: שקלנו ניוד זכויות מרגע רכישת הבנין ההצעה למבנה המגורים השווי הכלכלי של המגורים שווה לעין ערוך לשווי למלונאות אנחנו משפחה. קנינו את הבנין להשקעה ולא למכור. גם מבחינה כלכלית אנחנו לא מרווחים ולא נהנים מהתמריצים שקשורים לניוד מאחר ואנחנו אמורים להקים בית מלון פנינו 11 דיירים. אנחנו צועדים ביחד עם העיריה כדי לשמר כל פרט במבנה הזה. שקלנו ניוד זכויות וזה ירד מהפרק לאור העובדה שעיריית ת"א תמכה בנו.

חן אריאלי: איך אמורה להראות תוספת הבניה כי המצגת לא מראה את התוספת נכונה. ניב פרדו: מוסיפים מעל הבנין המקורי קומה חלקית בנסיגה באופן שמדגיש את השימור. הפרופורציה בין התוספת לבנין הקיים היא לטובת הבנין הקיים. חן אריאלי: הקירות במצגת שקופים.

תמר טוכלר: כאשר מבקשים כזה שינוי לא ראוי להגיד שאת ההתכנות נבדוק אחרי קבלת האישור לבנין יש לבדוק כבר עכשיו את ההתכנות. התוספת שמוצגת כאן היא מעומעמת. מדובר על מבנה שהוא כחלק מנחלת בנימין ואין פה הדמיה של רחוב וההשפעה של השינוי במבנה לעומת הרחוב. בעיר ת"א קמו הרבה בתי מלון ולא כל בית מלון אפשר להגיד שיש עליו איזונים, הכמות של הבנינים לשימור מחמיר היא מועטה ויש כמה שהם אייקונים והמשמעות של התוספת תהיה תמריץ לא טובה. לא ברור אם התמריצים שמקבל היזם ביחס למלונאות הם כל כך גרועים ביחס להעברת הזכויות בניה. ושמדברים על שימור זה בעיקר פאסדיזם- שיפוץ החזית) והתוספת למעלה והפגיעה בחצר היא מאוד משמעותית וזו הטעיה להגיד שהמלון יהיה זמין לציבור, הוא לא יהיה זמין לציבור.

פרופ' ברנרד: אם עושים כזה שינוי הייתי מצפה שעיריית ת"א תעשה תוכנית לכל המדרחוב בכדי שנבין עמה מלונות כמה שימור ולא בנין בנין אז למה דווקא במקום הכי הסטורי מתנהגים כך. אני מבקש שאם הבנין יקרוס שהזכויות התבטלו באופן אוטומטי.

דין פנימי:

ראובן לדיאנסקי: אני בעד מלונאות המקום הזה הוא על מגרש קטן עם נפח בניה גדול מידי, שלא יחפרו למטה ויעשו חדרים במקומות (-) צריך להגיע לסדר גודל סביר. אסף הראל: מציע לעשות סיור. דורון ספיר: להזמין את ירמי הופמן לדין.

הוועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום בנוכחות מנהל מח' השימור אדר' ירמי הופמן. משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, ציפי ברנד, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-19'ב' מיום 11/09/2019 תיאור הדיון :

שמואל-היזם : רכשנו את הבנין ב 2010 . מרגע שרכשנו את הבנין ושוחחנו עם ירמי והוא אמר שהוא רוצה שהבנין יהיה מלון, ולהחזיר עטרה ליושנה שיהיה בו פטיו ומזרקה. עשינו שקול והחלטנו לרכוש את הבנין ולהתחיל לפנות דיירים מוגנים 12 במס' פינינו את כולם נשאר דייר אחד. זה עלה לנו כ 12 מיליון ₪ וקבלנו דרישה מהעיריה לשפץ את החזית. השקענו בשיפוץ 3 מיליון ₪ וקבלנו במכתב את כל ההבטחות שהבנין יהפוך מבנין לשימור מחמיר לשימור רגיל. אם תשימו מקלות בגלגלים ולא תתנו לנו לעשות את הפרויקט עד תומו כפי שהסתמכנו על העיריה זה יגרום הרס למשפחה וכל ההבטחות בכתב מהעיריה מהוועדה לך תשפץ ונתחיל בהליך של שינוי התב"ע. אנחנו מקווים שתבינו ואנחנו רוצים לעשות בנין יפה לעיר. יש לנו כוונה לעשות מרכז מסחרי עם מלונית למעלה שיהיה טוב לעיר ולתושבים.

דיון פנימי :

אסף הראל : אני בגישה שבשימור מחמיר צריך לנהוג בזהירות רבה. אפשר לנייד את הזכויות למבנה האחורי, שתהיה מינימום נגיעה בבנין. פה בגלל שנתנו לו להבין משהו אחד והיזם הלך יד ביד עם מחלקת השימור כן אפשר למצוא פתרונות במתחם המגרש כל עוד לא נוגעים בפטיו. מלי פולישוק : האם ע"י בניה מאחור אפשר למצות את כל הזכויות ובלבד שהפטיו לא יסגר, אי אפשר לוותר.

שירה : לא עשינו מבחן מבחינת זכויות, צריך לראות איך האגף החדש מתחבר עם האגף הישן, אבל זה מה שסוכם איתם וזה מה שמנהל מח' שימור הציג בפגישה - לבחון את האפשרות הזו. צריך להציג תכנון אדריכלי חדש ולבחון את הנפח החדש. יש הבדל באיכות החדרים באגף הקדמי והעורפי. מלי פולישוק : בכל מקרה רוב החדרים יהיו אחורנית-אז מה זה משנה. ליאור שפירא : השאלה היא בנינים לשימור איך יוצגו בעיר בבנין כל כך חשוב. מלי פולישוק : מתוך ההבנה שבנין מסוג זה הוא שימור מיוחד יחד עם זאת צריך להתחשב באנשים שהשקיעו את מיטב כספם ולנסות להגיע להסכם איתם על חדרים מאחורה. החשוב מבחינת השימור הוא הבנין עצמו ולא מה שקורה מאחוריו.

אסף הראל : האם מה שמח' השימור מקובל על בעלי הנכס?

דורון ספיר : אתם צריכים להציג תוכנית חדשה?

שירה ספוקויני : צריך להציג תכנון חדש -אם בונים באגף העורפי.

הראל : אם ההמלצה של הוועדה היא להשאיר את התכנון כפי שהוא ולדחות את ההתנגדות אז אפשר לפנות לוועדה מחוזית ולבקש ממנה לאמץ את תהליך ההפקדה וועדה מחוזית שומעת את ההתנגדויות. אבל ברגע שמבינים שמדובר בתכנון אחר המשמעות היא תוכנית אחרת. כלומר התוכנית כמו שהופקדה- הוועדה לא רוצה לאשר, ואם זאת תהיה החלטה ואז התוכנית שתקודם תהיה בסמכות ועדה מחוזית. אם מקבלים החלטה לא לאשר את התוכנית- יש להם זכות להגיש ערר.

אודי כרמלי : הנושא עלה לדיון להתנגדויות אחרי ההפקדה. במהלך הדיון היו קולות שהטילו ספק על תוספת לבנין לשימור מחמיר ולכן הלכנו לסיוור. הצוות בדק את הדברים. אין ספק שאם בונים בעורף המגרש אני לא בטוח שהיזם יקבל את התמורות שמגיעות לו בתכנון המקורי. היו כאן הבטחות מטעם מחלקת השימור. אנחנו עושים תב"ע זה מתקן את תוכנית השימור. היה כאן תהליך כפי שצריך, אנחנו ראינו שהפתרון שהוצג לוועדה מהווה סוג של בעייתיות בעיקר לנושא מעמדו של השימור המחמיר. השאלה היא מה מחליטים יש 3 חלופות :

1. לאשר את התוכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית לאמץ את תהליך ההפקדה.

2. הליך תכנוני נוסף ומיצוי זכויות בחלק האחורי

3. להוציא היתר ע"פ התוכנית המקורית לפי שימור מחמיר. אנחנו תומכים בעד הצעה מס' 2 .

אהוד כרמלי : אני מציע לעשות דיון נוסף ושיעורי בית עם מחלקת השימור, ונראה את כל החלופות כי הדבר האמיתי שיש על השולחן הוועדה לא תומכת בה.

דורון ספיר : לשוב ולדון לאחר בדיקת אפשרויות נוספות.

מיטל להבי : היינו בסיוור והמחשבה לבנות בעורף היתה עודפת. השאלה מאיפה יש את נגזרת הזכויות? אורלי אראל : תוכנית השימור אומרת שלבנין יש זכויות תקפות. אי אפשר לנצל את הזכויות בבנין לשימור מחמיר ובנוסף ואומרים לך תנייד את הזכויות ולצורך הניוד תוכנית השימור נותנת תמריצים.

דורון ספיר : צריך להתייעץ עם צוות השימור.

אביגדור פרויד : זו אותה ועדה ואותו יזם שהלך יד ביד עם העיריה ואם זה שימור מחמיר היו צריכים להגיד לו ראה וקדש. עברו כמה שנים הוועדה הובילה אותו לוועדה מחוזית והיום בגלל ההתנגדויות

אומרים לו תלך תעשה תוכנית אחרת.

מיטל להבי : תוכנית עד שלא עברה ברשומות יכולה לחזור אחורה.

אסף הראל : דווקא אותי משמח שגם ברגע האחרון אפשר לעצור אותה ולתקן.

בישיבתה מספר 0016-19' מיום 11/09/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון להציג חלופות נוספות.

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

- התקיימו מספר ישיבות עם הבעלים במגרש ומנהל מחלקת שימור מה"ע והצוות מקצועי. גובשה חלופה המובאת לדיון הכוללת תוספת בניה בהיקף 2 קומות על גבי המבנה לשימור (סה"כ 4 קומות וקומה חלקית נוספת על גבי הגוש העורפי החדש, תוך שמירה על העקרונות הבאים :
1. הגדלה משמעותית של הנסיגה ל- 5.5 מ' ממעקה הגג כך שהתוספת לא תבלוט מרחוב נחלת בנימין.
 2. תוספת מ"ר בהיקף שלא תעלה על היקף המטרים שנקבע בדיונים הקודמים 1980 מ"ר סה"כ.
 3. קירוי הפסאז' על מנת להפחית את נפח הבניה על המבנה בקומות החדשות.
 4. השארת הגדרת המבנה כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות, תוך הוספת הערה המאפשרת מימוש הזכויות במגרש בהיקף שלא יעלה על התכנון המוצע. (יתרת השטחים לניוד ובמידה ותהיה תשמש לניוד עתיד).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-20' מיום 15/01/2020 תיאור הדיון :

ירמי הופמן: מציג סקירה קצרה של התכנית מיטל להבי: נחלת בנימין לא מתאים להגדרה למרקם לשימור הנפחים לא מתאים לתוכנית השימור. ירמי הופמן: אנחנו שומרים על מבנים לשימור בהגבלות מחמירות למעט מקרים יוצאי דופן המובאים בפני הועדה בהצעה לשימוש ציבורי מיטבי או לצורך הנגשה. המבנים הקיימים במדרחוב נחלת בנימין הם בגובה 3 קומות וכך נתפשים ע"י הולך הרגל, בהתאם לכך תוספות הבניה המוצעות באזור הן בנסיגה כדי לשמור על המסה הקיימת. בקשת היזם לקידום תב"ע לצורך הסבת המבנה לשימוש מלונאי ותוספת בניה הובאה לוועדת השימור שהתנתה את הדיון בבקשה בביצוע מייד של שיפוץ החזית הראשית של המבנה, היזם שיקם את החזית הראשית ובעקבות כך התקיימו דיונים שהסתיימו בהמלצה לקדם תכנית. ירמי הציג את החלופה המופקדת וחלופה חדשה המציעה תוספת של 2 קומות בנסיגה גדולה לנחלת בנימין – נסיגה של 5.5 מ', ובנוסף תוספת מצומצמת בקומה 6 לצורך עמידה בשטח כולל של 1980 מ"ר, (בהתאם לחלופה המופקדת) מיטל: מה התכנית של המבנה מאחורה. ירמי הופמן: התכנית היא - 90מ"ר תוך שמירה על קו בנין אחורי. מיטל להבי: מה קורה בפסאג? ירמי הופמן: שומרים על הפסג' והחלל הכפול במבנה ההיסטורי, בקומות החדשות הפסג' יהיה בנוי לשימוש מלונאי. מיטל להבי: האם השימושים החדשים ותוספת הבניה יאפשרו שימוש של בית קפה והדייר המוגן? ירמי הופמן: אם התוכנית תהיה יותר טובה לא ברור אם העסק הקיים ישאר במקום. הכניסה המרכזית לפסג' מהאמצע בית הקפה אשר השתלט מבחינה אדריכלית ונכון בהסדר לפתוח את הפסג' לציבור. ירמי הופמן: במבנים בהגבלות מחמירות יש מקרים יוצאי דופן שאנחנו מאפשרים תוספת בניה תוך שמירה על הגדרה של מגבלות מחמירות ומוסיפים הערה בתוכנית. באופן שניתן להשתמש בחלק מהשטח הנותר במגרש, זו הוראה מיוחדת משפטית. הכמות הכוללת של מבנים במגבלות מחמירות לא יורד מת"א. מלי פולישוק: למה אתם לא משאירים את הפסאג פתוח? ירמי הופמן: זה אומר הוספה עוד קומה כלומר קומה 3 והנפח יותר כבד. ראובן לדיאנסקי: הערות שלי הם יותר תכנוניות, במידה וינתן אישור בקומת הקרקע תהיה מסעדה שיוצרת זיהום אויר והארובות יהיו על הגג יתכן שיהיה מצב, שאם יש בנינים גבוהים בגובה של 20 25

קומות הארובה תהיה תקועה מול אותו בנין שהדייר גר בקומה 9,10. שנית לגבי הברכה שמבוקשת על הגג. אם הברכה על הגג תהפוך לבר שיחולל רעשים ומטרדים יכולה להיות בעיה. האם יש מלון בנחלת בנימין? ואיך מתבצעת הנגישות אליהם? השאלה אם זה לא משנה את האופי של המדרחוב. אודי כרמלי: גובה הארובה נמדד ביחס למבנים בסביבה. ראובן לדיאנסקי: אם תהיה מסעדה יצטרכו לבנות ארובה מעל גובה הבנין שנמצא מאחור. מלי פולישוק: למה אתה לא מציע תוספת אחורית בדומה לגובה המבנה הגבוה מאחור ואשר גובל באלנבי?

אודי כרמלי: אנחנו בפשרה בבנין בהגבלות מחמירות עם יכולות תפעוליות. אביגדור פרויד: זה לא יהיה פרופורציונאלי. ראובן לדיאנסקי: מה לגבי הברכה? אודי כרמלי: הכל תלוי ברישיון עסק וכאן אפשר להגביל פעילות ערב וכד'. אסף הראל: שימור מחמיר אומר לא נוגעים בבנין ולא מניידים בתוך המגרש אפילו שיש מצב מיוחד. אנחנו פותחים פתח לתוספת בניה מעל מבנים בשימור מחמיר, אני לא רוצה לדון על תוספות בניה מעל השימור המחמיר. זה פתח מסוכן תשנו את ההגדרה לשימור מחמיר וזה תקדים מסוכן. הראל אברהם אוזן: התוכנית הופקדה בסמכות ועדה מקומית אך לאור עמדת היעוץ המשפטי של הועדה המחוזית היא אינה בסמכותנו. מאחר וההחלטה לא תהיה לאשר התכנית אלא לתת המלצה לועדה המחוזית יכולים להשתתף בדיון חברים שלא שמעו את ההתנגדויות. מיטל להבי: מדרחוב נחלת בנימין הוא אחד הרחובות שמבטא את תוכנית השימור בצורה הכי נאמנה כי מדובר ברחוב שכולו לשימור וכולו היה סמל. בשנת 2000 הונחה תוכנית השימור ודיברו איזה נפחים ביקשו בתת הקרקע כדי לפתור בעיות של רחוב ונצמדו לתוכנית השימור כדי לדחות תוכנית שדיברה על רחוב שלם. פה פורצים תוכניות גם של השימור. אני מודיעה שהרחוב הזה הוא סמל וצריך להיצמד לתוכנית השימור. אני מתנגדת לתוכנית הזו.

אודי כרמלי: אני מזדהה עם האמירות אולם יחד עם זאת, אני מציע להימנע מאמירות כאלה, אם יש משהו שלא מת זו תוכנית השימור למרות המון לחצים. אם מגיעים עם תוכנית נקודתית לאחר חשיבה עם שימוש מלונאי ושימושית אורבנית נכון לרחוב הזה. כן לייצר תמהיל נכון לרחוב, אני מסכים שתוספת של הבנין ברמה התאורטית אני מאמין כן לאשר דווקא בגלל ההסטוריה, היה כאן יזם שהלך איתנו היה קונצנזוס עם אנשי המקצוע וגם ועדת השימור המליצה על הפרויקט. היזם השקיע את כל הונו ונמצא במצוקה כלכלית בעקבות זאת. בנוסף כל ההתנהלות השלטונית כדי לקבל את כל הרוח הגבית וגם לתפיסה האורבנית וגם למעמד תוכנית השימור צריך לאשר את התוכנית. נעשה מאמץ רב מדוע כן לאשר את התוכנית, מבחינה שימורית תכנונית אורבנית יש כאן פרויקט טוב מאוד ואנחנו ממליצים לאשר את התוכנית הזו.

אסף הראל: למה אתה לא מעביר לשימור ב'. אודי כרמלי: כי הוא יכול לממש עוד זכויות, אני מעדיף לעשות דיון בהגבלות מחמירות כי הפריצה כאן יותר מסוכנת. אתה מקבל בנין שהולך הרגל מקבל את הבנין כפי שהוא. אסף הראל: שימור מחמיר שנבנה עם פטיו ואתה מקרה אותו ואתה מעקר את כל המהות של השימור. אודי כרמלי: אנחנו מקבלים מבנה שבסופו של דבר הולך הרגל רואה את הבנין כמו שהוא.

בישיבתה מספר 0001-20'ב' מיום 15/01/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הצבעה:

לאשר את התוכנית ע"פ חו"ד צוות.
בעד: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי
נגד: אסף הראל מיטל להבי

הועדה מחליטה:

הועדה המקומית מבקשת מהועדה המחוזית לאמץ את הליך הפקדת התוכנית, ולשמוע את ההתנגדויות ולאשר את התוכנית בהתאם לשינויים הבאים:

1. הגדלה משמעותית של הנסיגה ל- 5.5 מ' ממעקה הגג כך שהתוספת לא תבלוט מרחוב נחלת בנימין.
2. תוספת מ"ר בהיקף שלא יעלה על היקף המטרים שנקבע בדיונים הקודמים 1980 מ"ר סה"כ.
3. קירוי הפסאז' על מנת להפחית את נפח הבניה על המבנה בקומות החדשות.

4. השארת הגדרת המבנה כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות, תוך הוספת הערה המאפשרת מימוש הזכויות במגרש בהיקף שלא יעלה על התכנון המוצע. (יתרת השטחים לניוד ובמידה ותהיה תשמש לניוד עתידי).

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, זבולון אלחנן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

מבוקש תיקון טעות שנפלה בחו"ד צוות ובהחלטת הועדה מיום 15.1.2020 לעניין מספר הקומות.

להלן התיקון " התוכנית תתוקן כך שתכלול תוספת בניה בהיקף 2 קומות על גבי המבנה לשימור (סה"כ 5 קומות וקומה חלקית נוספת על גבי הגוש העורפי החדש. שאר ההחלטה וחוו"ד נשארים על כנם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-20'ב' מיום 12/02/2020 תיאור הדין:

אופירה יוחנן וולק לא משתתפת בדיון

ירמי הופמן: מדובר בתיקון טעות סופר שנרשם 4 קומות בהחלטה ובדרפט במקום 5 קומות

בישיבתה מספר 0002-20'ב' מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 1) זנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן טעות שנפלה בחו"ד צוות ובהחלטת הועדה מיום 15.1.2020 לעניין מספר הקומות כלהלן:
"התוכנית תתוקן כך שתכלול תוספת בניה בהיקף 2 קומות על גבי המבנה לשימור (סה"כ 5 קומות וקומה חלקית נוספת על גבי הגוש העורפי החדש. שאר ההחלטה וחוו"ד נשארים על כנם.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ

התוכן	מס' החלטה
4914/מח/תא/507-0704874 - השוק היווני	12/02/2020
דיווח על החלטת הועדה המחוזית מתאריך 30.12.19 להפקיד את תכנית "השוק היווני"	2 - 20-0002

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מטרת דרפט זה הוא דיווח לועדה המקומית על החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית השוק היווני.

החלק הראשון של הדרפט הוא דיווח לועדה המקומית בדבר הגשת התכנית למחוזית כפי שהוצג בדיון בתאריך 12.6.19 בו הועדה המקומית החליטה שלא להמליץ על הפקדת התכנית בסמכות הועדה המחוזית. חלקו השני של הדרפט הוא דיווח לועדה המקומית על החלטת הועדה המחוזית על הפקדת תכנית השוק היווני.

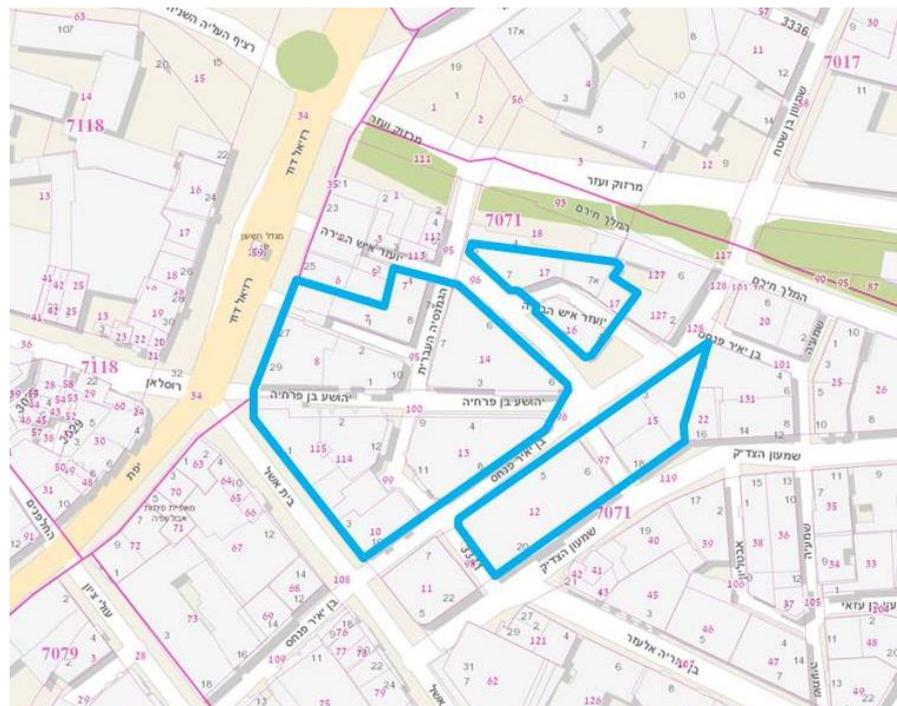
רקע:

*תכנית זו הוגשה ע"י היזם לאישור הועדה המחוזית. דראפט זה הינו דיווח לועדה המקומית. מתחם השוק היווני בצפון יפו הוקם במאה ה 19. מבני האבן המסחריים מייצרים סמטאות צרות שמעניקות למתחם אופי מרקמי מיוחד. על המתחם חלה תב"ע 2572 שאושרה ב 1995. התב"ע המאושרת קבעה את מבני השוק לשימור, אפשרה להוסיף עליהם קומות, ותימרה את שימורם בתוספת של 40% שטחי בניה. בנוסף, התב"ע המאושרת קבעה תוספת מקסי של קומות מעל המבנים לשימור כך שבמבנים בשולי המתחם יתאפשר לבנות מקסי 4.5 קומות ובמבנים בלב המתחם יתאפשר לבנות מקסי 3.5 קומות. תכנית המתאר תא/5000 לא הוסיפה זכויות מעבר לקיים בתב"ע המאושרת 2572. תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בניה מעבר לרחק המקסי בתכנית המתאר תא/5000 ולכן הוגשה ע"י היזם לועדה המחוזית.

מיקום: צפון יפו, השוק היווני

כתובת:

- רח' הגמנסיה העברית 4, 5, 7-10, 12
- רח' יהושע בן פרחיה 4-1
- יועזר איש הבירה 7-5, 9
- פנחס בן יאיר 3, 4, 6, 8, 10
- שמעון הצדיק 18, 20



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7071	מוסדר	חלק	7-8, 13-17, 97, 99-100, 114-115	10, 12, 95-96, 98, 127

שטח התכנית : 7.54

מתכנן: אילן פיבוקו אדריכלים

יזם: פוגלר בשוק היווני

בעלות:

חלקות סחירות - פוגלר בשוק היווני.
חלקות ביעוד דרך ודרך משולבת – עיריית ת"א-יפו.
התכנית שהוגשה למחוזית אינה מציינת את בעלות העירייה.

מצב השטח בפועל:

מבני השוק ההיסטורי – מבני אבן בני 1-2 קומות המשמשים בעיקר למסחר.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 ייעוד – אזור מגורים בבניה עירונית.
רח"ק – בין 2.5 עד 4 לפי גודל מגרש.
אזור – 701ה' צפון יפו.
מס' קומות מותר – עד 5 קומות לפי הפירוט לאזור תכנון 701ה'.



עד 8 קומות
מרקם בנוי לשימור

מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות

אזור מגורים בבניה עירונית
חזית מסחרית

- שימושים – תכנית המתאר מאפשרת שימוש עיקרי למגורים ו/או שימושים כללים עבור מלונאות ושימוש נוסף למסחר. השימושים המבוקשים בתכנית זו הם מגורים, מסחר ומלונאות. שימושים אלה תואמים את תא/5000.
- רח"ק – רח"ק מקס' באזור מגורים בבניה עירונית נקבע לפי גודל המגרש: מתחת לחצי דונם - עד 2.5 רח"ק, 1.5-0.5 דונם - עד 3 רח"ק, מעל 1.5 דונם – עד 4 רח"ק. המגרשים בתכנית זו אינם עולים על 1.5 דונם. רח"ק 4 המבוקש חורג מתא/5000.
- מרקם בנוי לשימור (נספח עיצוב עירוני תא/5000) - נדרשת הכנת מסמך מדיניות כתנאי לקידום תכנית חדשה באזור זה. לא נערך מסמך מדיניות לעניין השימור באזור זה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
400%	300%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
22,618	17,208	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
4.5	3.5-4.5	קומות	גובה
		מטר	
100%	100%		תכנית
60	0		מקומות חניה

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

השוק היווני מהווה מתחם היסטורי לשימור המצוי בסמוך לשוק הפשפשים ולעיר העתיקה ומאופיין במרקם סימטאי.

התב"ע המאושרת 2572 החלה במתחם השוק היווני קבעה את המבנים במתחם לשימור, קבעה זכויות בניה ותוספת קומות מעל המבנים לשימור כך שבמבנים בשולי המתחם יתאפשר לבנות מקסי' 4.5 קומות ובמבנים בלב המתחם יתאפשר לבנות מקסי' 3.5 קומות. כמו כן, התב"ע המאושרת הוסיפה ותימרה את השימור בזכויות בניה נוספות.

תכנית המתאר תא/5000 שאושרה ב 2016 סימנה את המתחם כ"מרקם עירוני לשימור" ולא הוסיפה זכויות מעבר לתב"ע המאושרת 2572.

התכנית המוצעת מבקשת להוסיף כ 5,000 מ"ר שטח בנוי מעבר לרח"ק המקסי' בתכנית המתאר. כמו כן, התכנית המוצעת קובעת 4.5 קומות על כל המבנים שהותר להוסיף עליהם קומות בתכנית המאושרת, קומה אחת מעל המבנים הנמוכים יותר לפי התב"ע המאושרת.

מאחר ולמתחם נקבעו תוספת קומות ונקבעו זכויות בניה רבות עליהן נוסף תמריץ לשימור המבנים, דעתנו היא שכבר ניתנו כל התמריצים הנחוצים על מנת לאפשר למתחם להתחדש תוך שימור המבנים הקיימים ומרקם הסמטאות.

כך התייחסה גם תכנית המתאר אל המתחם, כאשר לא הוסיפה זכויות נוספות מעבר לתב"ע המאושרת וסימנה את המתחם כמרקם עירוני לשימור.

אנו לא נמליץ על קידום התכנית בועדה המחוזית, מאחר ואין הצדקה להוסיף נפח בנוי מעבר למאושר. ובנוסף, אין הצדקה תכנונית לפרוץ את תכנית המתאר.

עם זאת, נמליץ לקדם שינוי לתכנית המוצעת כך שתתאים לתכנית המתאר ותהיה בסמכות הועדה המקומית. התכנית תכלול את כל מרחב השוק כולל דרכים ושטחים סחירים שאינם כלולים בתכנית זו. התכנית שאנו נמליץ לקדם תהיה במסגרת הנפח המקסי' שנקבע בתכנית המאושרת 2572 (3.5-4.5 קומות), על מנת להשלים נפח זה ניתן לנייד זכויות משימור בסמכות הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0010-19/ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לריסה קאופמן מ"מ מה"ע.

מהלך הדיון :

אורלי אראל : זו תוכנית שניסו לקדם אותה היו דיונים וההמלצה שלנו לבעלי הקרקע כדי לקדם תוכנית ואם הוא רוצה לממש את הזכויות זה יהיה רק מניוד משימור ובסמכות מקומות. היזם הגיש את התוכנית ישירות לוועדה המחוזית. הועדה המחוזית בישיבה צוות מול צוות היא בקשה את המלצת הועדה המקומית.

ראובן לדיאנסקי : אני מבקש לתקן את הדרפט זהו לא דיווח זה דיון.

אורלי אראל : היות ולא בדקנו את התוכנית אני מבקש שהיזם יציגו את התוכנית ונעבור לדיון פנימי.

משרד פיבקו - אלימן מעיין : מציגה את תכנית במצגת.

יוני צרפתי : ממשיך לפרט את נושא ניוד הזכויות.

מיטל להבי: באיזה שטח מדובר?

יוני צרפתי: לא חורגים המגובה.

אסף הראל: מעטים המקרים שמגיעים לא בהסכמת הצוות מדוע?

יוני צרפתי: המחלוקת היא שהצוות התנגד שהתוכנית תהיה בסמכות מחוזית אלא הוא רצה את התוכנית בסמכות מקומית ולהשתמש בניוד שטחים לשימור לטובת התוכנית. הדבר לא אפשרי כי צריך לנייד את השטחים שקיימים מחוץ למגרשים של המלונאות ורק אח"כ ליצוק את השטחים החדשים פנימה לתוך המגרש וניוד שטחים למגורים בסמכות ועדה מקומית ומאותו רגע התב"ע הזו הפכה לתב"ע מחוזית. אסף הראל: אני מבקש לדעת למה אתם חושבים אחרת לא הפרוצדורה.

יוני צרפתי: הצוות חשב שהמגרשים הפנימים שיהיו עם קומה אחת פחות מאשר המגרשים החיצונים. משהתקדמו ראינו שע"פ 5000 המגרשים האלה ניתן לתת יותר קומות ע"פ 5000. לאחר מכן הצוות אמר שהוא יסכים אם נניד זכויות, ברגע שבא נושא ניוד הזכויות גלשנו מחו"ד תכנונית לחו"ד איך לבצע את התהליך ואם התוכנית מקובלת צריך למצוא את הדרך איך לקיים אותה. זה לא בסמכות עיריה להעביר תב"ע כזו.

מיטל להבי: מדובר בתכנון שהוא מיטבי עם הכניסה ליפו ומידתי. הבקשה ל-4.5 קומות היא מקובלת בעיניי. מה ההקצאה לצורכי ציבור?

חן אריאלי: האם יש התייחסות של היזם לתושבי יפו המקומיים ולמורשת השכונתית שיש במקומות הללו?

יוני צרפתי: אנחנו לא מוספים מטר אחד למגורים מעבר למטרים שקיימים בתבעות תקפות. שנית אנחנו משמרים כמות נכרת של הבנינים מוסיפים חלקם רק את קומת הקרקע והיתר שימור מלא. מוסיפים בית מלון ביפו ולכן אין התייחסות לתושבי יפו.

יותם בן יעקב: לא הציגו את הקונפליקט בצורה טובה. היזמים מבקשים 5000 מ' זכויות בניה יותר מהמתאר. יש זכויות שניתנו בתב"ע המאושרת שהוסיפה עוד 40% תמריץ לטובת השימור וקבעה 3.5 קומות בלב המתחם ו-4.5 בפריפריה. מדובר בתוספת זכויות בניה למלונאות בדבר הזה פורצים את תוכנית המתאר. אנחנו אומרים שבתב"ע המאושרת יש זכויות רבות + תוספת לענין השימור. באה תוכנית המתאר ולא הוסיפה זכויות מעל התב"ע המאושרת והיזמים מבקשים לפרוץ את המתאר. אין הצדקה לכך, זהו לא ענין תכנוני, הסיבה שרוצים לפרוץ את המתאר היא הכלכליות של הפרויקט, אין קשר לתכנון. כל מה שמבוקש מעבר למתאר לא לענין כי אין הצדקה לפרוץ את המתאר. כן נסכים לנייד משימור כדי למלא את הנפח לפי התב"ע המאושרת. נאמר שאין זכויות בקרן לשימור אבל יש, אנחנו נסכים לנייד מעבר למתאר במסגרת הנפחים הקיימים. פריצת המתאר היא משמעותית וזהו ענין רוחבי שמשפיע על כל התוכניות שמקודמות בעיר.

ליאור שפירא: הפריצה של המתאר היא מלונאות?

יותם בן יעקב: הפריצה של המתאר היא עוד 5000 מ' בזכויות בניה. הם לוקחים את הזכויות למגורים ושמים את כולן במגרשים למגורים ואת כל האקסטרא מבקשים למלונאות. אנחנו אומרים שבתוך הזכויות המותרות בתב"ע המאושרת ובמתאר ניתן לקדם את המלונאות והמגורים. בתוכנית המתאר קיימת אפשרות להוסיף רח"ק ע"י מדיניות לעדוד מלונאות רק במגרשים בהם יש יותר מ-50% מלונאות. היזמים מבקשים להוסיף רח"ק 1 על כל אחד מהמגרשים כאשר רק 2 או 3 מתוך 10 המבנים הם למלונאות. לכן זה לא עבר את חו"ד של היועמ"ש.

אורלי אראל: יש תוכניות שפורצות מתאר אבל בתוכנית הזו התועלת הציבורית היא תוספת של מלונאות. התב"ע התקפה מאפשרת למלונאות ולכן אנחנו לא רואים סיבה אמיתית ללכת לתוכנית בסמכות מחוזית. במידה והנפחים נדרשים בשביל תפקוד המלון עדיין תוכנית המתאר פתחה פתח ואמרה אם רוצים תוספת זכויות מעבר למה שקבעה טבלה 5 בתוכנית המתאר אפשר לעשות זאת בניוד משימור. אנחנו מוכנים לבחון את האפשרות אבל לעמדתנו אין תועלת ציבורית אמיתית שסותרת את תוכנית המתאר. ליאור שפירא: שהם אומרים שהם לא פורצים שהם עושים שימוש בזכויות לשימור שמעבירים ואז הם עומדים בתוכנית 5000.

אורלי אראל: תוכנית המתאר הטמיעה את התבע התקפה כאשר נותנים עוד זכויות כעקרון הם לא צריכים תבע הם יכולים להוציא היתר בניה כי זו תבע תקפה.

ליאור שפירא: האם הפרשנות של היזם שאומר שהוא לא חורג מתוכנית המתאר היא לעת העברת זכויות משימור לאותו מתחם ואז למעשה יש לו את הזכות לעשות זאת.

אורלי: יש כאן שני דברים שונים. אם היזם רוצה לעשות תוכנית בסמכות ועדה מקומית להעביר שטחים ממלונאות למגורים זו היתה תוכנית בסמכות מקומית כי אתה עומד במגבלות של תוכנית המתאר. מה שהוא הציג שהוא רוצה עוד 5000 מ' ותוכנית המתאר לא נתנה ולכן התוכנית בסמכות מחוזית. אנחנו מוכנים לשקול את התוספת זכויות אבל שיהיה בניוד משימור כי אז תהיה תועלת אמיתית. מלי פולישוק: תוכנית המתאר לא נתנה תוספת זכויות אבל האם הנימוקים תקפים?

אורלי אראל: הקומה הבנויה היא מאוד גבוהה היא כמעט 2 קומות צריך לראות מה מתקבל בחתך הרחוב. לא סתם שבטבלה 5 נאמר במפורש הזכויות שיש וחשבנו שתוספת הקומה היא בעייתית.

יוני צרפתי: תוכנית המתאר מאפשרת 5 קומות ולכן לא חרגנו מתוכנית המתאר. אף יזם בר דעת יקח שטחי מגורים קיימים ויוציא היתר בניה וימכור דירות יוקרה ביפו ויהפוך אותם למלון. השאלה האם הועדה רוצה עוד בית מלון ביפו או מגורים. הכוונה שיהיה בית מלון פשוט. אף יזם לא יקח שטחים של דירות ששווים 50 אלף למ"ר ויבקש לבנות מלון ששוה פחות. ליאור שפירא: אם לא נקבל את הדברים נבנה מגורים.

יש לנו זכויות בניה למגורים

היזם: המתחם נטוש עם פשיעה למעלה מ-25 שנה זו אחת הסיבות שהוא לא התרומם. התוספת היא 16 מ' מלונאות מסוג C. יש עדין בעיות והיו פה הרבה רצונות טובות, ולאורך הזמן הגיעו חו"ד משפטיות שרובם טרפו את הקלפים. בסופו של דבר כדי להוציא את הפרויקט אנחנו נאלצים לעשות בסמכות מחוזית. החלק החיצוני הוא 4.5 קומות והפנימי הוא 3.5 קומות ואותו אנחנו רוצים להשוות לחיצוני. אורלי אראל: הצוות צריך המלצה של הועדה המקומית לועדה המחוזית לכשיהיה דיון בועדה המחוזית אנחנו נציג את עמדת הועדה המקומית בדיון להפקדה במחוזית.

אסף הראל: מה התועלת הציבורית?

יוני צרפתי: לכאורה הייתי צריך לחלק את התהליך שונה אף אחד לא יעשה 2 תב"עות. הדרך של ניוד זכויות גוררת אותנו לשני תהליכים אחד העברת זכויות בסמכות מחוזית הראלה אברהם אוזון: למה צריך לנייד זכויות, הניוד הוא פיקציה במובן התכנוני כי אין בעיה לקחת את השטח הזה עם הזכויות ולהפוך אותו למלון.

דיון פנימי:

אירית סייג: הדיון המהותי האם פורצים את תוכנית המתאר? האם אנחנו מבטלים על מנגנון ניוד הזכויות משימור שזו תועלת ציבורית? ברגע שיזם יבין שהוא יכול ללכת לועדה המחוזית מבלי לנייד את הזכויות ולא לשלם היטל השבחה של 100% הוא יעשה את זה. צריך להבין את השלכות הרוחב לדבר הזה.

הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לא להפקיד את התוכנית כמפורט בחו"ד הצוות - פה אחד

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל

דיווח לועדה המקומית על החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית "השוק היווני" בניגוד להמלצת הועדה המקומית:

בישיבת המליאה של הועדה המחוזית מתאריך 30.12.2019 הוחלט להפקיד את תכנית "השוק היווני".

להלן לשון פרוטוקול הדיון בהפקדה:

רקע:

מתחם השוק היווני (שוק המנזר) ממוקם בצפון יפו בין הרחובות דוד רוזאל, שמעון הצדיק ויועזר איש הבריה. המתחם הוקם במאה ה-19, וכולל מבני אבן ברובם בני קומה אחת, סמטאות צרות המקשרות את פנים המתחם, ושערים הפונים לרחובות החיצוניים. מבני מתחם השוק היווני הוגדו כמבנים לשימור בתכנית המאושרת תא/במ/45 / 2572 מתחם כיכר השעון, שאושר בשנת 1995.

בתכנית המתאר תא/5000 האזור ביעוד מגורים בבניה עירונית, במרקם שמור לבינוי, עם רח"ק בין 2.5 ל-4 לפי גודל מגרש. תכנית המתאר לא הוסיפה זכויות מעבר לתכנית המאושרת תא/במ/2572 / 45.

מטרת התכנית לחדש את האזור ע"י קביעת מתחם משולב של מבני מלונאות ומסחר לאורך רחובות דוד רוזאל ובית האשל, ומבני מגורים ומסחר בשאר המגרשים במתחם, והכל תוך הגדרת המבנים לשימור, בהתאם להגדרתם לשימור בתכנית הראשית.

התכנית קובעת שלושה טיפוסים שימור: "שימור א"י" מחמיר (מבנים 1-3) בו לא תותר הריסת המבנה ולא תותר בו כל תוספת (למעט שטחי שירות הכרחיים לתפקודו), "שימור ב"י" (מבנה 13) בו לא תותר הריסה אך תותר תוספת בניה המתחשבת באיכויות הארכיטקטוניות וההיסטוריות של המבנה והפרטים הראויים לשימור ו"קומת קרקע לשימור" (מבנים 12-4) בו לא תותר הריסת קומת הקרקע אך תותר תוספת בניה המתחשבת באיכויות הארכיטקטוניות וההיסטוריות של המבנה והפרטים הראויים לשימור.

התכנית מוסיפה קומות וזכויות בניה מהתכנית המאושרת, עד לגובה 5 קומות (כולל קומת קרקע

וקומת גג בנסיגה) ולכדי בניה של סה"כ 157 יח"ד ב - 12,305 מ"ר עיקרי למגורים ומסחר, ו - 85-100 יח"ד מלונאות ב - 3,960 מ"ר עיקרי לתיירות ומסחר.
התכנית כוללת תיקי תיעוד למבנים בתחומה.

הוועדה המקומית דנה בתכנית ביום 12.6.19, והמליצה לוועדה המחוזית לא להפקיד את התכנית. נימוק הצוות המקצועי היה כי אין הצדקה להוספת נפח בנוי מעבר לתכנית המאושרת, אשר קבעה תוספת קומות וזכויות כתמריצים לשימור המבנים, וכך אין הצדקה תכנונית לפרוץ את תכנית המתאר, אשר לא הוסיפה זכויות מעבר לתכנית המאושרת.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. הוועדה סבורה כי לתכנית חשיבות בשימור המרקם ההיסטורי והבניינים בעלי הערכים האדריכליים ההיסטוריים הקיימים בו, וכן חשיבות בהגדלת ההיצע המלונאי בעיר, ועל כן רואה לנכון להעצים את הפיתוח במתחם כולל הגדלת גובה הבניינים בקומה נוספת מעבר לתכנית המאושרת, בהתאם להגדרת שימור המבנה ותיק התיעוד. מדובר באזור תיירות, במיקום אסטרטגי בין הים והעיר העתיקה, סמוך לשוק הפשפשים ומוקדי בילוי נוספים, בו קיימת חשיבות להגדיל את ההיצע המלונאי, תוך שמירה על המבנים והאזורים ההיסטוריים. שימורם ושיפוצם של המבנים, והטיפול בסמטאות ההיסטוריות ושערי השוק, יתרמו לפיתוח של האזור והחייאתו, תוך הכנסת אוכלוסייה חדשה למתחם ההיסטורי.
 2. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:
 - א. מגורים ומסחר:
 - (1) זכויות בניה: 10,805 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם עד 2,575 מ"ר למסחר.
 - (2) שטח למרפסות - 12 מ"ר ליח"ד. סגירת שטח המרפסות תהווה סטייה ניכרת.
 - (3) מס' יח"ד - 155 יח"ד.
 - ב. מסחר ותיירות:
 - (1) זכויות בניה 3,960 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם עד 830 מ"ר למסחר.
 - (2) שטח מרפסות 8 מ"ר ליח"ד. סגירת שטח המרפסות תהווה סטייה ניכרת.
 - (3) מס' יחידות מלונאות: 100 - 85, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
 - (4) חזית המלון תהיה חזית פעילה ובעלת שימושים מסחריים או שימושי מלון נגישים לכלל הציבור.
 - (5) השימוש למלונאות יהיה בבעלות אחודה.
 - (6) לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.
 3. בינוי:
 - גובה המבנים האבסולוטי יקבע לכל מבנה, בהתאם לגובה המבנה ההיסטורי. יפורט גובה 0.00 של כל מבנה וכן גובה מירבי עבורו:
 - (1) מבנים לשימור א' - הגובה המירבי ומספר הקומות, בהתאם לתיק התיעוד.
 - (2) מבנים לשימור ב' ומבנים עם קומת קרקע לשימור - הגובה המירבי יחושב לפי: קומת קרקע קיימת + חלל טכני בגובה 1 מ' מעל קומת הקרקע + 3 קומות בגובה 3.2 מ' + קומה בנסיגה וגג טכני בגובה שלא יעלה על 5 מ' (כולל מעקה הגג).
 4. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:
 - א. לאורך המדרכות יתוכננו נטיעות, על מנת ליצור צל רציף בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני דצמבר - 2015 של הוועדה המחוזית.
 - ב. שמירה של 15% תכסית פנויה מבינוי מתחום התכנית, עבור חלחול.
 5. תנאים להיתר בניה:
 - א. תנאי להיתר בניה למלון יהיה עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות.
 - ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי.
 - ג. תנאי למתן היתר בנייה לתוספת הבניה במבנים לשימור יהיה חו"ד מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו לתיק התיעוד המפרט, ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתיק התיעוד המפורט.
 6. תנועה וחניה:
 - א. תקן חניה בייעוד "מלונאות ומסחר" יהיה 0.
 - ב. חניה למגורים ולרכב דו גלגלי תינתן בתת הקרקע במגרשים 12 ו - 15 כדלקמן: חניה למגורים - 80 חניות למגורים בתת הקרקע.

- תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפחות עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
ג. תותר עד קומת מרתף אחת מתחת לקרקע.
ד. לא תתאפשר כניסת כלי רכב לדרך המשולבת, למעט רכב תפעולי.
ה. יובטח מעבר חופשי של הציבור בסמטאות וברחובות בכל שעות היממה.
7. תיאומים ואישורים :
א. הטמעת חו"ד יועצת התנועה לשכת התכנון, בתיאום עם לשכת התכנון.
ב. הטמעת הנחיות המשרד להגנה"ס, לעניין מניעת מטרדים, פסולת בניין וקרקעות מזוהמות, עפ"י מכתבם מיום 24.10.19, בתיאום עם לשכת התכנון.
ג. אישור הוולחוי"ף לתכנית, מאחר והתכנית נמצאת בתחום קו הסביבה החופית – 300 מ' .
8. כללי :
א. בתא שטח 10 יוסף ע"ג התשריט סימון של מבנה לשימור "קומת קרקע לשימור".
ב. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
ג. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 002-20'ב' מיום 12/02/2020 תיאור הדיון :

יותם בן יעקב: מציג את הדיווח והחלטת הועדה המחוזית הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התוכנית בניגוד להמלצת הועדה המקומית לא להפקיד את התוכנית.

דורון ספיר: יש להגיש את התנגדות הועדה המקומית לתוכנית בהתאם להחלטות הועדה המקומית בעבר.

בישיבתה מספר 002-20'ב' מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית. הועדה מחליטה להגיש התנגדות לתכנית כשתופקד, בהמשך להחלטות הועדה המקומית בעבר.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן אריאלי, רועי אלקבץ

התוכן	מס' החלטה
- הארכת מועד לדיון בתביעות פיצויים עקב אישור תכנית צ' דיון בפיצויים	12/02/2020
	3 - - 20-0002

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית בישיבתה מיום 13.11.2019 (פרוט' 0018-19 בב' החלטה מס' 2) לפיה הוחלט לאשר ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תוכנית צ' (תכנית מס' 507-0271700) ותכנית תא/מק/4067 על ידי הוועדה המקומית ובשל ריבוי התביעות ומורכבותן כמוצג להלן, נדרשת **ארכה נוספת בת 90 ימים** למתן החלטה כאמור.

- מדובר בתביעות רבות ומורכבות בסך כולל של מעל 100 מיליון ₪, אשר מעל 100 מהן הוגשו על ידי תובעים ללא ייצוג עורך דין וכ- 50 מהן הוגשו על ידי עורך דין מייצג. התביעות הוגשו בפרק זמן קצר, ממש בימים האחרונים בתום שלוש השנים בהן ניתן להגיש תביעת פיצויים, והן כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים;
- נדרשת בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות;
- לאור הקושי לתאם ביקור על ידי השמאים מטעם הוועדה המקומית בחלק גדול מנכסי התובעים, בין היתר, בשל היעדר עורך דין מייצג בחלק גדול מהתביעות כאמור ובשל היעדר שיתוף פעולה מצד התובעים, טרם תואמו כל הביקורים בנכסי התובעים הדרושים לצורך השלמת חוות הדעת השמאיות מטעם שמאי הוועדה המקומית;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה מפורט בכל תביעה;

לאור כל המקובץ, מבוקשת **ארכה נוספת, בת 90 ימים**, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

להלן פירוט תביעות בגין תכנית צ':

מגרש הנטען כ "פוגע" עפ"י תכנית צ'	קבלת תביעה	90 יום +120	סכום תביעה נכון לתאריך הקובע	תאריך קובע	סה"כ תביעות	נכס תובע
המגרש בחלקה 771 בגוש 6636 בשטח כולל של כ- 7 דונם בשטח החלקה בנוי גן ילדים וחנייה ציבורית.	16.7.19	11.02.20	870,000	18.7.16	1	רחוב קהילת אודסה מס' 2, רחוב שיטריית בכור מס' 51
המגרש בחלקה 771 בגוש 6636 בשטח כולל של כ- 7 דונם בשטח החלקה בנוי גן ילדים וחנייה ציבורית.	16.7.19	11.02.20	915,066	18.7.16	1	רחוב קהילת אודסה מס' 2, רחוב שיטריית בכור מס' 51
המגרש בחלקה 771 בגוש 6636 בשטח כולל של כ- 7 דונם בשטח החלקה בנוי גן ילדים וחנייה ציבורית.	16.7.19	11.02.20	1,914,200	18.7.16	1	רחוב קהילת קישינוב מס' 1, רחוב קהילת אודסה מס' 1

המגרש בחלקה 771 בגוש 6636 בשטח כולל של כ- 7 דונם בשטח החלקה בנוי גן ילדים וחנייה ציבורית.	16.7.19	11.02.20	2,450,000	18.7.16	1	רחוב קהילת קישינוב מס' 3
המגרש בחלקה 771 בגוש 6636 בשטח כולל של כ- 7 דונם בשטח החלקה בנוי גן ילדים וחנייה ציבורית.	16.7.19	11.02.20	943,000	18.7.16	1	רחוב קהילת קישינוב מס' 5
המגרש בחלקה 8 בגוש 6960 על החלקה בנוי בית ספר גורדון וגני ילדים , בשטח כולל של כ 9 דונם.	21.7.19	16.02.20	3,000,000	18.7.16	1	ויתקין 28
השטח למבנה ציבור בתחום תכניות 116/א'4,116/א'5,7 ברמת אביב החדשה בתחום חלקות 814,20,69 בסמוך למבנה המגורים . מתחם ספורט אביב	31.7.19	26.2.20	12,509,576	18.7.16	44	רחוב אקסלרוד 2,4
השטח למבנה ציבור בתחום תכניות 116/א'4,116/א'5,7 ברמת אביב החדשה בתחום חלקות 814,20,69 בסמוך למבנה המגורים . מתחם ספורט אביב	31.7.19	26.2.20	8,987,588	18.7.16	27	שרגא פרידמן 3
השטח למבנה ציבור בתחום תכניות 116/א'4,116/א'5,7 ברמת אביב החדשה בתחום חלקות 814,20,69 בסמוך למבנה המגורים . מתחם ספורט אביב	31.7.19	26.2.20	10,232,074	18.7.16	32	שרגא פרידמן 5
השטח למבנה ציבור בתחום תכניות 116/א'4,116/א'5,7 ברמת אביב החדשה בתחום חלקות 814,20,69 בסמוך למבנה המגורים . מתחם ספורט אביב	31.7.19	26.2.20	16,495,471	18.7.16	72	אקסלרוד 10, פרלוק 18-20
השטח למבנה ציבור בתחום תכניות 116/א'4,116/א'5,7 ברמת אביב החדשה בתחום חלקות 814,20,69 בסמוך למבנה המגורים . מתחם ספורט אביב	31.7.19	26.2.20	12,816,128	18.7.16	43	שרגא פרידמן 7-9

הנכס התובע: חלקת המגורים בגוש 6213 חלקה 1471 בשטח כולל של 4379 מ"ר. הנכס הנתבע: בנין משרדי העירייה בסומייל. מגרש 1 בתכנית 4067 השטח למבנה ציבור (בניין העירייה) מצפון לחלקה 1471 בגוש 6213. לטענת שמאי התובעים תכנית צו/או תכנית 4067 פוגעת בשווי חלקת המגורים בשל הגדלת זכויות הבנייה שניתן לנצל בתכנית 4067 בסמוך לחלקת המגורים, והגבהת מבנה הציבור מ-7 קומות לגובה של 22 קומות.	01.08.19	27.2.20	40,400,000	18.7.16	1	מתחם "סמל" - רחוב בן סרוק. מגרש 111 בתכנית 2988א' (חלקת המגורים)
--	----------	---------	------------	---------	---	--

סיכום: סה"כ התקבלו 15 תביעות / 264 תובעים בסכום כולל של 138 מל"ש.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-20'ב' מיום 12/02/2020 תיאור הדיון:

יובל שמאי מקרקעין: אנחנו מבקשים ארכה מאחר ויש 270 תביעות בסך של 130 מיליון ש. הקושי הוא בתיאומי הביקורים בבתים. אנחנו עומדים לבקר בכל בתי התובעים בנוסף אנחנו נעזרים במהנדסי סביבה מאחר והתביעות הם תביעות עקיפות ולכן אנחנו מבקשים ארכה של 90 יום.

דורון ספיר: כמה תביעות הספקתם?

יובל: הביקורים עומדים כרגע סביב 200 ביקורים ורוב התביעות הם ללא עו"ד ולכן יש קושי בתאום הביקורים. ה-90 יום נועדו גם בשביל הכתיבה וגם בשביל לכסות את כל התביעות

דורון ספיר: אני מניח יש מענה לחלק מהתביעות

יובל: עוד אין מענה שהוא סופי

דורון ספיר: באף תביעה

יובל: הם הוגשו ביחד ואנחנו מחויבים ביקור בכל דירה. הרבה מהתביעות עוסקות

בהצללה ורעש ולכן צריך תיאום עם מהנדסי הסביבה.

דורון ספיר: אם אין הערות נאשר את הארכה.

בישיבתה מספר 0002-20'ב' מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתת ארכה נוספת בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן אריאלי, רועי אלקבץ

התוכן	מס' החלטה
3616 א - יהואש 11 דיון בפיצויים	12/02/2020 4 - - '20-0002

לדרפט מצורפת חוות דעת שמאי הועדה ברוך דוד ותקציר חוות דעתה של עו"ד אירית יומטוב ב"כ הועדה המקומית המהוות חלק בלתי נפרד ממסמך זה. חו"ד משפטית מלאה מצורפת כנספח לדרפט.

רקע:

בתאריך 28/10/19 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/3616 א' שפורסמה ביום 9/01/2018.

הנכס נשוא התביעה:

כתובת: רח' יהואש 11, ת"א.
גוש: 6968 חלקה: 145 תת חלקה: 6 ו-7.
הנכס הנדון מהווה 2 דירות בקומה ראשונה בבניין מגורים ותיק בן 4 קומות ומרתף. שטח רשום:
תת חלקה 6: 84 מ"ר. החלק ברכוש המשותף – 84/731;
תת חלקה 7: 86 מ"ר. החלק ברכוש המשותף – 86/731;

התובע:

מר לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל), הבעלים בשלמות בנכס הנדון.

תרשים הסביבה:



תצלום הנכס:

הבניין ברח' יהואש 11 - חזית לרחוב ועורף

התביעה:

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאית גב' אפרת שלו, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישור תכנית תא/3616 אינה בסך של 2,432,000 ₪ בחישוב בהליך של בניה וחיזוק על הקיים. ובחישוב בהליך של הריסה ובניה על סך של 2,294,000 ₪.

עיקרי הטענות העולות מכתב התביעה:

"התכנית מפחיתה זכויות בניה שניתנו מכוח תמ"א 38 על תיקוניה. עד לאישור התכנית הפוגעת, היקף זכויות הבניה שניתן היה לממש בבניין כללו 2.5 קומות בעת חיזוק ובניה ו-3.5 קומות בעת הריסה ובניה מחדש, בעוד שלאחר התכנית הפוגעת היקף הזכויות הבניה קטן לכדי 1.65 קומות בלבד". בנוסף נטען בחוות הדעת, כי מאחר ומתקיים פער בין הזכויות שניתנו לבניינים הכלולים בתחום ההכרזה למבנים שאינם כלולים בתחום ההכרזה, מתקיים הבסיס לתביעת ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

תחשיב השומה המצורפת לכתב התביעה:

חלופת חיזוק ובניה על קיים:

שווי במצב קודם (תמ"א 38):

הערכת שווי תוספת של 2.5 קומות לבניין: 10,457,458 ₪

שיעור הפגיעה (לפי 23% חלק יחסי ברכוש המשותף): 2,431,967 ₪

חלופת הריסה ובניה:

שווי במצב קודם (תמ"א 38) קונטור לפי קווי בנין בהתאם לתכנית מאושרת:

הערכת שווי תוספת של 3.5 קומות לבניין: 9,863,449 ₪

שיעור הפגיעה (לפי 23% חלק יחסי ברכוש המשותף): 2,293,825 ₪

התייחסות שמאי הועדה ברוך דוד לטענות המועלות בשומת התובע:

1. התייחסות למרכיבי הפגיעה ניתנה בהחלטת ועדת משנה להתנגדויות בוועדה מחוזית: במסגרת ההתנגדויות לתכנית תא/3616 דנה הועדה המחוזית ודחתה את הטענות והחליטה לתת תוקף לתכנית, החלטה מיום 7.4.2014.
2. התייחסות למרכיבי הפגיעה ניתנה בהחלטת ועדת משנה לעררים, המועצה הארצית לתכנון ובניה: במסגרת עררים על החלטת הועדה המחוזית תל אביב בדבר אישור שתי תכניות מתאר מקומיות לרבעים 3 ו-4 בתל אביב, תא/3616 ו-תא/3729, דנה הועדה ודחתה את הטענות, החלטה מיום 29/11/2015.
3. הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן

- בחשבון עד למועד התגבשותו בפועל – הוא מועד מתן היתר בניה בגינן. נפסק ע"י ועדת הערר (ערר תא/85064/10 צור מעוף השקעות נדלן נ' ועדה מקומית ת"א) כי זכויות מתכנית תמ"א 38, אינן מוקנות הזכויות יתגבשו במימוש בהיתר בניה.
4. מטרות תכנית 3616'א': התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית לבחינת בקשות להיתרי בניה עפ"י תמ"א 38 בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסמכות הועדה המקומית בסעיף 23 לתמ"א 38.
5. התוכנית מטמיעה עקרונות בניה את ההוראות הנוגעות להכרזת אונסקו, לשמירה על ערכים אורבניים ואדריכליים הייחודיים באזור ההכרזה.
6. לאור הוראות סעיף 23 בתמ"א 38 ומדיניות הועדה המקומית כפי שהוטמעו בתוכנית 3616'א', "במצב הקודם" בהיתר בניה לפי תמ"א 38 לא ניתן לקבל תוספת של 2.5 קומות בתוספת בניה או 3.5 קומות בחלופה של הריסה ובניה מחדש. לכן הקביעה בשומת התביעה לגבי "מצב קודם" הינה בלתי אפשרית.
7. בהתאם לאמור לעיל, גם אם נביא בחשבון במצב קודם זכויות תמ"א לגישת שומת התובע, זאת כמובן מבלי לגרוע מגישתנו שאין להביא אותן בחשבון כיוון שאינן מוקנות, לא ניתן להביא בחשבון זכויות גבוהות יותר מאלו המאושרות בהתאם למדיניות העירונית ועפ"י סמכות ועדה מקומית. כלומר ירידת ערך לא תיתכן בכל מקרה שהוא.
8. הכרעות שמאים מכריעים וועדות ערר בהפניות בשומת התביעה:
ההכרעות הינן בנושא היטל השבחה ואין להתבסס עליהן בענייננו בהיותן לא רלוונטיות.
בגין כלל ההכרעות הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית לוועדת הערר ועניינן תלוי ועומד.
ההכרעות לא קבעו ולא הוכיחו ירידת ערך בכלל.
חלק מההכרעות קבעו והוכיחו השבחה במקרקעין שם, על אף ההסתייגויות (שומה מכרעת של השמאי המכריע אלי כהן ברחוב הירקון 148, שומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי ברחוב דב הוז 27, שומה מכרעת של השמאי המכריע גד נתן ברחוב טכולסקי).
9. טענת התובע לירידת ערך עקב השוני בתוספת הזכויות בין מבנים בתחום ההכרזה למבנים שאינם בתחום ההכרזה, הינה שגויה ובלתי מבוססת. הלכה היא כי לא קיימת זכות קנויה להיכלל בתוכנית, מה גם שתוספת זכויות בגובה ושיעור הנמוך יותר ממבנה אחר הנכלל בתוכנית, אינה יכולה להוות בסיס לירידת ערך.

התייחסות לטענות העולות מכתב התביעה:

10. שומת התובע נערכה כ"שומת פגיעה במקרקעין והשגה לשומת היטל השבחה".
11. שומת התובע מציינת (ס' 10.7) כי "אמנם זכויות מכוח התמ"א אינן מוקנות אך בהנחה שהועדה המקומית ת"א מחייבת בהיטל השבחה בגין התכנית, אזי אין מניעה לתבוע פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק תו"ב". מדובר בקביעה שגויה, הוועדה המקומית אינה מחייבת בתשלום היטל השבחה בגין הזכויות מכוח תמ"א 38.
12. תחשיב השומה לירידת ערך – לא הוכחה הפגיעה באמצעות גישת ההשוואה עפ"י עקרונות שומה מקובלים.
13. לא נערכה שומה בגישת ההשוואה בנכסים דומים, של מצב חדש מול מצב קודם והוכחת ירידת הערך.
14. בעסקות המכר שבוצעו בדירות לאחר אישורה של תכנית 3616'א', שתי הדירות נמכרו יחדיו מהתובע לרוכש זהה, באותו המועד. כ"א מהדירות נמכרה תמורת 3,950,000 ש"ח. התביעה על סך כ-2.4 מיליון ש"ח. לא הוכח בשומת התביעה כי אלמלא התוכנית הפוגעת לכאורה, היה צ"ל מחיר העסקה הכולל כ-10 מיליון ש"ח.
15. צוינו עסקות באזור הנכס הנדון. יש לציין כי לאחר המכירה הדירות שבנדון מצויות בשיפוץ יסודי כולל. ביחס לעסקות ההשוואה ובהתאם למצבו הפיזי ומיקומו בבניין, מחיר המכירה של הנכס הנדון משקף שווי גבוה יחסית אף לסביבה הקרובה.
16. עסקות ההשוואה אינן מוכיחות את ירידת הערך הנטענת בנכס הנדון.
17. בחלופה של תוספת בניה לבנין קיים, במצב קודם (תמ"א 38) תיאורטי, קובעת שומת התובע פגיעה בשיעור של 23% (שהם החלק היחסי של 2 הדירות ברכוש המשותף) משווי תוספת של 2.5 קומות לבנין. ללא מתן שווי בכלל למצב החדש "עקב חוסר כדאיות". כלומר נטענת פגיעה לכאורה בגין אובדן כל זכויות הבניה כאמור, עפ"י החלק היחסי ברכוש המשותף של הנכס הנדון. טענה שגויה ובלתי מבוססת. כאמור "במצב

הקודם" בהיתר בניה לפי תמ"א 38 לא ניתן לקבל תוספת של 2.5 קומות בתוספת בניה. לכן הטענה לגבי "מצב קודם" בלתי אפשרית.

18. בחלופה של הריסה ובניה מחדש, במצב קודם (תמ"א 38) תיאורטי, קובעת שומת התובע פגיעה בשיעור של 23% (שהם החלק היחסי של 2 הדירות ברכוש המשותף) משווי תוספת של 3.5 קומות לבנין חדש, ללא מתן שווי בכלל למצב החדש "עקב חוסר כדאיות". כלומר נטענת פגיעה לכאורה בגין אובדן כל זכויות הבניה כאמור, עפ"י החלק היחסי ברכוש המשותף של הנכס הנדון. טענה שגויה ובלתי מבוססת. כאמור "במצב הקודם" בהיתר בניה לפי תמ"א 38 לא ניתן לקבל תוספת של 3.5 קומות בחלופה של הריסה ובניה מחדש. לכן הטענה לגבי "מצב קודם" בלתי אפשרית.

19. תחשיבי הפגיעה שלעיל לא מהווים הוכחה ירידת ערך. זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במצב קודם אינן מוקנות. אין הוכחה לאובדן זכויות בניה כיוון שלא ניתן לקבל זכויות בניה לתוספת 2.5 קומות בהיתר לתוספת בניה או 3.5 קומות בהריסה ובניה מחדש. ניתן לקבל בהיתר בניה זכויות כמפורט בתכנית 3616א'. התחשיב בשומת התובע אינו תחשיב של ירידת ערך, מצב חדש מול מצב קודם. לכן החישוב לפגיעה אינו נכון וללא ביסוס. שומת התביעה קובעת שווי אפסי במצב חדש לאור חוסר הכדאיות וחוסר יכולת לממש את התוספת. ההנחה לא מוכחת. לא הוצג מסד נתונים ותחשיב אי כדאיות.

20. מן הבחינה השמאית, ההנחות והאבחנות בשומת התביעה אינן מוכיחות ירידת ערך.

21. שומת התביעה מתעלמת מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית תא/3616א' כמו וודאות של זכויות בניה מוקנות, זמניות של תמ"א 38, תמריצי בניה כולל תוספת קומות והריסה ובניה מחדש מעבר לתכנית המתאר הקיימת, בניית דירת גג בגובה קומה טיפוסית (לעומת תמ"א 38 לפי תכנית ג', תוספת בריכת שחיה על הגג, פטור מחובת מרפסות שרות, הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מקו בנין ועוד.

לסיכום:

שומת התביעה אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך לנכס וכל שכן את הוכחת ההיקף של ירידת הערך. גם אם למרות האמור קיימת ירידת ערך כלשהי בנכס הנדון, הרי שהיא בתחום הסביר עפ"י הגדרת סעיף 200 לחוק התכנון והבניה ואינה מקנה זכות לפיצויים.

לאור כל האמור לעיל יש לדחות את תביעת הפיצויים שבנדון.

חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב:

להלן תקציר חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב וחוות דעת מלאה מצורפת כנספח לדרפט

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בענין דירות 6 ו-7 בנכס ברח' יהואש 11:

חוות דעת שמאית התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- בענייננו, חוות דעת שמאית התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לכדי בטלותה ולהשמטת בסיס

- התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה. לעמדתנו, מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.
- יתרה מזו, חוות דעת שמאית התובע ניתנה הן בחוות דעת לתביעת ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק והן כ"שומה אחרת" להיטל השבחה ביחס לעררי היטל השבחה אשר הוגשו על ידי התובע בגין שומות ועדה מקומית אשר הוצאו ביחס לדירות בשל מכירתן, ללא כל הבחנה בין ההליכים.
- לעמדתנו, המדובר בחוות דעת שמאית פגומה, הואיל והליך תביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק והליך השגה בהיטל השבחה, הינם הליכים שונים הנובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים, אשר ביחס לכל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית.
- כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם. אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד מן המפורסמות הוא כי, אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנתענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בהם.
- משכך, חוות דעת שמאית התובע שגויה באופן מהותי, שגיאה המביאה לכדי בטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה.

שגתה שמאית התובע עת לא הביאה בחשבון את האלמנטים המשביחים בתכנית 3616א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית ומשפיעים על שווי המקרקעין. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנתענת.
- ודוק: במניין כלל גורמי התכנית שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים הפוגעים לכאורה במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית ומשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובה לשאלה אם אכן נפגעו המקרקעין ומהו שיעור הפגיעה בהם, אם בכלל.
- חרף זאת, חוות דעת שמאית התובע אינה מביאה בחשבון כלל את הזכויות המוקנות אשר הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א', כגון:
 - תוספת קומה חמישית למבנה.
 - תוספת קומת גג חלקית במקדם שיפור תכנוני כולל (0.2) המשקף דירת גג יוקרתית, לתוספת גובה עד 3.40 מ' עפ"י התכנית לרבות זכות להקמת בריכת שחיה על הגג.

שגתה שמאית התובע עת לא הביאה בחשבון כלל את הזכויות מכוחה של תכנית 3616א'

- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בהתחשב בבינוי הקיים במקרקעין ובניצול זכויות הבנייה במקרקעין, השימוש המיטבי למימוש הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינו תוספת בניה על המבנה הקיים. בהתאם לכך, למקרקעין הוקנו זכויות על גג המבנה, לתוספת קומה חמישית ותוספת קומת גג חלקית במקדם שיפור תכנוני כולל (0.2) המשקף דירת גג יוקרתית, לתוספת גובה עד 3.40 מ' עפ"י התכנית לרבות זכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה.
- עסקינן בזכויות מוקנות, עת לכל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין, לרבות לתובע, מוקנות הזכויות הללו בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

- נבהיר, כי הזכויות הללו הינן זכויות מוקנות וקונקרטיות למקרקעין, אשר אינן כפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ובוודאי שאינן כפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, בשונה מהזכויות המותנות מכוחה של תמ"א 38 כפי שיפורט בהרחבה להלן.
- במסגרת הליך אישורה של תכנית 3616א', אשר נמשך מספר שנים ונבחן במספר ערכאות דיוניות ותכנוניות, נלקחו בחשבון מלוא השיקולים הנדרשים, לרבות התכנוניים והכלכליים, תוך התבססות על ידע וניסיון מקצועיים ומתן התייחסות מלאה ומפורטת לכלל ההתנגדויות שהוגשו, כך שבסופו של הליך, אושרה תכנית ספציפית, קונקרטית וכלכלית, בניגוד לנטען בחוות דעת שמאית התובע, המקנה זכויות בניה וודאיות וספציפיות לכל נכס ונכס.
- יש לדחות את קביעתה בעלמא של שמאית התובע ולפיה אין כדאיות כלכלית למימוש הזכויות מכוחה של התכנית. יובהר בעניין קביעתה זו, כי כפי שנקבע בחוות דעת שמאית התובע, בשגגה כפי שיפורט להלן, כי ניתן לממש את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 במצב תכנוני קודם, הרי שברור כי ניתן לממש את הזכויות מכוחה של תכנית 3616א'.
- כן יובהר, כי הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הוקנו כאמור למקרקעין ובמסגרת חוות דעת שמאי הוועדה המקומית הובאו בחשבון תוך מתן מקדמי דחייה שמאיים, המביאים בחשבון את שווין וערכן הנכון של הזכויות מכוחה.
- מן המקובץ עולה, כי חוות דעת שמאית התובע אינה מביאה בחשבון ואף מתעלמת מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א', ולכן מציגה למעשה תמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה. מעבר לכך, תוספת זכויות מוקנות אלו המשביחות את המקרקעין בכללותם ואת הדירות בפרט, לא זו בלבד שמאיינים את הפגיעה הנטענת על ידי התובע, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתכנית 3616א' השביחה את הדירות.

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובע

שגתה שמאית התובע בטענתה כי הואיל והמקרקעין נכללים בתחום הכרזתה, הזכויות שהוקנו להם מכוחה של תכנית 3616א' הינן זכויות פחותות מזכויות אשר הוקנו למקרקעין אשר אינם נכללים בתחום הכרזתה, ומשכך המקרקעין נפגעו כתוצאה מאישורה של תכנית 3616א'

- שגתה שמאית התובע בחוות דעתה בטענתה כי הואיל והמקרקעין נשוא התביעה נכללים בתחום הכרזת אונסק"ו, הרי שהזכויות המוקנות להם מכוחה של תכנית 3616א' הינן זכויות פחותות מהזכויות המוקנות לנכסים הממוקמים מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו.
- נבהיר, כי עסקינן בטענה כנגד תכנית מאושרת והוראותיה, אשר אין להעלותה במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- יתרה מזו, מן המפורסמות הוא, כי פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק, נבחנת באמצעות השוואת שווי המקרקעין ערב אישור התכנית לשווי המקרקעין לאחר אישורה. ככל שהתובע מוכיח באמצעות ההשוואה האמורה כי אישור התכנית הוא שהביא לירידת ערך המקרקעין שבעלותה, הרי שעסקינן בתכנית פוגעת, וסכום ירידת הערך הוא סכום הפיצוי.
- ברי כי אין בטענת התובע הנ"ל כדי לתמוך בתביעתו. ההפך הוא הנכון. מן הנטען עולה, בהתאם לאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' השביחה את המקרקעין ובוודאי שלא גרמה לירידת ערכם.
- בנוסף, הלכה פסוקה היא כי פגיעה לפי סעיף 197 לחוק הינה פגיעה בתכונות המקרקעין.
- תכנית 3616א', בהיותה כאמור תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, קובעת את היקף הזכויות המוקנות (בשונה מהזכויות המותנות מכוחה של תמ"א 38 כפי שיפורט בהרחבה להלן) למגרשים בתחומה, בהתאם למאפיינים ולמדיניות התכנונית אותה מתווה הוועדה המקומית באזור.
- הואיל וכמחצית מתחום תכנית 3616א' נכלל בתחום הכרזת אונסק"ו, תוספת הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית 3616א', התחלקה בין מגרשים אשר כלולים בתחום הכרזת אונסק"ו אשר ביחס

- אליהם קיימת הגבלה בגובה ובמספר הקומות, לעומת מגרשים אשר אינם כלולים בתחום הכרזת אונסק"ו, בהם לא קיימת הגבלה בגובה ובמספר הקומות.
- נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית 3616א' אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.
- משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א' להידחות.
- נבהיר, כי מהותה של הטענה הינה הלכה למעשה ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית 3616א'.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נוסף ונזכיר את ההלכה הפסוקה, לפיה אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעיו ייכללו בתכנית בכלל ובתכנית משביחה בפרט, על כל המשתמע מכך בעניין טענת התובע.

שגתה שמאית התובע בבחינת המצב התכנוני הקודם החל על הנכס

- בחוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עלויות השימור העודפות (דהיינו, ההפרש בין עלויות ביצוע עבודות השיפוץ הרגילות לבין עלויות עודפות נוספות הנובעות מדרישות תכנית השימור) עומדות על סך של 2,000 ש"ח למ"ר מעטפת. ואולם, דינה של קביעה זו להידחות מן הטעמים המפורטים להלן:
- שגתה שמאית התובע כאשר הביאה בחשבון במצב תכנוני קודם זכויות של 2.5 קומות מכוחה של תמ"א 38.
- מן המפורסמות הוא כאמור, כי פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק, נבחנת באמצעות השוואת שווי המקרקעין ערב אישור התכנית לשווי המקרקעין לאחר אישורה. ככל שהתובע מוכיח באמצעות ההשוואה האמורה כי אישור התכנית הוא שהביא לירידת ערך המקרקעין שבעלותה, הרי שעסקינן בתכנית פוגעת, וסכום ירידת הערך הוא סכום הפיצוי.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית. ככל שנטענת טענה של פגיעה בפוטנציאל התכנוני, הרי שעל התובע להוכיח כי התכנית הפוגעת, לשיטתו, גדעה ציפיות ודאיות וסבירות בנסיבות העניין לעליית ערך הנכס שבעלותו ואין די בגדיעת ציפיות רחוקות. ודוק: ציפייה סבירה היא ציפייה הנובעת מהתרחשותו של הליך תכנוני, דוגמת הפקדת תוכנית. כלומר, אין די בהיקשים בעלמא, אלא נדרש שהציפייה תהיה סבירה ומבוססת בנסיבות העניין.

הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות

- תמ"א 38 סייגה באופן ברור את התמריצים הניתנים למבקש היתר בניה הן בסעיפים 11-14 והן בפרק נפרד שעניינו סמכותה ושיקול דעתה של הוועדה המקומית.
- הפסיקה דנה בהוראות התמ"א, וקבעה חד משמעית כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות מותנות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית.
- לאמור, לא ניתן לבסס תביעה לפי סעיף 197 לחוק על זכויות מותנות מכוח תמ"א 38 בהיותן "זכויות מרחפות".
- יתרה מזו, ובאופן דומה להיטל השבחה, הרי שבהתאם לעקרון רציפות המס, אשר חודד במסגרת תיקון 126 לחוק (שם נקבע כי לא ניתן לגבות היטל השבחה מכוחה של תכנית כוללנית ובהתאם אין להביאה בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם בתחשיב השבחה של התכנית המפורטת הבאה (לאחריה), הרי שמאחר ולא ניתן לגבות היטל השבחה בגין אישורה של תמ"א 38, אין להביאה בחשבון במצב תכנוני קודם, הן בבחינת השבחה של תכנית הן בבחינת פגיעתה של תכנית לפי סעיף 197 לחוק.
- דהיינו, יש לדחות את תביעת הפיצויים שהוגשה בענייננו, בהיותה מתבססת באופן מלא על כך שהזכויות מכוחה של תמ"א 38 הינן זכויות המוקנות למקרקעין במצב תכנוני קודם, ומשכך מביאים

בחשבון זכויות אלו כחלק מהמצב התכנוני הקודם, בניגוד לקבוע בהלכה הפסוקה כאמור וכפי שיפורט בהרחבה להלן.

- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה, נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל – הוא מועד מתן היתר בניה בגינן.
- סעיף 22 לתמ"א 38 עצמה קובע, כי אין בהוראותיה כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב ליתן היתר בניה, הכרוך בתוספת זכויות בניה, אם מצאה מטעמים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים או אחרים, כי יש לסרב לבקשה.
- הווי אומר, כי סעיף 22 לתמ"א 38 קובע, כי הזכויות המוענקות במסגרת התמ"א הינן זכויות המותנות באישורה של הוועדה המקומית ולא מוקנות באופן מיידי עם אישור תמ"א 38.
- כן ראו את סעיף 27 לתמ"א 38 בעניין יידוע הציבור והחובה בנקיטת הליך לפרסום הבקשה להיתר לפי סעיף 149 לחוק בטרם ניתנה החלטה ביחס לבקשה.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 29 לתמ"א 38, התמ"א בתוקף לחמש שנים והמועצה הארצית רשאית להאריך את תוקפה לתקופות שלא יעלו על 5 שנים, כך שלא קיימת וודאות כי תכנית זו תוארך על כל המשתמע מכך.
- בשורה ארוכה של פסקי דין קבע בית המשפט העליון ובתי משפט נוספים, כי מקום בו תכנית מאפשרת להתיר שימוש, ייעוד או תוספת זכויות, בכפוף לשיקול דעת תכנוני, יהא המועד הקובע למניין תביעת פיצויים או היטל השבחה בגינה, היום בו יינתן לה ביטוי קונקרטי-מסוים במסגרתו של היתר בניה.
- מכל האמור עולה, כי ההלכה הפסוקה מפי בתי המשפט וכן עמדות ועדות הערר, הינה כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, זכויות הכפופות לשיקול דעת רחב למדי של מוסדות תכנון הדנים בבקשה בהליך הרישוי, חסרות וודאות וחסרות קונקרטיות ביחס למקרקעין, המתגבשות אך ורק במעמד מתן ההיתר בגינן.
- למען הסר ספק יובהר, כפי שפורט לעיל בהרחבה, כי אין להביא בחשבון במצב תכנוני קודם את הזכויות מכוח תמ"א 38 בהיותן כאמור זכויות מותנות. ברי, כי יש להתייחס באותו אופן גם למסמכי מדיניות הוועדה המקומית ביחס ליישום התמ"א, אשר אינם מהווים מסמכים סטטוטוריים. עקרון יסוד בבחינת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק הינו בחינת תכנית אל מול תכנית ומשכך אין להביא בחשבון את מסמכי המדיניות הנ"ל כחלק מהמצב התכנוני הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש יובהר, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי במסגרת מסמכי המדיניות שהוצאו על ידי הוועדה המקומית ביחס לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוחה של תמ"א 38 נקבע, בהתאם לקבוע בהכרזת אונסק"ו, כי תוספת הזכויות המקסימלית מכוחה של תמ"א 38 במסגרת בקשה להיתר במגרש הכלול בתחום הכרזת אונסק"ו, כבענייננו, בהתאם לסמכותה ולשיקול דעתה הקבוע כאמור בסעיף 22 לתמ"א 38, תעמוד על קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית.
- משכך, ברי כי טענת שמאית התובע ולפיה יש להביא בחשבון במצב תכנוני קודם זכויות מכוחה של תמ"א 38 בסך של 2.5 קומות (טענה אשר כמפורט בהרחבה לעיל ולהלן מוכחשת על ידי הוועדה המקומית אשר לעמדתה אין להביא בחשבון במצב תכנוני קודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בהיותן זכויות מותנות) הינה שגויה, עת עוד קודם לאישורה של תמ"א 38 בשנת 2005, חלה הכרזת אונסק"ו ומגבלות הבניה לגובה מכוחה, כך שברי כי בענייננו לא הייתה יכולה להתאשר תוספת זכויות גובה של 2.5 קומות כנטען בשגגה על ידי שמאית התובע.

- סוגיה זו נדונה במסגרת פסק הדין בעת"מ 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 29.7.09), ונקבע בה כי אכן בסמכותה של הוועדה המקומית שיקול דעת נרחב לסרב ליתן היתר בניה מכוחה של תמ"א 38 או לאשר תוספת זכויות פחותה מכוחה, והכל מהטעמים הקבועים בסעיף 22 לתמ"א 38.
- יתרה מזו, יש לדחות את התבססות שמאית התובע על הקבוע בסעיף 19 לתוספת השלישית לחוק בעניין הפטור מתשלום היטל השבחה במימוש בדרך של היתר בניה מכוחה של תמ"א 38 והנחתה כי לאור האמור עסקינן בזכויות מוקנות.
- סעיף 19(ב)(10)(א) ו-(ב) לתוספת השלישית לחוק קובע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים שניתן מכוח תמ"א 38 או בגין תכנית מפורטת שהוכנה על פי סעיף 23 לתמ"א 38 (ביחס לזכויות הניתנות לפטור מכוח התמ"א).
- כלומר, התוספת השלישית פוטרת מתשלום היטל השבחה בעת מימוש בדרך של היתר בניה בלבד מכוחן של תכנית תמ"א 38 או תכנית מפורטת שהוכנה על פי סעיף 23 לתמ"א 38.
- הפטור מתשלום היטל השבחה ביחס לתמ"א 38 בלבד אשר הינו ביחס למימוש בדרך של היתר כאמור, הורחב במסגרת ההחלטה בערר 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 17.1.13), בה נקבע מפורשות כי אין לחייב בהיטל השבחה מכוח תמ"א 38 היות והזכויות מכוחה הינן זכויות מותנות.
- בנוסף, יש לדחות את התבססות שמאית התובע על שומות מכריעות בעניין היטל השבחה. יובהר, כי הוועדה המקומית אינה מסכימה לקביעות שנקבעו בשומות מכריעות אלו. לעמדתה של הוועדה המקומית, הסוגייה האם להביא בחשבון במצב תכנוני קודם בתחשיב ההשבחה את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 ואת שווין, בהיותן כאמור זכויות מותנות, הינה סוגיה משפטית אשר אינה בסמכותם ובמקצועיותם של שמאים מכריעים, ומשכך, בין היתר, הגישה בגין שומות מכריעות אלו עררים לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב ועניינם תלוי ועומד.
- למען שלמות התמונה יובהר, כי במסגרת השומות המכריעות של השמאי המכריע אלי כהן בנכס ברחוב הירקון 148 בתל אביב ושל השמאי המכריע אייל יצחקי בנכס ברחוב דב הוז 27 בתל אביב, נקבעה השבחה בגין אישורה של תכנית 3616 א' ואילו במסגרת השומה המכרעת של השמאי המכריע גד נתן בנכס ברחוב טוכלסקי ביפו נקבעה השבחה בגין אישורה של תכנית תא/3980 שהינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.
- נציין, כי במסגרת שומתו המכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי הנ"ל, קבע השמאי המכריע כי השאלה כיצד יש להתייחס לזכויות המותנות מכוחה של תמ"א 38 במצב תכנוני קודם בתחשיב ההשבחה הינה סוגיה משפטית ומשכך עדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, הואיל והסוגייה האמורה הובאה לפתחו, נערכו 2 תחשיבי השבחה חלופיים בשומה המכרעת; האחד, המביא בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 במצב תכנוני קודם, והשני, אינו מביא בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 במצב תכנוני קודם.
- יובהר, כי יש לדחות את הסתמכות שמאית התובע על החלטת ועדת הערר הנכבדה בערר (ת"א) 85151/16 דן הוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 7.3.18) ועל החלטת ועדת הערר במחוז מרכז בערר 75/15 אביבה אליסאן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה (פורסם בנבו, 26.12.17).
- בעניין דן הוד, הנ"ל, קבעה ועדת הערר (בשגגה לעמדת הוועדה המקומית) כי יש לבחון באם במועד הקובע של תחילת תוקפה של תכנית ג/2, תוספת חדר יציאה אל הגג אינה מעלה את ערך הנכס לנוכח האפשרות לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 ובשל כך מונה שמאי מייעץ. זאת, מבלי להתייחס כלל למהות הזכויות מכוחה של תמ"א 38 ומבלי לנמק כלל קביעה שגויה זו, כפי שפורט בהרחבה לעיל.

- השמאי המייצע בעניין דן הוד הנ"ל, בחן וקבע כי תמ"א 38 אינה משפיעה על הנכס נשוא ערר זה במצב תכנוני קודם. משכך הפכה קביעתה של ועדת הערר המפורטת לעיל, לתאורטית ובשל כך לא הוגש על ידי הוועדה המקומית ערעור מנהלי ביחס לקביעה זו (אשר איננה מוסכמת על ידי הוועדה המקומית).
 - כמו כן, ההחלטה בעניין אליסיאן כאמור, מנוגדת לפסיקות המחייבות של בית המשפט העליון בעניין אופל קרדן ומגן אינטרנשיונל אשר תוארו לעיל.
 - יתרה מזו, ההחלטה בעניין אליסיאן, הנ"ל, התבססה ההחלטה על הקבוע בערר (ת"א) 85143/13 רון צין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (פורסם בנבו, 24.2.16), שעניינו ערר היטל השבחה על אף היותו של הליך זה כאמור הליך שונה הנובע מעילות שונות עם תבחינים אחרים, שם נקבע כי יש להתחשב בתמ"א 38 "במצב קודם" כפי שזו משתקפת במחירי עסקאות (בניגוד לעמדת הוועדה המקומית). יובהר, כי בכל מקרה אין בהחלטה זו כוונה כי יש להתחשב ב"סל הזכויות" מכוח התמ"א ב"מצב קודם".
 - ועדת הערר קבעה בעניין צין הנ"ל, כי נטרול עליית הערך הנובע מהכללת הזכויות המותנות במסגרת תמ"א 38, משמעו הלכה למעשה, כי קביעת ערכם של המקרקעין איננה נעשית עוד על בסיס שווים האובייקטיבי בשוק וזאת בניגוד לעקרון הקבוע בפסיקה לעריכת שומת היטל השבחה.
 - דא עקא, עמדתה זו של ועדת הערר נבחנה ונדחתה במסגרת עמ"נ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס (פורסם בנבו, 29.10.17), המהווה הלכה מנחה, אשר ממנה עולה בבירור כי אין להתחשב בזכויות מותנות, ובענייננו זכויות מותנות מכוחה של תמ"א 38, במצב תכנוני קודם.
 - לאמור, עמדתה האמורה של ועדת הערר במסגרת ערר צין הנ"ל, נדחתה על ידי בית המשפט המחוזי בת"א (יצויין כי בגין פסק הדין בעניין קוזניץ הוגשה בקשת רשות ערעור במסגרת בר"מ 9287/17 נזרי בטי ועוד 39 נוספים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 5.8.18), אשר נדחתה על ידי כב' השופט ע' פוגלמן), בה נקבע כי אין להביא כלל בחשבון את זכויות מותנות, ובענייננו הזכויות המותנות מכוחה של תמ"א 38, כחלק ממצב תכנוני קודם.
 - בנוסף, יש לדחות את ניסיון התבססותה של שמאית התובע על רע"א 6188/04 אלינוער רבין נ' הוועדה המקומית לת"ב שרונים (פורסם בנבו, 26.9.04), עא (מרכז) 28666-03-15 ועדה מקומית לתכנון ובניה זמורה רחובות נ' רחל וזמיר כדר (פורסם בנבו, 3.12.15) וערר (חי') 8072/15 ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה נ' נכסי יעקב ורחל בע"מ (פורסם בנבו, 31.7.16), אשר גם עניין בהליכי השגה על חיובים בהיטל השבחה, המהווה כאמור הליך שונה הנובע מעילות שונות עם תבחינים אחרים, וכאמור במסגרת פסיקות מאוחרות יותר של בית המשפט העליון אשר פורטו בהרחבה לעיל הנכונות לענייננו, נקבע כי מועד אירוע המס ביחס לזכויות כלליות ובלתי קונקרטיות למקרקעין ספציפיים מכוחה של תכנית, כבענייננו, הינו מועד התגבשותן של זכויות אלו במועד הוצאת היתר בגינן.
- נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים ומתעלמת מאלמנטים משיחיים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת שמאית התובע.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים על הסף. לחילופין, יש לדחות את התביעה לגופו של עניין, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למבנה נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-20'ב' מיום 12/02/2020 תיאור הדיון :

אור אלמוג : תביעה ראשונה לתוכנית רובע 3 של שתי דירות מגורים. התביעה היא על כך שתוכנית רובע 3 נתנה פחות זכויות בניה מתמ"א 38. התמ"א מאפשרת 2.5 קומות בחלופה של תוספת בניה ו-3.5 קומות בחלופה של הריסה ובניה והתוכנית מאפשרת 1.65 קומות. בחלופה של הריסה ובניה נטענת פגיעה של 2.4 מיליון ₪ ובחלופה של תוספת בניה נטענת פגיעה של כ-2.2 מיליון ₪. אנחנו טוענים שזכויות תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ולכן אנחנו דוחים את התביעה. אודי כרמלי : יהיו עוד הרבה תביעות כאלה. אור אלמוג : יש עוד תביעות שהוגשו דורון ספיר : יהיו עוד תביעות שהוגשו. אודי כרמלי : האמירה הכללית כאן תחזור בעוד הרבה תביעות ותחזור בתוכנית רובעים 5,6. הרבה טוענים שתוכנית רובע 3 נתנה פחות זכויות מתמ"א 38. דורון ספיר : אנחנו מחליטים על דחיית תביעת הפיצויים על הסף, או לחילופין לדחות את התביעה לגופו של עניין, תוך אימוץ חוות דעת שמאי והיועץ המשפטי של הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

בישיבתה מספר 0002-20'ב' מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

נוכח כל האמור לעיל, הוחלט לאמץ את חוות דעת שמאי הוועדה והיועץ המשפטי לוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף.

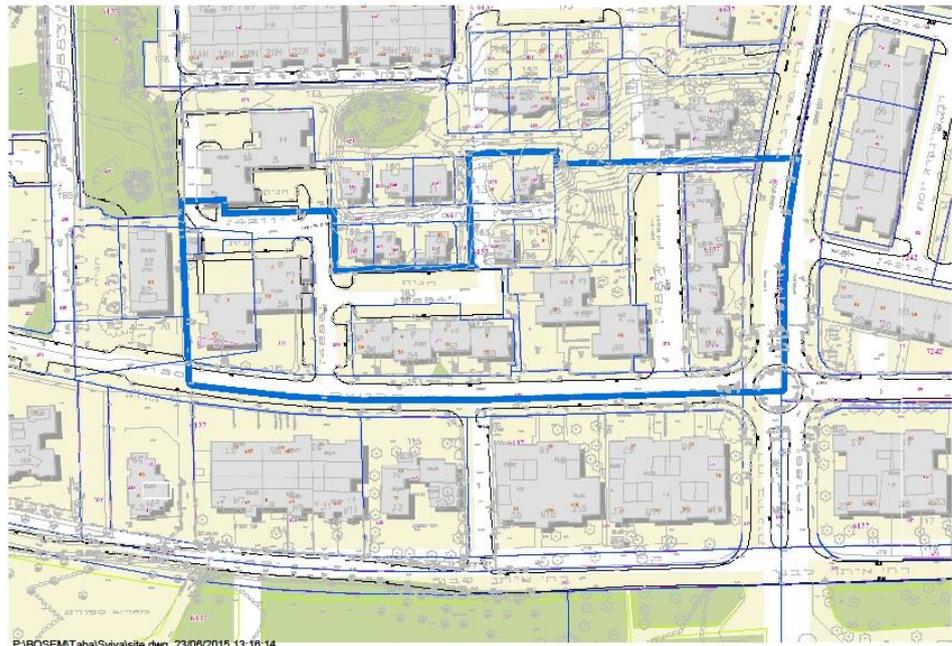
משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן אריאלי, רועי אלקבץ

התוכן	מס' החלטה
4388/תא-507-0293894 - לבנה מערב - התחדשות עירונית דיון בהתנגדויות	12/02/2020 5 - - 20-0002

לתכנית זו יש כ- 61% הסכמות. מציעים לוועדה להצטרף כמגישת התכנית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:



P:\BOSEM\Tabal\Sivalsite.dwg, 23/06/2015 13:16:14

כתובת:

רחוב בושם 44, רחוב בירנית 8
שכונת לבנה,
תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6137	מוסדר	חלק מהגוש	118 – 121, 157, 165, 166, 171, 182, 183	193, 173, 73

שטח התכנית: 14.126

מתכנן: אורי בלומנטל אדריכלים בע"מ

יזם: בעלי הדירות וחברת "פרויקט הבושם בתל אביב בע"מ"

מגיש: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו, ופרטיים, פרויקט הבושם בתל אביב בע"מ

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל אביב-יפו, חלמיש

מצב השטח בפועל:

התכנית המוצעת מצויה בדופן הרחובות בירנית ובושם. בשטח התכנית מבנים טוריים בני 4 קומות לצד 4 מגרשים למבנים צמודי קרקע (מהם 2 בנויים + 2 פנויים) אשר הינם בבעלות חלמיש. על כל אחת מחלקות 118 ו-120 ממוקמים 4 מבנים בני 4 קומות (8 יח"ד לבנין, 32 יח"ד לחלקה), ועל כל אחת מחלקות 119, 74-73 ממוקמים 2 מבנים בני 4 קומות (16 יח"ד לבנין, 32 יח"ד לחלקה) **סה"כ 128 יח"ד**. המבנים הוקמו בשנות ה-70, אינם כוללים ממ"דים ואינם עומדים בתקני רעידות האדמה. על אף שאושרה תב"ע להרחבות (2487) לא בוצעו הרחבות בפועל. על חלקות 157, 165 ממוקמת יח"ד צמודת קרקע אחת על כל חלקה, סה"כ 2 יח"ד חלקות 158 ו-166 פנויות.

מדיניות קיימת:

הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 המופקדת מגדירה את המדיניות הרצויה ביחס לפיתוח ובינוי שכונת לבנה ומספקת רקע לתכנון עתידי, בין היתר מתייחסת התכנית במדיניות העתידית לרחוב בירנית ולדרך בר לב.

1. תכנית המתאר ע"פ הגדרת אזור מגורים בבניה מרקמית מאפשרת בניה ביחס רח"ק 3.5 וגובה בינוי עד 15 קומות. כמו כן חלות על המתחם הוראות למתחם להתחדשות עירונית המאפשרות להגיע לרח"ק 4.5 ובניה נקודתית לגובה שלא תעלה על 25 קומות (בהינתן עמידה בתנאים המפורטים בפרק 5 "טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון").
2. המלצת מה"ע כפי שנוסחה בהתנגדות מה"ע לתכנית המתאר מאפשרת תוספת 0.5 רח"ק.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות: 2487, 2579
יעודים קיימים: מגורים - (4 קומות), מגורים - א1 (צמודי-קרקע), שצ"פ, דרכים

יעודי קרקע במצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	7,554	53.48%
מגורים א-1	977	6.92%
דרך	4,261	30.17%
דרך משולבת	165	1.17%
שצ"פ	1,133	8.02%
מתקנים הנדסים	35	0.25%
סה"כ	14,125	100.00%

סה"כ זכויות בניה ע"פ תכניות תקפות – 13,336 מ"ר כולל תכנית הרחבות שלא מומשה

שטח ממוצע לדירה קיימת - לפי היתרים – 70 מ"ר

סה"כ שטח דירות קיים – 9,240 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:
תיאור מטרת התכנון:

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית במתווה **בינוי-פינוי-בינוי**. התכנית מציעה את התנאים למימוש הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000, התכנית מפרטת את ייעודי הקרקע לבניית מתחם מגורים חדש, בו משולבים שטחים בייעוד למבני ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים לשימושים מסחריים.

מטרת התכנית הינה להגדיר את המסגרת התכנונית להתחדשות עירונית זו, להגדיר את ייעודי הקרקע עבור השימושים הנ"ל את אופיים, מיקומם, והיחסים בינם ובין המרקם הבנוי המתוכנן בסביבת התכנית.

עקרונות התכנון מתבססים על חיזוק מערך הרחובות ההיקפיים על ידי בינוי ופיתוח שטחים לרווחת הציבור במרכז המתחם. המבנים יוצרים דופן בנויה ורציפה לאורך רחוב בירנית, קומת קרקע בעלת חזית מסחרית. התכנית כוללת הרחבת רחוב הבושם ובינוי מרקמי לאורכו. התכנון המוצע משנה את תוואי דרכים קיימים, מקטין את שטחם הכולל ומייצר מגרש לשב"צ בצמוד לשצ"פ קיים. פיתוח המתחם נשען על היצע השטחים הפתוחים של פארק מנחם בגין.

יעודי קרקע במצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	7,187	50.88%
שפ"פ	1,472	10.42%
שצ"פ	318	2.25%
דרך קיימת	2,878	20.37%
דרך מוצע	864	6.12%
דרך משולבת	371	2.63%
מתקנים הנדסיים	33	0.23%
שב"צ	1,003	7.10%
סה"כ	14,126	100.00%

פירוט יעדים/ שימושים:

1. **מגורים ד'** - שילוב של מגדלי דירות בגובה 25, 20, 15 קומות (מעל קומת כניסה) ובינוי מרקמי בן 5 קומות (מעל קומת כניסה), ועוד 2 קומות גג בנסיגה של 2 – 3 מטר (בבינוי המרקמי). גובה רצפת הקומה העליונה לא תעלה על 29 מ' מפני הכניסה הקובעת כך שתתאים להגדרת בניין גבוה ע"פ תקנות התו"ב. בקומת הקרקע שילוב של מסחר לאורך רחוב בירנית ושב"צ לאורך רחוב בושם.
- 4 מרתפי חניה משותפים לכל הבניינים.
2. **שטח פרטי פתוח** משותף לכל הבניינים. תותר חניה פרטית מתחתיו.
3. **שב"צ** - יוגדר תא שטח בגודל של כ- 1.0 דונם לטובת הקמת מבני ציבור. תותר חניה פרטית מתחתיו בהתאם לתכנית ח'.
4. **דרכים** - רצועה ברוחב כ-2 מ' תופקע לצורך הרחבת רחוב בושם.

5. **דרך משולבת** – רצועה ירוקה/אדומה ברוחב כ- 6 מ' בצפון המתחם תאפשר נגישות הולכי רגל ורכב שרות למגרש השב"צ. תותר חניה פרטית וציבורית מתחתיה.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
399%	34,600	171%	14,800	41,200			475%	41,200	מגורים
				800			9.2%	800	מסחר*
				1035				1,035	שב"צ במגרשי המגורים
			702	2006				2,006	שב"צ במגרש נפרד

יח"ד : 475

צפיפות: 55 יח"ד לדונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: 86.7 מ"ר עיקרי

רח"ק: 8.66 : 57,740 = 6.67

מספר יח"ד קטנות (עד 63 מ"ר שטח עיקרי): 20%

מספר יח"ד גדולות (מעל 108 מ"ר שטח עיקרי) : 20%

נתונים נפחיים:

3 מגדלי מגורים בגובה 25, 20, 15 קומות (מעל קומת כניסה) ובינוי מרקמי לאורך רח' בושם ורח' בירנית בגובה 5 קומות + 2 קומות בנסיגה, חזית מסחרית לאורך רח' בירנית. השטח בייעוד למבנה ציבור המצוי בפניה הצפון מזרחית, ממוקם בסמוך לשצ"פ הקיים. חלופה זו מאפשרת בינוי-פינוי-בינוי.

מספר קומות: חזית מסחרית – קומת קרקע בלבד
מגדלי מגורים: ק + 25 + קומה טכנית
ק + 20 + קומה טכנית
ק + 15 + קומה טכנית
בניה מרקמית: ק + 5 קומות + 2 קומות בנסיגה

גובה: גובה מקסימלי במתחם 99 מ' מעל הכניסה הקובעת.

תכסית: 42%

קווי בניין:

קו בניין קדמי לרחוב בושם - 2.0 מ'

קו בניין קדמי לרחוב בירנית - 2.0 מ'

קו בניין קדמי לרחוב אחים אל-כווייתי - 3.0 מ'

קו בניין אחורי לכיוון שצ"פ / שב"צ – 3.0 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנית הוכנה בעקבות התארגנות הדיירים בשכונה שפנו לחברה יזמית. כיום למעלה מ-80% מהם חתומים עם החברה היזמית על חוזים מחייבים. התכנית, הממוקמת על דופן פארק בגין, יוצרת מגרש חדש לשב"צ על חשבון שטחי דרכים לביטול, וחלק משצ"פ. כמו כן מייצרת התכנית חזית מסחרית לאורך רחוב בירנית. בנוסף, התכנית מאפשרת את הרחבת רחוב בושם ע"י הפקעת רצועה ברוחב 2 מטר.

טבלת התאמה לתכנית המתאר:

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000	מסמך לבדיקה
+		907	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:
+	מתחם התחדשות עירונית	מתחם התחדשות עירונית	תשריט אזורי ייעוד
	4.5	4.0	רח"ק בסיסי:
-	6.53	6	רח"ק מקסימאלי: לפי התנגדות מהנדס העיר
+	ציר ירוק עירוני	ציר ירוק עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
+	25	25	מספר קומות מקסימאלי:
+		907 דופן פארק בגין	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:
-	-	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית	הוראות התוכנית, פרק 5
+	שביל אופניים	שביל אופניים	תשריט תחבורה

תחבורה, תנועה, תשתיות:
רחוב בושם:

הרחבה של 2 מ' לזכות הדרך הקיימת של 14 מ' שה"כ 16 מ', חניה במקביל בדופן צפונית ודרומית.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי (מיום 01.02.14)

לאור הניתוח של צרכי הציבור גם ברמה כלל שכונתית וגם לגבי התכנון המוצע למתחם יש להקצות כ-3 דונם שטחים למבני ציבור, כדי לתת לצרכי האוכלוסייה הצפויה: גני ילדים / מעונות יום / מועדו נוער / מועדון קשישים.

שטחים פתוחים יכולים להיות כשפ"פ עם זיקות הנאה בעיקר לטובת רווחת המגורים המוצעים. זאת בשל הקרבה לפארק דרום המאפשר מתן חלק מהצרכים של שטחים פתוחים.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים
542%	156%	108%	סה"כ זכויות בניה
46,900 מ"ר	13,336 מ"ר	9,240 מ"ר	-דירות בלבד
ק+20, ק+25, ק+15 קומות	ק+4	ק+4	קומות

בבניינים הגבוהים ק+5+2 קומות בבניוי המירקמי			
גובה מקסימלי בשטח התכנית הינו 125 מ' מעל פני הים.			מטר
42%			תכסית
חניה תת-קרקעית ב- 3-4 מרתפים ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתרים		חניה בתחום הדרכים ובתוך המגרשים	מקומות חניה

זמן ביצוע:

15 שנים מיום אישור התכנית.

אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התכנית המוצעת אינה תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 המופקדת וחורגת מנפחי הבניה המצויינים בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית לעניין היקפי הבינוי (יחס רח"ק), גובה המבנים והקריטריונים לפיהם מתאפשר רח"ק מירבי (פרק 5).

1. חלופת התכנית המוצעת סותרת את הוראות תכנית המתאר המופקדת ואת המלצת מהנדס העיר כפי שנוסחה בהתנגדות מה"ע לתכנית. לפיכך נדרשת ההתאמה של: יחס הרח"ק המוצע ליחס רח"ק מירבי 6 בתאום עם צוות התכנון.
2. כנגזרת מכך יש להתאים את מס' יח"ד לממוצע של כ-83 מ"ר.
3. יש להתאים מספר גובה הקומות המירבי לפי הקבוע בהוראות תכנית המתאר. קרי סך הקומות כולל את קומת הקרקע והגג.
4. יש להתאים את תמהיל יח"ד ליחס עקרוני של (לפחות 20% יח"ד קטנות, לא יותר מ-20% יח"ד גדולות).
5. יש להטמיע את הדרישה למענה לצרכי ציבור בתיאום היחידה לתכנון אסטרטגי.
6. השלמת תאום תכנון מול אגף התנועה.
7. יש להציג תכנית/מתווה לשיתוף ציבור במקביל לקידום התכנית כתנאי להעברת המסמכים לדיון בוועדה המחוזית.
8. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית – חתימה על כתב שיפוי.
9. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית – בדיקה מול האגף להכנסות מבניה ופיתוח לעניין חתימה על כתב התחייבות לנושא משימות פיתוח.

בישיבתה מספר 0013-15'ב' מיום 22/07/2015 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

איל רונן: מציג את התוכנית ע"י מצגת תוכנית להתחדשות עירונית בשכונת ליבנה גלי דולב מציגה את התוכנית.

גלי דולב : מציגה את התוכנית ע"י מצגת.
נתן אלנתן : המגרעת שיש בין שני הבניינים הגבוהים מדוע לא הכנסת לתוכנית.
גלי דולב : ההגדרה להתחדשות הם לבניינים שזקוקים להתחדשות. הבניינים הללו לא הסכימו להיכלל בתוכנית. הבעלים רצו עסקת קומבינציה.
אהרון מדואל : רק השבוע אושרה תוכנית בלה גווארדיה, בסופו של יום המתחם הזה יותר שווה אבל למה יחס ההמרה שונה מהיחס ללה גרדיה.
גלי דולב : היחס הוא 3.5, השמאים שמלווים את התוכנית. המצב הנכס הוא 134 וכבר היום אין רווחיות נכונה לפרוייקט.
אהרון מדואל : הרח"ק לא תואם להגדלה של מהנדס העיר. בנוסף האוכלוסייה שגרה שם החתך הסוציו-אקונומי לא חזק. בנווה שרת על מנת לאוכלוסייה השתמשו בשטחים המסחריים וייעדו אותם לאחזקת המבנים.
אני מפנה ליו"ר הוועדה להתחדשות העירונית לדוגמא בכפר שלם היתה תוכנית לפנינו בינוי אבל המצב הכלכלי לא השתנה והדיירים הופתעו לגלות שהארנונה קפצה. אני ממליץ שהמחיר למ"ר ארנונה לא ישתנה.
ראובן לדיאנסקי : זה לא בסמכות הוועדה ולא בסמכות היזם.
אהרון מדואל : אני מעדיף להנמיך גובה ולעשות בניה מרקמית בואו לא נשכח שפארק דרום נמצא בסמוך. לצמצם את ההמלצות הציבוריות.
ארנון גלעדי : זהו אזור שצריך התחדשות עירונית, את הנושא של היחס בנושא של ההמרה אני מציע להשאיר את התוכנית כפי שהיא ואת היחס נקבע לפני העברה למחוז, נעשה בדיקה כלכלית מחודשת והתאמה להמלצת הצוות ואת היחס ההמרה נקבע לפני העברת המסמכים למחוז.
אהרון מדואל : אני מציע שהצוות ישב עם היזם כדי להגיע להסכמות על כל ההתניות שיש כאן.
איל רונן : עמדת הצוות היא שתוכנית המוצעת ע"י היזם סותרת את הוראות תוכנית המתאר ואנחנו ממליצים על קידום התכנית בכפוף להמלצות ולהמשך הבדיקה. להפחית את היקפי הבניה גם בגובה המבנים להקטין את שטח התמורה ואו יחידות הדיור.
ראובן לדיאנסקי : תפרט יותר במספרים.
איל רונן : התכנון המוצא כ-25 קומות + קומת קרקע + קומת טכנית. אנחנו ממליצים שהתכנון יהיה 25 קומות אבסולוטי.
ראובן לדיאנסקי : יש הבדל בין 25 ל-27 בבניוי הארכיטקטוני.
איל רונן : ממליצים להפחית את שטח יח"ד 83 מ' בממוצע. אנחנו מבקשים שיבוצע המשך תיאום עם חב' חלמיש שהיא בעלת מגרשים בתחום התכנית. ואישור של האגף להכנסות מבניה ופתוח לנושא הדו"ח הכלכלי.
גלי דולב : נציגי הדיירים נמצאים פה ומבקשים להראות סרטון על המצב בשטח.
מציגים בסרטון.
ארנון גלעדי : אפשר להחליט כבר עכשיו ולאשר את התוכנית ולתת את ברכת הדרך.
דורון ספיר : חשוב לקיים את הפרוייקט וצריך להיות מתואם ככל האפשר עם הצוותים וניתן לקדם את הפרוייקט וניתן לו עדיפות עירונית כדי למנוע מהתושבים שישחקו במסדרונות התכנון.
נתן אלנתן : זכותי לבקש דיון פנימי.
ראובן לדיאנסקי : אני תומך בהצעת יו"ר הוועדה המקומית.
דורון ספיר : אם חבר ועדה מבקש דיון פנימי חייבים לקיימו.

דיון פנימי:

דורון ספיר : המסר כאן חייב להיות שהתכנון קובע ולא ההזנחה.
אהרון מדואל : חלמיש הזניחה את האזור. נושא התחבורה העתידי שיהיה שם הוא לקוי הצפיפות שם וראית וחייבים להיות עם היד על הדופק. אם אפשר לוותר על מבנה ציבור עדיף.
איל רונן : יחס ההמרה הוא יותר נמוך מאשר ביד אליהו.
דורון ספיר : המלצת הצוות היא טובה והגיונית.
נתן אלנתן : המלצת הצוות היא לאשר את התוכנית אך למעשה להוריד חלק מהזכויות. האם נבדק הנושא הכלכלי ע"פ תקן 21. למעשה היזם עומד בתקן כך שאם אנחנו מורידים זכויות אנחנו נמצאים על הגבול והפרוייקט לא יהיה כלכלי. ולכן אם נאשר את הרח"ק של 6.5 לא יקרה כלום. חבל לפספס את הפרוייקט. לגבי הגובה 25 קומות אבסולוטי אני מציע לאשר כפי שזה.
רוני קינסבורג : היו רצף של בדיקות כלכליות התחלנו ברח"ק של 9, אני מציע לבחון בכל זאת לפי הדו"ח האחרון יש רווחיות של 15% מהעלות ולכן אנחנו רוצים לבדוק סופית.
נתן אלנתן : כלומר תהיה כאן בדיקה כלכלית ואם הדו"ח הכלכלי הוא נכון אז נאשר 6.5 ברח"ק.
אודי כרמלי : אנחנו נשאר ברח"ק 6 ואם יהיה שינוי בזה אנחנו נחזור לכאן.
ראובן לדיאנסקי : בוא נאשר לפי המלצות הצוות ולגבי כל החישובים ולהביא לדיווח לוועדה.
דורון ספיר : עם סיום הבדיקה יובא דיווח לוועדה לפני המחוז.

ראובן לדיאנסקי: דיווח או אשרור.
 דורון ספיר: דיווח ודיון פנימי, ואם הועדה תחליט שהיא רוצה לשנות את הדיווח היא יכולה לשנות.
 ראובן לדיאנסקי: זהו סוג של אשרור.
 אורלי אראל: קבלנו דיווח מהועדה המחוזית שבחודש הקרוב אנחנו מקבלים הסמכה כוועדה עצמאית עם הסמכה מיוחדת כך שהתוכניות של פינוי בינוי לא נצטרך להגיע לאישור של הועדה המחוזית. במידה ונקבל הסמכה אנחנו מבקשים כי ירשם שאין צורך לחזור אליכם כי התוכנית הזו תהיה בסמכות ועדה מקומית.
 נתן אלנתן: בכל מקרה את צריכה להעביר דיווח לוועדה.
 אורלי אראל: גם אם ההסמכה תהיה אחרי שהעברנו את המסמכים אני מושכת את זה חזרה מבלי להעביר אליכם.
 נתן אלנתן: ההסמכה מדברת על כל פרויקט של פינוי בינוי גם אם הוא לא תואם את תוכנית המתאר.
 אורלי אראל: כדי לקבל ההסמכה אנחנו צריכים לקבל אישור מהועדה המחוזית, על אזורים שהם אזורי התחדשות עירונית. לצורך זאת אנחנו מכינים מפה תואמת תוכנית המתאר ואם יהיו שינויים אנחנו ניידע אתכם באזור המדובר את המפה אנחנו צריכים להעביר לאישור הועדה המחוזית ואז נקבל את ההסמכה. אודי כרמלי: אני מבקש שיהיה תיאום נוסף עם חברת חלמיש שלדברי היזם נעשה תיאום וחברת חלמיש אמרה שלא היה תיאום איתם. יש 2 חלקות בבעלות חלמיש.
 ארנון גלעדי: לא. בשום פנים ואופן לא נהיה תלויים בחברת חלמיש.
 אהרון מדואל: לא כתוב נושא אחזקת הדירות.
 אודי כרמלי: נכניס את התנאי הזה בהחלטה.
 דורון ספיר: תנאי שקובע שיש להכניס דירות / שטחים מסחריים לטובת עזרה לתחזוקה המבנים והשטחים בהתאם למקובל.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בהתאם להמלצת צוות התכנון ובתנאי שיש להכניס דירות/שטחים מסחריים לטובת סיוע לתחזוקה בהתאם למקובל.
 יש לבצע בדיקה כלכלית ולדווח לוועדה לפני ההפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל ואיתי ארד פנקס, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

חוו"ד מה"ע:

הוספת הועדה המקומית כמגישת התכנית.

בישיבתה מספר 0026-17 ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון

- מיכל שרון: מדובר בתוכנית התחדשות עירונית. התכנית הומלצה להפקדה בוועדה המקומית בתאריך 22.7.2015, מוצע להוסיף את הועדה המקומית כמגישת התכנית תא/4388- לבנה מערב- התחדשות עירונית, מכיוון שאין מספיק הסכמות לקידום התכנית.
 בנוסף אני מבקשת לחדד את התנאים שהיו בהמלצת ההחלטה של הועדה כלהלן:
- תנאי להעברת מסמכי התכנית לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית- מסירת חוות דעת כלכלית עדכנית מיזם התכנית ואישורה ע"י אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
 - תנאי להפקדת התכנית בפועל- חתימה על כתב התחייבות מול עיריית תל-אביב-יפו להקמת קרן הונית בתכנית.

הועדה מחליטה:

- הועדה מאשרת לצרף את הועדה המקומית כמגישת התוכנית.
- תנאי להעברת מסמכי התכנית לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית- מסירת חוות דעת כלכלית עדכנית מיזם התכנית ואישורה ע"י אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
 - תנאי להפקדת התכנית בפועל- חתימה על כתב התחייבות מול עיריית תל-אביב-יפו להקמת קרן הונית בתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ליאור שפירא, אסף זמיר, מיטל להבי, אפרת טולקובסקי

בהתאם להחלטת הוועדה מעלה הוגשה חוות דעת כלכלית עדכנית על ידי יזם התכנית (מצורף כנספח לדברט) וזו נבחנה על ידי היחידה להכנסות בניה ופיתוח עיריית ת"א-יפו, אשר התייחסותה מצורפת.

רצ"ב מטה העתק מסקנות הבדיקה:

הנדון: מתחם ליבנה מערב תא/4388 התחדשות עירונית

המקרקעין:

רחוב בירנית 8, 10, 12, 14 גוש 6137 חלקה 118
 רחוב בושם 46,48 גוש 6137 חלקה 119
 רחוב בושם 50, 52, 54, 56 גוש 6137 חלקה 120
 רחוב בושם 58 גוש 6137 חלקה 212
 רחוב בושם 60 גוש 6137 חלקה 211
 רחוב הרב טייב יצחק 36 א' גוש 6137 חלקה 157
 רחוב 4211 מסי 12 גוש 6137 חלקה 158
 גוש 6137 חלקה 74
 גוש 6137 חלקה 165
 גוש 6137 חלקה 166
 בנוסף חלקות שונות בגוש 6137.

מטרת הבדיקה

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מתאריך 20/12/2017 בחנו את חוות הדעת הכלכלית העדכנית שהוגשה לעיוננו ע"י יזם התכנית וזאת במטרה לבחון מהי ההתכנות הכלכלית של התכנית במתכונת המוצעת. בעת עריכת הבחינה הנדרשת הסתמכנו בין השאר על: תשריטי מדידה, מדגם של יחידות דוור בפרויקט כפי שהועברו לעיוננו ע"י יזם התכנית, ניתוח פרוגרמה תכנונית מוצעת על ידי היזם, חוות דעת כלכליות נוספות אשר נערכו באזור התכנית שבנדון וכד'.

תיאור המתחם

מתחם, מגורים בשטח של כ- 14.2 דונם הכולל:

- א. שני מבני רכבת בני 4 קומות בעלי מספר כניסות וכן ארבעה מבני H בני 4 קומות. סה"כ 128 יח"ד קיימות בבנייה רוויה.
- ב. שני מבנים צמודי קרקע בני 2 קומות כל אחד.
- ג. שני מגרשים פנויים, בבעלות מדינת ישראל (חברת 'חלמיש').

מצב תכנוני קיים

נכון ליום הבדיקה חלות במתחם בין היתר תכניות בניין עיר הבאות:

תא/במ/46/2579

תא/מק/2691

תא/2487

תא/ע/1

תא/ג/1

נוסף על האמור לעיל, על המקרקעין שבנדון חלות שורה של תכניות מתאר מחוזיות וארציות.

תכנון מוצע.

חוות הדעת הכלכלית נסמכת על פרוגרמה תכנונית (רעיונית, דהיינו לא תכנית מפורטת) להלן עיקרי התכנון המוצע:

שטח	שטח	סה"כ שטח	סה"כ שטח	סה"כ	מס' דירות בשטח	מס' דירות בשטח	מס' דירות בשטח	מס' דירות בשטח	מספר קומות	בניין
לשב"צ	מסחר	ברוטו למגורים	פלדלת	דירות	104.5 מ"ר פלדלת	94.5 מ"ר פלדלת	84.2 מ"ר פלדלת	75.5 מ"ר פלדלת	מעל ק"ק	
340		15,446	12,696	144	-	96	-	48	24	1
	300	2,670	2,240	28	-	-	14	14	7	2
	500	10,334	8,464	96	-	64	-	32	16	2א
		5,256	4,476	48	-	42	6	-	7	3
		3,504	2,984	32	-	28	4	-	7	4
340		13,589	11,319	126	42	21	21	42	21	5
680	800	50,799	42,179	474	42	251	45	136		סה"כ
				134	6	46	45	37		דירות תמורה
				340	36	205	-	99		דירות יזם

הערות:

שטחי המסחר והשב"צ הינם בקומת הקרקע

הנחות**להלן הנחות עבודה עיקריות שהובאו בחשבון בבדיקה הכלכלית :**

1. **תוספת לדירות התמורה** – 12 מ"ר לבינוי הקיים בהיתר (עמוד 16 לחוות הדעת המצורפת)
2. התמורה עבור פינוי שתי יח"ד צמודות הקרקע הכלולות בתחום התכנית הינה 6 יח"ד, דהיינו יחס של 3:1.
3. הון עצמי של כ-20% מעלות הפרויקט (ראו להלן הערה מספר 1).
4. תקופת בניה – 48 חודשים.
5. בניית מבנה ציבור בהיקף של 680 מ"ר שטח עיקרי וכן שטח מבונה למסחר בהיקף של 800 מ"ר.
6. **הבדיקה אינה כוללת את מרכיב היטל השבחה.**
7. **רמת המחירים בפרויקט :**

דירות 3 חדרים בטווח ממוצע של כ – 24,000 ₪ למ"ר פלדלת.

דירות טיפוסיות 4-4.5 חדרים בטווח ממוצע של כ – 23,500 ₪ למ"ר פלדלת.

דירות 5 חדרים בטווח של ממוצע של כ – 22,000 ₪ למ"ר פלדלת.

8. שטח ממוצע למקום חניה + מחסן כ-56 מ"ר (ראו הערה מספר 2).

הערות

1. שיעור ההון העצמי המקובל עומד על 25% מעלות הפרויקט.
2. שטח ממוצע למקום חנייה + מחסן מסתכם לרוב לכדי 46 מ"ר לכל היותר

מסקנות:

בהנחות המפורטות דלעיל לשיטתנו, נכון לכתביבתם של שורות אלו, הרווח הצפוי בפרויקט המוצע עומד על כ-20% מסך העלויות – שיעור רווח המצוי בטווח התחתון של פרויקטים לפינוי בינוי.

בכבוד רב,

רוני קינסברונר מנהל תחום כלכלי בכיר

מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 54

רועי הדר מנהל תחום כלכלי

בישיבתה מספר 0008-18ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל שרון: תכנית תא/4388 'לבנה מערב' הינה תכנית שנדונה לאחרונה בוועדה (ב-20.12.17) והומלצה לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית. אחד התנאים להעברת המסמכים לוועדה המחוזית היא אותה בדיקה כלכלית שמדווחת כעת.

רוני קינסברג: הדוח הכלכלי הראשון הוגש לפני כ-4 שנים (דצמבר 2013) וממנו השתמע כי בכדי שהפרויקט יהיה כלכלי הרח"ק הנדרש צריך לעמוד על 9. כידוע הרח"ק המקסימלי ע"פ תא/5000 הינו 5. לפני מס' שבועות נמסר לידינו דו"ח כלכלי עדכני ממנו עולה כי בחלוף הזמן מחירי הדירות באזור עלו - לפי אותו משרד שמאות בכ-30%. כלומר משווי מ"ר מכירה של 17,000 ₪ למטר ל-23,000 ₪ למטר. יתרה מכך, המסרים היוצאים מהוועדה לגבי התמורות והרווחים המבוקשים גם הופנמו. סיכומו של דבר אם לפני 4 שנים היזם סבר שהוא צריך 80 אלף מטר כדי שהפרויקט יהיה כלכלי היום, לפי הדו"ח הכלכלי המאושר על ידינו די ברח"ק 6-קצת יותר מ-50 אלף מטר. כידוע, הרחק המקסימלי באזור הוא 5 ולמרות המגמות שפירטתי עדיין זקוק היזם לקבל נקודת רח"ק מעל המאושר בתוכנית המתאר.

הועדה מחליטה:

הועדה רושמת את הדיווח.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ליאור שפירא

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 25 מיום 28.1.19 דנה בתכנית והחליטה:

רקע להגשת התנגדות מה"ע:

לצד הגשת התנגדות זו תומך מהנדס העיר באישור התכנית אשר הועדה המקומית הצטרפה כאחת ממגישותיה.

נוכח ההנחיה לשינוי ותיקון מסמכי התכנית ע"י הועדה המחוזית מוצעת התנגדות מהנדס העיר למספר סעיפים וסוגיות.

- אופן רישום נכסי העירייה ויכולת ניודם.
- יחס לתכנית תא/מק/צ בשל ביטול ההפניה.
- תיקון טעויות סופר.
- שינוי בגודל ממוצע יח"ד והיקף ניודן.
- הבטחת מנגנונים כלכליים לתושבים חוזרים ותחזוקת שטחים פתוחים.

להלן עיקרי ההתנגדות כפי שתועבר בנספח המצורף לוועדה המחוזית:

המתנגד	תמצית הטענה	נימוק+המלצה
01	התנגדות מהנדס העיר – שילוב הערות	טעות סופר לתיקון
	1. תיקון טעות סופר תיקון טעות בהוראות התכנית - יחס בין התכניות	

	סעיף 1 א-ג בהתנגדות	מנהל ההנדסה, אגף מבני ציבור ואגף נכסים
מומלץ לקבל את הוספתן של התכניות הנ"ל ביחס המוצג.	2. הוספת תכניות הוספת תכניות אשר לא נכללו בעת המלצת התכנית להפקדה למחוז, בסעיף 1.6 יחס בין התכניות- הוראות התכנית סעיף 1 ד-ה בהתנגדות	
	3. סעיפים שהושמטו במטרת התכנית הצגת מטרות התכנית כפי שהובאו בהתנגדות ובפני הועדה המקומית והושמטו בעת פרסום התכנית בוועדה המחוזית. סעיף 2 בהתנגדות	
בשל ביטול ההפניה לתכנית תא/מק/צ נמליץ על התאמת ההוראות לניסוח כפי שמופיע בהתנגדות לשם קבלת שטחים ציבוריים מבונים מיטביים בהתאם לאישור תכנית העיצוב האדריכלי.	4. הוספת שימושים לשטחים ציבוריים בהתאם לתא/מק/צ הוספת שימושים בשטחים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, התייחסות לשטחי החצר המוצמדים ואפשרות לניוד שטחי ציבור מבונים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי. סעיפים 3 א-ג, 4, 5 בהתנגדות	
נמליץ לקבל את אופן ניסוח הסעיפים בהתאם לדרישת אגף נכסים לגבי אופן רישום השטחים הציבוריים הבנויים.	5. אופן רישום שטחים ציבוריים בנויים יש להתייחס לאופן הרישום בהתאם לניסוח אגף הנכסים של עת"א, כפי שמוצג בסעיף 6.13 להוראות התכנית. סעיף 4 א בהתנגדות	
להתאים את הנתונים כפי שהוצגו ונתמכו ע"י הועדה המקומית וכפי שנבדקו בדו"ח הכלכלי אשר אומת ונבדק ע"י הגורמים העירוניים הרלוונטיים, ודווח בפני הועדה.	6. שינוי גודל יח"ד יש להשיב את הסעיף כי "לפחות 20% מסך כל הדירות יהיה בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עקריי". כמו כן, גודל יח"ד ממוצע 75 מ"ר שטח עקרי ולא 77 מ"ר כפי שהוצג בהפקדת הועדה המחוזית. סעיף 4 ב, 8 א בהתנגדות	
נמליץ על הוספת ההנחיות לשטחי	7. הוראות בינוי שטחי ציבור מבונים.	

<p>ציבור מבונים בהתאם לניסוח המובא בהתנגדות.</p>	<p>הטמעת ההוראות העירוניות לגבי שטחי ציבור מבונים כפי שהועברו ע"י אגף נכסים ומבני ציבור. סעיף 4 ג בהתנגדות</p>	
	<p>8. הוספת סעיף בהתאם לניסוח אגף נכסים להוסיף סעיף כי "תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לכל שטח השפ"פ, למעבר ושהיית הולכי רגל ושהייה ולמילוי כל הוראות סעיף זה". סעיף 6 בהתנגדות</p>	
	<p>9. כפיפות להסדר עם העירייה להוסיף "בכפוף להסדר נכסי עם העירייה", כפי שהוצג בפני הוועדה המקומית סעיף 7 בהתנגדות</p>	
<p>נמליץ להתאים את הנתונים כפי שהובאו והומלצו ע"י הוועדה המקומית המהווה חלק ממגשי התכנית. נתונים אלו נבדקו אף הם בדו"ח כלכלי שהועבר ע"י יזם התכנית ודווחו לוועדה בטרם העברת המסמכים לוועדה המחוזית.</p>	<p>10. שינוי בגודל ממוצע יח"ד ויכולת ניוון כולל ניווד שטחים ציבוריים מבונים יש להתאים את הנתונים בנושא כמות יח"ד הניתנות לניוד בין המגרשים השונים, גודל דירות קטנות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר, הסרת הגבלת ניווד השטחים הציבוריים המבונים, והתאמת גודל יח"ד ממוצעת ל-75 מ"ר עקרי. סעיף 8 א בהתנגדות</p>	
	<p>11. יחס לתכנית תא/מק/צ בשל ביטול ההפניה. הוספת התייחסות כפי שמובאת בהתנגדות לגבי שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח הסחירים. מחיקת הערה לגבי הגבלת גובה הבינוי במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור כפי שהוספה בוועדה המחוזית. סעיף 8 ב בהתנגדות</p>	
	<p>12. רישום ותחזוקת שפ"פ וזיקות הנאה החזרת הסעיף לגבי הקמת מנגנון להבטחת תחזוקת השטחים הפתוחים המשותפים וזיקות</p>	

	<p>ההנאה על ידי עיריית תל אביב יפו. כמו כן יש להוסיף כי -"תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם ע"ש העירייה". סעיף 9, 10 בהתנגדות</p>		
	<p>13. חניה שינוי הניסוח "תקן החניה למגורים יהיה 1:1 או התקן התקף לעת מתן היתר, הנמוך מבניהם". להטמעת דרישת הועדה המחוזית והמקומית. יש להוסיף כי לשימושים הציבוריים יקבע תקן חניה על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. סעיף 11 בהתנגדות</p>		
	<p>14. רישום שטחים ציבוריים יש להוסיף סעיף: "העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים בתחום התכנית ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית". סעיף זה נדרש, באם נצטרך להעביר תשתיות ו/או פינויים קודם לרישום האיחוד והחלוקה סעיף 12 בהתנגדות</p>		
<p>נמליץ על קבלת התנגדות זו כוון שנובעת מכך שטבלת איזון והקצאה חייבת להיות זמינה לרישום בלשכת רישום המקרקעין ("טאבו")</p>	<p>15. הערות לטבלאות איזון והקצאה והוראות האיחוד והחלוקה- מסמכים אלו הועברו ישירות לוועדה המחוזית ת"א ולא היו חלק ממסמכי התכנית בעת הדיון בוועדה המקומית. יש להתאים את אופן הרישום בהתאם למוצג בהתנגדות לשם רישום ברור בלשכת רישום המקרקעין.</p>		

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-19'ב' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון:

מהלך הדיון:

מיכל הציגה את התנגדות מה"ע

בישיבתה מספר 0022-19'ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע.

משתתפים: דורון, אסף הראלה, אלחנן זבולון.

פריטי תהליך האישור :

ועדת משנה להתחדשות עירונית בישיבתה מספר 25 מיום 28/01/2019 דנה בתכנית והחליטה :

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. אדר' אהוד כרמלי – מהנדס העיר תל אביב-יפו
2. עו"ד גיא מדמוני לנדאו בשם משפחות אבדר וצוברי
3. מר עופר אזולאי
4. עו"ד רפאל דלל בשם משפחות פנחס ויוחננוב

נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד	
נמליץ להטמיע שינויים אלו בהוראות התכנית	1. תיקון טעות סופר תיקון טעויות בהוראות התכנית - יחס בין התכניות	התנגדות מהנדס העיר – שילוב הערות מנהל ההנדסה, אגף מבני ציבור ואגף נכסים	01
לקבל התנגדות זו	סעיף 1 א-ג בהתנגדות		
נמליץ לקבל את הוספתן של התכניות הנ"ל ביחס המוצג בהתנגדות.	2. הוספת תכניות הוספת תכניות אשר לא נכללו בעת המלצת התכנית להפקדה למחוז, בסעיף 1.6 יחס בין התכניות- הוראות התכנית		
לקבל התנגדות זו	סעיף 1 ד-ה בהתנגדות		
שיקוף מטרות התכנית מובאות בפרסום בפני הציבור וחשוב שיפורטו באופן ברור בראשיתן של הוראות התכנית ובנדל מעיקריה.	3. סעיפים שהושמטו במטרת התכנית בעת פרסום התכנית להפקדה בוועדה המחוזית הושמטו המטרות הנוגעות ליצירת דופן עירונית פעילה, תמהיל יחידות הדיור, פתרונות חניה ומבני ציבור.		
לקבל התנגדות זו	סעיף 2 בהתנגדות		

<p>בשל ביטול ההפניה לתכנית תא/מק/צ מוצע לשלב בהוראות התכנית סעיפים רלוונטיים מתוך תכנית תא/מק/צ המקנים גמישות תכנונית נדרשת.</p>	<p>4. הוספת שימושים לשטחים ציבוריים בהתאם לתא/מק/צ הוספת שימושים בשטחים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור שהושמטו כגון דת, פנאי, שירותים לרבות טיפת חלב וספריות. התייחסות לשטחי החצר המוצמדים ואפשרות לניוד שטחי ציבור מבונים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי, סעיפים אשר שונו בעת המעבר לוועדה המחוזית.</p> <p>סעיפים 3 א-ג, 4, 5 בהתנגדות</p>	
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>5. אופן רישום שטחים ציבוריים בנויים יש להתייחס לאופן הרישום בהתאם למוצג בסעיף 6.13 להוראות התכנית על פי הנוסח המצורף. "השטחים הציבוריים המבונים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרציפות שמעליה ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי" ולא כפי שנוסח בעותק המופקד הועדה המחוזית " ... בקומת הקרקע או קומה 1 או קומה 2". כמו כן, יש להוסיף כי לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות לטובת השימוש הציבורי עפ"י השימוש שייקבע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>סעיף 4 א בהתנגדות</p>	
<p>מוצע לקבל את המלצת אגף הנכסים של עיריית ת"א-יפו לעניין אופן רישום השטחים הציבוריים והטמעת הנוסח בהוראות התכנית.</p>	<p>6. שינוי גודל יח"ד א. יש להשיב את הסעיף כי "לפחות 20% מסך כל הדירות יהיה בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עקרי". ב. יש לתקן כי גודל יח"ד ממוצע 75 מ"ר שטח עקרי ולא 77 מ"ר כפי שהוצג בהפקדת הועדה המחוזית.</p> <p>סעיף 4 ב, 8 א בהתנגדות</p>	
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>7. הוראות בינוי שטחי ציבור מבונים. הטמעת ההוראות העירוניות לגבי שטחי ציבור מבונים. ההוראות מבטיחות את מיקום וטיב השטחים הציבוריים המבונים במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>סעיף 4 ג בהתנגדות</p>	
<p>א. מוצע להשיב את הסעיף לגבי כמות יח"ד שגודלן לא יעלה על 63 מ"ר. ב. בשל אי התאמה בהוראות התכנית בין סעיפים 4.1.2 לטבלה 5, יש להשאיר את גודל ממוצע ליח"ד כבתכנית המופקדת בוועדה המחוזית.</p>	<p>לקבל התנגדות זו בחלקה קבלת סעיף א והשבתו להוראות התכנית</p>	
<p>מוצע לקבל את המלצת אגף הנכסים ומבני ציבור של עיריית ת"א-יפו כמובאת בהתנגדות, לעניין הטמעת ההוראות במסמכי התכנית. בסעיף 4 ג(5) בהתנגדות יוסף 'ככל הניתן'.</p>	<p>לקבל התנגדות זו</p>	

<p>מוצע להוסיף סעיף זה בהוראות התכנית בהתאם לנוסח המובא בהתנגדות.</p>	<p>8. הוספת סעיף בהתאם לניסוח אגף נכסים להוסיף סעיף כי "תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לכל שטח השפ"פ, למעבר ושהיית הולכי רגל ושהייה ולמילוי כל הוראות סעיף זה".</p>	
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>סעיף 6 בהתנגדות</p>	
<p>מוצע להוסיף התייחסות זו בהוראות התכנית בהתאם לנוסח המובא בהתנגדות.</p>	<p>9. כפיפות להסדר עם העירייה להוסיף "בכפוף להסדר נכסי עם העירייה", כפי שהוצג בפני הוועדה המקומית</p>	
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>סעיף 7 בהתנגדות</p>	
<p>מוצע לאפשר גמישות תכנונית בניוד יחידות הדיור והשטחים הציבוריים המבונים בתחום התכנית וזאת במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית לאישור הוועדה המקומית. לעניין גודל יח"ד ראה מענה בסעיף מספר 6 בהתנגדות.</p>	<p>10. שינוי בגודל ממוצע יח"ד ויכולת ניוד כולל ניוד שטחים ציבוריים מבונים א. יש להתאים את הנתונים בנושא כמות יח"ד הניתנות לניוד בין המגרשים השונים, שונה מ-5% ל-9% הניתנים לניוד. ב. גודל דירות קטנות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר שונה ל-68 מ"ר בעת העברת המסמכים לוועדה המחוזית ג. הסרת הגבלת ניוד השטחים הציבוריים המבונים. אשרות לגמישות ביכולת ניוד השטחים הציבוריים המבונים בעת קידום תכנית עיצוב אדריכלי ובהתאם לפרוגרמה ד. התאמת גודל יח"ד ממוצעת ל-75 מ"ר עקרי.</p>	
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה קבלת סעיפים א-ג ועדכון המסמכים בהתאם</p>	<p>סעיף 8 א בהתנגדות</p>	
<p>בשל ביטול ההפניה לתכנית תא/מק/צ מוצע לשלב בהוראות התכנית ובמסמכיה התייחסות המוצגת בהתנגדות.</p>	<p>11. יחס לתכנית תא/מק/צ בשל ביטול ההפניה. הוספת התייחסות כפי שמובאת בהתנגדות לגבי שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח הסחירים. מחיקת הערה לגבי הגבלת גובה הבינוי במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור כפי שהוספה בוועדה המחוזית.</p>	
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>סעיף 8 ב בהתנגדות</p>	

<p>נוכח הליכי ההתחדשות ועוצמות הבניה יש להבטיח כי יתאפשר לתושבי העיר ותחום התכנית מנגנון כלכלי שיפעל עבורם לאחר הקמת המבנים ואכלוסם. יצוין כי מנגנון זה נקבע בהתאם לגיבוש ההסכמות בין תושבי המתחם ויזם התכנית. מוצע לקבל התנגדות זו ולתת משנה תוקף לאמירה הערכית שבקביעה זו.</p>	<p>12. רישום ותחזוקת שפ"פ וזיקות הנאה החזרת הסעיף לגבי הקמת מנגנון להבטחת תחזוקת השטחים הפתוחים המשותפים וזיקות הנאה על ידי עיריית תל אביב יפו. כמו כן יש להוסיף כי -"תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם ע"ש העירייה".</p>		
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>סעיף 9, 10 בהתנגדות</p>		
<p>מוצע להטמיע בהוראות התכנית ומסמכיה נוסח זה.</p>	<p>13. חניה שינוי הניסוח "תקן החניה למגורים יהיה 1: 1 או התקן התקף לעת מתן היתר, הנמוך מבניהם". להטמעת דרישת הועדה המחוזית והמקומית. יש להוסיף כי לשימושים הציבוריים יקבע תקן חניה על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>		
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>סעיף 11 בהתנגדות</p>		
<p>מוצע להוסיף סעיף זה הנדרש, באם נצטרך להעביר תשתיות ו/או פינויים קודם לרישום האיחוד והחלוקה.</p>	<p>14. רישום שטחים ציבוריים יש להוסיף סעיף: "העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים בתחום התכנית ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".</p>		
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>סעיף 12 בהתנגדות</p>		
<p>בהתאם להתייחסות אגף הנכסים ומנהל תחום מקרקעין עיריית ת"א-יפו מוצע לבצע שינויים בטבלת איזון והקצאה ולרשום שווי יחסי וחלק מוקצה לכל אחד מהבעלים שמופיע בטבלת האיזון וזאת בשל חובתה של טבלת האיזון וההקצאה להיות זמינה לרישום בלשכת רישום המקרקעין ("טאבו")</p>	<p>15. הערות לטבלאות איזון והקצאה והוראות האיחוד והחלוקה- מסמכים אלו הועברו ישירות לוועדה המחוזית ת"א ולא היו חלק ממסמכי התכנית בעת הדיון בוועדה המקומית. יש להתאים את אופן הרישום בהתאם למוצג בהתנגדות לשם רישום ברור בלשכת רישום המקרקעין.</p>		
<p>לקבל התנגדות זו</p>			
<p>בהתאם לסעיף 89 ו-89א לחוק התכנון והבניה פורסמה תכנית זו בעיתונים ובמרחב</p>	<p>1. אי שליחת הודעות בדבר הפקדת התכנית</p>	<p>עו"ד גיא מדמוני לנדאו</p>	<p>02</p>

<p>התכנון. על פי החוק אין חובה להעביר הודעה למגרשים הגובלים באופן אישי משום שהתכנית עולה על 3 דונם (סעי' 89א(ד) לחוק התכנון והבניה). כמו כן, נשלחו הודעות לבעלים על פי תקנות החוק כדין.</p>	<p>המתנגדים נחשפו לפרסום התכנית באמצעות השלטים שהוצבו באזור</p>	<p>בשם משפחות אבדר וצוברי</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 1 – 3 בהתנגדות</p>		
<p>תחום המגרשים בהם מתגוררים המתנגדים הינו מרחב תכנוני המופרד באמצעות שטח ציבורי פתוח ואפשר שייכלל בעתיד במסגרת יוזמה תכנונית נפרדת.</p>	<p>2. תחום התכנית- שינוי הקו הכחול התכנית אינה מכילה את מרחב התכנון העירוני הראוי אשר המקרקעין שברשות המתנגדים מהווים חלק ממנו. הוצאת המתנגדים מחוץ לתחום התכנית הינה פגיעה וחסם. על הועדה להורות לתכנון מלא של המתחם האורבני, לכל הפחות באמצעות תכנית צל המשקפת את העתיד התכנוני. כעת נמצאים המתנגדים במגננה על בתיהם ורואים עצמם נפגעים מיישום התכנית במכונת הנוכחית.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 4, 5.6, 6.1.2 בהתנגדות</p>		
<p>התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר ומדיניות הועדה המקומית באשר להתחדשות מרחבי המגורים בשכונת לבנה. התכנית עולה על הרח"ק המקסימלי המתאפשר בתכנית המתאר וחורגת מסמכות הועדה לעניין זה ולכן נדונה ובסמכות הועדה המחוזית. לאחר שהועדה המחוזית בחנה את התכנית לרבות מבחינה שמאית, התכנית המופקדת נמצאה כראויה להפקדה.</p>	<p>3. התאמה ויחס לתכנית המתאר תא/5000 תכנית זו אינה תואמת לתכנית המתאר העירונית תא/5000 הן מבחינת גובה הבינוי, עד 15 קומות, הן מבחינת התמריצים הניתנים למתחם התחדשות עירונית והן מבחינת היקפי הבינוי והצפיפות הנגזרת מכך. היקפי הבינוי בתכנית ואופים מהווים פגיעה במתנגדים. כמו כן, נספח הבינוי אינו תואם את דרישות התכנית המתארית (סעיף 4.2.2). התכנית חורגת בכל היבט מסביבת המגורים הסבירה ואיננה כוללת שום טעם מיוחד מדוע לעשות כן.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 5.1-5.5 ו-5.7-5.12 בהתנגדות</p>		
<p>א. תכניות התחדשות עירונית במהותן משנות את הבינוי הקיים, מוסיפות זכויות בניה ויח"ד ועל כן משפיעות על סביבתן. עקרונות התכנון תואמים את תכנית המתאר לגבי התחדשות מרחבי המגורים. ב. מוצע להטמיע במסמכי התכנית את הבינוי במגרשים הגובלים ולתקן את</p>	<p>4. נפחי הבניה, הרח"ק במסגרת תכנית זו א. התכנית יוצרת האפלה וחסומה בשל היקפי הבניה וגובהם. ב. כמו כן, קיימת התעלמות מקיומן של מקרקעי המתנגדים בנספח הבינוי.</p>		

המסמכים בהתאם.		
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה ולתקן את המסמכים בהתאם להמלצה מעלה</p>	<p>סעיף 6.1.1 בהתנגדות</p>	
<p>גובה הבינוי אינו חורג מנספח 'אזורי תכנון ומתחמי תכנון' ומנספח 'עיצוב עירוני' המהווים חלק מתכנית תא/5000 ותפישת המרחב כמרחב התחדשות עירונית. בנושא יצירתם של פרצי רוח, סימולציה שבוצעה מצאה כי הינן בגדר המותר. כמו כן, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יחויב היזם לבדיקה נוספת כחלק מאישור תכנונה ובפרט בחינת פתרונות מיתון רוחות כדוגמת עצים בוגרים במיקום מושכל – סביב נקודות הטורבולנציה והגברת הרוחות. ראה מענה 2 בהתנגדות זו בהקשר לשינוי תחום התכנית.</p>	<p>5. גובה הבניה גובה המבנים המוצע חורג לקיים ואינו תואם את תכנית תא/5000. גובה זה גורם להעפלת בתיים ואף להעפלת השטחים הפתוחים במרחב התכנית ולפריצי רוח. ואף לא מאוזן ע"י קווי בניין נדיבים. טענות אלו מגבות את הצורך בשינוי הקו הכחול המובא.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 6.1.2 בהתנגדות</p>	
<p>התכנית הנדונה מקצה בתחומה מגרש בגודל כ-1 דונם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, בנוסף כ-700 מ"ר שטחים מבונים לשימושים ציבוריים ושטחים פתוחים. אין בצפיפות המוצעת חריגה מהצפיפות המוצגת בתכנית המתאר תא/5000.</p>	<p>6. צפיפות התכנית מגלמת צפיפות חריגה של 33 יח"ד לדונם ברוטו/66 יח"ד לדונם נטו. היקפים אלו חורגים מתכנית המתאר הארצית ותא/5000 וזאת ללא נימוקים מיוחדים. מנגד אינה מקצה שטחים פנויים ואינה תורמת לשכונה.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 6.1.3 בהתנגדות</p>	
<p>נספח חו"ד אקלימי נערך בהתאם להנחיית הגורמים העירוניים ונהלי הועדה המקומית, המחוזית והיחידות העירוניות. סימולציית הרוחות באה לבחון את השפעת הבינוי המוצע (המגדלים החדשים) על אזור הפרויקט, וניתן לראות בבירור בתוצאות הסימולציה את שינוי הרוחות סביבם. לבינוי נמוך כשל נכסיו של המתנגד – אין השפעה משמעותית ביחס לבינוי בגובה 20-25 קומות. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יחויב</p>	<p>7. סביבה תסקיר ההשפעה על הסביבה אינו לוקח בחשבון את הקיים והבנוי אצל המתנגדים ועל כן מוטלת בספק אמינותו.</p>	

<p>יזם התכנית בבדיקה נוספת בהתאם לתכנון המפורט אשר יובא לאישורה של הועדה המקומית.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 6.2 בהתנגדות</p>	
<p>בהוראות התכנית נקבע כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית לאישור הועדה המקומית (סעיפים 6.1 ו-6.7). תכנית זו תקבע את הכללים והפתרונות לפיתוח ומניעת מפגעים סביבתיים כמו גם בהיתרי הבניה.</p>	<p>8. אזור חניונים אין טיפול בנושא התחבורתי ובפרט בנושא ניקוז האוויר בחניונים. אין התכנית כוללת הוראות סביבתיות המונעות את הפיכת המקרקעין לרעילים.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 6.2.1 בהתנגדות</p>	
<p>התכנית המוצעת תיצור פגיעה בזכויות שמש בנכסי המתנגדים, זאת ביחס למותר על פי תקן (חשיפת גגות וחזיתות דרומיות של כ-2.5 שעות ביום, מתחת ל-4 שעות המינימליות המוגדרות בתקן). למרות האמור, כל בנייה לגובה ו/או התחדשות עירונית בשטח המתוכנן תיצור פגיעה בזכויות שמש במבני המתנגדים, וזאת בשל גובה מבני המתנגדים (בניה צמודת קרקע) וסמיכותם לפרויקט המתוכנן.</p>	<p>9. חסימת אור השמש מהמתנגדים נגזלים 65% מהחשיפה לאנרגיית השמש הקיימת ולאור השמש הישיר על בתיהם. החשיפה אף יורדת מתחת לדרישות הסף של 4 שעות כפי שהוגדרה בתסקיר והבניינים יוחשכו לחלוטין. הצללה זו מהווה פגיעה במתנגדים. גם השטחים הפתוחים בתכנית יוצלו במרבית שעות היום בימי החורף.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 6.2.2 בהתנגדות</p>	
<p>החריגות שנמצאו לאחר בדיקת סימולצית CFD הינן בגדר המותר לאזורי שהות במהירויות 9 ו-6 מ/ש (10%-5% בהתאמה). הבדיקה מתקיימת במפלס הרחוב ולא בקומות הבנויות. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, תידרש בדיקה נוספת לאחר תכנון מפורט, בה יבחנו פתרונות מיתון רוחות כדוגמת עצים בוגרים במיקום מושכל – סביב נקודות הטורבולנציה והגברת הרוחות.</p>	<p>10. רוח התכנית יוצרת מצבי רוח קיצוניים בסביבתה ובתחום השטחים הפתוחים. כמו כן, הבדיקה נעשתה במפלס הקרקע ולא במפלס הגגות ומבני המתנגדים אינם מופיעים בסימולציה המוצגת.</p>	

לדחות התנגדות זו	סעיף 6.2.3 בהתנגדות		
<p>התכנית נמצאת באזור בו קיימים תהליכי פיתוח משמעותיים הכוללים את שיפור תשתיות התחבורה: אופני דן, מהיר לעיר, תחבורה ציבורית ופיתוח רח' בירנית. מענה התחבורה הציבורית יועצם כבר בחודשים הקרובים בדרך בר-לב. כמו כן, נבקש להטמיע במסמכי התכנית את פיתוח רחוב בירנית ושבילי האופניים בתחומו.</p> <p>התכנית משפרת את התשתיות להולכי הרגל ע"י הרחבת המדרכות וזיקות הנאה למעבר ושהות בתחומה. התכנית תספק חניות מוצמדות בתת הקרקע ולא צפויים עומסים חריגים עקב תוספת בינוי זה. התכנון עונה על צרכי הולכי הרגל, רוכבי האופניים ומשתמשי התח"צ בראש ובראשונה וזאת על פי המדיניות העירונית.</p> <p>במסגרת קידום התכנית הוכנה בה"ת מקדימה ולא נדרש קידומו של מסמך בה"ת מערכתית בשל נפחי הבניה.</p>	<p>11. תנועה וחניה</p> <p>התכנית מוסיפה יח"ד ללא תשתית תחבורה ציבורית ומצמצמת את תקן החניה ל-1:1, מה שמהווה העמסה על הרחובות הקיימים. מבקשים להורות על הכנת תסקיר חדש מעמיק המגלם גם את פוטנציאל התכנון של תא/5000. כמו כן, השפעות התכנון על הסביבה מבחינת חניה וספירות תנועה נוכח הרחובות הצרים והעדר התשתית הציבורית.</p>		
לדחות התנגדות זו	סעיף 6.3 בהתנגדות		
<p>תחום התכנית גובל במגרשים ברחוב אל-כווייתי 7-11 ו-10-6. הוראות התכנית קובעות קווי בניין למגדל המערבי 6 מ', שטח פרטי פתוח ברוחב 14 מ' מדרום וקו בניין 5 מ' + 6 מ' שצ"פ מהבינוי במזרח, זאת ללא קווי הבניין של המגרשים האמורים. כן שהמרחק הוא 6 מ' או 11 מ' ממגרשם של המתנגדים ולא 3 מ'.</p> <p>התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר ומדיניות הועדה המקומית באשר להתחדשות מרחבי המגורים ושכונת לבנה.</p>	<p>1. פגיעה באיכות חייהם של המתנגדים ופרטיותם</p> <p>תכנונם של מבנים בני 25 קומות בצמוד לנכסי המתנגדים באופן בו נותר כ-3 מ' בין גבול המגרש של הבניין לזה של המתנגד. רבי הקומות כולאים את מתחם צמודי הקרקע ובהם נכסי המתנגדים. תכנון זה יהווה פגיעה בפרטיותם, בחופש התנועה, תצל על נכסיהם ומותירה בסימן שאלה את מחויבות חברי הועדה לטובת התושבים.</p>	עופר אזולאי	03
לדחות התנגדות זו	סעיפים 2, 13-17 בהתנגדות		
<p>לפי דעת שמאי התכנית קיימת השבחה של כל הנכסים בתכנית ובסביבתם כולל נכסי המתנגדים הסמוכים כפי שנבדקה ע"י מנהל תחום המקרקעין בעיריית ת"א-יפו.</p>	<p>2. ירידת בערך נכסיהם</p> <p>אופי הבינוי בתכנית יפגע באופן קשה בערך קניינם של המתנגדים ויש למנוע זאת.</p>		

<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 2, 18 בהתנגדות</p>	
<p>המתנגדים החלו בקידומה של יוזמה תכנונית סמוכה שלא עלתה בקנה אחד עם עקרונות התכנון, לא הבשילה לכדי תכנית שנדונה בוועדה ואינה מהווה חלק מתכנית זו. העובדה שלא מקודמת יוזמה סמוכה, אין בה כדי להוות נימוק לעכב תכניות אחרות.</p>	<p>3. התנהלות מפלה של הוועדה המקומית ומנהל ההנדסה ומניעת קידום יוזמה ע"י המתנגדים המתנגדים ובעלי זכויות נוספים הגישו לצוות התכנון מספר חלופות לתכניות רעיוניות אך נענו בסירוב לקידום יוזמתם בעוד שהתכנית הנדונה המשיכה להיות מקודמת ע"י היזם ללא חשיפת הפרוטוקולים ומתן מענה הולם.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 3, 4, 8-12, 23, 25, 29, 31-37 בהתנגדות</p>	
<p>הליכי התחדשות עירונית משפיעים על המרחב הבנוי הסובב. במסגרת הוראות התכנית, תכנית העיצוב האדריכלי והיתרי הבניה ייקבעו התנאים והדרישות להקטנת וצמצום מפגעים בתהליכים אלה.</p>	<p>4. עבודות הבניה ישבשו את מהלך חייהם לזמן רב מימוש התכנית יהווה פגיעה באורח חייהם של המתנגדים בשל היקפה וקרבתם למרחב הבנוי.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 19-20 בהתנגדות</p>	
<p>כפי שצוין בהתנגדות זו נעשה ניסיון להרחיב את תחום היוזמה, אולם, מהלך זה לא צלח. כמו כן, וכפי שמתואר במענה בסעיף 3, נערך הליך בחינה ליוזמה מקבילה שאף הוא לא צלח.</p>	<p>5. אי הכללת בתכנית מהווה פגיעה בעקרון השוויון ופסולה בעת הדיונים בוועדה המקומית עת הוצגה התכנית לא נדון אי צירופם של המתנגדים ולא הושמע קולם כי אם רק התייחסותו של יזם התכנית ובאי כוחו. בכך לא הגנה הוועדה על זכויותיהם.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 21-24, 26-28 בהתנגדות</p>	
<p>התכנית חורגת מסמכות הוועדה המקומית בנושא היקפי הבניה (רח"ק) ועל כן נדונה בוועדה המחוזית ובסמכותה קביעות אלו. לנושא הבדיקה הכלכלית, ראשית, נציין כי גם אנו סבורים כי גישת ההשוואה הינה הגישה העדיפה. לפיכך, בפרקטיקה, תחילה נסקרו ונבחנו העסקאות – המדווחות/ המצויות בסמיכות לתכנית ובמידה ואין כאלו בנמצא (או לחלופין אין די נתוני השוואה) אזי מגדילים את הרדיוס, כמובן תוך ביצוע התאמות למיקום, לגודל וכו'. מטעמים פרקטיים, בעת עריכת התחשיב הכלכלי נהוג להעריך שווי מ"ר ממוצע</p>	<p>6. התכנית אינה תואמת את תכנית המתאר תא/5000 וחורגת בהיקפי הבניה התכנית חורגת מהוראות תא/5000 בנושא היקפי הבניה (רח"ק). בבדיקה כלכלית אשר הובאה בפני הוועדה המקומית בה הומלץ על רח"ק 6, לא ברור למתנגדים רמות המחירים אשר עליהן התבססה בדיקה זו. כמו גם הכללת קומת המסחר. לטענת המתנגדים הכללתם בתכנית תאפשר רח"ק אשר אינו עולה על 6.</p>	

<p>בתכנית המגלם את השונות בקומות, בנוף הנשקף, בגודל הדירה וכד'. שווי המסחר נלקח בכלל חשבון במסגרת התחשיב, כפי שבוצע ונבדק בתכנית זו.</p>	<p>סעיפים 38-43 בהתנגדות</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>		
<p>תכנית זו אינה באה לפתור את עומסי החניה לבאי הפארק, סוגיה אשר תבוא לידי ביטוי בתכניות סמוכות וביוזמות בתחום הפארק. פתרונות החניה הניתנים בתכנית זו הינם ע"פ התקן ומדיניות הוועדה המקומית והמחוזית.</p> <p>הרחבת רחוב הבושם כמובא בתכנית תאפשר מדרכות נאותות זאת בנוסף לחניות ותנועת כלי הרכב.</p> <p>ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 11 לנושא בחינות התנועה ושיפור תשתית הולכי הרגל.</p>	<p>7. אישור התכנית יגרום לשיבושי תנועה ומצוקת חניה</p> <p>כבר היום קיים עומס רב בקרבת הפארק. תכנית זו אינה נותנת מענה לרכבים הרבים שיתווספו לשכונה. פתרון החניות התת קרקעיות מיועד לדיירים בלבד ורבים יחנו ברחובות הסמוכים.</p> <p>הרחבת רחוב בושם ב-2 מ' כמוצג הינה מס שפתיים ונושא התחבורה והעומסים לא נדון כראוי.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 44-47 בהתנגדות</p>	
<p>בתחומה של התכנית נקבע מגרש בייעוד למבנים ומוסדות ציבור בגודל של 1 דונם ושטחים ציבוריים מבונים נוספים בתחום מגרשי המגורים. בעת קבלת התייחסות היחידה לתכנון אסטרטגי המענה היה ל-700 יח"ד ולא ל-474 יח"ד כבתכנית המופקדת. יחד עם זאת מוצע כי בשל סמיכותה המיידית לפארק בגין יש לחזק בתחומה את הקישוריות בין הפארק לשדרה הציבורית הפנימית בשכונה וזאת באמצעות הפיכת זיקת ההנאה במגרש 1002 לשפ"פ למעבר ושהייה בזיקת הנאה. כמו כן, יקבע בהוראות כי במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יתאפשר מעבר להולכי רגל בין רחוב בירנית לשפ"פ הפנימי.</p>	<p>8. התכנית אינה נותנת מענה לצרכי הציבור הנובעים מהיקפי הבניה</p> <p>חוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי מיום ה-1.2.2014 קובעת כי יש להקצות כ-3 דונם למבני ציבור. המלצה שאינה באה לידי ביטוי בתכנית.</p>	
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה ולתקן את המסמכים בהתאם להמלצה מעלה</p>	<p>סעיפים 48-49 בהתנגדות</p>	
<p>בהתאם למענה 3 ו-5 בהתנגדות זו.</p>	<p>9. התנהלות מפלה של הוועדה המקומית</p>	

לדחות התנגדות זו	ומנהל ההנדסה ומניעת קידום יוזמה ע"י המתנגדים סעיפים 50-52 בהתנגדות		
עמדת העירייה הינה כי התכנית המופקדת היא תכנית אשר במהותה משביחה ומאזנת באופן ראוי את צרכי הפרט ואת צרכי הציבור ולבטח איננה תכנית פוגעת.	<p>1. פגיעה בזכויות קנייניות ובזכויות יסוד כיום מתגוררים המתנגדים בבית פרטי, ללא שכנים ועם פרטיות מלאה ובאיכות חיים גבוהה. זאת הגיעו לאחר עמל רב. התכנית שבנדון פוגעת פגיעה אנושה בנכסים הקנייניים ובאיכות חייהם. סעיפים 1-5, 12-13 בהתנגדות</p>		
לדחות התנגדות זו			
שמאי התכנית סבור בחוות דעתו כי הנכסים הוערכו בשווים הריאלי כמו גם נושא תרומת המחברים נלקח בעלות המתאימה ושווי הקרקע הוערך בהתאם לשווי השוק, הדבר נבדק בביקורת שמאית ע"י תחום מקרקעין באגף תכנון העיר.	<p>2. טבלת איזון שגויה הטבלה אינה משקפת את זכויותיהם ומעריכה את הנכסים בחסר קיצוני ובשווי נמוך משמעותית. דורשים תשלומי איזון, והקצאה גבוהה יותר ביחס למחברים ולקרקע- סה"כ כ-19 יח"ד לכל חלקה. מצורפת להתנגדות זו חו"ד של שמאי אורי רוזנצוייג המגבה טענות אלו. סעיפים 6-9, 11, 13 בהתנגדות</p>	עו"ד רפאל דלל בשם משפחות פנחס ויוחננוב	04
לדחות התנגדות זו			
טבלת האיזון הוכנה בהתאם לדרישות החוק ולכן הוקצו במגרש מתאים לשוויים היחסי ובקרוב ככל האפשר לחלקתם המקורית.	<p>3. העתקת זכויותיהם לקרקע ללא מבני ציבור לבקשת המתנגדים יועתקו זכויותיהם לקרקע ללא מבני ציבור בתחומה סעיף 10 בהתנגדות</p>		
לדחות התנגדות זו			

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה לקבל ולדחות את הטענות בהתאם.
לקבל באופן מלא

א. התנגדות מספר 01- מהנדס העיר ת"א-יפו – סעיפים 01-05, 07-09, 11-15 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

א. התנגדות מספר 01- מהנדס העיר ת"א-יפו – סעיפים 06, 10

ב. התנגדות מספר 02- עו"ד גיא מדמוני לנדאו – סעיף 04

ג. התנגדות מספר 03- עופר אזולאי – סעיף 06

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

א. התנגדות מספר 02- עו"ד גיא מדמוני לנדאו – סעיפים 01-03, 05-11

ב. התנגדות מספר 03- עופר אזולאי – סעיפים 01-05, 07-09

ג. התנגדות מספר 04 – עו"ד רפאל דלל – סעיפים 01-03

יומלץ לוועדה המחוזית להנחות לתקן את המסמכים בהתאם.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0002 ב' מיום 12/02/2020 תיאור הדיון :

מיכל שרון : סוקרת בקצרה את התוכנית.

מתנגדים:

עו"ד גיא מדמוני : ברצוני לציין כי אנחנו כרגע נמצאים במו"מ עם היזם. הנקודות העיקריות בהתנגדות שלנו היא יצירת פרויקט עצום שצמוד לבתים של המתנגדים. הפרויקט במקום לייצר התחדשות עירונית מלאה על מתחם שלם יוצר רק על מקטע קטן, המגדל שנמצא מדרום מפחית את החשיפה לאור השמש של בתים צמודי קרקע לכמות של כמעט 1/3 ואפילו פחות. משטר הרוחות יביא יכולת להשתמש באותן יחידות לכמעט בלתי אפשרי. אנחנו בעד ההתחדשות ואני מציע להכניס אותנו לקו הכחול זו עיקר ההתנגדות כדי להקטין את הנזק ולאפשר לנו גם התחדשות עירונית זו אפשרות ראשונה. אפשרות שניה לשנות גורמי מטרד במקום ולהרחיקם והאפשרות שלישית היא המו"מ עם היזם ולהגיע להסכמה .

עופר אזולאי : אין לי ענין להעלות את ההתנגדות כאן ואני אעלה את ההתנגדות שלי בוועדה מחוזית.

מיכל שרון התנגדות מה"ע : בעת העברת המסמכים לוועדה המחוזית הושמטו עקרונות בעיקר לגבי מבני הציבור ואופן רישומם. מציגה את עקרי ההתנגדות מתוך הדרפט.

דני ארצי : טבלת האיזון הוגשה בצורה שלא ניתן היה לרשום אותה ועל כן אנחנו מבקשים מהשמאי לתקן את המסמכים תיקונים טכניים שמופיעים בהתנגדות מה"ע.

עו"ד רפאל דלל : מייצג את בעלי הדירות ברח' אל-כוותי 14 ו 17 בתים צמודי קרקע, חוזר על כל הסעיפים שהוגשו בהתנגדות. הלקוחות שלי נמצאים בבית עם 4 כיווני אויר ואיכות חיים מאוד גבוהה והתוכנית פוגעת פגיעה מאד קשה באיכות החיים. כל אחד מהבתים נמצא ללא שכנים. כמו כן טבלת האיזון לא נותנת פיצוי ראוי לפגיעה הקשה הזו וטבלת האיזון היא מגמתית והיא חסרת תוס לב ופוגעת פגיעה קשה בזכויות של הלקוחות לעומת הבניה הרוויה. יש כאן הדרה חסרת תקדים של הדירות בבניה הרוויה על חשבון צמודי קרקע. לפי הערכה שלנו שווי מחוברים וקרקע כ-17.4 פי 2 ממה שכתוב בטבלה.

שמאי רוזנצוויג אורי : כפי שפרטנו בחוות הדעת שלנו הראנו שקיימות סתירות בתוך חו"ד. בסעיף 6.3 שנקבע כי במצב החדש שווי יתרה לקרקע ליחידת דיור היא 866 אלף ש"ח ולאחר מכן סעיף 7.2 לאותו שווי

587,000 ש"ח זו סתירה מהותית. יש לבדוק לעומק האם שווי היחידות שהתקבל הוא לא מוטה. פירטנו את כל הנקודות גם בנושא השטחים המשותפים והיחס ברוטו נטו פירטנו כמה שווי מע"ר מבונה ליחידה לבניה רבויה והצגנו טבלת איזון שמשקפת את המצב הראוי.

מענים:

גלי דולב : התנגדות מה"ע אנחנו שותפים עם הועדה המקומית ומקבלים את ההתנגדות. בנוגע לטענות הגובלות – אנחנו דוחים את התנגדות כי הסיבה ששתי החלקות שהם בתוך התוכנית כי קיימות 2 חלקות ריקות מה שיוצר את האפשרות ליצור התחדשות עירונית. בבסיס תוכניות להתחדשות

עירונית מייצרות התחדשות עירונית לבניה רוויה. לגבי המרחקים והגובלים אלו שמסביב שטוענים שתהיה פגיעה בתקופת הבניה אז שבונים בעיר יש פגיעה אבל לפרק זמן מוגבל. ערך הנכסים ואיכות החיים הנושא הוא סובייקטיבי כי לאחר סיום הפרוייקט ערך הדירות יעלה. צרכי ציבור ניתן מענה.

הפרוגרמה ניתנה תחילה ל700 יח"ד ואח"כ הופחתה ל474 יח"ד, היא נותנת שב"צ ושטחים ציבורים בנויים בקומות הקרקע, קישוריות לפארק בגין וחזית מסחרים ברח' בירנית שתשדרג את המרחק. בנוגע למרחקים יש לנו 11 מטר מגבול מגרש לגבול מגרש של הבניה החדשה ועוד 11 מ' לחלק הצפוני.

לגבי ההתנגדות מצפון – כשעושים ההתחדשות העירונית במתחם היא לא עסקית אלא לשפר איכות חיים תואמת. המתנגדים טוענים לדוחות הצללה יש היום עצים ירוקים שהם מצלילים. מיכל שרון: התוכנית חורגת מהיקפי הבניה ברח"ק 6 אבל אינה חורגת לענין עקרונות התכנון שתואמת את תוכנית המתאר. אופירה יוחנן וולק: זו תוכנית שלא נמצאת בוואקום ויש בה המשך. מיכל שרון: מקריאה את המענים מתוך הדפס להתנגדויות דני ארצי: מקריאה את המענה מבחינה שמאית וטבלאות האיזון לגבי ההתנגדות. פיני פארזי מפז כלכלה: ע"פ טבלת האיזון שהצגנו היחס בבניה רוויה לבית צמוד קרקע הוא פי 3 בבניה רוויה, ולפי ההתנגדות של עו"ד דלל היחס מגיע פי 7 בסוף התהליך הטעיה לא נעשתה על ידינו. רועי אלקבץ: האם זה עד 25 קומות? האם יש כוונה לממש את ההיקף הזה? מלי פולישוק: לפי המפה בירנית היא רחוב יותר רחב מהבושם, האם אתם רוצים לעשות את המגדלים על הבושם. איפה יהיו המגדלים ואיפה המרקמי? גלי דולב: יש לנו 128 יח"ד שהם יהיו יותר ואי אפשר להכניס אותם גבהים בהתחדשות עירונית. הושקעו בתוכנית חלופות בשביל ליצור בינוי מגוון שנותן מענה ומתחשב. דופן רח' בירנית אין מקום ל 2 בנינים גבוהים זה הדופן. רח' הבושם הגענו לבניה המרקמית שנותנת דופן של 9 קומות לכן רצו את שני אלה, האחורי היתה כוונה לייצר שונות בין הבנינים גם בניה נמוכה 7 9 17 22 25 חלק מהבנינים יש 4,5 דירות בקומות בשביל לשמור על הבניה הנמוכה. מבחינת הצללה אין משמעות ובנינים גובלים זה אותו דבר. רוב המרחב הוא פנוי ושתהיה נגישות לפארק בגין. מציגה את הבניה במצגת. רועי אלקבץ: בנין אחד של 17 ו 25 ו 22 הסיבה היא להרחיק ולהשאיר מרחב פנוי. היום הנגישות לפארק אין שום דבר תומך. כל האזור הוא עם בנין של 10 קומות. מלי: בין 10 קומות ל 25 קומות יש בתים פרטים. גלי: כן. מציגה את הבניה הסיבה ששתי החלקות הפרטיות נכללו בתוכנית כי יש שתי חלקות ריקות ביניהם. בלעדיהם היינו צריכים לייצר בניה יותר צפופה.

תגובת המתנגדים:

עו"ד דלל: לאור הפגיעה קשה בזכויות הקנייניות והתשובה של הפיצוי שהוא לא הולם אין לנו התנגדות שנוצא מהקו הכחול ושלא יבנו על המגרשים שלנו.

דיון פנימי:

רועי אלקבץ: 25 קומות זהו גובה דרמטי ועל כן אני מבקש בתוכנית הבאות שגובה הבנינים יהיה של 16 קומות יותר רלוונטי. דורון ספיר: מיצנו את הגבהים הללו בתוכנית המתאר. אורלי אראל: אני מסכימה שבאזורים מסוימים להגיע ל 25 קומות זה נכון. אבל יש לנו בקרה שאומרת ש 30% מיח"ד הדיור יהיו בבנינים שהאחזקה והתחזוקה תהיה נמוכה לכן הגבלנו ל 9 קומות. בסוף בכלכלה אנחנו צריכים להכניס את יח"ד הדיור הללו. רועי אלקבץ: אני הייתי רוצה לבדוק בשנה הקרובה מה ההשלכות של כל המגדלים. אורלי אראל: התוכנית הופקדה אבל אין בעיה לשחק עם הגבהים בבנינים שונים. אבל לצמודי הקרקע גם בנינים של 5 קומות היה להם צל. בתוכנית הזו בוחנים את הפרוגרמה של שטחי הציבור וכלי המשחק הם מצומצמים. אם קבענו שאנחנו רוצים שטח קרקע ורוצים למקם במקום הטוב ביותר בסוף אין ברירה. אודי כרמלי: צריך לזכור שכל הדופן הדרום מזרחית יגיעו לגבהים הללו כמו שכי הארגזים ידידיה כולם יגיעו ל 25 קומות. אין הבדל בין 15 קומות ל 25 קומות אותם עליות אחזקה. אופירה יוחנן וולק: האנשים שגרים במקומות הללו לא משלמים שקל ועד בית אז כל שכן ב-9 קומות. אורלי אראל: יש הסכם עם היזם שהוא ישלם מתוך אחזקה את הפרשים של הועד. אודי כרמלי: יש כאן תוכנית שהופקדה ומה שמובא לכאן זו גרסה מופחתת של הזכויות. הרצון היה לעזוק ולקדם תוכנית ואנחנו התנגדנו להיקפים והורדנו אותם לרח"ק 6 וטראו את השתלשלות הדברים שהועדה הראתה. לקחנו החלטה והתוכנית מאוזנת מבחינת הקומות. דורון ספיר: אנחנו הגבלנו את האזור לבניה בשל העיר הלבנה, ושטחים שנשארו הם בשטח של דרום העיר וכל האזור השתנה ומבטיח שכל הבינוי בעיר השתנה ובנינים של 25 קומות הם לא יהיו הגבוהים ביותר. רועי אלקבץ: אותם אנשים לא ישארו בת"א. אופירה יוחנן וולק: מה קורה בחלק המזרחי של רח' בירנית? מיכל שרון: היתה יוזמת עבר שלא קודמה כי הקפיי הבניה לא תאמו את עקרונות התכנון. לאחר פילוג בשטח הגיעו למצב שיש ועד אחד והועד בחר עו"ד וחברה יזמית. כרגע עושים תסקיר ועבודה חברתית. אופירה יוחנן וולק: למה שם עושים תסקיר חברתי ופה לא? אודי כרמלי: כי פה יש הסכמות ורוב מוחלט אבל בבירנית אין הסכמות של התושבים. אופירה יוחנן וולק: איך בירנית מזרח ובירנית מערב יפגשו?

אורלי אראל: זה התכנון שיובא אליכם לאישור אחרי שנסיים עם התסקיר החברתי. התוכנית הזו הופקדה בועדה המחוזית.

אופירה יוחנן וולק: לא מוקדם לעשות תוכנית לבושם שעוד לא הסתיימה הכנת תוכנית המדיניות. תעשו תוכנית מדיניות ואח"כ תבנו.

אודי כרמלי: פה יש תוכנית שמראה בנפחים בודדים במגרשים בודדים שהוצגה במסמכי המתאר שמראה את העתיד של הדרום מזרחי של העיר ת"א.

אופירה יוחנן וולק: לא מקובלת התשובה של לגבי המדיניות.

אודי כרמלי: באזורים שהמציאות לא ברורה נעשה מסמך מדיניות כאן המציאות ברורה. נעשו הרבה מאוד דיונים ואינטרס הציבורי כאן הכריע את הכף להרבה שיקולים בתכנון.

דורון ספיר: מונחת חו"ד מהנדס העיר בענין ההתנגדויות עם המלצה לועדה המחוזית.

אופירה יוחנן וולק: מה עם התשובה לגבי מסמך המדיניות.

אודי כרמלי: הועדה הזו בקדנציה הקודמת ולפניה מתחה ביקרות על יותר מידי מסמכי המדיניות.

אופירה יוחנן וולק: כל האזור עומד להשתנות ודרום ת"א לא יהיו בניה נמוכה. למה למהר למה לא לעשות מסמך מדיניות.

דורון ספיר: זה דיון בהתנגדויות, יש חו"ד צוות לדיון בהתנגדויות לתוכנית שהועדה הפקידה. אני מציע לקבל את החו"ד כפי שהונחה בפנינו.

מלי פולישוק: בחו"ד צוות לתקן גודל יחידת במקום אחד מופיע 75 ואחד 83 מיכל שרון: מדובר על 75 מ"ר שטח עיקרי היה חוסר התאמה בין טבלה 5 לפחות 20% מסך היחידות יהיו 63 מ"ר והממוצע 77 מ"ר. תקנו בהתנגדות מה"ע 12+63 הם 75 מ"ר. בגלל זה היא התקבלה בחלקה.

ראובן לדיאנסקי: מתי תעבדו על תוכניות המדיניות ותוך כמה זמן תגישו אותה.

אודי כרמלי: התחלנו ותוך שנה נביא אותה לאישור כי זה הבניה לוקח המון זמן.

בישיבתה מספר 20-0002 ב' מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ממליצים לועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם

לקבל באופן מלא

ב. התנגדות מספר 01- מהנדס העיר ת"א-יפו – סעיפים 01-05, 07-09, 11-15 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

ד. התנגדות מספר 01- מהנדס העיר ת"א-יפו – סעיפים 06, 10

ה. התנגדות מספר 02- עו"ד גיא מדמוני לנדאו – סעיף 04

ו. התנגדות מספר 03- עופר אזולאי – סעיף 06

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

ד. התנגדות מספר 02- עו"ד גיא מדמוני לנדאו – סעיפים 01-03, 05-11

ה. התנגדות מספר 03- עופר אזולאי – סעיפים 01-05, 07-09

ו. התנגדות מספר 04 – עו"ד רפאל דלל – סעיפים 01-03

ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי

התוכן	מס' החלטה
446 - שוקן 9 שינוי לתכנית 4859/מק/תא/507-0668632	12/02/2020
דיון בהפקדה	6 - - 20-0002

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

מיקום: תל אביב

כתובת: שוקן 9



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7061		חלק		180,63,64,220,71

שטח התכנית: 0.6 דונם

מתכנן: ענת דרך אגבר

יזם: רבקה מדינה

בעלות:

חלקה 180 - יצחק מדינה
 חלקה 220 – תת חלקה 1 (יחד עם תתי חלקות 3,4,5) - פלד ישראל רחמים, מיכה אלמקיאס, בן חור דוד עמנואל. תת חלקה 2 - דרי אוטו לנד בע"מ.
 חלקה 63 – מאיו בע"מ.
 חלקה 64 - שלמה מאירי, משה מאירי, ג'הן מרדכי, ג'הן אילן, מיכאל מולקנדוב, ראובן מולקנדוב, רבקה אבולוף, אהרן ציונוב, שושנה מנשה, יצחק ציון, בירן דרור, ביטרן אליעזר.

חלקה 71 - אהרוני יהודית, אהרונוב אליעזר חי, אהרונוב אברהם יוסף חיים, תהילה הדסה, פילוסוב מרגלית, איסכרוב אורה.

מצב השטח בפועל: מבונה

מצב תכנוני קיים:

מבנה בן קומה אחת עם חזית מסחרית (חלקה 180), מבנה בן 2 קומות עם חזית מסחרית (חלקה 63), מבנים ארעים בני קומה אחת (חלקות 71,64), מבנה בן שלוש קומות עם מסחר בקומת הקרקע (חלקה 220).

מצב תכנוני מוצע:

שינוי ייעוד בחלק מחלקות 180,63,64,220,71 בגוש 7061 מ'דרך מוצעת' לייעוד 'תעשייה קלה ומלאכה', וקביעת מגרשי השלמה תכנונים התואמים את חלקות המקור.
בתחום התוכנית יקבעו זכויות בנייה בהתאם לתכנית הראשית באזור שמספרה 446 ולפי תכניות תקפות.
- פירוט יעדים/שימושים: בהתאם למפורט בתכנית 446 ותואם את השימושים המותרים בתכנית המתאר
- זכויות בניה: זכויות הבנייה, קווי הבניין, מס' הקומות, תכנית - עפ"י תכנית 446.
- עיצוב: תנאי להיתר שיפוץ חזיתות והריסת עבירות בניה

טבלת תוספת זכויות הנובעות משינוי יעוד הקרקע בחלקי החלקות:

חלקה	שטח	אחוזי בניה	תוספת מ"ר
180	523.18	120%	407
63	225.6	120%	52
64	273.4	120%	95
220	425.29	120%	36
71	393.18	120%	10

זמן ביצוע: מיידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0668632	שם התכנית שוקן 9 - שינוי לתכנית 446 תא/מק/ 4859	מגיש התכנית רבקה מדינה הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	עורך התכנית אדרי' ענת דרך אנבר תכנית מתאר כוללנית
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

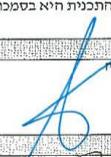
תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית 446 אישה בשנת 1956 (סכנה אזורי יעד שונים) בין היתר קשת זרזים מזרזות והרחבת הפסקת המקדח החדר המוצעת בחלוקת 71, 220, 64, 180, בגוש 7061 לא מומשה ועל כן מוצעת תכנית זו ישנה היועץ מירדן מוצעת ליישם יתעשייה קלה ומלאכה (התאמה מבאתה ליעד נפי תכנית 446) ובתחומה יקבעו זכויות בנייה ושימוש בתחום לתוכנית הראשית באזור שמספרה 446 לתכנית התוספת, ובהתאמה לתכנית הכוללנית.	א. 62 (1) חוק חל"ב המשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתאמה לתוכנית תא/5000 (מתן תוקן) 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן.		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת		התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת

<p>ל.ר.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • יחולו הוראות מתחם להתחדשות כמפורט בפרק 5, סעיף 5.3.2 • תוספת עד 1 רח"ק ותותר רק עבור שימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5. • בניה נקודתית, הריגה לטביבתה, לפי סעיף 5.3.2 (ד) ותותר רק במתחמים המעורבים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני. • תהאפשר תוספת קומה מעל לגובה חמרי (בנספח העיצוב העירוני) עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד. • לאורך 2 צידי הרחוב, בקטע שבין רחוב קיבוץ גלויות לרחוב בר ורחאי, בממנים בחזית הרחוב לא יותר שימושי מגורים נדרש מסמך מדיניות למרחב התכנון (ל"ר - תכנית אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק) 	<ul style="list-style-type: none"> • אזור 803 א - אזור מעורב מבואות יפו מזרח • ר 85 - רחוב שוקן 	<p>הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשיטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
<p>ל.ר.</p>	<p>מתחם התחדשות עירונית: ס' 5.3.2 (א):</p> <ul style="list-style-type: none"> • הועדה רשאית לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית הריגה מסיבית בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. • ס. 5.4 אזור מעורב 803 א' ממפורט ומגביל את ס' 5.3.2: • תוספת עד 1 רח"ק ותותר רק עבור שימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5. • בניה נקודתית, הריגה לטביבתה, לפי סעיף 5.3.2 (ד) ותותר רק במתחמים המעורבים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני. • תהאפשר תוספת קומה מעל לגובה חמרי (בנספח העיצוב העירוני) עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד. 	<p>תשריט ייעודי קרקע: 803 א אזור מעורב מבואות יפו מזרח</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית ר 85 רחוב שוקן</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מתחם התחדשות עירונית - אזור מעורב - הוראות לעיצוב רחובות

+	<p>סי' 3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>3.1.1 ג' ייעוד הקרקע יקבע בתכנית על-פי הגדרות מבאית או כל הגדרה אחרת ובלבד שהשימושים המותרים לא יחרגו ממקבצי השימושים המותרים על פי תכנית זו באותו אזור ייעוד</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים סי' 3.4.1 ג' סי' 3.1.1 ג'</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
+	<p>מקבץ שימושים ראשי - סי' 3.4.1 (א) - סעיף 3.4.1 (א)(1) במנות שפעל מזרוע: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1</p> <p>סי' 3.4.1 (א)(2) - במנות הקרקע: השימושים המותרים בחזית מטורית סעיף 3.4.3 מסחר 1 תעסוקה 1 לבקומת הקרקע לאורך רחוב שוקן יותרו שימושים לפי סעיף 3.4.1 (3) - שימושים עפ"י ציר מעורב סעיף 3.4.2 (א) משרדים, מסחר 1 תעסוקה 1 מסחר 2, בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים עפ"י סעיף 3.4.2 (א)(2).</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים סי' 3.4.1</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
	<p>שימושים כלליים: מקבצי שימושים נוספים: סי' 3.4.1 (א)(1) במנות שפעל קומות הקרקע - מסחר 2</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזור הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה-ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
+	<p>רח"ק בסיסי סי' 3.4.1 (ב) (1) לפי זכויות בנייה מכח תכניות מאושרות</p> <p>רח"ק מירבי בהתאם לפרק 5 - רחיק 5 ממוצע לתכנית ובתנאי שקומת הקרקע תהיה לשימושים שאינם למגורים - מתוך רחיק זה 1 רחיק עבור שימושים שאינם למגורים סי' 3.4.1 (2) (ב)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים סי' 3.4.1 (ב)</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
ל.ר.	ל.ר.	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחומות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרהושים למיחם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
+	סעיף 3.1.5	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5

<p>שימושים לפי ע"1</p> <p>+</p> <p>התכנית קובעת טובה בניה לפי תכנית מאושרות</p>	<p>4.2.6 (ב) - באזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. בהתאם לס' 5.3.2 מעל מספר הקומות כדרגת טובה אחת (פרק 5.4 אזור 803 א - אזור מעורב מבוזאת יפו מזרח : אפשרות ליבנה נקודתית חריגה לסביבתה: רק באזורים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני)</p>	<p>נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות</p> <p>נספח אזורי תכנון : מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.</p> <p>(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>ל.ר.</p>	<p>בנייה בן קווי בניין לקוי מוג'ט (4.2.3) 4.2.2 א.4.2.2 (3) מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (4.2.5) 4.2.6 הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בן קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>ל.ר.</p> <p>לא נדרשת הקצאה לפי חו"ד יחדי אסטרגית</p>	<p>4.1.1 במפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ה)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>4.1.1.1 הקצאה לעריכו ציבור – סעיף 4.1.1.1 הועדה החליט להפקיד תכנית היכולת ותוספת שטחי בניה...או חמדת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה /או כיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>ל.ר.</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבורי' כולל תחנות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ז).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'עוד ציבורי' ו'מתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>3.5 הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחול על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בן סמל 'מסוד ציבורי עירוני' חדישי או בן סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבני ציבורי, בן אם כייעוד חדש ובין אם כייעוד על פי תכנית קודמות</p>
<p>+</p>	<p>סי 3.6.14 : הועדה החליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לרוחב מדרכות 8-10 ברחוב עירוני</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחברה.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתכנית מאושרות</p>	<p>3.6.18 – 3.6.1 קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח מתח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כוכב עירוני, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לשפורט)</p>
<p>+</p>	<p>סי 3.8.7 תקן החניה ייקבע בתכנית על פי תקן החניה שיהיה בתוקף במועד אישור</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרחב תחבורה – כלל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לעשאים הבאים : זרכים (3.8.2) חפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נטיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>ל.ר.</p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים כרשימת השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים כרשימת השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>4.3.3 שומר – הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עניקות (4.3.4)</p>

אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות			
בכל שטח התוכנית	ס' 4.4.1: תכנית בעלת השמעה סביבתית ואשר קובעת שימושי מסחר 2 ס' 4.4.2 הועדה תחילת בדבר הפקדתה של תכנית בעלת השמעה סביבתית רק לאחר שוצגה בפניה חולת דעת סביבתית התואמת לתנחיות הרשות העיונית לאיכות חסביבה	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השמעה סביבתית (4.4.1) חולת דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	+ תואם חו"ד הרשות העיונית לאיכות הסביבה
אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	ל.ר.	הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני (4.5.1)	
בכל שטח התוכנית	ס' 4.6.2 ס' 4.6.4 ס' 4.6.5	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	ל.ר.

תצהיר וחתימות				
בוקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בטעף (א) בסופס זה.				
מחנדים הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אהוד כרמלי, אדרי	02532735		13.11.19	
חיוצי המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברחם אוון, עו"ד	2438976-9		11.11.2019	

תן ברעם | 2017

העתיקים
גבי אילנה טולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)
להפקיד את התכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0002-ב' מיום 12/02/2020 תיאור הדין:

ענת דרך אגבר: מציגה את התוכנית במצגת

אלון הרשקוביץ: המטרה של התוכנית לבטל את הדרך ולהשיב אותה ליעוד קרקע של תעשייה ומלאכה 446 שהפקיעה את הדרך ובגלל שהדרך הזו לא תמומש לעולם ולא תואמת את התפיסה התכנונית לאזור ואת התוכניות העתידיות שלנו שיוצאו לפי ת.א. 5000. הנושא תואם מול היעוץ המשפטי ולכן התוכנית היא לא השבת הפקעה אלא שינוי יעוד הדרך.

אופירה: היום יש מבנה עם קומה מה יהיה אחרי שמשנים את השיעוד לא עושים שום שינוי פיזי מלי פולישוק: יש ענין כספי אלון הרשקוביץ: אין פה השבת הפקעה יש כאן שינוי יעוד מדרך לשימושים לפי תוכנית 446. יכול להיות שיצטרכו לשלם השבחה. אודי כרמלי: אנחנו יוצרים תוכנית חדשה.

בישיבתה מספר 20-0002 מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, רועי אלקבץ זבולון אלחנן

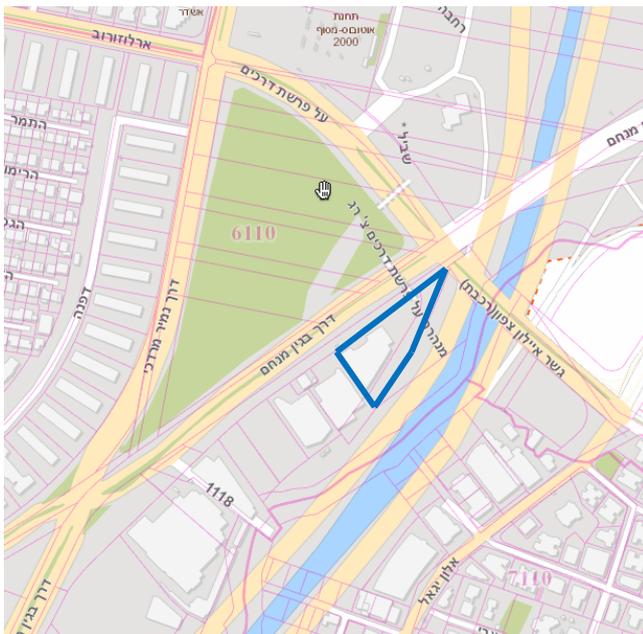
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

התוכן	מס' החלטה
507-0366765 תא/מק/4642 - העברת זכויות מבן ציון 25 למנחם בגין 158 ואינשטיין 10	12/02/2020
דיון בהפקדה (3)	7 - - 20-0002

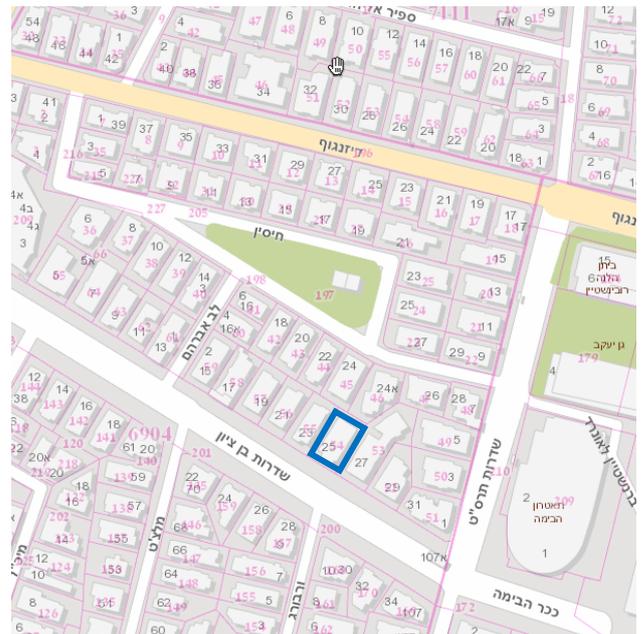
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

כתובות:
בן ציון 25, מנחם בגין 158, רח' אינשטיין 10

מיקום:
בן ציון 25: גוש 6904, חלקה 54.
מנחם בגין 158: גוש 6110, חלקה 404.
אינשטיין 10: גוש 6885, חלקה 33.



מנחם בגין 158



בן ציון 25



אינשטיין 10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6904		חלק	54	
6110		חלק	404	
6885		חלק	33	

שטח התכנית:

בן ציון 25 : 511 מ"ר.
מנחם בגין 158 : 3,612 מ"ר.
איינשטיין 10 : 2,571 מ"ר.

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: עידו חגי'אגי

בעלות:

בן ציון 25 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

- הבעלים של הנכס: 1. תאגיד מנהטן לופט (ישראל) בע"מ
- בנייני העיר הלבנה אחזקות- שותפות מוגבלת

מנחם בגין 158 – מגרש מקבל

- הבעלים של הנכס: עיריית תל-אביב יפו

איינשטיין 10 – מגרש מקבל

- הבעלים של הנכס: חברת יעיל

מצב השטח בפועל:

בן ציון 25:

מבנה בן 2 קומות מעל מפלס כניסה קובעת, שהוגדר לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית 2650.ב'. המבנה בשד' בן ציון 25 קיבל אישור איכלוס וגמר בניה בתאריך 29/05/2016 לאחר שהושלמו בו עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם להיתר השיפוץ מס' 15-0495 מתאריך 29/06/2015. מדובר בהארכת תוקף להיתר מס' 13-0863 משנת 2013, ההיתר כולל שינוי שימוש לבית מלון. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 01/01/2007.

מנחם בגין 158 (מגרש הצעירים):

מכח תכנית 2712 נתקבל בתאריך 29.4.2012 היתר חפירה ודיפון מס' 12-0353 ובתאריך 11.08.2013 היתר מרתפים מס' 13-0710. בתאריך 5.4.2016 התקבל היתר בניה להקמת מגדלים מס' 16-0179. המבנה נמצא כעת בבניה.

איינשטיין 10:

בתאריך 12.2.2019 התקבל היתר בניה מס' 18-0980 לשינויים כלפי היתר מס' 15-1084.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני מאושר:

בן ציון 25:

תכניות תקפות: תא/2650 ב', תא/58, תא/678, תא/ג, תא/מק/4201, תא/מק/4451, תא/מק/4483

יעוד מאושר: מגורים א'
שטח המגרש: 0.511 דונם

זכויות בניה : שטח הבניה המותר למגורים הוא 852.36 מ"ר.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה :

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים, הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור בשד' בן ציון 25 מתאריך 20/01/2019, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך 18/12/2018, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל ברח' איינשטיין 10 מתאריך 26/09/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.29 מ"ר למשרדים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 8.33 מ"ר לספא ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.42 מ"ר למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור הינם 282.88 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 31/01/2019. התחשיב חושב לפי שווי קרקע של קרקע 27,500 ש"ח/מ"ר לפי שומה מתאריך 20/01/2019.

במבנה המוסר בשד' בן ציון 25 יתרת השטחים להעברה הינה 282.88 מ"ר כולל תוספת 15% שמירה על שווי קרקע המותנה בשיקול דעת ועדה מקומית בהיקף 27.5 מ"ר. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה :

57.40 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר העברה של 142.0 מ"ר בתכנית תא/מק/4201 ולאחר העברה של 133.96 מ"ר בתכנית תא/מק/4451, ולאחר העברה של 96.60 מ"ר בתכנית תא/מק/4483).

104.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

21.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

99.42 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע. כולל תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה הנתון לשיקול דעת ועדה מקומית.

בתכנית זו מבוקש להעביר 282.88 מ"ר בכללם :

104.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

21.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

99.42 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע

מנחם בגין 158 :

תכניות תקפות : תא/2650ב', תא/2712, תא/2774, תא/1205, תא/ג, תא/ע1

יעוד מאושר : מרכז עסקים ראשי

שטח המגרש : 5.72 דונם

זכויות בניה : 36,000 מ"ר עיקרי, מתוכם עד 1,500 מסחר

גובה : 6 מרתפים+ק"ק+ 42 קומות+2 קומות גג

איינשטיין 10 :

תכניות תקפות : תא/ל, תא/ג1, תא/ע1, תא/1111א, תא/1111א1, תא/1111א21, תא/1043

יעוד מאושר : אזור מסחרי מגורים

שטח המגרש : 2.571 דונם

זכויות בניה : כמצוין בהיתר מס' 15-1084

גובה : 2 בניינים בני 11 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים, 2 קומות מסד (המהוות 3 קומות מרתפי חנייה) ו-2 קומות מרתף מלאות משותפות בבנין מס' 33ב.

מס' יח"ד : 74

שימושים בקומת מרתף : כמצוין בהיתר מס' 15-1084

היתר הבניה הנ"ל הינו היתר שינויים אשר לא מוסיף שטח כלפי היתר מס' 15-1084.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור במגרש ברחוב בן ציון 25, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 282.88 מ"ר עיקרי ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (מגורים א') מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 20/01/2019, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך 18/12/2018, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל ברח' איינשטיין 10 מתאריך 26/09/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/ 2650ב'.

- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.29 מ"ר למשרדים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 8.33 מ"ר לספא ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.42 מ"ר למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב בן ציון 25 למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 158.
 - 1.1 מחיקת 282.88 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן ציון 25.
 - 1.2 תוספת 1,122.26 מ"ר שטח עיקרי למשרדים בקומות 3, 4, ו 5 בשני המגדלים כולל החיבור ביניהם במגרש מקבל ברח' מנחם בגין 158.
 - 1.3 תוספת של 27 מ"ר שטח עיקרי לספא בקומה 2 במגרש המקבל ברח' מנחם בגין 158.
 - 1.4 תוספת 163.23 מ"ר שטח עיקרי למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש מקבל ברח' איינשטיין 10
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור במגרש מוסר בהתאם להוראות מחלקת השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות, בהתאם להוראות סעיף 10.7 בתכנית השימור.

טבלת השוואה :

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
מנחם בגין 158	בן ציון 25	איינשטיין 10	איינשטיין 10	מנחם בגין 158	בן ציון 25	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
תוספת של 1,149.26 מ"ר עיקרי (שימושים : ספא ומשרדים) שטחי שירות ללא שינוי	הפחתה של 282.88 מ"ר עיקרי.	תוספת של 163.23 מ"ר עיקרי	לפי היתר בניה- מס' 15-1084.	36,000 מ"ר עיקרי + 58,500 שירות מתוכם עד 38,500 בתת הקרקע	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 21.09.2016		
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	486	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	ל"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	לפי היתר בניה- מס' 18-0980.	165 מ' אבסולוטי	כקיים	מ'	גובה בנין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	6 קומות מרתף+ק"ק+ 42 קומות+2 קומות גג	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כני"ל	מזרחי 0 – מ'	כקיים	מ'	קווי

				מערבי (למנחם בגין) 3 מ' דרומי (למגרש רסיטל) – 7 מ' צפוני – 15 מ'			בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כניל	ע"פ התקן	כקיים		חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
- ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.

2. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרשים המקבלים :

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

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י יח' תכנון שימור)

1. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים :
 - א. אישור מחלקת נכסים – תנאי להפקדת התוכנית בפועל
 - ב. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
 - ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.
2. להמליץ על תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה למבנה לשימור בהיקף 27.5 מ"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

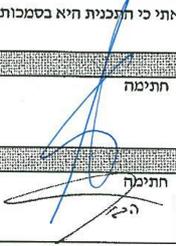
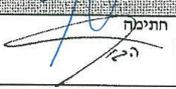
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0366765	שם התכנית תא/מק/4642 העברת זכויות משדי בן ציון 25 לירד בגין 158- 160 ואיינשטיין 10	מגיש התכנית יצחק חגיאי	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
זיהוי הרשות (הוועדה)			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> י"רגילח" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מסד התכנון המוסמך להפקי את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחיר תשלום בחוק	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
מבטא ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/4642/מק/2018:27)	62 א' (0) חוק התכנון והבנייה	התכנית הינה תכנית מתאר מקומית, עמ' תוכנית השימור המאושרת תא/2650/מס' תה לשימור שמורה ושיפוץ מבנה לשמורת המבצות מחמורת בשד' בן ציון 25, עיריית יעבדה. תוספת זכויות למבנה בתוך בגין 158-160 ולמבנה בתוך באיינשטיין 10. בתכנית הנוסחית ממוקש להעביר את כל יחידת השטחים הניתנים ליהוד מהמבנה בשד' בן ציון 25 באופן הבא: ווספת 1,122.26 מ"ר שטח עיקר למשטחים בקומות 3' 4' ו-5' רשמי המוגדרים כולל החיבור בוותם במגדש מקבל בהם גגות בגין 158 ותוספת של 27 מ"ר שטח עיקר לקטא בקומה 2 במגדש המקבל בהם מותם בגין 158. בנוסף תוספת 23' 163 מ"ר שטח עיקר למסחר/השעיה בקומות החדר גלילה במגדש מקבל בהם ואיינשטיין 10.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000: כמפורט להלן:		
תואמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר

<p>+ לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים</p> <p>+ לא תותר תוספת בניה למעט מעל מוקף תעסוקה מקומי קיים</p> <p>זכויות הבניה שמוטפות מצויות בתת הקרקע ומקורן מניד משמור ולא נובעות מתוספת רחיק ל"ר</p>	<p>מגושים המקבלים:</p> <p>מנחם בגין 158 - מתחם תכנון 603 הזרוע הצפונית של המעי"ר - אזור תעסוקה מטרופוליני</p> <p>איינשטיין 10 - מתחם תכנון 103</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4</p>
<p>תכנית הינה תכנית לניוד זכויות לפי תכנית השימור העירונית 2650ב.</p> <p>ל"ר</p>	<p>סעיף 5.3.3 אזור תעסוקה</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה</p> <p>סימון המתחמים לפי אח"מ מסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: המגושים המקבל מנחם בגין 158- אזורי תעסוקה מטרופוליני קרוב להסעת המונים</p> <p>המגרש המקבל - איינשטיין 10- מגורים בבניה עירונית וחזית מסחרית</p>
<p>שימושים לשטחים המגוידים הינם לספא ומשרדים בהתאם לתכנית התקפות ובהתאמה למקבץ שימושים ראשיים.</p> <p>ל"ר</p>	<p>מנחם בגין 158- 3.2.3(א)1) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים</p> <p>איינשטיין 10- 3.2.4(א)1) שימושים מגורים ראשיים- מגורים</p> <p>3.4.3(א)1) חזית מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים 3.1.3 (א)</p> <p>לפי תשריט אזורי יעוד: המגרש המקבל - בגין 158- אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p> <p>המגרש המקבל - איינשטיין 10- מגורים בבניה עירונית וחזית מסחרית</p>
<p>שטחי הבניה המגוידים למגרש המקבל באיינשטיין 10 מיועדים לשימוש מסחר והסעדה, שימוש התואם את השימושים המותרים מעל הקרקע בהתאם ליעוד חזית מסחרית</p> <p>+ סטחי הבניה המגוידים למגרש המקבל באיינשטיין 10 מיועדים לשימוש מסחר והסעדה, שימוש התואם את השימושים המותרים מעל הקרקע בהתאם ליעוד חזית מסחרית</p>	<p>3.1.5(ב)1) הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים</p>	<p>קביעת שטחי בניה בתת הקרקע- 3.1.5</p>
<p>הבנין נבנה לפי תכנית תקפה מס' 2712 המאפשרת רחיק גדול יותר מהמותר בתכנית המתאר.</p> <p>הבנין נבנה לפי תכנית תקפה I1111</p> <p>+ מוספות זכויות לשימור מניד בן ציון 25 על פי תכנית השימור 2650ב.</p>	<p>גודל המגרש המקבל במנחם בגין 158 מעל 1.5 דונם- סעיף 3.2.3(ב)2) רחיק מירבי 12.8</p> <p>גודל המגרש המקבל באיינשטיין 10- 3.2.4(א)2) מעל 1.5 דונם - 4 רחיק</p> <p>סעיף 3.1.4(ג) בתכנית המניידת זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח תכנית ניתן לקבוע רחיק העולה על הרחיק המירבי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p> <p>לפי תשריט אזורי יעוד: המגרש המקבל - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p> <p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>

	ובלבד שסך הזכויות מעבר לרח"ק המרבי לא יעלה על תוספות זכויות הבניה המוקנית בגין ניוד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.		
+	1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשד' בן ציון 25 למגרשים מקבלים בדרך בגין 158-160 ואינשטיין 10 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנה לשימור בהגבלות מחמירות	סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל הוראות תכנית נושאת קודמת (תוכנית השימור תא/ 2650 ב') בתכנית המפורטת החדשה.	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)
	2. הבטחת ביצוע שימור המבנה בשד' בן ציון 25 בהתאם לתנחיות תכנית השימור 2650 ב'	סעיף 4.3.1 + 4.3.3	

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	02533973		6.1.20
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2424976-9		6.1.2020

ת ברעם | 2017

העתיקים
בב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-20' מיום 15/01/2020 תיאור הדיון :

הנושא יורד מסדר היום לבקשת אגף הנכסים
**בישיבתה מספר 0001-20' מיום 15/01/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-20' מיום 12/02/2020 תיאור הדיון :

שירה ספוקויני : הציגה את עיקרי התכנית.
אדריכלית מיסקי מור סיון : הציגה את התכנית

הראלה אברהם אוזן : לאחר שניתנה חוו"ד של בעל ענין בקרקע, הסתבר שלגבי הבנין במנחם בגין 158 שהולך לקבל תוספת זכויות נחתם הסכם בין העירייה לבין המינהל ולכן אני מבקשת שתנאי להפקדת התוכנית יהיה לבדוק את הסוגיה הזו לוודא שהחוו"ד עומדת בעינה.
עמי אלמוג : חלקה 404 חלקה שנחתם בגינה הסכם והמדינה זכאית לקבל חזרה מהעירייה %62 מהבעלות על החלקה הזו. מכוון שכך המדינה הופכת להיות הבעלים באופן חלקי בחלק היחסי של החלקה הזו ומכוון שמדיניות המינהל היא ששטחים לשימור שמועברים אל הקרקע של המינהל מחויבים בכסף, אז הוחלט ששטחים אלו ישלמו למינהל. לכן היועצת המשפטית של המינהל בקשה במכתב שהפנתה לדורון ספיר לקבל כתב שיפוי. אנחנו לא מתנגדים לתוכנית אבל מבוקש שירשם שהתנאי לאישור התוכנית יהיה קבלת כתב השיפוי.

הראלה אברהם אוזן : נא הסבר את כתב השיפוי.
עמי אלמוג : הם המציאו לוועדה המקומית כתב שיפוי שאין להם שום חובות וסעיף שאומר "י.ע.ל. מתחייבת שלא תהיה אחראית לשום קיזוז השבה בגין תשלומים כאלה ואחרים ששולמו על ידה בכל הנוגע לאישור התב"ע החדשה...".

הראלה אברהם אוזן : כתב שיפוי מול העירייה כבעלת הקרקע ושזה יוסב אליכם נוכח העובדה שאתם עומדים לקבל אחוז מסוים?

עמי אלמוג : המדיניות של המינהל שמגרשים לשימור שמעבירים זכויות למגרשים של המינהל רק במצב הזה המינהל גובה כסף לא חשוב לנו מה קורה בצד השני אם זה קרקע פרטית או לא.
אלי יהל : שאנחנו מעבירים זכויות ממגרש פרטי למגרש פרטי שמאי הועדה מעריך את השווי במגרש המוסר והמגרש המקבל, ועל כן המגרש המקבל לא משלם היטל השבחה. לקרקע מינהל עד היום היתה בעיה לנייד זכויות כי המינהל אמר ניידתם זכויות במגרש שלי ולנו מגיע תשלום. ברגע שיש תשלום הדבר אומר ששווי הקרקע הוא יותר נמוך כי צריך לשלם למינהל ואם יאשרו עכשיו שהיזם יתן כתב שיפוי זה אומר שהשווי שהכין שמאי הועדה לגבי המגרש שמקבל אינו נכון. מישהו צריך לקבל אחריות או המינהל או העירייה אבל לבוא ליזם ולהגיד לו פעם אחת אתה תקנה במחיר מלא את הקרקע ופעם שניה תשלם תשלום למינהל זה אבסורד.

הראלה אברהם אוזן : לכן צריך לבדוק זאת ולכן אמרתי שכתב השיפוי יהיה תנאי להפקדה.
עמי אלמוג : המינהל לא יוותר על הסכום שלו.

דורון ספיר : שתנאי להפקדה יהיה אישור מינהל מקרקעי ישראל לכתב שפוי.

עמי אלמוג : קבלת כתב התחייבות ושיפוי חתום על ידי היזם ואישור מינהל מקרקעי ישראל
אודי כרמלי : ובמידה וכתוצאה מדרישת המינהל יהיה שינוי בשווים הנושא יחזור לוועדה לאישור.

**בישיבתה מספר 0002-20' מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

1. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים :
 - א. אישור מחלקת נכסים – תנאי להפקדת התוכנית בפועל.
 - ב. חתימת בעלי המגרש מנחם בגין 158 על כתב שיפוי מול רשות מקרקעי ישראל.
ככל וכתוצאה מכתב השיפוי, ישתנו שווי הזכויות במגרש המקבל ויידרש לעדכן את תחשיב השמאי, הרי שהתוכנית תחזור עם התיקון לדיון בוועדה המקומית.
 - ג. חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין התכנית.
 - ד. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.

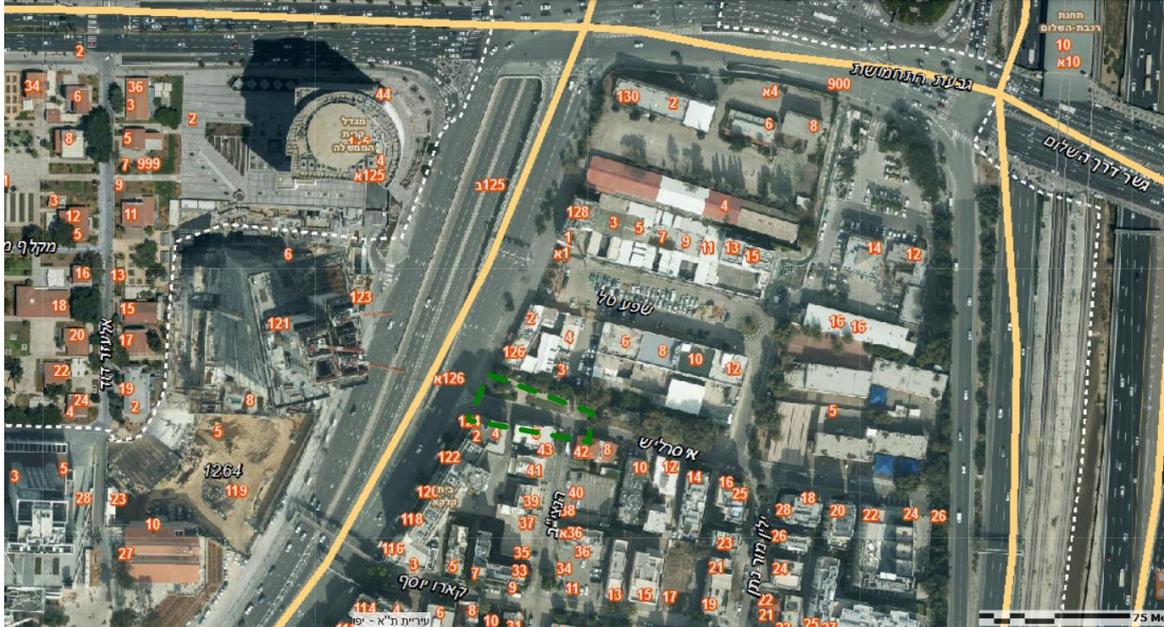
2. להמליץ על תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה למבנה לשימור בהיקף 27.5 מ"ר

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, זבולון אלחנן.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים
בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

מוסד התכנון המוסמך: ועדה מחוזית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת מונטיפיורי, רחוב איסרליש בקטע הנצ"יב – דרך מנחם בגין



בעלי הקרקע: עיריית תל אביב יפו

תוכן הבקשה: הפיכת הרחבת דרך מזמנית לקבועה, בתחום שצ"פ לצורך שיפור הגישה לשכונת מונטיפיורי עקב החלטת העירייה להפוך את שד' יהודית לרח' מנוהל תנועה ובין השאר חסימת הגישה לשד' יהודית מדרך בגין במסגרת זו.

מטרת הדיון: אישור הוועדה המקומית להרחבת דרך מזמנית (אושרה ע"י הוועדה ביום 13.07.16) לקבועה בהתאם להוראות תכנית גי' (אושרה למתן תוקף ביום 11.6.64), אשר קובעת את ייעודה של הדרך ברחוב איסרליש ככזו. בתוכנית קיימת הוראה מפורשת המאפשרת שינוי רחב דרכים בכפוף לאישור הוועדה המחוזית להלן:

"הועדה המקומית תהיה רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית, להרחיב או להצר רחוב של כל דרך או קטע של כל דרך".

גוש/חלקה:

להלן פירוט גושים חלקות וכתובות בהן תחול הרחבת הדרך הזמנית המבוקשת:

תחנת יהודית		
מספר חלקה	מספר גוש	כתובת
24	7106	מול איסרליש 2,4,6

שטח קרקע: סה"כ שטח הרחבת הדרך: רח' איסרליש - כ 300 מ"ר

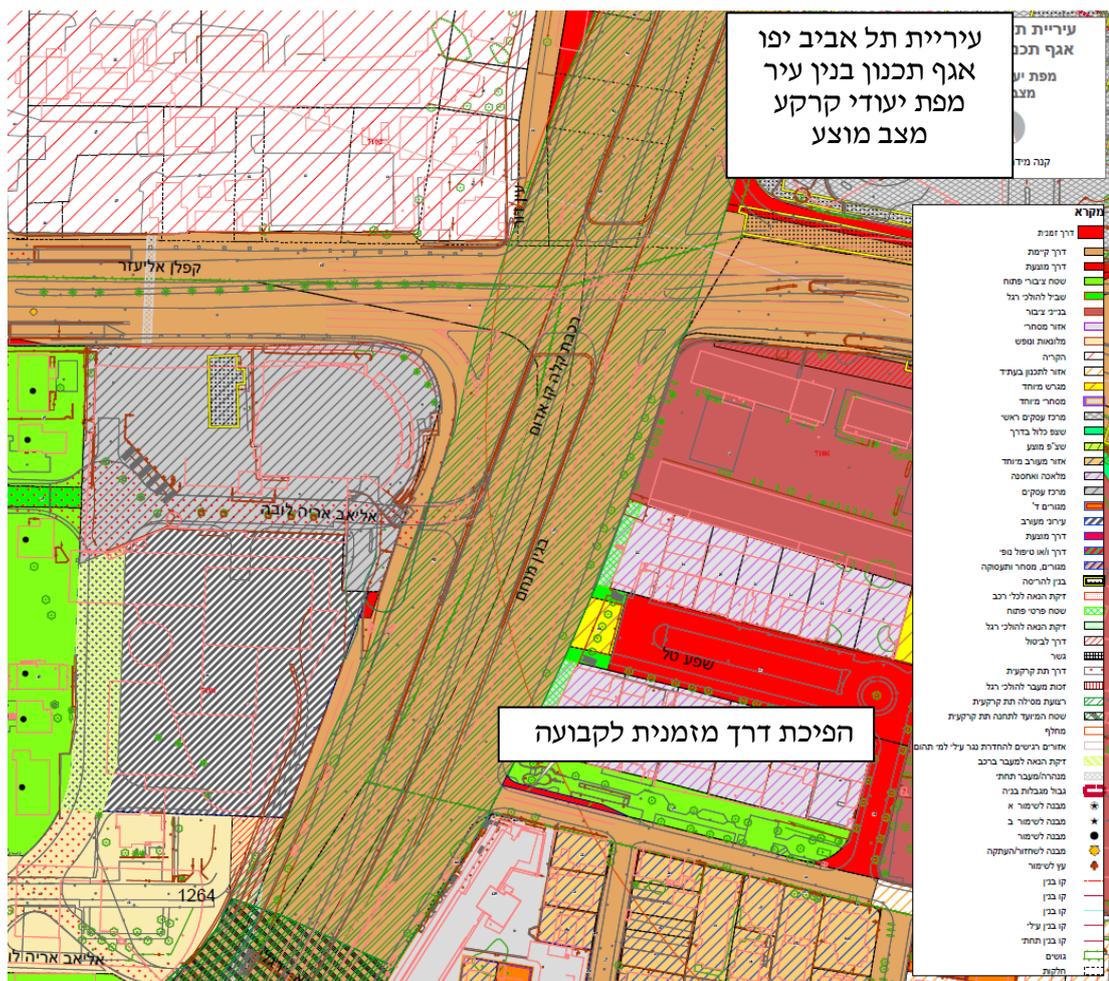
יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

מצב תכנוני קיים: שצ"פ אורכי גובל בדרך (רח' איסליש) שבחלקו בוצעה הרחבת דרך זמנית בהמשך להחלטת הוועדה המקומית ובאישור הוועדה המחוזית, כפתרון זמני לשיפור הנגישות לתושבי השכונה בזמן עבודות הקמת תחנת יהודית של הקו האדום. הרחבת הדרך כללה נתיב נוסף ליציאה לכיוון צפון ורימזור הצומת (לשלב שבו נסגרה הגישה משדרות יהודית אל דרך בגין).

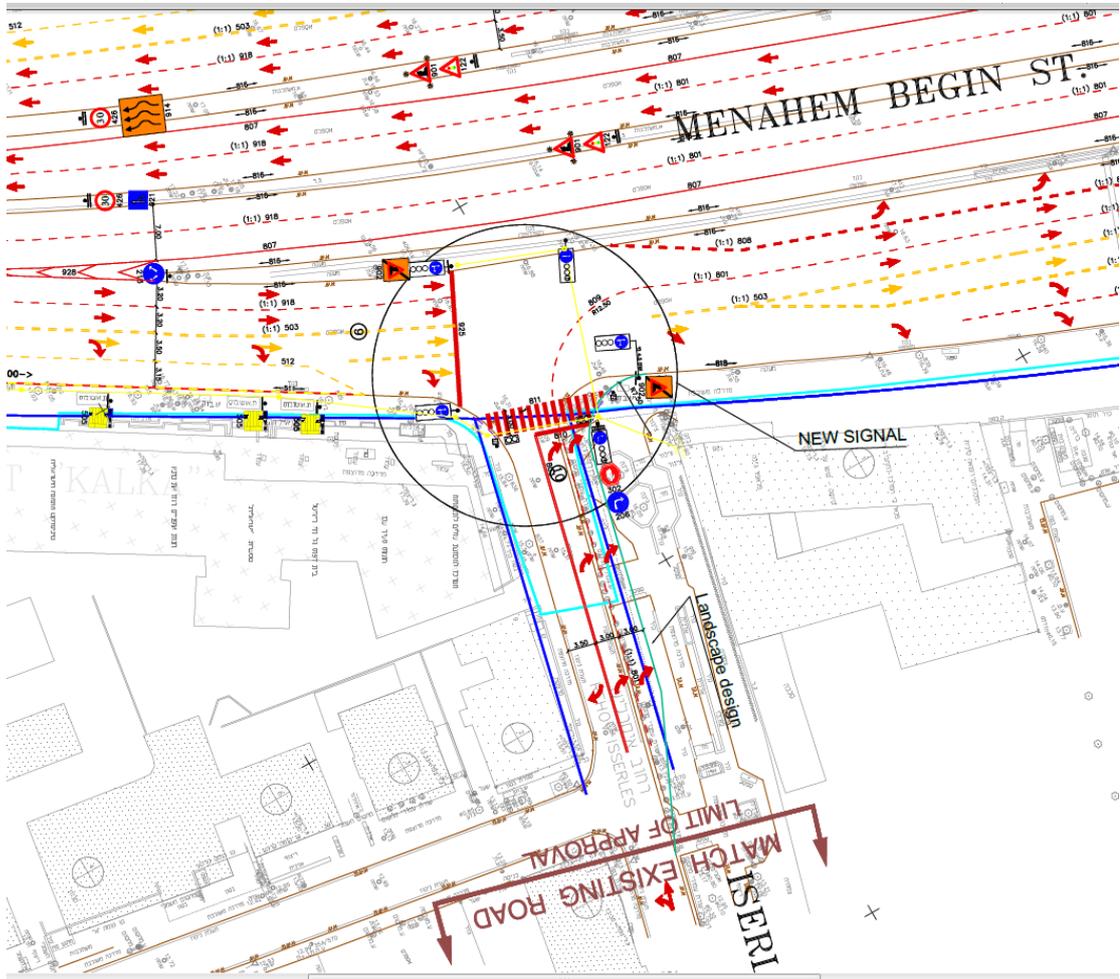
(בישיבת הוועדה המקומית מספר 0017-16' מיום 13/07/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
לאשר את ההרחבה לחקופה של 5 שנים או עד סיום העבודות בשד' יהודית הקודם מביניהם).

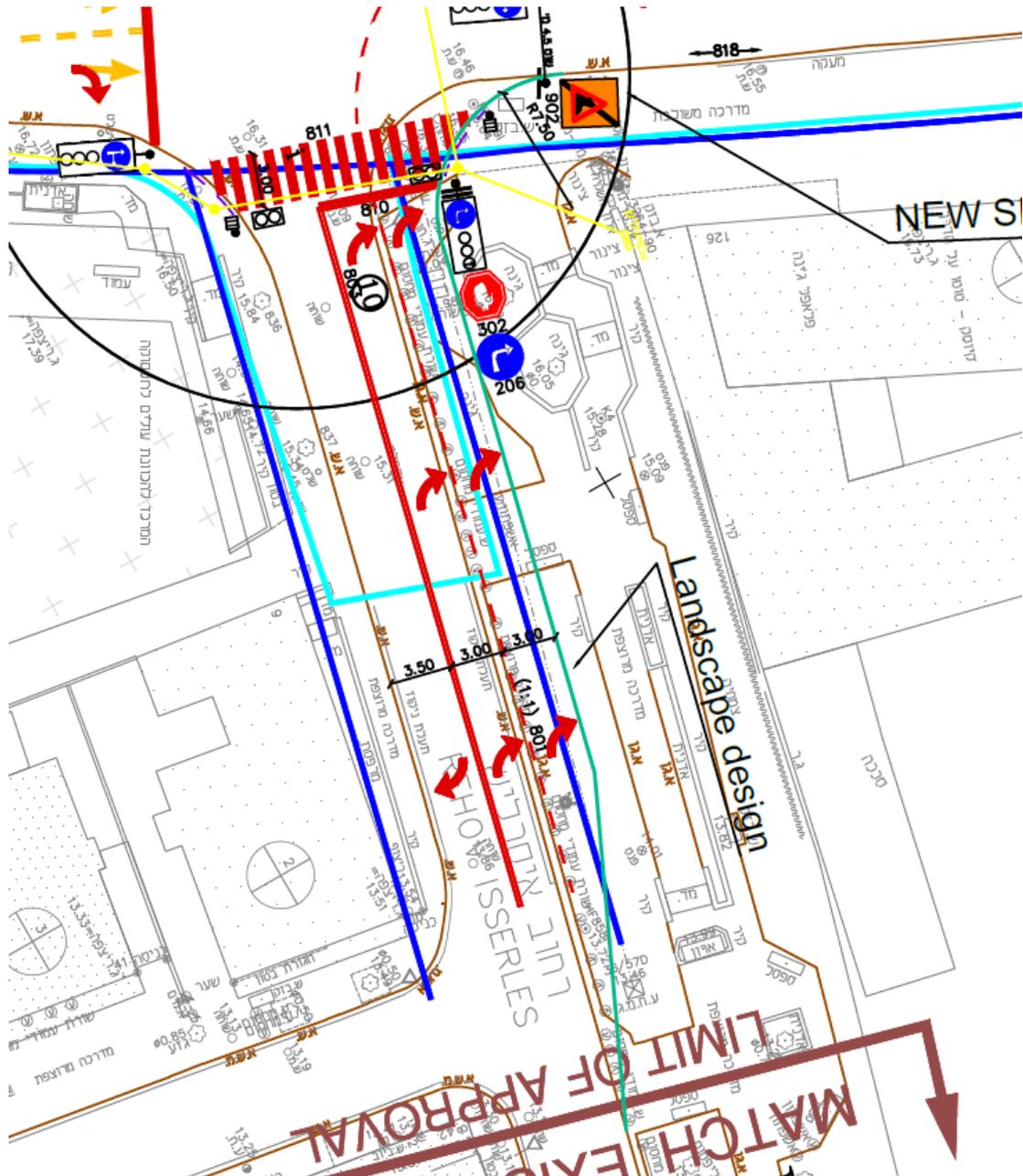
בהתאם להוראות תכנית ג' (אושרה למתן תוקף ביום 11.6.64), אשר קובעת את ייעודה של הדרך ברחוב איסרליש ככזו. קיימת הוראה מפורשת המאפשרת שינוי רוחב דרכים בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.

מצב תכנוני מוצע: הפיכת המצב הזמני (הקיים) לקבוע, וזאת, לאור החלטת העירייה שלא לפתוח שוב עם גמר עבודות הרק"ל את הגישה לשד' יהודית מדרך בגין לרכבים. החלטה זו נובעת מהליך התכנון אותו מקדמת העירייה לשדרה, אשר מטרתו הפיכת השדרה לרח' מנוהל תנועה והפיכתה לציר תנועה ראשי של רוכבי אופניים והולכי רגל לעת פתיחת גשר יהודית וחיבור שכונות מזרח העיר למערב בציר זה.



תוכנית תנועה מצב קיים (זמני) – הפיכתו לקבוע:





ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0020 ב' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון :
בישיבתה מספר 19-0020 ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הנושא ירד מסדר היום לבקשת מחלקת התנועה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0002 ב' מיום 12/02/2020 תיאור הדיון :

התוכן	מס' החלטה
הרחבת רחוב איסרליש - _____ - _____	12/02/2020
דיון באחר (3)	8 - - 20-0002

דורון ספיר : זהו אישור סטטוטורי נדרש להפיכת מצב דרך זמנית למצב דרך קבועה.

עמית איתן מציג את הנושא .

דורון ספיר : לאשר את הרחבת הדרך ממצב זמני למצב קבוע.

בישיבתה מספר 20-0002 ב' מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את הרחבת הדרך ממצב זמני למצב קבוע.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ

גושים וחלקות בתכנית:

מזב השטח בפועל	ייעוד	שטח הפקעה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	בעלות	חלקה	גוש
מבנים המיועדים לפינוי ומבנה בשימוש עירוני – אדם מיצקוביץ 16	דרך ושטח לבנייני ציבור	1,572	1769	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	41	7046
חלק ממבנה ברח' רוזנבלט צבי 17	מבנה ומוסדות ציבור ודרך	42	557	רשות הפתוח	42	7046
בחלקו תפוס – מבנה ברח' עזה 82 ובחלק מגרש כדורגל	דרך ושצ"פ	1,065	1966	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	44	7046
תפוס – מבנים ברח' רוזנבלט צבי 18	דרך	721	1227	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	45	7046
רח' עזה 90, בחלקו תפוס – מבנים	דרך, שצ"פ ושב"צ	2,077	2226	רשות הפתוח ועיריית תל – אביב יפו.	47	7046
כביש וחלק ממבנה ברח' עזה 90	דרך ושטח לבנייני ציבור	803	1262	עיריית תל-אביב יפו. (הפקעת חזקה)	48	7046
תפוס – מבנים ברח' וכטנגוב 12	דרך ושצ"פ	בשלמות	514	רשות הפתוח	49	7046
תפוס – מבנים ברח' וכטנגוב 10	דרך ושצ"פ	בשלמות	307	רשות הפתוח	50	7046
גינה	דרך ושצ"פ	בשלמות	595	רשות הפתוח	51	7046
כביש – רח' מיצקוביץ אדם	דרך ושטח לבנייני ציבור	268	1950	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	56	7046
כביש – רח' עזה	דרך ושטח לבנייני ציבור	1,122	1432	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	57	7046
מגרש כדורגל ובחלקו תפוס ליד רח' עזה 82	דרך ושצ"פ	1,011	2837	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	62	7046
פנוי	דרך ושצ"פ	בשלמות	548	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	63	7046
כביש- רח' וכטנגוב	דרך	266	559	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	67	7046
פנוי	דרך ושצ"פ	בשלמות	1155	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	68	7046
כביש- רח' וכטנגוב	דרך	202	630	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	69	7046
בחלקו תפוס – מבנים ברח' אשדוד 3,5	דרך, שצ"פ ושב"צ	11,820	20378	רשות הפתוח	1	7057

כביש ודרך – רח' היינה היינריך	דרך	742	1018	רשות הפתוח	10	7057
כביש ודרך – רח' היינה היינריך	דרך, שצ"פ ושב"צ	בשלמות	1122	רשות הפתוח	19	7057
כביש - רח' היינה היינריך	דרך	328	360	רשות הפתוח	21	7057
פנוי	דרך ושטח לבנייני ציבור	245	1111	רשות הפתוח	22	7057
תפוס – מבנים ברח' באר שבע 3,5,9,13,15,19 וברח' אשדוד 12,14	דרך, שצ"פ ושב"צ	10,887	14991	רשות הפתוח	31	7057
בית ספר חב"ד ושצ"פ	דרך, שצ"פ ושב"צ	17,167	18694	רשות הפתוח	33	7057
פנוי	דרך	1,312	3292	רשות הפתוח	38	7057
פנוי	דרך	209	296.	רשות הפתוח	40	7057
פנוי	דרך	240	783	רשות הפתוח	52	7057
פנוי	דרך	1	430	רשות הפתוח	54	7057
פנוי	דרך, שצ"פ ושב"צ	1,289	1647	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	64	7057
מבנה "בית צ'רנר"	דרך ושטח לבנייני ציבור	בשלמות	6048	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	12	7073
פנוי	דרך, שצ"פ ושב"צ	בשלמות	2867	חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ועיריית תל-אביב יפו	16	7073
בחלקו תפוס- מבנה ליד רח' באר שבע 6א'	דרך, שצ"פ ושב"צ	בשלמות	1574	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	17	7073
בחלקו תפוס – מבנה ליד רח' עזה 90	דרך, שצ"פ ושב"צ	בשלמות	1494	חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	18	7073
בחלקו תפוס- מבנה ליד רח' באר שבע 6א'	דרך, שצ"פ ושב"צ	בשלמות	1829	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	19	7073
כביש - פנוי	דרך	130	1190	רשות הפתוח	20	7073

7073	48	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	1039	בשלמות	דרך ושטח לבנייני ציבור	בית צ'רנר ודרך
7073	49	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	999	בשלמות	דרך, שצ"פ ושב"צ	בחלקו תפוס- ליד רח' באר שבע א'6
7073	50	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	739	52	דרך	כביש - רח' ילדי טהרן
7073	55	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	2050	803	דרך, שצ"פ ושב"צ	רח' באר שבע - כביש
7073	62	עיריית תל-אביב יפו	1095	508	דרך	רח' 3956
7073	64	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	1773	518	דרך	רח' חסידי האומות - כביש
7073	66	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	947	19	דרך	רח' וכטוגוב
7074	36	רשות הפתוח	1892	בשלמות	דרך, שב"צ	גינה ומרכז קהילתי
7074	37	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	707	309	דרך	כביש - רח' נחל שורק
7074	60	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	5320	1,013	דרך	כביש - רח' נחל עוז
7074	91	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	1996	920	דרך	כביש - רח' נחל שורק
6992	3	מדינת ישראל ורשות הפתוח	22000	12,042	דרך ושצ"פ	רח' נס לגויים וגינות
6992	4	עיריית תל-אביב יפו. הפקעת חזקה	20233	11,178	דרך ושצ"פ	דרך וגינות ומבנה לשימור ברח' עזה 55
6992	7	מדינת ישראל	908	299	דרך ושצ"פ	פנוי
6992	8	מדינת ישראל	2122	1,685	דרך, שצ"פ ושב"צ	רחוב עזה - פנוי ובחלק על מבנה לשימור ברח' עזה 55
6992	15	רשות הפתוח	8823	4,633	דרך ושצ"פ	כביש-רחוב נס לגויים ורח' היינה היינריך
6992	68	רשות הפתוח	8619	4,396	דרך	רחוב היינה היינריך
6992	70	מדינת ישראל	8529	5,494	דרך ושצ"פ	רחוב היינה היינריך ורחוב עזה

פנוי	דרך	10	332	מדינת ישראל	110	6993
------	-----	----	-----	-------------	-----	------

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לשצ"פ, מבנה ומוסדות ציבור ודרך עפ"י :
1. תב"ע מס' תא\2725 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 13/12/2017 7639 כ"ה כסליו ה'תשע"ח.

נושא הפינויים ומימוש הינם בהתאם לתנאי המכרז ויחולו על החברות אשר זכו במכרזים לרכישת זכויות בהתאם לתכנית תא/2725 - מכבי יפו בהתאם לשלבויות המאושרת.

מצב חוקי :

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים הנדרשים לממוש החזקה והפינויים ירשמו השטחים בבעלות העירייה במסגרת התכנית ולוח ההקצאות במסגרת הרפרצלציה.
במקרים הנדרשים לבנייני מידי ע"י העירייה, העירייה תרשום את בעלותה עפ"י סעיף 19 (לדוגמא חלקה 16 בגוש 7073), הרישום הסופי יושלם בעת רישום הרפרצלציה.

חוו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקות וחלקי חלקות בגושים 7046,7057,7073,7074,6992,6993 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
במקרים הנדרשים, יפורסם סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מקרקעין)
ממליץ לאשר את ההפקעות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0002 ב' מיום 12/02/2020 תיאור הדיון :

גילעד טבת : הפקעה של שטחי הציבור בתחום תב"ע מכבי יפו, השטחים הציבוריים עתידיים להירשם על שם העירייה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה אולם לצורך הפינויים וקידום פתוח המתחם אנחנו מקדמים את ההפקעה. את השטחים שמופיעים בדראפט אנחנו נדייק ע"פ מפת מודד שהתקבלה והם ישונו במטר לפה או לשם.

מלי פולישוק : כתוב שהכל בבעלות העירייה.

גילעד טבת : ההפקעה מחלקות בבעלות העירייה זו הפקעת חזקה וזאת לצורך הפינוי .

חלק מהמופקעים הם דיירים מוגנים ולצורך פינויים יש צורך בהפקעה.

חן אריאלי : זה לבנות על שטח ירוק לבנות שכונה על הכביש.

דורון ספיר : אחד התוכניות הגדולות של העיר.

גילעד טבת : היוזמים שזכו במכרז התחייבו לפצות לפי הדין את המפונים.

בישיבתה מספר 20-0002 ב' מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקיע חלק מחלקות וחלקי חלקות בגושים 7046,7057,7073,7074,6992,6993 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
במקרים הנדרשים, יפורסם סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9072 - תקנון חניה 2016 בתחום העיר דיון באישור מדיניות (4)	12/02/2020 10 - - '20-0002

הרקע:

עדכון המדיניות העירונית לתקנון חניה 2016 בתחום העיר הובא לאישור הועדה המקומית בעקבות תקנות החניה החדשות, **תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו, 2016**, אשר נכנסו לתוקף ב-24.7.2016. מדיניות הועדה אושרה בתאריכים 31.8.2016, 14.9.2016 ו-7.12.2016.

המסמך מחולק לשני חלקים:

- חלק 1 - מדיניות תקן החניה העירונית המאושרת והחלטות ועדה קודמות**
- חלק 2 - תיקון מוצע למדיניות**

1. מדיניות תקן החניה העירונית המאושרת והחלטות ועדה קודמות

מוסד התכנון המוסמך: ועדה מקומית

מיקום: תקנות החניה יחולו בכל תחום העיר תל אביב יפו.

בעלי הקרקע: שונים

מטרת הדיון: אשור המלצת מה"ע לשינוי במספר סעיפים של ההנחיות המרחביות בנושא תקן החניה החדש שאושר בוועדה המקומית בתאריכים 31.8.16 ו-14.9.16.

חו"ד מה"ע:

לדון מחדש ולאשר תיקונים להחלטת הועדה המקומית מהתאריכים הנ"ל כמפורט להלן:

1. בתכניות אשר קבעו מספר מקסימלי של יחידות דיור אך לא נקבע בהן תמהיל גודלי דירות, מוצע לתקן את ההנחיות המרחביות לנושא חניה ולקבוע כי במקרים אלה, מבקש ההיתר יוכל לבקש מספר חניות עד למספר יח"ד המקסימלי שהותר בתב"ע ובלבד שמספר זה איננו כולל יותר מ-2 חניות ליחידות דיור ששטחן 120 מ"ר או יותר (בהתאם למה שמתוכנן להיבנות בפועל ויוצג בהיתר).
2. לתקן את ההנחיות המרחביות בנושא חניה למשרדים ותעשייה לאורך הקו האדום ולקבוע תקן של מקום חניה אחד לכל 120 מ"ר של שטחים עיקריים באזור א' ומקום חניה אחד לכל 60 מ"ר של שטחים עיקריים באזור ב', כל זאת עד להפעלתו המסחרית של הקו האדום.

דיונים קודמים:

מיקום: תקנות החניה יחולו בכל תחום העיר תל אביב יפו.

בעלי הקרקע: שונים

מטרת הדיון: הצגת תקנות החניה 2016 אשר נכנסו לתוקף ב-24.7.16 ואשור המלצות בנושאים בהם ניתן שקול דעת לוועדה המקומית.

מצב תכנוני קיים: מקומות החניה הנדרשים כיום בעת הוצאת היתרי בניה בתל אביב יפו מבוססים על **תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983 ועל תכנית מתאר "ח" אשר פורסמה למתן תוקף ב-16.4.2001 (י.פ.4978).**

מצב תכנוני מוצע: לאחרונה שר האוצר, חתם על תקנות חניה חדשות. תקנות אלה, **תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו, 2016**, נכנסו לתוקף ב-24.7.2016. מטרת התקנות החדשות היא לעודד תחבורה ציבורית בכלל ובפרט לאפשר פיתוח מושכל של אזורים הסמוכים לתחנות רכבת ישראל ולקווי הסעת המונים (מערכות תחבורה עתירת נוסעים - מתע"ן). להלן עקרי הגישה לחניה שבאים על ביטויים בתקנות 2016.

1. התחשבות בהסעת המונים:

• הגדרת מתע"ן : LRT ו-BRT

" מערכת תחבורה צבורית עתירת נוסעים, מסילתית ושאינה מסילתית, הפועלת בנתיב נפרד או בלעדי לאורך 6 קילומטרים לפחות, אשר היצע מקומות הנסיעה בה עולה על 3,000 לשעה בכל כיוון"

• חלוקה לאזורים

בערים בהן מתוכננים קווי מתע"ן, תקן החניה מופעל לפי המרחק האווירי בין המגרש נשוא הבקשה להיתר בניה, לבין קו המתע"ן המתוכנן. כך נוצרים שלושה אזורים עם דרישות שונות למקומות חניה תקינים.

(1) אזור א' (מסומן בראסטר מקווקו בקו דק במפה מס' 1) – עד 300 מ' מרחק מציר קו מתע"ן

(2) אזור ב' (מסומן בראסטר מקווקו בקו עבה במפה מס' 1) – 300 מ' עד 600 מ' מציר קו מתע"ן

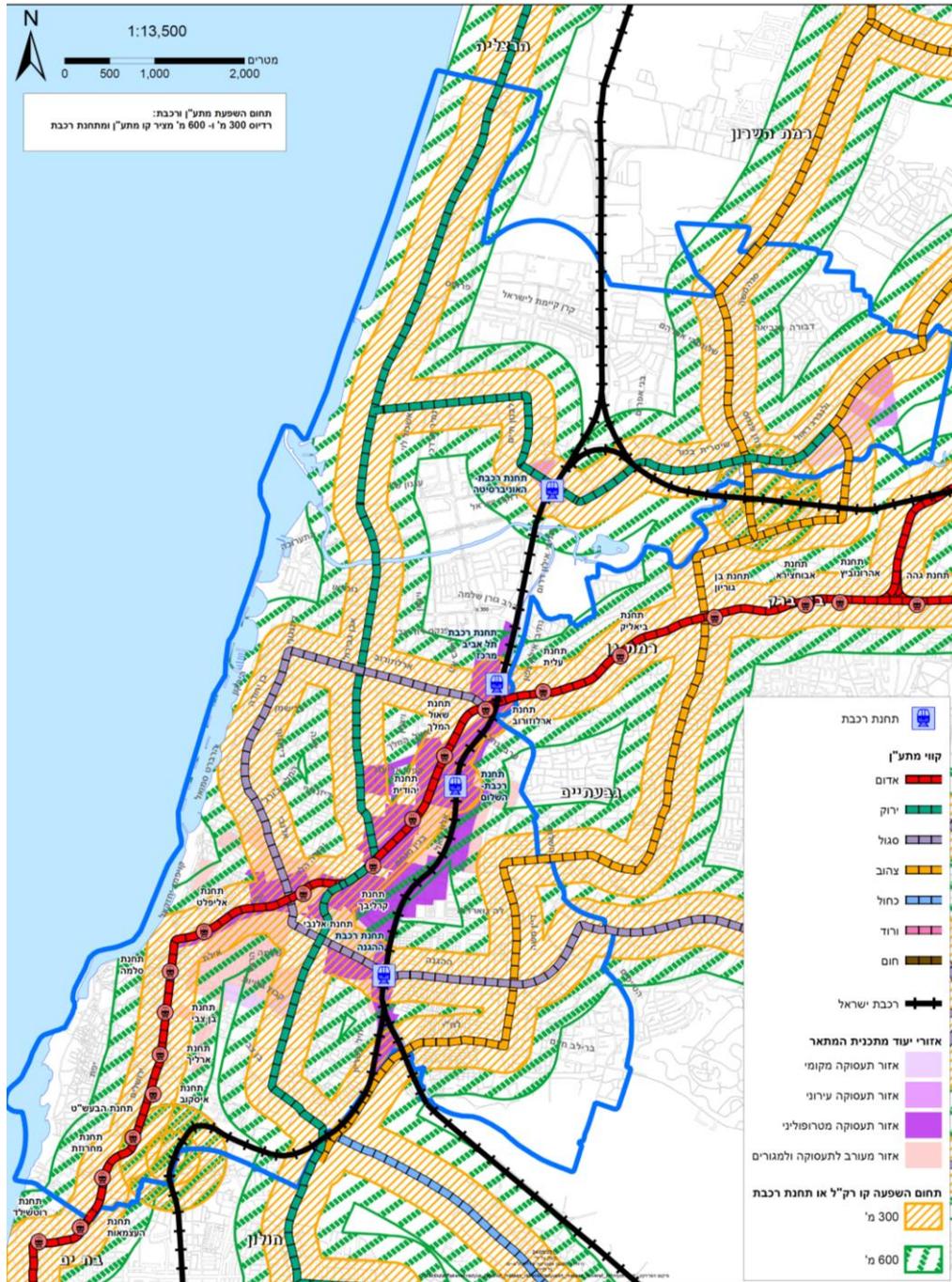
(3) אזור ג' (במפה מס' 1: לבן, ללא ראסטר) – יתר שטחי העיר.

לגבי רכבת ישראל, המשמעות של אזורים א' וב' היא, בהתאמה, תחום המותווה ע"י הרדיוס מהיציאה של הולכי רגל מתחנת הרכבת.

בתל אביב יפו מתוכננים ארבעה קווי מתע"ן: הקוים הירוק, הסגול והצהוב והקו האדום המצוי מזה כשנה בעבודות הקמה. כ"כ, בתחום העיר נמצאות ארבע תחנות של רכבת ישראל (שאף היא מוגדרת ע"י התקנות כמתע"ן): ההגנה, השלום, סבידור והאוניברסיטה.

מפה מס' 1 מראה את החלוקה של העיר לאזורים עם דרישות חניה שונות תוך התחשבות בכל קווי המתע"ן המתוכננים:

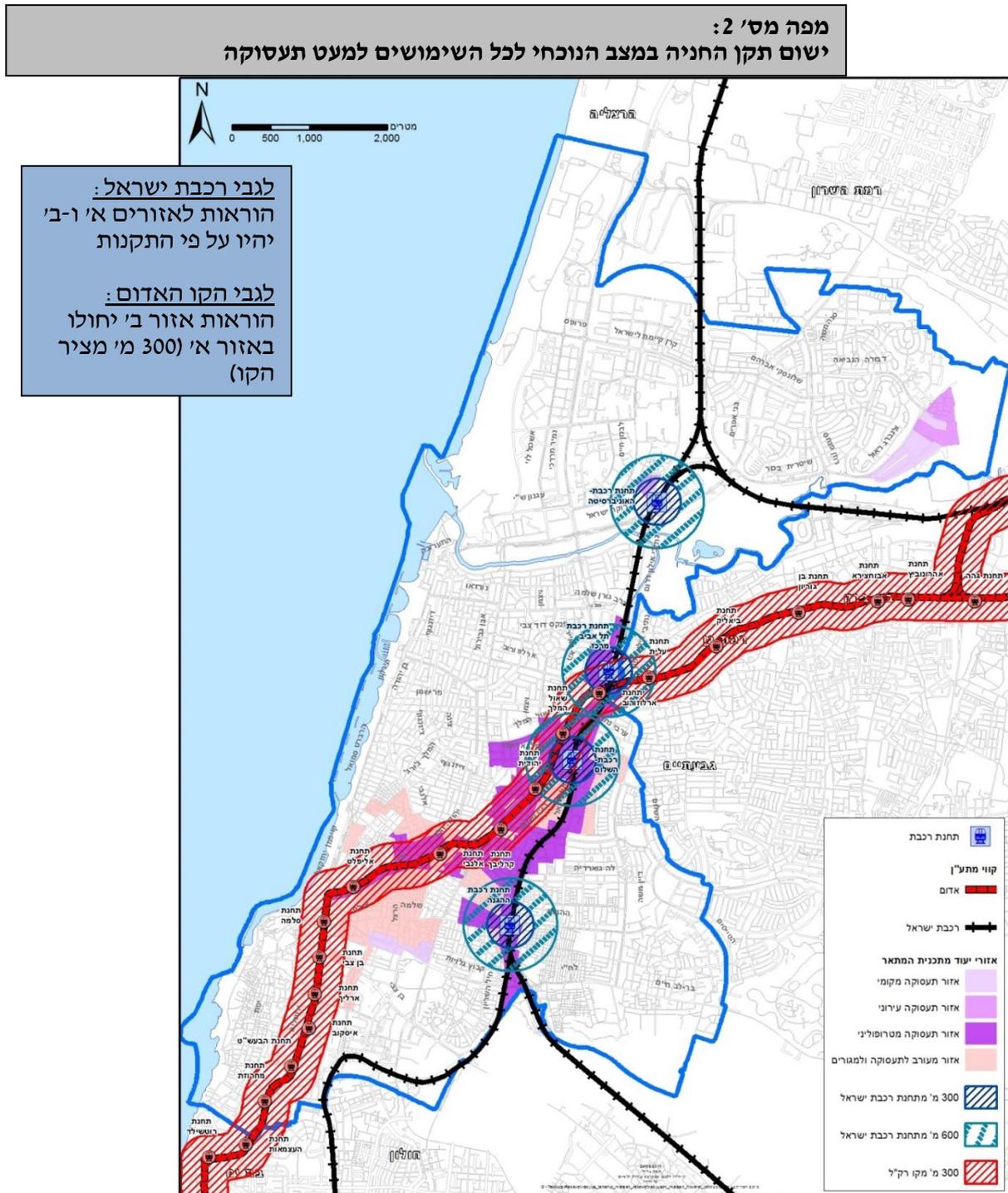
מפה מס' 1:
אזורים א', ב', ג' - במצבה הסופי של מערכת המתע"ן המתוכננת בתל אביב-יפו



- **אבני דרך בהחלת התקנות בהתאם למצב המתע"ן – שלבי הפעלת התקן**
 - (1) כאשר יש תכנית מפורטת מאושרת לקו מתע"ן - דרישות החניה של מגרשים באזור אי יחושבו כאילו הם באיזור ב', ואלה שבאזור ב' - כאילו הם באזור ג'.
 - (2) החל ממועד ההפעלה המסחרית של קו מתע"ן, מקומות החניה הנדרשים יחושבו עפ"י האזורים כאמור בתקנות החדשות, הווה אומר, מגרשים במרחק של עד 300 מ' מקו פועל יהיו עפ"י דרישות החניה באזור א' ומגרשים במרחק של 300 מ' עד 600 מ' – באזור ב'.
- **סטטוס נוכחי**

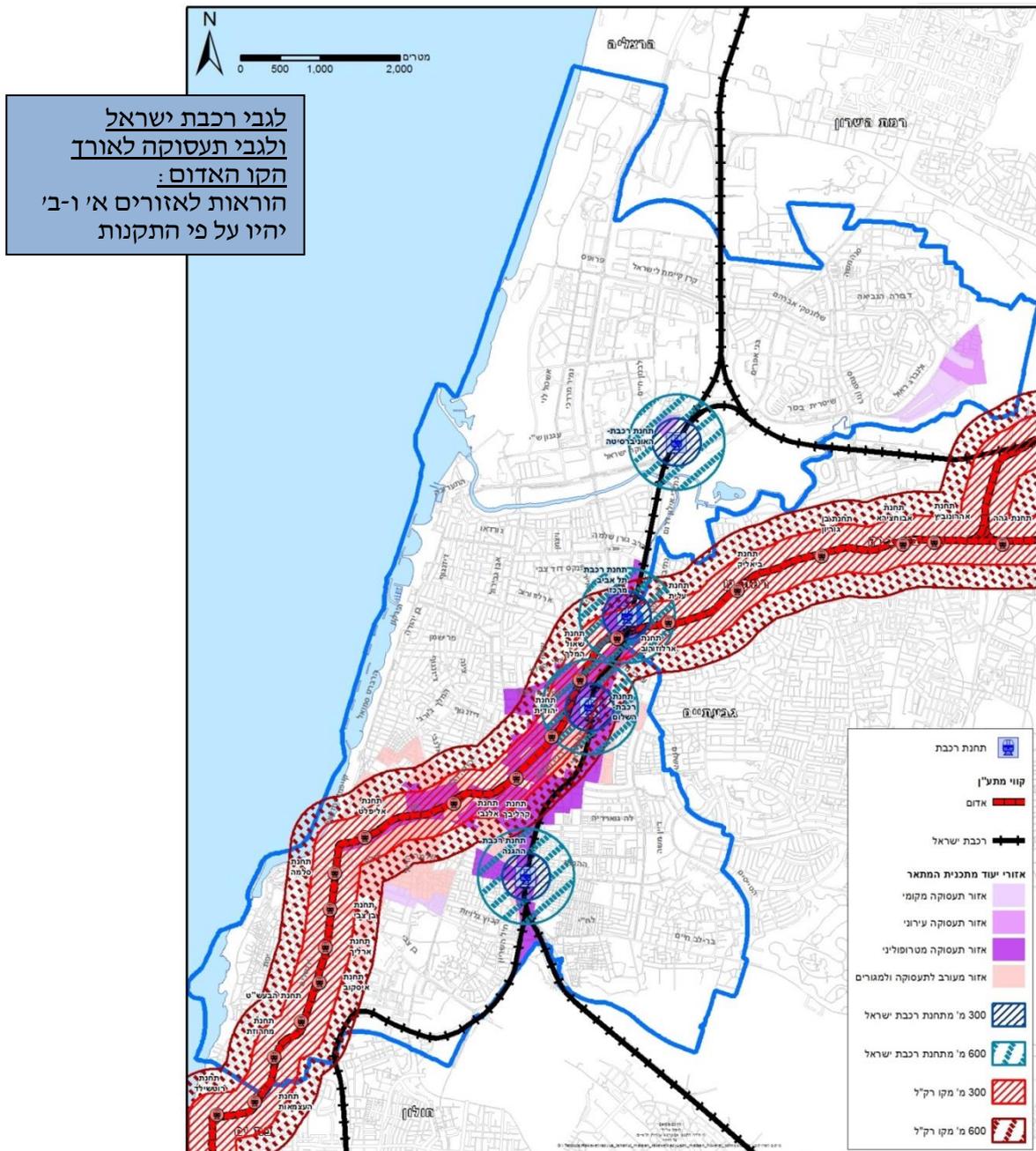
רכבת ישראל - מיד עם כניסת התקנות החדשות לתוקף, סביב תחנות רכבת ישראל (שלב של הפעלה מסחרית) ייקבעו דרישות החניה בהתאם לאזורים א' ו-ב' (מפה 2).

הקו האדום - תמ"מ 5/1 המאפשרת את הקמתו של הקו האדום היא תכנית מאושרת. לפיכך במגרשים שבמרחק עד 300 מ' מציר קו זה יחולו הוראות התקן המצוינות בהמשך בעמודות של אזור ב' (מפה מס' 2).



עם זאת, הקו האדום הוא קו **בהקמה** שהפעלתו המסחרית צפויה תוך 5-6 שנים, פרק זמן התואם במקורב את הזמן הדרוש להוצאת היתר והקמת מבנה תעסוקה משמעותי. בהתחשב בכך, ניתנו המלצות מיוחדות לגבי **תעסוקה** שבמרחק עד 300 מ' ובין 300 מ' ל-600 מ' מקו זה, כאילו הקו האדום נמצא בשלב של הפעלה מסחרית (ראה מפה 3 ופרוט בטבלה שבהמשך).

מפה מס' 3:
ישום תקן החניה במצב הנוכחי לתעסוקה



קוים אחרים - בשלב זה אין תכניות מאושרות לקווי המתע"ן האחרים, אולם הקוים הסגול, והירוק (המקטע המרכזי + המקטע הדרומי) אושרו כבר ע"י הות"ל ואישורן הסופי ע"י הממשלה צפוי בקרוב. הקו הירוק (המקטע הצפוני) צפוי להיות מאושר בות"ל בחודשים הקרובים.

2. אופי התקן: תקן מינימום, תקן מקסימום וטווח

ככלל, בתקנות החניה 1983 דרישת מקומות החניה הייתה דרישת מינימום. במלים אחרות, ניתן היה להוסיף מקומות חניה מעבר לתקן, אבל אי אפשר היה לספק פחות מקומות חניה מהנדרש בתקנות. בתקנות החניה החדשות (2016) קיימת הבחנה בין שלושה אופנים של רגולציה: **דרישה מזערית** (מספר מקומות החניה הנמוך ביותר שחובה לספק), **דרישה מרבית** (מספר מקומות החניה הגבוה ביותר שמוותר לאשר) ודרישה שהיא **מספר טווח**, ציון של המספרים המזערי והמרבי גם יחד.

3. תקנים לפי ייעודי קרקע

להלן מובאים תקני החניה החדשים לשמושי הקרקע השונים כפי שהם מופיעים בתקנות החניה שנכנסו לתוקף ב-24.7.16. אחרי כל טבלת תקני חניה מהתקנות, מוצגות, על רקע אפור, ההמלצות להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו. ההמלצות הותאמו לסטטוס קווי המתע"ן בעיר במצב הנוכחי. שינויים עתידיים בסטטוס הקווים יביאו לשינוי מותאם בהוראות תקן החניה¹. מנהלת הרק"ל תגבש נוהל לעדכון האגפים המעורבים.

לתשומת לב: ככלל, בתקני החניה המתייחסים למ"ר של בניה יש לקחת בחשבון את השטחים העקרים בלבד. במגורים – הגדרת "דירה קטנה" (80 מ"ר) מתייחסת לשטח עקרי וממ"ד (השטח "שמאחורי הדלת").

מגורים

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

ישלב עם מתע"ן	ישלב עם מתע"ן			שימוש הקרקע	
	אזור ג'	אזור ב'	אזור א'		
ישלב עם מתע"ן ללא	2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר מזער)	1 עד 2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	1 עד 2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	מגורים במבנה צמוד קרקע (בודד או דו משפחתי)	1.1
	1 עד 2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	1 עד 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	0.5 עד 1 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	בניין למגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף	1.2
	0.5 עד 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	0 עד 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	0 עד 1 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	בניין למגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף וכל הדירות בו הן דירות קטנות	1.3
	1 מקום חניה לכל 4 עד 8 יח"ד (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 5 עד 10 יח"ד (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 10 עד 20 יח"ד (מספר טווח)	בית אבות ודירור מוגן	1.4
	1 עד 5 מקומות חניה לכל 10 מיטות (מספר טווח)	1 עד 5 מקומות חניה לכל 10 מיטות (מספר טווח)	1 עד 5 מקומות חניה לכל 10 מיטות (מספר טווח)	מעונות סטודנטים	1.5

תכנית מתאר "ח", תכנית חניה לתל אביב יפו, שפורסמה למתן תוקף ביום 16.4.2001, קובעת תקני חניה למגורים, כאשר תקני החניה ליתר השימושים נקבעו בתכנית "ח" ע"י הפניות לתקנות החניה. ככלל ובהתאם לתקנות החדשות, תקן החניה למגורים יישאר בהתאם להוראות תכנית "ח".

¹ בהתאם לאמור בסעיף "שילבי הפעלת התקן" לעיל.

להלן פירוט תקני החניה כפי שנקבעו בתכנית ח':

מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע במ"ר שטח עיקרי
לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית	לדירה עד 120 מ"ר
לכל 1/2 דירה עד 3/4 דירה בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית	לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת
לכל 1/2 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית	לבית צמוד קרקע בן דירה אחת מעל 120 מ"ר (וילות וקוטג'ים)
לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה	למעונות סטודנטים או עולים
לכל 4 חדרי שינה / לכל 6 מיטות	לבית אבות, דיור מוגן ופנימיות

המלצה להתאמת הוראות תכנית ח' אל התקן התקף למגורים וקביעת הנחיות מרחביות לתל אביב- יפו :

מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע במ"ר שטח עיקרי
רובעים 1 ו-2 : 1.33 מקומות חניה לכל דירה. יתר רובעי העיר : 1 מקום חניה לכל דירה.	לדירה עד 120 מ"ר
רובעים 1 ו-2 : 2 מקומות חניה לכל דירה יתר רובעי העיר : 1.33 מקומות חניה לכל דירה.	לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת
2 מקומות חניה לכל דירה	לבית צמוד קרקע בן דירה אחת מעל 120 מ"ר (וילות וקוטג'ים)
לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה	למעונות סטודנטים או עולים
לכל 4 חדרי שינה / לכל 6 מיטות	לבית אבות, דיור מוגן ופנימיות

מסחר

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

ישוב עם מתע"ן				
#	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
2.1	חנויות מכל הסוגים עד 2,000 מ"ר, כולל חזית מסחרית (במצטבר)	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 30 (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 25 מ"ר עד 50 מ"ר (מספר טווח)
2.2	עבור תוספת שטח מסחר כללי מ- 2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 50 (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 45 מ"ר עד 100 מ"ר (מספר טווח)
2.3	עבור תוספת שטח מסחר כללי מעל 10,000 מ"ר	1 מקום חניה לכל 150 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 70 (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר עד 150 (מספר טווח)
2.4	מסחר שכונתי	1 מקום חניה לכל 25 עד 50 מ"ר (מספר טווח)		
ישוב ללא מתע"ן				
2.5	עד 100% זכויות בניה	1 מקום חניה לכל 25 עד 50 מ"ר (מספר טווח)		
2.6	מעל 100% זכויות בניה	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר עד 150 מ"ר (מספר טווח)		

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

#	שימוש הקרקע	אזור א' ²	אזורים ב' ו-ג'
2.1	חנויות מכל הסוגים עד 2,000 מ"ר, כולל חזית מסחרית (במצטבר)	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר
2.2	עבור תוספת שטח מסחר כללי מ- 2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר
2.3	עבור תוספת שטח מסחר כללי מעל 10,000 מ"ר	1 מקום חניה לכל 150 מ"ר	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר
2.4	מסחר שכונתי	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר	

משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאכה ואחסנה

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

ישוב עם מתע"ן				
#	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
3.1	משרדים ותעשייה עתירת ידע	1 מקום חניה לכל 240 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 120 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר (מספר מרבי)
ישוב ללא מתע"ן				
3.2	עד 120% זכויות בניה	1 מקום חניה לכל 30 עד 50 מ"ר (מספר טווח)		
3.3	מעל 120%	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר (מספר מרבי)		

² חנויות בציר מסחרי עפ"י תכנית המתאר
³ למגרשים במרחק עד 300 מ' מתחנות רכבת ישראל

ישוב עם מתע"ן				
	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
4.1	1 מקום חניה לכל 240 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 120 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 עד 100 מ"ר (מספר טווח)	תעשייה ומלאכה
ישוב ללא מתע"ן				
4.2	1 מקום חניה לכל 60 עד 100 מ"ר (מספר טווח)			עד 80% זכויות בניה
4.3	1 מקום חניה לכל 120 מ"ר (מספר מרבי)			מעל 80% זכויות בניה
יישוב עם מתע"ן ויישוב ללא מתע"ן				
4.5	1 מקום חניה לכל 300 מ"ר			אחסנה

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
3.1 -1 4.1	1 מקום חניה לכל 240 מ"ר (בהתייחס לרכבת ישראל ולקו האדום)	1 מקום חניה לכל 120 מ"ר (בהתייחס לרכבת ישראל ולקו האדום)	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר ⁴	משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאכה
4.5	1 מקום חניה לכל 300 מ"ר			אחסנה

מוסדות חינוך

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

ללא ישוב מתע"ן	ישוב עם מתע"ן				
	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	שימוש הקרקע	
	0 עד 2 מקומות חניה לכל (מספר טווח) כיתה	0 עד 3 מקומות חניה לכל (מספר טווח) כיתה	0.5 עד 3 מקומות חניה לכל (מספר טווח) כיתה	גני ילדים ובית ספר	5.1
	1 מקום חניה לכל 200 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 70 עד 50 מ"ר (מספר טווח)	אוניברסיטה	5.2
	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 80 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 עד 40 מ"ר (מספר טווח)	ספרייה, מוזיאון, מתנ"ס	5.3

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
5.1	גני ילדים ובית ספר	0 עד 2 מקומות חניה לכל כיתה	0 עד 3 מקומות חניה לכל כיתה (מספר טווח)	
5.2	אוניברסיטה	1 מקום חניה לכל 200 מ"ר	1 מקום חניה לכל 120 מ"ר	1 מקום חניה לכל 80 מ"ר
5.3	ספרייה, מתנ"ס	0 עד 1 מקום חניה לכל 100 מ"ר	0 עד 1 מקום חניה לכל 80 מ"ר	0 עד 1 מקום חניה לכל 60 מ"ר
5.4	מוזיאון	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר	1 מקום חניה לכל 80 מ"ר	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר

מוסדות תרבות ופנאי

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

	שימוש הקרקע	ישוב עם מתע"ן			ישוב ללא מתע"ן
		אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
6.1	תיאטרון וקולנוע	1 מקום חניה לכל 20 מקומות ישיבה (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 10 עד 20 מקומות ישיבה (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 3 עד 6 מקומות ישיבה (מספר טווח)	
6.2	אולם ואירועים	1 מקום חניה לכל 20 עד 30 מקומות ישיבה, או לכל 250 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 10 עד 20 מקומות ישיבה, או לכל 125 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 5 עד 10 מקומות ישיבה, או לכל 20 עד 50 מ"ר (מספר טווח)	
6.3	מסעדות, בתי קפה	1 מקום חניה לכל 20 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 10 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 10 מ"ר (מספר מרבי)	
6.4	בית תפילה ומועדון שכונתי	1 מקום חניה לכל 150 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 40 עד 60 מ"ר (מספר טווח)	
6.5	מרכז לקשיש	1 מקום חניה לכל 75 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 20 עד 50 מ"ר (מספר טווח)	

⁴ לכל יתר המגרשים

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
6.1 תיאטרון וקולנוע	1 מקום חניה לכל	15 מקומות ישיבה	1 מקום חניה לכל 10 מקומות ישיבה
6.2 אולם כנסים ואירועים	1 מקום חניה לכל 20 מקומות ישיבה, או לכל 250 מ"ר, הגדול ביניהם	1 מקום חניה לכל 10 מקומות ישיבה, או לכל 125 מ"ר, הגדול ביניהם	1 מקום חניה לכל 5 מקומות ישיבה או לכל 75 מ"ר, הגדול ביניהם
6.3 מסעדות, בתי קפה	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר		1 מקום חניה לכל 30 מ"ר
6.4 בית תפילה ומועדון שכונתי	0 עד 1 מקום חניה לכל 150 מ"ר	0 עד 1 מקום חניה לכל 100 מ"ר	0 עד 1 מקום חניה לכל 60 מ"ר
6.5 מרכז לקשיש	1 מקום חניה לכל 75 מ"ר	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר	1 מקום חניה לכל 30 מ"ר

מוסדות בריאות

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	ישוב עם מתע"ן	
				ישוב מתע"ן	ללא
7.1 מרפאות כלליות ומרפאות בהן מתבצע אישפוז יום	1 מקום חניה לכל 30 עד 50 מ"ר (מספר טווח)		1 מקום חניה לכל 30 עד 40 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 30 מ"ר (מספר מרביל)	
7.2 בתי חולים	1 עד 2 מקומות חניה לכל מיטה (מספר טווח)			1.5 עד 2 מקומות חניה לכל מיטה	
7.3 בתי חולים מיוחדים מסוג גריאטריה, שיקום ופסיכיאטריה	0.5 מקומות חניה למיטה				

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
7.1 מרפאות כלליות ומרפאות בהן מתבצע אישפוז יום	1 מקום חניה לכל 40 מ"ר		1 מקום חניה לכל 30 מ"ר
7.2 בתי חולים	1 מקום חניה לכל מיטה		לכל מיטה
7.3 בתי חולים מיוחדים מסוג גריאטריה, שיקום ופסיכיאטריה	0.5 מקומות חניה למיטה		

שטחי ספורט, שטחים פתוחים ובתי עלמין

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

	ישוב עם מתע"ן			שימוש הקרקע	
	אזור ג'	אזור ב'	אזור א'		
ישוב ללא מתע"ן					
8.1	1 מקום חניה לכל 5 עד 10 מושבים (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 10 עד 15 מושבים (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 20 מושבים (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 40 מושבים (מספר מרבי)	אצטדיון
8.2	1 מקום חניה לכל 40 עד 50 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 40 עד 80 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 100 עד 250 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 250 מ"ר (מספר מרבי)	מועדון ספורט
8.3	1 מקום חניה לכל 300 עד 750 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 300 עד 750 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 500 עד 750 מ"ר (מספר טווח)	ללא חניה	בית עלמין
8.4	לפי שקול דעת רשות הרישוי			שטח צבורי פתוח ששטחו עד 10 ד'	
8.5	1 מקום חניה לכל 250 מ"ר			שטח צבורי פתוח ששטחו בין 10 ל-100 ד'	
8.6	לפחות 400 מקומות חניה ולא יותר מ-1 מקום חניה לכל 250 מ"ר			שטח צבורי פתוח ששטחו מעל 100 ד'	

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

	אזור ג'	אזור ב'	אזור א'	שימוש הקרקע	
8.1	1 מקום חניה לכל 15 מושבים	1 מקום חניה לכל 30 מושבים	1 מקום חניה לכל 50 מושבים	אצטדיון	
8.2	1 מקום חניה לכל 80 מ"ר	1 מקום חניה לכל 150 מ"ר	1 מקום חניה לכל 250 מ"ר	מועדון ספורט	
8.3	1 מקום חניה לכל 300 מ"ר	1 מקום חניה לכל 500 מ"ר	ללא חניה	בית עלמין	
8.4	לפי שקול דעת רשות הרישוי			שטח צבורי פתוח ששטחו עד 10 ד'	
8.5	1 מקום חניה לכל 250 מ"ר			שטח צבורי פתוח ששטחו בין 10 ל-100 ד'	
8.6	לפחות 400 מקומות חניה ולא יותר מ-1 מקום חניה לכל 250 מ"ר			שטח צבורי פתוח ששטחו מעל 100 ד'	

מלונאות

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

מקומות חניה ליחידת אירוח					
ללא ישוב מתע"ן	ישוב עם מתע"ן			שימוש הקרקע	
	אזור ג'	אזור ב'	אזור א'		
	1 מקום חניה לכל 2 עד 4 יחידות אירוח (מספר טווח)	4 יחידות אירוח	1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח (מספר מרבי)	מלון עירוני	9.1
	1 מקום חניה לכל 1 עד 4 יחידות אירוח (מספר טווח)	3 יחידות אירוח	1 מקום חניה לכל 3 יחידות אירוח (מספר מרבי)	מלון נופש	9.2
	1 מקום חניה לכל 1 עד 2 יחידות אירוח (מספר טווח)	4 יחידות אירוח	1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח (מספר מרבי)	יחידות אירוח כפרי/עירוני (צימרים)	9.4
	1 מקום חניה לכל 10 מיטות (מספר מרבי)	20 מיטות	1 מקום חניה לכל 20 מיטות (מספר מרבי)	אכסניית נוער	9.5

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

מקומות חניה ליחידת אירוח					
ללא ישוב מתע"ן	ישוב עם מתע"ן			שימוש הקרקע	
	אזור ג'	אזור ב'	אזור א'		
	1 מקום חניה לכל 2 יחידות אירוח	4 יחידות אירוח	1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח	מלון עירוני	9.1
	1 מקום חניה לכל 2 יחידות אירוח	4 יחידות אירוח	1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח	מלון נופש	9.2
	1 מקום חניה לכל 2 יחידות אירוח	4 יחידות אירוח	1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח	יחידות אירוח כפרי/עירוני (צימרים)	9.4
	1 מקום חניה לכל 20 מיטות	30 מיטות	1 מקום חניה לכל 30 מיטות	אכסניית נוער	9.5

מוסכים

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

ללא ישוב מתע"ן	ישוב עם מתע"ן			שימוש הקרקע	
	אזור ג'	אזור ב'	אזור א'		
	2 מקומות חניה לכל עמדת טיפול			מוסך (מפעל לשירותי תחזוקה לרכב מכל סוג)	10.1
	1 מקום חניה לכל 10 מ"ר חניית אוטובוסים : 1 לכל 30 מ"ר	1 מקום חניה לכל 20 מ"ר חניית אוטובוסים : 1 לכל 40 מ"ר	1 מקום חניה לכל 20 מ"ר חניית אוטובוסים : 1 לכל 40 מ"ר	מסעדה, מזנון או חנות שירות בתחנת תדלוק	10.2

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

ללא ישוב מתע"ן	ישוב עם מתע"ן			שימוש הקרקע	
	אזור ג'	אזור ב'	אזור א'		
	2 מקומות חניה לכל עמדת טיפול			מוסך (מפעל לשירותי תחזוקה לרכב מכל סוג)	10.1
	1 מקום חניה לכל 10 מ"ר חניית אוטובוסים : 1 לכל 30 מ"ר	1 מקום חניה לכל 20 מ"ר חניית אוטובוסים : 1 לכל 40 מ"ר	1 מקום חניה לכל 20 מ"ר חניית אוטובוסים : 1 לכל 40 מ"ר	מסעדה, מזנון או חנות שירות בתחנת תדלוק	10.2

4. חניית רכב דו גלגלי :

החניה לאופנועים ולאופניים תהיה בהתאם לתקנים שאושרו ב-9.3.16 ע"י הועדה המקומית כחלק מההנחיות המרחביות.

5. חניה תפעולית

תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו – 2016, קובעות כי בהיתר בניה יקבעו מקומות לחניה תפעולית בתחום המגרש או בסמוך לו והם יהיו

בנוסף למקומות חניה הנדרשים לרכב פרטי. להלן טבלה הקובעת

מקומות לחניה תפעולית וחניה לאוטובוסים	שימוש קרקע
1 לכל 400 מ"ר	לחנויות מכל הסוגים, עד 2,000 מ"ר
1 לכל 2,000 מ"ר	לחנויות מכל הסוגים עבור תוספת בין 2,000 ל 10,000 מ"ר
1 לכל 4,000 מ"ר	לחנויות מכל הסוגים עבור תוספת מעל 10,000 מ"ר

היקף נדרש של חניה תפעולית בהתאם לנוהל מנהל התכנון במשרד האוצר שאושר ב-4.7.16: "הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה, 2016"

1 לכל 500 מ"ר, ולפחות מקום אחד	עד 2,000 מ"ר	תעשייה ומלאכה
1 לכל 2,000 מ"ר	מעל 2,000 מ"ר ראשוניים ועד 10,000 מ"ר	
1 לכל 4,000 מ"ר	מעל 10,000	
לפי החלטת רשות הרישוי, בהסתמך על פרוגרמה של השימוש בבניין המוצע	מבנה אחסנה ולוגיסטיקה	
לפחות חניה תפעולית אחת בכל מגרש		תעשייה עתירת ידע
2-5 מקומות חניה ליד הכניסה האחורית לבמה. 1 אוטובוס לכל 150 מושבים	תיאטרון או אודיטוריום	בידור
1 אוטובוס לכל 150 מושבים		מתקני ספורט למופעים ציבוריים (כולל איצטדיון)
1 אוטובוס לכל 5,000 מ"ר		בתי עלמין

מלונאות	מקום חניה לאוטובוסים	1 לכל 50 חדרים ולפחות אחד לכל מלון. רשות הרישוי רשאית לקבוע את מקום החניה ברחוב או בחניה ייחודית לאוטובוסים.
	מקום חניה תפעולית	לכל 100 חדרים ולפחות אחד לכל מלון
מזנון מסעדה	או מזנון או מסעדה בתחנת תדלוק המשענת תחבורתית על דרך ארצית	1 אוטובוס לכל 50 מ"ר.
	מזנון או מסעדה שאינה סמוכה לדרך ארצית	עפ"י היצע חניה תפעולית בסביבת המסעדה.

6. ניהול חניונים צבוריים

מוצע להגביל בהיתר הבניה את האפשרות להשכרת או מכירת מקומות חניה ספציפיים בחניונים ציבוריים, כך שמספר החניות השמורות לא יעלה על 20% ממספר מקומות החניה בחניון.

חוו"ת הצוות:

- (1) לאשר את ההמלצות שלעיל כמדיניות המשקפת את עמדתה התכנונית של הועדה לגבי התאמת תקנות החניה החדשות לצרכי העיר תל אביב יפו.
- (2) לתקן ולהרחיב את ההנחיות המרחביות בנושא החניה שאושרו ע"י הועדה ביום 9.3.16 ולשלב בהן את המדיניות המאושרת.

בישיבתה מספר 0020-16ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

חגי ירון: מציג את תקנות חניה החדשות ע"פ מצגת בנושא: " הנחיות מרחביות ליישום תקן החניה החדש".

נתן אלנתן: עד היום בהרחבות דיור מי שעובר את 120 מ"ר, מחייבים אותו בחניה. אם אין אפשרות להוסיף חניה במגרש, מחייבים את מבקש ההיתר בכופר חניה. לדעתי צריך להחליט לא לחייב בדירות שהורחבו מעל 120 מ"ר בכופר חניה.

הראלה: באותם המקרים שבהם ירצו בתוספת יחידות למגורים להוסיף חניה לפי התקנות החדשות ולא לפי תכנית ח, קובעות התקנות: "רשאית הועדה לקבוע בהיתר מס' מקומות חניה ע"פ הקבוע בתוספת האמורה ובלבד שפורסמה בענין זה הקלה לפי סעיף 149 א".

נתן אלנתן: צריך לכתוב זאת בתיק המידע, שההליך אפשרי בהקלה.

הראלה אברהם אוזן: תוכנית ח' לא חלה בהרחבת דירה, ולא בשימוש חורג, אלא בתוספת יחידות.

נתן אלנתן: תכניסו להחלטה שבהרחבות דיור תוכנית ח' לא חלה ולכן התקנות חלות.

עינב בר נס: אם תושב מרחיב את הדירה והוא לא יכול להוסיף חניה, התקן היום הוא אפס. אם מבקשים דירה חדשה תקן החניה הוא לפי תכנית ח'.

הראלה אברהם אוזן: התקן החדש זה תקן מקסימום. זה אומר שמי שירצה להוסיף מקום חניה לא יוכל. עינב בר נס: כשמכניס בקשה להיתר מסתכלים רק על הדלתא, שהיא בתקן חניה אפס עבור תוספות בניה ליחיד קיימות. אם במסגרת הבקשה הוא רוצה להוסיף חניה, אנחנו מאפשרים לבקש חניות ולהגיע עד למה שמתיר התקן.

נתן אלנתן: לגבי בנין מגורים ברובע 1 וברובע 2, בדירות מעל 120 מ"ר, הוראות תכנית ח' קובעות תקן של 2 מקומות חניה לדירה.

אלי יהל: אבל חוץ מרובע 1 ו-2, בכל מקום אחר בעיר, אם בונים נניח 3 פנטהאוזים שכל אחד מהם יהיה 120 מ' אז לשניים מהם תהיה חניה אחת ולאחד מהם 2 חניות. זהו תקן מקסימום ולא כל אחד יוכל לעשות 2 חניות.

נתן אלנתן: לא נכון. זה נמדד על פי התקן, 1.5 ולא שתיים. אין כאן מינימום ומקסימום. מלי פולישוק: ההנחיות היו ע"פ המקסימום.

גיורא רובינשטיין: בעבר התקן היה תקן מינימום. עם השנים הפך למקסימום.

נתן אלנתן: התקן היה מינימום והפך למקסימום.

אלי יהל: לכן צריך לשנות את זה לגבי דירות גג ששטחן מעל 120 מ"ר ולקבוע תקן של 2 חניות בכל העיר. אורלי אראל: לא, אין לכך סיבה. לגבי תיק המידע: חייב להיות מידע מדויק כמה חניות- זה החוק.

חגי ירון ממשיך במצגת .

נתן אלנתן: מדוע לא להוריד באזור א' את החניות.
חגי ירון: עיקר השינוי וההשפעה של התקן החדש הוא בתקן למשרדים: כל המגרשים במטרופולין גוש דן יורדים לפחות מחניה אחת ל-40 מ"ר לחניה אחת ל-60 מ"ר, כיוון שזהו תקן מקסימום. ליד קווי הסעת המונים יש ירידה נוספת בהיקף החניה, ובהתאם לשלבויות ההקמה וההפעלה של הקווים.
נתן אלנתן: מה קורה אם יש תוספת בניה חדשה ורוצים להוסיף 2 קומות.
חגי ירון: על תוספת בניה חדשה מחשבים את התקן החדש של החניה עבור אותה התוספת. ברוב המקרים, ההמלצה היא ללכת בשלב הנוכחי למקסימום החניות שמאפשר התקן החדש. יש סייג בנוגע לתעסוקה הסמוכה לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה. קו זה נמצא בבניה, ועתיד לפעול בסמוך למועד איכלוס מבני התעסוקה, אשר יתחילו בתקופה הקרובה את הליך המידע והרישוי לפני היתר הבניה. לכן, אנו ממליצים להחיל את תקן החניה למבני התעסוקה הללו, אשר נימצאים בסמיכות לקו האדום, לפי התקן המותאם לשלב של הפעלת הקו.
גיורא רובינשטיין: המשמעות של תקן זה היא שבקומה של 1000 מ"ר יהיו 4 חניות. זה לא הגיוני. עד שתהיה הרכבת הקלה תפעל יקח זמן.

חגי ירון ממשיך במצגת

נתן אלנתן: מהו מועדון שכונתי?
עינב בר-נס: ההגדרות קבועות בחוק.
נתן אלנתן: למה הכוונה חניה ציבורית?
חגי ירון: חניה שהוגדרה כחניה לשימוש הציבור (בבעלות פרטית או ציבורית בתשלום או שלא בתשלום). התקן שאושר מתייחס לתקן נלווה לשימושים עיקריים. זה לא במקום חניה ציבורית. עדיין מותר לאשר חניות ציבורית בתכנית, כמו למשל בחניון כיכר רבין.
בחניונים ציבוריים- ההמלצה שהיקף מקומות החניה המסומנים כשמורים לא יעלה על 20%.
מיטל להבי: מהם חניונים ציבוריים שיש בהם מקומות שמורים?
חגי ירון: חניונים שהוגדרו כחניונים ציבוריים שפתוחים לציבור, אך בתוך החניון מסומנים פיזית מקומות שמורים.

מיטל להבי: לעיניות דעתי אין צורך שתהיה הצמדה בחניונים ציבוריים.
אורלי אראל: בחניון שמוגדר חניון ציבורי לא יהיו הצמדות.
מיטל להבי: לגבי קביעת האזורים ביחס לציר הרק"ל, האם אפשר להגיד 300 מ' מרחק הליכה ולא כקו אווירי מציר הרק"ל?
אודי כרמלי: כל הרעיון של קו אווירי זהו משהו כוללני, לצורך הפשטות. לא ניתן לחשב מרחב הליכה מקו הסעת המונים לכל מגרש ומגרש
צופיה סנטו: יש פיסקה בתקן החדש, שאומרת שאם יש קשיים משמעותיים עקב הפרשים טופוגרפיים או מגבלות גישה למגרש, לוועדה יש גמישות לשנות את המרחק הקבוע בתקנות, בהתאם לנסיבות המקרה.
מיטל להבי: מהו מסחר שכונתי, אני רוצה לבקש 1/50 לחניות קטנות בת"א.
חגי ירון: תלוי באיזה איזור.

מיטל להבי: אזור ג'. חנויות של 100 מ' הם 1-50 אבל לחנויות של 2000 מ' מדוע אני צריכה להקל עליהם.
אורלי אראל: הוספת מקומות חניה משמעותה יותר כלי רכב. השיקול שצריך להנחות כאן הוא כמה כלי רכב נוסעים בעיר.

נתן אלנתן: התקן הקודם במלונות של 4 כוכבים הוא חניה אחת ל-5 חדרים ובמלונות קטנים התקן היה חניה אחת ל-6 חדרים. אני מבקש שנחזיר את מה שהיה.

חגי ירון: ההצעה הזו, לפי גודל המלון לא תואמת את ההגדרות בתקנות החדשות.

אורלי אראל: ניתן לקבוע במלונאות באזור א' ו-ב', מקום חניה אחד לכל 5 חדרים ובאזור ג' מקום חניה אחד לכל 4 חדרים.

מיטל להבי: אני מבקשת שחניות במרפאות באזור ג', יהיה 1 ל-40 (כמו באזור א' ו-ב').
נתן אלנתן: תשאירו 1 ל-40.

אלי יהל: בעמ' 61 כתוב כאילו הקו האדום קיים (זו הבעיה: המילה כאילו) אנחנו מסכימים שאי אפשר לאפשר במשרדים 1 ל-40 מ"ר. אנחנו גם מסכימים שסביב תחנות רכבת ישראל התקן יהיה 1 ל-240. אבל בקו האדום צריך לקבוע, שכל זמן שהוא לא פועל, התקן יהיה 1 ל-120 מ"ר (באזור א' בלבד). גם כך הירידה בהיקף החניה היא דרמטית כי בקומת משרדים במגדל של 1300 מ"ר לקומה יהיו 8 מקומות חניה. כמו כן מבקש לאשר את נושא הפנטהאוז, כלומר לאפשר 2 מקומות חניה לכל פנטהאוז בכל העיר.

אורלי אראל: הקו האדום נמצא בבניה והודאות לגבי מועד ההפעלה שלו גבוהה. הTBM הגיע לארץ יש לנו קו אדום בבניה. הקו האדום יפעל בעוד 5 שנים. כאשר מגדלי התעסוקה, שמתחילים כיום בהליכי הרישוי השונים, כגון קבלת תיק מידע, יקבלו טופס 5, הקו האדום כבר יפעל. הועדה צריכה להחליט מה חזון העיר. האם היא מחליטה על שימוש בתחבורה ציבורית, ברכב שיתופי ובכל האמצעים האחרים התומכים בכך, או מחליטה להמשיך לאפשר את העומס של כלי הרכב הפרטיים על הכבישים שלנו. מדובר גם בזיהום אוויר וצפיפות. הציבור רוצה מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים רחבים. מדינת ישראל

החליטה ללכת בדרך הזו וקבעה בהתאם את התקן החדש. אני הייתי מציעה להחיל זאת גם על הקו הירוק והקו הסגול שאושרו בות"ל, אבל כרגע ההמלצה המובאת כאן היא רק לגבי הקו האדום.

אלי יהל: במשרד עו"ד ממוצע בקומת משרדים עובדים 60 איש, אם לא יקבלו מספיק חניות, נשאלת השאלה כמה זמן יקח להם להגיע אל העיר וכיצד הם יגיעו?

אורלי: הם יעשו יותר שימוש בתחבורה הציבורית ובאמצעים אחרים.

אביגדור פרויד: הגישה הזו תרחיק עסקים מת"א. כשהקו האדום יפעל, רק אז תחילו על העסקים את התקן המחמיר יותר. שינוי במספר החניות מחניה אחת ל-40 מ"ר בתקן הקודם, לחניה אחת ל-240 מ"ר הוא לא רצינונאלי.

דורון ספיר: אני מבקש לסכם את הנקודות השונות שהועדה קיבלה, מבקש שהראלה תפרט אותן כעת בהתאם להחלטות ולמהלך הדיון.

הראלה אברהם אוזן:

לגבי המגורים קבלנו את ההערה לגבי הרחבות הדיור: כך שתקן החניה יהיה לפי התקנות החדשות, לבחירת מבקש ההיתר (בתוך טווח התקן). חניון ציבורי: קבלנו את האמירה שבחניון ציבורי לא יהיה סימון של מקומות שמורים.

לגבי מלונאות: נרשמו ההערות לגבי אזור א' וב' בהם יקבע מקום חניה אחד לכל 5 מיטות ובאזור ג' מקום חניה אחד לכל 4 מיטות.

לגבי המרפאות: יקבע תקן של 1 ל-40 בכל האזורים.

מיטל להבי: אני מציעה שלצד החלטה על התקן החדש, צריכה להתקבל גם החלטה על קידום תוכנית לתחבורה ציבורית שנותנת את האמצעים המשלימים.

נתן אלנתן: לגבי ההערה על בריחת העסקים מתל אביב, אני מבקש להזכיר שמדובר בעיר שכבר קיימת ורובה בנויה ויש בה חניה. אם בעוד 5 שנים נראה שזו מפלה נשנה את התקן.

דורון ספיר: אני מבקש כי בעת בקשה לשינויים במיקום קומות החניה בהיתר שלא תהיה פגיעה בחניות שכבר אושרו בהיתר.

הראלה אברהם אוזן: מקומות חניה שאושרו ונמצאים בהיתר לא יפגעו.

הועדה מחליטה:

הועדה מאשרת את מסמך ההמלצות בנושא "הנחיות מרחביות ליישום תקנות החניה" ומתקנת בהתאם את ההנחיות המרחביות לחניה שאישרה בתאריך 9.3.2016 בתיקונים הבאים, בכפוף להבאת הנושא לדיון פנימי נוסף כדיווח על החלטת ועדת המשנה:

1. יישום תקן חניה למגורים מאחר ותכנית "ח" איננה חלה על הרחבת דירות (תוספת ליח"ד בנויות), הועדה מחליטה כי תקן החניה בהרחבת דירות יהיה לפי התקן הקבוע בתקנות החדשות, שהינו תקן טווח או מזערי, לפי בחירת מבקש ההיתר.
2. חניון ציבורי בחניון המוגדר בתכנית כחניון ציבורי, לא יותר סימון של מקומות חניה כמקומות שמורים למשתמשים מסויימים (בחניון או בחלקו אשר נקבעו בתכנית כחניון ציבורי).
3. מלונאות במלונות מכל הסוגים באזורים א' ו-ב' יישום תקן החניה יהיה, מקום חניה 1, לכל 5 חדרים. באזור ג' – תקן החניה יהיה, מקום חניה 1, לכל 4 חדרים.
4. מרפאות במרפאות כלליות ומרפאות בהן מתבצע אישפוז יום באזור ג', תקן החניה יהיה, מקום חניה 1 לכל 40 מ"ר (כמו באזורים א' + ב').

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.

בישיבתה מספר 0021-16/ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מאשרת את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה שהתקבלה בתאריך 31.8.16.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן, מיטל להבי.

בישיבתה מספר 0026-16/ב' מיום 07/12/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון

חגי ירון: מציג את שני התיקונים של הנחיות מרחביות בנושא תקנות החניה הנמצאים בדרפט. נתן אלנתן: המדיניות שאישרנו התייחסה לתקן החניה לאורך הקו האדום כאילו יש רכבת נוסעת והיום מתקנים לפי התקנות הקיימות למצב לפני הפעלת הקו. חגי ירון: התקנות בתוקף, בטווח של עד 300 מהקו, לא ניתן לאשר יותר ממקום חניה אחד לכל 120 מ"ר שטח עיקרי.

ראובן לדיאנסקי: צוין שיש 2 אופציות לבחירה אבל בדרפט רשום רק אופציה אחת. חגי ירון: ההנחיות המרחביות ממשיכות את המדיניות שהיתה נהוגה לפי תוכנית ח' בנושא המגורים. התקנות החדשות מצמצמות ביחס לח' אבל לא מבטלות תוכניות קודמות, כולל תקן החניה למגורים לפי תוכנית ח'. ההצעה מוסיפה חלופה לתכניות אשר קבעו מספר מקסימלי של יחיד אך לא נקבע בהן תמהיל יחידות הדיון.

ראובן לדיאנסקי: בנין עם 10 דירות כמה אדם יכול לבקש חניות. חגי ירון: לפי ההנחיות, התוכנית התירה עד 10 יחיד אם הדירות היו קטנות, אבל בפועל מבקש ההיתר יכול לבנות 5 דירות כפולות בגודלן. התיקון הזה מאפשר לו לקבל את מקומות החניה כאילו בנה 10 דירות ולהימנע מסירבול של בקשות לאיחוד דירות בדיעבד, היות ואפשר היה לבקש 10 דירות ולקבל 10 מקומות חניה.

נתן אלנתן: לדוגמה, נניח שמותר במקום לבנות עד 10 יחיד, בגודל של 100 מ"ר ואז מותר עד 10 חניות. נניח שאני רוצה לבנות 5 דירות של 200 מ' לפי התקן החדש. במקרה זה מותר לקבל $1.3 \times 5 = 6.5$ חניות. המבקש לא מעוניין להסתפק ב-6.5 מקומות חניה. הוא רוצה 10 מקומות חניה ומגיש בקשה ל-10 יחיד ומקבל 10 מקומות חניה. לאחר מכן הוא יכול לעשות איחוד דירות (5 יחיד במקום 10) ונשאר עם 10 מקומות חניה. כדי שלא יהיו התרגילים הללו, הועדה באה ונותנת עוד 5 מקומות חניה והתנאי הוא שהמבקש לא יקבל יותר מ-2 חניות לדירה.

ראובן לדיאנסקי: האם יש מצב שאם המבקש דירות יותר קטנות הוא יקבל יותר חניות? נתן אלנתן: פחות חניות לכל יחיד אבל בשה"כ יותר חניות למגרש. חגי ירון: התיקון המוצע מונע את השינוי בדיעבד ומתייחס לשלב המידע.

שמואל גפן: איזה גודל מרתף יוכל המבקש לבנות?

נתן אלנתן: הכל ע"פ התוכנית לפי מה שנקבע. תקן החניה הארצי איננו קובע את זכויות הבניה למרתף. גבי לסקי: לגבי התיקון השני, אי אפשר גם ללכת עם הקו האדום וגם להכפיל את ההחניה. נתן אלנתן: אנחנו לא מכפילים. תקן החניה הקודם דיבר על מקום חניה 1 ל-40 מ"ר עיקרי. התקן הארצי החדש קובע עד 1 ל-120 מ"ר עיקרי ולא יותר. עיריית ת"א החמירה ואמרה 1 ל-240 בצמוד לקו האדום עוד לפני הפעלתו והציבור לא יכול לעמוד בכך. לכן, כרגע מציעים לחזור למקום חניה 1 לכל 120 מ"ר עיקרי וכאשר הקו האדום יופעל נחזור ל-240.

גבי לסקי: אם לא נוריד את כמויות החניות בעיר למה אנחנו צריכים את הקו האדום. מציעה לקבוע תקן 1:240 בצמוד לקו האדום כבר היום.

נתן אלנתן: אני מציע לקבל את חו"ד מהנדס העיר ולאפשר בסמוך לקו האדום תקן 1:120, עד להפעלת הקו האדום, כמו שהתקן הארצי מתיר.

נערכת הצבעה –

בעד המלצת מהנדס העיר: נתן אלנתן, יהודה המאירי, שמואל גפן וראובן לדיאנסקי
בעד המלצת גבי לסקי: גבי לסקי

הועדה המחליטה:

לקבל את המלצת מהנדס העיר לשינוי במספר סעיפים של ההנחיות המרחביות בנושא תקן החניה החדש, שאושרו בוועדה המקומית בתאריכים 31.8.16 ו-14.9.16, ולתקנם כדלקמן:

- בתכניות אשר קבעו מספר מקסימלי של יחידות דיון אך לא נקבע בהן תמהיל גודלי דירות, מוצע לתקן את ההנחיות המרחביות לנושא חניה ולקבוע כי במקרים אלה, מבקש ההיתר יוכל לבקש מספר חניות עד למספר יחיד המקסימלי שהותר בתב"ע ובלבד שמספר זה איננו כולל יותר מ-2 חניות ליחידות דיון ששטחן 120 מ"ר או יותר (בהתאם למה שמתוכנן להיבנות בפועל ויוצג בהיתר).
- לתקן את ההנחיות המרחביות בנושא חניה למשרדים ותעשייה לאורך הקו האדום ולקבוע תקן של מקום חניה אחד לכל 120 מ"ר של שטחים עיקריים באזור א' ומקום חניה אחד לכל 60 מ"ר של שטחים עיקריים באזור ב', כל זאת עד להפעלתו המסחרית של הקו האדום.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן

2. תיקון מוצע למדיניות

עדכונים כלליים:

עדכון הרקע:
עדכון המדיניות העירונית לתקנון חניה 2016 בתחום העיר הובא לאישור הועדה המקומית בעקבות תקנות החניה החדשות, **תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון)**, **התשע"ו, 2016**, אשר נכנסו לתוקף ב-24.7.2016. מדיניות הועדה אושרה בתאריכים 31.8.2016, 14.9.2016 ו-7.12.2016.
תיקון זה מובא כמפורט להלן לאחר בחינה מחודשת, לאור התקדמות בתכנון ובביצוע קווי הרכבת הקלה.

1. **הנחיה כללית לתכניות מאושרות לאורך קווי הרכבת הקלה:**
לפי תכניות **קו סגול מערבי תת"ל/70/א**, **קו סגול מקטע פלורנטין תת"ל/70/א/1**, **קו ירוק מקטע מרכזי תת"ל/71/ב** סעיף 4.1.2 א' 2, במקרים בהם הסטת תוואי המסילות תגרום לכך שלא תתאפשר כניסת רכב לחניות המאושרות כדין במגרש גובל שאינו חלק מהדרך, לחסימת כניסת רכב לחניות מסחריות או לחצרות פריקה וטעינה יפרסם הגורם המוסמך הודעה לפי סעיף 149 לחוק.
משקביעת התת"ל אינה מאפשרת מעבר לכלי רכב בצד הרחובות בהם עוברת הרכבת הקלה, רשות הרישוי לא תקבע חניות כלל במגרשים הגובלים לרכבת הקלה (בתנאי שאין אפשרות לכניסה מרחוב אחר), ובמקרים אלו בהתאמה, לא יגבה תשלום עבור קרן חניה בהתאם לסעיף 2' לתקנות.
ככל שיאושרו תכניות מפורטות נוספות לקווי הרכבת הקלה, תחול לגביהן הנחיה זו. הנחיה זו תפורט בבקשות למידע.
להלן רשימת מקטעי הרחובות בהם מוצע להחיל את המדיניות שלעיל:
 - הצד הצפוני של רחוב ארלוזורוב בין רחוב אבן גבירול ודיזנגוף.
 - הצד הדרומי של רחוב ארלוזורוב בין דיזנגוף ובן יהודה.
 - הצד המערבי של רחוב בן יהודה, בין רחוב ארלוזורוב ובן גוריון.
 - הצד המזרחי של רחוב בן יהודה בין רחוב בן גוריון ורחוב אידלסון.
 - רחוב בן יהודה בשני הצדדים בין רחוב אידלסון ואלנבי (תחנת מוגרבי).
 - הצד הצפוני של רחוב אלנבי, בין רחוב בן יהודה ורחוב הירקון.
 - רחוב אלנבי בשני הצדדים בין רחוב בן יהודה ורחוב יהודה הלוי.
 - הצד המערבי של רחוב אלנבי, בין רחוב יהודה הלוי ודרך מנחם בגין.
 - הצד המערבי של רחוב העליה בין רחוב מנחם בגין ורחוב לוינסקי.
 - רחוב לוינסקי בשני הצדדים בין רחוב העליה ורחוב צ'לנוב.
 - הצד הצפוני של רחוב לוינסקי מרחוב צ'לנוב ועד רחוב לבנדה.
 - גשר ההגנה ודרך ההגנה מרחוב לבנדה ועד רחוב קהילת ניו יורק.
 - הצד המערבי של רחוב אבן גבירול, בין רחוב שמעון התרסי ובין גשר הירקון.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר את ההמלצות שלעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-20' מיום 12/02/2020 תיאור הדיון:

דורון ספיר : תקן החניה קבלנו החלטות ויש תוספת לענין הרחובות שלא ניתן לאפשר חניה מצד אחד למגרשים ומצד שני גובים כופר חניה. ההצעה לא לגבות כופר חניה בגלל שלא מאפשרים כניסה למגרשים. אודי כרמלי : אנחנו באים לשנות את הלוגיקה של כופר חניה. הועדה מראה קריאת כיוון וחשוב להבין את ההשלכות ואנחנו כן מדברים על קביעת תקן אפס לחניה שאולי יהיה שימוש בעתיד.

חגי ירון : מציג את התוכנית

ראובן לדיאנסקי : מה קורה בציר כזה ויש לאנשים חניות בבנינים שלהם האם יש גורם פיצוי כלשהו. הפיצוי בזכויות או בכסף.

חגי ירון : הם רשאים לתבוע לפי ירידת ערך.

אורלי : בגלל זה העלנו את זכויות הבניה.

ראובן לדיאנסקי : האם יקבעו סוג של סטנדרט של פיצוי מוסכם מצידה של נת"ע

חגי ירון : כל מי שנחסמת הכניסה קבל הודעה.

אודי כרמלי : כנראה כל אחד יטען לשווי אחר וטענות אחרות שכולם יבחנו כל אחד והמקרה שלו

בישיבתה מספר 0002-20'ב' מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התיקון מסמך המדיניות כמפורט לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ