

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

**פרוטוקול מספר 14-0028
י"א בכסלו, תשע"ה 03/12/2014 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה :	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי ארנון גלעדי ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל איתי פנקס ארד גל שרעבי דמאיו	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה :	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל דנה שיחור אילן רוזנבלום, עו"ד נחמה עמירב הלל הלמן רינה בר און אודי כרמלי, אדר' אירית סייג, אדר' אלה דוידוף רות אריאל	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל תחום בכיר שומה והשבחה עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל מחלקת רישוי ובניה היחידה למניעת דלקות מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר מ. מח' תכנון יפו והדרום מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים :	אסף זמיר אלון סולר שלמה מסלאוי	סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עיואלדין דאהר	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הרשות למרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים

**מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה**

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

פרוטוקול מספר 14-0028
י"א בכסלו, תשע"ה 03/12/2014 09:00 - 13:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה 14-0026 מיום 12.11.2014
		אישור פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה 14-0027 מיום 19.11.2014
1.	1	גוש 8997 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3	גוש 8999 דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	5	הפקעה גוש 9001 דיון בהפקעה - דיון רגיל
4.	7	9006 דיון בהפקעה - דיון רגיל
5.	9	גוש 9010 דיון בהפקעה - דיון רגיל
6.	12	מספר מקוון 507-0155036 - שד ירושלים 29 דיון בהתנגדויות
7.	26	תוצרת הארץ תכנית עיצוב אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	35	תכנית השימור תא/2650 - תמרץ שמירה לשמירה על שווי הזכויות להעברה דיון באישור מדיניות (2) - דיווח לוועדה על המלצות צוות
9.	39	מספר במערכת המקוונת 507-0159962 - מלון נוף ים כחול לבן הירקון 48 דיון בהתנגדויות
		הוצגה מצגת לגבי משמעויות עבודות הקמת הקו האדום על תפקוד העיר בהתבסס על הסדרי התנועה העיקריים בסביבת תחנות הרק"ל התת-קרקעיים, תוואי המסילה התורכית וציר שד' ירושלים.

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/4207 - מספר במערכת המקוונת 507-0147520, העברת זכויות מרחוב צינה 4 לרחוב יערי 15

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
03/12/2014	- גוש 8997
10028-14ב' - 1	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
מצפון רח' יהודה הימית ממזרח רח' יפת מדרום רח' מכלול יופי ממערב רחובות קדם, עוגן ודולפין.
גוש 8997

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
8997	43	רשפ"ת	284	31	דרך	חצר בית מגורים סמוך
8997	44	פרטית	217	25	דרך	חצר בית מגורים סמוך
8997	55	רשפ"ת	423.00	364	דרך	פנוי- כביש רח' האלומה
8997	66	רשפ"ת	39.00		דרך	תפוס- בית מגורים חד קומתי
8997	67	רשפ"ת	69.00		דרך	תפוס- בית מגורים המשך מחלקה 66
8997	69	רשפ"ת	17.00		דרך	פנוי
8997	70	רשפ"ת	41.00		דרך	תפוס- גדר בית מגורים
8997	73	רשפ"ת	28.00	11	דרך	פנוי
8997	76	לא הוסדר	298.00		דרך	פנוי- כביש רח' שטרנהרץ
8997	83	רשפ"ת	141.00		דרך	תפוס- בית מגורים חלק פנימי מחלקה 70
8997	85	רשפ"ת	64.00		דרך	פנוי
8997	87	רשפ"ת	66.00		דרך	פנוי
8997	88	מדינת ישראל	141.00	113	דרך	פנוי
8997	90	מדינת ישראל	68.00		שצ"פ	פנוי

שטח הקרקע:
ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:
ראה הטבלה לעיל.

בעלות:
ראה הטבלה לעיל.

מצב השטח בפועל:
ראה הטבלה לעיל.

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו בחשוון, תשס"ב

מצב חוקי:
ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 55, 66, 67, 69, 70, 73, 76, 83, 85, 87, 88, 90 בגוש 8997 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו 7 – לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנוני לאשר את ההפקעות.

בישיבתה מספר 10028-14ב' מיום 03/12/2014 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אילנית ינאי: ההפקעות הם בשכונת עג'מי, ורוב השטחים פנויים.
מיטל להבי: האם דייר זכאי לדיור חלוף.
אילנית ינאי: כן.

הועדה מחליטה:

לאשר להפקיע את כל החלקות בגוש 8997 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו 7 – לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, הרב נתן אל נתן, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו.

מס' החלטה	התוכן
03/12/2014	גוש 8999
2 - 14-0028	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה- רישום שטחים ציבוריים ע"ש עיריית תל אביב- יפו.

מיקום:

מצפון רח' יהודה הימית ממזרח רח' יפת מדרום רח' מכלול יופי ממערב רחובות קדם, עוגן ודולפין.

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
8999	1	רשפ"ת	418.00	12.00	דרך	פנוי
8999	3	רשפ"ת	437.00	בשלמות	דרך + שצפ	פנוי- סלול אבנים משתלבות
8999	18	רשפ"ת	278.00	בשלמות	שצ"פ	פנוי
8999	29	רשפ"ת + פרטיים (כ-8 מ"ר)	153.00	בשלמות	שצ"פ+דרך	פנוי- גינה ציבורית - דשא
8999	52	רשפ"ת	528.00	בשלמות	שצ"פ	פנוי- גינת משחקים
8999	53	לא הוסדר	1713.00	בשלמות	דרך	פנוי- כביש – רח' דנולו הרופא
8999	54	לא הוסדר	2203.00	בשלמות	דרך	פנוי- כביש רח' טולז
8999	55	לא הוסדר	624.00	בשלמות	דרך	פנוי – כביש רח' אסף הרופא
8999	56	לא הוסדר	1705.00	בשלמות	דרך	פנוי – כביש רחוב בית פלט
8999	58	לא הוסדר	519.00	בשלמות	דרך	פנוי – כביש רח' אסף הרופא
8999	59	לא הוסדר	1417.00	בשלמות	דרך	פנוי – כביש רח' יאנוש קורצא'ק
8999	61	לא הוסדר	77.00	בשלמות	שצ"פ	פנוי
8999	62	רשפ"ת	110.00	בשלמות	שצ"פ	פנוי

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו בחשוון, תשס"ב.
החלקות הנ"ל כלולות בתחום גוש 8999, בעבר גוש שומה 7036.

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 1 וחלקות 3, 18, 29, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 61, 62, 64 בגוש 8999 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות:

(מוגש ע"י מקרקעין)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעות.

בישיבתה מספר 0028-14ב' מיום 03/12/2014 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אילנית ינאי: רישום שטחים ציבורים ע"ש עיריית ת"א.

מיטל להבי: איך הדרך נראית?

דורון ספיר: זו דרך ושצ"פים.

אילנית ינאי: חלקה 64 יוצאת מההפקעה.

הועדה מחליטה:

לאשר להפקיע את כל החלקות כמפורט בדרפט בגוש 8999 **מלבד** חלקה 64, לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, הרב נתן אל נתן, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
03/12/2014	הפקעה גוש 9001 -
0028-14ב' - 3	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה-רישום שטחים ציבוריים ע"ש עיריית תל אביב- יפו.

מיקום:

מצפון רח' יהודה הימית ממזרח רח' יפת מדרום רח' מכלול יופי ממערב רחובות קדם, עוגן ודולפין.

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
9001	3	רשפ"ת	936.00	בשלמות	מבנים ומוסדות ציבור	פנוי
9001	10	רשפ"ת	1053.00	בשלמות	דרך	פנוי - דשא ועצי זית
9001	23	רשפ"ת	574.00	בשלמות	דרך	פנוי - מרוצף אבנים משתלבות
9001	24	רשפ"ת	681.00	בשלמות	דרך	פנוי חניון - סלול אספלט
9001	25	רשפ"ת	262.00	בשלמות	דרך	פנוי- כביש רח' הארון אל ראשיד
9001	26	רשפ"ת	99.00	58.00	שביל	פנוי
9001	27	רשפ"ת	282.00	בשלמות	שצ"פ	פנוי
9001	28	רשפ"ת	198.00	בשלמות	שצ"פ	פנוי
9001	29	רשפ"ת	304.00	בשלמות	שצ"פ	פנוי
9001	33	רשפ"ת	70.00	בשלמות	שצ"פ	פנוי
9001	42	רשפ"ת	16.00	בשלמות	דרך	פנוי
9001	46	מדינת ישראל	26.00	בשלמות	בניני ציבור	פנוי
9001	47	מדינת ישראל	5.00	בשלמות	בניני ציבור	פנוי
9001	48	לא הוסדר	119.00	בשלמות	שצ"פ	פנוי

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת, למבנים ומוסדות ציבור ולשטחים פתוחים עפ"י:
תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו בחשוון, תשס"ב.

גוש 9001 נכלל בעבר כגושי שומה מס' 7036,7035.

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים
5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 26, וחלקות 3, 10, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 33, 42, 46, 47, 48 בגוש 9001 לפי
חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות
(רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנוני לאשר את ההפקעות.

**בישיבתה מספר 0028-14ב' מיום 03/12/2014 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה:**

מהלך הדיון:

אילנית ינאי: הציגה את הבקשה להפקעה.

הועדה מחליטה:

לאשר להפקיע את כל החלקות בגוש 9001 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, הרב נתן אל נתן, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו, ארנון גלעדי, איתי ארד פנקס.

מס' החלטה	התוכן
03/12/2014	9006 -
4 - 14-0028	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה-רישום שטחים ציבוריים ע"ש עיריית תל אביב- יפו.

מיקום:

מצפון רח' יהודה הימית ממזרח רח' יפת מדרום רח' מכלול יופי ממערב רחובות קדם, עוגן ודולפין.

כתובת:

גוש 9006

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
9006	1	פרטיים	1005.00	78.00	דרך	פנוי
9006	21	לא הוסדר	412.00	בשלמות	דרך	פנוי- רח' קדם, סלול.
9006	22	לא הוסדר	1755.00	בשלמות	דרך	פנוי- רח' פחד יצחק, סלול.
9006	23	לא הוסדר	661.00	בשלמות	דרך	פנוי- רח' שם הגדולים, סלול.
9006	24	לא הוסדר	3745.00	בשלמות	דרך	פנוי- רח' יפת, סלול.
9006	25	לא הוסדר	353.00	בשלמות	דרך	חצר הבית הסמוך
9006	26	רשפ"ת	127.00	בשלמות	דרך	חצר הבית הסמוך
9006	27	רשפ"ת	61.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח	פנוי
9006	28	רשפ"ת	62.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח	פנוי
9006	31	רשפ"ת	26.00	בשלמות	דרך	פנוי
9006	32	רשפ"ת	87.00	בשלמות	דרך	פנוי
9006	34	מדינת ישראל	24.00	בשלמות	דרך	פנוי
9006	36	לא הוסדר	432.00	בשלמות	דרך	פנוי- רח' שם הגדולים, סלול.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ולשטח ציבורי פתוח עפ"י:
תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו בחשוון, תשס"ב
גוש 9006 נכלל בעבר בגוש שומה מס' 7044.

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 1, וחלקות בשלמות 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 34, 36 בגוש 9006 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנוני לאשר את ההפקעות.

בישיבתה מספר 0028-14ב' מיום 03/12/2014 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אילנית ינאי : רישום שטחים ציבורים ע"ש עיריית ת"א.

הועדה מחליטה :

לאשר להפקיע את כל החלקות בגוש 9006 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : דורון ספיר , הרב נתן אל נתן, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו, ארנון גלעדי, איתי ארד פנקס.

מס' החלטה	התוכן
03/12/2014	גוש 9010
5 - 14-0028	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה-רישום שטחים ציבוריים ע"ש עיריית תל אביב- יפו.

מיקום:

גוש 9010

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
9010	4	פרטיים שונים	753	30	שטח ציבורי פתוח	פנוי
9010	12	לא הוסדר	248.00	בשלמות	מבנים ומוסדות ציבור	פנוי- חניון סלול אספלט
9010	13	לא הוסדר	94.00	בשלמות	מבנים ומוסדות ציבור	פנוי- חניון סלול אספלט
9010	16	לא הוסדר	29.00	בשלמות	דרך	פנוי
9010	17	לא הוסדר	67.00	בשלמות	דרך	פנוי
9010	21	לא הוסדר	106.00	בשלמות	דרך	פנוי
9010	23	לא הוסדר	50.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח + דרך	פנוי
9010	28	לא הוסדר	73.00	בשלמות	דרך	פנוי
9010	30	לא הוסדר	721.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח	פנוי- מדרגות אבנים משתלבות
9010	31	לא הוסדר	3.00	בשלמות	דרך	פנוי
9010	32	לא הוסדר	278.00	בשלמות	דרך	פנוי
9010	33	לא הוסדר	136.00	10	שטח ציבורי פתוח	פנוי
9010	34	רשפ"ת	166.00	30	דרך	פנוי
9010	35	לא הוסדר	250.00	35	דרך	פנוי
9010	36	רשפ"ת	47.00	15	דרך	פנוי
9010	39	לא הוסדר	53.00	בשלמות	דרך	פנוי
9010	40	לא הוסדר	81.00	בשלמות	דרך	פנוי
9010	43	לא הוסדר	174.00	בשלמות	דרך	פנוי
9010	45	מדינת ישראל	2651.00	בשלמות	דרך	פנוי – כביש רח' נמל יפו
9010	50	מדינת ישראל	24.00	בשלמות	מבנים ומוסדות ציבור	פנוי
9010	51	לא הוסדר	93.00	60	דרך	פנוי
9010	52	לא הוסדר	204.00	בשלמות	דרך	פנוי
9010	53	לא הוסדר	15.00	בשלמות	דרך	פנוי
9010	59	לא הוסדר	11.00	בשלמות	דרך	פנוי
9010	60	לא הוסדר	519.00	300	דרך	פנוי
9010	63	לא הוסדר	35.00	בשלמות	דרך	פנוי
9010	64	לא הוסדר	28.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח	פנוי
9010	65	לא הוסדר	65.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח	פנוי
9010	66	לא הוסדר	30.00	בשלמות	דרך	פנוי
9010	67	לא הוסדר	51.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח + דרך	פנוי
9010	68	לא הוסדר	46.00	בשלמות	דרך	פנוי

9010	69	לא הוסדר	51.00	45	דרך	פנוי
9010	70	לא הוסדר	84.00	75	שטח ציבורי פתוח + דרך	פנוי
9010	71	לא הוסדר	24.00		מבנים ומוסדות ציבור	פנוי
9010	73	לא הוסדר	56.00		דרך	פנוי
9010	74	לא הוסדר	26.00		דרך	פנוי
9010	75	לא הוסדר	22.00		דרך	פנוי
9010	76	לא הוסדר	61.00		דרך	פנוי
9010	79	לא הוסדר	123.00		דרך	פנוי
9010	80	לא הוסדר	6.00		דרך מוצעת	פנוי
9010	82	לא הוסדר	10.00		דרך	פנוי
9010	83	מדינת ישראל	21.00		מבנים ומוסדות ציבור	פנוי
9010	84	מדינת ישראל	13.00		דרך	פנוי
9010	87	לא הוסדר	69.00		מבנים ומוסדות ציבור	פנוי
9010	88	לא הוסדר	59.00		דרך	פנוי
9010	89	לא הוסדר	57.00	50	דרך	פנוי
9010	90	לא הוסדר	84.00		שטח ציבורי פתוח	פנוי
9010	91	לא הוסדר	16.00		דרך	פנוי
9010	92	לא הוסדר	58.00		שטח ציבורי פתוח	פנוי
9010	93	לא הוסדר	18.00		דרך	פנוי
9010	98	לא הוסדר	9.00		דרך	פנוי

שטח הקרקע:

ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:

ראה הטבלה לעיל.

בעלות:

ראה הטבלה לעיל.

מצב השטח בפועל:

ראה הטבלה לעיל.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת, לדרך מוצעת, למבנים ומוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח עפ"י:
תב"ע 2509 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4047 מיום 08/10/1992 י"א בתשרי, תשנ"ג

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 12, 13, 16, 17, 21, 23, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 40, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 59, 60, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 82, 83, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 98 בגוש 9010 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מקרקעין)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעות.

בישיבתה מספר 14-0028 ב' מיום 03/12/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:
אילנית ינאי : הציגה את ההפקעה

הועדה מחליטה:
לאשר להפקיע את כל החלקות בגוש 9010 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : דורון ספיר , הרב נתן אל נתן, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו, ארנון גלעדי, איתי ארד פנקס.

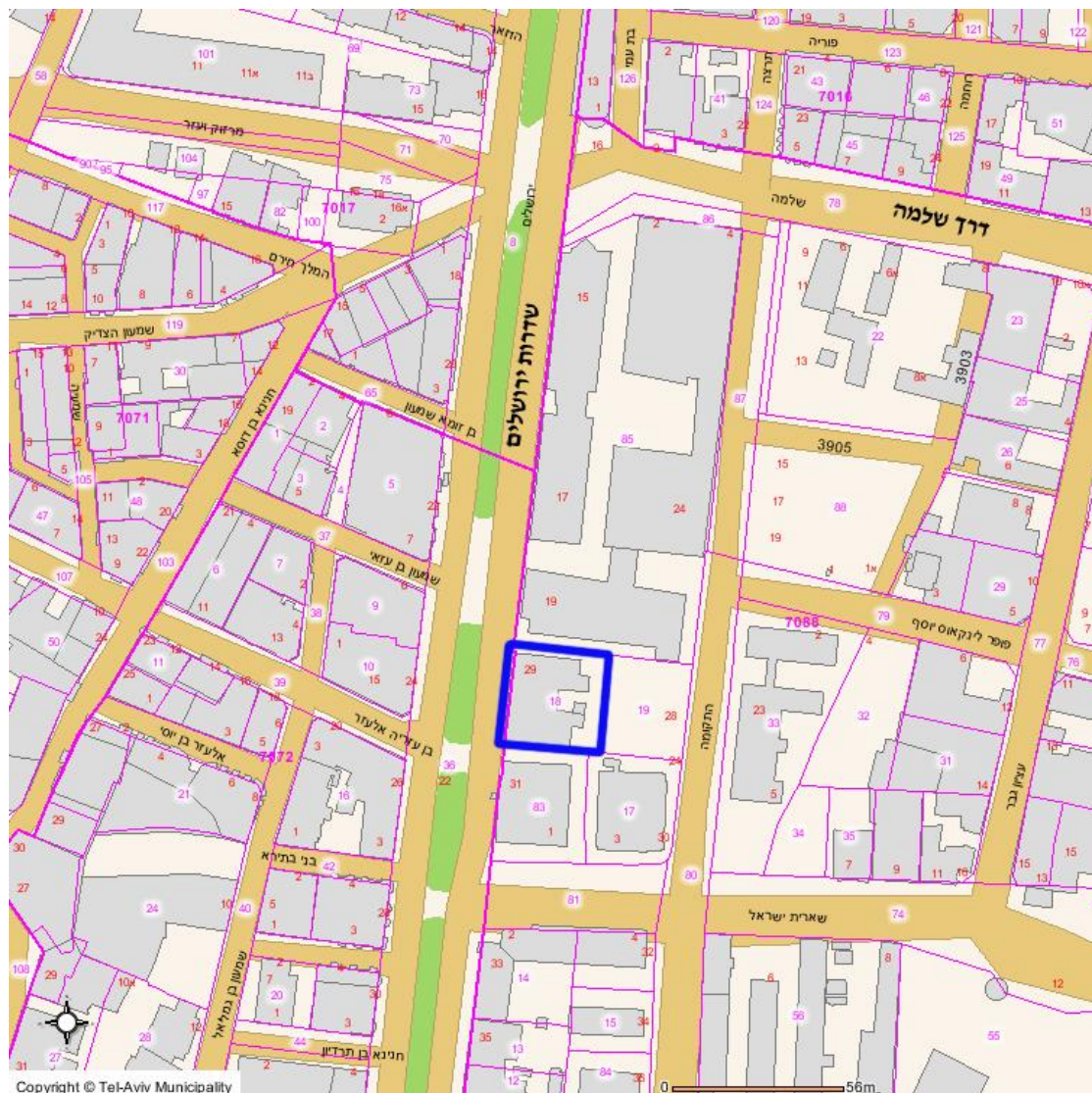
התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4046 - מספר מקוון 0155036-507 - שד ירושלים 29	03/12/2014
דיון בהתנגדויות	6 - 14-0028

מיקום:

צפון: "חצרות יפו" שד' ירושלים 19.
מערב: שד' ירושלים.
דרום: שד' ירושלים 31.
מזרח: רח' התקומה 28.

כתובת:

תל אביב - יפו
ירושלים 29



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7088	מוסדר	חלק מהגוש	18	36

שטח התכנית:

כ-1.083 דונם (מ"ר)
תמר אלינב אדריכלות ובניין ערים
פרטי. חב ליסב חברה לבניין בע"מ
רשות הפיתוח ואחרים

מתכנן:

יזם:

בעלות:

מצב השטח בפועל:

הבניין בנוי ב 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית

קומת מרתף

בנויה בשטח של כ 250 מ"ר.

קומת קרקע

בנויה בשטח של כ 610 מ"ר (שטח עיקרי) בשימושים של מסחר ומגורים .

כ 370 מ"ר משמש למסחר ויתרת השטח (כ 240 מ"ר) משמש למגורים.

קומה ראשונה

בנויה בשטח של כ 500 מ"ר (שטח עיקרי) בשימושים של מגורים. למרות שעל פי הרישום בלשכת המקרקעין הבניין מכיל 13 יחידות דיור, בפועל חלק מן המחסנים במרתף וחלק מן היחידות המסחריות מתפקדות כיחידות מגורים, כתוצאה מכך צפיפות הדיור בפועל גבוהה מן הרישום . המבנה במצב ירוד אך הוא בעל ערך אדריכלי , במיוחד החזיתות הפונות לשדרות ירושלים.

מדיניות קיימת:

מדיניות הועדה המקומית באזור צפון יפו לגבי גודל יחידת דיור ממוצעת היא 65 מ"ר עיקרי

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה : 2515 ב.מ/12 המגרש הגדול", "2606 מתחם שד ירושלים" מגורים מיוחד יעוד :

זכויות בניה קיימות:

שימושים : מסחר ומגורים בקומות הקרקע..
סה"כ שטחי בניה : 2100 מ"ר
קומות : 5 קומות (4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית) ובנוסף קומת גג חלקית.
תכנית מותרת : 65%
צפיפות : על פי התכנית התקפה מותרת הקמתן של 14 יח"ד במגרש לכל היותר.

מצב תכנוני מוצע:**תיאור מטרות התכנון:**

- חידוש שיפוף וחיזוק מבנה קיים על ידי שינוי הוראות עיצוב ובינוי לבניין ותוספת גובה על מנת לאפשר ניצול זכויות בניה קיימות.
- הוספת יחידות מגורים.
- שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים.

תוספת קומות:

מוצע בניין בן 6 קומות ומעליהן קומה 7 חלקית, (במקום בניין בן 5 קומות ומעליו קומה 6 חלקית) מניין הקומות לא כולל יציע או קומה חלקית קיימת בבניין הקיים.

שימושים:

בכל הקומות : השימושים יהיו כמפורט בתוכנית 2515 (ס"ק א.11.1)
מרתף : השימושים יהיו כמפורט בתוכנית 2515, ע1.
קומת קרקע : מסחר ומגורים
קומות מגורים : מגורים

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מ"ר	%	מ"ר	מתחת לקרקע	מ"ר	%	מ"ר	מתחת לקרקע
מגורים ד	2100	210	0	0	698	70	2991	300

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד:

מוצעת הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות במגרש מ 14 יח"ד ל 25 יח"ד.

בבניין הקיים לא נמצא היתר בניה אך קיימות בו מספר רב של יחידות דיור, חלקן במרתף. לפי פגישה שהתקיימה אצל היועצת המשפטית ב 3.4.12 הוחלט כי מאחר ולא נמצא היתר הבניה של הבניין, המתועד בתצ"א כבר משנת 1949, ניתן לצורך בחינת מספר יח"ד הקיימות בבניין להסתמך על רישום שנעשה בלשכת הרישום המקרקעין בשנת 2005. לפיכך, מספר הדירות הקיים בבניין ערב רישומו הינו 13 יח"ד.

לאור הצהרת היזם כי ירכוש את קומת המרתף בבניין ויבטל את 3 הדירות הקיימות בה, הרי שיוותרו בבניין הקיים 10 דירות. לפי חישוב של יתרת שטחי הבניה למגורים במגרש- מוצעת תוספת של 15 יח"ד בקומות החדשות כך שסה"כ מספר יחידות הדיור במגרש לא יעלה על 25 יח"ד. תוספת יחידות הדיור תותר בקומות החדשות בלבד.

צפיפות:

גודלן הממוצע של הדירות בבניין לא יפחת מ-65 מ"ר (לשטח העיקריים).

נתונים נפחיים:

תכסית: 75%,

קווי בניין: לפי תשריט ולפי הוראות התוכנית

תנועה: פתרונות חניה יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

לא ניתן לאשר חניה בפועל לבניין הקיים מ 2 סיבות:

1. המרווח הצדדי (צפון ודרום) משמש למעבר הולכי רגל וכניסה לחדרי מדרגות בבניין. (לבניין 3 חדרי מדרגות פעילים) אין אפשרות לאשר מסעה לחניה/ מכפילי חניה או כל פתרון חניה בשביל זה.
2. הואיל ורוחב הגישה לחניה שיש למגרש בין המבנה הקיים לגבול המגרש הינו צר מאוד (פחות מ 2 מטר) אין אפשרות לאשר חניה בשביל זה.

פתרון מוצע יהיה תשלום כופר חניה או הצגת הסכם שכירות לשכירת מקומות חניה בפועל מהמגרשים השכנים.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

מספר הקומות המוצע תואם את הגובה הקיים במבנים השכנים בשדרות ירושלים.

הבניין נמצא בין 2 מגרשים מצפון ומדרום.

מצד צפון, פרויקט "חצרות יפו", בניין מגורים מעל קומת קרקע וקומת ביניים מסחרית בן כ 8 קומות מצידו הדרומי של המגרש בניין משרדים בן 7 קומות.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	כ 280 %	ללא שינוי*
	מ"ר	כ- 2800	ללא שינוי*
גובה	קומות	קומת קרקע מסחרית, 5 קומות וקומת גג חלקית	קומת קרקע מסחרית, 6 קומות וקומת גג חלקית
	מטר	27.5 מ' (לא כולל קומה חלקית)	27.5 מ' (מעל פני המדרכה בנק' הגבוה ביותר)
מס יח"ד		14	25
תכסית		65%	75%
מקומות חניה		0	0

*לא כולל זכויות מכוח תמ"א 38 לנושא תוספת זכויות בניה או תוספת יח"ד, לא כולל זכויות למרפסות מקורות

*גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי הינם מחיבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת.

זמן ביצוע:

זמן ביצוע משוער: 10 שנים מיום אישור התכנית

חוות דעת צוות מקצועי:

1. לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

א. אישור היתר בניה מתוקף התכנית יותנה בשיפוץ וחיזוק המבנה הקיים לפי הנחיות מהנדס העיר, כולל בין השאר הריסת חלקי מבנה קיימים החורגים מן המבנה המקורי בחזיתות הראשיות.

ב. סה"כ יחידות הדיוור במגרש לא יעלה על 25 יח"ד, בהסתמך על חו"ד היועמ"ש.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/08/2012

חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/08/2012

בישיבתה מספר 0003-13ב' מיום 13/02/2013 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הלל הלמן: מציג את התוכנית.

אדריכלית תמי אלינב: מציגה את התוכנית להפקדה. מבקשת תוספת של 3 דירות מעבר למה שמותר 28 במקום 25 יח' דיוור.

הלל הלמן: אנחנו לא תומכים בבקשה הזו. יש יותר מיד יח' דיוור כבר היום הצפיפות היא בלתי אפשרית. התכנית כרגע כבר מוסיפה 11 יח"ד מעבר ל 14 שמותר. מציע לאשר מקסימום של 25 יח"ד לפי החלטת היועצת המשפטית.

עו"ד עופר טויסטר: תמ"א 38 תיקון 3 פגעה בנו.

הלל הלמן: לא היתה התנגדות לתמ"א 38 אלא להגדלת הצפיפות.

מיטל להבי: יש לכם שם פיצולים, האם תבטלו את כל הפיצולים?

עו"ד עופר טויסטר: אנחנו לא יכולים להכנס לדירות קיימות.

מיטל להבי: אם נשלח פקוח נגלה שיש 25 דירות.

עופר טויסטר: אנחנו מבקשים עוד 3 יחידות

גבולי עודד: ההדמייה שאני רואה אני מזהיר שלא יהיו בעיות עם שיפוץ של הבנין.

היזם: ככל שהבנין יהיה יפה יותר כך גם אני ארוויח. השיפוץ הוא גם אינטרס שלי.

דיון פנימי:

מיטל להבי: אנחנו צריכים להצמד להמלצה של הצוות.

פאר ויסנר: הדבר הנכון היה לעשות תמ"א 38 אבל אי אפשר לעשות. לכן לעניות דעתי כדאי לאפשר לו

תוספת של 3 דירות.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם ובכפוף לתנאים בחו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, הרב בנימין בביוף, אסף זמיר, מיטל להבי ופאר ויסנר.

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6815 בעמוד 5986 בתאריך 09/06/2014.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

13/05/2014

מקור ראשון

15/05/2014

העיר

13/05/2014

ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

1. **התנגדות על ידי עו"ד אמיר דדבקש** – מייצג את יעקב בורוכוב, אבו חליפה מוסטפה, יעקב יעקב, יוסף תורג'מן. ההתנגדות כוללת נספח של אישורים רפואיים שונים המעידים כי חלק מן המתנגדים חולים סיעודיים ומבוגרים. וכן אישורים על ילדים בחינוך מיוחד. כמו כן כוללת ההתנגדות אישורים על בעלות על דירות בנכס.

עיקרי הטענות בהתנגדות:

- א. למתנגדים יש זכויות במקרקעין ובגג
- ב. בעלי העניין בתכנית רשומים כאביב ויורם יעקובוביץ' אך גם המתנגדים הם בעלי עניין בנושא הבעלות בבניין עומד להפתח הליך משפטי ועל כן אין לקדם את התכנית
- ד. גובה הבניין של 8 קומות חריג ואינו משתלב בסביבה של שדרות ירושלים
- ה. התכנית כוללת חצרות אנגליות בשטח בבעלות המתנגדים
- ו. החצרות לא ישמשו לאיוורור החניון (!?) אלא לחצרות פרטיות ולבתי המסחר
- ז. חוסר בפתרון חניה יצור עומס
- ח. הגדלת תכנית הגג ל 60% איננה סבירה
- ט. התכנית איננה תואמת את הגדרת האזור כימקס בנוי לשימור
- י. אין סיבה לחרוג מן התכנית הקיימת בתוקף 2606
- יא. תוספת הקומות תביע לעומס על תשתיות הבניין באופן שיביא לקריסתו
- יב. השינויים בקווי הבניין יפגעו בבעלות המתנגדים בקרקע
- יג. תוספת הבניה תביא לפגיעה בדיירים באופן בלתי מוצדק
- יד. במהלך הבניה הדיירים יהיו כלואים בדירתם למשך זמן ארוך
- טו. הבניין יגרום לחסימה של אור ואוויר ותפגע בפרטיות המתנגדים
- טז. התוספת שמציגה התכנית אינה בסמכות הועדה המקומית

2. **התנגדות על ידי עו"ד זאב ברא"ז** – בשם גב' רחל בנוזיו. המתנגדת בת 81 בעלת דירה בקומת קרקע ששימשה בעבר למגורי משפחתה. כיום הדירה נעולה ונרשמה ברישומי הבית המשותף כחנות, לטענתה בטעות.

עיקרי הטענות בהתנגדות:

- א. היזם יורם יעקובוביץ' רכש את הזכויות מעמידר בסכום מופחת ובפטורים שונים מעיריית תל אביב
- ב. ההקלות והתמורה המופחתת ניתנו מתוך הנחה כי מימוש הזכויות בבניין יכלול שיפוץ ושיקום מקיף של הבניין הקיים, חיזוק נגד רעידות אדמה והחלפת תשתיות. גם הזכויות שרכש היזם הן על פי תכניות קיימות (2606 ו-2515) אשר נועדו לפתח לשפץ ולחזק את הבניין.
- ג. היזם נמנע מלהגיע להבנות והסכם משותף עם הדיירים בכדי למקסם את רווחיו וכעת הועדה המקומית נדרשת להגן על הדיירים.
- ד. הבניין הקיים רשום כבית משותף עם 33 תתי חלקות. הבניין נוהל באופן רשלני על ידי עמידר, אשר מכרה שטחים בבניין כראות עיניה ויחד עם עיריית תל אביב התעלמה משימושים חורגים, חריגות בניה ופלישות לרכוש המשותף ולמרתפים אשר יצרו אנדרלמוסיה בבניין.
- ה. כיום הבניין במצב פיזי מוזנח ורעוע. התשתיות בבניין מחייבות החלפה (ביוב, ניקוז, חשמל)
- ו. לבניין אין מקלט ולדיירים אין פתרון של מיגון
- ז. היזם מגדיל את הצפיפות ביחידותיו החדשות בלבד אך מגביל את זכויות הדיירים לפיצול דירותיהם הקיימות.
- ח. על הועדה המקומית לכלול בתכנית הגנה על הדיירים הקיימים על ידי כך שתדרוש הוכחות כי לא יגרמו נזקים לדירות הקיימות עקב תוספת הבניה וכן הבטחה לשיפוץ, חיזוק ושיקום כולל של כל הבניין. לשם כך על הועדה לדרוש מן היזם להגיש התחייבויות בהתאם ולפי ס' 83 לחוק את המסמכים הבאים כתנאי לאישור התכנית:
- חוות דעת מהנדס שלד לעניין היתכנות חיזוק המבנה

- חוות דעת של אדריכל לעניין התאמת התכנית לחוק ולתקנות השונות כגון כיבוי אש, חברת חשמל, אשפה וכדומה
- חוות דעת של שמאי מקרקעין לעניין הרווח היזמי הצפוי לעומת עלויות השיפוץ והחיזוק, לאור ההקלות שניתנו.
- ט. נספח הבינוי חלקי ואינו כולל את המרתף. התכנית כוללת אפשרות לחצרות מונמכות עד לגבול המגרש אך אם הנספח היה כולל תכנית למרתף ניתן היה לראות כי חצרות אלו יחסמו גישה לדירת המתנגדת בקומת הקרקע ולדירות נוספות. יש להשאיר שביל גישה של 1.30 מ' לפחות בצידי הבניין לשם גישה לדירות האחוריות.
- י. שטח המעלית בנספח הבינוי אינו תקני. במידה והיה תקני המעלית תחסום חלונות קיימים בדירות המתנגדת דורשת לאפשר לה לשוב ולהתנגד לתכנית לאחר הצגת התכניות המפורטות והמתוקנות וחוות הדעת הנדרשות במסגרת פרסום מחודש.
- יב. יש להכפיף את התכנית להוראות תמ"א 38 ועל ידי כך לחייב את חיזוק הבניין לפי הוראות התמ"א ולחייב את פרסום תכנית החיזוק להתנגדות הדיירים. **(לקבל ולהמליץ לקבוע את התכנית כתכנית לפי סעיף 23 לתמא לעניין חיזוק ושיפוץ, תנאים להיתר בניה ויידוע הציבור)**
- יג. המתנגדת טוענת כי יש להתייחס ליחידות הקיימות בקומת הקרקע (ביניהן דירתה, אשר נרשמה בבית המשותף כחנות) כדירות קיימות מעבר לצפיפות שנקבעה. במידה ופרשנות זו לא תתקבל, יש למנות במניין הצפיפות את הדירות הקיימות לפני שתותר תוספת דירות בקומות החדשות.
- יד. מתנגדת למניעת האפשרות לפיצול דירות בקומות הקיימות כפי שנקבע בהוראות התכנית על ידי היזם. יש לאפשר פיצול דירות כתמריץ כלכלי לדיירים
- טו. יש לקבוע את גג הבניין כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לצורך מיקום המתקנים הטכניים הנדרשים לצורך תפקוד הבניין ותיחזוקו, כגון קולטי שמש, מנועי מזגנים וכדומה.
- טז. מבוקש לשנות את הסעיף (6.2) המתנה את אישור מהנדס העיר לשיפוץ וחיזוק הבניין במסגרת היתר הבניה ולדרוש את אישור הועדה המקומית לכך וכן לתכנית השלד והאינסטלציה מיקום מתקנים טכניים וכדומה.
- יז. מבוקש לחייב את היזם בהפקדת ערבות אוטונומית שלא תפחת ממליון ₪ לביצוע השיפוץ ולמניעת נזק לדיירים
- יח. מבוקש לחייב את רישום הבניין כבית משותף כתנאי להיתר איכלוס

3. התנגדות עו"ד וילי יצחקי, בעלים של דירה 27 בבניין הנדון

עיקרי ההתנגדות:

- א. התכנית היא למעשה תמא 38 אך אינה עומדת בתנאי התמא לעניין פרסומים וכדומה
- ב. התכנית לא הוצגה לבעלי הדירות בבניין ולא קיבלה את הסכמתם
- ג. לבניין לא קיימות זכויות בניה מספקות לשם התכנית המוצעת. הזכויות מבוקשות על פי תמא 38 אך אלו זכויות של כל הדיירים. היזם מסתיר את כוונתו להוסיף זכויות מכח תמא 38 לאחר אישור התכנית.
- ד. התכנית לא מציגה את אופן חיזוק הבניין כולו
- ה. התכנית לא נותנת פתרון מיגון (ממ"דים) לכל הבניין
- ו. התכנית מעורפלת ולא מפורטת, לא מראה מאיזה תב"ע מגיעות הזכויות
- ז. התכנית היא נקודתית ומיועדת לשרת את היתר הבניה בנסיבות אלו על היזם היה להגיש את תכנית היתר הבניה על מנת להציג לבעלי הזכויות בבניין את כוונותיו באופן שיוכלו להגיש התייחסות עניינית. עצם אישורה של תכנית נקודתית פוגע בבעלי הזכויות בבניין.
- ח. התכנית מציגה צפיפות לא סבירה שאינה תואמת את תמא 35 ואת הצפיפות בסביבה הקרובה.
- ט. הבניין חורג מגובה יתר הבניינים בסביבה ומהווה 'בניין גבוה' אך איננו עומד בדרישות החוק לגבי בניין גבוה.
- י. התכנית אינה מציגה פתרונות לתוספת התשתיות הנדרשת
- יא. התכנית מבוססת על צפיפות קיימת של 13 יחידות דיור לפי רישומי בית משותף. בפועל חלק מן היחידות שרשומות כ'חנות' בקומת הקרקע משמשות למגורים וחלקן אף בתהליכי שינוי רישום שקיבלו חוות דעת חיובית ממחלקת הפיקוח בעירייה. כלומר שבפועל ניתן להעריך שבבניין קיימות כ-25 דירות ותוספת היחידות החדשות בגג תביא לצפיפות של 40 יחידות דיור לדונם. על פי תמא 35 הצפיפות המירבית

המותרת היא 12-24 יח"ד לדונם.

4. **התנגדות על ידי עו"ד נילי מכנס** – בשם לינה וז'ק בכור בעלי דירה בנכס, ומשפחת כהן גרטי בעלי זכויות בנכס.

עיקרי ההתנגדות:

- א. התכנית לא מציעה פתרון מיגון לדירות הקיימות
- ב. אין התייחסות ופירוט לעניין מיקום המעלית בבניין ושיפוץ חדרי המדרגות הקיימים.
- ג. אין פתרון גישה לדירות הקיימות בעת הבניה
- ד. אין פתרון או התייחסות לחידוש פתחים קיימים והסדרת החזיתות הקיימות. לא ברור כיצד ישפיעו תכניות השיפוץ על הדירות הקיימות.
- ה. יש לתת פתרון של דיור חלופי בעת ביצוע חיזוק הבניין
- ו. אין פתרון להעברת דודי השמש והמתקנים הטכניים בעת הבניה ולאחריה
- ז. הקבלן צריך להפקיד ערבות בנקאית לסיום העבודות
- ח. הבניה עתידה לגרום מטרדי לכלוך רעש וכדומה לדיירים
- ט. חלק מזכויות הבניה שייכות לדיירים ולכן יש להקים עבורם חדרי מיגון.

טבלה מרכזת של עיקרי ההתנגדויות והמלצות

עיקרי ההתנגדות	מספר התנגדות וסעיפים	המלצה
1 למתנגדים יש זכויות בגג ו/או בזכויות הבניה הכלולות בתכנית ועל כן יש לדחות את התכנית או לכלול את המתנגדים כבעלי זכויות	1. א-ג 4. ט	לדחות את ההתנגדות – הועדה המקומית היא ועדה תכנונית ואינה עוסקת במחלוקות קנייניות. במידה ואכן יש לדיירים זכויות בניה תכנית זו איננה יכולה לפגוע בזכויותיהם. התכנית איננה מוסיפה זכויות ואיננה קובעת מי בעל הזכויות אלא אך ורק את דרך ותנאי מימושן
2 גובה הבניין חריג ואינו משתלב בשדרות ירושלים. האזור הוא 'מרקם לשימור' לפי תכנית המתאר	1. ד, ט 3. ט	לדחות את ההתנגדות – התכנית מוסיפה קומה וחצי בלבד מעל לתכנית הראשית (2606) ובסמוך לבניין קיימים מבנים בגובה דומה, 'חצרות יפו' ו'הוס סנטר' שניהם בגובה של כ 7 קומות בנסיגות. הנסיגות המבוקשות לאישור בתכנית תואמות את גובה הנסיגות ב'חצרות יפו'. שדרות ירושלים כשדרה ראשית מאפשרות את הגובה.
3 חצרות אנגליות, בניה במרווחים הצדדים והקלות בקווי בניה ימנעו גישה לדירות אחוריות ויפגעו בזכויות הדיירים.	1. ה-ו, יב 2. ט	לקבל את ההתנגדות – יש להוסיף להוראות התכנית תנאי של שמירה על מעברים משותפים בצידו הבניין במידה ונדרשת גישה לדירות האחוריות
4 חוסר פתרון בחניה ייצור עומס	1. ז	לדחות את ההתנגדות – יש חשיבות לשיפוץ וחיזוק הבניין והוא ממוקם בסמוך לקו האדום המתוכנן.

5	הגדלת תכסית הגג ל 60% אינה מקובלת	ח.1	<u>לדחות את ההתנגדות</u> - בניה על הגג בתכסית של עד 65% מקובלת בהקלות ביפו ואף כלולה בתכניות רבות בעיר כדוגמא תכנית הרובעים.
6	עומס על התשתיות הקיימות בבניין	1.יא, 2.ה, 3.י	<u>לקבל את ההתנגדות</u> – יש להוסיף להוראות התכנית כי במסגרת היתר הבניה יבדקו ויאושרו תשתיות הבניין כולו (כגון, מים ביוב גז וכדומה)
7	הדיירים יהיו כלואים בדירתם בעת הבניה ויסבלו מעבודות השיפוץ	1.יד, 4.ח	<u>לדחות את ההתנגדות</u> – התכנית מיועדת לאפשר את שיפוץ וחיזוק הבניין, בין השאר לטובת הדיירים
8	חסימה של אור ואוויר	1.טו	<u>לדחות את ההתנגדות</u> – תוספת הבניה על הגג לא תחסום אור ואוויר לדיירים הקיימים. התכנית מוסיפה רק קומה וחצי מעבר לתכנית התקפה.
9	תוספת הבניה אינה בסמכות הועדה המקומית. אין מספיק זכויות קיימות לתוספת המבוקשת.	1.טז, 3.ג, ו	<u>לדחות את ההתנגדות</u> - התכנית אינה מוסיפה זכויות ועל כן היא בסמכות הועדה המקומית. במידה ובמסגרת הוצאת היתר בניה יסתבר כי אין זכויות לתוספת הגובה המבוקשת, לא ניתן יהיה לממש את תוספת הקומות.
10	על התכנית לחייב את שיפוץ וחיזוק הבניין הקיים.	2.ב, 3.ד	<u>לקבל את ההתנגדות</u> – יש לחייב את חיזוק ושיפוץ הבניין במסגרת התכנית
11	יש להגיע להבנות עם הדיירים, לאפשר להם לראות את התכניות המפורטות ולהתנגד להן במידת שיפגעו מהן	2.ג, יא, 3.ב, 4.ד	<u>לקבל את ההתנגדות</u> – יש לקבוע את התכנית כתכנית לפי סעיף 23 לתמא 38 לעניין תנאים להיתר בניה ויידוע הציבור
12	התכנית איננה מציעה פתרון מיגון לדירות הקיימות	2.ו, 3.ה, 4.א	<u>לקבל את ההתנגדות</u> – על התכנית לכלול פתרון של מיגון עבור הדירות הקיימות בדרך של שיפור מיגון, ממ"ק וכדומה, זאת בכפוף לשיתוף פעולה מצד הדיירים לעניין זה.
13	יש לאפשר לדיירים לפצל את דירותיהם	2.ז, יד	<u>לדחות את ההתנגדות</u> – צפיפות הבניין גבוהה גם כעת, כעולה מן ההתנגדויות עצמן.
14	הצפיפות הקיימת בבניין גדולה מן הרשום בתשריט הבית המשותף ותוספת הצפיפות תביא לצפיפות חריגה.	2.ד, 3.ח, יא	<u>לדחות את ההתנגדות</u> – מהות התכנית היא לאפשר ליזם לממש את זכויותיו על ידי הגדלת הצפיפות ועל ידי כך לאפשר את חיזוק ושיפוץ הבניין. הצפיפות אכן גבוהה אך נושא זה נבחן לעומק והצפיפות המוצעת היא המינימלית לצורך מימוש התכנית. לא מומלץ להקטינה.
15	על הועדה לדרוש התחייבויות וערבויות מן היזם לביצוע החיזוק והשיפוץ	2.ח, 2.ז, 4.ז	<u>לקבל את ההתנגדות</u> – לחייב ערבות אוטונומית לחיזוק ולשיפוץ הבניין במסגרת היתר

הבניה			
16	על הועדה להתנות את אישור התכנית בחוות דעת מקצועיות שיגיש הזים לעניין השלד, התשתיות וכדומה	ח.2	<u>לדחות את ההתנגדות</u> – במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה נבדקות במכון הרישוי תכניות השלד, החיזוק, החישובים הסטטיים, מערכות התשתית וכדומה, עבור כל המבנה. נושאים אלו אינם נבדקים בשלב של תביע אלא כתנאי להיתר בניה כחוק.
17	התכנית אינה מפורטת וחסר מידע רב, נספח הבינוי חלקי ואינו כולל את המרתף	ט.2	<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u> – הוראות התכנית יחייבו פירוט מלא של קומת המרתף ושתי הקומות הקיימות במסגרת הבקשה להיתר בניה
18	תכנית המעלית אינה ברורה ואינה תקנית יש לשפץ את חדרי המדרגות הקיימים	י.2 ב.4	<u>לדחות את ההתנגדות</u> – לא רלבנטי בשלב של תביע
19	התכנית היא לפי תמא 38. יש להכפיף את התכנית להוראות תמ"א 38 ועל ידי כך לחייב את חיזוק הבניין לפי הוראות התמ"א ולחייב את פרסום תכנית החיזוק להתנגדות הדיירים	יב.2 ג.א.3	<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u> – זכויות התכנית אינן לפי תמ"א 38 אך יש לקבוע את התכנית כתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א לעניין תנאים להיתר בניה ויידוע הציבור.
20	יש לאשר את הדירות הקיימות בקומת הקרקע מעבר לצפיפות המותרת.	יד.2	<u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u> – במידה וקיימות דירות בחלק האחורי של הבניין (לא בחזית לשדרות ירושלים) והן יירשמו כדירות בתשריט הבית המשותף מעבר ל 13 הרשומות בו כיום, כתוצאה מהליך שהחל עד למועד אישור התכנית, הן יתווספו לצפיפות שנקבעה מעבר ל 25 הדירות שמגדירה התכנית.
21	יש לקבוע את גג הבניין כרכוש משותף של כל הדיירים לטובת מתקנים טכניים ולהציג את מיקום ואופן פעולת המתקנים על הגג	טו.2 ו.4	<u>לקבל את ההתנגדות</u>
22	יש לשנות את הסעיף (6.2) המתנה את אישור מהנדס העיר לשיפוץ וחיזוק הבניין במסגרת היתר הבניה ולדרוש את אישור הועדה המקומית לכך וכן לתכנית השלד והאינסטלציה מיקום מתקנים טכניים וכדומה.	טז.2	<u>לדחות את ההתנגדות</u> – נושאים אלו מאושרים במסגרת היתר הבניה ולא במסגרת תבע. הועדה המקומית מאשרת את היתר הבניה.
23	יש לחייב את רישום הבניין כבית משותף כתנאי לאיכלוס	יח.2	<u>לקבל את ההתנגדות</u>
24	התכנית נקודתית ואין לה הצדקה ככזו.	יז.3	<u>לדחות את ההתנגדות</u> – אמנם תכניות נקודתיות אינן רצויות ככלל, אך במקרים מיוחדים כדוגמת בניין זה אשר התכנית תאפשר את שיפוצו וחיזוקו יש לכך הצדקה.
25	אין פתרון לגישה לדירות הקיימות בעת הבניה	יג.4	<u>לדחות את ההתנגדות</u> – נושא זה יטופל במסגרת היתר הבניה

26	יש לתת פתרון של דיור חלופי בעת ביצוע חיזוק הבניין	ה.4	<u>לדחות את ההתנגדות</u> – הועדה אינה עוסקת בהסכמים בין היזם לדיירים
----	---	-----	--

סיכום ההמלצות**לאשר את התכנית לשם מתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים:**

- יש להוסיף להוראות התכנית תנאי של הגדרת מעברים משותפים בצדי הבניין במידה ונדרשת גישה לדירות האחוריות.
- יש להוסיף להוראות התכנית כי הבקשה להיתר בניה מכוח התכנית תכלול הגשת תכניות מפורטות לעניין תשתיות הבניין כולו ולא רק תוספת הבניה.
- יש לחייב את חיזוק ושיפוץ הבניין במסגרת התכנית ולקבוע את התכנית כתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 לעניין תנאים להיתר בניה ויידוע הציבור.
- הוראות התכנית יכללו פתרון מיגון לכל הדיירים כתנאי להיתר בניה, על ידי שיפור מיגון, ממ"ק או כל פתרון אחר שיאושר על ידי פיקוד העורף.
- במסגרת היתר הבניה יפקיד מבקש ההיתר בידי העירייה ערבות אוטונומית שתבטיח את השלמת שיפוץ וחיזוק הבניין
- הוראות התכנית יחייבו פירוט מלא של קומת המרתף ושתי הקומות הקיימות במסגרת הבקשה להיתר בניה
- במידה וקיימות דירות בחלק האחורי של הבניין (לא בחזית לשדרות ירושלים) והן יירשמו כדירות בתשריט הבית המשותף מעבר ל 13 הרשומות בו כיום, כתוצאה מהליך שהחל עד למועד אישור התכנית, הן יתווספו לצפיפות שנקבעה מעבר ל 25 הדירות שמגדירה התכנית.
- יש לקבוע את גג הבניין כרכוש משותף של כל הדיירים לטובת מתקנים טכניים ולהציג את מיקום ואופן פעולת המתקנים על הגג
- יש לחייב את רישום הבניין כבית משותף כתנאי לאכלוס

בישיבתה מספר 0028-14ב' מיום 03/12/2014 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

תמי אלינב: מציגה את התוכנית ע"פ מצגת מיטל להבי: התוכנית נועדה להגדיל את הצפיפות. תמי אלינב: החלק המשמעותי היא ההצפפה בתוכנית. דורון ספיר: כמה יחידות קיימות סה"כ? -לטענת המתנגדים כ 33. על פי התב"ע מותר 14 יח"ד מתוכם 13 קיימות עו"ד טויסטר: אי אפשר לדעת בוודאות כמה דירות יש והיה סיכום עם היועצ"מ שהחישוב יתבסס על הרישום של הבית המשותף בלבד. מיטל להבי: האם הגובה המבוקש תואם את החזון העירוני לגבי שדרות ירושלים?

התנגדויות:

עו"ד דדבקש אמיר: יש בבנין מעל 30 דיירים שנמצאים שנים רבות. התב"ע הנקודתית הזו אין בה הגיון, ושינוי במקום הזה עלול ולפגוע בדיירים בצורה בוטה. ישנם נושאים קניינים שעדיין לא הוסדרו עם עמידר, וכל הנושא יגיע לפתחו של בית המשפט. על כן אין לאשר את הבקשה היא תפגע במרקם של הרחוב. זהו בנין המשלב בו דיור של ערבים ויהודים בדו קיום.

עו"ד אורלי יעקובוביץ:

אי אפשר לקבל החלטה על בסיס של הנסח אלא אם כן הועדה רוצה להגיע לבית משפט, ישנה טעות ברישום בטאבו. התוכנית לא תואמת את מרקם הבנין, ובניה של מרתפים אנגלים ינתק את הלקוחה שלי מהדירה ומהכניסה לדירה שלה, ולא תהיה לה אפשרות להיכנס לדירה שלה. הקירות התומכים יהפכו את הדירה ל"מצודה" דבר שהוא לא הגיוני. הסוגיה של הצפיפות – אנחנו בעד השיפוץ אולם צריך להקפיד על כל תג ותג בשל העובדה שאנחנו נמצאים לפני אישור של תוכנית מפורטת. יחד עם זאת לבקש מהיזם את

כל המגיע לדיירים מכוחה בטרם קבלת היתרי הבניה. בפועל מה שיקרה כאן שיהיו מגורי פאר בקומות העליונות ולמטה תהינה דירות סלמס.

עו"ד גילי יצחק : הבנין הוא בנין רעוע ולשפץ את הריקבון זהו דבר לא הגיוני. ברור שכמות הדירות בשטח הם יותר ממה שרשום. היזם שרכש את הבנין רכש נכון להיום מצב בו בנויים 1600 מטר מתוך 2000 שרשומים. אולי נשארו לו עוד 300 מ'. הבנין שואב את כל הזכויות ושואב מתוך תמ"א 38 וישנה התכתבות בין היזם לעיריה כדי לממש את תמ"א 38 והזכויות הללו הם לא של היזם אלא של התושבים ואין ליזם אישורים וחתימות של התושבים לגבי תמ"א 38. ליזם אין מספיק זכויות להציע לתוכנית הזו וגם אם היזם מבקש היתר בניה הצפיפות שיגיעו לבנין הזה תהיה למעלה מ-40 דירות לדונם.

עו"ד נילי מכנס : אני חוזרת על כל טענותי של עו"ד גילי ואני מבקשת להחמיר ולשאול למה לא לעשות פינוי בינוי. התוכנית הזו היא טלאי על טלאי ואין פתרונות מיגון לדירות הקיימות. אני מציעה לעשות תמ"א 38 ג'.

יזם - עו"ד טויסטר : היזם מבקש לשפץ את הבנין ובתמורה לבנות את הדירות הנוספות. כל אפשרות של תמ"א 38 או פינוי בינוי היא בלתי אפשרית. אין כאן שום חוסר תוס' לב, ואם לא ינצלו את ההזדמנות הזו הבנין ישאר כך. לגבי זכויות קנייניות כאן לא המקום. לגבי תת חלקה 18 שנטען כי לבעלת המקום יש חנות או דירה אם יקבע בערכאות שזו דירה אזי תתווסף לתוכנית הזו עוד יחידת דיור אחת ובכך הבעיה תפתר. כל הטענות יבדקו ברמת ההיתר ובאופן פרטני וכך התושבים יוכלו להגיב עד לרמה אם קירות המיגון מפריעים או לא. כרגע אנחנו באישור התכנוני של התוכנית. כחלק מהתחשיב הם כל הוצאות השיפוץ ואלו הוצאות שיהיו על היזם. כן יש זכויות בניה הדבר נבדק ע"י הצוות. לגבי הסימון של המרתפים קיבלנו הנחיה מהצוות למחוק את המרתפים. נושא תמ"א 38 נבדק והמסקנה שאנחנו מנצלים זכויות קיימות בשל העובדה שיש כאן הרבה דיירים ולכן אנחנו מוותרים על תמ"א 38 אנחנו מנצלים זכויות קיימות. יש לנו 2 בקשות- האחת לא לשלוח את היזם לבצע תמ"א 38. השניה – וזאת ע"פ חוות דעת הצוות, להתנות את האכלוס בתיקון צו הבתים המשותפים, כי רישום הבית כבית משותף הוא בלתי אפשרי בשל כל הבעיות בבנין ואי היכולת לעמוד בוודאות על כמה בעלים וכמה דירות יש שם בבנין. הנושא הקנייני לא צריך להיות בן ערובה לנושא התכנוני.

תגובת הצוות

הלל הלמן : חלק גדול מהדרישות שהדיירים דורשים הם בשלב היתר הבניה ולא התכנון. כל הנושא של חיזוק שלד תשתיות יבדקו ע"י העיריה ולא יצא היתר בניה מבלי שהשלד והבנין הזה כולו יעמוד בתקנים כחוק כגון ברעידות האדמה ובכל מה שצריך. התב"ע הזו מבקשת לנצל שטחי בניה של 2100 מטר לערך שהם מכח התב"ע הראשית, והתבע הזו לא מוסיפה שטחים. יש כאן בנין שלא ניצל את הזכויות ונושא הצפיפות עמד מההתחלה על הפרק, יש רק יחידה אחת שאפשר להוסיף לבנין. היזם רכש זכויות על הגג, והשאלה היא איך הוא יכול לנצל את הזכויות כאשר מצב הצפיפות הוא X. לכן הפתרון הוא להציע את התוכנית הזו לועדה המקומית. התוכנית תאפשר תוספת של יחידות דירות ותקבע מספר יחידות דיור שניתן לעשות בבנין שהם 25 יחידות דיור.

האמירה היא לקבוע בתוכנית מספר המירבי של יחידות הדיור. ניסינו לעודד את היזם שיגיע לשיחה עם הדיירים והיזם טען כי הדבר הוא בלתי אפשרי. השאלה היא האם לאשר תוכנית שבסופה ניתן יהיה להקים בבנין 25 יח' מגורים לכל היותר. הכוונה היא לנצל את הזכויות, ומבוקש כאן תוספת קומה וחצי במסגרת זכויות הבניה, תוספת צפיפות ושינוי בקווי בנין לגבי הדברים האחרים ידונו ויפתרו במסגרת היתר בניה. התנאי הוא חיזוק ושיפוץ הבנין כולו קומפלט תשתיות וכד' כחוק. לגבי תמ"א 38 במסגרת ההתנגדויות לקבוע את התוכנית הזו לפי סעיף 23 לתמ"א, אחוזי הבניה הם 210. מיטל להבי : מה בנוגע לחניה, האם יש כופר חניה. הלל הלמן : אין פתרון חניה בבנין, וכמובן נלקח כופר. הראלה אברהם אוזן : אין תמ"א 38 בבנין הזה מבחינת הזכויות. מדואל אהרון : אני בעד תמא 38. הראלה אברהם אוזן : יש כאן זכויות בניה לא ממומשות הבעיה היא במספר יח"ד בקומות הקיימות מיטל להבי : אבקש הסבר לסעיף 9 בהתנגדות המדבר על כי אין זכויות מספיק קיימות והתשובה על כך היא לדחות את ההתנגדות מדוע. דורון ספיר : אם בבנין קיימות חריגות בניה ומקבלים תוספת זכויות מה קורה עם החריגות הללו אם הם נכללות האם הזכויות הקיימות מופחתות.

הלל הלמן: זה לא המצב בשטח - יש כאן זכויות רבות שלא נוצלו - זכויות בניה הם סופיות, הם מוגדרות לפי התוכנית הראשית.
 עו"ד גוילי: עשיתם תוכנית בלי מפת מצב קיים - אין כאן בבנין זכויות ואף פעם לא קבלנו פניה מהיזם. יש מכתב של היזם שמגיע לו זכויות.
 עו"ד דדבש אמיר: לא נעשה שום נסיון להטיב עם הדיירים, ועל כן יוצרו פערי מעמדות עצומים.
 עו"ד יעקוביביץ: נתוני הפתיחה של התוכנית אינה נכונה הבסיס לא נכון בשל הצפיפות הגבוהה.
 אזרח: היזם לא מתקן נזילות אצלי בבית וזה היזם שאתם רוצים שיבנה.
 עו"ד נילי מכנס: הטענה שלי קיימות זכויות בניה למגורים מנוצלות כיום בבנין וביחס לזה אתם צריכים לנקוט עמדה. הלקוחה שלי קנתה דירת מגורים של 60 מ' ו-20 מ' מרפסת צמודה ולכן זה לא הופך אותה לחנות. מה עוד שהפקח שבקר במקום שולח אותי לבית משפט לתקן את טעות. זו לא שאלה קניינית וזו לא חנות זו דירה ולכן אתם צריכים לבדוק זאת לעומק.

דיון פנימי:

דורון ספיר: השאלה היא נקודתית וגם תקדימית. שני נושאים חשובים איך הבנין יראה ויתפקד בסופו של דבר והאם אכן זה ישים באופן כזה שהדיירים הקיימים בדרך זו או אחרת לא יפגעו מהענין אני חושב שצריך לשקול שאלות של היתכנות, ולשים תשומת לב לגבי הדיירים החדשים מול דיירים הקיימים. אין ספק שהבנין כפי שהוא נמצא כרגע הוא לא מתפקד. לבנין יש חריגות ברישום וכחנה. לכן צריך לשים לב לשני דברים אחד שהבנין יתפקד ושנית שהדיירים הקיימים לא יפגעו. המתנגדים טענו שאף אחד לא דיבר איתם וזה דבר מהותי שלא היה בסדר בכל ההתנהלות.
 ראובן לדיאנסקי: מי צריך להיות זה שיכפה על היזם לדבר איתם.
 דורו ספיר: אפשר להגיד ליזם אם אתה רוצה שהתוכנית תגיע לוועדה קודם תדבר עם הדיירים.
 הלל הלמן: אני מסכים לגמרי שצריך לדבר עם הדיירים.
 מדואל אהרון: אם נאשר את התבע ויקבל היתר - יקרה מה שקרה במעפילי אגוז 38.
 הראלה אברהם אוזן: היו אצלי שתי ישיבות בעניין והיזם נמצא לפחות כבר שנתיים וחצי בתהליך. יש בנין קיים ואין היתר בניה והבנין נרשם כבית משותף ב-2005 ז"א לאחרונה עבר רישום. אין מחלוקת שלפי הרישום יש 13 דירות רשומות ולא חשוב כמה דירות יש בפועל שכן מחובתנו לבצע איכפה. היזם רכש את יתרת זכויות הבניה ויש לו עוד 2.5 או 3 קומות לבנות. יש לו זכויות אבל אין לו צפיפות. מבחינת התב"ע 13 יח' הדיור שקיימות הם בעצם הצפיפות כך שיש ליזם לבנות 2.5 קומות בלי יחידות הדיור. לכן השאלה היתה איך מחשבים צפיפות?
 ברור לכם שעבור יחידות הדיור שיוספו בתכנית היזם ישלם היטל השבחה. נקודת המוצא מה שרשום זה מה שיש לאנשים ולא נוגעים בזה - רשומות 13 יח' דיור. האזרחים לא יפגעו מהתוכנית וזאת מכיוון שהיזם מכין תוכנית שלא נוגעת בזכויות בניה. הוא משנה קווי בנין וגובה, ונותן את הבינוי שמקובל על הצוותים. הדיירים לא יפגעו מכיוון שהמצב לא שונה מכל מצב אחר. הדיירים למעשה אומרים תתנו עוד צפיפות שתכשיר גם את הדירות שלנו ושהיזם ישלם את היטל השבחה ולנו הבעלים תיפתר הבעיה. מה שיש לדיירים יש ומה שאין אין. היזם יוציא היתר בניה תוספת יחידות הדיור שלו לא גורעות מיחידות הדיור שלהם כהוא זה. בתחילת הדרך היזם רצה תמ"א 38 אולם בא תיקון 3 ואמר אין לך גם וגם ולכן התכנית לא הוגשה לפי סעיף 23 לתמ"א. בכל מקרה הוא חייב לבנות לפי התמ"א ולחזק את הבנין לפי התמ"א. כאשר הוא יגיש בקשה להיתר בניה כל בעלי הזכויות בבנין בין אם יש להם מחסן או דירה יקבלו הודעה לפי תקנה 22 ויוכלו להתנגד. כל הטענות הללו הם לשלב הוצאות היתר הבניה והדיירים לא אמורים להיפגע מזה.
 לנושא רישום הבית המשותף - מה שנרשם נרשם ב-2005 היום מי שרוצה לתקן רישום שיעשה זאת מול רשם המקרקעין. אם בעלת זכויות יכולה להוכיח שיש לה דירה ולא מחסן יעשה התיקון מול הטאבו. הדבר יעבור דרכנו ואנחנו נרשום הערה לפי תקנה 29 על הדירה ונגיד שאין היתר בניה, אנחנו לא מונעים רישום מדירות שיש להם היתר בניה.
 כמו שאני רואה את הדברים התוכנית מאפשרת את תוספת הבניה ונותנת את הצפיפות כדי שאפשר יהיה לבנות היא תוכנית ראווה. יש להתייחס גם למה שאמר מהנדס העיר שאתם קבלתם את התוכנית והפקדתם את התוכנית.
 דורון ספיר: רשום בטאבו 13 דיור אנחנו לא יודעים כמה יש בפועל כלומר שאתה מציע לאשר בבנין כמות של 25 יחידות דיור.
 הראלה אברהם אוזן: 13 + התוספת.
 ספיר דורון: אתה מציע 25 יחידות בבנין. נניח ויש 35 יחידות בבנין ואתה מציע 25 מה קורה עם השאר איך אתה לא פוגע להם בזכויות? לטעמי אם אתה לא קובע את המספר המדויק של הדירות בפועל מחר אתה תקבל עוד 10 או 20 דירות מפוצלות ולפי מה תחשב? אז אתה יכול לקבל פתאום עוד דירות נוספות.
 הראלה אברהם אוזן: בשאר השטח שיבנה אני אתן X יחידות דיור.
 דורון ספיר: זה לא מה שמוצע כאן, אם תדעי את מספר יחידות בפועל תוכלי לקבל צפיפות.

עיון אל דין: היזם ידע טוב מאוד את הבעיות שיש בבנין לפני שהוא רכש את זכויות הבניה ושילם עלהן בהתאם. שלא יפתור שום בעיה, זהו תקדים לא טוב.

הרב נתן אל נתן: הבעיה של יפו קיימת בכל מיני מקומות, דוגמא המגרש ברח' אילת 4 עבר מיד ליד, היזמים התייאשו, זה לא מקרה יחיד ומיוחד. ההחלטה שלנו תשליך על מקרים אחרים דומים. זאת בעיה שקיימת, לכן אני חושב בנושא של צפיפות ההצעה של דורון היא נכונה, אנחנו צריכים לקבוע מה הצפיפות שאנחנו נותנים לתוספת, או לקבוע צפיפות. הצפיפות פה מאוד בעייתית היא לא מתאימה לסביבה. לכן בלי כל קשר למה שקיים בבנין אפשר לבוא ולקבוע את מטרים לצפיפות. אם נקבע שהתכנית עפ"י תמ"א זה יפקיד מחדש את התכנית. אפשר לקבוע הנחיה בתכנית שבשלב היתר בניה יהיה פרסום לפי סעיף 149. הראלה אברהם אוזן: מדוע אנחנו צריכים לשלוח את היזם לעשות פרסום על לוחות מודעות לא ברור לי. הלל הלמן: כי זה פרסום יותר קצר.

הרב אל נתן: דבר נוסף חלק היחידות בבנין הן לא חוקיות. הדירות שנמצאות במרתף הם לא חוקיות גם אם היתה צפיפות נכונה. אין פה מצב שיש פה יחיד שניתן להכשיר אותן. האמירה של 30 יחידות היא לא נכונה ולא חוקית.

הלל הלמן: אנחנו חייבים לקבוע בתב"ע צפיפות לבנין.

דורון ספיר: אם היום אתה לא קובע את מס' היחידות הקיימות אתה תגיע להיתר הבניה ואז התברר שיש 30 דירות וליזם אין לו דירות להוסיף?.

הלמן הלל: חלק מהיחידות שם הן חנויות ולא דירות.

ראובן לדיאנסקי: היזם הבין את זה מלכתחילה

הראלה אברהם אוזן: הרעיון היה לתת הנחיה לרישוי ומאחר שהרישום נעשה לאחרונה לפעול לפי הרישום של 2005.

הלל הלמן: במסגרת ההיתר אפשר לקבוע שהצפיפות לפי התוספת.

אהרון מדואל: התכנית היא בלתי ישימה, אני דורש מצב קיים. לגבי רישום משנת 2005 צריך לבדוק איך ביצעו את זה. אם יש מוני חשמל וארנונה לפני 2005 בית המשפט ירשום אותם למרות שהם לא מופיעים ברישום. אני מבקש שהיזם יגיש לנו רישום מדויק של מצב קיים. אם הפיצול נעשה לא חוקית אחרי 2005. מיטל להבי: אין ספק שיש אינטרס ציבורי שהבניינים יושפצו, אבל לא ידענו על המצב הנתון בשטח. שלוש שנים בוזבוז במנהל הנדסה ולא התנהל תהליך של הדברות עם הדיירים. בדרך המוצעת לא ניתן לקדם אותו, בכל עת שיימכר בניין של עמידר תהיה אותה בעיה.

הצעה צריך למצוא דרך כאשר אנחנו נותנים תוספות עם צפיפויות לבניינים בעבר גדולות צריך להתייחס רק לתוספת. אולי לעשות תוכנית כוללת על עמידר. חייבים לראות מצב קיים בצורה נכונה. אם אנחנו פועלים לפי הרישום בטאבו אנחנו הורסים חיים של 30 תושבים מוחלשים שגרים שם.

לכן סעיף 9 למענה בהתנגדות לא ברור. אם מכניסים את סוגיית היטלי השבחה הם צריכים להתייחס רק לתוספת ולא רק לסה"כ.

הראלה אברהם אוזן: זה לא החוק ולכן אי אפשר לפעול אחרת.

אהרון מדואל: אפשר להשתמש בהיטל ההשבחה כמנוף להקטנת הצפיפות. היזם יודע שהוא צריך לשלם X היטל השבחה ועל כן הוא יכול לבוא מול הדיירים.

מיטל להבי: אני לא יכולה לקבל תוכניות שהמרתפים הם מרתפים צפים.

ראובן לדיאנסקי: שלושה נתונים מרכזיים שאנחנו אמורים לקבל לא נמצאים. אין פרטים על רשום של בית משותף ואף אחד לא יודע כמה יחידות דיור כמה דיירים יש. באים עם פרויקט יפה וחלק מההתנגדויות שקבלתם הם נכונות. דיברו על מצב בפועל של יחידות הדיור לעומת מה שרשום במסגרת הבית המשותף. אי אפשרות להתעלם ממה שקורה בפועל ואז לשאול את השאלה מה יהיה בסופו של התהליך. היזם יודע בדיוק את המצב על מנת לשמור לעצמו את הזכויות הקנייניות כדי שיוכל להרוויח כסף. על כן אנחנו צריכים לא לקבל החלטה בענין התוכנית הזו אלא צריכים להפנות את היזם לקיום דו שיח עם התושבים ובעלי הזכויות ולהגיע להסכמים.

הרב אל נתן: מי שעשה את הרישום היא עמידר שמכרה את הדירות והיא רשמה שיש 13 יחידות. השאר קבלו חניות ומחסנים והם הפכו אותם לדירות. לא צריך לתת פרס לאלו שקנו מחסנים והפכו את זה לדירות.

ראובן לדיאנסקי: תיקח לך נסח.

גל שרעבי דמאיו: צריך לגשת למקום.

הראלה אברהם אוזן: נדחה את הדיון בשבועיים ונבקש עותק מהתשריט והרישום. עמידר ביצעה את הרישום והיא יודעת למי היא מכרה דירות ו/או מחסנים וכהנה.

דורון ספיר: לפי הנתונים הללו היזם יוכל להתנהג מול הדיירים אחרת. ההצעה שלי תהיה ויחד עם זאת נקבל נתונים שיתנו לנו להבין את המצב בשטח.

החלטה:

לשוב ולדון בעוד 30 יום לאחר שיוצג לועדה נסח הרישום לטאבו והתשריט וכן נתונים בקשר לגורם שביצע את הרישום בטאבו (היועצת המשפטית יחד עם אהרון מדואל ומיטל להבי יבדקו את הענין).

פה אחד

משתתפים: דורון ספיר, הרב נתן אל נתן, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל.

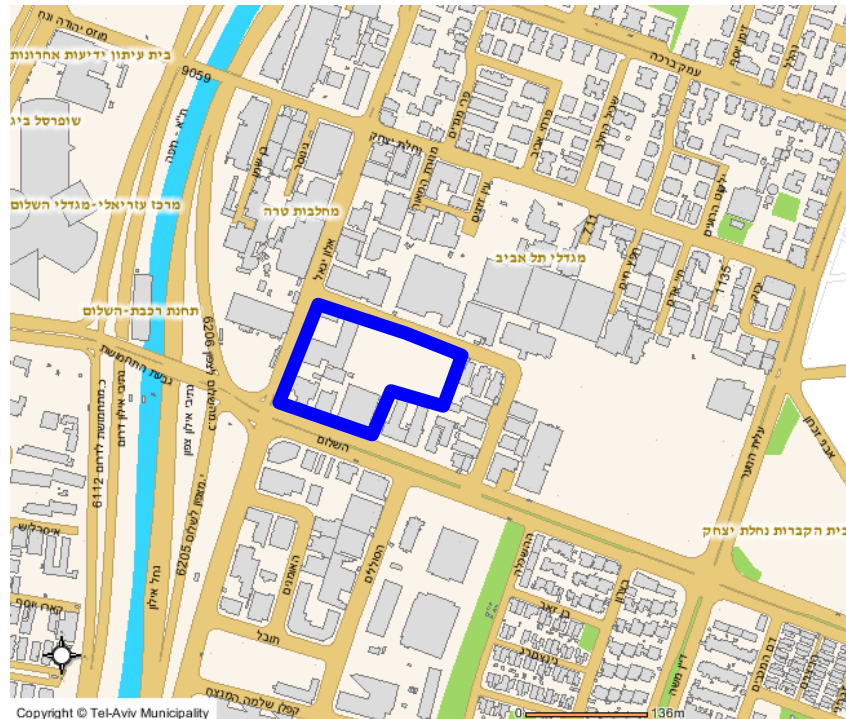
ארנון גלעדי יצא באמצע הדיון

מס' החלטה	התוכן
03/12/2014	תא/תעא/4051 - תוצרת הארץ תכנית עיצוב אדריכלי
7 - 14-0028	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: אזור תעסוקה נחלת יצחק.

כתובת: רחוב תוצרת הארץ 6-8.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094			11,12,13,17,106	

שטח התכנית: כ- 15 דונם.

מתכננים:

אדריכל התכנית: י.א. ישר אדריכלים בשיתוף עם משרד Ron Arad Architects (London).

מתכנן פיתוח ונוף: VOGT landscape LTD (London) בשיתוף עם משרד ת.מ.א.

זים: חברת גב ים לקרקעות בע"מ ואמות השקעות בע"מ.

בעלות: הקרקע בבעלות עת"א, מוכרת לזים התכנית.

מצב השטח בפועל:

חלקה 106 (בשטח כ- 7.5 דונם), פנויה מבינוי. בחלקות 12 ו-11 נמצאים מבנים בני 2-3 קומות. בחלקה 13 (בפינת רח' יגאל אלון ודרך השלום) בניין משרדים בן 5 קומות. במקום הוצא היתר בנייה והחלו עבודות למרתפי החנייה של שלב א' של הפרויקט.

מצב תכנוני מאושר:

תב"ע תקפה: תב"ע 2225 א' (אושרה למתן תוקף בשנת 2006), תב"ע 1043 א' (אושרה למתן תוקף ב-2001), תב"ע 4049 (אושרה למתן תוקף ב-2013), ותב"ע 4051 (תוצרת הארץ) (אושרה למתן תוקף ב-2014).

יעוד קרקע: "אזור מעורב למסחר, משרדים ותעשייה קלה" ו"תעשייה" בהרחבת והגבלת שימושים בהתאם למפורט בתב"ע 1043 א' ותב"ע 4049 (אושרה למתן תוקף ב-2013).

שטח התכנון: כ- 15 דונם.

זכויות בניה: בחלקה 106 ע"פ תב"ע 2225 א' ביעוד "אזור מעורב למסחר, משרדים ותעשייה קלה": 250% ועוד 20% שטח שירות מסה"כ השטח העיקרי "מעל פני הכניסה הקובעת". הגובה המקסימלי הוא 19 מ'.

52 קומות. ביתר שטח התכנית ע"פ המפורט בתב"ע 1043 א', 200% עיקרי ועוד 40% שטח שירות מסה"כ העיקרי ביעוד תעשייה.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב נועדה לאפשר הקמתו של שלב א', במסגרת מהלך תכנוני כולל אשר נועד לאפשר הקמת מרכז תעסוקה חדש במתחם אשר שטחו כ-17.5 דונם ובהיקף זכויות של עד כ-130,000 מ"ר עיקרי. **שלביות:** תוכנית 4049 (שאושרה למתן תוקף ב-2013) בסמכות ועדה מחוזית, שינתה את הייעוד של חלקה 106 על מנת לאפשר איחוד החלקות בתכנית תא/4051. תכנית תא/4051 מאפשרת את ביצוע שלב א' של הפרויקט הכולל, אשר במסגרתו ייבנה מגדל משרדים בחלק הדרומי של חלקה 106 ובחלקה 17. ביתרת השטח התכנית נדרשת הריסה של כל המבנים הקיימים והוא יפותח כשטח ציבורי פתוח. פיתוח זה יהיה זמני עד לבניית המגדל השני המוצע במתחם, לאחר אישור תכנית תא/4052.

טבלת נתונים:

שטחי שירות				שטח עיקרי					שטח המגרש	ייעוד/ שימוש
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
250%	37,386		9,590	33,591	-	-	250%+200% (בכל חלקה בהתאם למצב התכנוני המייל)	33,591	14,898	חלקות 11,12,13, 17,106

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד כ-34 קומות מעל הכניסה הקובעת בקרקע, ועוד 8 קומות תת קרקעיות. **גובה:** עד 160 מ' מגובה פני הים.

תכסית: 40% בקומת קרקע ובקומה טיפוסית.

קווי בניין: ללא שינוי ביחס למצב התכנוני המאושר (5 מ' קו בניין קדמי ו4 מ' קו בניין צידי קו בניין אחורי 5 מ').

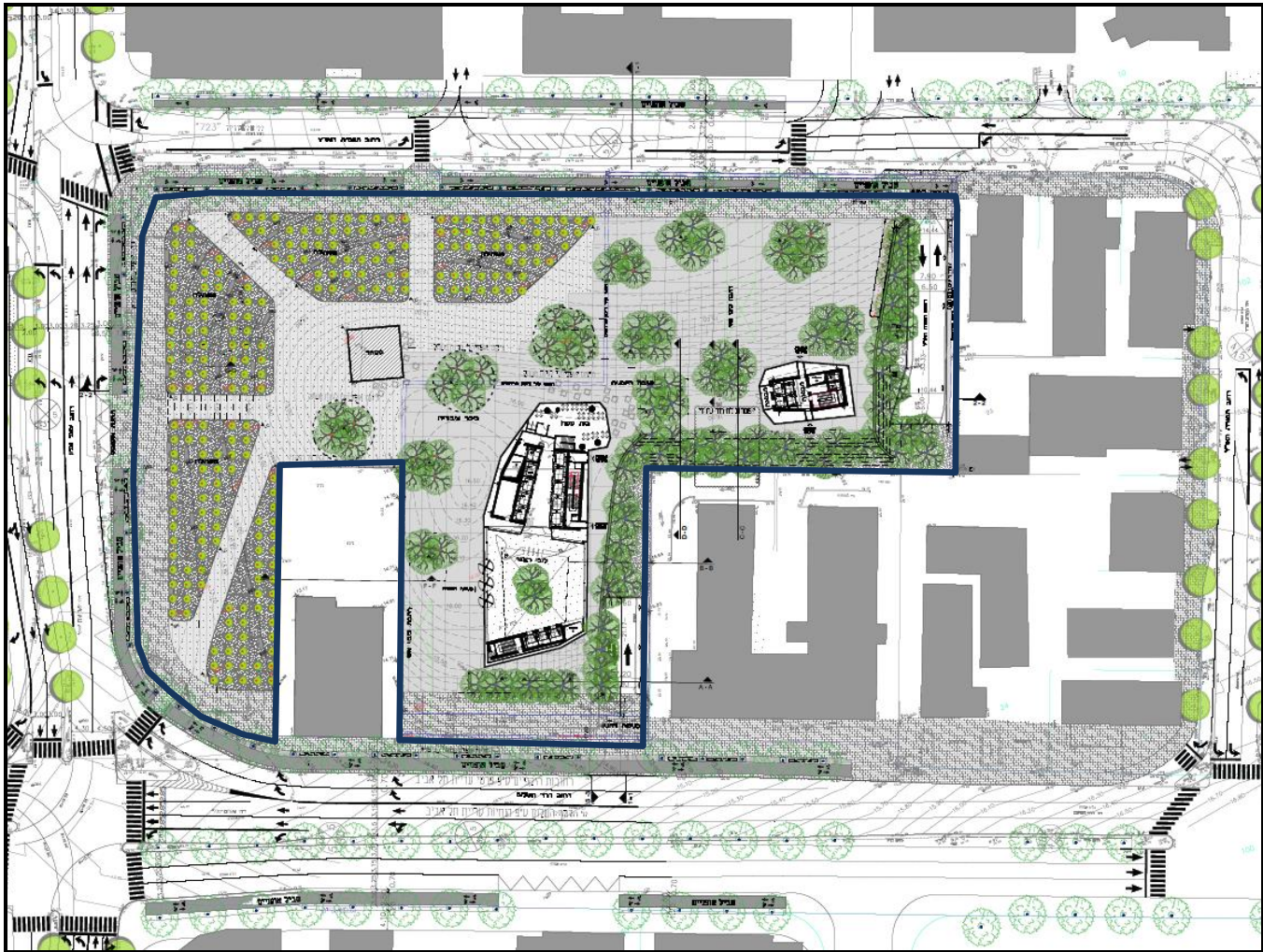
עיקרי הוראות התכנית:

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' תא/מק/4051 "תוצרת הארץ דרום" סעיף 6.1. התכנית תפרט עקרונות עיצוב החזיתות, חומרי גמר, פרטי בניין טיפוסיים, פרטי הצללה טיפוסיים, עיצוב הגגות ושיטת הטיפול בהם, הכניסות למבנה, חתכי בניין טיפוסיים, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, פתחי איורור החניה התת קרקעית, מעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ציבורית, אלמנט הצללה ופתרון אשפה וכל נושא אחר לפי דרישת מהנדס העיר"

הדמיות המבנים:



תכנית פיתוח השטח:



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי –

המבנה בשלב א' של הפרויקט יכיל 28 קומות ויגיע לגובה של כ- 110 מ'.
 חלוקת הקומות במבנה תהיה כדלקמן:
 - קומת קרקע - לובי כניסה ראשי ומסחר
 - קומות 1-6 - "קומות הרגליים" מתוכננות כקומות טכניות למערכות המבנה.
 - קומות 7-24 קומות משרדים.
 - קומה 25 - קומה בגובה 1.80 מ' המשמשת כקומה טכנית.
 - קומה 26 - קומת מסעדות על הגג בגובה חלל כפול של כ- 6 מ'.
 - קומות 27-28 - יישמשו כקומות למגדלי קירור.
 המבנה מאופיין בחזיתות המשנות את המישור האנכי שלהן כך שכל קומה הינה בעלת שטח שונה ותכנית שונה בהתאם לעיצוב האדריכלי. קרניזי בחיפוי אלומיניום ילווה את היקף הקומה ויבלוט מעל הקומה שמתחתיו. הבניין מאופיין בשיפוע שלילי בקומות הראשונות המשתנה לשיפוע חיובי החל מהקומה האמצעית ועד הגג.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- גובה ברוטו של קומה מקומת קרקע עד קומה 24 יהיה כ- 3.80 מ'. קומה 25 תהיה כאמור בגובה 1.80 מ', קומת המסעדות מתוכננת לגובה של 6 מ' ואילו קומה 27-28 יהיו בגובה 3.80 מ'.

- בחזיתות הבניין ישמר הקצב האחד בגובה הקומות.
- ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/מק/4051 – "תוצרת הארץ דרום".

2.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. **חומרים** –

- גמר החזיתות יהיה זכוכית ואלומיניום. בקומות הראשונות חיפוי אלומיניום עם רפפות משולב עם קיר זכוכית נטוי משני צידי הלובי הראשי. קומות המשרדים יחופו בקיר מסך ויטרינה רצפה תקרה במודולים אנכיים קבועים. מתוכנן קרניז אלומיניום היקפי שמשתנה מקומה לקומה. קומת המסעדות מתוכננת בנסיגה פנימה, כך שנוצרת מרפסת גג היקפית שמשמשת ישיבה לאזור ההסעדה. קומות 27-28 יחופו בתריסי אלומיניום.
- להלן פירוט חומרי הגמר לחיפוי הבניין לפי קומות:
 - א. קומות המשרדים - יחופו בזכוכית בידודית עם ציפוי Low E בגובה קומה שלמה ויכללו גם הדפס.
 - ב. קרניז היקפי בקומות - מסגרת פלדה מחופה פנלים מבודדים.
 - ג. קיר מסך לובי ראשי - ויטרינה זכוכית משופעת בגובה 5 קומות המעוגנת ע"י מערכת תמיכה של כבלים וקונסטרוקציה אלומיניום פנימית.
 - ד. גרעין דרומי - לוחות GRC לחיפוי ליצירת קיר מונוליטי משופע.
 - ה. קומות רגליים טכניות - מעטפת חזית כפולה הכוללת רפפות ליחידות טכניות בקומות וזכוכית חיצונית.
 - ו. קומת מסעדה - בזכוכית בידודית עם ציפוי Low E בגובה קומה שלמה ויכללו גם הדפס.
 - ז. קומת מסעדה קומת קרקע - בזכוכית בידודית עם ציפוי Low E בגובה קומה שלמה ויכללו גם הדפס.
 - ח. גג קומת מסעדה - גג קל הכולל מסגרת פנימית וחיפוי אלומיניום.

ב. **מרפסות** -

- מרפסת גג היקפית מתוכננת בקומה 26 אשר תשמש כקומת הסעדה. בשטח קומה זו מתוכננת קומת מסעדות נסוגה פנימה שבהיקפה ברוחב משתנה מתוכננת מרפסת עם מקומות ישיבה תחת כיפת השמיים.

ג. **חזית חמישית**

- הגג של הבניין מחולק לשני מפלסים מרכזיים. במפלס קומה 26, קומת המסעדה, מתוכנן גג נקי ממערכות המיועד לישיבה לצורכי הסעדה. מרבית המתקנים הטכניים השייכים לכל הבניין ולקומה 26 ימוקמו בקומה 25, כך שהחזית החמישית תהיה נקייה ממערכות. במפלס גג עליון של המסעדה, מתוכנן מסתור לחדרי מעליות ומערכות בודדות שיעלו עד למפלס גג עליון. ובמפלס גג קומה 28 שבחלקו המזרחי של הבניין, מתוכנן גג נקי ושטוח שבו פתחי האיוורור של מגדלי הקירור.

2.3 **קומת הקרקע/קומת הכניסה**

כניסות המבנים

- מתוכננות שתי כניסות לרכבים בשלב א' של הפרויקט. רמפה לכניסה ויציאה של רכב תפעולי ופרטי תמוקם בפינה הצפון מזרחית של המגרש על רחוב תוצרת הארץ.
- רמפה נוספת לכניסה ויציאה של רכב פרטי תמוקם בפינה הדרום מזרחית של רחוב דרך השלום.
- הכניסה הראשית להולכי רגל לבניין תהיה מדרך השלום בדופן המבנה הפונה מערבה ללובי הראשי של הבניין.
- כניסה נוספת לבניין תמוקם בלובי המזרחי של הבניין. כניסה זו מחברת בין החניון הציבורי ללובי המרכזי דרך הציר העל קרקעי המתוכנן בפיתוח.
- כניסות הולכי רגל לחניונים תהינה מהמבואה בגרעין המזרחי, דרך 2 מעליות חניון עד למרתף 4-, ומהלובי הראשי של הבניין דרך 3 מעליות חניון.

2.4 **נגישות**

- תכנון הבינוי והפיתוח יעשה בהתאם לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 מערכות

- א. צנרת** - בשלב היתר הבניה תידרש התכנית, כתנאי להוצאת היתר בניה, למתן פתרון לנושאי איכות הסביבה, לרבות הנושאים המפורטים בהוראות התכנית בסעיף 6.6.
- ב. מתקנים טכניים והנדסיים** - חדרי שנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי במפלס 1-, בתאום עם חברת החשמל ובאישורם. איורורר ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו באישור היחידה לאיכות הסביבה. במקביל גם חדרי טכניים נוספים כגון חדר גנרטור, חדרי מפוחים יהיו ממוקמים במרתף 1-. צוברי גז, ומפרידי שומן ימוקמו בתחום הגניון בפיתוח. בקומות ה"רגליים" של הבניין ימוקמו חדרי טכניים המשרתים את המבנה. בקומה מספר 4 ימוקמו 4 חדרי שנאים, לוחות חשמל, חדר גנרטור וכדו'. החל מקומה זו מתבצעת עלייה ורטיקלית של הזנות חשמל לקומות המבנה. במרתף חנייה 1- מתוכננים 3 מאגרי מים וחדר משאבות למערכות החירום של המרתפים. בקומה 28 של הבניין מתוכננים עוד 3 מאגרי מים לצריכה וחירום של הבניין.
- ג. מערכות מיזוג אוויר** - תתוכנן מערכת הכנסת אוויר צח לחניונים דרך פירים בקומות הרגליים של הבניין. יניקת האוויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים ופלנוס היקפי בדפנות החניון. איורורר החניון ופליטת העשן בזמן חירום יתבצע לכיוון הרמפות באיזורים שתחת כיפת השמיים. מתוכננת מערכת ניצול מי מזגנים לטובת השקיה. מאגר מי מזגנים ימוקם בקומות הרגליים בגרעין המרכזי. מתוכננים פירי מנדפים לפינוי ריחות ממסעדות בקומות הקרקע עד לגג עליון של הבניין. בקומה 5-6 בתחום הרגליים הטכניות של המבנה, מתוכננות המערכות הטכניות של מיזוג האוויר של הבניין. בקומה 5 מתוכננת חוות ציילרים, בקומה 6 ימוקמו יחידות טיהור אוויר לאספקת אוויר צח לקומות המבנה, בקומה 27-28 מתוכננים 5 מגדלי קירור ומאגרי מים לחירום ואספקה.
- ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - חדרי האשפה יתוכננו בחניון התת קרקעי במפלס 1-, בהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית ת"א-יפו ובאישורם. החדרים יהיו מאווררים וממוזגים. בנוסף מתוכננים חדרי אצירת אשפה.
- ה. הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.
- ו. כיבוי אש** - ברזי סניקה ימוקמו ע"פ הנחיות רשות כיבוי אש וישולבו כחלק אינטגרלי בחזית הבניין. רחבת כיבוי אש אחת תמוקם במקביל ללובי כניסה הראשי לבניין עם נתיב כניסה מדרך השלום, ואילו הרחבה הנוספת תמוקם בניצב לחזית הצפונית של הבניין עם נתיב כניסה מרחוב תוצרת הארץ.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה**

- תחום זיקות ההנאה יסומן בהתאם לתכנית תא/4051.
- קביעת הוראות לתחזוקה יהיה בהתאם לכתב התחייבות מול העירייה מתאריך 05/03/14.

3.2 פיתוח השטח

הוראות הכוללות:

- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום:
 1. השטחים הפתוחים בתכנית יפותחו בשני שלבים, בשתי תכניות שונות -
 - א. המתחם כולל שתי ככרות בשני מישורים הקושרות יחדיו את מפלסי הבינוי. בעוד הכיכר התחתונה תהיה בעלת אופי פורמאלי, הכיכר במפלס העליון תפותח כרמה מיוערת. במפגש בניהן, חוצה ציר רחב, אלכסוני, הקושר את פינת הרחובות השלום ויגאל אלון עם רחוב תוצרת הארץ, ואשר מתחבר למפלסים הקיימים.
 - ב. מתוך זה, בשלב הנוכחי (תכנית 4051), יפותחו הכיכר התחתונה והשדרה האלכסונית. הצד המערבי, בו תבנה בעתיד הכיכר העליונה, יפותח כמשתלת גן אורבאנית זמנית, בה יגודלו העצים לשתילה מחדש כבוגרים בפיתוח הסופי, וכחלק מתפיסה ברת קיימא כוללת לפרויקט.
 2. המגרש בכללותו יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף וחופשי בתוכו ובינו לבין הרחובות הגובלים.
 3. גדרות - מעקות וגדרות במקרה של הפרשי גובה בלבד, יהיו בנויים בחיפוי אבן/גרנוליט/טראצו/ בטון או יהיו מעקות קלים.

4. ריצופים - השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כריצופים, ירוצפו באבן טבעית/ריצוף מדק עץ/יציקת בטון/טרצו/גרנוליט או חומר אחר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.
 5. שבילי אופניים ישולבו ברחובות ההיקפיים למתחם עפ"י תכנית הפיתוח והבינוי ובתיאום חתכי הרחוב הטיפוסיים עם צוות התכנון בעת"א. כמו כן תשולב תחנת תל-אופן באחת מדפנות המתחם
 6. מדרכות היקפיות - השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 7. ריהוט הרחוב במדרכות יהיה בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- הוראות לשלילת צמחייה ונטיעת עצים :
1. עצים חדשים - גודל עצים מינימלי יהיה – עץ חצי בוגר (בכיר = מעוצב מאדמה) הכוונה היא :
 - א. לעץ בין 5-10 שנים שגדל באדמה עד לנטיעתו באתר בגידול משתלה מתמחה.
 - ב. גובה הגזע 2.1 מ' לפחות וקוטרו 127 מ"מ, כלומר 5"5.
 - ג. הגזע צירי ושלם ללא גיזום או קיטום עד לתחילת ההסתעפות. בעל 3 ענפים עיקריים לפחות בצורה סימטרית. הענפים יוצרים ביחס לגזע זווית חיבור תקינה, שאינה צרה.
 - ד. העצים יעברו איקלום לתערובת גידול מעל גגות, ויועברו עם שק שורשים מינימלי בקוטר 80 ס"מ לפחות עטוף וקשור כנדרש. ההעתקה והטיול לפי סעיף 41036 במפרט הבינמשרדי.
 - ה. גובה גזע משמעו גובה מפני מצע / קרקע עד להתפצלות ראשונה של ענף שקוטרו לפחות 40% מקוטר הגזע בנקודת התפצלות.
 - ו. העצים יעברו גיזום עונתי כך שישמר גזע נקי וצירי עד לגובה של 3 מ'.
 2. באזור הנטיעה ישמר מילוי בעומק של 150 ס"מ או לחלופין, באופן נקודתי, יובטחו בתי גידול לעצים בנפח שלא יפחת מ 4 מ"ק לעץ. המילוי יהיה מתערובת של טוף וכבול הולנדי, כגון תערובת מסוג אודם 7.
 3. מערכות ההשקיה יתוכננו עם מערכות דישון אינטגרליות ופרופורציונליות, כולל מיכלי דישון המותאמים לגודל שטחי הגינון.

4. מאפייני בניה ירוקה

- א. דו"ח רוחות
מקבצי עצים עתירי נוף ישמשו למיתון רוחות באזורים בהם צפויים מצבים של הגברת רוח במפלס הפיתוח. מקבצי עצים ימוקמו לאורך החזית הדרומית, הצפונית והמזרחית של הגרעין המרכזי, וכן במעבר שבין הגרעין המרכזי והגרעין המזרחי. פירוט נוסף בנושא מוצג בנספח הבנייה הירוקה לתכנית.
- ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים
בדיקת השפעות ההצללה בסביבת התכנית מעלה כי התכנית עומדת ביעדי ההצללה המוצעים לתכנית. דו"ח ההצללה מצורף לנספח הבנייה הירוקה לתכנית.
- ה. דו"ח תרמי עקרוני
הקריטריונים לתכנון חתכי הקירות ומאפייני הזיגוג ייקבעו בהתאם לדרישות התקן הישראלי ת"י 5282 ובהתאם להנחיות הועדה המקומית ומהנדס העיר בעת הוצאת היתר הבנייה. דו"ח תרמי ראשוני מצורף לנספח הבנייה הירוקה לתכנית.
- ו. מערך ניהול המים במבנה
כל נפח מי עיבוי המזגנים הנוצר בתכנית יועבר להשקיית הפיתוח.
מיקום מאגר ונתונים הייצור והצריכה של מי עיבוי המזגנים מצורפים לנספח הבנייה הירוקה לתכנית.
- ז. ניהול מי נגר

חלחול טבעי יתאפשר בתחום התכנית, בשטח העולה על 15% משטח המגרש, באמצעות ריצוף מחלחל ואזורים מגוננים מעל קרקע טבעית. סימון שטחים אלו ונתונים כמותיים מוצגים בנספח הבנייה הירוקה לתכנית.

ח. הפרדת אשפה

המענה לנושא יינתן בתת קרקע. אצירה והפרדת אשפה בתחום התכנית תבוצע בהתאם להנחיות אגף תברואה ובאישורו. מיקומם וגודלם של הדחסניות וחדרי המיחזור שהוגדרו בהתאם להנחיות העירוניות מוצג בנספח הבנייה הירוקה לתכנית.

י. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון מתון להגברת שיעור החזרת האור למניעת סנוור. בחירת חומר הריצוף תיעשה בתיאום ואישור אדריכל העיר.

5. גמישות

יותר שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי ו/או בעיצוב המבנים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו בלא דיון נוסף בועדה המקומית. אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את המבוקש בכפוף למפורט להלן :

א. אישור מה"ע ומי מטעמו בעניין הנושאים הבאים :

- 1) מופע קומות המסד בהן משולבות מערכות מיזוג האוויר של הבניין.
 - 2) פרטי התכנון המפורט של הצמחייה, בתי הגידול, ההשקיה וכדומה.
 - 3) תכנון מפורט של שבילי אופניים ומיקום תחנות עגינה לאופנועים ואופניים.
 - 4) הטמעת הנחיות בניה ירוקה.
 - 5) העריכה הסופית של תקנון תכנית העיצוב ומסמכיה, בכלל זה בהתייחס לאמור בסעיפים לעיל.
- ב. לאחר דיון בועדה תובא התכנית להתייחסות מכון הרישוי.
- ג. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לחומרי הגמר ופרטי הבניין.

בישיבתה מספר 0028-14' מיום 03/12/2014 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

נ"ר דוד כהן : מציג את הרקע להבאת תכנית העיצוב האדריכלי לאישור הועדה, בכלל זה היות אישורה תנאי למתן היתר בנייה לפי תא/4051 "תוצרת הארץ" שהינה תכנית מאושרת. אדריכל אבנר ישר : מציג את תוכנית העיצוב ע"פ מצגת.

נ"ר דוד כהן : ע"פ תא/4052 "תוצרת הארץ", שהינה תכנית המשלימה את תא/4051 ואשר נמצאת לפני דיון בהפקדה בועדה המחוזית, חלקה 14 בגוש 7094 תצורף למתחם והמבנה הקיים בה יהרס לטובת יצירת מרחב ציבורי פתוח.

דורון ספיר : מה בנוגע כניסות יציאות תחבורה דרופ אופ.

אבנר ישר : במסגרת תא/4051 נקבעו הוראות להפקעה למטרת הרחבת זכות הדרך של דרך השלום, רח' יגאל אלון ורח' תוצרת הארץ. הרחבת זכות דרך זו תאפשר לבצע ברח' תוצרת הארץ הסדרי תנועה במסגרתם הרחוב יהפוך לרחוב דו סטרי. במסגרת הסדרי התנועה אלה הוקצה נתיב חנייה לאורך אבן השפה בחזית מתחם הפרויקט אשר במסגרתו ניתן יהיה לסמן מקומות להורדת נוסעים "דרופ אופ".

דורון ספיר : זה פרקטי?

מיטל להבי : מבקשת לראות את נספח התנועה של תא/4051.

דורון ספיר : אם בונים בנין מרשים כזה אנחנו רוצים לראות איפה המקום להורדת נוסעים והמקום למקומות לעגינת אופניים.

נ"ר דוד כהן : התכנית נמצאת בתחום אזור המוגדר כאזור מוטה תחבורה ציבורית ולכן נעשה מאמץ גדול בהליך התכנון להקצות את השטחים הנדרשים להבטחת רמת שירות נאותה להולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי תחבורה ציבורית. הורדת נוסעים בחזית המתחם לדרך השלום ולרחוב יגאל אלון נתפסה כלא

רצויה לאור הגודש התנועתי המאפיין צירים אלה לכן, על פי ברירת המחדל, הוקצה לכך מקום ברחוב תוצרת הארץ.

אבנר ישר: נכון להיום יש תחנת אוטובוס בדופן המתחם לרחוב יגאל אלון.

ראובן לדיאנסקי: מדוע לא הורחבה זכות הדרך יש רחוב יגאל אלון.

אבנר ישר: במסגרת תא/4052 נקבעו הוראות להרחבת רחוב יגאל אלון באמצעות הפקעה.

אורלי אראל: מצינת ששטח המדרכות הגובלות בשטח התכנית הם בבעלות העירייה והיא זו אשר תפתח אותם על פי תכנון שלה. מטרת הצגת שטחי המדרכה בתכנית העיצוב האדריכלי היא להראות כי הובטח השטח הנדרש לצרכים הציבוריים השונים שצריכים לקבל מענה בשטח המדרכה, בכלל שבילי אופניים ומתקנים לעגנית אופניים ועוד.

רינה כיבוי אש: מבקשת הצגה של דרכי הגישה לרכב כיבוי אש.

אבנר ישר: התוכנית מתואמת עם כיבוי אש.

ראובן לדיאנסקי: האם האזורים בהם מסומנים עצים הם מעל מרתפי חנייה? מציין שיש חשיבות לא רק לעומק אלא גם לרוחב של בתי הגידול לעצים.

אבנר ישר: העצים המסומנים בחלק המערבי של שטח התכנית אינם מעל מרתפי חנייה אלא מעל קרקע טבעית. ממדי בתי הגידול מעל מרתפי החנייה, בחלק המזרחי של שטח התכנית, נקבעו ע"פ הנחיית גורמי העירייה הרלבנטיים והם בעלי נפח גדול ונאות.

מיטל להבי: נגישות כלי הרכב הפרטיים לפרויקט לקויה. יש לחייב ביצוע מעבר תת קרקעי ישיר לנתיבי איילון הנמצאים ממש בסמיכות לפרויקט.

עודד גבולי: ההערות בנוגע להיבטים התחבורתיים אינם רלבנטיים שכן הפרויקט נמצא בקרבה מידית לתחנת רכבת ישראל השלום.

דורון ספיר: יש להציג את התייחסות אגף התנועה בדגש על המענה התכנוני לחניית רכב דו גלגלי. יש להציג את המקומות להורדת נוסעים (דרופ-אוף) באופן יותר ברור. יש לוודא שהמקומות האלה יהיו נוחים ונגישים. שואל מה בנוגע להקצאת שטח עבור תחנת מוניות?

אראל אורלי: מצינת שמטרת הדיון היא אישור תכנית עיצוב אדריכלי אשר אישורה הוא תנאי למתן היתר ע"פ תכנית בתוקף אשר בין מסמכיה נכלל גם נספח תנועה. מצינת שמענה לצרכים התחבורתיים של האזור יינתן במסגרת פרויקט לשדרוג תחנת רכבת ישראל השלום.

דורון ספיר: היכן ניתן להקצות שטח בתוכנית עבור תחנת מוניות?

אבנר ישר: בנתיב החנייה ברחוב תוצרת הארץ ניתן להקצות שטח לתחנת מוניות ע"פ שיקולה דעתה ורצונה של העירייה.

מיטל להבי: מבקשת לקבל הסבר בדבר שלביות הקמת הפרויקט ועל פרויקט תדמ"ת 2012 ורמפה 300 והמהלכים לשיפור הנגישות לאזור. כמו כן מבקשת ללוות את הליך התאום עם אגף התנועה.

אבנר ישר: מציג את תכנית הפיתוח של שלב א' לפי תא/4051 ואשר במסגרתו ייבנה מגדל ראשון אשר גובהו יהיה כ-30 קומות ותכנית הפיתוח של שלב ב' העתידי ע"פ תא/4052 ואשר במסגרתו תתאפשר הקמת מגדל נוסף במתחם אשר גובהו יהיה כ-70 קומות.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לחוות דעת צוות ותיאום אישור אגף התנועה לסימון שבילי האופניים, תחנת האוטובוס, תחנת מוניות וחניית רכב דו גלגלי.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו, הרב נתן אל נתן.

מס' החלטה	התוכן
03/12/2014	תא/מק/9044 - תכנית השימור תא/2650 ב' - תמריץ שמירה לשמירה על שווי
8 - 14-0028	הזכויות להעברה
	דיון באישור מדיניות (2) - דיווח לוועדה על המלצות צוות

מוסד התכנון המאשר מדיניות: הוועדה המקומית

נושא הדיון: קביעת כללים מנחים למתן תמריץ לניוד זכויות בשיקול דעת הוועדה המקומית במבנים לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תענית השימור 2650 ב'.

רקע:

תכנית השימור קובעת ככלל, כי במבנים לשימור בהגבלות מחמירות אסורה כל תוספת בניה. נספח ה' בתכנית השימור קובע את התמריצים הניתנים למבנים לשימור בהגבלות מחמירות. תמריצים אלו הם בעיקרם תוספת שטחי בנייה עיקרים לצרכי נידוד. במהלך 4 שנים מיום אישור תכנית השימור חל תמריץ "זירוז הליכי תכנון". תמריץ אשר הגדיל את כמות הזכויות הניתנות להעברה בכ- 33% משטח העיקרי שהתווסף לצורך מימון הפרש עלויות שיפוץ מבנה לשימור. תמריץ זה ניתן לצורך עידוד בעלי המבנים להפקיד תכניות לניוד ובכך להשיג שימור בפועל תוך זמן קצר. תמריץ זה היה זכות מוקנית לכל מבנה לשימור שהגיש תכנית במהלך 4 שנים הראשונות לאישור תכנית השימור. תמריץ זה פג באוגוסט 2012.

מיום אישור תכנית השימור כ- 15% מהמבנים לשימור בהגבלות מחמירות ניידו את זכויותיהם, כ- 18,000 מ"ר.

מצב קיים (בהתאם לתכנית השימור):

סעיף 3 בנספח ה' ("שמירה על שווי קרקע") לתכנית השימור 2650 ב', קובע:

"השתכנעה הוועדה המקומית שלא ניתן היה לממש את העברת הזכויות בתוך 4 שנים מיום אישור התכנית, יוגדל היקף יתרת השטחים להעברה בשיעור של 5% לשנה מתחילת השנה החמישית ועד תום השנה העשירית מיום אישור התכנית" (ההדגשות אינן במקור)

סעיף זה מקנה שיקול דעת לוועדה המקומית לעניין הגדלת היקף יתרת השטחים להעברה ב- 5% לכל שנה החל מהשנה החמישית לאישור תכנית השימור ועד לתום השנה העשירית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום השימור)

מתן תמריץ "שמירה על שווי קרקע" ייעשה בהתאם לקריטריונים ובתנאי של עמידה בשני קריטריונים, לכל הפחות, מתוך רשימת הקריטריונים הבאה:

- במהלך 6 השנים, מיום אישור תכנית השימור, בוצעה העברת זכויות חלקית.
- תיעוד פניות מטעם המבנה לשימור לגורמים שונים המעידים על ניסיונות למכירת הזכויות במהלך השנה החמישית.
- תיעוד פעילות לצורך התארגנות בעלים/דירורים לצורך ביצוע שימור/ניוד זכויות. (לדוג'- פרוטוקולים של ישיבת ועד בית, סיכום פגישות/דברים עם גורמי חוץ, פניה למפקח על הבתים המשותפים וכד').
- אישור גורמים עירוניים בדבר ניסיונות לביצוע העברת זכויות ו/או קידום השימור במבנה במהלך השנה חמישית ואילך.
- חילופי בעלויות במבנה לשימור במהלך השנה החמישית.
- מבנה בעל ריבוי בעלים.

עמידה בשני קריטריונים תאפשר את מתן התמריץ כמפורט לעיל בשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

מס' החלטה	התוכן
03/12/2014	תא/מק/9044 - תכנית השימור תא/2650ב' - תמריץ שמירה לשמירה על שווי
8 - 0028-14ב'	הזכויות להעברה
	דיון באישור מדיניות (2) - דיווח לוועדה על המלצות צוות

בישיבתה מספר 0009-14ב' מיום 02/04/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: מדובר בנושא העוסק בחישוב זכויות במבנים לשימור בהגבלות מחמירות בתוכנית השימור. בתכנית השימור ישנם כ- 190 מבנים בהגבלות מחמירות שבהם ככלל אסורה כל תוספת בניה. תכנית השימור קובעת כי את זכויות שיש מתכניות תקפות + תמריצים, שהם זכויות בניה שתכנית השימור נותנת, ניתן לממש באמצעות העברה. נספח ה' מציג את אופן חישוב התמריצים במבנים לשימור מחמיר ע"פ נוסחאות מיוחדות שניתנים לניוד.

מציגה דוגמא לתחשיב זכויות להעברה. סעיף 2.1 (ג) בתכנית השימור תמריץ "זירוז הליכי תכנון" בטל כיוון שעברו כבר ארבע שנים מיום אישור תכנית השימור וכעת חל תמריץ "שמירה על שווי קרקע" בו יש לוועדה המקומית שיקול הדעת.

שירה בנימיני: מטרת הדיון הוא לא לפתוח אם קיים התמריץ הזה או לא שכן הוא כבר אושר בתכנית השימור, אנחנו מביאים את הקריטריונים כדי לקבוע באיזה אופן להפעיל שיקול דעת אם להפעיל את התמריץ או לא, אנחנו לא יכולים לבטל את התמריץ.

דורון ספיר: השאלה האם אנחנו יכולים לקבל החלטה לתת את מירב הזכויות כמה שיותר מהר כדי שינצלו כמה שיותר מהר ולא בשנה האחרונה.

שירה בנימיני: זה כבר נעשה.

אהרון מדואל איפה אתה מקבל עבור כל שנה תוספת של 5% בניה?

שירה בנימיני: כשאישורו את י תוכנית השימור לא היה התמריץ הזה, בהתנגדויות הועלה הנושא שאנחנו בבת אחת מציפים את השוק בזכויות להעברה כאשר למעשה רצינו לפרוס את הניוד לאורך שנים.

מה גם שהיו תביעות פיצויים שהצדיקו את העניין שמבקשים להמתין עם מימוש הניוד בכדי לראות איך השוק מגיב גם לתביעות וגם לניוד. רצינו לפרוס את שוק הניוד למשך שנים.

ארנון גלעדי: מציע להוריד את הזכויות כדי שהבעלים ימהרו לשפץ.

שירה בנימיני: תכנית השימור כללה תמריץ שמאץ לממש את הניוד עד השנה הרביעית, מי שנייד זכויות בארבע שנים אלו קיבל את התמריץ. בשל מסה של זכויות היה קושי לנייד, מדובר על בעלי מבנים שלא הצליחו לנייד בזמן הזה. יש כאן שיקול דעת מונחה וגם במטרה להגן על בעלי המבנים שלא הצליחו לממש את הזכויות.

ארנון גלעדי: ברגע שנותנים שיקול דעת לחברי הוועדה, ולערך השימור יש ערך כלכלי מאוד רציני דבר זה נותן פתח למקומות שהוועדה המקומית לא צריך להגיע אליהם. צריך להיות מסגרת ברורה ולא בשקול דעת.

שירה בנימיני: הצעה לדיון היא לאשר את הקריטריונים שיאפשרו לנו להפעיל באופן ברור ועקבי את השיקול דעת. השיקול דעת קיים בתכנית השימור, במקום לדון כל פעם על כל מקרה אנחנו רוצים לייצר סוג של וודאות אשר יגרום לבעלי המבנה לא לחכות לניוד הזכויות.

דורון ספיר: מטרת הדיון היא לקבוע היום את כללי המשחק לחמש השנים הבאות.

הראלה אברהם אוזן: מציינת כי תוספת ה-5% לשנה היא לא זכות מוקנית זו זכות שבשיקול דעת. עצם היכולת לאשר את התוספת נקבעה כבר בתכנית השימור. כיום אנחנו מציעים קריטריונים לשימוש בתמריץ תוספת ה-5% לשנה.

הצוות צבר ידע ויודע לפתור חסמים, הוועדה המקומית לא יכולה לקבוע באופן גורף שלא ניתן לאפשר תוספת של 5% לשנה. המטרה שלנו לקבוע קריטריונים שקופים ומסודרים שהיזמים ידעו כיצד לפעול.

שירה בנימיני: יש שקיפות כלפי בעלי זכויות שמראש ידעו.

אהרון מדואל: האם מישוהו כבר מימש את הזכויות שלו. יש לנו דוגמאות של העברת זכויות 4 פעמים מהבניין וזה לא נגמר.

שירה בנימיני: יש מקרים שלא הצליחו לנייד את הכל.

רות ארבל: הצוות סבר כי יש לעמוד בשני קריטריונים לכל הפחות.

ארנון גלעדי: מי שממש את הזכויות זה כביכול מראה שיש לו את היכולת לממש את תמריצי התכנית לניוד.

ראובן לדיאנסקי: למה לא לקבוע שאם אתה לא מממש תוך שנתיים לא יקבל את התמריץ.

הראלה אוזן אברהם: זה בלתי אפשרי אתה מצמצם את שיקול הדעת של הוועדה שהתכנית קבעה.

דורון ספיר: תכנית השימור נותן די ויותר תמריצים, יש לנו לא מעט תוכניות לניוד זכויות וזה עובד בשטח. מצד שני יש כאלו שניסו ולא הצליחו ולכן בא התמריץ הנוסף הזה, נאפשר לו שנתיים ל-5% האלו. לא צריך לתת פרס למי שלא נייד.

מדואל אהרון: בשנים האחרונות מחיר מטר לניוד עלה עשרות מונים ביחס למחיר מטר לשיפוץ.

הועדה מחליטה:

לאור מורכבות הנושא המחייב התעמקות במכלול השיקולים שינחו את הוועדה במתן תמריץ זה הוחלט על תיאום פגישה של שני חברי וועדה (דורון ספיר ואהרון מדואל) עם הצוות המקצועי לצורך גיבוש המלצה ביחס למדיניות המוצעת.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, מיכאל גיצין, קרנית גולדווסר, אהרון מדואל אלון סולר ואסף זמיר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

בתאריך 7.7.2014 התקיימה פגישה של הצוות המקצועי עם שני חברי ועדה (דורון ספיר ואהרון מדואל) לצורך גיבוש המלצה ביחס למדיניות המוצעת.

להלן המדיניות המוצעת:
יש לקבוע כי "מתן תמריץ השמירה על שווי קרקע" בהתאם לקריטריונים שפורטו לעיל בחו"ד הצוות יינתן למשך 3 שנים מתחילת השנה החמישית ועד לסוף השנה השמינית מיום אישור תכנית כניית השימור – דהיינו עד לספטמבר 2015.
לקראת תום השנה השלישית, הועדה תשוב ותדון האם להמשיך ולפעול בהתאם לקריטריונים אלה.
לפיכך מועד תוקף ההחלטה הינה עד לתאריך 04.09.2015.

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

בישיבתה מספר 0028-14ב' מיום 03/12/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: מדובר בתמריץ שתכנית השימור אפשרה לוועדה המקומית להעניק אותו לבעלי מבנים לשימור בהגבלות מחמירות שטרם ביצעו הליך העברת זכויות ממגרשם.
בהתאם לדיון הקודם בוועדה המקומית הצוות קיים פגישה עם חברי וועדה דורון ספיר ואהרון מדואל לצורך גיבוש המלצה ביחס למדיניות המוצעת.
בהתאם לישיבה שהתקיימה, הקריטריונים על פי הם יוחלט האם לתת תוספת שטחים לניוד יישארו כפי שהוצגו ע"י הצוות בדיון הקודם תוך הגבלתם לשלוש שנים, עד לתום השנה השביעית לאישור תוכנית השימור.
מיטל להבי: האם כדי לקבל את הזכויות הם יבואו לוועדה המקומית?
רות ארבל: רצינו לייצר לבעלי המבנים לשימור בהגבלות מחמירות ודאות ביכולת לנייד את הזכויות לכן ערכנו רשימה של קריטריונים אותם אתם מאשרים היום ואשר על פי הם, בעלי המבנים יידעו למי מגיע תוספת זכויות ולמי לא.

הועדה מחליטה:

הועדה אישרה את המלצת הצוות ויו"ר הועדה דורון ספיר ואהרון מדואל.
הועדה מחליטה כי "מתן תמריץ השמירה על שווי הקרקע" יהיה בהתאם לקריטריונים שפורטו בחו"ד הצוות למשך 3 שנים, מתחילת השנה החמישית ועד לסוף השנה השביעית מיום אישור תוכנית השימור, דהיינו עד לספטמבר 2015.
לקראת תום השנה השלישית, הועדה תשוב ותדון האם להמשיך ולפעול בהתאם לקריטריונים אלה.
לפיכך מועד תוקף ההחלטה הינה עד לתאריך 04.09.2015.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.

מס' החלטה	תא/3987 - מספר במערכת המקוונת 507-0159962 - מלון נוף ים כחול לבן הירקון	התוכן
03/12/2014	48	
9 - 14-0028	דיון בהתנגדויות	

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

ועדה מחוזית

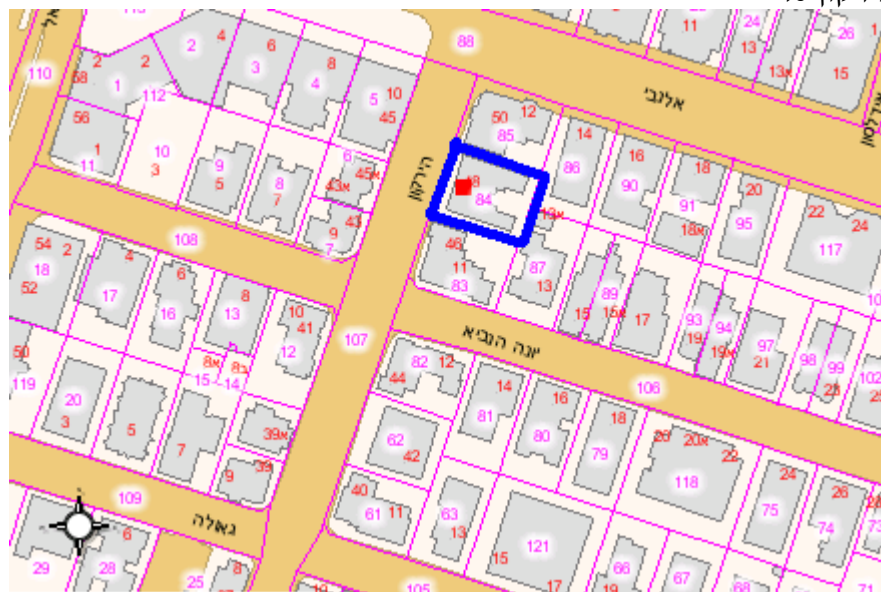
מיקום:

מצפון חלקה 85, מדרום חלקה 83, ממזרח חלקות 86,87, ממערב רח' הירקון.

כתובת:

תל אביב - יפו

הירקון 48



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק מהגוש	84	

שטח התכנית: 0.452 דונם

מתכנן: מ.ורד אדריכלים

יזם: שרלי שטרית באמצעות וקנין גבריאלי.

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל:

בחלקה קיימת ופועלת אכסניית נוער.

למבנה ק. קרקע, 3 קומות וקומת גג חלקית.

מדיניות קיימת:

1. עידוד המלונאות בעיר ובעיקר מלונות עירוניים.

2. השתלבות במרקם העירוני, בהתאם להכרזת אונסק"ו והחלטות ועדת השימור.

מצב תכנוני קיים:

1. על החלקה חלות התכניות הבאות:

תמ"א 13, 2510 – כרם התימנים, ת.מ.א 38, ע-1.

ייעוד קיים: מגורים ב

לבניין חדש ייתכנו: מרתפים לפי ע1, ק עמודים מפולשת, 4 קומות טיפוסיות, חדרים על הגג.

2. החלטת הוועדה לשימור מיום ה- 26.07.2010:
מדיניות בתי מלון במרכז העיר, עיקרי המדיניות:

אזור	השפעה על מרכז העיר	תכנון מוצע
1. אזורים מחוץ לאזור ההכרזה	אינו משפיע על הרקמה העירונית באזור ההכרזה	ניתן לאשר תוספת קומה ותוספת זכויות מעל המותר עפ"י תכניות תקפות (בתנאי שינוי ייעוד הקרקע לבית מלון)
2. אזור החיץ	אזור החיץ עשוי להוות אזור המשרת את אזור ההכרזה ע"י מתן שרותי תיירות איכותיים ללא פגיעה במרקם או באיכות החיים	ניתן לאשר תוספת שטחי בנייה בתחום קווי הבנייה המותרים ללא תוספת קומה
3. אזור ההכרזה	מלונות חדשים ישתלבו במרקם ההכרזה ללא שינויים	ללא תוספת בנייה

החלטת הוועדה:

לאור העובדה שבבתי מלון, בהתאם לתב"ע תקפה, אין אפשרות לתוספת בניה על גגות המבנה, מוצע לבחון תוספת קומה חלקית, עד 50% משטח הגג ובהתאם לנפחים התואמים את הבניה באזור ההכרזה.

3. החלטת הוועדה המקומית מיום 05.12.2006:

החלטת וועדה מקומית "מתחמים עירוניים בעלי ערך ארכיטקטוני":
 סעיף ד': ברחוב הירקון תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר הקלות במספר קומות ובתנאי שהגובה הכולל לא יעלה על 6 קומות כולל קומת קרקע ובנוסף חדרי יציאה לגג על פי תכנית "ג" גגות

מצב תכנוני מוצע:

1. שינוי ייעוד ממגורים ב' ל - "מלונאות".
2. מבנה מלון חדש הכולל מרתפים לפי ע-1, ק.קרקע, 5 קומות טיפוסיות, קומת גג חלקית.
3. בניית מרפסות בחזית מע' (ראשית) בדומה להבלטת המרפסות בבניין מדרום בשטח של עד 105.0 מ"ר.
4. קווי בניין – כמופיע בנספח הבינוי.

סה"כ תוספת של כ-55 חדרי מלון לעיר.

טבלת השוואה:

שטח המגרש 452 מ"ר

נתונים	מצב קיים (בנוי בפועל)	מצב מוצע
שטחים עיקריים	140 אחוזים	310
	634 מ"ר	1383
שטחי שרות על קרקעים	46 אחוזים	76
	210 מ"ר	342
גובה	קומות מרתף, קומת קרקע, שלוש קומות וקומה חלקית.	מ לפי ע-1, קומת קרקע, 5 קומות ועוד קומת גג חלקית
	21.5 מטר	גובה סופי כולל מעקה גג 28.70
תכסית	58%	57%
מקומות חניה	0	0

חניה:

אין אפשרות לספק חניה במתחם המלון.

זמן ביצוע:

אם תוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית. הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית לשלוש שנים נוספות מעבר לשמונה השנים הנ"ל. זאת במידה והוועדה המקומית תשוכנע כי העיכוב בהוצאת ההיתר נבע מסיבות המצדיקות מתן הארכה.

חוו"ד הצוות:

ממליצים לקדם התכנית בתנאים הבאים:

1. שינוי ייעוד החלקה מייעוד "מגורים" לייעוד "מלונאות".
2. התחום הכלוא בין קו הבנין הקדמי לבין קו המגרש הקדמי יירשם כזיקת הנאה לציבור.
3. סה"כ קומות הבניין מעל הקרקע: קומת קרקע + 5 קומות מלונאות + קומת גג חלקית מלונאית.
4. גובה מקסימלי (כולל מעקה גג ומתקנים טכניים) – 25.50 מ' מעל מפלס קומת הקרקע הקיימת.
5. קווי בניין לקומת הגג החלקית, 4.0 מ' לחזית ו 3.0 מ' לחזית אחורית.
6. ח' אשפה ימוקם בתחום הבניין.
7. יובטח מילוי אדמה של 1.5 מ' בהיקף הבניין.
8. קו בניין אחורי למרתפים 3 מ'.
9. הקלות בקווי הבניין ובמספר הקומות יהוו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
10. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלה.
11. תנאים למתן היתר בניה:
 - עמידה בתקני משרד התיירות.
12. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
13. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית:
 - חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0027-11ב' מיום 14/12/2011 (החלטה מספר 25) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' משה ורד הציג את התוכנית. אדר' צביקה לוי מציג תכנון מרכז דיווח שהצוות תומך בתכנית כפי שהוצגו. לגבי תוספת הקומה, עד שלא יבחן הנושא מול אונסקו, אנו לא נמליץ על תוספת קומות. אדר' משה ורד היה תקדים לנושא, היו 2 מלונות שנתנו להם תוספת קומה לטובת מלונות. אדר' צביקה לוי ענה שאלו היו מקרים יוצאים מן הכלל. ועדת השימור החליטה להקל בנושא מכיוון שהשניים הופיעו בתכנית שהופקדה לפני הכרזת אונסקו. אלי זיו – התאחדות המלונות – ביולי השנה רה"ע ומה"ע הציגו מדיניות חדשה שבמתחם אונסקו תינתן קומה נוספת וזאת הבקשה שלנו. אדר' חזי ברקוביץ מה"ע – אנחנו אמרנו שזאת כוונתנו ואנחנו נפעל לצורך כך מול אונסקו. יש לנו עוד המון עבודה לפני ביטול ההכרזה של אונסקו. אנחנו חושבים שלא צריכים להיות אותן המגבלות שחלות בתחום ההכרזה לבין אזורי החייץ. היה דיון בפורום שהתקיים בשוויץ לגבי אזורי החייץ וכל המדיניות הצטרפו אלינו בדרישה. אנחנו מכינים רשימה של היתרים שיש בהם חריגה. אם נגיע למסקנה שההכרזה עשתה נזק לעיר מבחינה תכנונית נדון בזה ונבחן את זה שוב. אני מוכן לקרב מול אונסקו לאזורי החייץ בשימושים למלונאות.

עו"ד דורון ספיר – אני מציע להסמיך את מה"ע לדיוח לוועדה תוך 3 חודשים על סיכום או הסכמה לנושא של אזורי החייץ למלונאות. הועדה ממליצה לעשות כך, במידה ויהיה שינוי ידיוח לוועדה. ארנון גלעדי מציע לאשר באזור ההכרזה שינוי לתוספת גובה לטובת מלונאות. במידה ומה"ע יתקל בבעיה הנושא יוחזר לוועדה. אני מציע לפתוח את ההכרזה לטובת מלונאות לא רק לאזורי החייץ אלא על כל אזור ההכרזה של אונסקו.

הועדה מחליטה:

להמליץ להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. שינוי ייעוד החלקה מייעוד "מגורים" לייעוד "מלונאות".
 2. התחום הכלוא בין קו הבנין הקדמי לבין קו המגרש הקדמי יירשם כזיקת הנאה לציבור.
 3. סה"כ קומות הבניין מעל הקרקע: קומת קרקע + 5 קומות מלונאות + קומת גג חלקית מלונאית.
 4. גובה מקסימלי (כולל מעקה גג ומתקנים טכניים) – 25.50 מ' מעל מפלס קומת הקרקע הקיימת.
 5. קווי בניין לקומת הגג החלקית, 4.0 מ' לחזית ו 3.0 מ' לחזית אחורית.
 6. ח' אשפה ימוקם בתחום הבניין.
 7. יובטח מילוי אדמה של 1.5 מ' בהיקף הבניין.
 8. קו בניין אחורי למרתפים 3 מ'.
 14. הקלות בקווי הבניין ובמספר הקומות יהוו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
 15. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
 16. תנאים למתן היתר בניה:
- עמידה בתקני משרד התיירות.
17. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
 18. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית:
- חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק.

תוספת קומה נוספת לצורך שימוש מלונאי בלבד יבדק ע"י מה"ע מול אונסקו, מה"ע ידיוח תוך 3 חודשים לוועדה לגבי סיכום מול אונסקו. במידה ויאשר ע"י אונסקו תוספת גובה לצורך שימוש של מלונאי אין צורך להחזיר את הנושא לדיוח לוועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי וכרמלה עוזרי.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 806 מיום 27/01/2014 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6851 בעמוד 7237 בתאריך 03/08/2014.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

07/08/2014	הארץ
08/08/2014	ישראל היום
14/08/2014	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת של בעלי הזכויות בבניין מגורים הירקון 46:

טענה	מענה	המלצה
1. התכנית כפי שהוגשה לא הביאה בחשבון את העובדה שבניין (המתנגדים) הוא בניין לשימור כך שגובהו יכול להגיע לגובה של ארבע וחצי קומות בעוד שהבניין החדש יגיע לגובה של שש וחצי קומות.	1. הגובה המבוקש של קומת קרקע+ חמש +גג אינו חורג מהגובה שנקבע לרחוב הירקון בתכנית הרבעים ובתכנית המתאר(מרקם בנוי לשימור עד שמונה קומות) בתחום הכרזת אונסקו.	לדחות את ההתנגדות
2. קווי הבניין המוקטנים לצד פוגעים בזרימת אוויר ובמעבר אור.	2. קווי הבניין שנקבעו בתכנית 2.7 מ' משפרים את קווי הבניין הקיימים היום ובכל מקרה אינם חורגים מקווי הבניין המותרים בתכנית הראשית (3 מ') בתוספת הקלה.	לדחות את ההתנגדות
3. יש להבטיח כי לא יתווספו פתחים בחזית הדרומית והאחורית כך שלא תפגע פרטיותם של הדיירים בבניין.	3. הבניין אינו בנוי בקו בניין 0 ולכן אין מניעה לפתוח פתחים בחזית הדרומית והאחורית.	לדחות את ההתנגדות
4. יש להבטיח כי לא יבנו מרפסות בחזית הדרומית של הבניין וכן לא ימוקמו בחזית זאת מתקנים טכניים.	4. מדובר בתכנית ולא בהיתר. נספח הבינוי הוא מנחה בלבד ובכל מקרה לא ייבנו מרפסות לחזית הדרומית.	לקבל את ההתנגדות.
5. יש להציג תכנית עיצוב כוללת לכל מקטע הרחוב מאלנבי ועד יונה הנביא.	5. התכנית אינה חורגת מהנפחים שנקבעו לרחוב הירקון בתכנית הרבעים ובתכנית המתאר(מרקם בנוי לשימור עד שמונה קומות) בתחום הכרזת אונסקו ועל כן אין צורך בתכנית עיצוב.	לדחות את ההתנגדות.
6. בניית מרפסות בחזית הדרומית תקטין עוד יותר את המרווח הצדי.	6. ראה מענה בסעיף 4	לדחות את ההתנגדות.
7. לא מצוין בתכנית ממה יהיה בנוי הקיר הדרומי של הבניין.	7. מדובר בתכנית ולא בהיתר בניה. חומרי הגמר יפורטו במסגרת היתר הבניה.	לדחות את ההתנגדות.
8. מבקשים כי הכניסה לחניה ולחניה	8. בשטח התכנית לא תוכננה	

לקבל את ההתנגדות בחלקה. לקבל את ההתנגדות בחלקה. הסעיף קיים בתקנון.	חניה על פני הקרקע או מתחתיה. המערכות הטכניות ימוקמו בתחום הבניין, חדר האשפה ימוקם בחזית הצפונית ובתחום הבניין. הסדרי פריקה וטעינה יהיו באישור אגף התנועה. 9. קומת הקרקע מיועדת לשירותי מלונאות, שימושי מסחר נלווים ושרותי הסעדה הפתוחים גם לציבור הרחב. הכניסה אליהם תהיה דרך הכניסה למלון מרח' הירקון. שעות הפעילות יהיו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לבתי עסק ברח' הירקון ובמסגרת רישיון עסק. 10. קיים סעיף בתקנון כי חריגה מקווי בניין, קומות וגובה יהווה סטייה ניכרת.	התפעולית תהיה מצדו הצפוני של המבנה כמו גם מיקום המערכות הטכניות ומתקני האשפה. 9. מבקשים כי הפתחים לשטחי המסחר יהיו אך ורק לחזית המערבית ללא אפשרות כניסה מהצד הדרומי. 10. מבקשים כי לא יינתנו הקלות נוספות מעבר למה שנקבע בתכנית.
---	---	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לדחות את ההתנגדויות למעט הסעיפים כמפורט בדברט

בישיבתה מספר 0028-14ב' מיום 03/12/2014 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדי אביטן : מציג את התוכנית במצגת : מטרת התכנית היא לשנות את ייעוד המגרש למלונאות. מציג את סעיפי ההתנגדות – ואת התשובות מתוך הדברט. מיטל להבי : האם הנושא נבדק מול אונסקו? אדי אביטן : אכן נבדק ויש אישור. דנה שיחור : לא הסדירו את נושא של היטל השבחה – יש חוב של היטל השבחה בגין השימוש החורג שטרם שולם.

הועדה מחליטה:

לקבל את חו"ד הצוות ולהמליץ לוועדה המחוזית על קבלת חלק מההתנגדות ולדחות את שאר הסעיפים כמפורט בדברט לעיל ולתת תוקף לתוכנית

משתתפים : דורון ספיר, הרב נתן אלנתן, מיטל להבי.