מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 0003-21
כ"א שבט תשפ"א 03/02/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:18
בנוכחות: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, גל שרעבי דמאיו

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העירייה
	גל שרעבי דמאיו	חבר מועצה
	הראל אסף	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
	מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה
	עו"ד פרדי בן צור	עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	שפירא ליאור	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
	נורי מאיה	חברת מועצה
	רייפ מוטי	חבר מועצה
	אלקבץ רועי	חבר מועצה
	אריאלי חן	סגנית ראש העירייה
	לדיאנסקי ראובן עו"ד	סגן ראש העירייה
משקיפים	מלי פולישוק, עו"ד	משרד האוצר

פרוטוקול מס' 0003-21 מיום 3.2.2021 אושר בישיבה 0004 -21 ביום 10.2.2021

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 21-0003
כ"א שבט תשפ"א 03/02/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:18
בנוכחות: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, גל שרעבי דמאיו

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
.1	1	507-0220277	הרב קוק 19א' - שינוי קווי בניין דיווח על החלטת וועדת ערר מה 27/01/21

בכבוד רב,

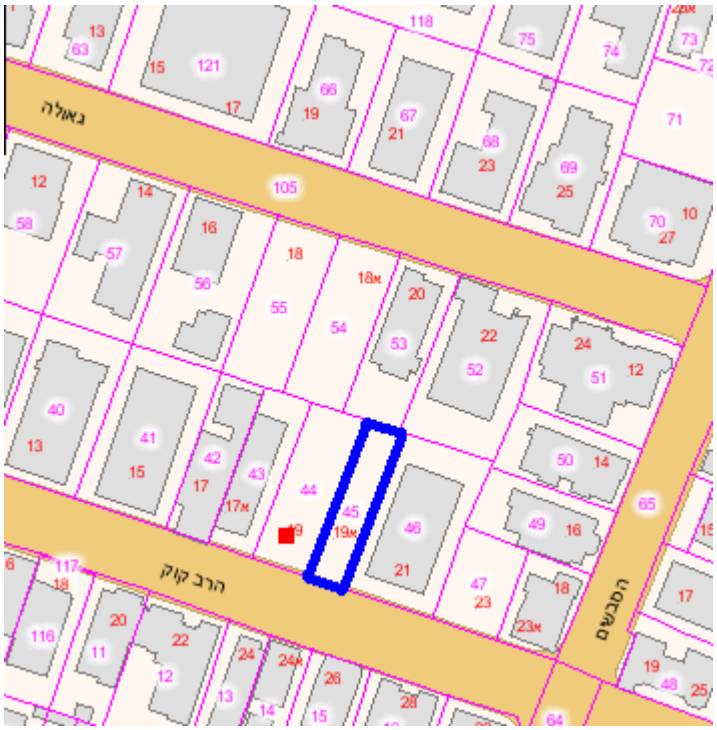
אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

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 כולן בגוש 6914
מדרום רחוב הרב קוק

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 חוו"ד צוות)
מטרות התכנית :
התכנית נועדה לאפשר בניה בקו אפס במגרש צר מאד 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 בבינוי 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 סע' 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 הדיור, קומה בקומת עמודים).
4.3 הצמדת שטח נלווה במרתף ליח"ד שבק' 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 :

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

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 לחוו"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 86ד' לחוק.

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

<u>מהלך הדיון:</u>
אדר' 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.
אדר' 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 –
אדר' 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 לממשם.
אדר' חזי ברקוביץ – כן, זה פיתרון שאפשר לשקול.

<u>הועדה מחליטה:</u>
פה אחד לא לאשר את התכנית כמפורט בחוו"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. יצויין 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 הועדה 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 הועדה המקומית, בין היתר, ביחס לתכנית רובע 5 עליה שוקדת הועדה 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 הועדה כי אין באישור ההפקדה כדי למנוע מהועדה המקומית לקבל כל החלטה ביחס לתכנית לרבות אי אישורה, אך יהיה על הועדה 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 לועדה המקומית לתביעות לפי סעיף 197, ולעוררים תהא זכות לערור על החלטת הועדה.

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:
אדר' 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 לאישרור.
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 תוך4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' 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 :

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

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 16-14 בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7 רמת גן 5252007
29/12/2015	2. עופר טויסטר עו"ד בשם ארז בוקרה ועדי מחום, 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 16-14) 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 קוים 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 16-14.

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 מהוועדה 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 0008-20ב' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון:

דניאל זולוטרבסקי: 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 טויסטר: הבניין 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 ו5 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 טויסטר: הבנין השכן הוא בנוי וחדש והוא בנוי על שתי חלקות שאוחדו.
אילנה קוזניץ: הוא בנוי בקו בנין אפס.
עפר טויסטר: 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 ונחייה עם כולם. הנה אני נתקל בחוו"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 משפטים 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.

<u>דיון פנימי:</u>
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 לחוו"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 20מ' . 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 תכונית 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 חוו"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 0008-20ב' 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

דיווח לוועדה על החלטת וועדת ערר מ 27/01/21: (מוגש ע"י צוות מרכז)

בתאריך 27/01/21 החליטה ועדת ערר בערר תא/1080/0620, ביחס להחלטה של הוועדה המקומית שלא לאשר תכנית תא/מק/1080/0620, לקבל את הערר ולאשר מתן תוקף לתכנית.

התכנית נועדה לאפשר בניה בקו אפס במגרש צר מאד (רוחבו כ-6.5 מ') שלא ניתן לבנות בו במצבו הנוכחי, זאת לאור העובדה שהמגרש הצמוד אליו ממערב, שהיה במקור מתוכנן בקו "אפס" איתו, הפך במסגרת תכנית 2656 ל-שפ"פ.

בערר קודם על החלטת ועדה מקומית שלא להפקיד את התכנית, דחתה ועדת הערר ביום 13.2.2014 טענות הוועדה המקומית וקבעה כי התכנית תופקד, ואין באישור ההפקדה כדי למנוע לקבל כל החלטה, לרבות אי אישורה, אך יהיה על הוועדה המקומית להביא בחשבון שיקוליה את עמדתה הבסיסית של ועדת הערר שאפשרה הפקדת התכנית.

לאחר דיון בערר שבנדון, קבעה ועדת ערר כדלהלן:
- הוועדה לא מצאה נימוקים כלשהם לדחיית התכנית מעבר לנימוקים שעמדו כבר בפני ועדת הערר בעת הדיון בערר (הקודם) על אי הפקדת התכנית.
- בנסיבות שבהן הוסרו ההתנגדויות ולא חל שינוי תכנוני משמעותי כלשהו, הרי שאין מקום לדחות את אישור התכנית.
- הוועדה המקומית לא נתנה משקל כלשהו להחלטותיה של ועדת הערר, לא נעשה דיון הבוחן האם קיימים טעמים תכנוניים אחרים שבגינם יש לדחות את אישור התכנית מעבר לאלה שניתנה להם התייחסות בהחלטת ועדת ערר הקודמת.
- הנימוק התכנוני שהוצג בדיון הנוגע למקצב העירוני ולמרקם רובע 5 אינו מספיק בכדי להביא לדחיית התכנית במיוחד כאשר מדובר בתכנית שאינה משנה את המקצב הקיים, המקרה הינו ייחודי אך אינו יחיד.
- מאוזכר סעיף 108(ג) לחוק התו"ב (אשור תכנית תוך 30 ימים מתום המועד להגשת התנגדות כאשר הופקדה תוכנית ולא הוגשה התנגדות).

לפיכך, ועדת ערר קיבלה את הערר שבנדון ואישרה מתן תוקף לתכנית בכפוף להלן:
- תתווסף הוראה לתכנית ביחס להגבלת כניסות מהשפ"פ אל המגרש.
- תקן חניה יהיה עד חנייה אחת לדירה (תיקון סעיף 1.4.ח).
- יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח מגרש (תיקון סעיף 1.4.ו(4)).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-21ב' מיום 03/02/2021 תיאור הדיון:

דורון ספיר: הרב קוק 19 א' דיווח החלטת ועדת ערר מה27.1.21
הראלה אברהם אוזן: הסיבה שהנושא נכנס מחוץ לסדר היום היא מכיוון שאם הועדה המקומית רוצה לשקול להגיש בקשת רשות ערר על החלטת ועדת ערר, ויש לנו רק 7 ימים כאשר מחר זהו היום האחרון. הגשנו לועדת הערר בקשה להארכת המועד ועד לרגעים אלו לא התקבלה החלטה.
אודי כרמלי: מדובר בתכנית שהמלצנו לא לקבל אותה, ועדת ערר אומרת שהנימוקים שהוצגו בפניה לא חזקים ועל כן אישרה את התכנית אנחנו חושבים שעדת ערר קבלה החלטה לא נכונה לכן רצינו לשמור את האופציה להגיש בקשת רשות ערר. ההמלצה שלנו לא להגיש בקשת רשות ערר בגלל התעסקות מיותרת. אבל זו צריכה להיות החלטה של הועדה.
דורון ספיר: זו גם ההמלצה שלי

בישיבתה מספר 0003-21ב' מיום 03/02/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדת ערר, והחליטה פה אחד לא להגיש בקשת רשות ערר על החלטת ועדת ערר.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו.