

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

**פרוטוקול החלטות מספר 20-0008
ד' סיון תש"פ 27/05/2020 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 שפירא ליאור אלקבץ רועי ברנד פרנק ציפי אריאלי חן זבולון אלחנן להבי מיטל הראל אסף	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ וסגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד רות אריאל פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' אלה דוידוף אירית לבהר גבאי	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב – יפו רכזת תנועה אט כלל אזורי
חסרים:	לדיאנסקי ראובן עו"ד	סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

**פרוטוקול 20-0008 מיום 27.5.2020 אושר בישיבה 20-0009 מיום
10.6.2020**

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

**פרוטוקול מספר 20-0008
ד' סיון תש"פ 27/05/2020 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 20-0007 מיום 13/05/2020			
תת"ל 70 א וו71ג' 5000 תכניות א3616 א3729א הארכת מועד למתן החלטה בתביעות 197 דיון בפיצויים (2)- תיקון החלטה 5000. דובנוב דיון בפיצויים		1	1.
שלוש 8-10 דיון בהפקדה		5	2.
אינשטיין 69-73 (חדש) דיון בדיווח החלטת מועצה ארצית הרב קוק 19א' - שינוי קווי בניין דיון בהסרת התנגדויות	507-0533596	7	3.
בקשה לאיחוד וחלוקה מחדש בגוש 6616 חלקה 26 ובגוש 6615 חלקה 6 רחוב קרית שאול דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום מתחם דבורה הנביאה ב דיון נוסף בהתנגדויות	507-0220277	15	4.
התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בהפקדה	507-0414540	42	5.
	507-0626317	48	6.
		53	7.
		72	8.

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
27/05/2020 1 - - 0008-20	_____ - _____ - תת"ל 70א וו17ג' 5000 תכניות 3616א ו3729א הארכת מועד למתן החלטה בתביעות 197 דיון בפיצויים (2) - תיקון החלטה

1. מסוף חודש דצמבר 2019 ואילך הוגשו 141 תביעות פיצויים לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תת"ל 70א ("הקו הסגול" מקטע מערבי) וכן עקב אישור תכנית 5000, תכנית 3616א / תכנית 3729א.
2. ביום 23.12.2019 הוגשה תביעת פיצויים לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תת"ל 71א בלבד.
3. בסה"כ היקף הפיצויים הנתבע הוא כדלקמן:

תא/5000	תת"ל 70א	תת"ל 71א	3616א	3729א
₪ 42,773,700	₪ 163,845,800	₪ 800,000	₪ 53,712,400	₪ 75,500

להלן עיקרי הטענות בתביעות:

4. תכנית 5000 – תכנית מתאר לעיר תל אביב שאושרה למתן תוקף ביום 22.12.2016. התכנית מסמנת את רחוב ארלוזורוב כרחוב בו קומת הקרקע מסחרית ללא מגורים. סקר שווי דירות באזורים סמוכים שבוצע ע"י שמאי התובעים מעלה ששווי מ"ר למגורים מעל קומת מסחר הינו במוצע 34,300 ₪ לעומת 39,000 ₪ כאשר לא קיימת קומת מסחר. לפיכך, נתבעה ירידת ערך של כ- 10% למגורים מעל קומת קרקע המשמשת למסחר לעומת מגורים ללא קומה מסחרית.
5. תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב אושרה למתן תוקף ביום 18.7.2017. התכנית נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מערכת תחבורה עתירת נוסעים לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות וכדומה. עיקרי הטענות מתכנית זו:
 - נגישות לבניין – חסימת הנגישות ברכב לחלק מהבניינים מייצרת פגישה באיכות המגורים בנכס, בתחזוקתו השוטפת ובאפשרויות ניצול הפוטנציאל הגלום בו כלומר נטען כי בלתי אפשר לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, הרחבה או שיפוץ בנכס נטול גישה ברכב.
 - חסימת הגישה למקומות חניה – בחלק מהנכסים להם צמודה חניה או לנכסים בבניינים בהם קיימת חניה משותפת והחניה לא ניתנת עוד לשימוש, קיימת ירידת ערך בגין אובדן מרכיב החניה.
 - על פי ממצאי סקר שערך שמאי התובעים נמצא כי שוויה של חניה צמודה בסביבת הנכס כ- 700,000 ₪ ושוויה של חניה משותפת כ- 500,000 ₪.
 - הפקעת חלק מהמגרש לצורך דרך – על פי הוראות תמ"א 38 ניתן להרחיב ב- 25 מ"ר (כולל ממ"ד) כל דירה קיימת בקומה, מותנה במגבלת קווי הבניין.

בחלק מהבניינים ההפקעה מצמצמת את קווי הבניין באופן שפוגע באפשרויות ההרחבה ובכך אובדות זכויות בניה.

בנוסף, זכויות הבניה מתכניות מ' + 1 נפגעות מהפקעה השטחים.

- שינוי תוואי הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב מתת קרקעי לעילי – על פי הוראות תמ"א 23 א' (תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל) ותמ"מ 5 (תכנית מתאר מחוזית של מחוז תל אביב) קו הסעת ההמונים ברחוב ארלוזורוב סומן כתת קרקעי.
- בתת"ל 70/א שונה קו הרכבת הקלה לקו עילי, שינוי שגורם לדעת שמאי הבעלים לירידת ערך הנכסים.

6. **תת"ל 71/ג** – תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב אושרה למתן תוקף ביום 2.10.2017.

התכנית נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מערכת תחבורה עתירת נוסעים לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות וכדומה.
עיקרי הטענות מתכנית זו:

- פגיעה בפרוטנציאל זכויות הבניה – ייעוד החלקה במצב החדש לדרך מפחיתה את פוטנציאל זכויות הבנייה עפ"י תוכניות תא/5000 המאושרות ותוכניות תא/3561 המופקדת.
- פגיעה בגין אפשרויות חניה בחניון העילי – ייעוד חלק מהחלקה לדרך "נוגס" בשטח מקומות החניה המסומנים בחניון העילי ומצמצם את מספר החניות. בהתאם לתחשיב שהוצג בשומת התובעים, 2 מקומות חניה נגרעים.
- פגיעה בשטח אחסנה בקומת המרתף כתוצאה מהפיכת השטחים לייעוד דרך.

7. **תכנית 3616 א' (רובע 3)** – אושרה למתן תוקף ביום 9.1.2018 ותכנית 3729 א' (רובע 4) אושרה למתן תוקף ביום 14.6.2018 – תכניות להתחדשות עירונית החלות על בנייני מגורים בלבד, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית ובניינים ברחובות מסחריים.
התכניות מטמיעות את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצות את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.
טענות התובעים הינן כי התכניות מגבילות את גובה הבניינים המרבי משני עברי רחוב ארלוזורוב ובכך מקטינות את זכויות הבניה ביחס לתמ"א 38.

חוות דעת השירות המשפטי - עו"ד מיכל דיק

8. בהתאם לסעיף 119ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") נת"ע חתמה על כתבי התחיבות לשיפוי שבמסגרתם היא מתחייבת לשפות את הועדה המקומית עד לסך של 70% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורו, בין היתר, של תת"ל 70/א ותת"ל 71/ג (להלן ביחד - "תכניות התת"ל").

9. הועדה המקומית הודיעה לנת"ע על כל התביעות שהוגשו לוועדה המקומית הנ"ל, מייד עם התקבלותן במשרדי הועדה המקומית.

10. בהתאם לסעיף 198(א) לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את נת"ע לתביעות הפיצויים עקב אישור תכניות התת"ל ולאפשר לה לטעון את טענותיה ולהגיש שומה מטעמה, בטרם הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעות הפיצויים.

11. המדובר **בתביעות רבות ומורכבות**, שהוגשו בפרק זמן קצר, אשר כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים.

12. על מנת שנת"ע תוכל לבחון את התביעות ולהביא את טענותיה בפני הוועדה המקומית ועל מנת שהוועדה המקומית תוכל לדון בתביעות, נדרש לקבל **חוות דעת מומחים** בתחום הגנת הסביבה, תנועה, שמאות ועוד.

13. בנוסף, נדרש לערוך **בחינה מקיפה** לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות.

14. חשוב לציין כי הוועדה המקומית לא תוכל לדון בנפרד ברכיב הפיצויים עקב אישור תכנית 5000, תכנית 3616א ותכנית 3729א, מאחר שעסקינן בתביעות משולבות עם תכניות התת"ל.

15. זאת ועוד: לאור **משבר הקורונה**, הועדה המקומית עובדת בימים אלה במתכונת לשעת חירום שלא ברור מתי תיגמר, ורוב עובדי הוועדה המקומית, לרבות רוב עובדי מחלקת שומה והשבחה, ורוב עורכי הדין בשירות המשפטי, וכן רוב עובדי המנהלה באגפים השונים, מצויים בחופשה כפויה, בהתאם להחלטת הממשלה ביחס לשירות הציבורי.

16. לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה של **חצי שנה** למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-20' מיום 01/04/2020 תיאור הדיון:

אילנית לוזון: מפרטת את נושא התביעות ומבוקש הארכת מועד בשל מורכבות הנושא, העובדה שמדובר בשלוש תכניות באותה התביעה, תיאומים מול חברת נת"ע, גורמים נוספים ועוד.

בישיבתה מספר 0005-20' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הארכת המועד ב120 יום.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל

בקשה לתיקון החלטה:

בדיון בוועדת המשנה ביום 1.4.2020 התבקשה הארכת מועד של **חצי שנה** למתן החלטה בתביעות 197 של התת"ל, תא/5000 ותכניות הרובעים.

ועדת המשנה אישרה את הבקשה אך בהחלטה שהופצה נכתב בטעות "לאשר את הארכת המועד ב120 ימים".

מבוקש לתקן את ההחלטה מיום 1.4.2020 בוועדת המשנה כך שתאושר הארכת מועד של 180 ימים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-20-ב' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון :

אור אלמוג ואתי דקלו : בקשנו חצי שנה מבקשים לתקן את ההחלטה מיום 1.4.2020 בה נכתב 120 ימים במקום 180 ימים.

בישיבתה מספר 0008-20-ב' מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תיקון ההחלטה שאושרה בוועדת המשנה מיום 1.4.2020 הארכת המועד המאושרת היא ל180 ימים.

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

התוכן	מס' החלטה
5000.דובנוב - דיון בפיצויים	27/05/2020 2 - 0008-20ב'

רקע:

בתאריך 5.1.20 נתקבלה במשרדי הוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/5000 תכנית המתאר של תל-אביב שאושרה למתן תוקף בתאריך 22.12.16

התובעים: א.ל.י.ט דובנוב בע"מ, רודברג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ ובאפי הצלחה בע"מ באמצעות עו"ד עפר טויסטר.

הנכס: רחוב פריש דניאל מס' 12 ת"א גוש: 6111 חלקה: 782

פירוט סכום הפיצויים:

76,000,000 ש"ח למועד הקובע 22.12.16

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

בסמוך לתום 3 שנים להגשת תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תכנית מתאר מקומית מס' תא/5000, הוגשה תביעת פיצויים, על ידי א.ל.י.ט דובנוב בע"מ, רודברג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ ובאפי הצלחה בע"מ שהינן בעלות הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 782 בגוש 6111 בקרן הרחובות דניאל פריש ודובנוב, בסך של 76,000,000 ₪ (לא כולל הפרשי הצמדה וריבית).

- מדובר בתביעה רבת מסמכים, שהוגשה לקראת תום שלוש השנים ממועד אישורה של תכנית 5000, הכוללת חוות דעת שמאית ארוכה ומפורטת;
- המועד למתן החלטה בתביעת הפיצויים, בהתחשב בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020, הינו ביום 13.6.2020.
- נדרשת בחינה מקיפה, הן מהבחינה שמאית והן מבחינה משפטית, בין היתר, בשל מורכבות התביעה והחומר הרב;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה לתביעה;

לאור כל המקובץ, **מבוקשת ארכה, בת 60 ימים החל מיום 13.6.2020**, למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

תרשים סביבה



ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-20ב' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון:

אלמוג אור : מבוקש הארכה להגשת התביעה, מדובר בתביעה על תוכנית 5000, נטען שהמגרש צבוע בפחות זכויות מאשר תוכניות אחרות שתוכננו התביעה כוללת הרבה מסמכים.

בישיבתה מספר 0008-20'ב' מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר הארכה, בת 60 ימים החל מיום 13.6.2020, למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדין בוועדת המשנה.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית



כתובת: שלוש 8 ו-10 נווה צדק

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6927			78, 77	

שטח התכנית: 993 מ"ר

מתכנן: פיצו קדם אדריכלים

יזם: רן אפרת

בעלות: "אוצר חסד" קרן גמ"ח על שם רבקה ורפאל רבינוביץ תאומים.
הערות אזהרה: לאפרת רן שלמה, הפנר אריאל, טננבאום מיכאל, מיילי רונן, קויאט אילן, פרלמן שטריקס עומר.

מצב השטח בפועל:

חלקה 78 (רחוב שלוש 8 פינת עין יעקב) מצוי מבנה בן שני אגפים הניצבים זה לזה: אגף בן שתי קומות הפונה לחזית עין יעקב ואגף קטן יותר אף הוא בן שתי קומות הפונה לרחוב שלוש. בין שני האגפים מחבר שער כניסה בנוי אבן. במרכז קיימת חצר פנימית רחבה אליה ניתן להיכנס מהשער ברחוב שלוש וממערב מקורה מכיוון עין יעקב. מהחצר מוליכות מדרגות חיצוניות אל הקומות העליונות של שני האגפים. המבנים מקורים בגג רעפים והם חוזקו בשנות ה-70 בחגורות בטון. **חלקה 77 הצמודה (שלוש 10)** קיים מבנה חד קומתי מאורך בעל דופן משותפת עם שלוש 8 וגם לו חצר פנימית. בחצר ניצב מבנה שירות שהיה חד קומתי במקור וכיום נוספה לו קומה והוא הוסב למגורים.

רקע היסטורי:

המבנה ברחוב שלוש 8-10 פינת רחוב עין יעקב הוקם בשנת 1905 בפאתיה הצפוניים של שכונת 'נוה שלום' והוא בן המבנים המאוחרים בשכונה. בעל המבנה רפאל רבינוביץ' תאומים (משפחת אדרת) הסכים להשכיר את המבנה לבית הספר לבנות ולערוך לשם כך שינויים פנימיים בחדרים. בראשית 1906 עברו תלמידות בית הספר ללמוד בקומה העליונה ואילו חלק מהמורים התגוררו בקומה התחתונה. בית הספר ששימש בנוסף כמרכז תרבותי בשכונה בו התכנסו חברי הפועל הצעיר, נערכו חזרות של חובבי הבמה העברית ועוד. בשנת 1909 עבר בית הספר למשכנו החדש (חלק ממרכז סוזאן דלאל כיום) ומאז היה המקום מושכר לדיירים שונים וכן התגוררו בו צאצאי משפחת אדרת.

סטאטוס תיק התיעוד

המבנה נידון בוועדת שימור בתאריך 28.6.18 ובו ניתן אישור לקידום תוכנית. הדמיה ותכנית יוצגו לוועדת השימור לפני הדיון בוועדה המקומית. תיק התיעוד נמצא בשלבי סיום לקראת הגשה למחלקת השימור.

מצב תכנוני מאושר:

חלקה 77 שלוש 10 - יעוד קרקע אזור מגורים מיוחד ב' לפי תכנית תא/ 2277.
חלקה 78 שלוש 8 - יעוד קרקע אזור מגורים מיוחד ב' לפי תכנית תא/ 2277.
המבנים בחלקות אלו אינם מוגדרים לשימור.

תכניות תקפות: תא/ 2277, ע-1 מרתפים

יעוד קיים: אזור מגורים ב' מיוחד.

במגרשים אשר שטחים עולה על 300 מ"ר שמחוץ לאזור השימור יחולו תקנות לפי אזור מגורים מיוחד ג'

שטח התכנון: 993 מ"ר

שלוש 8 - חלקה 78: 0.537 ד'

שלוש 10 - חלקה 77: 0.456 ד'

קווי בניין:

שלוש 8 -

קדמי לרח' שלוש ולרח' עין יעקב 0 מ',

צידי 2.5 מ' או 0 מ' (קו בניין צידי 0 יותר לפי תכנית משותפת לשני במגרשים בקו בניין 0 מ').

שלוש 10 -

קדמי לרח' שלוש 0 מ',

צידי 2.5 מ' או 0 מ' (קו בניין צידי 0 יותר לפי תכנית משותפת לשני במגרשים בקו בניין 0 מ'),

קו בנין אחורי 4 מ'.

צפיפות:

חלקה 77 שלוש 8 - 7 יח"ד

חלקה 78 שלוש 10 - 6 יח"ד

סה"כ 13 יח"ד.

מס' קומות:

שלוש 8 - 3 קומות כולל קומת קרקע + עליית גג

שלוש 10 - 3 קומות כולל קומת קרקע+ עליית גג

גובה:

שלוש 8 - 13.5 מ' קו רכס מכסימלי

שלוש 10 - 13.5 מ' קו רכס מכסימלי

*זכויות בניה מתוקף תכנית תא/ 2277 בבניה חדשה:

תכנית 2277 אינה קובעת זכויות בניה. התכנית הינה תכנית נפחית הנקבעים על פי קוי בניין, מספר קומות, גובה, שיפוע גג, אחוז שטח פתוח.

שלוש 10 (חלקה 77) :

על פי תכנית 2277

(1156 מ"ר ע"פ חישוב אדריכל התוכנית)

שלוש 8 (חלקה 78) :

על פי תכנית 2277

(1693 מ"ר ע"פ חישוב אדריכל התוכנית)

סה"כ זכויות בניה : 2849 מ"ר שטח כולל (השטח על פי חישוב אדריכל התכנית)

*על פי הוראות תכנית 2277 מגרש ששטחו מעל 300 מ"ר יחולו תקנות לפי אזור מגורים מיוחד ג':
3 קומות (כולל קומת קרקע) + עליית גג או יציאה לגג עם קרוי שטוח.

זכויות בניה תת קרקעיות :

על פי תכנית ע'1

מצב תכנוני מוצע :

התוכנית עברה להפקדה בסמכות ועדה מחוזית, לאור חו"ד משפטית שנתנה בתאריך 21.4.20, הקובעת כי קידום תכנית עתידית לניוד הזכויות מהמגרש הנידון למגרש מקבל לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק, יכול להיעשות רק לאחר שתכנית בסמכות מחוזית אישרה את המבנים לשימור כמו גם התמריצים.

מטרות התכנית

עידוד שימור ושיפוץ מבנה האוטונומיה הרוסית בכתובת שלוש 8-10 ע"י קביעת המבנים והחצר הפנימית לשימור ע"י קביעת הוראות בינוי ועיצוב לתוספות בניה על המבנים וקביעת הוראות והתנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לשימור המבנים בכתובת, שלוש 8 ושלוש 10 והחצר הפנימית וסיווגם, קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, כמפורט:
 - שלוש 8- שימור בהגבלות מחמירות עם הוראת בינוי מיוחדת לתוספת קומה בעלית הגג
 - שלוש 10 שימור רגיל
 - שימור החצר בין המבנים, כולל גדרות ושערים, מדרגות חיצוניות ופרטי פיתוח מקוריים.
 - הבטחת ביצוע השימור במבנים שלוש 8 ושלוש 10 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
 - קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי למבנים כמפורט:
 - המבנה בשלוש 8 - תוספת קומה בחלל עלית גג מעל 2 קומות קיימות באמצעות ניצול זכויות בניה מתכנית 2277.
 - המבנה בשלוש 10 - תוספת 2 קומות מלאות וניצול חלל עלית הגג מעל קומה קיימת. באמצעות ניצול זכויות בניה מתוכנית 2277, סה"כ 3 קומות + קומת גג בחלל הגג.
 - איחוד שתי חלקות למגרש בניה אחד.
 - קביעת קווי בניין למבנים כמפורט בנספח הבינוי :
- א. קדמי לרחוב שלוש 0.0 מ' בהתאם לבנוי בפועל.

- ב. קדמי לרחוב עין יעקב- 0.0 מ'
ג. צידי לכיוון מזרח- בהתאם לבנוי בפועל .
ד. הבלטת מרפסות בחזית הדרומית ב 1.2 מ' מקו הבניין לקומות העליונות.
ה. קווי הבניין למרתפים בהתאם לתכנית ע- 1 .
6. קביעת הוראות בינוי למרתפי החניה :
הסדרת עד 2 קומות מרתף לצורך הקמת מרתפים הצמודים ליח"ד בקומת הקרקע וקומת מרתף 1-
והסדרת מקומות חניה בחניון תת קרקעי וחדרים טכניים בהתאם למותר ב ע-1.
7. קביעת צפיפות עד 20 יח"ד בשטח-ממוצע של 85 מ"ר עיקרי ליח"ד .
8. בתחום המגרש יחולו תמריצי שימור בהתאם לתכנית תא/ 2650 ב' לבנינים לשימור מחמיר ,
תמריצי השימור יתווספו ליתרת השטחים לניוד למגרש מקבל אחר בתכנית עתידיית.
9. יתרת זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במגרש בסך 468 מ"ר (כולל תוספת 21 מ"ר המרת שטחי
שרות בבנין לשטח עיקרי), לניוד למגרש מקבל בתכנית עתידיית .
10. קביעת שטח למרפסות בהתאם להוראת המעבר בתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים
בתכנויות והיתרים.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
לאחר איחוד		שלוש 10	שלוש 8		
שרות תת קרקעי	עיקרי+ שירות על קרקעי				
1588 מ"ר שרות תת קרקעי	על פי תכנית תקפה + 2029 מ"ר עיקרי + 379 מ"ר שרות סה"כ – 2408 מ"ר שטח כולל על קרקעי סה"כ שטחים לא מנוצלים לניוד 468 כולל 21 מ"ר תוספת שטחים ע"פ תמריצי שימור (המרת שטחי שרות בבנין לשימור לשטח עיקרי) שטחים אלו יקבעו לניוד	נפחי בניה על פי הוראות תכנית 2277 מגרש ששטחו מעל 300 מ"ר יחולו תקנות לפי אזור מגורים מיוחד ג' 2849 מ"ר (על פי חישוב אדריכל התכנית)		מ"ר	סה"כ זכויות בניה
מתוך סל שטחים על קרקעיים ניתן יהיה					

לממש שטח עיקרי במרתף העליון בתכנית קומת הקרקע בהתאם לתמריצי השימור על פי תא/ 2650ב.	למגרש מקבל אחר בתכנית עתידית בהתאם למנגנון הקבוע לעניין זה בתכנית השימור.				
עד 20	6	7		מספר יח"ד	
שטח ממוצע ליח"ד 85 מ"ר עיקרי	לא יפחת מ- 72 מ"ר		מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת	
שלוש 10-3 קומות (כולל קומת קרקע) + קומה בחלל עלית גג) שלוש 8-2 קומות (כולל קומת קרקע + קומה בחלל עלית גג)	3 קומות (כולל קומת קרקע) + עליית גג לפי המותר ביעוד אזור מגורים ג'		קומות	גובה	
שלוש 10 15.30 גובה רכס מקסימלי מעל מפלס 0.00	13.5 גובה רכס מקסימלי מעל מפלס 0.00		במטרים		
שלוש 8 13.5 מ' גובה רכס מקסימלי מעל מפלס 0.00					
קו בניין קדמי 0 לחזית רח' עין יעקב	קו בניין קדמי 0 מ'		מ'	קווי בניין	
קו בניין קדמי 0 לחזית רח' שלוש	קו בניין אחורי 4.0 מ'				
קו בניין צידי מזרחי ללא שינוי מקו הבניין הבנוי בפועל	קו בניין צדדי 2.5 מ' או 0 מ' בתנאים				
קו בניין צידי-דרומי בהתאם למסומן בתשריט 0 מ' ו 3 מ' בהתאם לבנוי בפועל ולמסומן בתשריט.					
ללא שינוי	20%	20%	אחוז	שטח פתוח	
מוצעות 14 מקומות חניה לפי תקן 0.8: 1 על פי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה	על פי תקן תקף	על פי תקן תקף		חניה	
תוקצה חניה לרכב דו גלגלי בתחום המרתפים בהתאם לתקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה ובתיאום מחלקת שימור.					

*תכנית זו כוללת תמריצי שימור לפי סעיפים 1 (קוו בניין), 4 (שטחי עזר) ו-9 (בניה מתחת לקרקע) לפי המוגדר בתכנית 2650 ב'

ועדת שימור מס' 1902 בתאריך 15.7.19:

הועדה אישרה לקדם את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

- יש לעדכן את עיצוב החזית של המבנה ברח' שלוש 10 באופן שתינתן הדגשה למבנה המקורי החד קומתי
 - יש לשלב במבנה שלט היסטורי, לתאום סופי מול מחלקת השימור.
- לאור הערות הועדה, עיצוב המבנה החד קומתי עודכן. בנוסף יקבע תנאי בתב"ע לנושא הצבת שלט היסטורי על המבנה בתיאום מחלקת השימור.

תנועה: חו"ד תנועה מתאריך 14.5.20

מבוקשת הקמת 14 מקומות חניה במתקן תת קרקעי עבור 20 יח"ד במסגרת 2 קומות מרתפי חניה, ללא שינוי מהמותר בתוכנית התקפה תא/2277.

1. תקן החנייה יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם. הבניין נמצא פחות מ-300 מ' מהקו האדום ובקרבה לקו המטרו, הנמוך מבניהם. דירות קטנות לא יחושבו בתקן ולא יכללו חניות. ניתן יהיה להסב את כל מקומות החנייה כך שתתאפשר טעינה לרכבים חשמליים.
1. יש לצרף למסמכי התוכנית נספחי תנועה כולל התייחסות למרחב המקיף את התכנית, כבישים ומדרכות, חתכים של רחובות גובלים, כולל סימון הנמכת המדרכה במקום הרלוונטי.
2. יש להציג מיקום עקרוני לפינוי אשפה וכיבוי אש.
3. תוקצה חניה לרכב דו גלגלי בתחום המרתפים, בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובתאום עם מחלקת שימור בעירייה.
4. הכניסה לחניון תעשה מתוך מבנה שלוש 10 כמסומן בנספח הבינוי ותהיה מחייבת.

זמן ביצוע: תוך 15 שנים מאישור התכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. חתימת בעלי המגרש על כתב שיפוי וכתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור.
2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן.
3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור סופי של מחלקת שימור ואישור תיק תיעוד.
4. תנאי למימוש יתרת הזכויות שאינן מנוצלות במגרש- הכנת תוכנית מפורטת עתידית הכוללת תנאי לקבלת היתר במגרש המקבל לסיום עבודות השימור בשני המבנים על פי הנחיות מחלקת

השימור.

5. הקטנת תקן חניה לתקן 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם וללא חניות לדירות קטנות.
6. תוקצה חניה לאופניים/ רכב דו גלגלי בתחום מרתפים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר ובתיאום מול מחלקת שימור.
7. יתוסף תנאי בתב"ע לנושא הצבת שלט היסטורי על המבנה בתיאום מחלקת השימור

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0008 ב' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון :

שירה ספוקויני: מבנה לשימור אוטונומיה רוסית מהווה מבנה היסטורי בית ספר ראשון לבנות בעברית ומרכז תרבות והוא השתמר כמעט במלואו.
פיצו קדם אדריכל: אני מבקש לציין כי כשהיזום רכש את המגרש הוא לא היה לשימור וידע שהוא יוכל להרוס את המבנה וכשבאנו להפקיד תוכנית אז הוחלט לשמר אותו יחד עם היחידה לשימור שדאגה להנות מהזכויות וגם לשמר את המבנה.
מציג את התוכנית

דורון ספיר: איך אתה מדגיש את החלטת ועדת השימור לענין ההבדל בין המבנה המקורי למבנה המשומר?
פיצו קדם: ניסינו להיות עדינים עם השלמה. כי בהתחלה ועדת השימור רצתה השלמה מושלמת אבל זה לא שיקף את המציאות. בדיון עם צוות השימור עשינו השלמה מדויקת כולל הפרטים הללו וניסנו לייצר שינוי בחלונות.

דורון ספיר: לפני ועדת השימור מה עמד פיצו קדם: זה מאוד דומה שונה שיחזרנו בדיוק את הדבר הזה. אופירה יוחנן וולק: בקומה השניה יש מיני מרפסת?
פיצו קדם: יש מיני מרפסת שזה חלק מההבדל בין הקומות.

דורון ספיר: כמה מרפסות יש?
פיצו קדם: זו מרפסת היסטורית
אסף הראל: אם היינו מקבלים בדפרט פרוטוקול של ועדת השימור היינו יכולים להחליט יותר טוב.
דורון ספיר: מה הייתם מעדיפים יש בנין לשימור שאפשר להרוס אותו לבנות אותו חדש מהיסוד אחד לאחד "קופי מוחלט" או לשפץ את הבנין לשימור עצמו.

ליאור שפירא: חדש.
דורון ספיר: זה ההבדל.
אופירה יוחנן וולק: המדרכות צרות מאד ברחוב ויש שם מדרגה האם היא תרד בשימור?
פיצו קדם: היא תרד היא מהווה מכשול.

מיטל להבי: תקן החניה הוא 0.8 בדירות שהקטנה בהם היא 72מ'. 20 יח"ד 14 מקומות חניה והדירות הקטנות לא יקבלו חניה והמינימום של דירה הוא 72 מ'. מה היו שיקולים? כי יש 2 מרתפים שאחד מהם משמש שטח עיקרי צמוד קרקע והופך את הדירות לדירות גן. ידוע לי שיש רק"ל קרוב אבל עדיין עדיף לתת פתרונות של חניה אם למבקשים בעלי הבית או נכים בתוך תחום המגרש כי עוד מעט לא יהיו חניות בכלל.

קדם: העיריה הגדירה לי מ1 ל1, ובדעה אישית שלי אני חושב שכמה שפחות חניות.
מיטל להבי: הנחיה של אגף התנועה היא המלצה. כל עוד התקן הוא 1/1 יש לתת 1/1 מתוך צריך לתת כך מתוך מטרה לפנות את הרחובות. מכיוון שעומדת להיכנס תוכנית שתגרע אלפי מקומות חניה צריך לתת פתרונות במגרשים הפרטיים. אם אפשר לעשות במרתפים אז לעשות .
פיצו קדם: לנו אין בעיה להוסיף את מקומות החניה אבל זו הנחיה של שקבלנו.

אורלי אראל: ההנחיה היתה של אגף התכנון 1 ל-0.8
מיטל להבי: אנחנו לא נבנה חניונים זה נוגד את התפיסה ולכן צריך להכניס את המכוניות למגרש הפרטי ולאפשר לפנות את המכונית מהרחוב.

ציפי ברנד: צריך להיות דיון על מדיניות החניה
דורון ספיר: בקשתי שיעשה דיון על חניה. והיא יהיה בקרוב מאוד.
רועי אלקבץ: כל שבוע אנחנו חוזרים על כך שאין מחקר על נושא החניה.
דורון: חלק מהמשפחות אין רכב בכלל ומדובר על כל עיר ולכן תקן החניה יורד ל-0.8.

רועי אלקבץ: לאזור שאתה גר זה לא נכון
ציפי ברנד: אני רוצה דיון על תקן החניה

דורון ספיר : אמרנו שיהיה תוך שבועיים שלושה דיון על מדיניות החניה אולי לפני הזמן שציינתי ושם נקבל החלטות שינתבו את מדיניות הועדה הנושא הזה.
לכן אני מציע לקבל את חו"ד מה"ע ולקבל את 0.8 לתקן החניה.
מיטל להבי : אני חושבת שצריך לתת פתרונות במגרשים הפרטיים. לא תהיה דינמיקה של האנשים שגרים פה.

דורון ספיר : אני מציע לאשר את חו"ד מה"ע, לענין תקן החניה כפי שכתוב כאן וברגע שתקבע המדיניות היא תחול גם על התוכנית הזו ולגבי כל תוכנית שנדון בה.
מיטל להבי : שהדיון גורף על כל העיר ומתוך זה תהיה נגזרת
דורון ספיר : כל מה שיקבע בדיון יחול גם על התוכנית הזו.
הראלה אברהם אוזן : זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית והיא תתייחס לתקני החניה במחוז ואם היא תפנה לתקנות נפעל לפי התקנות.

הצבעה בעד המלצת מהנדס העיר

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, מיטל להבי, ציפי ברנד
פה אחד.
החלטה : ע"פ חוות צות

אסף הראל : בשלוש 8 הבניה בנסיגה אבל המעקה הוא לא בנסיגה הוא בהמשך לקו בנין לתחושתי זה מפספס את כל רעיון הנסיגה. ברגע שהמעקה ממשיך קו הבנין אין משמעות לנסיגה כי רואים את התוספת אני מאבד את המשמעות של הנסיגה. לכן אם אפשר את המעקה שגם הוא יהיה בנסיגה כמה שיוכל היזם. אם לא 3 מ' אפילו אם 1 מ' זה יעזור לתחושה המקורית ולגובה שאתה הולך ברחוב זה המהות של הנסיגה.

בישיבתה מספר 20-0008 מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :

8. חתימת בעלי המגרש על כתב שיפוי וכתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור.
9. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור התכנית דן.
10. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור סופי של מחלקת שימור ואישור תיק תיעוד.
11. תנאי למימוש יתרת הזכויות שאינן מנוצלות במגרש- הכנת תוכנית מפורטת עתידית הכוללת תנאי לקבלת היתר במגרש המקבל לסיום עבודות השימור בשני המבנים על פי הנחיות מחלקת השימור.
12. הקטנת תקן חניה לתקן 1 : 0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם וללא חניות לדירות קטנות.
13. תוקצה חניה לאופניים/ רכב דו גלגלי בתחום מרתפים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר ובתיאום מול מחלקת שימור.
14. יתוסף תנאי בתב"ע לנושא הצבת שלט היסטורי על המבנה בתיאום מחלקת השימור

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

התכנית עולה לועדה לצורך דיווח על ביטול מספר תכנית תא/3814. מספר חדש של התכנית תא/4698.
 מספר תכנית תא/3814. מספר חדש של התכנית תא/4698.
 מספר תכנית תא/3814. מספר חדש של התכנית תא/4698.
 מספר תכנית תא/3814. מספר חדש של התכנית תא/4698.

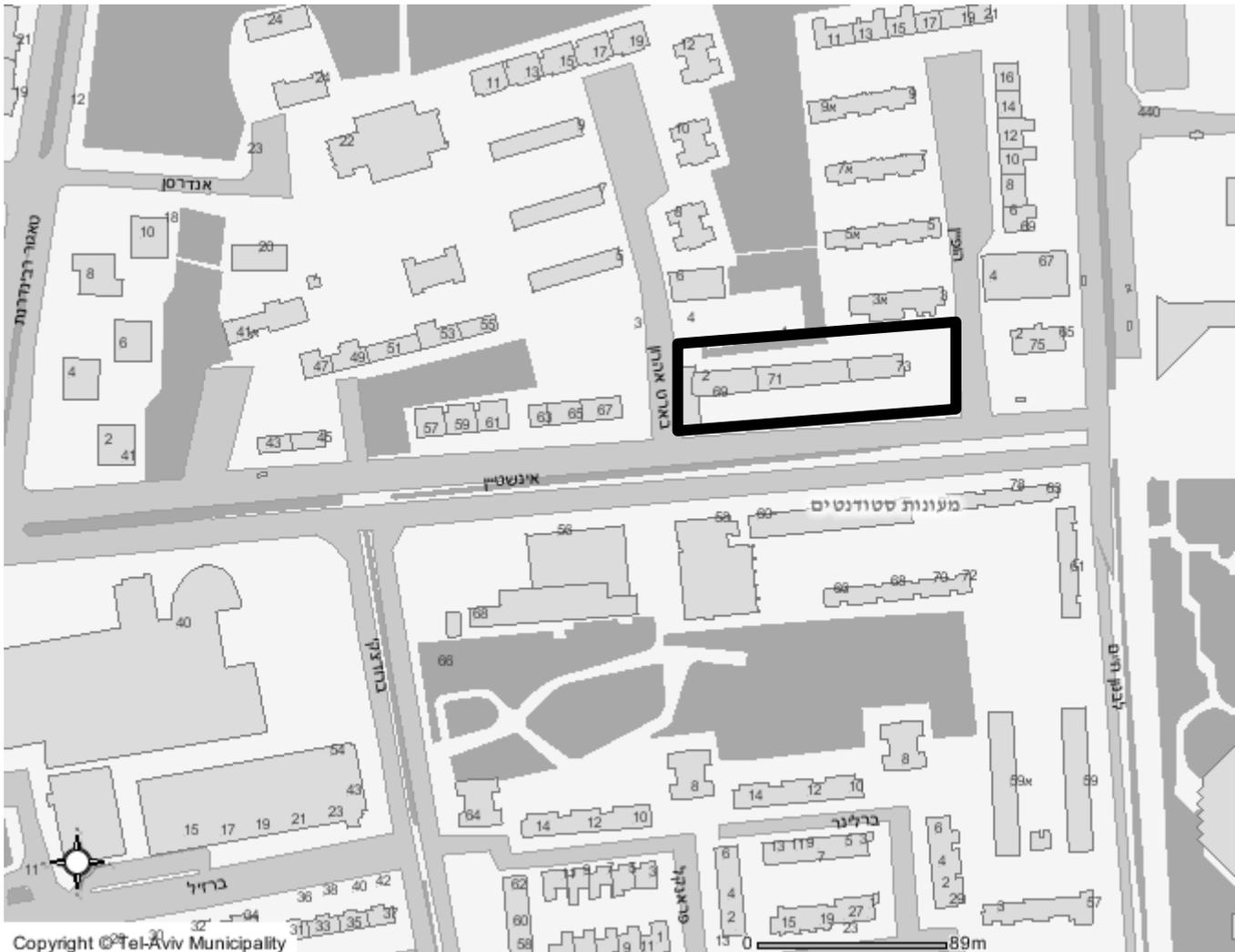
שימור אינשטיין 69 – 73.

מטרת הדיון: המלצה להפקדה.

מסלול התב"ע: בסמכות ו. מחוזית.

מיקום: שכונת רמת אביב ב'.

כתובת: רח' אינשטיין 69–73.



גוש/חלקה:

חלקה	גוש
262	6649

שטח קרקע: 4.369 ד'.

מתכנן: אדר' אלון בן נון ומחלקת תכנון צפון ומחלקת שימור מבנים באגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

בעלות: מדינת ישראל, פרטיים- חוכרים, ביניהם קרן התזמורת הפילהרמונית.

מצב השטח בפועל: בניין מגורים רב כניסות, בן 4 ק' מעל קומת כניסה, עם 51 יח"ד בנות 61-78 מ"ר כ"א. חזית מסחרית בקצהו המערבי.

מצב תכנוני קיים: **תכנית תקפות:** תא/2371, תא/2371א' (הרחבות). לפי תכנית ההרחבות הן בהתאמה לגודל הדירה המקורי, עד 106-89 מ"ר דהיינו, תוספת של עד 28 מ"ר ליח"ד. לא בוצעה כל הרחבה בפועל למעט סגירת המרפסות.

ייעוד קיים: מגורים ומסחר

תכנית המתאר: תכנית המתאר העירונית תא/5000, שהופקדה ביום 05.12.13, קבעה את האזור למגורים בבנייה מירקמית: עד 9 קומות על רח' אינשטיין ועד 15 קומות בעורף פנימה, עם צפיפות של לפחות 12 יח"ד ורח"ק שבין 2.5 – 3.5. כמו כן הגדירה התכנית את חלק שכונה זה, בו נמצא המגרש הנדון, כאזור להתחדשות עירונית, בו נדרשת מדיניות תכנונית להתחדשות, וקבעה הנחיות עיצוב רחובות, הנוגעות גם לרח' אינשטיין.

מדיניות להתחדשות השכונה, אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית מיום 22.01.14, כללה את המגרש באזור להתחדשות עירונית באמצעות תב"ע.

רקע נוסף:

- א. מהנדס העיר ומחלקת השימור מצאו שלבניין הנדון ערך אדריכלי-היסטורי. זאת בשל הסיבות הבאות:
1. הבניין מהווה **חוליה ייחודית** ברצף תולדות השיכון הישראלי בהיותו מבנה שנבנה כחלק מניסיון לבחינת טיפוס מגורים, שניתן לזהות בחלקי שכונת רמת אביב השונות, מדרום לצפון: רמת אביב הירוקה (א'), רמת אביב ב', נווה אביבים ורמת אביב ג'.
 2. הבניין תוכנן על ידי משרד רכטר-זרחי-רכטר, מהמשרדים החשובים והמשפיעים בתקופה.
 3. הבניין מצוי במתחם ייחודי שהינו "**שיכון לדוגמא**", שתוכנן ע"י האדריכלים בנט ופרלשטיין, בשנות ה-50 וה-60, כחלק מניסיון שהיה ליצירת בנייה ציבורית חדשנית בדומה לניסיונות שהיו במערב אירופה.
 4. ככל הידוע, זהו הבניין הראשון בישראל בעל דירות "דופלקס".
 5. על הבניין ניכרות השפעות אדריכליים מהמובילים בעולם, מהזרם המודרני, כגון: לה-קורבוזיה וגינזבורג.
 6. שימור הבניין עולה בקנה אחד עם המגמה לשימור ערכים מהאדריכלות המודרנית של שנות ה-50 שלאחר קום המדינה.
 7. צוות השימור מצא כי ע"פ הקריטריונים לשימור בניין זה מקבל ציון משוקלל של 40 נקודות (מבנה בהגבלות מחמירות).

ב. צוות התכנון ממליץ להתייחס לבניין ולמגרש כחלק ממתחם להתחדשות עירונית, בהתאם למסמך המדיניות שגובש כאמור לעיל.

הליכי טרום קידום התכנית

בתאריך 13.12.07, ישיבה מס' 0703, התקבלה המלצת ועדת השימור לפרסום 77-78 למשך שנה אחת, במהלכה תבוצע בחינה של התביעה לפינוי-בינוי המתוכננת לרמת אביב ולבחינת מדיניות שימור מבנים מצפון לירקון בהיבטים שונים.

בתאריך 23.1.08, ישיבה מס' 08-0003ב' - דיון בוועדה המקומית על ההצעה לפינוי-בינוי ושילוב הבניין בתוך המתחם כולל שימורו. בדיון זה הוחלט לאמץ את החלטת ועדת השימור מיום 13.12.2007 ולהמליץ לוועדה המחוזית על פרסום הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ופרסום תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק, כדלקמן:
לא יוצאו היתרים ולא יבוצע שיפוץ בתחום הקו הכחול, אלא באישור מחלקת השימור. במקביל, תבחן במהלך השנה הקרובה, הכללת הבניין בתכנית התחדשות עירונית המוצעת בשכונה ע"י התושבים.

בתאריך 26.5.08, ישיבה מס' 741, אישרה הוועדה המחוזית לפרסום הודעה ע"פ סעיפים 77-78 לחוק:

1. לא יוצאו היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספות בניה החורגות מהמעטפת הקיימת (למעט מעלית). בכל מקרה, היתר בניה או היתר לשיפוץ יהיה באישור צוות השימור של עיריית ת"א ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק, כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכיו של המבנה.
2. תוקף התנאים לשנתיים מיום ההחלטה.

בתאריך 09.6.10, ישיבה מס' 10-0013ב', המליצה הוועדה המקומית להאריך את תוקף התנאים לשנה נוספת מהסיבות הבאות:

1. הטיפול במגרש ובסביבתו, במסגרת פרויקט פינוי-בינוי שמוצע, כאמור, ע"י חלק מהתושבים, מתארך.
2. מתגבשים עקרונות התביעה למגרש הספציפי הנדון, במטרה לשמר את הבניין מחד-גיסא ולתת פתרון שלא יפגע בזכויות הבנייה (שאושרו לטובת הרחבות דיור אך לא נוצלו עד כה) מאידך גיסא, באופן שלא יסתור את עקרונות השימור.

בתאריך 26.7.10, ישיבה מס' 765, הוועדה המחוזית אישרה את הארכת התוקף לשנתיים נוספות, היינו עד 26.7.12.

במהלך זמן זה דנה הוועדה המקומית בתכנית המתאר לעיר והמליצה על הפקדתה ביום 26.3.12. בתוך כך, המליצה לא לאפשר התחדשות בנפחים גבוהים של פינוי-בינוי ברמת אביב ב', אלא לחדש השכונה בנפחים של עיבוי בלבד.
לפיכך, הוחלט להכין מדיניות חדשה להתחדשות השכונה. במסגרת זו נבחן מחדש גם שילובו של הבניין הנדון בסביבה העתידית המחודשת.

בתאריך 18.7.12, ישיבה מס' 12-0018ב', הוועדה המקומית, אישרה הארכה של תוקף התנאים ע"פ סעיף 77-78 לשנה, אך ורק לעניין אי הריסת הבנין ואי החלת תמ"א 38, שכן ביצוע תוכנית ההרחבות מחייבת כבר חיזוק הבניין. בהחלטה זו הועדה מנחה את הצוותים המקצועיים ואת צוות השימור לדון עם הנציגים המקצועיים של התושבים, על מנת לשמר את הערכים האדריכליים המיוחדים של הבניין ובד בבד לאפשר לממש הרחבות ע"פ התוכניות שבתוקף.

בתאריך 29.10.12, ישיבה מס' 791, דנה הוועדה המחוזית בבקשה להארכת תוקף התנאים וקבעה כי התנאים יוארכו בשנתיים וכי לא תותר הריסת הבניין ולא תותרנה תוספות בניה או הרחבות בגין תמ"א 38.

בתאריך 26.11.12, ישיבה מס' 792, תיקנה הוועדה המחוזית את החלטתה והוסיפה בתנאים, כי לא יותרו כל תוספות או הרחבות ע"פ כל תכנית.

בתאריך 22.1.14, ישיבה מס' 14-0002ב', אושרה, ע"י הוועדה המקומית, **מדיניות התחדשות לשכונה** וקבעה את המגרש הנדון, כחלק ממתחם לתב"ע חדשה, ע"פ עקרונות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

בתאריך 26.5.14, ישיבה מס' 810, אישרה הוועדה המחוזית תנאים ע"פ סעיפים 77-78 לחוק, בדבר הכנת תכנית לשכונת רמת אביב ב' והגבלות בניה, בהתאם למדיניות ההתחדשות הנ"ל. תוקף התנאים אושר ל-3 שנים.

מצב תכנוני מוצע (זהה לחלוטין לתכנית תא/3814):

כללי:

בהתאם לנ"ל ובהמשך לשיתוף הציבור עם נציגות הדיירים, מוגשת כעת לדיון תב"ע למגרש, הכוללת הוראות לשימור המבנה בהגבלות מחמירות, תוך מתן זכויות בניה נוספות במגרש, לשם עידוד יישום השימור.

תכנית המתאר המופקדת מציעה לאפשר במגרש בניה של עד 9 קומות, ברח"ק של 2.5. לפיכך, בהתאם להוראות התכנית מופקדת ניתן היה להציע תכנית במגרש לבניה של עד כ - 11,000 מ"ר.

בהתאם להסכמות עם נציגות הבעלים, זכויות אלה מוצעות למימוש בתב"ע הנדונה, באחת מהחלופות הבאות:

1. מימוש חלק מהזכויות בחלק המגרש המזרחי הפנוי, באגף נפרד, בהתאם לנפח המוצע בתכנית המתאר העירונית (תא/5000), עד לגובה של 9 קומות. והעברת יתרת הזכויות למגרש מקבל אחר בעיר.
2. העברת כל הזכויות למגרש מקבל אחר בעיר.

מטרות התוכנית:

1. שימור המבנה ברחוב אינשטיין 73-69, כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
2. עידוד שימור ושיפוץ המבנה, וקביעת הוראות עיצוב בינוי ופיתוח לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
3. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה במגרש, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 לעידוד התחדשות עירונית לאורך רחוב אינשטיין.

עיקרי הוראות התכנית

1. ייעוד המבנה לשימור בהגבלות מחמירות.
2. קביעת הוראות לשם מניעת פגיעה, שיקום ותחזוקת הבניין.
3. קביעת תמריצים לשיקום המבנה, ובכלל זה הגדרת היקף זכויות הבניה האפשריות למימוש במגרש ו/או העברתן המלאה או החלקית למגרש אחר.
4. קביעת הוראות לתוספת מסחר בקומת הקרקע.
5. קביעת הוראות לפתיחה חלקית של המרפסות וסיפוח שטח בכניסה
6. קביעת הוראות לביטול זכויות ההרחבה מכח תכנית ההרחבות 2371.
7. קביעת הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח למגרש.
8. קביעת הוראות להקמת חניון תת קרקעי או לחילופין, מתן פטור מתשלום לקרן חניה.
9. קביעת יחס לתכנית השימור תא/12650 לצורך החלת נספח ה' (ניוד זכויות בניה והוראות למגרשים מקבלים בעיר)

טבלת השוואת נתונים ראשוניים

4.369	שטח התכנית בדונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		(+/-) שינוי	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט	למצב המאושר *	מאושר*		
		51		51	יח"ד	מספר דירות קטנות
		35+	35+		יח"ד	מספר דירות חדשות (בחלופת הבניה באגף המזרחי)
כולל תכנית ההרחבות		10,922.5	5,149+	5,773	מ"ר	סה"כ זכויות בניה מגורים
שטח התוספת למסחר יותר רק בקומת הקרקע באגף המזרחי (מבנה ג').		290	150+	140	מ"ר	סה"כ זכויות בניה מסחר

הערה: השטח העיקרי לניוד ייקבע בהתאם ליחס בין השטח העיקרי לשטחי השירות הבנויים במגרש.

תוספת מבוקשת למצב המוצע – לפי נציגות הדיירים:

תוספת שטח ע"י הרחבה של הקומה השנייה מעל המסדרון החיצוני בחזית האחורית, בשטח של כ- 6 מ"ר.

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאים למתן היתר: הכנת תיק תיעוד מפורט למבנה לשימור (א') וקבלת אישור מחלקת השימור.
2. תנאי למתן תעודת אכלוס עבור ביצוע תוספות הבניה במגרש מכח תכנית זו יהיה סיום עבודות השימור במבנה לשימור (מבנה א') על פי הנחיות מחלקת השימור. תנאי זה הינו תנאי מהותי אשר סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.
3. תנאי להפקדת התכנית המניידת יהיה הבטחת ביצוע שימור המבנה בפועל.
4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר איכלוס המבנה במגרש אליו נוידו הזכויות, בחלקן או במלואן, בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור או במתן ערבות בנקאית להשלמת עבודות השימור ע"פ דרישות מהנדס העיר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת שימור)

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. במקרה של העברת יתרת זכויות הבניה מכח התכנית המוצעת, תינתן עדיפות בפרויקטים להתחדשות עירונית בסביבתו. זאת בהתאם לקבוע בתכנית המתאר ולמסמך המדיניות להתחדשות בשכונה.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה מתן התחייבות לויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התכנית, ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

חו"ד מה"ע:

1. ממליץ לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בתנאים האמורים ובהתאם לחו"ד מחלקת השימור לעיל.

2. בהתאם למבוקש ע"י הנציגות, מוצע לאפשר תוספת שטח מעל המסדרון הפתוח בחזית האחורית בקומה העליונה של כל דירה (בהיקף של כ- 6 מ"ר).

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0021-14ב' מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית תא/ 3814 והחליטה:

מהלך דיון:

אדרי' הדס גולדברשט: ועדה מקומית אשרה עפ"י עקרונות תוכנית המתאר את מדיניות התחדשות שכונת רמת אביב א' וב'. המבנה באינשטיין 73-69 בשכ' רמת אביב ב'. מדובר במבנה מגורים, ייחודי המשקף חתך תקופתי חשוב של החברה בשנים שלאחר קום במדינה. וכפי שבא לידי ביטוי בתכנון אדריכלי נדיר של מבני השיכון, שאין שני לו בת"א. התכנית קודמה בשיתוף עם מח' תכנון צפון ומח' השימור. התקיים שיתוף ציבור לתכנית שבסופו הניב פירות.

אדריכל אלון בן נון: הציג את התכנית. שימור המבנה בהגבלות מחמירות וקביעת הוראות לפתיחה חלקית של מרפסות וסיפוח שטח הכניסה. מוצעות 2 חלופות למימוש הזכויות במסגרת התב"ע.

אופציה 1. ניצול זכויות הבניה בתוך המגרש למבנה בן 9 קומות, וניוד יתרת הזכויות.

אופציה 2. ניוד מלא של הזכויות למגרש אחר לכל מקום העיר.

ארנון גלעדי: מדוע לא מסתכלים על כל מבני הרכבות בת"א אלא רק על מבנה הזה? שמואל גפן: מה נותן מרפסת של 60 ס"מ?

הדס גולדברשט: בתוך המגרש יש שטח פנוי אליו אפשר לנייד את הזכויות למבנה בן 9 קומות.

ראובן לדיאנסקי: כל האזור מאופיין בסדרה של בנייני רכבת. יש הזדמנות לעלות את גובה הבניינים עם מסחר מתאים לסביבה. לשימור בבנין הזה אין ערך משמעותי. מבחינתי ניתן לעלות את הגובה בכל הסביבה.

דורון ספיר: עברנו דרך ארוכה מאוד לגבי הנושא של שימור המבנה מאחר ויש למבנה ערכים מיוחדים, היו מס' דיונים בנושא.

אדרי' ירמי הופמן: משרד השיכון במימון של קרן רוטשילד הקים 3 שכונות ברחבי הארץ בב"ש, חיפה ות"א. נעשו ניסויים בתאורה ובאווורור במגורים הללו והמגורים האלו איכותיים.

אילנה ברזילי דיירת בבנין: התושבים מעוניינים בתוכנית שימור מוסכמת. רק שאנחנו רוצים שאיכות החיים שלנו תשמר. הדירות הם דופלקסים כיום יש קיר שלם של זכוכית שפונה לאינשטיין. אנחנו מבקשים לתקן בתכנית את שתי הסעיפים הבאים:

1. תוספת שטח של המסדרון החיצוני בחזית הצפונית (האחורית) והוספת כ- 6 מ"ר לדירה כפיצוי על גריעת כ- 2.5 מ' עם פתיחת המרפסות.
2. הגדלת חלונות בחזית האחורית של המבנה.

יש כאן נכונות של למעלה מ- 75% של הדיירים שמקבלים את השימור המחמיר ומקבלים את העובדה שלא יהיו ממ"ד וממ"קים, והמקלט ישופץ, אנחנו מבקשים רק לשמר את האיכות חיים.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: מה הקריטריונים של הכרזת המבנה לשימור, כאשר יש עוד הרבה מבנים כאלה בעיר? ירמי הופמן: לדעתנו לא צריך לשמר את כל בנייני הרכבת. בנוגע למבנה הספציפי הזה כן צריך ועובדה ש75% מדיירי הבנין כן מעוניינים לשמרו. הבנין במצב פיזי טוב, והמבנה ענה על כל 5 הקריטריונים שיש לתכנית השימור.

ראובן לדיאנסקי: אם יש קריטריונים כאלה צריך לדון בהם בוועדה. דורון ספיר: בודקים את הערכים של הפרויקט על פי שיטת ניקוד מסוימת ולפי השכלול של הקריטריונים על פיהם ממליצים אנשי הצוות אם לשמר או לא.

ראובן לדיאנסקי: איך אנחנו יודעים שאכן אין כזה בנין בת"א?

איתי פוקס: אני סומך על האמרה של הצוות שאין מבנה כזה בת"א.

שירה בנימיני: יש כאן הישג לקדם תוכנית שימור בשיתוף פעולה עם הבעלים.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שתובא לכאן הפריסה של כל בנייני הרכבת וההתייחסות אליהם. דורון ספיר: הצבעה האם לשמר את הבנין:

נגד השימור: ארנון גלעדי, וגפן שמואל.
בעד השימור: דורון ספיר, מסלאווי שלמה, ראובן לדיאנסקי גל שרעבי-דמאיו ואיתי ארד פנקס.
דורון ספיר: מקריא את חו"ד מה"ע בהתאם לדרישת הדיירים, אשר אינה זהה לחו"ד צוות השימור.
הופמן ירמי: השינוי בחלק האחורי הוא לא ראוי. לאחר ביצוע השינוי הדבר פוגע בבניין בצורה שאולי לא כדאי לשמר את הבניין.
מהנדס העיר עודד גבולי: הבנין הזה הוא בנין מגורים מיוחד ברמה העולמית והוא מאוד יוצא דופן בהשלכה האורבנית שלו. בבנין הזה כן צריך לעשות ויתורים ולבוא לקראת הדיירים התוספת בדירות חשובה ולכן אני תומך בה למרות שמבחינה מקצועית זה יפגע בארכיטקטורה, אבל לא בצורה כזו שלא יהיה כדאי לשמר.

הועדה מחליטה:

לאשר ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בהתאם לחו"ד מה"ע לעיל ובנוסף להגדיל חלונות בחזית האחורית כפי שמפורט בבקשת הדיירים. אופן שינוי הפתחים של החלונות יהיה בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ת"א יפו.

משתתפים: דורון ספיר, גל שרעבי דמאיו, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, שלמה מסלאווי ואיתי ארד פנקס.

בתאריך 29.02.16 הועדה המחוזית דנה בתכנית תא/ 3814 והחליטה להפקיד את התכנית בתנאים.

בתאריך 18.01.17 תכנית תא/ 3814 עלתה לדיון בוועדה המקומית לאור הזמן שחלף וחילופי בעלויות שבוצעו במבנה, נציגות הוועד מתקשה בפרק הזמן הקצר שנותר עד למועד ההפקדה (29.01.17) לכנס אסיפה ולהחתיים בהתאם את כל הבעלים.

חו"ד צוות:

מבוקש לערוך את החלטת הוועדה ולשנות את התנאי המחייב חתימת 75% מהבעלים על כתב וויתור תביעות לירידת ערך ע"פ סעיף 197 בגין התכנית כתנאי להעברת המסמכים לוועדה המחוזית למתן תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0001-17/ב' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: מציגה את התיקון. מדובר בבקשה לעדכון החלטת הוועדה המקומית ולשנות את אחד מהתנאים להפקדת התכנית. התנאי הינו חתימת בעלי הדירות על ויתור תביעות על ירידת ערך בגין התוכנית עצמה. התוכנית נעשתה בשיתוף עם נציגות הוועד של המבנה ברח' אינשטיין 69-73, בדיון שהתקיים בוועדה המקומית הם הצהירו שהם מסוגלים להביא חתימות. מאחר ותאריך ההפקדה בפועל קרב ועוד לא הושגו כל החתימות מבוקש שהתנאי יהיה תנאי למתן תוקף.
נתן אלנתן: אם התוכנית לא הופקדה ותוכנית המתאר כבר נכנסה לתוקף מדוע שהתכנית לא תהיה בסמכות מקומית, מדוע לא להפקיד אותה כאן.
רות ארבל: טרם נבחנה הסמכות של הוועדה המקומית לקבוע הוראות לניוד זכויות מכח תכנית המתאר. דורון ספיר: נושא הסמכות יבדק משפטית. בכל אופן כרגע חו"ד הוועדה המקומית הינה המלצה לוועדה המחוזית, אם הוועדה המחוזית תקבל את התנאי הראשון.
נתן אלנתן: אם בסמכות מחוזית אין אפשרות לעכב את המתן תוקף.
דורון ספיר: מבוקש לשנות את התנאי של ה-75% כתנאי למתן תוקף במקום לבטל אותו בכלל. אלי יהל: כנסנו את רב הדיירים והסברנו את התוכנית ויש הענות לחתום על המסמך יש עוד סעיף שישנה בעיה לניסוח ואני מניח שתוך כמה ימים ייחתם. התוכנית הזו משביחה וברור שיהיה צריך לשלם היטל השבחה.
התוכנית לא תוכנית פוגעת.

דורון ספיר: התנאי השתנה למתן תוקף.

הועדה מחליטה:

לאשר לתקן את התנאי בהמלצת והחלטת הוועדה המקומית מיום כלהלן:

מ"תנאי להפקדת התכנית יהיה מתן התחייבות לויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התכנית, ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב" לשלב מתן תוקף. משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, נתן אלנתן, ליאור שפירא, שמואל גפן, אהרון מדואל יהודה המאירי.

רקע לדיון הנוכחי:

התכנית עולה לועדה לצורך דיווח על ביטול מספר תכנית תא/3814. מספר חדש של התכנית תא/4698 מקוון 507-0533596. כל הוראות התכנית נשארו בעינם וללא כל שינוי.

חו"ד צוות המקצועי:

ממליצים להעביר לוועדה המחוזית לדיון להפקדה בכפוף לכל ההחלטות הקודמות של הוועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0017-17/ב' מיום 19/07/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קאופמן מ"מ מה"ע

מהלך הדיון:

רות ארבל: הועדה המחוזית סגרה את התיק וביקשה שנפתח את התוכנית במספר חדש. דורון ספיר: האם אין שינוי בתוכנית? אורלי אראל: אין שינוי בתוכנית, עבר הזמן ובשל כך צריך לפתוח מס' תיק חדש לפי דרישת המחוז. ראובן לדיאנסקי: החומר זהה ואין שינוי? אורלי אראל: כן

הועדה מחליטה:

הועדה קבלה דיווח על ביטול מספר תכנית תא/3814. מספר חדש של התכנית תא/4698 מקוון 507-0533596. הועדה מאשרת להעביר את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בכפוף לכל ההחלטות הקודמות של הוועדה המקומית. כל הוראות התכנית נשארו בעינם וללא כל שינוי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, ראובן לדיאנסקי

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 860 מיום 30/04/2018 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8113 בעמוד 7634 בתאריך 14/02/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

21/02/2019	ישראל היום
21/02/2019	The Marker
21/02/2019	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אביטל סירקוביץ עו"ד עו"ד אילנה ברזילי עו"ד אמיר רנן בשם דרורה ציפמן עו"ד ליפשיץ דוד רונית בלקין רמי פרגן עו"ד	דרך בן צבי 84 תל אביב - יפו 6810431 רחוב לבנון חיים 79 תל אביב - יפו 6934502 מצדה 7 בני ברק 5110802 רחוב תובל 30 רמת גן 5252242 אלכסנדר פן 25 תל אביב 6964127 רחוב דרך בגין מנחם 7 רמת גן 5268102
--	--

מענה להתנגדות מס' 1: בשם דיירי בניין איינשטיין 75, הבניין הגובל ממזרח (מעבר לדרך הופיין) ודיירי בניין הופיין 3 הגובל מצפון, סה"כ 48 דיירים

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענות	<p>השטח המדובר הינו חלק משטח המגרש נשוא התכנית. ייעודו של כל המגרש הינו מגורים הן לפי התכניות התקפות והן לפי תכנית המתאר העירונית תא/5000. כך שבכל מקרה גם אם הבניין לא היה מסומן לשימור, ממילא ניתן היה לבנות על שטח זה. ובנוסף ראוי לציין שסביבת הבניין משופעת בשטחים ירוקים.</p> <p>שימור המבנה הקיים מבטיח את הגובה הסופי של המבנה לשימור ומייצר וודאות תכנונית ביחס למבנים הסמוכים.</p> <p>קיימת אפשרות לממש את יתרת הזכויות שאינן ממומשות במסגרת המגרש ובאופן שלא יפגע במבנה לשימור ובמרקם הקיים, זאת על מנת לתת וודאות למימוש התוכנית.</p> <p>גובה המבנה המוצע לבניה הינו עד 9 קומות, גובה התואם את הוראות תוכנית המתאר תא/5000</p>	<p>הקמת בניין חדש התוכנית כוללת חלופה להקמת מבנה בפינה המזרחית של המגרש</p> <p>- פגיעה במרחב הפתוח והירוק ברחוב הופיין, כבר היום השכונה סובלת ממצוקה של שוטחים פתוחים</p> <p>- הטעיית הציבור וניצול הזכויות בפועל במגרש עצמו</p>
לדחות את הטענה	<p>חניה: התוכנית נותנת מענה עבור החניות הנדרשות בהתאם לתקן החניה המותר. פתרון החניה מאפשר תשתית משותפת לשני מבנים כדי לצמצם את כמות התשתיות על הרחוב, ולשמר את אופיו וגם בכך יירד השימוש בחניות הציבוריות.</p> <p>הכניסה לחניה מרחוב הופיין נדרשת כדי למנוע חציה נוספת של רחוב אינשטיין על ידי תנועת כלי רכב לרוחב המדרכה.</p> <p>אין הגדלה של מצוקת חניה שכן התכנית מייצרת מקומות חניה עבור הבניין הקיים, ובעבור הבניין החדש אם יוקם.</p>	<p>חניה: התוכנית כוללת פתרון לתוספת יח"ד באמצעות הקמת בניין בן 9 קומות, דבר שייצור:</p> <p>- עומס על תשתיות תנועה והגדלת מצוקת החניה מדובר ברחוב ללא מוצא עם השתלבות בעייתית ברחוב איינשטיין הסובל ממצוקת חניה קיימת (עקב סמיכות לאוניברסיטה) ועומס תנועה במיוחד בשעות שיא.</p> <p>מצוקת החניה תגדל בעת הקמת התשתית לרכבת הקלה</p> <p>- פתרון התנועה שהוצג הינו כניסה לחניון תת קרקעי מרחוב הופיין כל פתרון חניה במתקן</p>

		<p>חניה אינה פרקטית ולא מורידה את עומס החניה מהרחוב</p>
	<p>לעניין הטענה בנושא מחסור במוסדות חינוך, התוכנית מציעה תוספת יחיד בהיקף קטן ממה שניתן היה לקבל בכל חלופה אחרת בהתאמה לתוכנית המתאר.</p> <p>לעניין הטענה בנושא פגיעה באיכות החיים, שימור המבנה הקיים מבטיח את הגובה הסופי של המבנה לשימור ומייצר וודאות תכנונית ביחס למבנים הסמוכים. גובה המבנה המוצע לבניה הינו עד 9 קומות, גובה התואם את הוראות תוכנית המתאר תא/5000 כך שהתוכנית אינה מהווה פגיעה בנושא הקטנת אור ונוף מעבר לאמור בתוכנית תא/5000.</p> <p>מבחינת מטרדי האבק ורעש בעת ביצוע עבודות הבניה- היתר הבניה יכלול הוראות לעניין הגנה בעת ביצוע עבודות הבניה.</p>	<p>- מחסור במוסדות חינוך פגיעה באיכות החיים ירידת ערך הדירות</p> <p>- מטרדי אבק ורעש בזמן ביצוע עבודות הבניה ובפרט בשכונה בעלת שיעור דיירים מבוגרים רבים</p>
לדחות את הטענה	<p>לא נדרש תסקיר לפי תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003 הואיל ומדובר בתוכנית נקודתית שאינה מהווה שינוי משמעותי ביחס למרקם הקיים ואף מבקשת לשמר את המבנה הקיים.</p> <p>שימור מבנים בעיר מהווה מטרה עירונית חשובה. כדי לתת וודאות למימוש התוכנית הוצע פתרון להקמת מבנה בגבולות המגרש ובסמוך למבנה לשימור</p> <p>גובה המבנה המוצע לבניה הינו בהתאם להוראות תוכנית המתאר ובגובה עד 9 קומות באופן התואם את הבניינים באזור. כך שמבחינה זו התוכנית אינה מהווה פגיעה.</p> <p>קביעת המבנה לשימור משמרת את המצב הקיים ואת הגובה הסופי של הבניין ומאפשרת רצף מבטים וזרימת כיווני אוויר.</p>	<p>חסימת אור ואוויר</p> <p>לא נערך תסקיר השפעה על הסביבה</p> <p>המבנה המתוכנן יטיל צל על מבנה המתנגדים ומחסום לזרימת אוויר ואור. נערכה סימולציה לפיה תהיה הצללה מוחלטת במרבית שעות היום בחורף</p>
לדחות את הטענה	<p>הבניין המוצע מאפשר לנצל חלק קטן מהזכויות בתחומי המגרש, והוא מתוכנן כך שגובהו תואם לבניין בהופיין 2. המרחק בין הבניין המוצע לבין יתר הבניינים אינו שונה ממרחקים אופייניים אחרים בשכונת רמת אביב.</p> <p>על פי בדיקה של הצוות המקצועי לגבי היקף התוספת ואופן הבינוי במגרש, כולל הצגת החלופות במסגרת שיתוף הציבור, נמצא שהתוספת המוצעת משתלבת בסביבת המבנה ואינה מהווה פגיעה בערכי המבנה לשימור או בערכי המרקם הקיים בשכונה.</p>	<p>שימור המבנה:</p> <p>מבוקש לנייד את הזכויות למגרש אחר מימוש זכויות הבניה במסגרת המגרש ובסמיכות למבנה לשימור בהגבלות מחמירות מהווה פגיעה במבנה לשימור עצמו</p> <p>תוספת הבניה במגרש עצמו לשם שימור המבנה מהווה פגיעה בצביון הייחודי של שכונת רמת אביב ובמטרות השימור עצמן</p>
לדחות את הטענה	<p>הנושא נבחן מול הרק"ל. התחנה נמצאת ברחוב אינשטיין מול הבניין ואינה משפיעה כלל על הבניין.</p>	<p>לא קיימת התייחסות לקרבה העתידית לתחנת הרכבת הקלה, לביצוע עבודות תשתית והקטנת השטחים הפתוחים</p>

<p>לדחות את הטענה</p>	<p>השטח המסחרי המוצע בתכנית הינו קטן מאד, כ- 150 מ"ר, בקומת הקרקע של המבנה הנוסף באופן שמשלב בסביבה וברחוב איינשטיין, ותואם למדיניות הכוללת של רחוב איינשטיין הכוללת חזית רחוב מסחרי לתוכנית תא/5000 בנספח איזורי התכנון ובהוראות איזור התכנון החזית המסחרית תואמת למסמך המדיניות תא/9006 בו חזרה ונכללה ההנחיה לחזית המסחרית על רח' איינשטיין.</p> <p>כמו כן השימושים המותרים לחזית המסחרית הינם שימושים המשתלבים בסביבה, משמשים את דיירי השכונה ואינם מטרדיים באופיים. שימור המבנה ודירות הקרקע מיטיב עם הדיירים ומבטיח כי תוספת מסחר בקומת הקרקע תהיה בהיקף קטן כך שלא תיצור מטרדים ומפגעים.</p> <p>ככל שתקודם חלופת תוספת המבנה ומימוש זכויות הבניה במגרש- יינתן פתרון פריקה וטעינה במסגרת הרחוב ובתיאום מחלקת התנועה</p>	<p>שימוש מסחרי בקומת הקרקע יוביל לעומס תנועה כתוצאה מפריקה וטעינה, אשפה ובעיות תברואתיות</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>חפירת מרתפים בתת קרקע סביב מבנה קיים, הינו הליך הדורש היתר ובין השאר חוות דעת וליווי צמוד של קונסטרוקטור בכל שלבי הביצוע, תוך בחינה של המגרשים הסמוכים.</p> <p>בעת מתן היתר יערכו כל הבדיקות הנדרשות כדי להבטיח אי פגיעה במגרשים הסמוכים, בהתאם לחוק.</p>	<p>חפירת מרתפים בשטח המגרש יובילו לפגיעה קונסטרוקטיבית במבנים השכנים</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>תיק התיעוד המקדים מפורסם באתר העירוני (תיק בניין) וזמין לציבור הרחב ובדומה לכל תיק תיעוד למבנים לשימור בעיר.</p>	<p>סקר תיעוד מקדים למבנה של מחלקת השימור (של אדריכלית עדי כיטוב) לא פורסם לציבור כבר בתחילת התהליך</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>לא התקבל דיווח על הסתרת שלט הפרסום.</p> <p>כמו כן לראיה הוגשו התנגדויות מבעלי יח"ד בבניין עצמו וממבנים סמוכים- על סמך הפרסומים שהוצבו</p>	<p>פרסום התוכנית נתלה במקום מוסתר ולא בכל כניסה לבניין</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש תנאי להגשת בקשה להיתר- הגשת חו"ד אגרונום עדכנית ונספח עצים עדכני לנושא העצים</p>	<p>התכנית כוללת נספח בינוי ונוף שבה סומנו עצים שניתנים לכריתה והעתקה באישור אגרונום העיריה.</p> <p>יש לציין כי לא בהכרח ייכרתו העצים המדוברים, אלא רק במקרה שתיבנה החלופה שבה ייחפר מרתף חניה (רק במקרה שלא ייבנה הבניין הנוסף)</p> <p>נקבעו בתקנון הוראות לשמירה על העצים הבוגרים ובתי הגידול לנטיעות חדשות לפי סעי' 4.1 ב.ד בתקנון התוכנית יש לשמור על על תכסית 15% פנויים בשטח המרתף לשמירה על עצים בוגרים בכפוף לתמ"א 4/34/4</p>	<p>עצים: לא הוצגה תוכנית לשימור העצים במגרש ובפרט בחזית לרחוב.</p> <p>-התוכנית אינה כוללת הוראות להבטחת שמירה על העצים. יש להבטיח שמירה והגנה על העצים באמצעים הבאים:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה – ליווי ופיקוח ע"י אגרונום ב. שמירת מרחק ביטחון להגנה</p>

	<p>ולפי סעי' 3.ג.4.1</p> <p>מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש תנאי להגשת בקשה להיתר- הגשת חו"ד אגרונום עדכנית ונספח עצים עדכני לנושא העצים</p>	<p>על העצים בזמן ביצוע עבודות הבניה והעתקת העצים במידת הצורך</p> <p>ג.גטיעות עצים חלופיים כפיצוי נופי</p> <p>ד.מתן זכות טיעון בטרם אישור עקירת העצים הבוגרים במסגרת היתר הבניה בהתאם לסעי' 149 בחוק</p> <p>ה.לא תתאפשר עקירת עצים בחזית לרחוב</p> <p>מנגד קיים פתרון ניוד למגרש אחר, למזעור נזקים ושמירה על איזון האינטרסים בתוכנית</p>
--	--	---

מענה להתנגדות מס' 2: המתנגדים הינם ועד בעלי דירות – 3 בעלי דירות במבנה הנידון (עופר בן ארי, גדעון פדלון, רויטל דורון). התוכנית קודמה בשיתוף הועד.

המלצת הצוות	מענה	טענה
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>הועדה המקומית רואה חשיבות רבה בשימור מבנים מצאה את הבניין כראוי לשימור על פי ערכיו האדריכליים, היסטוריים ואורבניים. נוכח זאת והואיל ותמריצי תמ"א 38 לא חלים על מבנים לשימור, התוכנית קובעת סל זכויות רחב למימוש חלקי במגרש שלא בבניין עצמו או למימוש באמצעות ניוד עתידי.</p> <p>היקף הזכויות שנקבעו לניוד נובעות מיתרת הזכויות הבלתי ממומשות במגרש והתמריצים האפשריים לפי תכנית השימור העירונית, זאת על מנת לתת ודאות לתוכנית ולהבטיח את ביצוע עבודות השימור במבנה..</p> <p>מבלי לפגוע באמור חיזוק המבנה יהיה מותר ואפשרי במסגרת מימוש התכנית.</p> <p>התוכנית הינה תוכנית בסמכות ועדה מחוזית וכוללת חו"ד כלכלית.</p> <p>לעת מימוש התוכנית ניתן יהיה לבצע איזונים בין בעלי הדירות, במידה ויידרש לצורך מימוש סל הזכויות הקיים והכל באחריות הבעלים.</p>	<p>מבוקש כי התוכנית תוגש במסגרת תמ"א 38 ותכלול סעיפים לנושא זה, לצורך פטור מהשבחה ומס שבח</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>המבנה נקבע בתכנית כמבנה לשימור לגביו אסורה כל תוספת למעט תוספות מזעריות.</p>	<p>התוכנית קובעת הגדלת שטח דירות הדופלקס ב 6 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה לכל דירה, בעוד דירות בקומת הקרקע לא נהנות מהרחבת הדירה</p>

	<p>בקומת הקרקע : התוכנית קובעת כי ניתן לסגור את המרפסות בדירות בקומת הקרקע עד קו החזית.</p> <p>תוספת 50 ס"מ בקומות הקרקע אינה משתלבת בבניין ומהווה פגיעה בחזית.</p> <p>בקומות עליונות : נדרשת נסיגה של 60 ס"מ. מאחר ודירות הקרקע בנויות על מודול כפול, מדובר על תוספת שטח של כ 6 מ"ר לעומת דירות הדופלקס כ 4.5 מ"ר, כך שמבחינה זו דירות הקרקע אינן נפגעות ביחס לדירות בקומות עליונות ולפיכך התוכנית מאוזנת.</p>	<p>לצורך תמיכת רוב בעלי יח"ד במבנה , כולל יח"ד בקומת הקרקע, מבוקש להגדיל את דירות הקרקע ב 50 ס"מ מרוחב המסדרון האחורי</p>
--	---	---

מענה להתנגדות מס' 3 : בשם בעלת יח"ד בקומות 3-4 (דופלקס)

המלצת הצוות	מענה	טענה
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>יח"ד בקומת הקרקע מהוות חלק אינטגרלי מהבניין, נבנו בפועל ומופיעות כבר בהיתר משנת 1960 שמאשר את בניית קומת הקרקע וכן בפרסומים לבניין תמיד הופיעה קומת הקרקע, כך שבכל הקשור לשימור הבניין, קומת הקרקע נחשבת לחלק בלתי נפרד מהבניין ואין לפרק אותה.</p> <p>א. התוכנית מבקשת להחזיר את המבנה למצבו המקורי ובהתאם להיתרים הקיימים.</p> <p>בכל הקשור לתוספות כמו שערים וכו' יושב כי כל תוספת מבוקשת תותאם לנספח ג' לתוכנית – עבודות במבנה לשימור ותבוצע להנחת דעתה של מחלקת השימור.</p> <p>ב. התוכנית קושרת בין שימור המבנה הקיים לקבלת תעודת אכלוס לבניין החדש, זאת במטרה להבטיח את סיום עבודות השימור. לצורך כך קיים תנאי בתקנון התוכנית המבטיח את השלמת ביצוע עבודות השימור</p>	<p>התוכנית אינה משיגה את מטרות השימור במבנה כאמור בתוכנית 2650ב</p> <p>התוכנית קובעת את המבנה לשימור בהגבלות מחמירות שלא במסגרת תוכנית השימור, עם זאת שהשינויים הקיימים במבנה שהתבצעו לאורך הזמן פוגעים בערכיו האדריכליים של המבנה.</p> <p>א. מבוקש להוסיף הוראה בתוכנית לביטול יח"ד בקומת הקרקע ותוספות בניה מאוחרות ופינוי מסדרונות הגישה לדירות והשבת המבנה לקדמותו. יש לחייב הורדת שערים, דקים, יציאות פרטיות לחצר וכו'</p> <p>ב. יש להוסיף תנאי להוצאת היתר בניה למבנה הנוסף בקבלת תעודת גמר לביצוע עבודות השימור</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>מסומנת רצועה אורכית שבה ניתן יהיה להוסיף מעלית בהתאם לרצון והסכמות הדיירים. המיקום הסופי של המעלית יקבע בעת הגשת בקשת ההיתר.</p>	<p>הקמת מעליות מול חלון המתנגדת</p> <p>מבוקש ביטול תוספת מעליות חיצונית והקמת מעלית במסגרת חדרי המדרגות הקיימים בהתאם לקובץ הנחיות לשיקום מבנים</p>

		תוספת המעליות סותמת את חלון המתנגדת ופוגעת באיכות החיים של הדיירים
--	--	--

מענה להתנגדות מס' 4: בשם בעלת יח"ד אחת במבנה הנידון (כניסה 72)

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	<p>הועדה המקומית אשר רואה חשיבות רבה בשימור מבנים, מצאה את הבניין כראוי לשימור על פי ערכיו האדריכליים, היסטוריים ואורבניים. נוכח זאת התוכנית קובעת סל זכויות רחב למימוש חלקי במגרש (שלא בבניין עצמו) או למימוש באמצעות ניווד עתידי.</p> <p>היקף הזכויות שנקבעו לניוד נובעות מיתרת הזכויות הבלתי ממומשות ותמריצי תוכנית השימור</p> <p>סל הזכויות לניוד כולל כאמור את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות וביניהן זכויות שמקורן בתוכניות הרחבות בלתי ממומשות ולפיכך הזכויות שלא מומשו מגולמות בתכנית עצמה.</p> <p>ככל שיידרש, לעת מימוש התוכנית ניתן יהיה לבצע כל איזון בין בעלי הזכויות במידה ויידרש זאת לצורך מימוש סל הזכויות הקיים, והכל באחריות הבעלים.</p>	<p>מימוש תוכנית הרחבות</p> <p>התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדת אשר על פי תוכניות תקפות זכאית להרחבת יח"ד ב- 28 מ"ר</p>
לדחות את הטענה	<p>יש 2 מקלטים בבניין שכחלק משיפוץ הבניין יותאמו לתקני המיגון הנדרשים כיום. בנוסף ניתן יהיה לבחון פתרון מקלוט כחלק מהמבנה החדש ובתת קרקע.</p>	<p>לא הוצג פתרון מקלוט ראוי ולא מתוכננים ממ"דים במסגרת הקו הכחול המקלט הקרוב ממוקם ברחוב בארט 2 ואינו נותן מענה מספק לכלל דיירי הבניין</p>
לדחות את הטענה	<p>מיקום המעלית הסופי אינו נקבע בתכנית.</p> <p>מסומנת רצועה אורכית שבה ניתן יהיה להוסיף מעלית בהתאם לרצון והסכמות הדיירים. המיקום הסופי של המעלית יקבע בעת הגשת בקשת ההיתר.</p> <p>היקף המשתמשים במבנה לשימור נשאר ללא שינוי ולפיכך אין חשש שיווצרו מטרדי רעש \ או פגיעה בפרטיות. למעשה התוכנית מבטיחה נושא זה בכך שהמבנה נקבע לשימור.</p> <p>מיקום המעלית המוצע לאורך הרצועה המסומנת בנספח הבינוי,</p>	<p>הקמת מעלית</p> <p>פגיעה באור ואויר ונוף כתוצאה מהקמת מעלית במרחק 1.2 מ' מחלון המתנגדת</p> <p>פתח הכניסה למעלית מוצע מול דלת כניסה למתנגדת באופן שפוגע בפרטיות המתנגדת ויוצר מטרדי רעש</p> <p>ניתן בתכנון אחר למקם את פיר העלית בתוך חדר המדרגות וכך גם לשמר את חזית המבנה העורפית</p>

	זהה למרחק המדרגות מהדירות, וניתן לקבוע את מיקום המעלית הסופי באופן לא יפגע בחלון או מבטים של הדירות הקיימות ולא יחסום נוף ואויר	
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 2	מבוקש כי התוכנית תוגש במסגרת תמ"א 38 ותכלול סעיפים לנושא זה, לצורך פטור מהשבחה ומס שבח

מענה להתנגדות מס' 5: בשם בעלת יח"ד אחת במבנה הנידון ובצירוף דוח שמאי יואב כוכבי

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	נבחנו חלופות תכנון נוספות כך שכל חלופה אחרת היתה מהווה פגיעה למרקם הקיים ובדיוק לשם כך קודמה התוכנית הנידונה. מדובר בתוכנית נקודתית לשימור הקובעת את המבנה לשימור ובכך תורמת לשימור המרקם של השיכון הקיים, טיפוס המבנים, המרחב הפתוח והמרווחים בין המבנים.	אי קידום תוכנית כוללת התוכנית מפלה את המבנה ביחס למבנים בשכונה שכן הוא נבנה כשיכון לדוגמא. ככזה היה צורך לבחון את כל המרקם והמרווחים בין הבניינים והחצרות ולא מקרה בודד.
לדחות את הטענה	התוכנית מאפשרת את חיזוק המבנה כך שיעמוד בפני רעידות אדמה. ככל שיידרש, ניתן יהיה לבצע את חיזוק הבניין בתיאום מול מחלקת השימור וללא פגיעה בערכי הבניין.	התוכנית מונעת אפשרות למימוש תמ"א 38, חיזוק המבנה בפועל נגד רעידות אדמה, הוספת ממ"ד ועיבוי הקירות ללא פגיעה בשטח הפרטי של הדיירים
	ראה מענה למתנגד מס' 4	לא הוצג פתרון מקלוט ראוי ולא מתוכננים ממ"דים במסגרת הקו הכחול המקלט הקרוב ממוקם ברחוב בארט 2 ואינו נותן מענה מספק לכלל דיירי הבניין
לדחות את הטענה	התוכנית ישימה הואיל וקובעת הוראות למימוש בעת ובעונה אחת, זאת על מנת להבטיח את ביצוע העבודות ולתת ודאות למימוש התוכנית תוך טיפול אחיד במעטפת המבנה והשגת תוצאות שימור איכותיות. בדומה לכל תוכנית המוגשת במסגרת תמ"א 38 או הריסה ובניה מחדש (פינוי בינוי) במסגרת תוכנית 5000, נדרש ביצוע בו זמנית בפועל על מנת להבטיח את מימוש התוכנית ופתרון אחיד לחזות הבניה המבוקשת. לפיכך תוכנית זו זהה בדרישה ליתר התוכניות.	תוספת הזכויות לבניין הקיים מותנת בביצוע בו זמני , דבר שאינו ישים חיוב לביצוע עבודות שימור לכל הדיירים ביחד (51 דיירים) ויצירת תלות בין בעלי הדירות וקושי במימוש התוכנית

לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 2 ו 4 בדבר סל הזכויות הניתן במסגרת התכנית. כמו כן התוכנית נותנת אפשרות להרחבת החזיתות באופן שלא יפגע בשימור המבנה הקיים. הרחבת החזית אינה חובה ונוספה לפי דרישת הדיירים בשיתוף הציבור שהתקיים עם נציגות הבניין.	אין כדאיות כלכלית על אף שהתוכנית נתנה תמריצים להרחבות לחזיתות: חזית צפונית ביצוע הרחבה ברוחב 1 מ' לאורך החזית הצפונית אינה כלכלית וכרוכה בהוצאות רבות סגירת המרפסות לאורך חזית מערבית תוך שמירת 0.6 מ' נסיגה אינה מהווה תמריץ כלכלי אלא פגיעה, שכן חלק מהמרפסות נסגרו
לדחות את הטענה	ראה מענה למעלה	נזק כלכלי כתוצאה מעלויות נלוות לקידום התוכנית- הכנת תיק תיעוד, הריסת חלקים במבנה, שימור ושחזור אלמנטים, עבודות שיקום
לדחות את הטענה	ראה מענה למעלה	לא מצורף נספח שמאי למסמכי התוכנית לא ברור כיצד נקבעו התמריצים הכלכליים והאם הופחתו כל המטלות השימור, הקמת חניון תת קרקעי ועוד.
לדחות את הטענה	התוכנית קובעת את המבנה לשימור וקובעת הוראות לשימור. השימור בפועל יבוצע בהתאם לקובץ הנחיות השימור המתעדכן מעת לעת. התוכנית קובעת איזונים לשם הבטחת ביצוע עבודות השימור ומניעת פגיעה בחזיתות הבניין.	תלות בלתי סבירה של בעלי הנכסים בוודת שימור ופיקוח שימורי על פעולות פשוטות כמו התקנת מזגן, סרבול תהליכים ופגיעה בערך הדירות

מענה להתנגדות מס' 6: בשם 19 בעלי זכויות במבנה הנידון ובצירוף חו"ד אדריכל אמנון בר אור

טענה	מענה	המלצת הצוות
התוכנית פוגעת בקניין בעלי הזכויות בבניין ומונעת מהם אפשרות להרחיב את דירותיהם בהתאם לתוכניות מאושרות הבניין אינו ראוי לשימור בהגבלות מחמירות וקידום התוכנית נבע מלחץ של יזמים החלטת הועדה המקומית להכריז על הבניין לשימור בהגבלות מחמירות נבעה ממשא ומתן עם הדיירים	ראה מענה למתנגדים 4 ו 5	לדחות את הטענה
התוכנית קודמה בשיתוף פעולה עם נציגות הבניין ומציעה תוכנית המשיגה את מטרות השימור מבנה הקיים תוך שמירה על איזונים ראויים ואי פגיעה בקניין הפרטי. נוסף על כך מדובר בתוכנית שקודמה ע"י ועדה מקומית ובהמלצת מהנדס העיר ובשיתוף עם ועד הבניין וללא מעורבות גורם חיצוני נוסף או יזם כל שהוא.	התוכנית מוגשת על ידי הועדה המקומית ע"פ סעיף 61 לחוק התכנון והבניה ולפיכך לא נדרשת הסכמת בעלי הזכויות לשם אישור התכנית. עם זאת, נקבע בהפקדת התוכנית כי תנאי למתן תוקף לתוכנית הינו הגשת 75% הסכמות של בעלי הזכויות במגרש, לויתור על תביעה עתידית בגין סעי' 197.	לדחות את הטענה
התוכנית קודמה מול נציגות הדיירים. המתנגדים מהווים 37% מבעלי הזכויות ומעולם לא תמכו בקידום התוכנית. לאורך המשא ומתן לקידום התוכנית ועד הבניין הציג מצג שווא שהתוכנית נתמכת ברוב הדרוש לקידום התוכנית. תנאי למתן תוקף לתוכנית הינו ויתור של		לדחות את הטענה

	ככל שלא יושלם תנאי זה, לא ינתן תוקף לתוכנית והתוכנית לא תמומש. ככל שהתוכנית תאושר למתן תוקף, תגדל הוודאות התכנונית לבעלי המבנים וייסלל הנתיב לקבלת ההסכמות הנדרשות	לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות לתוכנית ובגין תביעה לירידת ערך לפי סעי' 197. לאור התנגדות זו לא ניתן יהיה למלא תנאי זה ודין התוכנית להתבטל
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדים 4 ו 5	התוכנית קובעת שימוש במנגנון לניוד זכויות בגין עלויות השימור והזכויות הלא ממומשות אינו ישים. לא נמצא מגרש מקבל, ופתרון זה מורכב ותלוי בגורמים נוספים, בניהול מו"מ למכירת הזכויות ובאישור הרשויות למגרש המקבל, קידום תוכנית עתידית ועוד
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדים 4 ו 5	לא הוצג פתרון מקלוט ראוי ולא מתוכננים ממ"דים במסגרת הקו הכחול המקלט הקרוב ממוקם ברחוב בארט 2 ואינו נותן מענה מספק לכלל דיירי הבניין
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדים 4 ו 5	התוכנית אינה כוללת הוראות לחיזוק הבניין במסגרת תמ"א 38 ולפיכך כרוכה בתשלום השבחה ומס שבח

לסיכום הוגשו התנגדויות של דיירי המבנים הסמוכים ושל 26 בעלי זכויות במבנה (מתוך 51 בעלי זכויות ביח"ד במבנה) המהווים 51% מבעלי הזכויות במבנה.

המלצת צוות התכנון: (מבנים לשימור)

התוכנית קודמה תוך אמירה ברורה של נציגות הדיירים שיתקבלו 75% הסכמות מבעלי יח"ד בבניין. לאור ההתנגדויות שהוצגו (26 בעלי יח"ד בבניין מתוך 51 בעלי יח"ד בבניין, 51% מתנגדים) מומלץ:

1. לבטל סעיף בהחלטת הועדה המקומית הקובע כי "תנאי להפקדת התוכנית יהיה מתן התחייבות ליתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התוכנית ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעי' 197 לחוק התו"ב לשלב מתן תוקף".
2. לקבל את ההתנגדות לנושא חו"ד אגרונום לכריתת העצים ולדרוש תנאי להגשת בקשה להיתר-הגשת חו"ד אגרונום עדכנית ונספח עצים עדכני לנושא העצים ולדחות את יתר ההתנגדויות.
3. לתת תוקף לתוכנית בכפוף לתיקונים האמורים לעיל.
- 4.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-19'ב' מיום 10/07/2019 תיאור הדיון:
לריסה קאופמן מהנדס העיר

מהלך הדיון:

הדס נבו- גולדברשט: מציגה את עיקרי התוכנית אורלי אראל: בתכנית השימור יש מבנים עם שימור מחמיר אבל הם מקבלים את התמריצים למבנה. עדיין ניתן לאפשר מעלית וזאת לאחר שיח עם נציגות הדיירים כמו לסגור חלק מהדברים מאחור ועדיין שהדיירים יכולו להמשיך לגור במבנה.

התנגדויות:

אביטל סורקוביץ עו"ד, מיצגת את התנגדות דיירי הופיין 3 ואינשטיין 75: אם ישנה אפשרות לנייד זכויות או לבנות בנין עדיף לנייד. אם הבניין החדש יוקם לא ברור איפה תהיה המדרכה. רח' הופיין הוא רחוב דו צדדי, ובמצב הקיים נכנסים ויוצאים מאותו מקום, ונכנסים מאות רכבים. לפי התוכנית החניה תהיה מסביב הבניין כלומר עדיף לנייד את הזכויות ולא לבנות בנין שיגרום לנזק תנועתני וגם ייצר בעיה של חניה. אורחים שיגיעו איפה יחנו? היום עומדים כשעה לסופרמרקט שבאזור. הדיירים שגרים באיינשטיין ובהופיין הם דיירים מבוגרים. כל שעות היום הבנין באיינשטיין וגם

בהופיין יהיו מוצלים לא יגיע אליו אור. יהיה אזור תעשייה ולא ברור איפה המשאיות יפרקו את הסחורה ואיך יקיימו מסחר? כמו כן יש צמחיה אשר הסרתה תפגע מאוד באזור. מצוות מתוך מסמך של העיריה כי "הצביון של השכונה הוא ייחודי ויש מתן דגש על המרחב הפתוח ושמירה על אינשטיין כציר מרכזי". אם התוכנית נותנת 2 אלטרנטיבות כאשר אחת האלטרנטיבה שתבחר היא ניווד הזכויות טוב יהיה לנייד לרח' ברט ששם יש אזור מסחרי.

עו"ד אילנה ברזילי: מייצגת את הוועד. בעלי הדירות הסמיכו את הנציגות (אני לא יודעת איזה דיירים) אני דיירת שם. עבדנו עם העיריה ושימרנו את הדירות הקיימות. הדירות גדלו ב 4 מ'. רוב הדירות הם דופלקס אבל יש 7 דירות בקומת קרקע ומבוקשת הרחבה לקרקע זהה לדופלקס. כל 7 דירות הקרקע פרשו והגישו התנגדות. חשוב שכל הדירות יקבלו את אותו הדבר, ובין היתר כל 7 דירות קומת הקרקע הם דירות כפולות ובכדי שיוכלו לקבל את ההרחבה צריך להזיז את הקיר החיצוני הצפוני בכ 50מ' בלבד. בקשנו לאפשר את הזזת הקיר והוא לא פוגע בכניסה ובמעבר. בלי התוספת קשה יהיה להעביר את התוכנית.

אלי יהל: תתייחסו לעמ' 50 לדרפט. בקשנו שהתוכנית תהיה מכח סעיף 23 לתמ"א 38 המשמעות היא בהיטל השבחה. התשובה הייתה כי על בנינים לשימור לא חלה תמ"א 38 והיא לא רלוונטית לתוכנית הזו. בשנת 2005 הבניין הזה לא היה מיועד לשימור. כלומר זכויות התמ"א נתנו ב 2005. יש החלטה של ועדת ערר נגד שאומרת שאם הוועדה המקומית קבעה שהבנין עמד בדרישות התמ"א לענין החיזוק יחול סעיף 13.ב' אלי מקריא את הסעיף המדבר על פטור היטל השבחה. כלומר בנין לשימור יכול לקבל זכויות מכוח תמ"א 38 אם הם זכויות חופפות. אם היינו ממשים את הזכויות על הבנין הזה היינו מקבלים את הפטור אלא מה שאנחנו מבקשים הוא לנייד את הזכויות ולכן לא נקבל אותם. זה ההבדל אם הפרויקט יקרה או לא יקרה מבחינת המשאבים. היה קשה לדיירים לקבל את הרעיון. הטענה שלי אם יסכימו לסעיף הזה הסיכוי שהדיירים יממשו באמצעות ניווד זכויות גדל בצורה משמעותית.

עו"ד אמיר רונן מייצג את גבי ציפמן: איפה שרוצים להקים את המעלית האור והאוויר ייחסם ב 50%. כמו כן התוכנית שמתייחסת לשימור מחמיר - אותן דירות בקומת הקרקע נבנו יותר מאוחר בבנין. התוכנית שמדברת על שימור מחמיר לא מתייחסת לדירות הללו. הדירה של דרורה היא אחת הדירות היחידות שנמצאת בתוכנית המקורית היא אחד הדיירים היחידים. מה שעשו הדיירים הם הוציאו את הכניסה לדירות שלהם החוצה כלפי המבואה שהייתה במסגרת השימור האם מחזירים את הכניסה המקורית. במקור המזווה היה חלון צר ורוצים לבנות חלון אחר ופוגע בפרטיות. במסגרת ההתנגדויות הבאנו דוגמאות אם נמצאים לשימור צריך לעשות שינויים רבים והדבר חוסם אור ואוויר וגם גוזל ממנה את הזכויות. מבוקש שהוועדה תתייחס לטענותינו בהתנגדות שצרפנו.

עו"ד דוד ליפשיץ - מייצג את חנה בראונר- כאשר מדברים על שימור מחמיר יש פגיעה בזכויות קניניות. אם עומדים לפגוע בדיירים השאלה מה עומד מנגד? מראה את הבנין באינשטיין 69 ובהופיין 3 בבמצת. אדר' בר אור אומר שאם שימור לא נעשה בראיה שכונתית כולל אין לו ערך אדריכלי שימורי. בתוכנית 2650 ב' הבנין הזה לא חלק מהרשימה למבנים לשימור. ב 2008 החליטו שהבנין יהיה כדוגמא אבל אנחנו לא חיים במוזיאון וזה הרכוש של הדיירים והם מאבדים זכויות וכנגד משהו שלא יישם את ערכי השימור. היום הבנינים מוקפים בצמחים והתמונות שמועלות כאן הם לא נכונות. הבנין לא ראוי לשימור ומכאן התוכנית סתורה מתוכה. מצד אחד אנחנו משאירים את שנות החמישים ומצד שני עושים בנין חדש. נושא הבטיחות - מה קורה במקרה ויש אזעקה? יצאו עשרות אנשים ירוצו במסדרונות זה לא הגיוני, הדבר הזה מבחינה בטיחותית לא מאושר. יש כאן אפליה, הבנין הזה הוא חלק משכונה שהיא לא כולה נדונה לשימור. אני מצטרף לטענות לגבי היטל השבחה. רונית בלקין: מצטרפת לכל מה שנאמר.

עו"ד רמי פרגן: מייצג 20 בעלי זכויות במבנה. לכתב ההתנגדות צרפנו את יפוי הכח וההתנגדות. אני חוזר על כל טיעוני בכתב ההתנגדות ובחוו"ד של אדריכל בר אור. התמונה שמוצגת היא לא ראלית (משנות ה-50) ולא עדכנית, מציג את הבנינים שבתמונה. ב-19.7.17 היתה החלטת ועדה שבה ביקש הצוות לעדכו את החלטת הוועדה ולשנות את התנאי המחייב של חתימת 75% מהבעלים על כתב ויתור תביעות לירידת ערך ע"פ סעיף 197 בגין התוכנית כתנאי להעברה המסמכים לוועדה מחוזית למתן תוקף. כלומר בכדי להגיע למחוזית צריך הסכמה של 75% מהבעלים לתוכנית + ויתור תביעות ע"פ 197 וכשלא היתה הסכמה הם שינו את התנאי והפכו אותו מתנאי במקומית לתנאי למתן תוקף במחוזית. אבל אין 75% וככלה שאין הסכמה העיריה צפויה לתביעות ע"פ סעיף 197 לחוק. התנאי להעברה למחוזית הוא בטל לא קיים. גם ניווד הזכויות שמוצע אף אחד לא יודע איזה יזם יהיה לאן יעברו הזכויות. ברגע שנתת ניווד כל אדם שינייד את זכויותיו וימכור דירה ברקע יהיה לו חיוב בהיטל להשבחה בלי קשר לאפשרות מימוש ניווד הזכויות. אדריכל אמנון-אור: אמנון נשאל ע"י יו"ר הוועדה האם הבניין ראוי לשימור?

המבנה בהחלט ראוי לשימור במסגרת המתחם כולו של שיקום לדוגמא אי אפשר לדבר על הערכים של המתחם אבל לוקחים רק בנין אחד, כל בנין שם שווה שימור. זה לא הגיוני ללכת למקלט לבנין החדש. בדרך כלל מכריזים על בנין לשימור כשיש תיק תיעוד כאן תיק תיעוד יצא 5 שנים אחרי שהבנין הוכרז לשימור. בשימור לכל בנין יש קריטריונים לניקוד עד שקבלתי את המסמך, הוא היה רשלני ולא מקצועי. לוקחים 51 משפי ועל סמך המסמכים מחליטים על שימור בלי לבדוק את הקריטריונים עד הסוף לגבי שימור מחמיר. היום אני כבר לא יודע לפי מה לעבוד לגבי שימור מחמיר.

מענה הצוות:

הדס נבו- גולדברשט: התוכנית אינה מכתובה את הפתרון אם לבנות במגרש או לנייד, הדיירים יבחרו את הפתרון הנכון ביותר. לעניין המעלית במסגרת התוכנית לא הכרענו היכן תמוקם המעלית. יתכן שהדיירים יבחרו רק מעלית אחת, וההכרעה תהיה אך ורק עת הוצאת ההיתר. בקומות הדופלקס תבוצע פתיחה חלקית של המרפסת בחזית אינשטיין ולכן החלופה שקודמה לבקשת נציגות הדיירים היתה להגדיל את שטח הדירה ולקרות את המסדרון. בקומת הקרקע התוכנית מאפשרת סגירה של שתי המרפסות לכן שטח נותר אותו דבר. חשבנו שלא נכון להרחיב את המסדרון בקומת הקרקע, ולכן הוחלט שהוא ישאר כמו שהוא. בבנין המדובר לא בוצעו תוספת ההרחבות. של 28 מ'.

שירה ספוקויני: המתנגדים מהבניינים הסמוכים טוענים שהמבנה החדש המתוכנן יטיל עליהם צל וימנע זרימת אוויר ואור. מזכירה שמדובר רק בחלופה אחת מתוך שתי חלופות בתוכנית. יכול להיות שהחלופה השניה תתממש עם ניווד מלא של הזכויות. ללא התוכנית המצב הנתון במגרש היה מאפשר לקדם תוכנית למימוש את הזכויות במגרש של תוכנית 5000 ואז התוצר היה נפח מלא של 9 קומות עם תוספת משמעותית של יח"ד. אם החלופה הראשונה בתוכנית תתממש היא מציאה פתרון חניה וגם נותנת ודאות תכנונית ביחס לגובה הבניין הקיים והיקף יחידות דיור ומבחינת פתרון חניה.

אירית ממחלקת התנועה: אי אפשר לתת יותר חניה ולצפות שיהיה פחות עומס בתנועה. בעקרון התפיסה היא להוריד תקני חניה. כל עומסי התנועה השתנו בגלל הרק"ל.

שירה נותנת מענה מהדרפט. ביחס לטענות שהיה ניתן לממש תמ"א 38, התוכנית הוגשה לא במסלול תמ"א, ולכן אין פטור מהשבחה. עם זאת התוכנית מיטיבה עם בעלי הדירות וקובעת להם זכויות לניוד בהיקף רחב מאד, כך שאם ידרשו איזונים כל שהם אלו יעשו בעת מימוש התב"ע. כמו כן בכל חלופה למימוש תמ"א היו נדרשות הסכמות למימוש הפרוייקט וביצוע בעת ובעונה אחת, כך שהתוכנית המוצעת אינה מפלה לרעה מבחינה זו.

לירון רותם: הועדה רשאית לא לאשר זכויות לפי תמא 38 וסוגיות של היטל השבחה ידונו לעת הוצאת היתר עתידי.

דורון ספיר: אין פגיעה כלכלית.

שירה: ממשיכה במענה מתוך הדרפט.

ירמי הופמן: אני מקבל את אמרתו של אדריכל בר-אור לשמר את כל המתחם. נעשה תיק תיעוד מקצועי. אסף הראל: מה כן זכויות המוקנות?

ליאור שפירא: מי רוצה את התוכנית הזו?

ירמי הופמן: בזמן ההפקדה כל הציבור רצה את השימור.

תגובת המתנגדים

עו"ד סורקובסקי אביטל: דיירי איינשטיין 75 והופיין 3 רוצים לדעת בירור את האופציות. בנין של 15 דיירים החניה לא מספיקה. לא נכנס אור השמש להופיין. כמו כן 150 מ' מסחר זה סופרמרקט. אלי יהל: נאמר כי הועדה רשאית לא לתת זכויות בניה במסגרת תמ"א 38 זה נכון לגבי אזור, ולא לגבי הניין. אם היום הועדה המקומית תחליט לבטל את התוכנית הועדה צריכה לתת זכויות מכח תמ"א 38 אין אפליה מקומית יכולה אפליה לאזור ויש פסיקה. זה לא תקדים לבנינים לשימור כי בתוכנית 2650 ב' 2005 הם היו הבנינים היו מוכרזים, הבנין הזה לא מוכרז.

חנה בראנר: כל מעלית שתמוקם תפריע לדיירים, ולכן היא גם לא תוקם אם היא תפריע לדיירים. לגבי הבטחון – כשיש אזעקה אני צריכה לרדת מדרגות לצאת למסדרון לרדת 16 מדרגות לשביל ואז למקלט זה כמעט 5 דקות. אם אין אפשרות להחזיר אחורה את הבנין שמאחור אז לנו יש לנו זכויות הרחבה. אז אותו מפלים לרעה זה הצדק זה? יממש שימור אנחנו נילחם ככל האפשרי ונפעל למען התגמול שמגיע לנו. אדריכל בר אור: כשדיברתי על המתחם כולו - המתחם מורכב מהבנינים ומהשטחים המגוננים ופתוחים, ההצעה שעלתה פה היא פוגעת בשטחים הפתוחים של המתחם הזה ומשמרים בנין ומתעלמים מהשטחים הירוקים. לא ברור למה בשימור מחמיר. ניתנו פה תמריצים לא הגיונים. אל תאשרו את התוכנית.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: בפרוטוקול 2014 ציין ירמי 75% מבעלי הבנין בעד השימור ולכן אני ממליץ בסופו של דבר להשאיר את ההחלטה הקודמת.

אסף הראל: הסיבה שלא משמרים יותר היא בגלל 197 לחוק. השימור צריך להיות עם ערך תכנוני אדריכלי. אני לא חושב שהכלכליות תכתיב לנו את השימור. מובן מדוע העיריה מנכ"ל העיריה רוצה כמה שפחות תביעות והסכמה של 75% כדי שהתביעה תהיה קטנה שהכלכליות תכתיב לנו את השימור

חן אריאלי: לא ברור למה ההתעקשות על השימור. דורון ספיר: זהו בנין ייחודי אין בנין כזה בת"א, לכן ההתעקשות לשימור יש לו ערך שימורי גבוה בגלל המבנן. אם היינו מקבלים את העמדה של הסכמת דיירים לא היינו מאשרים את התבע. ציפי ברנד: יש דירוג איכות של שימור הבנינים?

אורלי אראל: הסקר השימורי התחיל לפני הרבה שנים ונעשה בהתחלה במרכז העיר. תוכנית השימור שאושרה וכל התביעות שהוגשו בעקבותיה (אבל למשל ביפו ולב העיר לא הוגשו תביעות), אז אחרי דיון בהנהלת העיריה בואו נעשה בדיקה עצמית נראה איך מגיב בימ"ש והתביעות בגין ירידת הערך והועדה תקדם תוכניות לשימור בשני מובנים. אחד בהסכמת יזמים ושנית מבנים יוצאי דופן שיחנו מה החשיפה שלנו לתביעות 197. כך היתה תוכנית שימור של לשכת המס לדוגמא. לדעתנו יש ערך אדריכלי יוצא דופן לאיינשטיין ולדיירים אין הסכמה ביניהם לכל מה שאנחנו מציעים גם לאחר שעשינו בדיקה כלכלית. ישבנו עם נציגות הדיירים, והדיירים מודעים כולל השמאי אלי יהל שאמר בועדה שהתוכנית היא משביחה ועכשיו אחרי שהתוכנית הופקדה יש מצב שלא צפינו שיהיו כל כך הרבה התנגדויות. הדס גולדברשט: התקיימו 11 מפגשים עם התושבים. נציגות הדיירים. מיטל להבי: 51% מהבעלים מתנגדים לשימור אז מתוקף מה מקדמים את התוכנית. מי מקדם את ה-49% האחרים.

לירון רותם: שמקדמים תוכנית מבקשים מינימום חתימות הבחינה נעשתה כדי לראות תביעות עתידות. מיטל להבי: שמקדמים תוכנית מבקשים מינימום חתימות. הועדה נכנסה כיזם לתוכנית ומדוע קרן התזמורת הפילהרמונית רשומה כבעלים. פרנסין דויד: זו הקרן עבור נגני התזמורת.

מיטל להבי: התוכנית הזו מ-2007 הגיעה על בסיס 77-78, 12 שנה זה המון זמן. אם נצא מתוך הנחה שהנחישות היא הערך של השימור צריך להבין את ערך השימור המירקמי. הצוות אומר על הבנין השני בגלל שעשו הרחבות דיוור אז לא נעשה שימור אם לא נעשו הרחבות ולא נסגרו מרפסות הוא גם מקבל פתיחת מרפסות וגם זכויות לדעתי שימור מרקמי הוא יותר חשוב. מדוע אי אפשר לתת שימור רגיל? בנוסף תקן החניה סעיף ג' אומרים שהוא יהיה לפי מה שיהיה נהוג באותה עת, כל הויכוח על חניה הוא תאורטי. לדעתי כל המצוקה של האוניברסיטה ולפנות את איינשטיין ועוד באזור אי אפשר לותר על תקן אחד לחניה, אלו דברים מהותיים. 150 מ' מסחר בתוך פרויקט כזה מאמלל את התושבים, זה בנין של 2 קומות אין לאן לברוח מהארובה מהפטוט של האנשים.

מלי פולישוק: כדי לשכנים שתהיה התוכנית אם המגרש הריק לא ימומש. אסף הראל: שימור מחמיר צריך להיות מחמיר, ללא כל מיני תוספות. פרנסין דויד: המתנגדים לא בהכרח מתנגדים לתוכנית בכללותה. אני מניחה שהרוב רוצה את התוכנית עם תיקונים מסויימים ואת הזכויות. לגבי השימור המחמיר יש שיקולים הם שיש נראות לתוכנית הוא בציר הראשי עם האוניברסיטה. ובנוסף כל רוח המקום נשמר ועם מימוש התבע נקבל מרקם איכותי. אופירה יוחנן וולק: איך הם מקבלים בנוסף לתמריצים המשמעותיים ואתם מתפשרים על הנושא של השימור?

ירמי הופמן: אם זה היה תלוי בנו, האפשרות לסגור את הפרוזדור מאחור פוגעת בחזית המבנה. במציאות זה בלתי אפשרי. כל ההקלות ניתנו כדי להגיע לבנין שיהיה מורשת. אופירה: באיזה מחיר אנחנו מוכנים להחזיר את הבנין לקדמותו? אין לך 50% חתימות. ירמי הופמן: כולם רוצים את התוכנית. ראובן לדיאנסקי: אז אתה בעד להשאיר 75% חתימות ואם התוכנית כל כך טובה הם יגיעו לחתום. דורון ספיר: התושבים לא יודעים מה יש להם ביד.

ההקלטה הופסקה להתייעצות

אסף הראל: הצעתי לקדם את התוכנית ללא חלופות ועם שימור מחמיר ב 100% ללא שום הקלה במבנהגבלות מחמירות וללא הקמת מבנה נוסף. אורלי אראל: השאלה האם כל הזכויות ינוידו בסופו של דבר זו החלטה של המחוזית. מזכירה כי התוכנית היא בסמכות ועדה מחוזית. מאיה נורי: לי זה מפריע שאדם עם מוגבלות שלא יספיק לרדת במדרגות כשיש מצב חירום כי אין מעלית. דורון ספיר: ממליץ לועדה המחוזית לאשר את התוכנית בכפוף לחתימת 51% חתימות.

הצעה של אסף: להתעלם מענין האחוזים של הסכמות הדיירים, קביעת המבנה לשימור מחמירללא תוספות למבנה בחזית וניוד הזכויות מחוץ המגרש. בעד: אסף הראל

נגד : ראובן דורון אופירה ליאור דורון ומאיה דורון ספיר : מה שחשוב אם הפרויקט ישים או לא. התוכנית הזו היא לא רק ניווד זכויות היא גם בינוי והיא לא דומה לשום פרויקט בתוכנית השימור. אורלי אראל : בגלל השינוי בקרב בעלי הדירות ביחס לתוכנית שלא היינו מודעים לשינוי, והופתענו מהיקף ההתנגדויות אני מבקשת להיפגש עם התושבים ולהבין על מה חוסר ההסכמות ונחזור לועדה ונדווח לכם. ליאור שפירא : אני בעד ההצעה של אסף. הצעה של אסף ודורון : הבנין יוכרז לשימור בהגבלות מחמירות. בהתאם לחו"ד צוות השימור יועגנו בתב"ע ופתרון מיקלוט. סך כל הזכויות יניידו בהתאם למנגנון תוכנית השימור ולא תהיה בניה נוספת במגרש. ירמי : נפגש עם הדיירים ונציג את זה לוועדה אורלי : מדובר בהמלצה שלנו לוועדה המחוזית אסף : מח השימור תשאף ותפעל לשמר את כל הקומפלקס

הצבעה:

הצעה א' ההצעה של אסף ודורון : לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחוות דעת הצוות. הבנין יוכרז לשימור מחמיר באופן גורף וללא תוספות, שיאפשר שינויים המינוריים כדוגמת מעלית. על פי חוות דעת צוות השימור. סך כל הזכויות יניידו בהתאם למנגנון תוכנית השימור ולא תהיה בניה נוספת במגרש. הצעה ב' : (ראובן לדיאנסקי) : כמו הצעה א ובנוסף, לא לבטל את תנאי מספר 1 בחוות דעת הצוות ולדרוש ויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התוכנית כמפורט.

בעד הצעה א : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל

בעד הצעה ב : ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.

נמנעת : מאיה נורי

בישיבתה מספר 0012-19' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם לחוות דעת הצוות לעיל ובתנאים הבאים :

1. לבטל סעיף בהחלטת הועדה המקומית הקובע כי "תנאי להפקדת התוכנית יהיה מתן התחייבות לויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התוכנית ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחו"ק התו"ב לשלב מתן תוקף".
2. לקבל את ההתנגדות לנושא חו"ד אגרונום לכריתת העצים ולדרוש תנאי להגשת בקשה להיתר-הגשת חו"ד אגרונום עדכנית ונספח עצים עדכני לנושא העצים ולדחות את יתר ההתנגדויות.
3. הבנין יוכרז לשימור מחמיר. סך כל יתרת הזכויות יניידו בהתאם למנגנון תוכנית השימור, ולא תהיה בניה נוספת במגרש וללא תוספות בינוי בחזית הצפונית. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים האמורים לעיל ובחו"ד צוות.

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

בתאריך 18.11.19 התקיים דיון התנגדויות בוועדה מחוזית ובו הוחלט לדחות את מרבית ההתנגדויות ולקבל חלק מההתנגדויות בחלקן ולאשר את התוכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים. להלן פירוט השינויים שאושרו בוועדה מחוזית :

1. **תנאי להפקדת התוכנית הגשת 75% הסכמות בעלי הדירות לאי הגשת כתבי תביעה בגין סע' 197-** הוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה שכן התוכנית יוצרת תכנון ראוי ואיזונים נכונים לשטח התוכנית.
ועדה מחוזית החליטה לדרוש קבלת הסכמות הדיירים- להחליף את סע' כתבי הסרת תביעה בסעיף התכלות התוכנית בתום 3 שנים "ככל שלא יוצא היתר מכוח תכנית זו יתכלו הזכויות בתוך 3 שנים מיום אישורה ויחולו התוכניות ערב אישורה של תוכנית זו. בסמכות הועדה המקומית להאריך תקופה זו ב 3 שנים נוספות ככל שלא הסתיימה. שינוי זה הינו מהותי שכן הוא מקטין משמעותית את הוודאות לשמר את המבנה ולהוציא היתר, ולהגיע להסכמות בין הדיירים. בנוסף מטרת התוכנית לשימור המבנה תבוטל בתום 3 שנים.
2. התנגדות נציגות ועד בעלי הדירות בבניין :
ביטול תוספת 6 מ"ר לדירות בחזית צפונית עד לדירות בשטח 65 מ"ר ושימור מלא של חזית זו- הוחלט לקבל את ההתנגדות בניגוד לעמדת הועדה המקומית (ביטול התוספות בחזית הצפונית ושימור אותנטי של החזית המקורית) ולאשר תוספת שטחים ב 6 מ"ר, על מנת לתת ודאות גדולה יותר למימוש התוכנית.
3. **הצגת 2 חלופות למימוש התוכנית: ניוד מלא מול הקמת מבנה מזרחי** במגרש וניוד יתרת הזכויות- ועדה מחוזית החליטה לבטל את המלצת הועדה המקומית לניוד מלא של הזכויות והשאירה 2 חלופות למימוש בתוכנית.
4. **הכלת סעיף 23 לתמ"א 38 על המבנה:** הועדה המחוזית קיבלה את עמדת הועדה המקומית שתמ"א 38 לא חלה בנסיבות הקיימות על המבנה.
5. **העדר פתרון מקלוט-** לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף כי הוראה לתוכנית לאפשרות שיקום המקלט הקיים בהתאם להנחיות פיקוד העורף וכן כי ניתן יהיה לחזק חדרים במבנה לשימור.
6. **מיקום סופי של מעלית ופגיעה בדירות הקיימות:** הוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף כי תכנית העיצוב והפיתוח המהווה תנאי לבקשה להיתר בניה, תכלול את מיקומן הסופי של מעליות המבנה לשימור
7. **הבטחת ביצוע עבודות השימור:** הוחלט לקבל את ההתנגדות ולדרוש כי הבטחת ביצוע עבודות השימור יהיו תנאי להיתר בניה.
סע' 6.2 יתוקן בהתאם : תנאי למתן היתר בניה עבור האגף החדש יהיה אישור מהנדס העיר על הבטחת ביצוע עבודות השימור במבנה לשימור לרבות התוספת.
שינוי מהותי שלא מבטיח שימור בפועל של המבנה, אלא את מקורות המימון לשימור בלבד.
8. **הצגת נספח עצים עדכני:** לקבל את ההתנגדות- תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת חו"ד אגרונום עדכנית למגרש התוכנית.
9. **הגשת בדיקה הנדסית מקדימה ליציבות המבנים:** הוחלט לקבל את ההתנגדות ולדרוש כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תוכנית חפירה ודיפון באישור מהנדס העיר זאת בניגוד למדיניות מהנדס העיר שלא לפצל את התרי חפירה ודיפון משאר היתרי בניה.

בנוסף בהחלטתה קבעה ועדה מקומית כי **כל תוכנית עתידית לניוד זכויות תהיה בסמכות ועדה מחוזית**, הכוללת בתחומה את כל תוכנית השימור, בשונה מהנהוג עד היום לאשר תוכניות לניוד מתוכנית השימור 2650 בסמכות ועדה מקומית.

מעבר של תוכניות לניוד זכויות למחוזית מקטין משמעותית את הוודאות לשימור בפועל את התוכנית, מסרבל את התהליך למימוש הזכויות ומקשה על בעלי המבנים לשימור לבצע שימור בפועל.

המלצת הצוות המקצועי הינה להגיש ערר על החלטת הועדה המחוזית לנושאים הבאים :

1. **קבלת הסכמות הדיירים והוספת סעיף להתכלות התוכנית בתום 3 שנים-** תנאי זה יעודד את בעלי הדירות במבנה למשוך זמן ולא להגיע להסכמות ובכך להביא לביטול התוכנית לחלוטין, כך שתכלית התוכנית לשימור המבנה תתבטל לחלוטין. לפיכך יש לבטל סעיף זה באופן מיידי.

2. לנושא **קביעת סמכות ניוד יתרת הזכויות (בשתי החלופות) בסמכות ועדה מחוזית- יש לקבוע כי כל ניוד עתידי יתבצע בתוכנית בסמכות ועדה מקומית** בדומה לכל תוכנית לניוד מכוח תוכנית 2650 המוכלת בתוכנית זו על המבנה הנידון.
מדובר על תוכניות מורכבות שדורשות בדיקות תכנוניות והתאמות מקדימות מול מגרשים מקבלים, כמו כן כוללות נספחי בינוי מפורטים ברמת היתר. הפרקטיקה לניוד הזכויות מורכבת מאד, איתור מגרשים מקבלים מתאימים יכול לקחת זמן רב, כך שהעברת תוכניות מסוג זה לועדה המחוזית, תוריד את המוטיבציה לניוד הזכויות ולביצוע שימור בפועל בפרט במבנה הנידון.
יש להשאיר תוכניות לניוד בסמכות ועדה מקומית מתוך מטרה אחת- להקל על בעלי מבנים לבצע שימור ולעודד שימור בפועל.
3. לנושא **מיקום המעלית** מבוקשת הבהרה. התוכנית אינה כוללת הוראות לתוכנית עיצוב ופיתוח כתנאי להגשת בקשה להיתר.
מיקום המעליות הסופי יוצג במסגרת תוכנית עיצוב פיתוח למבנה המוגשת כחלק ממסמכי היתר הבניה למבנה לשימור בתיאום עם מחלקת השימור
4. **לגבי הבטחת ביצוע עבודות השימור** - יש להשאיר תנאי קיים להיתר אכלוס למבנה החדש ו/או ביצוע תוספות בניה מכוח תוכנית זו בתנאי סיום ביצוע עבודות שימור בפועל ובאופן זה להבטיח שאכן השימור יושלם לשביעות רצון מהייע. באופן זה תתאפשר גמישות רבה בביצוע עבודות הבניה במגרש ללא פגיעה בהבטחת ביצוע השימור.
5. **הגשת בדיקה הנדסית מקדימה ליציבות המבנים**: מומלץ לקבוע כי תנאי להיתר בניה הינו הגשת תוכנית חפירה ודיפון במסגרת היתר הבניה שיוכן.
6. יתר הנושאים מקובלים על הצוות המקצועי.

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 0021-19'ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדין:

אורלי אראל: מדווחת לועדה על החלטת הועדה המחוזית ואנחנו מבקשים להגיש ערר למועצה הארצית. התוכנית קובעת את הבנין לשימור, אך ההחלטות של הועדה המחוזית לדעתנו שגויות ואנחנו רוצים להגיש ערר.

דורון ספיר: הערעור העיקרי של התוכנית הוא ההתכלות של התוכנית הדס נבו גולדברשט: תנאי לקיום התוכנית הוא קידום היתר תוך 3 עם אפשרות להארכה ל-3 שנים נוספות. לקדם היתר למבנה כולל הכנת תיק תיעוד ולהגיע להסכמות בין כל כך הרבה דיירים, תוך 3 שנים זה קשה עד בלתי אפשרי. כעבור 3 שנים לאחר הארכה חוזרים למעשה לתוכניות התקפות ערב אישור התוכנית. כלומר, אין שימור לבניין. הדיירים המתנגדים יכולים להמתין והתוכנית תתפוגג. יש נקודות נוספות בהחלטת הועדה המחוזית שפוגעות בקידום התוכנית. מקריאה מתוך הדפוט נקודות נוספות להגשת ערר.

אסף הראל: האם בהיסטוריה מול הועדה המחוזית בקשנו להכניס בנין לשימור מחמיר והועדה לא אישרה?

הדס גולדברשט: לא שזכור לנו.

אסף הראל: אולי צריך לפנות בנתיב אחר של שימור מחמיר.

אורלי אראל: במסגרת התוכנית מכריזים על הבנין על שימור מחמיר, אנחנו מנסים למצוא פתרונות לממ"ד ולמעלית ואולי הנקודה הזו לא נותנת את השימור המחמיר.

דורון ספיר: בגלל המורכבות של המבנה ההתכנות של השימור הייתה יורדת לאפס בגלל הזכויות של המבנה.

אורלי אראל: הצפי של תביעות 197 הוא מאוד גבוה. היה הליך שיתוף עם התושבים והשמאי של התושבים אמר שהתוכנית כלכלית. היה ברור לנו שיש לנו 75% הסכמות כי כך הציגו לנו הדיירים וגם על הרבה דברים באנו לקראת הדיירים, לפי בקשתם והסכמנו לפשרה. מה שברור שהשלוש שנים הללו ישבו דיירים על המדוכה לא יוציאו היתר בניה ונפסיד את הכל.

אסף הראל: השאלה אם אין לנו סיכוי למימוש השימור?

אורלי אראל: הועדה המחוזית אמרה שהיא לא תגבה אותנו

אסף הראל: אין קשר בין שימור להסכמות הדיירים, אם אנחנו חושבים שהבנין צריך להיות לשימור צריך לקבוע זאת.

אורלי אראל: היות שיש 50% של מסכימים מהתושבים שכן רוצים שימור אבל זה הימור. אסף הראל: אני נגד ניוד זכויות במגרש וצריך גם להתנגד לניוד זכויות בתחום מגרש. שירה ספוקויני: בדיון להתנגדויות היתה המלצת הועדה המקומית לבטל את החלופה של מימוש זכויות בתוך המגרש ולממש זכויות בניוד מלא. הועדה המחוזית החליטה לחזור לשתי החלופות ולהוציא לפועל את השימור והתוספת של ה-6 מ"ר לבקשת הדיירים מעל מסדרונות בחזית הצפונית. דורון ספיר: השאלה פה היא האם לערר על ההחלטה של המחוזית או לא. יש הליך סטטוטורי. אני חושב שצריך לערר עליה ולערר על הכל או על חלק מהחלטות הועדה המחוזית. אז לערר על הכל גם על הניוד. אורלי אראל: ההצעה בדראפט לערר לא כללה את הערר לממש את הזכויות במגרש. האם לכלול גם את זה? דורון ספיר: לערר על הכל.

בישיבתה מספר 0021-19' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

להגיש ערר לועדת המשנה של המועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית שהתקבלה במשרדי הועדה המקומית ביום 24.11.19 בנושאים הבאים:

7. קבלת הסכמות הדיירים והוספת סעיף להתכלות התוכנית בתום 3 שנים - תנאי זה יעודד את בעלי הדירות במבנה למשוך זמן ולא להגיע להסכמות ובכך להביא לביטול התוכנית לחלוטין, כך שתכלית התוכנית לשימור המבנה תבטל לחלוטין. לפיכך יש לבטל סעיף זה באופן מידי.
8. החלטת ועדה מחוזית להכללת 2 חלופות למימוש בתוכנית (חלופה לניוד מלא של הזכויות וחלופה למימוש במגרש בבניין נוסף) – הוחלט להשאיר חלופה אחת בלבד לניוד זכויות מלא וביטול חלופה נוספת למימוש זכויות במגרש.
- 9.
10. לנושא קביעת סמכות ניוד יתרת הזכויות (בשתי החלופות) בסמכות ועדה מחוזית - יש לקבוע כי כל ניוד עתידי יתבצע בתוכנית בסמכות ועדה מקומית בדומה לכל תוכנית לניוד מכוח תוכנית 2650 המוכלת בתוכנית זו על המבנה הנידון. מדובר על תוכניות מורכבות שדורשות בדיקות תכנוניות והתאמות מקדימות מול מגרשים מקבלים, כמו כן כוללות נספחי בינוי מפורטים ברמת היתר. הפרקטיקה לניוד הזכויות מורכבת מאד, איתור מגרשים מקבלים מתאימים יכול לקחת זמן רב, כך שהעברת תוכניות מסוג זה לועדה המחוזית, תוריד את המוטיבציה לניוד הזכויות ולביצוע שימור בפועל בפרט במבנה הנידון. יש להשאיר תוכניות לניוד בסמכות ועדה מקומית מתוך מטרה אחת - להקל על בעלי מבנים לבצע שימור ולעודד שימור בפועל.
11. לנושא מיקום המעלית מבוקשת הבהרה. התוכנית אינה כוללת הוראות לתוכנית עיצוב ופיתוח כתנאי להגשת בקשה להיתר.
- מיקום המעליות הסופי יוצג במסגרת תוכנית עיצוב פיתוח למבנה המוגשת כחלק ממסמכי היתר הבניה למבנה לשימור בתיאום עם מחלקת השימור
12. לגבי הבטחת ביצוע עבודות השימור - יש להשאיר תנאי קיים להיתר אכלוס למבנה החדש ו/או ביצוע תוספות בניה מכוח תוכנית זו בתנאי סיום ביצוע עבודות שימור בפועל ובאופן זה להבטיח שאכן השימור יושלם לשביעות רצון מה"ע. באופן זה תתאפשר גמישות רבה בביצוע עבודות הבניה במגרש ללא פגיעה בהבטחת ביצוע השימור.
13. הגשת בדיקה הנדסית מקדימה ליציבות המבנים: מומלץ לקבוע כי תנאי להיתר בניה הינו הגשת תוכנית חפירה ודיפון במסגרת היתר הבניה שיוכן.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי אסף הראל

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

בתאריך 5.3.2020 התקיים דיון במועצה הארצית לתכנון ובניה בערר שהגישה הועדה המקומית לתכנון ובניה על החלטת ועדה מחוזית למתן תוקף לתוכנית שימור מבנה איינשטיין 73-69 תא/4698, לנושאים הבאים :

1. הסרת סעיף קבלת הסכמות הדיירים והוספת סעיף להתכלות התוכנית בתום 3 שנים, תנאי זה יעודד את בעלי הדירות במבנה למשוך זמן ולא להגיע להסכמות ובכך להביא לביטול התוכנית לחלוטין ויש לבטל סעיף זה.
2. ביטול 2 חלופות למימוש בתוכנית (חלופה לניוד מלא של הזכויות וחלופה למימוש במגרש בניין נוסף), בעוד ועדה מקומית המליצה להשאיר חלופה אחת בלבד לניוד זכויות מלא וביטול חלופה למימוש זכויות במגרש.
3. קביעת סמכות ניוד יתרת הזכויות (בשתי החלופות) בסמכות ועדה מחוזית- בעוד הועדה המקומית עמדה על כך שניוד הזכויות בתוכנית עתידית צריך וראוי שיתבצע בסמכותה על מנת להקל על בעלי מבנים לבצע שימור בזמן קצר ולעודד שימור בפועל.
4. קביעת מיקום המעלית הסופי לפני הוצאת היתר- ועדה מקומית ממליצה להשאיר נושא זה כתנאי להוצאת היתר ולשיקול דעת הבעלים במבנה.
5. הבטחת ביצוע עבודות השימור- יש להשאיר תנאי קיים בהיתר לפיו אכלוס המבנה החדש ו/או ביצוע תוספות בניה מכוח תוכנית זו יעשו בתנאי סיום ביצוע עבודות שימור בפועל ובאופן זה להבטיח שאכן השימור יושלם לשביעות רצון מה"ע.
6. הגשת בדיקה הנדסית מקדימה ליציבות המבנים : מומלץ לקבוע כי תנאי להיתר בניה הינו הגשת תוכנית חפירה ודיפון במסגרת היתר הבניה שיוכן.

אנו שמחים לעדכן כי הערר התקבל בחלקו העיקרי לנושאים הבאים :

1. המועצה הארצית מברכת על הכנת התוכנית ורואה חשיבות רבה בשימור המבנה שהינו מבנה ברוטליסטי בעל ערך היסטורי, תרבותי וארכיטקטוני. " שימורו של מבנה זה אינו רק שימורו של סגנון אדריכלי אלא שימור של שלב בהתפתחות המדינה. " המבנה תורם רבות לעיצוב הזהות ושימור מורשתה הבנויה של העיר תל אביב יפו. ומשקף פרק חשוב בהתפתחות היישוב העברי בישראל בכלל ובתל אביב בפרט.
2. התוכנית המוצעת מייצרת איזון ראוי בין האינטרס הציבורי בשימור, ומימוש תכליותיו לבין זכויות הפרט, מתמרצת כראוי את הדיירים לממש את התוכנית באמצעות קביעת המבנה לשימור בהגבלות מחמירות ואפשרות לניוד זכויות.
3. לנושא 2 חלופות מימוש בתוכנית- המועצה הארצית החליטה לדחות את טענת הועדה המקומית לחלופה אחת בלבד, ולהשאיר פתרון של שתי חלופות (האחת לניוד מלא והשניה להקמת בניין נוסף במסגרת המגרש) וזאת על מנת להקל על תהליך המימוש של התוכנית.
4. לנושא סעיף ההתכלות- הוחלט לבטל את סעיף ההתכלות מהסיבות הבאות: א. הגבלת תוקף התוכנית תביא לסיכול התוכנית עקב קשיי מימוש. ב. התוכנית מייצרת וודאות תכנונית לדיירים ולסביבה הבנויה, אחרי שנים של הליכי תכנון ממושכים.

7. ביטול סעיף תנאי מתן התחייבויות לוויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות כולל אפשרות לאי הגשת תביעות לפי סעיף 197 כתנאי למתן תוקף- המועצה מדגישה את בטולו המוצדק של סעיף זה, לאור הודאות התכנונית של התוכנית המאושרת.
8. מיקום מעלית- הוחלט להשאיר נושא מיקום סופי למעלית למסגרת היתר הבניה תוך צמצום פגיעה בפרטיות הדיירים ככל הניתן, ברצועה שבה המעלית מקשרת בין המסדרון או בצידי המבנה לדירות.
9. מקלוט: הוחלט לקבל את טענות הועדה המקומית ופתרון המקלוט יוצע במסגרת הליכי הרישוי, עת הוצאת היתר. ויבחנו מספר פתרונות המאפשרים ביצוע מיגון נוסף בתת קרקע ותהיה גמישות לבחון פתרונות טכנולוגיים נוספים מול פיקוד העורף. 8. לנושא
10. הבטחת ביצוע עבודות השימור- התקבלה הבהרת הועדה המקומית בנושא זה ע"י הועדה המחוזית .

הוחלט לא לקבל את טענת הועדה המקומית לנושא הסמכות לניוד הזכויות- נקבע כי על אף שניכר כי הועדה המקומית מיומנת באישור תוכניות לניוד זכויות באופן שמבטיח את השימור בפועל, התכנית לניוד זכויות שתוכן בעתיד, תהיה בסמכות הועדה המחוזית וזאת מאחר והקו הכחול של התכנית המופקדת אינו חל על כלל העיר אלא רק על המגרשים באינשטיין 69-71.

לסיכום:

- א. יש לתקן סעי' 4.1.2.ה בתקנון התוכנית " במבנה לשימור המעליות ימוקמו בחלקו הצפוני של המבנה או בצדי המבנה, בהתאם לנספח הבינוי". יש לעדכן מיקום המעליות בנספח הבינוי. יתר הסעיף יותר ללא שינוי.
- ב. יש לשנות סעי' 4.נ.4.1 בתקנון התוכנית "זכויות שלא ינוצלו בתחום המגרש ינוידו באמצעות תוכנית בסמכות ועדה מחוזית הכל בהתאם להוראות תוכנית השימור 2650 ולאמור בסעי' 4 לעיל."

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-20'ב' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון :

דורון ספיר : המועצה הארצית קבלה את ההתנגדות שלנו.
 אודי כרמלי : בהחלטה של המועצה הארצית יש אמירה לגבי חשיבות העמדה שלכם כוועדה מקומית.
 אסף הראל : בעמ' 36 בחו"ד הצוות לנושא סעיף ההתכלות -המספור לא נכון?
 הדס גולדברשט : אכן יש טעות סופר במספור הסעיפים בדראפט, אין חוסרים של מידע.
 דורון ספיר : סדר הסעיפים 4 בעמ' 36 ו-5,6,7,8 בהתאמה בעמ' 37 לתיקון הדראפט שהוצג לנו.
 הדס נבו-גולדברשט : מציגה את החלטת המועצה הארצית שקבלה את 2 החלופות. הראשונה כל הזכויות ינוידו מחוץ למגרש, והחלופה השניה מאפשרת לממש חלק מהזכויות בתחום המגרש ולנייד את יתרת הזכויות לכל חלקי העיר. הניוד יעשה בסמכות ועדה מחוזית. נושא נוסף לעניין המעליות התקבל בברכה.
 אסף הראל : סעיף 62א' א' (6) לחוק למה כוונתו?

הראלה אברהם אוזן : ההחלטה בערר זו הצלחה. בסוגיה המשפטית לא הצלחנו לעניין סמכות ניוד. זוהי סוגית רוחב שעולה כאשר מכינים תוכניות שקובעות מבנים לשימור. מצד אחד אנחנו משתמשים בתוכנית 5000 ומצד שני רוצים לאפשר ניוד בכל העיר. זו סוגיה שנפתור ע"י תיקון תוכנית המתאר. כל ועדה מקומית רגילה יכולה מכח סעיף 62 א' (6) לחוק לנייד זכויות בתחום אותה תוכנית שאישרה הועדה המחוזית. דהיינו, לצורך העניין כשהיינו ועדה מקומית רגילה יכולנו לדוגמא בתוכנית 44 שהשטח שלה מאד גדול לקחת זכויות מבנין אחד שבתחומה ולהעביר לקצה השני של התוכנית הזו וזה יכל להיות במרחק של קילומטרים. המנגנון החוקי לניוד שתוכנית השימור מבוסס על הסעיף הזה בחוק לניוד. כאשר התוכנית לשימור היא בסמכות מחוזית והקו הכחול שלה הוא כלהעיר וזו הסיבה כאשר עושים ניוד מכח תוכנית השימור אין לנו הגבלה לנייד. אנחנו סברנו בתוכנית של איינשטיין שמכוון שהיא מפנה לתוכנית השימור שקובעת את הקו הכחול של כל העיר אז הניוד שיהיה בעתיד נוכל לעשות אותו בסמכותנו והמועצה הארצית לא קבלה את הפרשנות שלנו.

אסף הראל : כל הניוד זכויות הוא בכל העיר מה שונה כאן.

הראלה אברהם אוזן : בתוכנית השימור שהיא באישור הועדה המחוזית הקו הכחול הוא כל העיר וזה נותן את הבסיס לניוד. התוכנית הספציפית הזו הקו הכחול שלה היא רק המגרשים באיינשטיין.

אם בדיעבד התוכנית של איינשטיין היתה מופקדת עם קו הכחול בכל העיר לא היתה בעיה. לדוגמא תוכנית ל' חלה על יפו כי כשהכינו תוכניות ביפו הפנו להוראות של תוכנית ל' לנושאים מסוימים הגם שהקו הכחול של תכנית ל' הוא מצפון לירקון.. חשבנו שבתוכנית איינשטיין שמפנה לתכנית השימור שקו הכחול שלה הוא על כל העיר אפשר לעשות את הניוד בסמכות הועדה המקומית אבל לא קבלו את עמדתנו.

אסף הראל : אם נרצה לקחת בנין לשימור ברוטשילד בשביל השימור הקו הכחול של התוכנית צריך להיות על כל העיר?

הראלה אברהם אוזן : כן

דורון ספיר : בשם הועדה אנחנו מברכים את הצוותים על ההישג.

אסף הראל : לגבי המגדל הם השאירו את 2 האפשרויות לצערי אבל האפשרות המועדפת עלינו צריכה להיות ניוד שלא בתוך המגרש.

בישיבתה מספר 0008-20' מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קבלה את דיווח בדבר החלטת מועצה ארצית.

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

מס' החלטה	התוכן
27/05/2020	507-0220277 תא/מק/4008 - הרב קוק 19א' - שינוי קווי בניין
5 - - 20-0008	דיון בהסרת התנגדויות

החלטה בדבר מתן תוקף לתכנית לאחר אישור הפקדתה על ידי ועדת הערר והסרת התנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
ו' מקומית

מיקום:

ממערב חלקה 44
ממזרח חלקה 46
מצפון חלקה 53
מדרום רחוב הרב קוק
כולן בגוש 6914

כתובת:

תל אביב - יפו
הרב קוק 19א



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק מהגוש	45	

שטח התכנית: 206 מ"ר

מתכנן: אילנה קוזניץ אדריכלות, כתובת: בצלאל 15 ת"א

יזם: בוקרה, נחום

בעלות: בוקרה, נחום

מצב השטח בפועל: מגרש ריק

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: ג, ח, מ, ע1, 2510, 44,
יעוד קיים: מגורים ב'

מצב תכנוני מוצע: - פרק זה נכתב ע"י אדריכל התכנית, (ראה חו"ד צוות)

מטרות התכנית:

התכנית נועדה לאפשר בניה בקו אפס במגרש צר מאוד שלא ניתן לבנות בו במצבו הנוכחי. זאת לאור העובדה שהמגרש הצמוד אליו ממערב שהיה במקור מתוכנן בקו "אפס" איתו הפך במסגרת תכנית 2656 לשפ"פ.

עיקרי הוראות התכנית:

- 1. שינויים בקווי הבניין ללא תוספת זכויות לפי סעיף 62-א' (א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבניה:**
השינויים יאפשרו בניה במגרש-
"אפס" עם שפ"פ גובל ממערב.
2.5 מ' ממזרח עם קטע של 7 מ' באיזור הגרעין בקו 2 מ'.
- 2. שינויים בבניוי ובעיצוב ללא תוספת זכויות לפי סעיף 62-א' (א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה:**
תבוצע הרחבת צוואר הבקבוק בשפ"פ בעורף החלקה.
תאושר תכנית עיצוב לקיר לכוון השפ"פ שיהיה קיר דקורטיבי.
- 3. הגדלת הצפיפות ללא תוספת זכויות לפי סעיף 62-א' (א) סעיף קטן 8 לחוק התכנון והבניה:**
הגדלת הצפיפות מ-4 ל-5 יח"ד במגרש.
- 4. הקלות לפי סעיף 147 בכפוף להוראות סעי' 151 לפי סעיף 62-א' (א) סעיף קטן 9 לחוק התכנון והבניה:**
 - 4.1 הבלטת מרפסות עד 40% בקו קדמי ואחורי.
 - 4.2 הקלות כמותיות 2.5%+6%+5% (מעלית, שיפור הדיר, קומה בקומת עמודים).
 - 4.3 הצמדת שטח נלווה במרתף ליח"ד שבקי' הכניסה.
 - 4.4 אופציה להעברת שטח עיקרי לא מנוצל למרפסות מעבר למותר ע"פ החוק למרפסות.
 - 4.5 אופציה לניוד שטחים בין הקומות כולל קומת הכניסה וקומת ח' היציאה לגג.
 - 4.6 העמקת חצרות מונמכות עד עומק ק' המרתף והרחבתן עד לרוחב 2.5 מ', אופ' להצמדה לקו המגרש.
 - 4.7 הקלות מ- "ג" -
בנית ח' היציאה לגג והפרגולות בקונטור המבנה הקיים ללא נסיגות בקווים הצדדיים.
נסיגה של 2 מ' בחזיתות קדמית ואחורית.
פרגולות בנויות בקונטור הבנין להתאמה לעיצוב.
הבלטת מרפסות הגג בקונטור המרפסות הקומתיות לחזית ולעורף.
הגבהת גובה הגג ברוטו עד 4.5 מ'.
אופציה להצמדת 2 ח' היציאה ליח"ד 1.
יציאת מעלית וכניסה נוספת לדירות בק' זו.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
159.5	146	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
329 + ח' על הגג	301 + ח' על הגג	מ"ר	זכויות בניה לקומה
		אחוזים	מ"ר
4	4	קומות	גובה
22		מטר	
4	4	קדמי	קווי בניין
5	5	אחורי	
0	3	צידי מערב	
2.5 ברוב המגרש, 2 באיזור הגרעין	3	צידי מזרח	
46%	40%		תכסית
5	4		יח"ד
3			מקומות חניה

חניה: בתחום הבניין

חו"ד הצוות :

1. נבחנו מכלול ההיבטים ע"י הגורמים המקצועיים ובייחוד השפעתה השלילית של חזית בניין המוצעת / האטומה בגובה חמש קומות היושבת בקו 0 על הגבול השפ"פ.
2. לאור האמור לעיל, ממליצים שלא לקדם תכנית במתכונת המוצעת.
3. בהתאם לחו"ד צוות ומה"ע, עיקרי ופרטי התכנית המוצעים, כפי שנכתבו, ע"י היזם/אדריכל לא נבדקו ע"י הצוות.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0026-11ב' מיום 30/11/2011 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדרי אילנה קוזניץ הציג את התכנית. הגשנו את התכנית בגלל שקנינו המגרש בשנת 2007 על סמך תיק מידע לפיו ניתן בהסכמה עם השכן לבנות בקו בנין 0. נעשו נסיונות הרבים להגיע להסכמות עם השכן שלא צלחו. אנחנו מבקשים לפתוח פתחים לכיוון השפ"פ. אם לא תאשרו את התכנית להפקדה תיווצר פה סיטואציה שלא מאפשרים לנו לנצל את הזכויות. עו"ד חותה – ניתן להתנות על הסכמת שכן ולבקש הקלה. אדרי עודד גבולי – אם היה פה בנין היה מותר להם להיצמד אליו. עשיתי טעות בכך שתמכתי בתכ', ואני חושב היום שמה"ע צודק לא צריך לאשר את התכנית להפקדה במצבה. התוצאה התכנונית לא ראויה. ארנון גלעדי – אני מציע לא לאשר את התכנית להפקדה. מציע שתשבו עם הצוות התכנוני ע"מ למצוא פתרון לתכנית אחרת עם איחוד וחלוקה. המגרש לא סביר מבחינת גודלו לבניה. דיון פנימי – אדרי חזי ברקוביץ מה"ע – לדעתי ניתן מבחינה תכנונית לפתור את הבעיה. התוצאה שמוצגת פה היא מגוחכת ולא צריך לעשות צחוק מעצמנו. אני לא נכנס לעובדה מה הם קנו בשנת 2007 וידעו את המגבלות. מבחינה תכנונית שפ"פ זה דבר יקר, אין לנו שפ"פ באזור וגם אין זכויות בשפ"פ. יש הרבה מצבים שיש זכויות ואין אך לממש אותם כי המגרש קטן ולא רגולרי. פתיחת חלונות נובע מתוקף תקנות ואנחנו לא יכולים לשנות תקנות. אביגדור פרויד – האם תסכימו לנייד זכויות הבניה מהמגרש ע"מ שיוכלו לממש. אדרי חזי ברקוביץ – כן, זה פיתרון שאפשר לשקול.

הועדה מחליטה:

פה אחד לא לאשר את התכנית כמפורט בחו"ד לעיל, שכן התוצאה התכנונית שהתקבלה אינה ראויה. הועדה מציעה ליזם לבחון פתרונות אחרים.

משתתפים: ארנון גלעדי, אהרון מדואל, מאיר מוזס וכרמלה עוזרי.

דיווח על החלטת וועדת ערר מיום 12.03.2014 על החלטת הוועדה המקומית שלא לאשר את תכנית 4008 :

עניינו של ערר זה בתוכנית 4008 אשר הוגשה למשיבה על מנת לאפשר הקמת בנין משותף במגרש בשטח כולל של 206 מ"ר, כאשר רוחבו 6.5 מ' ואורכו 31.8 מ'.

על פי התוכניות החלות התקפות בגין המגרש נשוא ערר זה, תוכניות 2510 ו-44, לא ניתן להקים בנין בשטח מגרש הקטן מ-500 מ"ר, ולחלופין, ניתן להקים בנין על שני מגרשים גובלים בתנאי ששטחם הכולל עולה על 425 מ"ר.

עוד יפורט כי לפי התוכניות החלות, יש להותיר מרווחים של 3 מ' הן מהגבול המערבי של החלקה והן מהגבול המזרחי של החלקה. יצוין כי יעודה של החלקה הגובלת ממזרח למגרש נשוא הערר הינו יעוד של שטח ציבורי פתוח.

מטרת העוררים בתוכנית 4008 שהוגשה על ידם למשיבה הינה לאפשר בניה בקו הגבול המזרחי של החלקה, קרי: קו האפס הגובל עם השפ"פ.

בקשת העוררים להפקדת התוכנית נדחתה, שכן התוכנית יוצרת תוצאה לא ראויה מבחינה תכנונית, ובגין החלטה זו הוגש הערר.

במהלך הדיון בערר ובסימולציות שהוצגו, אף הוסיפו העוררים קומה נוספת על הקומות המבוקשות בתכנית, כל זאת בניגוד למדיניות הגובה ביחס לרובע זה (רובע 5).

ביום 12.2.2014 ניתנה החלטת ועדת הערר לאחר ביקור במקום והדמיות שהוצגו לה, והערר התקבל באופן חלקי.

ועדת הערר קבע כי לא קיימת מניעה תכנונית לבניית בנין בקווי הבנין המבוקשים. לא התקבלה טענת הוועדה המקומית כי בניה בקו אפס לכיוון השפ"פ יפגע בשימוש ובהנאה מהשפ"פ, גם אם מדובר בבניית בנין עם "קיר מסך", שאין בו חלונות.

לענין גובה הבנין - ועדת הערר קיבלה את עמדתנו כי יש לאפשר הפקדת תכנית אשר תתיישב עם מדיניות הוועדה המקומית, בין היתר, ביחס לתכנית רובע 5 עליה שוקדת הוועדה המקומית בימים אלו, ובהתחשב בהכרזת אונסקו החלה.

לפיכך, אושרה להפקדה תכנית לבניית בקו אפס לכיוון מערב אשר תציג 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ובתוספת חדרי יציאה לגג.

עוד ציינה הוועדה כי אין באישור ההפקדה כדי למנוע מהוועדה המקומית לקבל כל החלטה ביחס לתכנית לרבות אי אישורה, אך יהיה על הוועדה המקומית להביא בחשבון את עמדתה הבסיסית של ועדת הערר אשר אפשרה את הפקדת התכנית. כמו כן, הפקדת התכנית תותנה בתנאים הרגילים לרבות חתימה על שיפוי היזמים לוועדה המקומית לתביעות לפי סעיף 197, ולעוררים תהא זכות לערור על החלטת הוועדה.

בברכה
לירון

בברכה,

עו"ד לירון רותם,
סגן בכיר ליועמ"ש,

בישיבתה מספר 0007-14ב' מיום 05/03/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הראלה אברהם-אוזן: זאת תכנית בסמכות ועדה מקומית, שלא המלצתם על הפקדת. הם הגישו ערר לועדת ערר. המגרש עם נתונים מאוד בעייתיים, היו פעמיים סיורים במקום גם ועדת ערר התלבטה מה לעשות עם זה. היא סברה שניתן לאפשר את הפקדת התכנית וזאת ההחלטה שלה. דורון ספיר: נותנים לצדדים לדבר ביניהם. הראלה אברהם-אוזן: ההחלטה של הועדה המקומית לא להמליץ על הפקדה, זה היה בועדת ערר כמעט שנתיים. דורון ספיר: נאמץ את החלטת ועדת הערר.

הועדה מחליטה:

הועדה רשמה בפניה את הדיווח של החלטת ועדת הערר ותדון בתכנית לאחר הפקדתה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אסף זמיר, קרנית גולדווסר ושלמה מסלאווי.

בישיבתה מספר 0010-15ב' מיום 10/06/2015 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הרב נתן אלנתן יצא מהדיון.

מהלך הדיון:

אדרי' עירא רוזן: ועדת הערר החליטה שיש מקום לאפשר את הפקדת התכנית. בהתאם לכך הועדה המקומית אישרה את הפקדת התכנית ביום 5.3.14, אך לקח זמן להפקידה בשל תיקונים שנדרשו במסמכים ועד שהתקבלו התשריטים הנדרשים. המועד להפקדת התכנית חלף וגם המועד להארכת ההחלטה לכן ההחלטה על ההפקדה מובאת לאישור. דורון ספיר: האם מסמכי ההפקדה בהתאם להחלטת הערר? עירא רוזן: כן.

הועדה מחליטה:

לאשרר את החלטת הועדה המקומית מתאריך 05.03.2014 בדבר הפקדת התוכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, ניר סביליה ושמואל גפן.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7125 בעמוד 368 בתאריך 15/10/2015.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

29/10/2015	ישראל פוסט
29/10/2015	מעריב
29/10/2015	זמן תל אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

תאריך הגשת התנגדות	שם המתנגד	כתובת נציג המתנגד
29/12/2015	1. דורון אריאל עו"ד בשם איראל פרוייקט גאולה 14-16 בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7 רמת גן 5252007
29/12/2015	2. עופר טויסטר עו"ד בשם ארז בוקרה ועדי מחוס, בעלי הזכויות במקרקעין הכלולים בתכנית.	רחוב דרך בן גוריון 1 בני ברק 51201

השתלשלות הארועים והסרת התנגדות

ב 26/01/2016 לאחר הגשת ההתנגדות כפי שפורט לעיל, בא כוח בעלי הזכויות במגרש עליו מבקשים לקדם את התכנית שבנדון פנה במכתב אלינו, אגף תכנון עיר, עם בקשה לדחות את מועד דיון בהתנגדויות. לאחר מכן הוגשו עוד מספר בקשות לדחייה כאשר הסיבה העיקרית לבקשה לדחייה הייתה שיזמי התכנית מנהלים משא ומתן עם המתנגדים לתכנית בניסיון להגיע להסכמות. במהלך השנים אגף תכנון עיר שלח תזכורות לצדדים לגביי קידום התכנית.

ב 27/10/2019 אדריכלית הפרוייקט גב' אילנה קוזניץ, פנתה לאגף תכנון עיר עם בקשה לקדם הנעה מחודשת של התהליך. בעלי הזכויות במגרש הנדון נכנסו ומו"מ עם המתנגדים (פרוייקט גאולה 14-16) לצורך שיתוף פעולה שהיה אמור לייתר את התכנית אולם מגעים אלו לא נשאו פרי ולפיכך ברצונם לחזור לתכנית המקורית.

היות ועברו כ 5 שנים מיום הפקדת התכנית ועד מועד בקשה לתת תוקף לתכנית הפנינו את הסוגיה לבחינת היועצת המשפטית. בתאריך 18/03/2020 ניתנה חוות דעת כדלהלן:

"לאחר בחינת הסוגיה מול הראלה, הרינו להבהיר כי התכנית הינה עדיין תכנית מופקדת מבחינה סטטוטורית.

לפיכך הגם שחלף זמן מאז ההפקדה, יש להביא את התכנית לדיון בהתנגדויות (אם לא כולן הוסרו) ובכל מקרה על הועדה המקומית להחליט באם לאשר את התכנית או אם לאו.

יצוין כי נוכח הזמן שחלף ממועד הפקדת התכנית והשינויים התכנוניים שחלו מאז, מהנדס הועדה המקומית רשאי להמליץ שלא לאשר את התכנית. יש לפרט בהמלצה את השינויים התכנוניים שחלו וכי הועדה פעלה למען שמיעת ההתנגדויות במועדים הקבועים בחוק אך לבקשת יזמי התכנית, נדחה מועד הדיון בהתנגדויות פעם אחר פעם כך שלבסוף זה לא קיים ונראה היה כי התכנית נזנחה על ידם.

משהתכנית תובא לדיון בפני הועדה המקומית, אין טעם בבקשה להעברת התכנית לוועדה המחוזית."

בתאריך 26/01/2020 מתנגד מספר 1, עו"ד דורון אריאל, הגיש מכתב הסרת התנגדות לתכנית תא/4008. עו"ד אריאל מציין בהסרת התנגדותו שאין בהסרת התנגדות כדי להוות הסכמה או אי התנגדות לתכנית מצד רוכשי הדירות בפרוייקט הסמוך בגאולה 14-16.

בתאריך 30/03/2020 מתנגד מספר 2, עו"ד עופר טויסטר הגיש מכתב לביטול התנגדות לתכנית תא/4008. עו"ד טויסטר לא מתנה את הסרת התנגדותו ואף מבקש מהועדה לתת תוקף לתכנית כפי שהופקדה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לא לתת תוקף לתכנית שכן המבנה צר וגבוהה ואינו מתאים לקצב הבניה באזור. לצד השפ"פ בזיקת הנאה לציבור נוצר קיר ללא חלונות המהווה מפגע ויזואלי כלפי השפ"פ.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-20'ב' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון:

דניאל זולטרבסקי: נותן סקירה על התוכנית והתנהלות הצדדים עד מועד הדיון.

עו"ד טוייסטר עפר : נותן דברי הסבר על המגרש במצגת על התוכנית.
 אסף אראל : לגבי רוחב הבנין כמה בנקודה הצרה וכמה בנקודה הרחבה 4.5 לכל אורכו.
 עפר טוייסטר : הבנין מורכב מ-2 אגפים עם גרעין באמצע ורואים את זה בהדמיה.
 אילנה קוזניץ : בקשנו הרחבה לקו בנין של 2 מ' להקטין את קו הבנין באזור הגרעין והמדרגות כי הבנין הזה צר זה 4.5 מ' בחלק הצר ו-5 מ' בחלק היותר רחב.
 אופירה יוחנן וולק : מה המרחק בין הבניינים? כמה קרוב הבנין .
 אילנה קוזניץ : הקו לבנין הסמוך הוא 3.25 מ'
 מיטל להבי : הבנין השכן בנוי ?
 עופר טוייסטר : הבנין השכן הוא בנוי וחדש והוא בנוי על שתי חלקות שאוחדו.
 אילנה קוזניץ : הוא בנוי בקו בנין אפס.
 עפר טוייסטר : הבנין שלנו היסטורית היה בנוי בקו אפס עם הבנין המערבי שנהפך בהליכי התכנון לשפ"פ.
 מיטל להבי : מה רוחב השפ"פ?
 אילנה קוזניץ : לפחות 10 מ'
 רועי אלקבץ : כמה שכיח 4.5 מר רוחב בת"א בגובה כזה?
 אודי כרמלי : לא שכיח.
 רועי אלקבץ : זה לא שכיח.
 אסף הראל : שדיברנו על שימור ותוספות הוסבר לי יש מצבים ונחיה עם כולם. הנה אני נתקל בחו"ד צוות שהטיעון שלהם היה כי 4.5 מ' לא מקובל ואין כאלה. לכן אני שואל למה לא הגיוני 4.5 מ' אז יש שוני מיטל להבי : כשמגרש יושב על שפ"פ המרחק נועד לייצר נוחיות לדיירים אך אם תהיה שם אפשרות להתקהלות של ילדים ורעש זו תהיה בעיה האם יש כלים משפטיים להתמודד עם הסוגיה הזו. האם הזכויות בניה היא זכות מוקנית אם לא נותנים היתר לבנות האם חייבים לנייד זכויות למקום או להפקיע אותם.
 ליאור שפירא : מי שקונה דירה במקום עם שפ"פ יודע שיכול להגיע רעש מהגינה.
 דורון ספיר : כל מי שקונה צריך לבדוק מה נמצא במגרש לידו ולאיזה יעוד מיועד השפ"פ אם ב"ס או מגדל.

דיון פנימי :

אודי כרמלי : מה שרואים במפה אלו שרידים מת"א הישנה וכל חצי מגרש היה צריפון ועם הזמן המגרשים התאחדו והבניה שאתם רואים 3, 4 קומות יושבים על שני חציים, וכל הסדר של הרחוב עם קווי בנין המקוריים. לפני 10 שנים הגיע פרויקט שנמצא ברח' גאולה והמטרה שלו לייצר את שפ"פ כדי ליצור מעבר ולא גינה של בית שמותר להיות בה אלא מעבר שישתמשו בו, שפ"פ עם זיקת הנאה וכבר עכשיו הבנין בתהליכי מסירה. מה שגרם לכך שנשארנו עם 6 מ' רוחב ברוטו כלומר ליזם נשאר חצי מטר לבנות. היזם קידם תב"ע בניגוד לחו"ד צוות להקטין את קו הבנין לאפס, לבנות קיר על השפ"פ- קיר של 17 מ' על קיר באורך 20 מ' תחשבו על הממדים וזהו קיר אטום על גבול השפ"פ, הבנין הוא רוחב 4 מ' וגובה של 20 מ'. בסופו של דבר יש לנו אחריות לגבי המרקם העירוני. לכן התוצר התכנוני הוא לא נכון לת"א זה לא עניין של נכון או לא נכון אלא קצב אורבני וכמה אנחנו יכולים לזנוח את עקרונות העיר. אפשר לעשות ויכוח אידאולוגי שלם. ועדת ערר לא הורתה לנו לאשר התכנית אלא אמרה להפקיד את התוכנית והועדה תיתן הנחיות.

אסף הראל : לפני שבוע אישרנו בנין בעג'מי.

אודי כרמלי : בעג'מי יש שפה תכנית שונה מאשר באזור זה.

ליאור שפירא : הם יכולים להצמיד את הזכויות לצד השני?

מיטל להבי : לא הם לא יכולים.

אודי כרמלי : המצב הסטטוטורי הוא שהתוכנית הופקדה לפני 5 שנים והדיון נדחה כמה וכמה פעמים. לנו נשארה תוכנית מופקדת במערכת. ציבורית צריך לשאול מדוע תוכנית שמופקדת 5 שנים שהוגשו התנגדויות ופתאום הוסרו?

אופירה יוחנן וולק : מה מצב השטחים הירוקים בשכונה? מה האופציות למגרש הזה?

אודי כרמלי : אם הסוגיה תגיע אלי עם פתרון סביר ציבורי וקנייני נשקול להביא שוב לדיון.

דורון ספיר : זה סביר לבקש להעביר זכויות?

אודי כרמלי : למרות שהמדיניות שלנו לא לקדם תבעות למגרשים בודדים, כאן אנחנו מוכנים לחרוג אם יגיעו עם פתרון תכנוני הגיוני. אפשר לעשות כאן תב"ע או להפוך לשצ"פ או שב"צ.

אורלי אראל : אפשר להגיש כאן תב"ע ושהמגרש הזה יהפוך לשצ"פ.

אודי כרמלי : המצב לא מזהיר מבחינת שטחים ירוקים

אופירה יוחנן וולק : אנחנו בעד תמהיל של דירות קטנטנות.

דורון ספיר : יש הבדל בין שפ"פ לשצ"פ.

אודי כרמלי : אם יבוא אליי פתרון תכנוני נאות אני אשקול בחיוב.

רועי אלקבץ : התכנון הוא לא טוב ואנחנו רוצים למנוע דברים בעתיד .

אודי כרמלי : אחד הפרעה מאוד גדולה בקצב ושתיים הקיר שנקבל. קיר על שפ"פ עם כמה שיפתחו אותו עדיין זה בתוך רחוב מגורים, אתם תראו את הקיר.

הצבעה:

לקבל חו"ד של מה"ע
בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, ציפי ברנד, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון
נגד: אסף הראל
נמנע: מיטל להבי

בישיבתה מספר 0008-20'ב' מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לא לתת תוקף לתכנית שכן המבנה צר וגבוה ואינו מתאים לקצב הבניה באזור.
לצד השפ"פ בזיקת הנאה לציבור נוצר קיר ללא חלונות המהווה מפגע ויזואלי כלפי השפ"פ.

הערה: מה"ע ישקול קידום תוכנית והיה ותבוא עם פתרון תכנוני נאות ללא בינוי.

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

התוכן	מס' החלטה
בקשה לאיחוד וחלוקה מחדש בגוש 6616 חלקה 26 ובגוש 6615 חלקה 6 רחוב קרית שאול	27/05/2020
דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום	6 - - 20-0008

מסמכי רקע:

תשריט איחוד וחלוקה.
מכתב מטעם מבקש התיק מידע אדר' רמי רומנו.
חוו"ד היועמ"ש לאפשר במגרש זכויות כפי שהיו טרם ההפקעה.

בעלי הקרקע / חלקות:

גוש 6615 חלקה 6 וגוש 6616 חלקה 26
יהלומית פרץ עבודות בנייה ופיתוח בע"מ

תוכן הבקשה:

בקשה לאיחוד וחלוקה ל-2 מגרשים בני 504 מ"ר ו-507 מ"ר במטרה להפוך את המגרשים לשטחים רגולריים ולאפשר מגרשים מינימליים לבנייה.

מצב קיים:

בית פרטי בן קומה אחת
החלקה הני"ל כלולה בתוכנית 6R, מכוחה זכויות בנייה בשיעור של 50% או 150 מ"ר לקומה (הקטן מבניהם) בשתי קומות.
בנוסף ניתן לבנות מרתפים ע"פי ע-1, בנייה על הגג ע"פ ג-1, חניות ע"פ תב"ע 2550 א' ובריכת שחייה ע"פ תב"ע 2754.

מחלקה 6 הופקעו 100 מ"ר עבור דרך (להרחבת הצומת).



זכויות הבניה לא תיפגענה עקב ההפקעה. נושא זה מגובה בחוו"ד היועמ"ש.

לכבוד
מר צביקה שפירא
יוסף מילוא 1
תל אביב
Tziki.shapira@mail.com

א.נ.,

הנדון: הפקעה בגוש 6615 חלקה 6
גוש 6616 חלקה 26
(סימוכין: מכתבד אלי מתאריך 11.1.2015)

לאחר בדיקת האמור והמבוקש במכתבד שבסימוכין עם גב' מריאנה קיטואקה, אחראית הסדרי קרקע, חריני להשיבך כדלקמן:

מאחר ושטח המגרש המקורי שבתכנית R/6 גדול מ-1000 מ"ר טרם ההפקעה, וניתן היה לחלקו לשני מגרשים של 500 מ"ר כ"א, אשר היו עומדים בדרישות תכנית R/6 לגודל מגרש מינימלי של 500 מ"ר, הרי משקטן שטח המגרש המקורי עקב תכנית מפקיעה, ניתן לראותו כשטח מגרש מותר לבניה לפי תכנית R/6 ולאפשר במגרשים אשר נוצרו כתוצאה מחלוקתו זכויות בניה כשל שטח מגרש בגודל 500 מ"ר לפי תכנית R/6.

בברכה,

הראלה אוזן אברהם, עו"ד
משנה ליועמ"ש
(לעניינים מינהליים ומינהל חנדסה)

העתקים:
גב' שולי דידי, סגן מה"ע ומנהלת אגף תכנון עיר
גב' מריאנה קיטואקה, אחראית הסדר קרקע

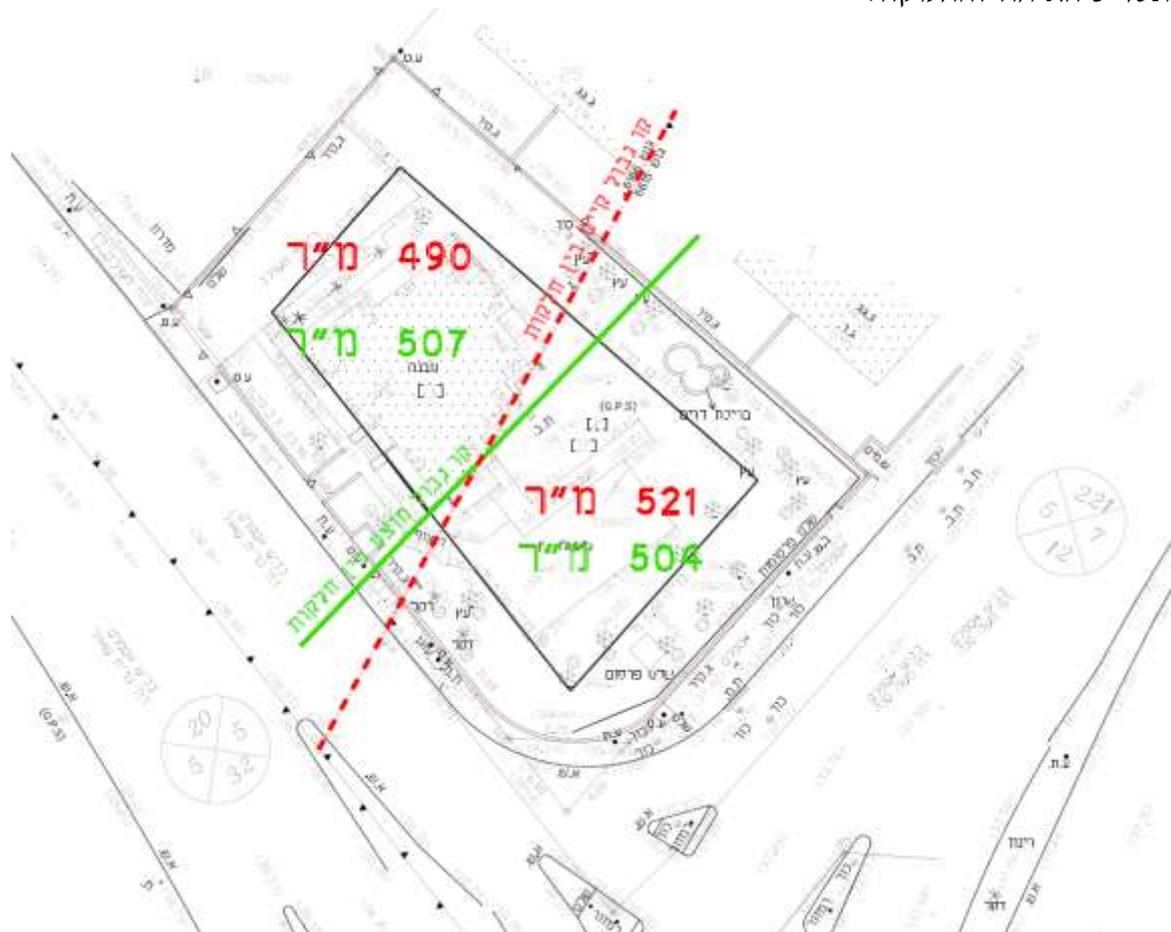
טבלת האיחוד המוצעת

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות
0.521	6 (כולל השטח שהופקע)
0.490	26
1.011	1

טבלת החלוקה המוצעת

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות (ארעי)
0.504	2 (כולל השטח שהופקע)
0.507	3
1.011	1

תשריט האיחוד והחלוקה :



טבלת זכויות בניה

מצב קיים חלקה 6	מצב קיים חלקה 26	מצב מוצע לאחר איחוד וחלוקה		
521	490	504+507=1011	שטח החלקה/מגרש	
50% או 150 מ"ר לקומה (הקטן מבניהם)	0	50% או 150 מ"ר לקומה (הקטן מבניהם)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
300 + המותר ע"פ ג-1	0	2X300 + המותר ע"פ ג-1	מ"ר	
50% או 150 מ"ר לקומה (הקטן מבניהם)	0	50% או 150 מ"ר לקומה (הקטן מבניהם)	אחוזים	זכויות בניה לקומה
150 + המותר ע"פ ג-1	0	300 + המותר ע"פ ג-1	מ"ר	
			מ"ר	שטח שירות
לפי ע-1	0	לפי ע-1	מ"ר	שטח מרתף
2 ומרתף	0	2 ומרתף	קומות	גובה
2 + ג'1	0	4 + ג'1		מספר יח"ד
80%	0	80%		תכסית מרתף
2 יח' למינימום מגרש של 500 מ"ר	0	2X2 יח' למינימום מגרש של 500 מ"ר		צפיפות מותרת
4	0	לפי התקן התקף		מקומות חניה

הבקשה לאיחוד וחלוקה פורסמה בעיתונים: מעריב השבוע 13.2.20, מעריב הבוקר 14.2.20, מקומון ת"א 13.2.20.

תליית מודעות בתאריך 12.2.20.
משלוח הודעות בתאריך 11.3.20.
לא היו התנגדויות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את האיחוד והחלוקה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0008 ב' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון:

תמיר קהילה: מציג את איחוד החלקות בקרית שאול.
דורון ספיר: כל מה שעושים באיחוד הזה הוא שמיישרים את הקו כדי לממש את הזכויות. אני ממליץ לאשר את האיחוד.

בישיבתה מספר 20-0008 ב' מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הבקשה לאיחוד וחלוקה מחדש של המגרשים בגוש 6615 חלקה 6 וגוש 6616 חלקה 26.

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

התוכן	מס' החלטה
מתחם דבורה הנביאה ב	27/05/2020
דיון נוסף בהתנגדויות	7 - - 20-0008

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

מיקום: מתחם התחום בין רחובות בית אל בצפון, הצנחנים במזרח, בית אל 2 במערב ובתי הספר בדרום



כתובת: בית אל 4, בית אל 8, הצנחנים 10-2



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6882	מוסדר	חלק	68, 32-37	44

שטח התכנית: 7836 מ"ר

מתכנן: אדריכל עמית מנדלקרן, אדריכל שלום טל

יזם: קבוצת כנען, ב.מ. לוסטיגמן גיליס בע"מ, אשלי מיכלסון

בעלות: פרטית - באמצעות ייפוי כח ע"י הדיירים.

מגישים: הדיירים באמצעות היזמים מיופי הכוח והועדה המקומית.

מצב השטח בפועל: 4 מבני שיכון בני 24, 24, 16 ו-16 דירות. סה"כ 80 דירות קיימות

מדיניות קיימת: כפיפות לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/738 (תכנית ראשית); 3/01/9 (תרש"צ – חלוקת הקרקע); תא/2389 (תכנית הרחבות) יעוד קיים: מגורים, דרך שטח התכנון: 7836 מ"ר זכויות בניה: לפי הקיים - מבני שיכון בני 4 קומות, עד 92 מ"ר ליח"ד ברכבות אחרי הרחבה. ועד 105 מ"ר ליח"ד בבניין ה-H אחרי הרחבה. שטחי דירות קיימים: 58 דירות בשטח של כ-60 מ"ר 6 דירות בשטח של 92 מ"ר 16 דירות בשטח של כ-105 מ"ר ממוצע שטחי יח"ד קיימות: 71 מ"ר (ממוצע ללא בניין H: 62 מ"ר)

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה התחדשות המתחם למגורים בבניה מרקמית בלבד, סביב שטח ציבורי פתוח חדש, שטחי ציבור בנויים בקומת הקרקע וחזית פעילה מלווה רחוב בה יותרו שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים, בתי קפה וכד'. התכנית מציעה בינוי של מתחם עירוני באופיו ומייצרת דופן פעילה לרחוב הצנחנים, אחד מהרחובות המרכזיים בשכונה.

מטרות התכנית:

1. התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם דבורה הנביאה ב' - בפינת הרחובות הצנחנים ורחוב בית אל. התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38, וכן מקנה זכויות בניה מעבר לתמ"א 38.
2. מתן פתרון הולם לבעיות מיגון, נגישות וחניה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח בין המבנים וקביעת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע.
4. יצירת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכד', לאורך רחוב הצנחנים.
5. הרחבת הרחובות הצנחנים ובית אל.
6. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעוד הקרקע למגורים, דרכים, שצ"פ, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים פרטיים. וקביעת חזית מסחרית לאורך רחוב הצנחנים.
2. קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, סה"כ - 29,186 מ"ר על קרקעי (בהם נכללים שטחי מעברים מקורים בזיקות ההנאה, שטחים עיקריים ושטחי שירות). וקביעת זכויות הבניה עבור מרפסות זיזיות.
3. קביעת מספר יחידות הדיור ב-4 בניינים חדשים, סה"כ 258 יח"ד.
4. ממוצע שטח הדיירות החדשות בפרויקט: 87 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
5. קביעת הבינוי לכלל החלקות שיעמוד על קומת קרקע + 10 קומות מגורים + קומות חניון והמשך חדר המדרגות ליציאה לגג המבנה.
6. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות עבור חניונים ושטחי שירות.
7. קביעת זיקות הנאה לרכב בין המגרשים לשם כניסה לחניונים התת קרקעיים, להולכי רגל דרך מגרשים פרטיים לשם מעבר לשצ"פ, ולהולכי רגל לאורך רחוב הצנחנים המלווה את החזית המסחרית.
8. הרחבת זכות הדרך ברחוב הצנחנים ב-6 מ' וברחוב בית אל ב-2 מ'.
9. קביעת הוראות בנושאים: איחוד וחלוקה, פיתוח נוף ושימור עצים, ותנאים למתן היתרי בניה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
592	106	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
29,186	7360	מ"ר	
54	23	אחוזים	זכויות בניה לקומה
2653	1840	מ"ר	
ק+10	ק+4	קומות	גובה
39.50	14.50	מטר	
90	45		תכסית
לפי תקן	ללא		מקומות חניה

יחס המרה ביח"ד: 3.2

יחס המרה בשטחי בניה (עיקרי + ממ"ד): 4.4

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
189	14802	25	4264	0	0	208	16300	מגורים ד'
77	6000	24	1524	0	0	77	6098	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	0	0	3	250	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	0	0	10	750	מסחר
0	0	0	0	2	145	0	0	שפי"פ
							953	שצי"פ

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

הערות לטבלה:

- שטח תאי השטח ביעוד מגורים, מגורים ומבני ציבור, מסחר ושפי"פ: 4,927 מ"ר
- סך כלל השטחים העל קרקעיים בפרויקט: 29,186 מ"ר שהם 592%
- יחס השטחים העל קרקעיים עיקרי/שירות מתייחס לכלל השטחים העיקריים: מגורים + מסחר (תאי שטח 5+6+10) או מגורים + מבנה ציבור (תא שטח 2).

התאמה לתכנית המתאר:

מתוכנן	מאושר ע"פ תכנית המתאר	תאימות לתכנית המתאר
11	עד 25	+
5.9	עד 6	+
		הופרשו כנדרש

זמן ביצוע:

שוטף

תשריט התכנית:



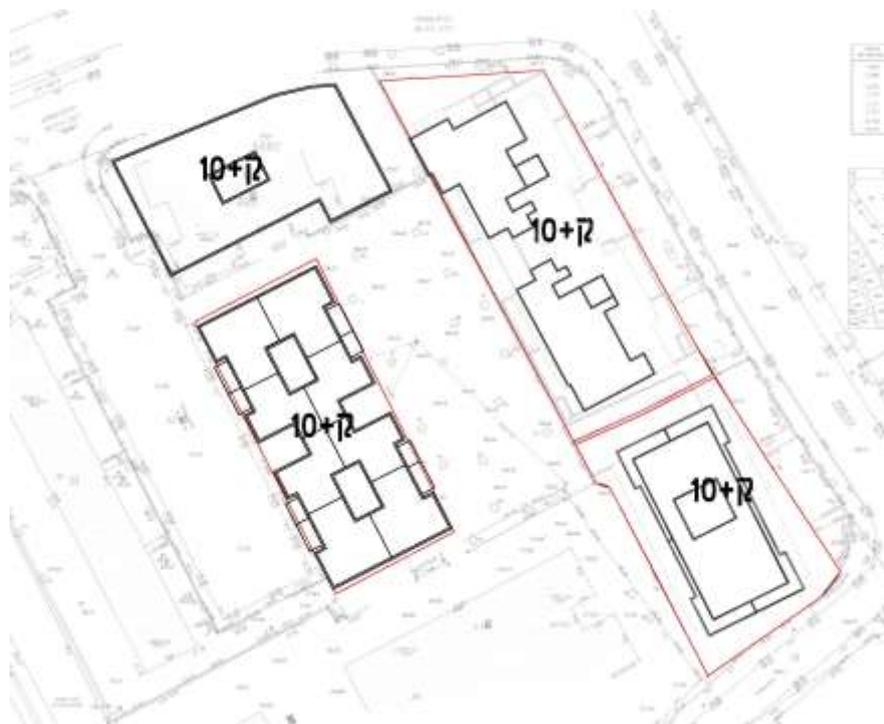
מקרא:

מבנה להריסה		מגורים ד	
קו-בנין		שטח ציבורי פתוח	
קו בנין תחתית/תת קרקעי		דרך מאושרת	
חזית מסחרית		דרך מוצעת	
קו עזר 2		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
מידות		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסים	
עץ/עצים לשימור		זיקת הנאה למעבר ברכב	
עץ/עצים להעתקה		זיקת הנאה למעבר רגלי	
עץ/עצים לעקירה		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	

תכנית בינוי:



תכנית גגות:



חתך עקרוני:



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי ותכנית			
שם התכנית התחזית עירונית - מתחם דבורה הנביאה ב'	מגיש התכנית הועדה המקומית, עורכי הדין מסעם הדיירים שייד אורן אחרוני שייד עמית יושע	שורך התכנית אדרי עמית מנדלקרן אדרי שלום טל	מסמך התכנית 507-0414540
זיהוי הרשות והועדה			
סוג הועדה (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 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, והיא 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	מסי הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
התכנית מסוקמת בכניסה הראשית לשכונת נווה שרת. סמרתה קידום התחדשות עירונית באמצעות מינו בניו זיפ עקרונות מסמך המדיניות לתחדשות נווה שרת שאושר ב-2014. 30.4. בועדה המקומית בתחום התכנית 80 יחיד קיימות בארבעה סבני שיכון. התכנית מוסיפה 178 יחיד וכשהי"כ 258 יחיד, חזית מסחרית לרחוב הנחנים, מבנה ציבורי בקומת הקרקע, שצ"פ חדש והרחבת וכות הדרך ברחובות הצנחנים ובית אל. התכנית הינה לפי סעיף 23 בתמ"א 38 וערכה בחתום לתכנית המתאר תא/5000.	62 א. 31 חוק הת"מ התשכ"ה	סמכת העדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תנו/5000 (מתן חוקף 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	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	2008'א' בסמך אזורי ומתחמי התכנון. מגורים בבניה עירונית (טבלה בסעיף 5.4)	* יחולו הוראות התחלפות עירונית	+ קיים מסמך מדיניות תא/9056 מאשר מאפ"ל מדיניות 2014. פיתוח נווה שרת
	קבועת הוראות למתחמי הפנוי נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני: - מתחם התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2)	תשרים ישודי קרקע: מגורים בבניה עירונית לפי עיצוב עירוני עד 8 קומות נשפא אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	* רחיק 6 מורבי מסבלה 5.4 * 8 קומות + בנית נקודתית חריגה לסביבתה עד שתי מדרות נובה (קומות) מסבלה 5.4 * חישוד רחיק ממוצע, סעיף 5.3.2
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	ייעוד קרקע: מגורים בבניה עירונית. לפי מקבץ שימושים (סעיף 1)	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4 א' 4)	שימושים מתירים: עיקריים: מגורים התכנית מסייפה מעל 100 יחיד. נושאים: מסחר 1 פללטים: מוסדות ציבור (סעיף 3.2.4)	+ משהו בדיקה והתכנית מקודמת בתיאום מלא מול היחידה האסטרטגית. (מסיימת נטו של 32 יחיד לדונם)
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד: מגורים בבניה עירונית. מסחר. שימושים כללים - מבנה ציבור בקומת הקרקע.	מקבצי שימושים נוספים סי 3.1.1 (ד) 3.2.4 (5)-(6)	+ חזית מסחרית במפלס הקרקע עד 25% מהשטחים ביעוד. מלווה בזיקת האתר. מבנה ציבורי בקומת הקרקע, 250 מ"ר.
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה עד לשטח בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור מגורים	עד רחיק 4 לפי סעיף 3.2.4 ב'.	+

הכנה הסרבי:	בנייה עירונית		
קביעת שטחי בנייה העולים על תרחיק המיזבי - 3.1.4 מרוט 8 חנוורחיים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח המניה הסרבי והקבוע באזורי היעדר.	שעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	תותר תוספת של עד 2 רחיקי בעלפי שלם ונהא חריגה ממספר הקולמות המורכי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש. לפי סוכלה 5.4	רחיקי 2 (עד רחיק 6 בכלל) במספך לאישור הועדה ובחומס לטבלת 5.4 ושעיף 5.3.2 ה
קביעת שטחי בנייה תת קיקעיים - 3.1.5	בכל שטח חניר	פי רחיק 6 לפי שעיף 3.1.5 ג	על פי תראות ע1
קביעת גובה המנייה ותראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטבלת' ועלייה בעל מספר הקולמות הקבוע במסמך העיצוב. (שעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קולמות מירכי: לפי מסמך העיצוב העירוני עד 8 קולמות. אפשריות ליבית נקודתית חריגה לטביות: לפי סימון למתחם התחרשות עירונית במסמך אזורי תכנון	עלייה בעל מספר הקולמות במסמך העיצוב: כהתאם לשעיף 4.2.6 א' ולטבלת 5.4 עד 25 קולמות	בבניית 4 מבנים בני 10 קולמות מגורים מעל קולמת קרקע
קביעת תראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. תראות כלליות (4.2.1) ותראות בנטיה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)	קיים נסמך עצים
הקצאה לצרכי ציבור - שעיף 4.3.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיועד שאיש למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבע בה תראות בדבר הקצאה לשטחים של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	מאות חקיקתה לצרכי ציבור חקיקתה ייקבע על ידי התנה במספך לבדיקת תכונות מסוימות... במספך 6.1.1 (א)-(ה)	הוקצאו: 400 מיר לדרך, 1 דונם עבור שצים, ו-250 מיר בנינים עבור שביצ ויקות הסאה להחלפי רגל, לרכב ולמעבר ותשתיות ציבוריות.
קביעת תראות למרחב הציבורי - שעיפים 3.6.13-3.6.1 תראות נהנות למעון אזורים המטוננים תחת התזרח 'מרחב ציבורי' (שטח מרחב שבעוני או מקומי)	בכל שטח התוכנית, לפי המסמך בתשריט אזורי היעד, במסמך העיצוב העירוני וסאו במסמך התחבורה.	שעיף 3.6 - עיבורי עיבורי 3.6.1 ג' (1,2,5,6)	קיים נסמך בנייה (המתליחס לפיתוח עקרונות תמידש תכנית עיצוב קיים נסמך תועה.
תראות למיזבי תחבורה - 3.8 כולל תראות כלליות (3.8.1) ותראות לטשאים תכאים: דרכים (3.8.2) תתן תנייה (3.8.7)	נספת תחבורה שביל אופניים	שעיף 3.8.1 (ה) שעיף 3.8.1 (ה) שעיף 3.8.2 שעיף 3.8.7	תכאים ואישור נסמך התנועה עם אפי התנועה. תראות כלליות - נסמך תנועה. דרכים - הרחנת זכות תדרך. תוח - תגדות תפי חניה 1:1 עבור מגורים.
זיכאות סביבה - שעיף 4.4 תשמכות לטשוח מחוראות שעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	בנייה ירוקה סי 4.4.3 תחיות מרחביות סי 4.4.4 תכאים להפקדה סי 4.4.5	
תשתיות - שעיף 4.6	בכל שטח התוכנית	מגרש המיועד לתשתיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.1), לחכנת תכניות (4.6.2)	זכות למעבר תשתיות ציבוריות ויקות התאחה.

נסמך ליקוד יומם בהפקדה בפועל.	ליקוד (4.6.6) בוזב (5.6.5) האסמל (6.6.6)		
חדר האסמל וזג בתת חקרקו בליעוד משולב שצייפ ומתקנס הנדסיים			

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסכוייה מרובכנית המתאר - לפי סעיף א62 (ד) תוכנית בשמכות הקדה מקומית החלת בטוחה שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, והולם ועדת מקומית תחית מוטמפת לכלול בתוכנית כאסמל, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1) (2), וכן בסעיף קטן (א) לעטט פסקאות (146), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
קביעת קו בנין	קביעה או שינוי בקו בנין חקבות בתוכנית	סעיף קטן (א)(1)
הקלה עבור תוספת 2 קומות	כל עיוון שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (המלכות)	סעיף קטן (א)(2)
הריסת מבנים וכות מעבר וויקת האאה	קביעת הוראות לעיון הריסת מבנים, לעיון וכות סוגר או וכות לחעברה... ולעיון הפקעת קרקע חדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף,	סעיף קטן (א)(3)

תצהיר וחתימות			
בדפנו את סוגיית הסמכות של התוכנית לעיל, ומאיתי כי התוכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מטרות, (מחקר את הסיותר) במסומן בסעיף (1) בסומפ זה.			
מרגס הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ד.	חתימה	תאריך
עודד נבולי, אדיר	87013		25/6/18
חיוק המספטי לעודה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ד.	חתימה	תאריך
הראלה אברום ארון, עויד	2437926-9		14.6.2018

ח ביום | זוט

העתיקים
בני אילנה סולמז - ראש עוף (מחשוב מסכרות הקדה סחווית)
גרות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תמהיל דירות ייקבע בתכנית העיצוב.
2. תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי ולא יותר מ-1:1 לכל גודל דירה.
3. יימחק סעיף 4.5.2 ד' 2 בתקנון – המגביל שימושים בשטחים הציבוריים הבנויים.
4. ייחתם הסכם חכירה ושימוש בתת הקרקע של זכות הדרך מול אגף נכסים.
5. יש להוסיף סעיף המאפשר גמישות במיקום זיקות ההנאה לתכנית העיצוב, כל עוד נשמר שטחן.
6. תיאסרנה דירות גן.
7. להוסיף הוראה כי תמהיל יחידות הדיור ייקבע בתכנית העיצוב.

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

התייעצות עם הציבור:

בתאריך 24.7.18 אושר באישור טלפוני פטור מהליך התייעצות עם הציבור.

בישיבתה מספר 0013-18 ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

הנושא ירד מסדר היום לבקשת אגף הנכסים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

8. תמהיל דירות ייקבע בתכנית העיצוב.
9. תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי ולא יותר מ-1:1 לכל גודל דירה.
10. יימחק סעיף 4.5.2 ד' 2 בתקנון – המגביל שימושים בשטחים הציבוריים הבנויים.
11. ייחתם הסכם חכירה ושימוש בתת הקרקע של זכות הדרך מול אגף נכסים.
12. יש להוסיף סעיף המאפשר גמישות במיקום זיקות ההנאה לתכנית העיצוב, כל עוד נשמר שטחן.
13. תיאסרנה דירות גן.
14. להוסיף הוראה כי תמהיל יחידות הדיור ייקבע בתכנית העיצוב.
15. רישום בפועל של הערת האזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, בגין כתב ההתחייבות של שטחי הציבור הבנויים.
16. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה תיאום מול רשות מקרקעי ישראל והסכמתם להסדר קנייני.

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

בישיבתה מספר 0017-18 ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

תמיר קהילה : מתחם שנמצא בכניסה לשכונת נווה שרת. במתחם 4 מבני שיכון קיימים. יש לציין שבתוכנית יש שיתוף פעולה בין 3 יזמים. תוכנית שמוסיפה הרבה שטחי ציבור ואין בניה מגדלית אלא בניה מרקמית בלבד, תוספת לזכות הדרך, תוספת שצ"פ ושטח ציבורי בנוי.

עמית מנדלקרן : מציג את התוכנית במצגת

ליאור שפירא : איפה תהיה החניה לחלק המסחרי ברח' הצנחנים

עמית מנדלקרן : במרכז המסחרי ולאורך הרחוב שמורחב ב 6 מ' .

ליאור שפירא: באיזה יחס?
 עמית מנדלקרן: 1:1. יש פנטהאוזים ואנחנו רוצים 1:2 כרגע הועדה עוד לא החליטה.
 אופירה יוחנן וולק: כמה פנטהאוזים ישנם?
 עמית מנדלקרן: 6 בכל בנין.
 2 נקודות נוספות. אחד לגבי השימושים בשטח הציבורי מתחת לבנין בית אל 4, הגענו לסיכום עם היחידה האסטרטגית שנכתוב שהשימושים לא יהיו מטרד עבור התושבים. אין לנו ענין להגביל את השימושים במקום אבל רצינו להוסיף את המשפט הזה.
 אורלי אראל: שטח חום זה שטח חום אי אפשר להגביל, זה במקום הפקעה.
 עמית מנדלקרן: סעיף נוסף – התבקשו להוסיף את הסכמת רמ"י לתוכנית. כיוון שיש חלק מהמגרשים בבעלות רמ"י. אנחנו מבקשים להעביר את התנאי במקום "תנאי להפקדת התוכנית" שהתנאי יהיה "מעמד במתן תוקף" ההסכמה לוקחת הרבה זמן.
 עמי אלמוג: הם לא הגיעו להסכמה. הם התבקשו להביא בדיקה כלכלית יש את החלטה 1519 שהם צריכים לעמוד בה כדי לקבל קרקע בפטור ממכרז בחלקה 68. כרגע הם לא עומדים בהחלטה הזו והם צריכים להוכיח שהם עומדים בה. לכן הם כן צריכים לתאם עם המדינה כי בלי המדינה הם לא יוכלו להתקדם עם התוכנית.
 מלי פולישוק: מדוע המדינה לא מסכימה?
 עמי אלמוג: לא ברור שהם יכולים לרכוש את חלקה 68 בפטור ממכרז. הם גם נכנסים לעוד חלקה אחרת שיש לבנין אחר עניין בחלקה שהוא גם בעלים בה. לחלקה המערבית (חלקה 31) יש זכות בחלקה 32 של החניה היא מחוברת לחלקה 34.
 דורון ספיר: מה הבעיה לתת את התנאי כתנאי למתן תוקף עמי אלמוג: ההסכם חייב להיחתם לפני ההפקדה.
 דורון ספיר: מה עמדת הצוות?
 תמיר קהילה: תנאי להפקדה.
 אבי שפרמן עו"ד מייצג את קבוצת כנען: מבחינה סמכות הועדה המקומית אמורה להצטרף כמגישת התוכנית וברגע שהיא מצטרפת אין בעיה של סמכות ואפשר לקבוע את ההסכמות עם רמ"י כתנאי למתן תוקף. לועדה המקומית יש סמכות להפקיד את התוכנית היא לא זקוקה להסכמות עמי אלמוג: לועדה המקומית יש סמכות אבל היא לא תוכל להפקיד את התוכנית אם לא תוכלו לרכוש את הקרקע, אתם צריכים לעמוד בכללים ואתם צריכים לעמוד בהם אבי שפרמן: אם הדברים נדרשים אני מבקש לא לעכב את התוכנית אנחנו מבקשים שהתנאי יהיה כתנאי למתן תוקף.
 הראלה אברהם אוזן: מה שרמ"י אומרת זה לא תנאי לאישור התוכנית. מדוע ללכת להליך תכנוני אם בסוף לא ייחתמו הסכמים. יש כאן אמירה פשוטה ואין כאן טענה של סמכות. אין לנו רצון להגיש ולאשר תוכנית שאי אפשר ליישם אותה.
 דורון ספיר: אנחנו חייבים שלא נבזבז זמן תכנוני לריק זו העמדה המשפטית. נאריך את המועד להפקדת התכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות, תוקף ההחלטה להפקדה מוארך ויהיה 6 חודשים.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 לחוק

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
דיווח על התנגדות מהנדס העיר:

עיקרי ההתנגדות:

- א. תיקונים ודיוקי ניסוח בסעיפי ההוראות ובנספחים.
- ב. שינוי בתחולת נספח התנועה. נספח מנחה במקום מחייב חלקית.
- ג. הבהרות עקרונית לנושאים: שטחי הקולנודות בזיקת ההנאה, קווי הבניין בקרן הרחובות, ושטח הבנייה הציבורי הכולל.

הערות להוראות:

1.7 – נספח התנועה: במקום מחייב חלקית יש לרשום **מנחה**. למחוק את הרשום בתיאוק מסמך התנועה.

1.2.3א4 – וגם 1.2.6א3 – מוצע ניסוח בהיר יותר :
שטחן של לפחות 20% מכלל יחידות הדיור, לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד), בהתאם חוק המכר.
חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות ייקבעו בתכנית העיצוב.

1.2.1ד4 – מוצע להוסיף :
בין התחומים המוגדרים כזיקות ההנאה לאורך חזית הרחוב תהיה המדרכה רציפה וללא שיפוע לרמפת החניה. שיפוע הירידה תחל מאחורי קו חזית המסחר.

1.2.14 – מוצע להוסיף :
3. בתחומי רמפות החניה תירשם זיקת הנאה הדדית בין כל מגרשי המגורים לכניסה ויציאה לחניונים.

1.2.6.4 – מוצע להוסיף :
במפלס הקרקע – שטחי ציבור **בנויים**.

1.2.6.4ד – מוצע להוסיף :
1. בקומת הקרקע של תא שטח 2 ייבנו שטחים ציבוריים **בנויים** עבור העירייה בשטח של 250 מ"ר ובהתאם לנספח הבינוי. (יש למחוק את המילה עד)
2. השימושים יהיו בהתאם לתכנית צ' וייקבעו בתכנית העיצוב.

טבלה 5

ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 2, נרשם שטח של 250 מ"ר עיקרי. **יש להוסיף 50 מ"ר שירות.**

הערות ברמת הטבלה :
א. מוצע למחוק את הסעיף. (הנושא אפשרי ע"פ החוק).
ג. מוצע למחוק את הסעיף. (ההתייחסות לתכנית גדולה בתת הקרקע מקבלת מענה בע"1 אליה מפנה התכנית).
ד. מוצע להוסיף –

"...תחת חלק מתאי השטח 1,7,8..."

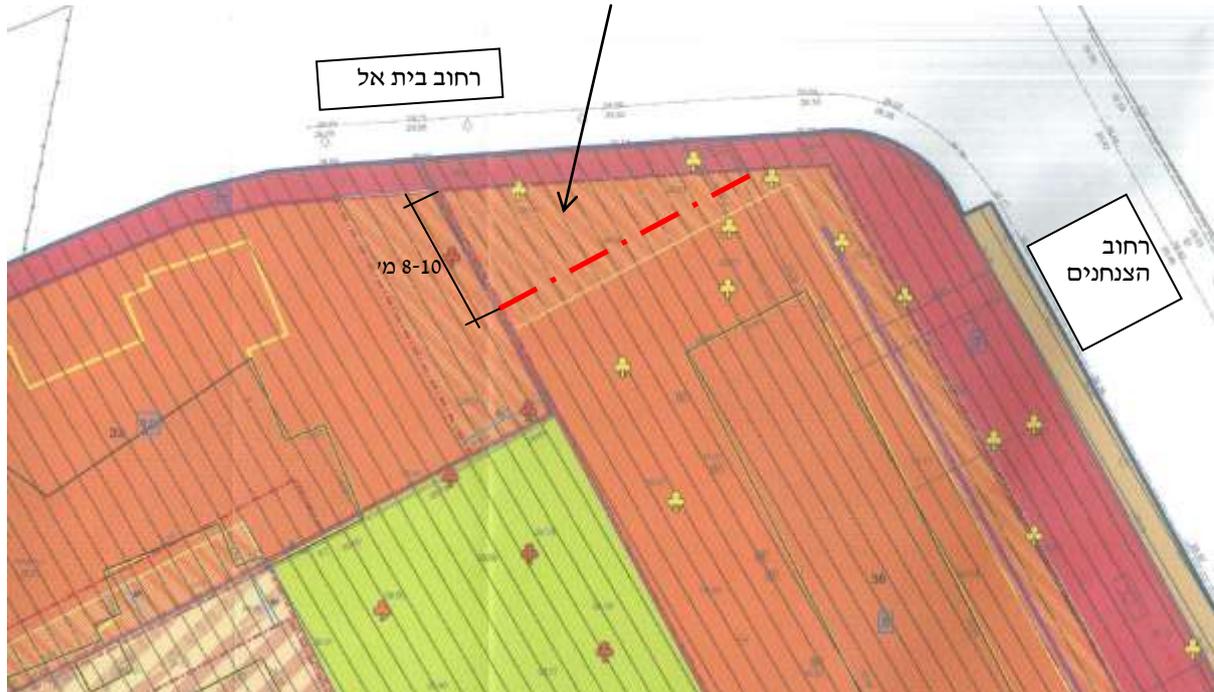
בהתאם להסכם שייחתם עם אגף הנכסים וללא אפשרות הצמדה קניינית של החניות.
ו. מוצע למחוק את הסעיף. (בתכנית שטחים רבים ואין סיבה לוותר על שטחי מסחר).
י. מוצע למחוק את ההערה. (נושא זה מטופל בחוק ובתקנות).
יא. למחוק **בניית קומה טכנית** ולהוסיף **הקמת מתקנים טכניים**.
יב. מוצע למחוק את הסעיף. הנ"ל מפורט בטבלה 5.

מוצע להוסיף סעיף : שטחים מקורים בקומת הקרקע (לרבות קולונדה) יחושבו בהתאם לתקנות החוק וייכללו במסגרת שטחי הבניה בטבלה 5.

1.8.6 – מוצע להוסיף : החזר עלויות **הקמת הרמפה והכניסה לחניון**.
3.4.6 – מוצע למחוק את הסעיף. (נספח הבינוי מנחה ובנוסף נדרשת תכנית עיצוב).
4.6 – מוצע למחוק את הסעיף. (נושאים אלו יטופלו בבקשה להיתר).
3.5.6 – מוצע למחוק את הסעיף. (הכניסות תיקבענה בתכנית העיצוב).
5.5.6 – מוצע להוסיף : ...תחת חלק משטחי...; **המפלס העליון של תקרת החניון...**
...חניות תחת שטחי הדרך לא תוצמדנה ותהיינה משותפות.
11.6 – תיקון טעות : ...השטחים הציבוריים...
9.12.6 – תיקון טעות : ...ואגף שפ"ע...

הערות לתשריט:

קו הבניין העילי בקרן הרחובות סומן 0 ולא מבטיח התרחבות התחום לשימוש הציבור.
מוצע לשנות : קו הבניין יהיה כמתואר באיור הבא. בנוסף תישמר זיקת ההנאה בתחום הקולונדה.



הערות לנספח הבינוי:

יש למחוק את סימוני קנה המידה שאינם רלוונטיים.

בישיבתה מספר 0008-19'ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: מדווחת על התנגדות מהנדס העיר. מבוקש לערוך תיקון ניסוח בסעיפים ראשיים. מקריאה את התיקונים מתוך הדרפט.

אורלי אראל: מדווחת שבאותה הישיבה חברי הוועדה החליטו על סעיף גנרי לפיו ל מקומות החניה לא יהיו מסומנים ולא מוצמדים. סעיף זה יחול על תכנית זו.

הועדה מחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מהנדס העיר וקיבלה את התוספת על אי סימון והצמדת מקומות חניה, שתעוגן בתכנית זו.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד אופירה יוחנן וולק.

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8127 בעמוד 8099 בתאריך 27/02/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

01/03/2019	ידיעות אחרונות
01/03/2019	מעריב הבוקר
28/02/2019	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אודי כרמלי מה"ע
עמי אלמוג
תל אביב
דרך מנחם בגין - מגדל היובל תל אביב

סעיפי ההתנגדויות השונים נידונו בצוות התכנון והוסכם על התאמת התכנית בהתאם להתנגדויות, לכן מה"ע מושך את התנגדותו לתכנית ורשות מקרקעי ישראל מושכת את התנגדותה לתכנית. רצ"ב אסמכתאות למשיכת ההתנגדויות.

להלן עיקרי השינויים:

מעיקרי התנגדות מה"ע:

1. תיקונים ודיוקי ניסוח בסעיפי ההוראות ובנספחים.
2. שינוי בתחולת נספח התנועה. נספח מנחה במקום מחייב חלקית.
3. הבהרות עקרונית לנושאים: שטחי הקולנדות בזיקת ההנאה, קווי הבניין בקרן הרחובות, ושטח הבנייה הציבורי הכולל.

מעיקרי התנגדות רמ"י:

1. יש לסמן כל מתחם בסימון נפרד לאיחוד וחלוקה.
2. בשומה ובטבלאות ההקצאה והאיזון, יש למחוק את הפטור מרכישה או ממכרז. שטחי ההשלמה יידרשו לפי סעיף 70 לחוק התו"ב.
3. שינוי נוסח סעיף הפקעות.

מומלץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים המפורטים לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-19'ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדיון:

מהלך הדיון:

בישיבתה מספר 0018-19'ב' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לבקשת היזם והעירייה הנושא ירד מסדר היום

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

ההמלצות המובאות בעניין ההתנגדויות ע"י הצוות הן מוסכמות על כל הצדדים, לאחר מספר פגישות עם ארבע החברות היזמיות, עורכי דין ורמ"י.

התנגדות מהנדס העיר

המלצה	נימוקים להמלצה	תמצית הטענה	סעיף בתכנית
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	לאפשר גמישות עתידית	לשנות תחולת נספח התנועה למנחה במקום מחייב חלקית. למחוק את הרשום בתיאור מסמך התנועה.	1.7
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	בהירות הניסוח	להחליף את הניסוח: שטחן של לפחות 20% מכלל יחידות הדיר, לא יעלה על 75 מ"ר	3א4.1.2

		(עיקרי+ממ"ד), בהתאם חוק המכר. חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות ייקבעו בתכנית העיצוב.	
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	בהירות הניסוח	להחליף את הניסוח: שטחן של לפחות 20% מכלל יחידות הדיור, לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד), בהתאם חוק המכר. חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות ייקבעו בתכנית העיצוב.	3א4.6.2
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	שמירה על מרחב הולכי רגל רציף ובטוח	להוסיף: בין התחומים המוגדרים כזיקות ההנאה לאורך חזית הרחוב תהיה המדרכה רציפה וללא שיפוע לרמפת החניה. שיפוע הירידה יחל מאחורי קו חזית המסחר.	1ד4.1.2
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הסדרה קניינית לשימוש משותף ברמפה	להוסיף: 3. בתחומי רמפות החניה תירשם זיקת הנאה הדדית בין כל מגרשי המגורים לכניסה ויציאה לחניונים.	14.1.2
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הבהרה	להוסיף: במפלס הקרקע – שטחי ציבור בנויים .	4.6.1.2
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הבהרה ודיוק	להוסיף: 1. בקומת הקרקע של תא שטח 2 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים עבור העירייה בשטח של 250 מ"ר ובהתאם לנספח הבינוי. (יש למחוק את המילה עד) 2. השימושים יהיו בהתאם לתכנית צ' וייקבעו בתכנית העיצוב.	ד4.6.2
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	דיוק	ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 2, נרשם שטח של 250 מ"ר עיקרי. יש להוסיף 50 מ"ר שירות .	טבלה 5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	מניעת כפילות עם החוק	א. מוצע למחוק את הסעיף. (הנושא אפשרי ע"פ החוק).	הערות טבלה 5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	מניעת כפילות עם תכנית ע"1	ג. מוצע למחוק את הסעיף. התייחסות לתכנית גדולה בתת הקרקע מקבלת מענה בע"1 אליה מפנה התכנית.	הערות טבלה 5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הבהרה	ד. מוצע להוסיף – "...תחת חלק מתאי השטח 1,7,8..." ובהתאם להסכם שייחתם עם אגף הנכסים וללא אפשרות הצמדה קניינית של החניות.	הערות טבלה 5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	בתכנית שטחים רבים ואין סיבה לוותר על שטחי מסחר. יש להבטיח חזית פעילה לאורך רחוב הצנחנים.	ו. מוצע למחוק את הסעיף.	הערות טבלה 5
לקבל את ההתנגדות	מניעת כפילות עם החוק	י. מוצע למחוק את ההערה, נושא	הערות

ולתקן את המסמכים		זה מטופל בחוק ובתקנות.	טבלה 5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הבהרה ודיוק ושמירה על הגדרת הבניין כבניין גבוה ולא רב קומות	יא. למחוק בניית קומה טכנית ולהוסיף הקמת מתקנים טכניים .	הערות טבלה 5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	מיותר	יב. מוצע למחוק את הסעיף. הנ"ל מפורט בטבלה 5.	הערות טבלה 5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הבהרה	מוצע להוסיף סעיף: שטחים מקורים בקומת הקרקע (לרבות קולונדה) יחושבו בהתאם לתקנות החוק וייכללו במסגרת שטחי הבניה בטבלה 5.	הערות טבלה 5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים		מוצע להוסיף: החזר עלויות הקמת הרמפה והכניסה לחניון	6.1.8
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	נספח הבינוי מנחה ובנוסף נדרשת תכנית עיצוב	מוצע למחוק את הסעיף	6.3.4
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	נושאים אלו יטופלו בבקשה להיתר	מוצע למחוק את הסעיף	6.4
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הכניסות תיקבענה בתכנית העיצוב	מוצע למחוק את הסעיף	6.5.3
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הבהרה	מוצע להוסיף: ...תחת חלק משטחי...;... המפלס העליון של תקרת החניון... חניות תחת שטחי הדרך לא תוצמדנה ותהיינה משותפות.	6.5.5
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	תיקון טעות	תיקון טעות: ...השטחים הציבוריים...	6.11
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	תיקון טעות	תיקון טעות: ...ואגף שפ"ע...	6.12.9
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	הבהרה לעניין שטח לשימוש הציבור בזיקת הנאה	קו הבניין העילי בקרן הרחובות סומן 0 ולא מבטיח התרחבות התחום לשימוש הציבור. מוצע לשנות את קו הבניין לפי המתואר באיור בהתנגדות. בנוסף תישמר זיקת ההנאה בתחום הקלונדה	הערות לתשריט
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	תיקון טעות	יש למחוק את סימוני קנה המידה שאינם רלוונטיים	הערות לנספח הבינוי

התנגדות רשות מקרקעי ישראל

המלצה	נימוקים להמלצה	תמצית הטענה	סעיף בתכנית
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את המסמכים	בהתאם לתיאום שנערך בין כלל הגורמים, מומלץ: בתשריט - א. לסמן באיחוד וחלוקה את תאי שטח 2,3,4,9.	סימון איחוד וחלוקה יהיה בתאי שטח 2 ו-6. יש להתייחס תקנונית לקרקע משלימה.	תשריט ותקנון

	<p>ב. יש לסמן בסימון לחלקת השלמה במקומות הבאים:</p> <p>1. בחלק מחלקה 32 הכלול בתא שטח 2 (קרקע משלימה לחלקה 34).</p> <p>2. בחלק מחלקה 32 הכלול בתא שטח 10 (קרקע משלימה לחלקה 33).</p> <p>ג. לסמן בסימון לחלקת השלמה את חלקה 68 במלואה (קרקע משלימה לחלקה 37).</p> <p>בתקנון - יש להוסיף סעיפים 6.14 לעניין קרקע משלימה:</p> <p>6.14.1 – הסדרת ההקניה, הרכישה והרישום של הקרקע המשלימה תהיה לפי סעיף 70 לחוק התו"ב.</p> <p>6.14.2 – תנאי לרישום האיחוד וחלוקה על פי פרק ג' לחוק התו"ב יהיה רכישת הקרקע המשלימה בתא שטח 2.</p>		
לקבל את ההתנגדות ולתקן את המסמכים	לא הייתה הסכמה כי הקרקע תינתן בחינם.	בעקרונות השומה לתא שטח 2 (פרק 6 – הסכמות רמ"י למגרשי השלמה) יש למחוק את הסיפא "...ללא צורך ברכישה או במכרז" ולרשום "ירכש על פי נוהלי רשות מקרקעי ישראל התקפים באותה העת".	עקרונות לאיחוד וחלוקה
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את המסמכים	בהתאם לתיאום שנערך בין כלל הגורמים, מומלץ: להוסיף בסוף סעיף 6.11.2... על פי דין .	תיקון סעיף ההפקעות	6.11

מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצת הצוות ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-20'ב' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון:

תמיר קהילה: סוקר את התוכנית של מתחם דבורה הנביאה ב' ומסביר את ההתנגדויות של מהנדס העיר ורמ"י ואת התיקונים המוצעים.

בישיבתה מספר 0008-20'ב' מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בדברט לעיל. לתת תוקף לתוכנית.

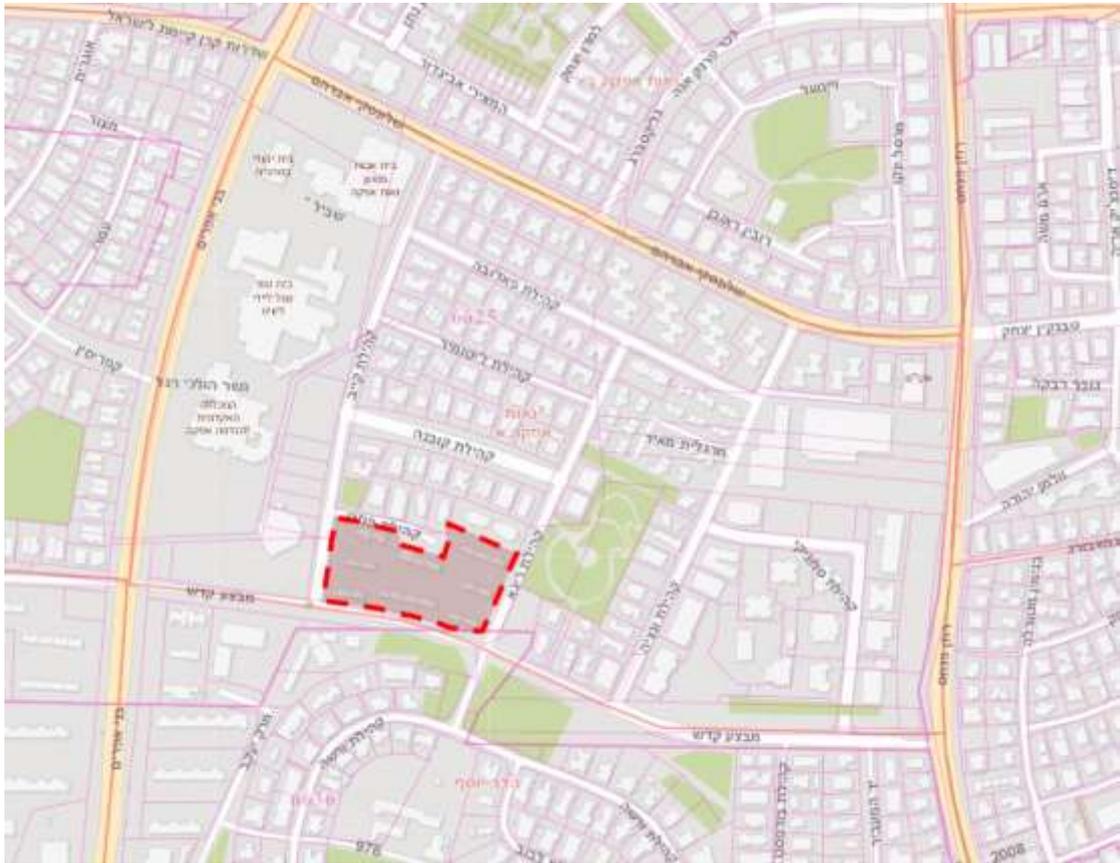
משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון

התוכן	מס' החלטה
507-0626317 תא/מק/4668 - התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן	27/05/2020
דיון בהפקדה	8 - - 20-0008

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

שכונת נאות אפקה א', בין הרחובות מבצע קדש מדרום, קהילת פוזנן מצפון, קהילת קייב ממערב וקהילת ריגה ממזרח.



כתובת:

תל אביב – יפו
 שכונת נאות אפקה א'
 רחוב מבצע קדש 39/41 /א3/א43 /ב/א45/א47 /47 /49
 רחוב קהילת פוזנן 4 /6 /8
 רחוב קהילת קייב 4 /א6 /6
 רחוב קהילת ריגה א3 /א3 /ב/א5 /ב/5 /ג

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	863/864	
6636	מוסדר	חלק		877

שטח התכנית: 14.901 דונם

מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: העיר החדשה טי אל וי בע"מ

בעלות: פרטיים שונים, רמ"י, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

קיימים 8 מבני מגורים טוריים בני 3-4 קומות, שנבנו בשנים 7-1966. סה"כ 126 יחידות דיור. הבניינים אינם כוללים מיגון, מעליות, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם ההנדסי ירוד.

שטח יח"ד ממוצע	מס' יח"ד
65	109
85	17

סה"כ שטח בנוי קיים כ-8,530 מ"ר.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000:

- 'תשריט אזורי יעוד' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות
- רח"ק מירבי - 4.0
- 'נספח אזורי תכנון' - מתחם להתחדשות עירונית, הועדה רשאית לאשר תוספת 1 רח"ק ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.
- הוראות למתחמי תכנון- בנייה נקודתית חריגה מסביבתה תותר בתחום האזור המסומן לאורך רחוב מבצע קדש, עד 20 קומות.

מסמך מדיניות התחדשות עירונית בנאות אפקה א' תא/9052 (אושר ב-2016)
מסמך המדיניות הגדיר את שכונת נאות אפקה א' כשכונה מרכזית ברובע, הציע ציפוף במרכזה ומרכזים ציבוריים לחיזוק הקהילתיות. המסמך הגדיר תוספת 1600 יח"ד ל-1500 קיימות/מאושרות ובסה"כ כ-3100 יח"ד בשכונה.

מרחב התכנון "מבצע קדש מערב"

- תהליך תכנוני נדרש - תכנית מפורטת להתחדשות עירונית למרחב בשלמותו, באמצעות פינוי בינוי. זאת על מנת להשיג שטח ציבורי איכותי, לא צפוי מימוש מלא בתמ"א 38.
- אופי בינוי - מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה (עד 8 קומות), עם אפשרות לבניה גבוהה נקודתית. מועדף שהבניה הגבוהה תהיה ברחוב מבצע קדש ולא בסמוך לבניה הקיימת מצפון לרחוב ק.פוזן.
- תמהיל – 20% לפחות דירות קטנות. דיור בר השגה בהתאם לחקיקה ומדיניות העיריה לעת הוצאת היתר בניה.
- שימושים: מגורים, מסחר מצומצם, משרדים לבעלי מקצוע חופשי במינון מצומצם, שטח מבונה למבני ציבור, שטח למבני ציבור, שטח פתוח ודרכים. שימושים בעלי אופי ציבורי יפנו לרחוב מבצע קדש
- פיתוח- רחוב מבצע קדש יפותח כשדרה, לא יותרו גדרות לרחובות, למעט לצרכי בטיחות ובטחון.
- זיקות הנאה- מרווח קדמי לרחובות מבצע קדש, ק.קייב וק.ריגא יהיה בזיקת הנאה להולכי רגל. התכנית המפורטת תאפשר פתיחת רחוב ק.פוזן עד ק.ריגא
- שינויים במערך התנועה וחתכי הרחובות בהתאם לנספח תנועה המצורף למדיניות

מצב תכנוני קיים :

שטח התכנון : 14.901 דונם

תכניות עיקריות שחלות על מרחב התכנון-

תכנית 2308 – תכנית הרחבות לתכנית 583

תכנית 2794 – תוספת שטחי בניה לתכנית 2308, שטח יחידת דיור עד 100 מ"ר / 110 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע :**מטרות התכנית-**

1. תכנית התחדשות עירונית הכוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.
2. פינוי והריסת 8 מבנים בני 3-4 קומות הכוללים 126 יח"ד והקמת 6 מבנים חדשים - 4 בבנייה מרקמית עד 8 קומות ו-2 מגדלים עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה). בסה"כ 378 יח"ד ושטח ציבורי בנוי.
3. התכנית מקצה מגרש למבני ציבור ושטח ציבורי בנוי.
4. התכנית מוגשת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000
5. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

עיקרי הוראות התכנית-

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. קביעת מגרש למבנה ציבור בשטח שלא יפחת מ- 1500 מ"ר.
3. קביעת השימושים ביעוד המגורים - מגורים, מסחר ושטח בנוי של כ-500 מ"ר בקומת הקרקע לשימושים ציבוריים הכוללים שירותי חינוך ורווחה, קהילה, תרבות, משרדים עירוניים ושירותי בריאות וספורט.
4. קביעת זכויות בנייה.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור תוך מתן פתרונות לחניה, חלחול, מיגון ונגישות.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת גובה מבנים מרבי של 77 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה) ל-2 מגדלים כלפי רחוב מבצע קדש וגובה מרבי עד 8 קומות לשאר המבנים כלפי רחובות מבצע קדש/קהילת ריגה/קהילת קייב.
8. קביעת זיקות הנאה לרווחת הציבור לאורך רחוב מבצע קדש לעידוד הפעילות העירונית וכן בתחום המגרש לטובת מעבר הולכי רגל בין רחוב קהילת ריגה לבין רחוב קהילת פוזנן.
9. קביעת הוראות לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות הוועדה המקומית.
10. קביעת הוראות בענייני איכות סביבה, בניה ירוקה ותנאים להוצאת היתרי בנייה ואכלוס.
11. קביעת הנחיות לנושא ציפוף.
12. איסור דירות גן



טבלת השוואה :
מעל הקרקע

מצב מוצע	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי (1)	נתונים	
ליעוד מגורים בשטח 12,537 מ"ר (לאחר הפקעות)	תכנית הרחבות תא/2794	ליעוד מגורים בשטח 13,921 מ"ר		
350%	כ- 92%	כ-60%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
42,817 מ"ר מעל הקרקע למגורים + 1000 מ"ר למסחר	12,860 מ"ר	כ- 8463 מ"ר	מ"ר	
			אחוזים	זכויות בניה לקומה
			מ"ר	
4 מבנים בני עד 8 קומות 2 מבנים בני עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר + 4 קומות בהקלה) קומת קרקע גבוהה למסחר	3 קומות 4 קומות	3 קומות 4 קומות	קומות	גובה
77 מ' למגדלים / 29 מ' לבניה מרקמית צפון-מזרח/צפון-מערב			מטר	
60%	28%	כ-18%		תכסית
במרתפי חניה בלבד. תקן החניה למגורים, למסחר, לשטחי ציבור בנויים ולמבנה הציבור יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה ולא יותר מ: 1:1 למגורים ובאישור אגף התנועה. תקן החניה יהיה תקן מקסימום		חניה בתחום הדרך		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 12.12.2019 החליטה תת ועדת שת"צ כי יש לקיים מפגש ציבורי הכולל הצגת 2 חלופות תכנוניות למרחב התכנון, האחת חלופה סימטרית (2 מגדלים במרכז החזית לרחוב מבצע קדש) והשניה - א- סימטרית (2 מגדלים בצד המזרחי של החזית לרחוב מבצע קדש). בתאריך 4.2.2020 התקיים מפגש מקדים בהשתתפות ועד השכונה ונציגי התושבים. המפגש הציבורי התקיים בתאריך 17.2.2020.

לפירוט נוסף ראה: נספח התייעצות עם הציבור

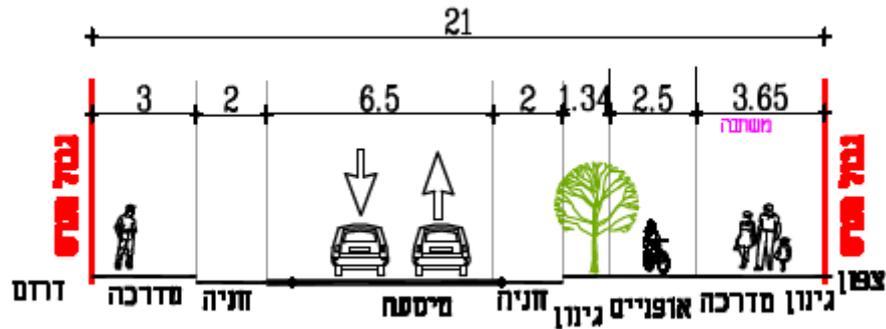
השלכות התייעצות עם הציבור על התכנון :

- נושאים שהתקבלו:
 1. העדפת הציבור לתוכנית הא-סימטרית סייעה בהחלטה לקדם חלופה זו על פני החלופה הסימטרית.
 2. הגדרת תוספת יח"ד כסטייה ניכרת
 3. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם וקרן תחזוקה למגדלים – תנאי למתן היתרי אכלוס.
- דרישות שלא התקבלו (עקב אי התאמה למדיניות ולתכנית המתאר):
 1. חניה: הגדלת מספר מקומות החניה לדירה והוספת מקומות לאורחים.
 2. ביטול חזית מסחרית לאורך רחוב מבצע קדש, הקטנת מס' הקומות במגדלים.
 3. קביעת מקומות לפריקה וטעינה תעשה בתע"א.

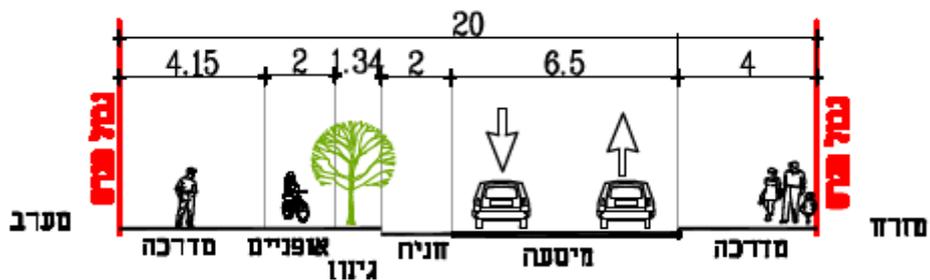
חו"ד תחבורתית

1. תקן החנייה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי תקן תקף בעת בקשת היתר בניה ולכל היותר 1:1.
2. מס' החניות הדרוש לרכב פרטי הינו כ-400 ועבורם מספיק חיבור אחד למרתפי החנייה, מטעמי פיתוח ויעילות החיבור שמוצע הוא מרח' קהילת קייב. מתוכננים 2 מרתפי חנייה, עם אפשרות לבניית 2 מרתפים נוספים ואפשרות לחיבור למרתף עתידי שייבנה בתחום השב"צ.
3. מיקום רחבות כיבוי אש, פתרונות אשפה, תפעול, פריקה וטעינה יקבעו בשלב תכנית העיצוב.
4. תרומת הפרויקט למרחב הציבורי:

רחוב מבצע קדש :

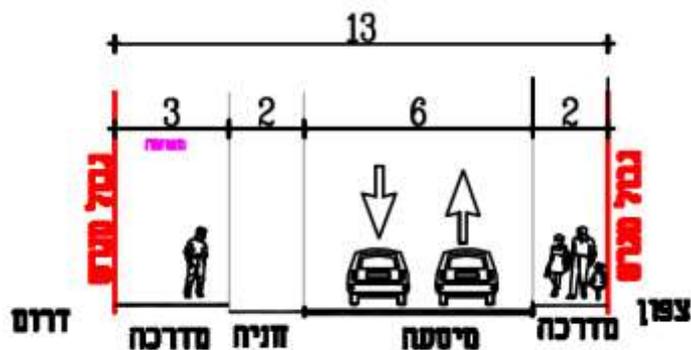


רחוב קהילת קייב:



רחוב קהילת פוזנן:

מוצעת חנייה ציבורית בצד הדרומי. - ראה נספח תנועה



הצד הצפוני מרובה בכניסות למגרשים ולכן פחות יעיל.

5. שבילי אופניים: מערך שבילי האופניים מתאים למסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א'

נבדקה אפשרות לשלב שביל אופניים שיתחבר מזרחה לרצועת שצ"פ לא נמצא צידוק לשילוב שביל כזה ובנוסף לא נמצאה היתכנות לכך מטעמי הפרשי טופוגרפיה.

6. נגישות לתחבורה ציבורית :

קיימות תחנות אוטובוס ברחובות - שלונסקי, בני אפרים ופנחס רוזן השכונה מוקפת במערך תחבורה ציבורית מכל ולכל הכיוונים המרחק לתחנות על רחוב בני אפרים - כ 250 מ' המרחק לתחנות על רחוב משה סנה - כ 400 מ'

7. בה"ת :

הוכנה בדיקה תחבורתית למרחב שכלל את כל השטח התחום בין הרחובות שלונסקי, בני אפרים, פנחס רוזן ומבצע קדש.

הבדיקה כללה את תוספת הבינוי המתוכננת בשכונת נאות אפקה א' לשנת 2030

מערכת הדרכים הסובבת את השכונה מתפקדת ברמת שירות טובה.

הבדיקה התחבורתית (לרכב פרטי) מעלה שאין פגיעה ברמת השירות בעקבות הפיתוח המוצע בכל המרחב ובמרחב התכנון קהילת פוזנן בפרט.

בבחינה של אמצעים נוספים (תח"צ, אופניים, הליכה) נמצא שיש מרחב אפשרויות גדול. יש להניח שאמצעים אלו יכולים לשנות את פיצול הנסיעות ולהוביל להורדה נוספת בשימוש ברכב פרטי.

תוצאות בדיקת מעגלי התנועה מבצע קדש/ריגה ומבצע קדש/קייב הן רמת שירות A

ניקוז וניהול מי נגר :

נספח הניקוז הוכן בהתאם לתא/5000 סעיף 4.6.4 – ניקוז.

תותר העברת תשתית ניקוז עירונית בתחום זיקת ההנאה בגבול התכנית הצפוני.

הומלץ על תכנון של 6 קידוחי החדרה לעומק של 25 מ' כ"א זאת בנוסף לשטחי החלחול המתוכננים.

תשתיות מים ביוב

נספח תשתיות המים והביוב הוכן בהתאם לתא/5000 סעיף 4.6.5 – ביוב.

תותר העברת תשתית מים עירונית בתחום זיקת ההנאה בגבול התכנית הצפוני.

קו המים ברחוב קייב הונח בשנת 1977 ולכן הומלץ להחליפו לקו חדש בקוטר "6

קו המים ברחוב ריגה הונח בשנת 1977 ולכן הומלץ להחליפו לקו חדש בקוטר "6

עקב תכנון של שדרת עצים ושביל אופניים ברחוב מבצע קדש הומלץ לחדש את קו המים ולהסיטו למרכז הכביש.

קו המים ברחוב קהילת פוזנן הינו בקוטר "4 והונח בשנת 1984 ולכן הומלץ להחליפו.

קווי הביוב ברחוב קהילת פוזנן וקהילת קייב הונחו בשנת 1960 ולכן הומלץ להחליפם לקווים בקוטר 20 ו- 25 ס"מ בהתאמה.

החלפת הקווים הינה באחריות תאגיד "מי אביבים".

נספח תשתיות המים והביוב אושר ע"י תאגיד "מי אביבים", נספח הניקוז אושר ע"י תאגיד "מי אביבים" ויחידת התיעול העירונית.

איכות הסביבה :

הנספח מתייחס להיבטי איכות הסביבה בתוכנית זו וכולל המלצות והנחיות ליישום בתקנון

התוכנית וכולל הנחיות לבינוי ולהיתרי בניה שיוצאו מתוקף תוכנית זו.

הנספח כולל דוחות ומיפוי של מרחב התכנון, פירוט הבעיות והמטרדים הסביבתיים על פי חלוקה לנושאים, המלצות לפתרונות והאמצעים לעמידה בדרישות וכן מסמך הנחיות לתקופת הבנייה.

ניתנו הנחיות סביבתיות בכל הנוגע לפינוי פסולת, שימור מים ואקוסטיקה סביבתית.

ניתנה חוות דעת לאיכות אוויר ואמצעים למניעת זיהום אוויר ומטרדי אבק בזמן בניה.

בוצע דוח מיקרו אקלים הבוחן את השפעת הבינוי המוצע על משטר הרוחות ובחינת ההצללות באזור.

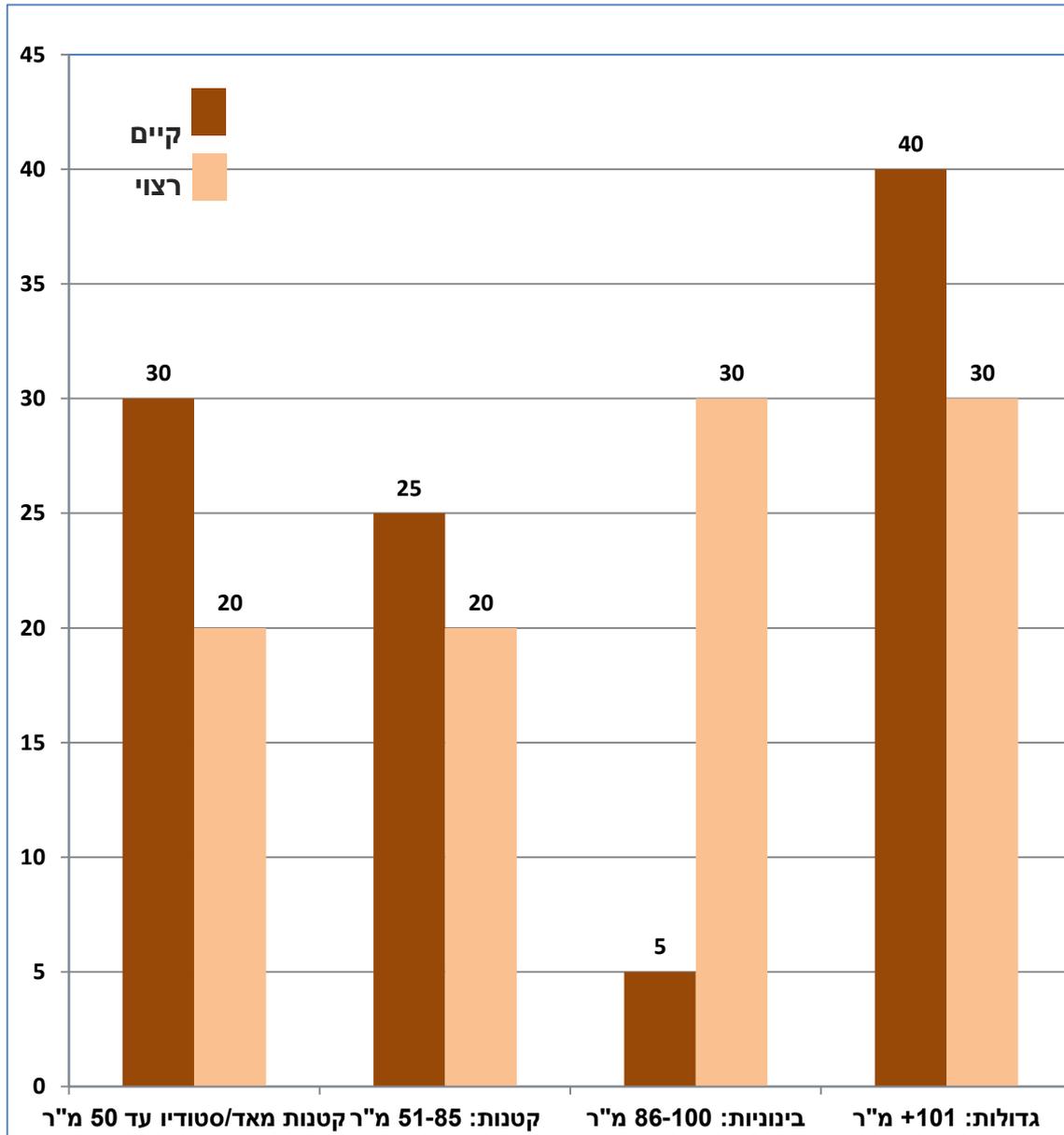
זמן ביצוע :

הזמן המשוער לביצוע התכנית יהא 15 שנים מיום אישורה.

בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2))

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה :

התפלגות גדלי דירות באחוזים בשכונה, מצב קיים מול מצב רצוי



תמהיל יח"ד קיים במרחב התכנון – קיימים 8 מבנים טוריים בני 3-4 קומות

מס' יח"ד	שטח יח"ד ממוצע
109	65
17	85

סה"כ שטח בנוי קיים כ-8,530 מ"ר.

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:

בקרב התכנית קיים בית אבות "משען" הכולל 230 יח"ד.

- התכנית מציעה ביעוד מגורים שימוש של מגורים לאוכלוסייה מבוגרת (דיור מוגן, בית אבות וכד'). 30% מסך יח"ד תהינה קטנות ועשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים.
2. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:**
 בצפון מזרח העיר אין דב"י.
 בצפון מערב (רובע 1) מתוכננות 4000 יח"ד לדב"י (כולל תכניות שדה דב 3700).
- התועלת הציבורית בתכנית זו הינה 30% יח"ד קטנות וכן הוספת שימוש למסחר/משרדים בחזית רחוב מבצע קדש, בהתאם למסמך המדיניות של השכונה.
3. **יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:**
 מסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה מגדיר הקצאה של 20% דירות קטנות. התכנית מציעה 30% דירות קטנות עד 55 מ"ר פלדלת ושטח דירה ממוצע 80 מ"ר עיקרי.

נספח התייעצות עם הציבור:

מפגש מקדים עם הוועד ונציגי תושבים

בתאריך 4.2.2020 התקיים מפגש מקדים בהשתתפות צוות התכנון, מרחב קהילה צפון מזרח, נציגי ועד השכונה ותושבים נוספים. במפגש הוצגה התאמת התוכנית לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות של השכונה. בנוסף, הוצגו 2 חלופות לתכנון. מי שהביע במפגש את עמדתו העדיף את החלופה הא-סימטרית. בנוסף, נדונו מספר סוגיות נוספות אחרות: אפשרות להקמת פורום משותף למזעור הפגיעה/הפרעה בזמן הבניה, קרן תחזוקה למגדלים וחברת ניהול, הגדרת תוספת יח"ד כסטייה ניכרת, הוספת מקומות לפריקה וטעינה במפראי חניה ברחוב, נושאי תחבורה, שימושים אפשריים למסחר.

מפגש ציבורי

המפגש הציבורי התקיים בתאריך 17.2.2020 בבית פרנקפורט (שכ' הדר יוסף, הגובלת בנאות אפקה א). למפגש הוזמנו כלל תושבי שכונת נאות אפקה א', דיירי שכונת הדר יוסף ברחוב מבצע קדש מול מרחב התכנון. המפגש נערך בהנחיית ד"ר אהובה ווינדזור, יועצת שיתוף ציבור.

במפגש השתתפו:

- כ-70 תושבים ובעלי נכסים.
- עיריית תל אביב יפו:
- 1. מינהל הנדסה/אגף תכנון העיר/מחלקת תכנון צפון העיר: אדר' תמי ג'וסטו
- 2. אגף התנועה/היח' לתכנון ארוך טווח: אירית לבהר גבאי, אירינה זילברמן
- 3. מינהל קהילה/מרחב צפון מזרח: נגה שביט, דפנה בוטנר
- אדריכלי התוכנית, משרד כנען-שנהב: אדר' גיל שנהב, אדר' מיכל אליצור
- נציגי היזם, קבוצת גבאי: עו"ד רות גוהרי, עו"ד יעל פרנקל

מהלך המפגש

- נציגת מחלקת תכנון צפון העיר הציגה את התאמת התכנית לתא/5000 ולמסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א'.
- אדריכל גיל שנהב הציג את תכנית מרחב התכנון.
- אירית לבהר גבאי הציגה את מדיניות התנועה והחניה העירונית במרחב התכנון ובסביבתו. מדיניות של תעדוף תחב"צ, הולכי רגל ורוכבי אופניים על פני רכב פרטי.

עיקרי הנושאים שנידונו במפגש:

- שטחים ציבוריים: ההקצאה לצרכי ציבור בתכנית הינה מגרש ביעוד מבני ציבור בשטח 1.5 דונם, שטח ציבורי בנוי בשטח 500 מ"ר וחצרות צמודות בשטח 700 מ"ר. מבנה הציבור ושימושו יקבע בעתיד ע"י עיריית ת"א-יפו בהתאם לבחינת הצרכים.
- חזית מסחרית ברחוב מבצע קדש: לטענת התושבים אין צורך במסחר. תשובת הצוות- מסמך המדיניות קבע אופי מסוים לשכונה הכולל מסחר לאורך רחוב מבצע קדש.
- גובה הבניינים: נטען כי המגדלים אינם תואמים לאופי השכונה; לפי תכנית המתאר וכן לפי מסמך המדיניות מותרת בניה נקודתית גבוהה של עד 20 קומות.

- חלופות תכנון: המשתתפים הוזמנו להביע את דעתם ביחס לחלופות. כ-3 תושבים הביעו תמיכה בחלופה הסימטרית, כל יתר המשתתפים לא התייחסו לנושא.
- המרחק בין המגדלים לבין המבנים הקיימים ברח' קהילת פוזנן: כ-40 מ'. יועץ סביבה מטעם היזם וכן יועץ נוסף מטעם העירייה בדקו את נושא הצללת המגדלים על המבנים הקיימים ומצאו כי היא תואמת לנדרש.
- גדלי הדירות: הוצג כי יתוכנן תמהיל יח"ד מגוון, הכולל לפחות 30% דירות קטנות עד 55 מ"ר פלדלת וממוצע יח"ד יהיה 80 מ"ר עיקרי.
- תחבורה וחניה:
 1. הועלו שאלות בנוגע ליכולת של הרחובות הקיימים לעמוד בעומס הצפוי. אירית השיבה כי נערכו בדיקות לבחינת המשמעות התחבורתית של פיתוח השכונה במצב מימוש מלא/חלקי זאת אל מול היצע מערכת הדרכים, המסקנה היא כי בשעת שיא בבוקר יתכן עומס אך המערכת כן נותנת מענה טוב לביקוש התחבורתי ברכב פרטי. בנוסף, נבדקו מעגלי התנועה הסמוכים העלולים להוות צוואר בקבוק והוכח כי הם מתאימים לתוספת הצפויה בתנועה.
 2. התושבים הביעו חשש לגבי מיקום רמפת הכניסה לחניון המתוכנן מרחוב ק. קייב שבו עומס בשל הכניסה והגישה למכללה ולמרכז הדר אפקה.
 3. חיבור עתידי בין מבצע קדש לפנחס רוזן: נמצא בדיון. כרגע החיבור חסום ואולי זה ישתנה בעתיד.
 4. תוספת תחנות אוטובוס בתכנית הזו: יש בעיה להעביר תחב"צ ברח' מבצע קדש (בשל החסימה הקיימת), אך יש כוונה לשפר את התחבורה הציבורית במעטפת השכונה.
- שיתוף הציבור: הועלו טענות לגבי שיתוף הציבור שהתקיים במסגרת גיבוש מסמך המדיניות. נטען בעבר לגבי חוסר הגיון בשטחי מסחר ברחוב מבצע קדש ובכ"ז אושר מסחר לאורך רחוב מבצע קדש במסמך המדיניות. תשובה: במסגרת אישור מסמך המדיניות לשכונה נעשה הליך שיתוף ציבור נרחב שכלל 2 סיורי שטח, פגישות עומק, דו"ח קהילה מקוון, 2 כנסי שיתוף ציבור, פגישת גיבוש חזון, 5 פגישות לגיבוש חלופות תכנון, דיון בוועדה והעברת דרפט לתושבים שהשתתפו בכנסים. מסמך המדיניות אושר ע"י הועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		זיהוי הרשות והוועדה	
מספר התכנית 507-0626317	שם התכנית התחדשות עירונית מתחם מבצע קוש - קהילת טווע תא/4668	סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	
עורך התכנית כנען שנתב אדריכלים בע"מ	מגיש התכנית העיר החדשה טי.א.ל.וי בע"מ	<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית
סוג הרשות		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	תכנית כוללת בשטח התכנית
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		תל אביב יפו	
<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"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
מס' 2 (א) + מס' 11(א), 14(א), 19(א) חוק התרי"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם סמכות מאגר בולגנות (באחריות לטובת תא/5000) מס' חוקי 22.12.2016	התכנית ממוקמת בטכנת גליל אגמון או בגליל אגמון. מטרת התכנית ליישם ותחזוקת עירונית באמצעות תכנית מיני-בגו בסמכות מבעד קדש-קחלת פזון. התכנית קובעת את תחומים של הבניינים הקיימים והמבוקשים של 24 יחיד ב- 8 מבני מגורים סדורים. התכנית מפרטת דופן עירונית לעילית/הכוללת מס' לאורך רחוב מבעד קדש, התכנית רחוב קחלת פזון, וקצאת מגרש לארץ צוקה בחלקו הצפוני של המתחם ויצירת שולי מעבר לחולכי רגל הממשיך בין רחוב קחלת פזון וקחלת ריגא.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המוצא הכוללת תא/5000, כמפורט לחץ			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לטעם התוכנית שבטלת הוראות מיוחדות למתחמי התמון.	מתחם 202 א' נאות אפקה א' נספח אזורי תכנון ונספח עיצוב עירוני – יחולת הוראות מתחם התחדשות עירונית.	יחולת הוראות מתחם התחדשות עירונית כספוף מריכות מסמך מדיניות.	תא/5022 מדיניות הנוגעות עירונית בנאות אפקה א'
קביעת הוראות למתחמי הבגון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבגו: - מתחם התחדשות עירונית	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.	תוספת הרחיק למתחם התחדשות ובניה נקודתית חריגה מסביבתית ויתרו ע"י מסמך מדיניות.	
קביעת ייעודי קרקע = 3.1.1 (ב) אזור מגורים בבניה עירונית	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת יעודי קרקע מבאיתים בתחום לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור היעד.	יעד מבאית – מגורים, מוסדות ציבור, דרך מאושרת, דרך מוגעת
קביעת שימושים עיקריים = 3.1.1 (א) הנדרת השימושים המותרים בתחום למקבצי השימושים באזור היעד. (מרוט מקבצי השימושים; סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעד: מגורים - אזור מגורים בבניה עירונית	שימוש ראשי – סעיף 3.2.6 (א) - מגורים סעיף 3.2.4 (א) (2) צפימות לא תפחת מ-18 יחיד לדונם נמו	33.16=378/12537 צפימות נמו (יחיד/שטח המגורש בדונם)
תכנית מעל 100 יחיד = 3.2.1 (א) (2)	לפי תשריט אזורי היעד: מגורים - אזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף הנחיות בנשא תמחיל יחידות היזור	סעיף 6.1 סייק 16 לתכנית קובע כי תכנית העיגול תקבע את תמחיל יחיד ותכלול מגוון של דירות לרבות דירות קטנות, בינוניות וגדולות
קביעת שימושים נוספים מסחר = 3.1.1 (ד) (ה) מקבצי שימושים נוספים – מסחר 1, משרדים ושירותים בעלי אופי ציבורי (כדוגמת גני ילדים פרטיים) סעיף 3.1.1 (ו) סעיף 3.2.4 (א) (6) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1			שימושים נוספים מסחר, משרדים ושירותים בעלי אופי ציבורי בשטח כולל של 500 מ"ר מעל הקרקע
קביעת שטחי בגיה = 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בגיה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בגיה עד לטעם הבניה המרבית.	לפי תשריט אזורי היעד: אזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 1.5 מדרש מעל 2.5 רחיק מדרבי 4.0	התכנית קובעת תקצאה לשי"ע, שטחי ציבור (בניינים) בתחום מגרש המגורים וזיקות האתר

<p>לעיבוד הנדרשים כתוצאה מפרסום שיטת הבניה</p> <p>התכנית קובעת רחיק מירבי 4 + רחיק אחד נוסף עד לרחיק 5 לפי מספר אזורי תכנון ייחודיים לתחומים עירוניים.</p> <p>רחיקים אינו כולל מסולי פרנסות מקורות/מסלולי מקורות</p>	<p>3.1.3 (א) הגעה לרחיק מירבי - הקצאה לצרכי ציבור</p> <p>3.1.4 (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלטה במוסד התחדשות עירונית נחו לקבוע רחיק העולה על רחיק המרבי ברויף שקבע בסעיף 5.3.2 (ג) יבתכנית התחדשות עירונית המצאת במוסד התחדשות עירונית, רשאית הועדה, לאחר שחנת את מכלול החובטים התכנוניים, הפיזיים, חברתיים והכלכליים, לאשר 1 רחיק מעל לרחיק המרבי.</p> <p>3.1.4 (ה) הוספת רחיק עבור פרנסות</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שיטת בניה העולים על הרחיק המרבי -</p>
<p>קביעת זכויות השימשים לפי עי</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שיטת בניה תת קרקעיים - 3.1.5 תא/5000 סעיף 3.1.5 / תכנית עי</p>
<p>4 בניינים בגובה 8 קומות</p> <p>2 מגדלים בני 1.3 קומות כל אחד ו-4 קומות נוספות בתקלה ככל מגדל.</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני בכסף לסעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עי 8 קומות.</p> <p>אפשרות ליבנה נקודתית חריגה לשיבתה:</p> <p>אזור עליו חלת הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לשיבתה' ועלית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. סעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית הוחל במוסד התחדשות עירונית.</p> <p>סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית המצאת במוסד התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר בניה נקודתית חריגה משיבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p>
<p>יירשמו זיקות הנאה בין קו בניין לגובה מגרש לאורך רחוב מבני קדש ובתחום תמון-מורחיו של התכנית.</p> <p>תכנית עיצוב מתאם להוצאת היתר בניה נספח בניי והנחיות לחכמת תכנית עיצוב.</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>תנחיות 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) הוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>תואם הוות דעת יחידה אסטרטגית הוראות התכנית: סעיף 2.1.3 שינוי יעוד לשביע במגרש מאגון למגרש המגורים לאורך רחוב קהילת מוזן בשטח 1.5 דונם. סעיף 2.1.4 שינוי יעוד לדרך לצורך תרחבת רחוב קהילת מוזן. סעיף 4.4 (ג) קביעת זיקות הנאה למעבר חולכי רגל. סעיף 4.4.2 ב (1) שיטת בניי למבנה ציבור ימוקם בקומת הקרקע בשטח כולל של 500 מ"ר</p>	<p>4.1.1 (ד) (א)</p>	<p>לפי השריטת אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1</p>

<p>שינוי ייעוד לשבייץ במגרש מצפון למגרש המגורים לאורך רחוב קהילת מוזנן בשטח כולל של 1.5 דונם.</p> <p>בהתאם לתכנית צ</p>	<p>סעיף 3.5 – יזבני ציבורי כולל החיות בדבר שימושים (א), שימושי בנייה (ב) והוראות נוספות, מילל תגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).</p> <p>סעיף 2.5.3 (ב)</p>		<p>הוראות למבני ציבורי – סעיף 3.5 הקובעות תא שטח 2 לצרכי ציבור כמו שמשומן בתשריט המוצג המוצג- מבנים ומסודרות ציבור</p>
<p>לייר</p>	<p>לייר</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי הנוסחון במסמך המדיניות לשכונת סאות אפקה א'.</p>	<p>3.6.1 קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – בהתאם למסמך המדיניות לשכונת סאות אפקה א', שורת מבצע קדש. חיבור תכנית הפיתוח בתכנית המוצעת לאורך הרחוב והתאמה לתוך מרחב הכולל שכולל אופניים ונסיעות ענים בשדרה.</p>
<p>נספח תנועה מאושר.</p> <p>ברחוב קהילת קייב תותר בנייה לחינוך המבנים בחזום התכנית.</p> <p>תקן חניה 1:1 מתואם עם אגף התנועה, חניות אומנותיים ואומנים עשירי התקן.</p> <p>זיקת מעבר- בספן-מזרח התכנית מאפשרת ציר לחולכי רגל הסהרר בין רחוב קהילת ריגא לרחוב קהילת מוזנן.</p> <p>זיקת מעבר ברחוב 8 מי לאורך החות המסחרית ברחוב מבצע קדש לטובת חולכי הרגל.</p>		<p>נספת תנועה וחניה סעיף 3.8.1 התכנון התנועתי תואם לעקרונות במסמך המדיניות לשכונת סאות אפקה א'. ברוח רחוב מבצע קדש התכנית מבטלת בשביל אופניים מתוכנן, התכנית מוסיפה למעלה מ-100 יחיד. חוות דעת תחברותית מאושרת.</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 ככלי (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>לא רלוונטי</p>		<p>לא רלוונטי</p>	<p>שימוץ – סעיף 4.3 לא רלוונטי</p>
<p>דריח חרות דעת סביבתית מאושרת. דריח המללה מאושר דריח רוחות מאושר</p> <p>החיות אדריכל העיר</p>	<p>4.4.1 השמעה סביבתית 4.4.2 חיות דעת סביבתית 4.4.3 בנייה ורוקה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השמעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ורוקה (4.4.3) החיות מרחבית (4.4.4) תנאים לתפקוד (4.4.5) הסמכות לסיוט מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>לא רלוונטי</p>		<p>לא רלוונטי</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 לא רלוונטי</p>
<p>התכנית תואמה עם תאגיד המים.</p>	<p>4.6.4 (א) (ב) (ג) 4.6.5 (א) (ב) (ג)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק הונשאות מולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש חמוטע לתשתיות (4.6.1) החיות כלליות לחבת ותכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיסי מנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) תשמל (4.6.6)</p>

חו"ד היחידה האסטרטגית

התכנית מקצה:

1. מגרש ביעוד שב"צ בשטח של 1.5 דונם
 2. שטח ציבורי בנוי בשטח של 500 מ"ר+ חצרות צמודות בשטח של 700 מ"ר (לכיתות גן פוטנציאליות).
- מיקום השטח הציבורי הבנוי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' אשר הגדיר את השכונה כמרכזית ברובע. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שטחים פתוחים והקצאת מגרש למבנה ציבור.

לאשר להפקדה בכפוף ל:

1. תנאי לאישור תע"א- חתימה על הסכם שיקבע בין היתר כי השטחים ציבוריים בנויים, החצרות והחניות צמודות להם יבנו ע"י מבקש ההיתר.
2. סיום תאום עם אגף מבני ציבור
3. סיום תאום עם אגף נכסים
4. סיום תאום עם שפי"ע
5. סיום תאום עם מדור ייעודי קרקע
6. סיום תאום עם יחידת אדריכל העיר
7. סיום תאום עם מנהל תחום מקרקעין באגף התכנון
8. סיום תאום עם אגף הרישוי
9. תיקון מסמכי התכנית להתאמה למתאר, בינוי עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה)
10. תיקונים טכניים

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 20/05/2020
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 20/05/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-20'ב' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון :

אודי כרמלי: יש לנו חילוקי דעות עם הועדה המחוזית לעניין הסמכויות של הועדה המקומית. חילוקי הדעות הללו נמשכים לא מעט זמן וכתוצאה מכך מצטברות אצלנו תוכניות שמחכות לדיון. התוכנית המובאת היום לדיון ממתינה כבר די הרבה זמן. הראלה תרחיב בעניין הסמכויות. כאמירה עקרונית המחוקק, תיקון 101 וגם לפני כן, סומן קו ברור של הורדת הסמכויות אל הועדות המקומיות. אנחנו נתקלים בגישה דווקנית לעניין אילו תוכניות צריכות להגיע למחוז. אנחנו בעמדה שבסמכות וועדה זו לקבל החלטות שניתן לפרש אותן בצורה ברורה, זאת בהתאם לחו"ד היועץ המשפטי והמשנה שלו לענייני תכנון ובניה ולעניין הסמכויות. המשמעות שבכל חריגה תועבר התכנית לסמכות ועדה מחוזית הינה הרת אסון לתכנון העירוני. לא מדובר על חריגות בזכויות, אלא על פרשנות לעניין איך אנחנו מציגים את התוכניות לציבור. מה אומר המחוקק בבסיס הסמכויות של הועדה המקומית או טרם התיקון? הועדה המקומית רשאית להכיל בתכנית שבסמכותה הקלות שניתן לקבלן במסגרת בקשה להיתר בניה. אנחנו רוצים להגיע לציבור עם התוכנית הסופית. זאת לעומת מצב שבו התוכנית מאושרת, ובשלב הבקשה להיתר יפורסמו בקשות להקלות שתהיינה חשופות להתנגדויות. יש הבדל בין הליך התנגדויות תב"ע לבין

הליך התנגדויות רישוי. אנחנו באים ואומרים כל עוד אפשר להביא תוכנית ברורה וחלוטה זה לא ענין של סמכות, אלא חובתנו כלפי התושבים שלנו להראות את המצב לאשורו. יש ויכוח עם הועדה המחוזית שאומרת שאם הגובה האבסולוטי בתב"ע שונה מנספח העיצוב בתוכנית המתאר, אזי התכנית לא בסמכותנו. אנו נסמכים על סעיף הקלות במסגרת התב"ע. יש כאן 2 עמדות לעניין מעמדה של הועדה, כי ברגע שהועדה עצמאית עם תוכנית מתאר, אנחנו חייבים לדבוק בתוכנית המתאר. דורון ספיר: אנחנו רוצים להציג הקלות שאפשר לבקשן לאחר אישור התוכנית במסגרת בקשה להיתר ולאשר אותן כבר בשלב התב"ע, ליצור ודאות תכנונית לציבור ולהראות מה יהיה בעתיד. הראלה אברהם אוזן: כרגע יש מחלוקת משפטית פרשנית על הוראה בחוק האם היא מקנה את הזכות לתת הקלות מתוכנית המתאר - האם זה בסמכותנו כן או לא. הפרשנות של הועדה המחוזית אומרת שאת ההקלה בגובה לא נוכל לתת גם בהיתר בניה. כי לשיטתם מה שלא ניתן לאשר בתוכנית גם לא ניתן לאשר בהיתר. סעיף 62 א' ד לחוק קובע את סעיפי החוק שנותרו בסמכות הועדה המקומית מכיוון שהסעיף העוסק במס' קומות לא נמצא בסמכותנו, הועדה המחוזית טוענת שאנו לא יכולים לאשר הקלה למס' קומות. תשובתנו היא שיש לעשות אבחנה בין הקלה במס' הקומות שמוגבלת עד 5 קומות (בהתאם לתקנות סטייה ניכרת), לבין הוראה של מס' הקומות כללי בסעיף קטן 62א (א) 4 שהיא ללא הגבלה במילים אחרות, כל ועדה פשוטה יכולה להוסיף בתכנית על מבנה של 2 קומות 10 קומות סמכות זו נשללה מועדה עם תכנית כוללת. אולם לטענתנו האפשרות לסטות מנספח הבינוי של תכנית המתאר הקובע את הגובה המרבי, לדוגמא 40 קומות ולאפשר עוד 5 קומות בהתאמה לתקנות סטייה ניכרת, לא נשללה מאתנו. לפי הפרשנות של הועדה המחוזית אנחנו לא יכולים לחרוג אפילו בקומה אחת, וזה לא סביר בעליל, במיוחד נוכח העובדה שהמחוקק קבע בסעיף 62א(ד) את סעיף קטן 9 העוסק בהקלות בצורה מפורשת בחוק. היועמ"ש של העיריה שוחח עם המשנה ליועמ"ש לממשלה מר ארז קמיניץ וסוכם שסוגיה זו תבורר לעומק. לכן חתמתי על טופס הסמכות המאפשר לפרויקט הנדון הקלות בגובה עד 4 קומות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, זאת בנוסף על מס' הקומות שבתוכנית המתאר, כלומר 4 קומות נוספות 15 קומות.

אסף הראל: העיקרון נכון, אבל למה לא אומרים שבתוכנית המתאר יהיה הגובה החלוט. אודי כרמלי: זה בדיוק מה שאנחנו עומדים לעשות ומוסיפים תיקונים לתוכנית המתאר. אנחנו עובדים על כך בימים אלו ונעשה ישיבה מקדימה. אך כשהכנו את תוכנית המתאר מראש נתנו זכויות שיוודעות להכיל גם את ההקלות. כלומר אם ניקח את הפרויקט הזה ונכיל את כל הזכויות תחת מגבלת הגובה המתארת נקבל בינוי הרבה פחות טוב, הזכויות יכנסו אבל הבניינים יהיו הרבה יותר דחוסים, רחבים והתכסית תהיה גבוהה.

אסף הראל: בתיקון לתוכנית המתאר סביר שתכילו את ההקלות. אודי כרמלי: כמעט באופן גורף נבקש להגביה את הגובה המקסימלי האפשרי ברחבי העיר בהתאם למה שניתן במסגרת הקלות.

אורלי אראל: בתוכניות להתחדשות עירונית אנו מנסים לקבל קרקע ולא שטח ציבורי בנוי. ככל שנרצה קרקע כך השטח הפנוי לבניה יקטן ובכדי לקבל את היקפי זכויות הבניה צריך לעלות בגובה, אחרת מקבלים בינוי שאנו לא מעוניינים בו.

מיטל להבי: בדיונים של תוכנית המתאר לא הייתי מודעת לכך שיהיו הקלות מעל נספח העיצוב העירוני. שאלתי איך קבענו תוכנית ועליה יש הקלות ואז הסבירו שעל כל תוכנית יש הקלות. בתוכנית המתאר מה שהוגדר כרח"ק מקסימלי הפך לזכות מוקנית וכשדיברנו על תכניות גדולות כמו התחדשות עירונית ישנן הערות בתוכנית מתאר שנועדו ליצור שטחים ירוקים וציבוריים איכותיים. אבל לבוא עכשיו ולהגיד שבכדי לייצר שטחים איכותיים צריך גם להגביה וזה דבר שדובר, אז אני חוששת לציפוף גורף בעיר. גיל שנהב: מציג את התוכנית.

אופירה יוחנן וולק: ניהול מי נגר דרך הגגות האם יש את זה בפרויקט? האם יש בפרויקט הזה דב"י? אורלי אראל: פרויקט זה איננו מציע דב"י.

גיל שנהב: מסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' הגדיר 20% דירות קטנות, בפועל אנו מציעים 30% דירות קטנות של 55 מ"ר כולל ממ"ד. מי נגר - אנו אוספים את המים מהגגות ומחלחלים לקרקע. מיטל להבי: מה גודלן של היחידות הקטנות? האם לכל יחידה קטנה יש ממ"ד או שמתוכננים ממ"קים? מהן התועלות שמקנות את הרח"ק? מהן התמורות לדיירים? מה הפתרון לפריקה וטעינה? מה צריך לעשות כדי שתהיה פתיחה של רחוב פנחס רוזן?

חן אריאלי: האם מתוכננת רשת שבילי אופניים? מה מתוכנן ברווח בין רח' מבצע קדש לבין המגרש? אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת להכניס להחלטה את נושא השהיית מי נגר בגגות, וצריך לרשום את זה באופן גורף בכל תוכנית בהפקדה.

רועי אלקבץ: לגבי תקן החניה רשום לכל היותר 1:1 ובכל האזור הזה אין מקום.

דורון ספיר: מה שיוחלט בישיבה בנושא מדיניות חניה בעיר יהיה תקף גם לכאן.

רועי אלקבץ: 19 קומות לבניין זה יותר מידי.

דורון ספיר: יש בנין של 18 קומות ליד.

רועי אלקבץ: אז משנים את פני השכונה עם 19, 20 קומות?

אסף הראל: אני משבח את הדיירים שבחרו בחלופה הא-סימטרית שהיא הרבה יותר טובה. גיל שנהב: הייתה התלבטות אם לתכנן פריקה וטעינה בתת הקרקע או מעל, התוכנית מאפשרת פריקה וטעינה בתת הקרקע. מיטל להבי: רצוי מעל הקרקע. תמי ג'וסטו: שטחי מסחר לא גדולים, סה"כ 1,000 מ"ר עיקרי ושירות, ניתן לאפשר פריקה וטעינה בטנדרים בחניה ברחוב. הדבר מסוכס עם אגף התנועה. בתוכנית מסומן מפרץ חניה מתאים ונושא זה יבחן בשלב תכנית העיצוב. אורלי אראל: לא קובעים את זה בתב"ע, אלא בתוכנית העיצוב כי כל שינוי של מטר הוא שינוי תב"ע. גיל שנהב: שטח הדירות הקטנות עד 55 מ"ר פלדלת. יש בתוכנית מנגנון שאם יתוכננו ממ"קים אז יתווסף שטח לכל יח"ד, כל עוד נשמר שטח הדירות הקטנות עד 55 מ"ר פלדלת וממוצע יח"ד 80 מ"ר עיקרי. תמי ג'וסטו: שטח זה מופרד לעיקרי ושירות. מיטל להבי: כמה שטח זה אמור להוסיף למבנה? גיל שנהב: 8 מ"ר עיקרי+4 מ"ר שירות יתווספו לכל יח"ד זאת במידה ויתוכננו ממ"קים. מיטל להבי: 12 מ"ר לכל יחידה, כמה יחידות קטנות של 55 מ"ר מתוכננות? גיל שנהב: 113 יח"ד. אורלי: לתכנן בנין עם ממ"ק יוצר בנין שאפשרויות הבינוי שלו הרבה יותר טובות. לכן אנו מעדיפים תכנון של ממ"ק המתווסף לשטח הגרעין המרכזי של הבניין. לכן שטח הדירה הקטנה יהיה 55 מ"ר פלדלת 41 מ"ר יתווסף לשטחים המשותפים בבניין. 8 מ"ר יתווספו לדירה כשטח העיקרי. מיטל להבי: כלומר נשאר 4 מ"ר שמתווספים לממ"קים, דהיינו 4X 113. גיל שנהב: התועלת הציבורית הינה הקצאת דונם וחצי, עפ"י תוכנית צ'. בנוסף, ישנה הקצאה של שטח לשטח ציבורי בנוי בתוך המגרש הפרטי - 500 מ"ר + 700 מ"ר חצרות לצורכי התושבים. בנוסף מתוכננות 2 זיקות הנאה, אחת בצפון התוכנית ואחת בדרום, לעידוד הליכות, קישוריות, רכיבת אופניים וכד'. הנושא של תמורה לדיירים הוא אחת המכשלות שעצרו את התוכנית. סוכס עם הדיירים שיקבלו תוספת של 18 מ"ר לדירה. אורלי אראל: בהתאם למסמך מדיניות להתחדשות עירונית, סוכס בועדה שתוכניות שעברו את פורום מה"ע עם יותר מ-12 מ"ר תמורות יכנסו לוועדה. מיטל להבי: מה לגבי מרפסת, חניה ומחסן? גיל שנהב: הדיירים הקיימים יקבלו בנוסף מרפסת, חניה ומחסן. יהיה כ-6 מ"ר. בנושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה הם מתוכננים בתת הקרקע. אפשר לתכנן פתרון עילי, זה יקבע אצל אדריכל העיר. מיטל להבי: בגלל בעיות שינוע בעיר אני מבקשת לפתוח את פנחס רוזן. גיל שנהב: בנושא שבילי האופניים יש רשת מתוכננת וגם בתהליכי ביצוע, אנחנו משתלבים בה. מציג את זה במצגת. שטח זיקת ההנאה מתווסף למדרכה. תקן החניה המרבי הוא 1:1. תמי ג'וסטו: הטבעת הירוקה שתשמש גם לרשת אופניים אשר הוגדרה במסמך המדיניות לשכונה תעבור ברחובות מבצע קדש, ק. קייב, ק. פאדובה, וק. סלוניקי. אירית לב הר: פתיחת החסימה במבצע קדש תאפשר העברה של תחבורה ציבורית. נושא זה נמצא על שולחנם של מקבלי החלטות ועמדת אגף התנועה היא חיובית. דורון ספיר: מה הגובה של הפרויקט החדש בהדר יוסף? תמיר קהילה: נכון להיום, בצפון הדר יוסף יש תוכנית שמאפשרת בניינים בני 17 ו-14 קומות, כל השאר 8 קומות, בדרום מערב השכונה יש תוכנית שמקודמת עד 25 קומות. דורון ספיר: מציג לאשר את התוכנית להפקדה עם הכנסת הערה לעניין מי הנגר וכן לקבל את כל הערות הצוות. באופן כללי אני בעד תקן חניה 0.8:1. קיבלנו החלטה שמדיניות החניה שתידון בקרוב בוועדה המקומית, תחול בתכניות זו. אלחנן זבולון: הגיע הזמן שיעשו סדר בכל העיר. אודי כרמלי: לקבל את חו"ד הצוות. נושא החניה יהיה כפוף להחלטה של הועדה במסגרת דיון מדיניות תקן החניה, ולהוסיף את הערה של אופירה. אלחנן זבולון: מתנגד לתוכנית.

בישיבתה מספר 20-0008 מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

11. תנאי לאישור תע"א- חתימה על הסכם שיקבע בין היתר כי השטחים ציבוריים בנויים, החצרות והחניות צמודות להם יבנו ע"י מבקש היתר.
12. סיום תאום עם אגף מבני ציבור

13. סיום תאום עם אגף נכסים
14. סיום תאום עם שפ"ע
15. סיום תאום עם מדור ייעודי קרקע
16. סיום תאום עם יחידת אדריכל העיר
17. סיום תאום עם מנהל תחום מקרקעין באגף התכנון
18. סיום תאום עם אגף הרישוי
19. תיקון מסמכי התכנית להתאמה למתאר, בינוי עד 19 קומות (15 קומות המותרות עפ"י המתאר+4 קומות בהקלה)
20. תיקונים טכניים
21. תכנית עיצוב האדריכלית תכלול נספח ניהול מי נגר.
22. תקן חניה: על תכנית זו יחול התקן עליו הוועדה המקומית תחליט בדיון המתוכנן בקרוב בנושא זה.

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

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