

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

**פרוטוקול מספר 0023-17
י"ט חשון תשע"ח 08/11/2017 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 ארנון גלעדי שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי יהודה המאירי ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד דני ארצי רות אריאל לריסה קופמן, אדר' חביב נאמן אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה ממונה תשתיות ומקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מנהל יחידות מטה החינוך מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אהרון מדואל אסף זמיר איתי פנקס ארד	חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד אלי יהל עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים נציג הרשות למקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

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



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

**פרוטוקול מספר 17-0023
י"ט חשון תשע"ח 08/11/2017 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 17-0022 ב מיום 25/10/2017		
רובע 5, 6 דיון בסעיף 78 (3) - עדכון	1	1.
הרב קוק 33 דיון בדיווח הסכמות בין המתנדים למבקשים	9	2.
הטייסים 92 דיון בהתנגדויות	25	3.
תכנית עיצוב לביה"ס אהל מנחם - יד אליהו דיון בעיצוב ארכיטקטוני	43	4.
סומייל (הת) (2) דיון בדיווח	50	5.
איחוד וחלוקה - וסרמן פוריה דיון בהפקדה	58	6.
חלוקה חלקה 16 בגוש 6616 רחוב קרית שאול 8, 8א ת"א דיון בחלוקה - דיון לאחר פרסום	63	7.
מתחם ברקאי הודעה בדבר הכנת תכנית ותנאים מגבילים להיתרים לפי 77-78 דיון בסעיף 78	66	8.
הגנה על מצוקי חוף הים התיכון, תכנית מתאר ארצית תמא/9/13 א דיון באחר	70	9.

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/4603 - עמיגור - דרך השלום 100-98

בכבוד רב,

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

6111, 6904, 6905, 6907, 6909, 6914, 6916, 6920, 6921, 6922, 6925, 6937, 6939, 6940, 6941, 6942, 6944, 7001, 7002, 7077, 7085, 7092, 7099, 7100, 7103, 7104, 7111, 7229, 7245, 7420, 7441, 7443, 7444, 7454, 7455, 7465, 7466, 7467, 7499, 7837, 7891, 7893, 7894.

שטח התכנית : כ – 1842 ד'

מתכנן : מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו- לנושא פרסום 77 לחוק.

יזם : הוועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל : רוב האזור התחום בגבולות הקו הכחול נמצא בתחום הכרזת אונסקו. תכנית המתאר הגדירה את האזור כאזור מגורים בבנייה מרקמית, מרקם בנוי לשימור.

מדיניות קיימת : מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 תיקון 3 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) שאושר בוועדה המקומית בתאריך 7/11/12 קובע בפרק 3 סעיף ו. רבעים 5-6: "תוספת לבניה קיימת והריסה ובניה חדשה בהתאמה להוראות תכנית רובע 3 למעט אזורים עבורם פורטו הנחיות ייחודיות כגון נווה צדק, תחום תכניות לב העיר. ובסעיף 4.3 תחום תכניות לב העיר : "תכניות לב העיר הינן נפחיות, בבניה חדשה ניתן יהיה להגיע לגובה של עד שש וחצי קומות, ובתוספת עד חמש וחצי קומות כל זה בהתאמה לגובה המקסימלי המותר ע"פ תכניות תקפות באזור הכרזת אונסקו.

מצב תכנוני קיים :

על האזור חלות מס תכניות : תכניות לב העיר : 2331, 2268, 2363, 2385, 2720, תכניות מנדטוריות 44, 58, תכנית השימור 2650/ב, ס', F, G, ע, ע1 ג, מדיניות למתחם הכובשים ועוד.

מצב תכנוני מוצע :

הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 עפ"י סעיף 24 בפרק ג' לתמ"א 38 תיקון 3. הכנת תכנית לרבעים 5-6 התחומים במסגרת הקו הכחול, התאמת התכנית להוראות רובע 3, והטמעת הוראות תמא 38 תיקון 3 כפי שאושרו במסמך המדיניות שאושר ע"י הוועד המקומית בתאריך 7/11/12

הוראות בדבר תנאים מגבילים בזמן הכנת תכנית רבעים 5-6 דיון נוסף לצורך עדכון ותוספות

מוצע לקבוע תנאים לפי סעיף 78, לפיהם יינתנו היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע, כפי שמפורט להלן:

הערות כלליות :

1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
2. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
3. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

- 1. גובה הבניה (למעט באזורים מסחריים) - בנייה חדשה:**
- 1.1 במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר (2385, 2331, 2365, 2268, 2720): עד חמש קומות וקומת גג חלקית.
 - 1.2 במגרשים שגודלם 500 מ"ר ומעלה הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר: עד שש קומות וקומת גג חלקית.
 - 1.3 מחוץ לתחום ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר בכל מגרשי המגורים: עד שש קומות וקומת גג חלקית.
 - 1.4 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38) וקומת גג חלקית.
 - 1.5 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת גובה המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.
 - 1.6 במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר בתחום ההכרזה ברחוב הירקון, מספר הקומות יהיה 6 קומות וקומת גג חלקית

- 2. גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה:**
- 2.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
 - 2.2 מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
 - 2.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).
 - 2.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.
 - 2.5 גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. בכפוף לפרסום הקלה

- 3. גובה הבניה באזורים מסחריים – תוספת לבנייה קיימת:**
- 3.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
 - 3.2 מחוץ לאזור ההכרזה: עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. –
 - 3.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).
 - 3.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

- 4. גובה הבניה - תוספת לבנייה קיימת:**
- 4.1 בכל תחום התכנית למעט בתחום תכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית.
 - 4.2 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38).
 - 4.3 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

- 5. קווי בניין: בניה חדשה**
- 5.1 בכל תחום התכנית עפ"י תכניות תקפות ללא תמ"א 38.
 - 5.2 ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צד' ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.

6. קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת

6.1. בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות. לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

6.2. לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בנייה למעט אלמנטים לחיזוק בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ותמא/ 38 ובאישור מהנדס העיר.

6.3. קווי בניין לממ"ד

6.3.1. במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.

6.3.2. בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור.

6.4.3. מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין מוקטנים הינו עבור הדירות הקיימות.

6.5.4. רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ'.

7. צפיפות בבנייה חדשה ובתוספת בנייה:

7.1 הצפיפות בכל תחום התכנית בהתאם לתכניות תקפות.
7.2 ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת יח"ד של עד 20% בלבד מהצפיפות המותרת לפי התכניות התקפות (לא כולל דירות מכח תמ"א 38).

8. בנייה על הגג:

בבניינים חדשים בכל תחום התכנית המוגשים מכוח תמא/ 38, תותר תוספת של קומה חלקית בתכנית של עד 65%, במסגרת הצפיפות הקיימת או בתוספת יח"ד.

8.1 בבניינים קיימים המוגשים מכוח תמא/ 38 תינתן אפשרות לתוספת של קומה וקומת גג חלקית בתכנית של 65% או שתי קומות וקומת גג חלקית בתכנית של 50% ובהתאם למס' הקומות בבניין הקיים. בכפוף לסעיף 4 המפורט לעיל.

8.2 קומת הגג בבניינים חדשים תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ' בחזית האחורית.

8.3 בבניינים קיימים תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ' לחזית.

8.4 בבניינים חדשים במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

8.5 בבניינים קיימים במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה של 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות ו-1.2 מ' בחזית הקדמית השנייה.

8.6 בתוספת בניה תותר תוספת יח"ד על הגג בהתאם להראות תמ"א 38 לפי מפתח של 80 מ"ר.

9. קומת עמודים מפולשת:

- 9.1 בניינים חדשים: בכל מקרה של סגירת עמודים בקומת הקרקע תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ'.
- 9.2 בבניינים קיימים: הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש (1/3) מאורך החזית הקדמית ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.
- 9.3 בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
- 9.4 בינוי ברצועה המפולשת יהיה ככל הניתן בהתאמה לעמודים הקיימים.
- 9.5 בתחום קומת העמודים יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.
- 9.6 שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ-35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית על, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר.
- 9.7 בבניה לפי תמ"א 38, הכוללת תוספת יח"ד בקומת העמודים, שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ-35 מ"ר (שטחים עיקריים) ובלבד שמס' יחידות הדיור בקומה זו לא יעלה על מספר היחידות בקומה טיפוסית עפ"י היתר.
- 9.8 יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה. פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר כתנאי להיתר. לא יותרו דירות גן במרווח הקדמי
- 9.9 בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים מכוח תמא/38 ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'.
10. **מרחב הכובשים:** שגבולותיו הם: מצפון רחוב אהרונסון, מדרום רחוב כרמלית, ממזרח רחוב הכובשים וממערב רחוב הירקון. היתרים במרחב זה יינתנו בהתאם למסמך המדיניות למתחם הכובשים תא/9034 שאושר בוועדה המקומית ב-22.12.2010 על תיקוניו השונים.
11. **כרם התימנים אזור מגורים א'- שיקום:** בהתאם לתכנית התקפה תא/2510 וללא תוספת קומות על פי תמא/38 על שינוייה.
12. **איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר, יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
13. **בניה בקיר משותף:** הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
ממליצים לאשר את השינויים העיקריים כמפורט מטה:

- **בהערות כלליות הוספו הסעיפים הבאים:**
הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית.
היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.
- **בסעיף 2: גובה הבניה באזורים מסחריים - בניה חדשה:-** הוסף סעיף מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- **בסעיף 3: גובה הבניה באזורים מסחריים - תוספת לבניה קיימת:-** הוספו הסעיפים הבאים:

- 13.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
- 13.2 מחוץ לאזור ההכרזה: עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. –
- 13.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמ"א/38).
- 13.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

• **בסעיף 5 קווי בניין: בניה חדשה- הוסף סעיף**
 5.2. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.

• **בסעיף 6 קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת – הוספו הסעיפים הבאים:**

6.1 בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

6.3 קווי בניין לממ"ד

- 6.3.1 במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.
- 6.3.2 בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצותו עם מחלקת שימור.

• **סעיף 11 כרם התימנים- הוספה הגדרה: אזור מגורים א'- שיקום.**

• **הוסף סעיף 12: איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.

• **הוסף סעיף 13: בניה בקיר משותף:** הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

בישיבתה מספר 0023-17ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן: עידכון פרסום 78+77 לתוכנית רובע 5,6. נציג טבלה עם המצב הקיים מול השינויים שאנחנו מציעים:

4. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
5. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
6. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

נתן אלנתן: אי אפשר במסגרת 78 להביא פסקה כזו כמו הנחיות עיצוביות.

הראלה אברהם אוזן: ההפניה אומרת שההנחיות הם חלק מההגבלות. זהו מסמך שאשרתם. אלנתן נתן: המסמך הזה עבר שינויים.

ארנון גלעדי: אני לא זוכר מה סוכם ולכן אני רוצה שיציגו את כל ההגבלות ואת כל תוכנית. נתן אלנתן: ברובע 3,4 הינו חייבים לאשר את ההנחיות המרחביות באזור אונסקו, זה לא המצב כאן. הראלה אברהם אוזן: היום אתם נמצאים במצב יותר מקל כי יש לכם יותר סמכויות ואתם קובעים תנאים מגבילים.

נתן אלנתן: ברובע 3,4 היינו חייבים לאשר כי לא הייתה לנו ברירה, בעוד שפה אנחנו נמצאים בתקופת ההגבלה ולא חייבים לפעול כרגע ויש לבדוק מה צריך להכניס ומה לא. 3 שנים אנחנו נמצאים ב-77-78 הזה ולכן צריך לקיים דיון מה קריטי מה כן מה לא, כאן אין ראייה כוללת.

מלי פולישוק: לפני רגע שמענו שאין הנחיות עיצוביות לאזור והמשפט הזה לא מנוסח נכון.

אדי אביטן: כרגע אנחנו עובדים על רובע 5, ממשיך להציג את השינויים.

לריסה קופמן: אם שני בנינים בונים בקיר משותף רק אם הם בונים ביחד.

בניה בקיר משותף לאשר איחוד חלקה בשיקול דעת הועדה.

בבנין שהוא לא מכוח תמ"א 38 לענין הממ"ד כן יהיה אפשר לתת.

אדי אביטן ממשיך בהקראת התיקונים

נתן אלנתן: לא נכון להכניס את ההנחיות המרחביות, זהו נושא מאוד מורכב. לגבי האזורים המסחריים רובע 5 למרות שנאמר כאן שרובע 5 דומה לרובע 3 במסחר אתם מתנהגים שונה. המחוזית ברובע 3 אומרת שמגרשים מעל 500 מ' מקבלים 6.5 קומות אז למה לא ברובע 5. בבניה קיימת כמדובר על רצועה מפולשת בחזית, האם הדרישה שאני חייב לייצר הרצועה או לא.

אדי אביטן: לא ידרשו

נתן אלנתן: בקיר משותף אין שום סיבה לא לאפשר בניה בקיר משותף בפרט שלא דרשנו שזה יהיה בו זמנית. אם מביאים הסכמה ברורה אין בעיה זה חלק מהמרקם העירוני. הכי נכון צריך להמשיך בנוהל הקיים.

לא צריך להשאיר את הדברים בצורה מעורפלת וכן לאפשר בניה בקיר משותף.

ארנון גלעדי: בבניה קיימת תמ"א 38 הממ"ד בחלק האחורי בשיקול דעת עד קו אפס. מה קורה בחלק הקדמי.

אדי אביטן: לא בחלק הקדמי אלא בחלק הצידי הקדמי-3 מ' אחורה וצידי אחורי.

אלי יהל: בענין קו צידי יאפשרו סטיה מקו בנין צדדים בתנאי שהוא ישאר 6 מ' הם לא יכולים להיות ביחד. ברובע 5 יש הרבה בנינים לשימור כאשר הבנין השכן יקבל לבנות בקו בנין צדדי של 2 מ' והבנין לשימור לא יכול לעשות זאת אזהבנין לשימור מקופח. לכן צריך לסייג את זה לבנינים שהם שכנים לבנינים לשימור.

עודד גבולי: לענין של ההנחיות יש בלבול ברישוי לגבי ההנחיות ולכן הם בקשו שנקבע ב-78+77 הנחיות ברורות כדי לתת מידע נכון והנחיות ברורות. בקשר לקיר משותף אי אפשר לשנות שרק צד אחד בונה ואין שום סיבה ליצור חוסר איזון במגרשים שאחד בנוי על קו אפס והשני לא בנוי, מבחינה עירונית זה לא נראה טוב.

לכן אנחנו מבקשים שישפצו את הבנין בו זמנית לשני הצדדים. חלק מההכרזה של אונסקו היא מתייחסת למרקם אורבני הרבה יותר ומעבר לשימור יש מרקם אורבני שהוא קשור למגרשים ולגודלם למרחק בין הבניינים וזה חלק מהמרקם.

נתן אלנתן: נושא של המרקם ביחס לקיר משותף אין בזה שום משמעות.

עודד גבולי: יש כאן איכות בניה יותר גבוהה אבל ההפרדה בין הבנינים היא טובה ויותר מתאימה לאקלים שלנו, ולכן כתוב שזה לשקול מה"ע ונמליץ או לא נמליץ.

נתן אלנתן: מדובר על 78 והדברים לא ברורים.

דורון ספיר: מה הבעיה במקרים אז נרשום בהתאם לחו"ד מהנדס העיר, נתון לשיקול מה"ע.

נתן אלנתן: נוסף בהתאם לחו"ד מהנדס העיר.

ראובן לדיאנסקי: בסופו של דבר הועדה המקומית תוכל להחליט על פי אופי האזור אם כן לאפשר את הבניה בקו אפס. אבל נאמר כאשר יגיע התושב לקבל את תיק המידע ומי שיתן את התשובה ואת ההגדרה זה יהיה הצוות המקצועי ולכן צריך להיות כתוב בצורה ברורה אם זו הועדה או מה"ע.

הראלה אברהם אוזן: קבלנו את הערה שזה יהיה בהתאם לחו"ד מה"ע, בנוסח הבא:

"מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע"

אדי אביטן: רובע 3 51 שונים כאשר מדובר על רח' המסחריים בן יהודה אלנבי דיזנגוף אישרנו 6 קומות וכרגע אנחנו רוצים להשאיר 5 קומות בין אלנבי לנחלת בנימין. מדובר באזור לבניינים לשימור עם רחובות קטנים.

בכל הרחובות הגדולים שאפשרה קומה נוספת.

נתן אלנתן: רח' אלנבי מלא בבניינים לשימור והוא נותן.

אורלי אראל: זהו אזור מסחרי לפי 44.

נתן אלנתן: ברובע 3 המחוז קבע שיהיה בהם 6.5 קומות, אז אי אפשר להגיד פה ככה וכאן אחרת זה מסחרי.

לריסה קופמן : ברובע 3 המסחריים שונים מדובר 5.5 קומות אבל אי אפשר לעשות העתק הדבק שזה לא נבחן בעיקר שזה לב ההכרזה.
 אורלי אראל : זה לא נכון לקבל 6 קומות בגלל הרחובות קטנים.
 נתן אלנתן : אני חושב במסחרי צריך לתת 6.
 ארנון גלעדי : צריך להוריד את הסעיף 3 של הוראות העיצוב.
 עודד גבולי : אני מתחייב להציג את הוראות העיצוב.
 הראלה אברהם אוזן : למיטב זכרוני הועדה הסמיכה את מה"ע לקבל בהנחיות העיצוביות החלטה למיטב הבנתו ולא היה הנחיה למה"ע לחזור לדיון. כל התנאי אומר שהוא מפנה להוראות העיצוב שאושרו על ידי הועדה.
 ארנון גלעדי : איך נדע מה השינויים.
 מלי פולישוק : הרובעים הם לא זהים מבחינת הגובה וההרכב?
 אורלי אראל : זה לא קשור לגובה זה קשור לחזיתות
 דורון ספיר : נאשר את הכל חוץ ההנחיות המרחביות לעיצוב.
 נתן אלנתן : מתנגד לגבי המסחרי וחושב שצריך לתת 6 קומות.
 הצבעה :
 נתן אלנתן מתנגד למסחרי הוא בעד 6 קומות.
 בעד : דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא
 נגד : נתן אלנתן.

הועדה מחליטה :

לאשר את התנאים המגבילים כפי שהוצגו עם תיקוני הצוות המבוקשים למעט התנאי של הוראות העיצוב שידון בנפרד, כדלקמן :

1. לתקן את סעיף 5 בדרפט, עבור בניינים שנבנים מתוקף תמ"א 38, כדלקמן :
 - בבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה -
 בכל מגרשי המגורים :
 קדמי : לפי תכנית מאושרת.
 צדי : 2.5 מ'
 אחורי : 4.5 מ'
 בכל מקרה המרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ- 4 מ' והמרחק האחורי לא יפחת מ- 6 מ'
 4.2 בבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר - במגרשים קטנים מ-500 מ"ר במגרשים קטנים מ- 500 מ"ר :
 קדמי : לפי תכנית מאושרת.
 צדי 2.5 מ'
 אחורי : 4.5 מ'
- בניינים שלא נבנים מתוקף תמ"א 38, קווי הבניין יהיו עפ"י תכניות תקפות + הקלות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ובשיקול דעת הועדה המקומית, לא יינתנו הקלות בקווי בניין קדמיים.
2. בסעיף 6.1 למחוק את השורה : תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות
3. בסעיף 6.3.2 להוסיף : כי גם מחוץ לאזור הכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מח' שימור.
4. לתקן את סעיף 13 ולקבוע כי "מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".

הועדה מבקשת להציג באופן נפרד את מסמך ההנחיות העיצוביות שאושרו לפנייה ואת התאמתם לרוב ע 5, ו-6.

משתתפים : דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא

מס' החלטה	התוכן
08/11/2017	תא/מק/4598 - הרב קוק 33
2 - 17-0023	דיון בדיווח הסכמות בין המתנדבים למבקשים



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

כתובת: רחוב הרב קוק 33

מיקום: תל אביב שכונת כרם התימנים

גושים וחלקות בתכנית: גוש 6915 חלקה 52

שטח התכנית: 570 מ"ר

מתכנן: ניצה סמוק אדריכלים

יזם: מולטילנד בע"מ על ידי משה קטן

בעלות: מולטילנד בע"מ על ידי משה קטן

מצב השטח בפועל: במגרש קיים בניין מגורים לשימור (ג'), בן 2 קומות מעל קומת מרתף, הבנוי בחלקו הקדמי של המגרש.

מטרת התכנית: שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, על מנת לאפשר השגת יישום ביצוע השימור וחיזוק המבנה לשימור מכוח סעיף 23 בתמ"א 38 ומימוש זכויות בניה תקפות.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: 2510 (שיקום מתחם כרם התימנים), תכנית 44, תכנית מ', תכנית ס', תכנית ע', תמ"א 38.

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 570 מ"ר

זכויות בניה:

- 3 קומות מעל הקרקע בתכנית של 45% = 135% לפי תכנית 44
- קומת גג לפי תכנית ס'
- קומת מרתף אחת בשטח קומה טיפוסית לפי תכנית ע'

צפיפות: 10 יח"ד + יח"ד לפי תכנית ס'

גובה: 16.5 מ' מעל הקרקע

קווי בניין:

אגף קדמי

- קדמי- לפי קונטור מבנה קיים לשימור
- צדדי- לפי קונטור מבנה קיים לשימור

אגף אחורי חדש

- צדדי- 3 מ'
- אחורי- 5 מ'

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, על מנת לאפשר השגת יישום ביצוע השימור וחזוק המבנה לשימור מכוח סעיף 23 בתמ"א 38 ומימוש זכויות בניה תקפות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי מכוח סעיף 23 בתמ"א 38 לפי הפירוט כדלקמן:

- 1.1. שינוי בקווי הבניין ע"פ המצוין בנספח הבינוי לפי הפירוט הבא:
אגף קדמי- קווי בניין קדמיים וצדדיים לפי קונטור המבנה המקורי לשימור.
אגף אחורי- קווי בניין צדדים של 2.7 מ', קו בניין אחורי עד ל-4.5 מ'
- 1.2. תוספת קומות: תוספת קומה על ידי הגדלת חתך המבנה מ-4 קומות (3 קומות מלאות+קומת גג חלקית) ל-5 קומות (3 קומות מלאות+קומות רביעית וחמישית חלקיות בנסיגה של 2.70 מ' מהחזית הראשית).
- 1.3. צפיפות: 14 יח"ד, בצפיפות ממוצעת שלא תפחת מ 75 מ"ר עיקרי.
- 1.4. זכויות בניה: תוספת של 410.25 מ"ר עיקרי למגורים.
- 1.5. העברת שטחים: תותר העברת שטחים בין הקומות.
3. הגדלת שטח הרצפה הכולל בשטח של 6% על פי סעיף 62א(א) ס"ק 9 לחוק.
4. קביעת קו בניין אחורי לגזוזטראות של 1.4 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 4.5 מ' על פי סעיף 62א(א) ס"ק 4 לחוק.
5. שינוי הוראות בתכנית מ': ביטול חובת מרפסות שירות ומסתורי כביסה, לפי סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק.
6. קביעת גובה קומת מרתף בגבולות המגרש בגובה שלא יעלה על 5.7 מ', ובשטח ריצפה שלא יעלה על 80% משטח המגרש על פי סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק.
7. קביעת הוראות להבטחת שימור המבנה בפועל כתנאי למימוש זכויות הבנייה.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע	
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	
69%	390	25.0%	250	1363		0	237%	1363

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד: 14

שטח היחידות:

- 45-90 מ"ר - 8 יח"ד
- 90-120 מ"ר - 4 יח"ד
- מעל 120 מ"ר - 2 יח"ד

מספר קומות: קומת מרתף אחת ו-5 קומות מעל הקרקע

גובה: 19.5 מ' מעל הקרקע

תכסית: 60%

קווי בניין:

אגף קדמי

- אגף קדמי- קווי בניין קדמיים וצדדיים לפי קונטור המבנה המקורי לשימור טרם הריסתו החלקית בחלקו האחורי.
- אגף אחורי- קווי בניין צדדיים של 2.7 מ', קו בניין אחורי של 4.5 מ' + בליטה של מרפסות אחוריות עד ל- 1.4 מ' מקו הבניין.

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

המבנה, יחד עם התוספת המוצעת, משתלב עם מבנים קיימים וחדשים, הנמצאים בהליכי תכנון לאורך הרחוב, ואינו חורג מהם במספר הקומות ובגובה היחסי המוצע. הרחוב בשיפוע מודגש לכוון הים והמגרש נמצא במפלס גבוה ביחס למגרשים השכנים ממערב.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
240% =	170%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1363.25 מ"ר	919 מ"ר	מ"ר	שטח עיקרי
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
5	4	קומות	גובה
19.50 מ' מה- 0.00	16.05 מ' מה- 0.00	מטר	
60%	57%		תכסית
בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.	14		מקומות חניה

זמן ביצוע: 10 שנים



תאריך: 12 יולי 2016
ח' תמוז תשע"ו

אסמכתא יוצא: 2016-000370

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
גילה אהרון
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בגן מנחם 125
תל אביב - יפו 6701201
א.ג.ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<p>(א) זיהוי התכנית מספר התכנית תא/מק/4598</p>		<p>שם התכנית הרב קוק 33</p>	<p>מגיש התכנית מולטיילנד בע"מ</p>	<p>שורד התכנית אדרי' ניצה סמוק</p>
<p>(ב) זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p>				
<p><input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא תוסמכה)</p>		<p><input type="checkbox"/> עצמאית</p>		<p><input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת</p>
<p><input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת</p>		<p><input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת</p>		
<p>סוג הרשות</p>				
<p>שם הרשות (בה חלה התכנית)</p>		<p>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</p>		
<p><input checked="" type="checkbox"/> עירונית</p>		<p><input type="checkbox"/> כפרית</p>		<p><input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין</p>
<p>(ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה התכנית זיכה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>				
<p>הנושאים בהם תתכנית עוסקת</p>		<p>מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית</p>		
<p>קביעת קווי בניין בהתאם לנספח הבינוי</p>		<p>סעיף 23 תמ"א 38</p>		
<p>הגדלת מספר יחידות הדירור מ-10 + ס' ל-14</p>		<p>סעיף 23 תמ"א 38</p>		
<p>הגדלת חתך המבנה מ-4 קומות ל-3 קומות מלאות + קומת גג חלקית ל-5 קומות (3 קומות מלאות + קומת רביעית וחמישית חלקיות בנוסחה של 2.70 מ' מהזווית הראשית).</p>		<p>סעיף 23 תמ"א 38</p>		
<p>הגדלת חתך המבנה מ-4 קומות ל-3 קומות מלאות + קומת גג חלקית ל-5 קומות (3 קומות מלאות + קומת רביעית וחמישית חלקיות בנוסחה של 2.70 מ' מהזווית הראשית).</p>		<p>סעיף 23 תמ"א 38</p>		
<p>הגדלת מספר יחידות הדירור מ-10 + ס' ל-14</p>		<p>סעיף 23 תמ"א 38</p>		

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

תנאי להפקדת התכנית יהיה כתב התחייבות לביצוע השימור ושיפוי בגין התכנית .

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286ד' לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/07/2016
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/07/2016

בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

רות ארבל : מדובר במבנה לשימור ג' כרם התימנים זוהי תוכנית לשינוי הוראות בינוי.
ניצה סמוק : הבניין נמצא ברח' קוק בנין לשימור ג'. לבניין הוצא בעבר היתר בניה לקומה נוספת ועוד קומה נוספת לפי תוכנית ס'. מציגה את זכויות הבניה והתוכנית ע"פ במצגת.
ראובן לדיאנסקי : למה נועדו הנסיגות?
ניצה סמוק : הנסיגות נועדות להקל על מאסת הבניה ברחוב ויש כאן התמודדות לעשות הבדל בין הבנין הקיים לתוספת החדשה.
ראובן לדיאנסקי : מה החזון של הרח' מבחינת גבהים של בנין?
ניצה סמוק : מציגה במצגת את חזון הרחוב.
ראובן לדיאנסקי : מה תקן החניה?
ניצה סמוק : לפי התקן 14, אולם כעקרון לא נצליח לעמוד בכל תקן החניות. רוב החניה במתקנים רק לנכה יהיה חניה בודדת מעל הקרקע.

דיון פנימי :

הראלה אברהם אוזן : הבניין ברח' הרב קוק 33 הוא בנין לשימור שהוצאנו לו היתר בניה בשנת 2010. מי שהוציא ההיתר מכר את הבניין , כאשר הקונה החל בעבודות על פי ההיתר בשנה האחרונה בה ההיתר היה בתוקף. משפג תוקף ההיתר הוגשו לועדה 2 בקשות להיתר האחת למרתף מאחר והבניין היה "תלוי באוויר" לחפירת המרתף ונוצרה מסוכנות והבקשה הנוספת היתה בקשה להיתר חדש, בלי פרסום מחדש של ההקלות מכוון שהחלו בעבודות הבניה לפי ההיתר. הועדה החליטה לאשר את 2 הבקשות. על החלטה זו . הוגש ערר לועדת ערר שקבלה את הטענה שלנו לגבי ההיתר של קומת המרתף ויצא היתר לקומת המרתף. לגבי היתר מעל הקרקע ועדת הערר החזירה את זה לועדה המקומית עם הנחיה כיצד יש לקיים דיון בשאלת פרסום ההקלות. הועדה שבה וקיימה דיון מדוקדק לגבי נושא ההקלות והחליטה שאין צורך בפרסום של ההקלות מחדש ואישרה את הוצאת ההיתר לבניין. בינתיים על החלטת ועדת הערר הוגשה עתירה מינהלית וניתן פסק דין שקיבל את העתירה וביטל את שני ההיתרים. על ההחלטה הזו יש שני ערעורים בביהמ"ש העליון של הועדה המקומית ושל היזם. הדיון בבימ"ש עליון קבוע לחודש נובמבר. במקביל נוכח הזמן שחלף והנזקים שנגרמו לו פנה היזם וביקש לקדם את התוכנית. שמוסיפה זכויות. הפניה של היזם קרתה נוכח המצב אליו הוא נקלע, כאשר ההנחיה שניתנה לגורמים המקצועיים היתה לעשות בדיקה מקצועית תכנונית האם המבנה יכול לקבל זכויות או לא בלי שום קשר לסיטואציה המשפטית.

מיטל להבי : מה היה עיקרון הדיון בבימ"ש עליון?

הראלה אברהם אוזן : השאלה בערעורים שהוגשו לביהמ"ש העליון היא מה קורה שמוגשת בקשה להיתר ויש פרסומים להקלות ומתקבלת החלטה ויוצא היתר לפי החלטה ומתחילים לבנות לפיה, ולא סיימו לעבוד לפי היתר. האם צריך להתחיל את הפרסומים מההתחלה. בית המשפט המינהלי לא קבל את עמדתנו ולכן הגשנו ערעור לבימ"ש עליון . כרגע יש בפניכם תוכנית חדשה שאם היא תאושר יצא היתר חדש לפיה.

הועדה החליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לתנאים בחו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, שלמה מסלאוי

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7380 בעמוד 813 בתאריך 16/11/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

10/11/2016 הארץ

11/11/2016 ישראל היום

17/11/2016 העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדות אחת לתכנית:

1. דרך מנחם בגין 7 מתחם הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521

1. ענת בירן בשם אסף אורן בעל זכויות במקרקעין ברחוב הרב קוק 35

טענה	מענה	המלצה
<p>טענת סף - פגם מהותי בהליך הכנת והגשת התכנית</p> <p>1. פרסום הפקדת התכנית נעשה שלא כדין (ע"פ סעיף 89 א(ד) לחוק) משום שלא נמסרו הודעות אישיות למחזיקים ולבעלים של המגרשים הגובלים ועל כן יש לבטל את התכנית ולפרסמה בשנית.</p> <p>2. מגיש התכנית אינו בעל זכויות במקרקעין ע"פ סעיף 61 א(ב). חב' מולטילנד חתומה כמגישת התכנית והיא אינה מופיעה בנסח רישום המקרקעין כבעלת זכויות בקרקע.</p>	<p>1. בניגוד לנטען על ידי המתנגד, הפרסומים נעשו כדין. סעיף 89א(ד) לחוק קובע: "נוסף על הוראת סעיף זה, הודעה על הפקדת תכנית כאמור בסעיף קטן (א) החלה על שטח שאינו עולה על 3,000 מ"ר, תפורסם או תמסר לבעלים ולמחזיקים במגרשים הגובלים בתחום התכנית, על חשבון מגיש התכנית, בדרך שיקבע שר האוצר באישור וועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת".</p> <p>בהתאם להוראות הסעיף, על מגיש התכנית להציב שלט <u>א</u> לשלוח הודעות.</p> <p>הוראה זו אף חוזרת על עצמה במסגרת תקנה 5א' לתקנות התכנון</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות.</p>

<p>2. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>והבנייה (פרסום הודעה על הפקדת תכנית על גבי שלט לפי סעיף 89א' לחוק), התשס"ד-2004. הוראת תקנה 5א' קובעת כי מגיש תכנית החלה על שטח שאינו עולה על 3000 מ"ר יציב, על חשבוננו, שלט בצורה ובתוכן הקבועים בתקנה 5, בחזית כל מגרש הגובל בתחום התכנית, וזאת נוסף על השלט שעליו להציב לפי תקנה 4; ואולם מגיש תכנית לא יידרש להציב שלט בחזית מגרש גובל אם השלט שהוצב לפי תקנה 4 נראה מהכניסה למגרש הגובל; אם השלט שהוצב לפי תקנה זו במגרש גובל אחר, נראה מהכניסה למגרש הגובל.</p> <p>במקרה דנן, מלבד הפרסום בעיתונות, הוצב שלט בחזית המגרש וכן ב-5 לוחות מודעות נוספות באזור השכונה, ובין היתר על חזית שער בית הספר אורט ברחוב גאולה. רוצה לומר הפרסום שנעשה הינו מעבר לפרסום הנדרש בחוק ובתקנות.</p> <p>2. בניגוד לנטען, בהתאם להוראות התכנית, בעל הענין בקרקע הינו עו"ד יוסף גיא מוסרי אשר הן בעלי הזכויות באמצעות כונסי הנכסים, עו"ד ראובן בילט ועו"ד דרור ברוטפלד והן בעלי הערות האזהרה יפו את כוחו לחתום ולקדם תכניות.</p>	
<p>3. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>3. סעיף 13 לתמ"א חל על בקשות להיתר בנייה ולא על תכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א שלפיו ניתן לקבוע במסגרת תכנית מכוחו הוראות שונות בעניין שטחי בנייה, יחידות דיוור, גובה בנייה, קווי בניין וכו'.</p> <p>בסעיף 23א'(א) לתמ"א נקבע כי מקום בו אושרה תכנית לפי סעיף 23 לעיל "לא יחולו הוראות סעיפים 11-14, על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה". משמעות הדברים היא זו: מקום בו אישר מוסד התכנון הרלוונטי תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, לא יחולו, אלא אם נקבע אחרת, הוראות סעיפים 11-14 לתמ"א שעניינם הזכויות השונות אותן ניתן לקבל בתמורה לחיזוק מבנה (עתמ (י-ס) 57408-06-14 דליה אזוב נ' הגב' דלית זילבר, יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים).</p>	<p>תמ"א 38 חישוב זכויות</p> <p>3. ע"פ סעיף 13 לתמ"א 38 במצב של תוספת על הקיים לא ניתן לנצל גם זכויות הבניה הלא מנוצלות (תכנית 44 וס') ובנוסף את זכויות הבניה מכח תמ"א 38. יש לבחור את הגבוה מבין השניים, ולא ניתן לערוך חישוב תיאורטי.</p> <p>בנסיבות אלה, תוספת זכויות מעבר למה שתמ"א 38 מחייבת עריכת חו"ד כלכלית הבוחנת בהתאם להוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 1/2009.</p>

	<p>לפיכך, במסגרת הכנת תכנית יש לחשב את זכויות הבנייה מכוח התכניות החלות במלואן, ולכן נלקחה התכנית הסטטוטורית (45% - תכנית 44 מעבירה לתכנית מ' לצורך חישוב הזכויות, כמפורט להלן: קומה טיפוסית מורחבת (כולל ממ"ד בשטח 13 מ"ר לכל יח"ד) $3 * 13 + 256.5 = 295.5$ מ"ר</p> <p>4.5 קומות: $4.5 * 295.5 = 1,329.75$ מ"ר 6% הקלה + $1,329.75 = 1363.95$ מ"ר סה"כ 34.2 מ"ר</p> <p>לנוכח העובדה כי לא מבוקשות זכויות בנייה מוגברות, הרי חוזר המנכ"ל אינו רלוונטי.</p> <p>בניגוד לנטען, הוראות תכנית תמ"א 38 תיקון 3א' אינן רלוונטיות וזאת מהטעם שתיקון 3א' עוסק בחישוב שטחי בנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש בלבד.</p>	
<p>4. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>4. אי תחולת תמ"א 38 (אי עמידה בתנאי הסף) - יש לדחות את טענת המתנגד גם לעניין זה. ראשית, כוונת הסעיף הינה לא רק להוצאת היתר בנייה לאחר ה-18.05.2005 אלא גם להשלמת הבנייה לפיו. שנית, במקרה דנן, היתר הבנייה יצא לאחר ה-18.05.2005 אולם עד היום לא הושלמה הבנייה מכוחו. כל שנבנה היה המרתף שבנייתו מהווה חלק מהבנייה הכוללת. לאור ההליכים המשפטיים שנוהלו ובשל סכנה מוחשית שהייתה, יצא היתר נוסף להשלמת בניית המרתף בלבד ויתר הבנייה נעצרה. עבודות בניית המרתף לא היוו עבודות חיזוק כאלה ואחרות המשנות את יציבותו של הבניין. ראייה לכך הינה אף חוות דעתו של אינג' יובל אכברט המצהיר כי הבניין אינו עומד בתקן 413. לא למותר לציין שבמסגרת הגשת בקשה להיתר בנייה שתוגש מכוח התכנית, ככל שזו תאושר, יהא על מבקש ההיתר להציג חישובים סטטיים לצורך הוכחת אי העמידה בתקן. חישובים שיבחנו על ידי קונסטרוקטור מטעם הוועדה המקומית.</p>	<p>אי עמידה בתנאי סף</p> <p>4. במבנה בוצעו תוספות בנייה לאחר שנת 2005 ומשכך ובהתאם להוראות סעיף 4.2 לתמ"א הוא אינו זכאי לתוספות הבנייה מכח התמ"א. מאחר שהיתר הבנייה לתוספת קומת המרתף בוצע ואף נעשו עבודות בניה ביתר חלקי המבנה אין לראות אותן כבניין הנדרש לחיזוק ע"פ תקן 413 ומשכך אינו זכאי לתמריצי תמ"א 38.</p>
<p>5. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>5. מלבד העובדה כי הדרישה להוספת</p>	<p>5. סעיף 8 לתמ"א 38 אינו מתיר חיזוק</p>

<p>6. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>חוות דעת מהנדס רלוונטית להליך הרישוי ולא להליך התכנון, הרי שבהתאם לחוות דעתו של אינג' יובל אכברט הבניין לא עומד בתקן 413 ולכן יש צורך בחיזוק המבנה.</p> <p>6. הזכויות מכוח התמ"א מוקנות למבנה ולא לבעלים ולכן אין כל רלוונטיות באם מדובר בקבוצת רכישה ואם לאו. ראה לעניין זה סעיף 4.1 לתמ"א הקובע כי "תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, למעט מבנים כאמור שתקן ישראל 413 פטר אותם מתחולתו".</p> <p>7. קידום התכנית בוצע בתיאום מלא מול מחלקת השימור אשר רואה הזדמנות לתמרץ את בעלי הנכס לשימור המבנה.</p>	<p>המבנה אלא אם נקבע ע"י מהנדס כי המבנה טעון חיזוק. כמו כן לא צורפה חווי"ד הנדסית לפיה נדרש חיזוק.</p> <p>6. אין הצדקה להוסיף זכויות מכח תמ"א 38, במיוחד לאור העובדה כי הבעלים של המבנה הינם קבוצת רכישה אשר רכשה את המבנה לאחר שיצא היתר לחיזוק המבנה והיה ידוע בפניהם היקף הזכויות התקפות בנכס.</p> <p>7. כמו כן הוועדה לא נימקה את החלטת תמריצי התמ"א על המבנה לשימור לפי דרישת סעיף 19 לתמ"א.</p>
<p>8. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>8. ראשית, הוראות סעיף 77-78 רלוונטיות להוצאת היתרי בנייה ולא לקידום תכניות. אולם, ברור כי תכנית נקודתית המקודמת במועד פרסום ההודעה צריכה להיות תואמת ברוחה להוראות ההודעה לפי סעיפים 77-78.</p> <p>כפי שיפורט להלן, במקרה דנן, התכנית אינה חורגת מהכוונות התכנוניות של צוותי התכנון ובמה דברים אמורים?</p> <p>סעיף 3.1 להודעה קובע כי בכל תחום התכנית כי גובה הבנייה בתוספת לא יעלה על חמש קומות וקומת גג חלקית.</p> <p>מבדיקה מול צוות התכנון שערך את ההודעה לפי סעיפים 77-78 עולה כי בהודעה נפלה טעות. הוראת סעיף 9 להודעה לפיה: "כרם התימנים... חלה על "הכרם ההיסטורית" (אזור מגורים א' לשיקום). בהתאם לתכנית 2510 לא ניתן להוסיף מעבר ל-3 קומות ולא על כלל הכרם. הבניין נושא התכנית אינו חלק מהכרם ההיסטורית.</p> <p>עוד עולה מהבירור מול צוות התכנון כי ההודעה לפי 77-78 אינה חלה על מבנים לשימור.</p> <p>שתי הטעויות הללו יתוקנו או במסגרת הודעה מתוקנת או בגוף התכנית לרובעים 5 ו-6 המקודמת בימים אלה.</p>	<p>חריגה ממדיניות עירונית ומתכניות תקפות</p> <p>8. התכנית המופקדת חורגת מהתנאים להוצאת היתרי בנייה (סעיף 78) לתכנית הרבעים 5-6, באזור כרם התימנים אשר לא מתירה תוספת קומות ע"פ תמ"א 38 מעבר למס' הקומות המותרות בתכנית תא/ 2510.</p>

<p>9. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>10. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>9. בניגוד לנטען, סעיף 9 לתכנית השימור 2560' קובע בהגדרת "יתרת שטחי הבנייה" כדלקמן: "למרות האמור בתכנית מתאר מקומית ס', לצורך הגדרה זו, במקרים בהם מבנה היה זכאי לזכויות בנייה מכוח תכנית ס' לולא הוכרז כמבנה לשימור, הזכויות מכוח תכנית ס' יתווספו ליתרת שטחי הבנייה כאמור".</p> <p>הוראה זו בתכנית השימור ביטלה למעשה את הוראת סעיף 12 לתכנית ס' לעניין מבנים לשימור.</p> <p>10. לעניין תכנית המיתאר- במקרה דנן, התכנית תואמת את הוראות תכנית 5000. היא אינה חורגת מהרח"ק שנקבע (בין הרח"ק הבסיס לבין הרח"ק המירבי) וגם תואמת לרוח תכנית 5000 מבחינה תכנונית.</p> <p>למעלה מן הצורך יצויין כי בהתאם להוראות סעיף 2.4.2 לתכנית 5000 הרי שניתן לאשרה וזאת מהטעם שאושרה ואף הופקדה בפועל עובר לכניסתה של תכנית 5000.</p> <p>כמו כן סעיף 2.4.3 לתכנית 5000 קובע כי תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכוח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו.</p>	<p>9. תכנית תא/ ס' לא חלה על המבנה, כיון שתכנית ס' קבעה כי הוראותיה לא יחולו על בניינים המיועדים לשימור.</p> <p>10. התכנית אינה תואמת את תכנית תא/ 5000, וסותרת אותה בסעיפים הבאים:</p> <p>א. סעיף 2.4.3 בתכנית המתאר לאור העובדה כי מוסיפה זכויות מעבר לזכויות שניתן לקבל מכח תמ"א 38.</p> <p>ב. חריגה מרח"ק בסיסי שהוא $2.5 = 1,425$ מ"ר שטחים כוללים. (חריגה של 188 מ"ר)</p> <p>ג. ע"פ סעיף 3.3 נדרשת הקצאה לצרכי ציבור שלא נערכה בתכנית זו.</p>
<p>11. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>11. התכנית נעשתה בזמנים שונים. למבנה ברב קוק 33 יצא כבר היתר שבמסגרתו כבר מיסד את מקום החנייה והיא לגמרי בשטח שלו ולא על הגבול עם הרב קוק 35. שיתוף החנייה יכפה על 33 זיקת הנאה למי שאין קשר וכן יטיל עליו עלויות כבדות מאוד ולא ריאליות.</p> <p>התייחסות לטענה כי הוועדה המקומית אינה מקדמת תכניות נקודתיות- אין זאת מדיניות הוועדה המקומית בנוגע למבנים לשימור. בנוגע למבנים לשימור הוועדה המקומית מקדמת ואף מעודדת קידום תכניות וביצוע בפועל של תכניות אלה.</p>	<p>היבטים תכנוניים</p> <p>11. יש להעדיף תכנון משותף לשני המבנים על פני תכנון נקודתי למבנה בודד לאור העובדה כי הינם גובלים ובעלי מאפיינים אדריכליים דומים ובמקור היו בבעלותה של משפחה אחת.</p> <p>תכנון משותף יאפשר פתרון חנייה לשני המבנים יחד לאור מדיניות מח' השימור המונעת הקמת רמפה לצורך חניה.</p> <p>עוד נטען כי הוועדה המקומית אינה מעוניינת לקדם תכנית נקודתית ולמרות זאת מקדמת במקרה דנן.</p>
<p>12. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>12. מקורו של איסור זה לא ברור לוועדה המקומית, שעה שאין צו שמונע זאת. מעבר לכך, עניין הכלונסאות הינו עניין אזרחי אשר בגינו מתנהל, למיטב ידיעת הוועדה המקומית, הליך אזרחי בבית המשפט השלום שהוועדה</p>	<p>כלונסאות</p> <p>12. אסור לוועדה המקומית לאשר תכנית ו/או היתר בניה במגרש עד להוצאת כל הכלונסאות אשר פולשות למגרש של מגיש ההתנגדות וקבלת אישור ל מומחה מטעם בית המשפט או על ידי המתנגד כי הפלישה הוסרה.</p>

המקומית אינה צד לו.	
---------------------	--

בישיבתה מספר 0011-17ב' מיום 17/05/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: דיון בהתנגדויות למבנה לשימור ג' בכרם התימנים - הרב קוק 33. מציגה בקצרה את עיקרי התוכנית.

עו"ד ענת בירן מטעם המתנגד: מייצגת את הבעלים של הרב קוק 35. יש לנו התנהלות משפטית עם הבנין מס' 33. בימ"ש המחוזי קבע שההיתר בניה שניתן הוא לא תקף כדין. ישנה פסיקה של המחוזי התומכת בעמדתנו. המחלוקת היתה בעקבות זאת שבמהלך הבניה חדרו כלונסאות וכנסו למגרש של המתנגד. עד כה אין היתר בניה תקף לבנין הזה. ישנו ערעור שעומד בבית המשפט העליון על החלטה. ערעור של הוועדה המקומית והיזמים. נכון למועד זה אינו רלוונטי, שכן מדובר בדיון בהיתר הבנייה שפקע. אנחנו מתפלאים בדבר נכונות הוועדה המקומית לקדם תוכנית נקודתית על בנין אחד כאשר צריך לטפל בשני הבנינים גם יחד ולדאוג שתהיה תוכנית אחת שנותנת מענה אחד ואז יינתן פתרון גם לבנין שלנו. הרי העמדה של הוועדה וצוות התכנון שלא מקדמים תוכנית נקודתית על מגרש אחד מדוע כאן עושים תוכנית ולא מטפלים בבנין לידו, הנמצא באותו מצב. נושא מקומם נוסף – התכנית לא מוצגת נכון מבחינת זכויות הבנייה.

יש כאן קבוצת רכישה שעובדת לפי היתר שלמעשה פקע. לא ברור מדוע מוסיפים זכויות בניה. פעם אחת הבנין מוצג כאילו הוא זכאי לתמ"א 38 למרות שמדיניות הוועדה בבנינים לשימור היא כי אין זכויות לתמ"א 38 ושהזכויות היחידות שמאושרות באזור זה הם לפי תוכנית כרם התימנים בלי זכויות תמ"א. הצוות רשם בדרפט שנפלה טעות ב78-77 ויוציאו את הבנינים לשימור מתחומו והוא יתקן זאת. ראשית אתם תתקנו את ההצהרה של ה78-77 ואח"כ תבדקו אם יש הצדקה לקדם תוכנית. 78 משקפת את מדיניות התכנון ולכן אין רלוונטיות שהסעיף חל על היתרים ולא לקידום תכניות. פעם שניה- הטעות שמייחסים לבנין קיים. הצוות מתייחס לבנין כאילו זכאי לזכויות לפי תוכנית ס כאשר למעשה תכנית ס לא חלה בתוכניות לשימור של ת"א זו המדיניות. תכנית השימור לא חלה על הבנין. הבנין הוכרז לשימור מכוח תכנית כרם התימנים, ולכן תשובת הצוות לא רלוונטית. יוצא שהבנין הזה מציג מצב כאילו יש לו זכויות לפי ס' ולפי תמ"א שדרך אגב הוא מחשב אותן לפי החישוב התיאורטי שזה בכלל לא נכון. זכויות מנוצלות אלה דברים שהוא לא זכאי להם, וכל הרעיון הוא כאילו להראות לכם שפעם אחת הוא מוסיף לכאורה תוספת מאוד קטנה ופעם שנייה להנות מפטור מהיטל השבחה כיוון שכל הזכויות לכאורה הם שלו. פעם ממצב קודם – פשוט לא נכון ואז גם היטל השבחה מצטמצם וחייבת להגיד השטח שהבנין רוצה להוסיף הוא במאות מטרים יותר ממה שמוותר לו. אנחנו לא רואים בכך שום הצדקה. דרך אגב, זה כבר מגיע לרח"ק המירבי ולפי תכנית 5000 ברח"ק המירבי צריך לנמק מה התועלת הציבורית שהבנין הזה נותן.

המטרה היא לשמור על הנכס שלנו ו כדי להגיע לכך ישנם מספר פתרונות. אחד מהפתרונות המבוקשים הם שאותן זכויות שינתנו במצב היוצא ינתנו לשני הבנינים.

שתיים שיהיה כניסה ויציאה לרכב באופן שגם לבנין שלנו יהיה פתרון כניסה ויציאה. התחלנו בתיאום תכנון לבנין לאחר שעו"ד אוזן הצהירה בבית משפט עליון שישנה הסכמה של הוועדה שנוכל לקדם תב"ע בדיוק כמו לשכן. שהגענו לצוות הודיעו לנו שלא נוכל להיכנס עם רכב למגרש. שלא יאשרו לנו להרוס חלק מהבנין כדי שנוכל לייצר כניסה לחניה. אם זה המצב – ביקשנו תעשו תכנית כוללת לשני הבנינים. תראו כניסה דרך המגרש הזה לחנייה התת קרקעית אצלנו במגרש ותתנו גם לנו פתרון. לא יכול שבנין שאין לו היתר עם פלישה לשכן יקבל פרס זכויות בניה ולא יתנו פתרון חניה למגרש שלנו.

עו"ד רון צין מטעם היזם: חוזר על התגובה שהגשנו בכתב. הדברים האחרונים שאמרה חברתי מלמדים על כל ההתנגדות הזו ותכליתה שאינה אלא ניסיון להפקיע שטח מהמגרש הזה למגרש שלהם ובכך מנהלים מאבק ארוך שנים שמתפרס על פני כל מיני ערכאות. מאבק שטרם הוכרע והטענות הנטענות כאן טרם הוכרעו ולכן יש להתייחס אליהם בהתאם. הדיונים היו בעיקר בשאלות פרוצדוראליות. בענין המהותי שהוא הזכות של הבנין 33 להתחזק לפי תמא 38 והצורך שהבנין הזה שישומר בזה לא היה שום דיון ושום הכרעה שלמעשה זוהי זכות שקיימת לפי תמא 38. אלו האינטרסים של התכנית הזו ואלו האינטרסים

שאתם צריכים להצביע בעד- שהבניין הזה יחוזק וישומר- זכות שקיימת לפי תמ"א 38. מגיעים בכך לתוצאה יותר טובה מבחינה עירונית ולא בכדי ההמלצה שניתנה היא אותה ההמלצה שהוצגה בפניכם. המלצה שעליה מלינה חברתי. אשר לטענות של תחשיב הזכויות עשינו תחשיב זכויות שמרני ולכן אין ממש בטענת החריגה. בתוכנית הזו אנחנו בקשנו תחשיב זכויות פחות ממה שאנחנו זכאים לקבל והועדה מוסמכת להוסיף את הזכויות.

הטענות באשר לסעיף 77 78 הן טענות שצריך להיבחן בשני מישורים. כאשר למעשה הם לא רלוונטיות משום שטענות או מגבלות לפי 77 78 חלות על היתרים וכאן לא מדובר בהיתרים אנחנו נמצאים בתוכנית ויש לדחות את הטענה הזו. המגבלות מכוח 77-78 הן לתכנית אחרת ולא לתכנית הזו, ולכן הטענות האלה עדיף שלא תישמענה ואם נשמעו הרי שגם מבחינה מהותית המגבלות לא צריכות להיות רלוונטיות בהקשר הזה ולכן יש לדחות את הטענה הזו כמו הטענות האחרות.

באשר לרח"ק – זכויות הבנייה נמצאות בין הרח"ק המינמלי לבין הרח"ק המירבי והתכנית הזו הופקדה לפני שת.א 5000 קיבלה תוקף ומעבר לכל האמור גם הוראות היחס בין הוראות 5000 לבין הוראות שנובעות מתכניות שנעשו לפי סעיף 23 לתמ"א 38 הן אלה שנותנות עדיפות לתכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ולכן גם את הטענה הזו צריך לדחות.. בנוגע להצדקה הציבורית כאשר רואים את המבנה מבינים את ההצדקה הציבורית. כל הטענות לגבי הפרסום, הפרסום נעשה כדין כל בעלי הענין חתמו על יפוי כח.

שמואל גפן : מה עם הכניסה לחניה של הבנין השני מאיפה הם יכנסו?
עו"ד צין : פתרון החניה לכל מגרש הוא פתרון עצמאי. אני לא יכול, אני לא רוצה ואני לא צריך לתת פתרון חניה. יש כאן מגרש מחולק עם זכויות בניה והם רוצים ליצור זיקת הנאה למעבר אצלי במגרש. ולכן לפתרון הזה אנחנו לא מוכנים להסכים ואתם לא יכולים להכריח אותנו.

ליאור שפירא : מי הגיש ערעור לעליון על פסק הדין במחוזי .

עו"ד צין : הועדה המקומית ואנחנו .

ליאור שפירא : במסגרת הדיון בערעור יש התייחסות לנושא התכנוני.

עו"ד צין : לא.

אדר' ניצה סמוק : יש לנו 14 דירות, אני חושבת, ויש לנו 14 חניות. המרתף נבנה לפי היתר והוא קיים. גם הכניסה ברוחב של 3 מטר עומדת למס' כזה של חניות. ברגע שאנחנו נותנים מעבר אצלנו אנחנו צריכים להרוס את כל רמפת הכניסה מ14 חניות זה יהפוך 28 חניות. אנחנו לא יכולים לעמוד בדחייה הזו ולבנות מחדש את הרמפה. הדבר לא סביר.

שמואל גפן : מה המרחק בין שני הבינינים?

אדר' סמוק : 4 מ'

תגובה :

ענת בירן עו"ד : כשאומרים שהמבנה כבר בנוי, תקחו בחשבון שהוא בנוי על פי היתר שלא כדין. בימ"ש המחוזי - מקריאה מתוך פסק הדין קבע שההיתר היה לא חוקי.

כל נושא חישובי השטחים שעשו היועצים טענתי שהחישוב לא נכון . כאשר הועדה לא מוכנים לאשר פרויקטים נקודתיים למגרש אחד. אנחנו באנו וניסינו לקדם תכנון עם כניסה לחניה שלנו וקבלנו תשובה שצוין בפני היוזם כי הבקשה לרמפת החניה הכוללת הריסה של פינה היתה במסגרת היתר. האישור היה בשנת 2007 והיום זאת לא המדיניות של המחלקה בנוגע להוצאת היתרים ולכן מה מה שהם קבלו בזמנו אתם לא תוכלו לקבל כי לא ניתן להרוס את החלק הקטן של 1.60מ'. אנחנו לא רוצים להזיק להם אבל לא יכול להיות שהם מקדמים תכנית עם תוספת זכויות מטורפת ולא עושים תכנון משותף. לא יכול להיות שלנו לא יתנו פתרון של כניסה לחניה ומהם לא ידרשו פתרון אנחנו דורשים זיקת הנאה לכניסה לחניה במגרש השכן. אנחנו מנסים לקדם תכנית אך מכיוון שלא נותנים לנו פתרון חנייה, אנחנו לא יכולים להוסיף זכויות. את אותו הדין שנותנים להם שיתנו גם לנו.

אין לנו זכויות להוסיף את אותו דין שנותנים להם צריך לתת גם לנו.

מלי פולישוק : אתם רוצים אותם זכויות אבל את טוענת שמה שנתנו להם הוא לא חוקי. את רוצה דברים לא חוקיים?

עו"ד בירן : יש תוספת זכויות. אין לי ספק שבתכנית בסמכות מקומית אפשר להוסיף זכויות. זה נכון אגב שזה בהתאם למדיניות של 77-78, ואם רוצים לתקן אותה שיתכבדו ויתקנו אותה בנוגע לכל הבינינים בכרם, כולל אנחנו ולא רק בתכנית אלא גם בהיתרים, שכן לא יכול להיות שאפשר לקבל בתכנית מה שאי אפשר לקבל בהיתר. כמו כן, אני טוענת שהם מציגים בפניכם את הדלתא שהם מבקשים בצורה מעוות ומסולפת כי הם מייחסים למצב הנכנס הרבה יותר זכויות ממה שמגיע להם.

דיון פנימי :

עו"ד הראלה אברהם אוזן : הבנין הגיש בקשה להיתר ב2007 לתוספת בניה שכללה בין היתר הקלות. הבקשה הזו אושרה ויצא היתר בניה לבנית מרתף ולהוספת זכויות הבניה מכח התוכניות על הבנין שכלל הקלות לרבות לקווי בנין. התחילו את עבודות הבניה בשנה האחרונה של ההיתר וההרמה של הבנין באוויר לצורך חפירת המרתף לקחה כמה חודשים. בעלי ההיתר מצאו את עצמם חודשים ספורים לפני שחלף

המועד באמצע עבודות חפירה של מרתף ולצערם הם חדרו עם כלונסאות למגרש השכן ונכנסו להליכים משפטיים אזרחיים עם המתנגד. הם הגיעו אלינו לפני שפג תוקף ההיתר האחרון. בשל המסוכנות של הבנין שהיה "תלוי באויר" הצענו שיגישו 2 בקשות. אחת לגבי המרתף להשלמת בנייתו בגלל המסוכנות ולגבי יתר הבניה שיגישו בקשה נפרדת וחדשה להשלמת הבניה.

(מפרטת את כל התהליך המשפטי בועדת הערר מרגע מתן ההיתר ועד היום כאשר התיק נ בערעור בבית המשפט העליון). גם הוועדה המקומית וגם היזם הגישו ערעור לעליון על החלטה של בית המשפט המחוזי משני טעמים. 1. לא יכול להיות שביטלה את ההיתר למרתף ולא התייחסה לטענות שטענו לעניין מעשה עשוי ובטלות יחסית. לגבי המרתף שנבנה לא יכול להיות שהמרתף בטל וביהמ"ש העליון כנראה יקבל טענה זו. 2. כרגע ישנה שאלה תקדימית מה עושים עם היתר שפג התוקף שלו האם יש לפרסם את ההקלות מחדש או לא? ועדת הערר אישרה לא לפרסם את ההקלות מחדש. היועץ המשפטי לממשלה הגיש עמדה מסוייגת האומרת אם התחילו לבנות מכוח ההקלה לא צריך לפרסמה מחדש אבל הקלות שלא מומשו כן צריך לפרסם.

היזם כתוצאה מפסק הדין במחוזי נקלע למצב כלכלי לא טוב וביקש שנבחן תוספת בניה על הבנין שלו. ההנחיה שלנו לצוות השימור היתה שתעשה בדיקה לא רק של הבנין ברב קוק 33 אלא של כל הבנינים באזור של מבנים לשימור ולתת חו"ד תכנונית שתחול על כל המבנים הללו.

ואכן ניתנה חו"ד תכנוני לפיה אפשר לקדם תוכנית מבחינת הנפחים הללו היא אפשרית וזו הסיבה שכן אפשר לקדם תוכנית נקודתית לשני המבנים לשימור ברח' הרב קוק 33 ו-35. לא נשכח שיש לנו רצון לשמר מבנים לשימור ומבחינתנו זו כן סיבה לקדם תוכנית נקודתית.

הטענה שסעיף 19 לתמ"א 38 לא חל על מבנים לשימור נכונה למבנים לשימור כשמדובר בהוצאת היתרי בניה אולם אצלנו מדובר בתוכנית.

הרב אל נתן- אני רוצה להבין. גם בהיתרים של תמ"א 38 לאו דווקא בשימור, יש שיקול דעת לוועדה המקומית שהתחזק בתיקון האחרון- לבחון האם לתת או לא לתת. מה קורה בתוכנית שלא קורה בהיתר.

לבקשת היועמ"ש להפסיק את ההקלטה לצורך התייעצות לעניין תמ"א 38 ומבנים לשימור.

המשך ההקלטה-

הראלה אברהם אוזן- בהכנת תוכנית המצב אחר. אפשר לבחון את התוספת ולהכיל את תמ"א 38 בהיקפים שצוות השימור מאשר. אנחנו כן מקבלים את הטענה שתוכנית ס' לא חלה כאן. כל תוספת הזכויות תהיה ממה שהתוכנית המקורית נתנה בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.

נשארה כאן טענה תכנונית שהבניינים באותם סיטואציה הדבר אינו נכון. אין מדובר ב-2 בניינים שלא קרה בהם כלום ואחד רוצה לקדם והשני רוצה להצטרף. יש בניין שבנוי מעל קומת מרתף. הבנין ברב קוק 33 כבר בנוי מעל קומת מרתף בנויה בהיתר. הבקשה שקדמה להיתר היא משנת 2007 ואז היתה מדיניות מסויימת של צוות השימור והיא השתנתה ולכן הבנין של המתנגד יכול לקדם תוכנית ע"פ נפחי הבניה שנתנו לבנין השכן אבל בנושא החניה יש עמדה מקצועית אחרת והנושא צריך להיבחן ע"י הצוות המקצועי

נתן אלנתן- מבקש להפסיק את ההקלטה לצורך התייעצות לעניין תמ"א 38 ומבנים לשימור

המשך ההקלטה -

נתן אלנתן: מדובר על בנין של שימור ג'. יש כאן בעיה שהופכים את הבנין ל-5 קומות תוספת כזו השימור נעלם כאן. אם אתם כן חושבים לתת את 3 קומות תוספת יש לבטל את השימור בבנין הזה. בנוסף איך על פי תמ"א 38 נותנים תוספת של 3 קומות. בתוספת בנייה לפי תמ"א 38 אין כפל מבצעים.

הראלה אברהם אוזן: היום הבנין הוא 2 קומות הוא יכול להוסיף רק 2 קומות. 2 הקומות הנוספות הן בנסיגה הם לא קומות מלאות, יש כאן קיזוז בשטחי הבניה. רק קומה שלישית מלאה. בשתי הקומות העליונות יש נסיגה.

אהרון מדואל: זו לא התשובה שנתנם בהתנגדות התשובה היתה שאתם מוצאים מכח התוכנית. בנוסף ל-77-78 פרסמתם על כל כרם התימנים אבל נפלו כאן 2 טעויות. אני אומר שאי אפשר לקדם את התוכנית כל עוד 77-78 חל על המקום.

הראלה אברהם אוזן: התנאים המגבילים הם לגבי הוצאת היתרים.

אהרון מדואל: קודם תתקנו ואח"כ תעלו את התוכנית. יש כאן חוסר שקיפות למגישים אחרים.

הראלה אברהם אוזן: מבחינה משפטית אפשר לקדם תוכנית גם בסתירה ל-77-78, לצורך העניין, כי זו תכנית ולא היתר. החלטתם להפקיד את התוכנית.

רות ארבל: מה 77-78 מנסה לעשות? רוצים להחריג את התכולה שלה ממבנים לשימור. גם אם רוצים לשנות זאת ולהוסיף זכויות על מבנים לשימור. אנחנו בודקים את זה ביחס למרקם הקרוב. המרקם הקרוב יהיה לפי 77-78 יגיע לגובה גבוה יותר. אם הפעלנו שיקול דעת ומצאנו שלמרות שהוא מבנה לשימור ולמרות שהוא לא יהיה כלול בתוכנית שאנחנו נכין במסגרת ה-77-78 והוא לא יקבל את התוספת הזו שמה ועכשיו יש יוזמה נקודתית לתוספת קומות וזה מתאים ומקובל על מחלקת השימור הרי שזה

בהחלט תואם לרוח 77-78. במבנה לשימור צריך להפעיל שק"ד נקודתי. אנחנו נדון איתו על פתרונות לחנייה. הוא יציג כמה אלטרנטיבות ובסוף יוחלט.

הראלה אברהם אוזן : לגבי התאמה לתוכנית 5000 התוכנית הופקדה לפנייה ומבחינת הרח"ק והשימושים היא תואמת 5000 והעמדה שלנו שתועלת ציבורית תהיה שימור המבנה. אפשר לתת החלטה שאין צורך להציג את התועלת הציבורית. בכל מקרה, נוכח העובדה שהתכנית הופקדה לפני שתא/5000 אושרה, הוועדה יכולה לקבל החלטה שאין צורך להציג תועלת ציבורית- זאת טענה חלופית. רות ארבל : שהמתנגד יקדם תכנית ונבחן פתרונות חנייה. אדר' הדס נבו גולדברשט- הוא היה בפגישה תכנונית אחת ולא הציג עדין תכנית.

נערכה הצבעה והוחלט פה אחד לדחות את ההתנגדויות כמפורט בחו"ד הצוות למעט ההתנגדות לעניין תחולת תכנית ס' ותוספת זכויות הבניה מכוחה .

ע"ד הראלה אברהם אוזן - בתום הדיון מבקשת לתקן בהחלטה ההתייחסות לתכנית ס' כדלקמן : בהתנגדות עלתה טענה לעניין תכולת תכנית ס' מסתבר שיש חו"ד של עו"ד שרי אורן משנת 2004 לגבי שימור ב' וג' בתכנית כרם התימנים ותוכנית ס' , לפיה תוכנית ס' לא חלה רק על מבנים לשימור א בתכנית כרם התימנים בה אסור להוסיף למבנים אלו תוספות בניה אבל לגבי מבנים לשימור ב ו- ג עליהם ניתן להוסיף בניה תכנית ס חלה. לכן המענה לטענה זו בדרפט הוא לא נכון ככל שנוגע למבנה שימור ג' תוכנית ס' חלה ויש לתקן בהחלטה בהתאם.

הוחלט פה אחד

הועדה מחליטה:

לדחות את ההתנגדות כמפורט בחו"ד הצוות ולאשר התוכנית למתן תוקף. באשר לטענת המתנגד לנושא הכניסה לחנייה במגרשו הרי שבעת קידום התוכנית יבחנו כל החלופות שיוצגו על ידי המתנגד בתחום מגרשו .

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, יהודה המאירי, אהרון מדואל.

רקע לדיון הנוסף:

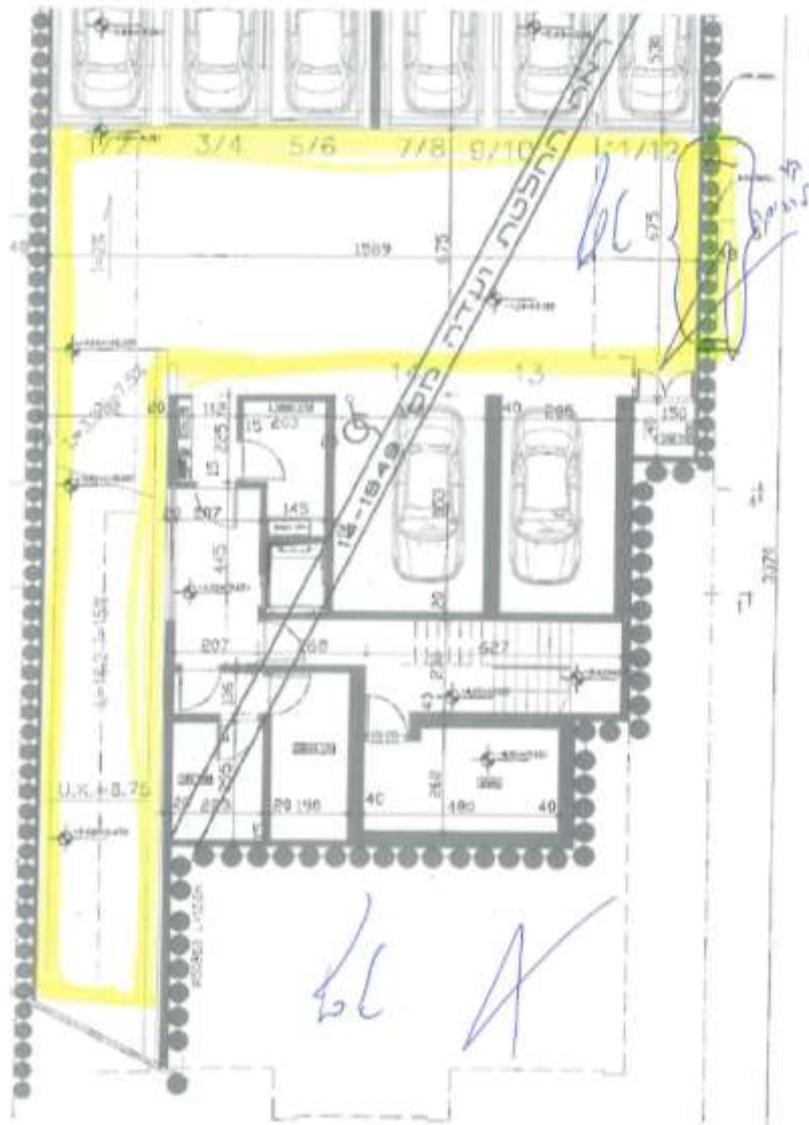
בדיון שהתקיים בסוף חודש אוקטובר בביהמ"ש העליון הגיעו הבעלים של המגרש בהרב קוק 33 והבעלים של המגרש בהרב קוק 35 (אשר הגיש התנגדות וערר לתכנית הנדונה) להסכמות הרצ"ב שבעקבותיהן בוטל פסק הדין של בימ"ש המנהלי, עליו הועדה המקומית והבעלים של הרב קוק 33 הגישו ערעורים לביהמ"ש העליון.

עיקר ההסכמות, אשר נוגעות לוועדה המקומית הינן מתן זיקת הנאה למעבר רכב במגרש בהרב קוק 33 למגרש בהרב קוק 35. (סעיפים 3.1 – 3.5 בהסכם) הסכמה זו תאפשר שימור מיטבי של הבניין בהרב קוק 35.

לאור הסכמת הצדדים התוכנית עולה לדיון נוסף בפני הוועדה וזאת על מנת לבקש מהוועדה לאשר ביצוע תיקונים בתקנון התכנית ובנספח הבינוי שלה אשר יביאו לידי ביטוי את זיקת הנאה למעבר לרכב במגרש ברחוב הרב קוק 33 לטובת המגרש ברחוב הרב קוק 35, עליה הוסכם בין המגרשים.

במקביל הצדדים מגישים בקשה למחיקת הערר שהוגש על התכנית שבנדון ללא צו להוצאות.

להלן תרשים המפרט את תחום זיקת הנאה למעבר ברחוב הרב קוק 33 לטובת המגרש ברח' הרב קוק 33:



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

ממליצים לתקן את הוראות התכנית ונספחיה בהתאם להסכם הפשרה למתן זיקת הנאה למעבר לרכב במגרש ברב' הרב קוק 33 לטובת המגרש ברחוב הרב קוק 35, ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0023-17ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

הראלה אברהם אוזן : תוכנית בסמכות מקומית על מבנה לשימור ברב קוק 33. הוגשה בגינה התנגדות של בעלי הבניין ברב קוק 35 בה נטען שהיה צריך להגיש תוכנית אחת לגבי שני הבניינים ולאשר בה מעבר לחניה למגרש ברב קוק 35 דרך המגרש ברב קוק 33. הועדה המקומית דחתה את ההתנגדות ועל החלטתה הוגש ערר לועדת הערר. בין לבין התקיים דיון בבית משפט עליון לגבי הליך אחר שבעלי הזכויות ברב קוק 33 וברב קוק 35 הם צד לו בו ניתן פסק דין שנתן תוקף להסכמת בעלי הזכויות ברב קוק 33 וברב קוק 35 לפיה הוסכם, בין היתר, כי המגרש ברב קוק 33 יתן זכות למעבר לחניה למגרש ברב קוק 35, כאשר התכנית תתוקן בהתאם. נוכח פסק הדין שניתן הערר שהוגש נמחק והתכנית חזרה לדיון בוועדה המקומית. מבוקש שועדה זו תאשר את תיקון תקנון והתשריט התוכנית באופן שישקפו את זכות המעבר לרכב מהמגרש ברב קוק 33 למגרש ברב קוק 35. מאחר והתיקון הינו תוצאה של ההתנגדות שהוגשה להתכנית הרי שהועדה מוסמכת לאשרו. דורון ספיר : מאמצים את הדיווח של היועמ"ש.

הועדה מחליטה:

לתקן את תקנון התוכנית ונספחיה באופן שישקפו את זיקת ההנאה למעבר לרכב בין המגרש בהרב קוק 33 למגרש בהרב קוק 35.

משתתפים : דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4427 - הטייסים 92 דיון בהתנגדויות	08/11/2017 3 - 17-0023

רקע:
 29.04.2015 - תוכנית זו עלתה לדיון בוועדה המקומית כתוכנית בסמכות מחוזית. החלטת הוועדה בדיון זה:
 "להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות. כמו כן, יש להוסיף את המלצת הוועדה לנושא דירות התמורה לעמידר: המרת שתי היחידות הקיימות בשלוש יח' קטנות במקום להגדיל את שיטחן."
 25.09.2016 – מליאת הוועדה המחוזית מאשרת בהחלטתה לאשר את התוכנית כתוכנית התחדשות עירונית ולהעבירה לסמכות ועדה מקומית וזאת בהתאם לסעיף 62א (א) בחוק בנושא סמכות ועדה עצמאית מיוחדת לאישור תוכניות התחדשות עירונית.

תאור כללי: תכנית התחדשות עירונית ברח' דרך הטייסים בשכונת נווה חן – החלפת מבנה מגורים טורי קיים ובו 24 יח"ד במבנה מגורים בן 18 קומות סה"כ ובו עד 85 יח"ד.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המחוזית

מיקום:

דרך הטייסים 92, שכונת נווה חן

כתובת:

תל אביב - יפו
 שכונת נווה חן
 דרך הטייסים 92



שטח התוכנית המוצעת

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7241	מוסדר	חלק	23	30, 40

שטח התכנית: 2.145 דונם

מתכנן: אדרי' דודי גלור - גלור תכנון ואדריכלות בע"מ, אינג' אלכס רבין - דרך הנדסה בע"מ. קמיל-טרשנסקי, שמאות.

יזם: בעלי הדירות בדרך הטייסים 92, בייצוג יורם אסידון, א.ת.ו.ס אסטרטגיות תכנון וסביבה. עד כה הושגו 15 הסכמות המהוות 63% מסך הדירות בבנין, ויחד עם 2 דירות 'עמידר', סה"כ 17 דירות המהוות 70% מסך הדירות בבנין.

בעלות: פרטיים, 2 דירות בבעלות המדינה ובניהול 'עמידר', החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ.

מצב השטח בפועל:

התכנית משתרעת על חלקה 23 בגוש 7241 ועל חלקי חלקות 30, 40 בגוש 7241. על החלקה בנוי מבנה טורי בגובה קומת עמודים ומעליה 4 קומות, סה"כ 24 דירות ב-3 כניסות, כל כניסה בת 8 דירות. שטח הדירות, על-פי נסח הטאבו הינו כ-47 מ"ר בממוצע. הכניסה למבנה, להולכי רגל הינה דרך רחוב רפאל אליעז ורחוב מבוא וולקר. הבנין כלול בתכנית מפורטת מס' 2383 המאפשרת הרחבות דיו. עד כה לא בוצעו בבנין הרחבות דיו מכוחה של תכנית זו.

מדיניות קיימת:

תא/5000: התכנית המוצעת כלולה במתחם 907 א' שבתכנית המתאר העירונית (תא/5000). יעוד החלקה 'אזור מגורים לבניה מרקמית'. על המתחם חלות הוראות 'מתחם התחדשות עירונית'. התכנית המוצעת תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) בהמלצותיה להיקף הבניה ולגובה המבוקש: תכנית המתאר מאפשרת רח"ק עד 4.0 וגובה עד 15 קומות (בנספח העיצוב העירוני) כולל אפשרות לחריגה בגובה עד 25 קומות בבניה נקודתית חריגה. במידה ותתקבל התנגדות מהנדס העיר לתכנית, יגדל הרח"ק המירבי המותר ב-1.0 עבור תכנית התחדשות עירונית. הצפיפות המותרת על-פי תא/5000 המופקדת לא תפחת מ-12 יח' לדונם, ובמידה ותתקבל התנגדות מהנדס העיר לתכנית, לא תפחת מ-18 יח' לדונם.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/2383 ('הרחבות דיו נוח-ח'), תא/2646 (תוספת יחידות דיו שכוונת נווה חן), תא/2691, ע-1 ('מרתפים'), ג-1 ('בניה על גגות').

יעוד קיים: 'מגורים 4 קומות' (לפי תא/2383).

זכויות בניה: על-פי תכנית 2383 המגרש מיועד למגורים וקימות בו 24 דירות בשטח 56 מ"ר כל אחת, ולהן ניתן להוסיף שטח של 24 מ"ר לצורך הרחבת דיו (סה"כ שטח דירה עיקרי 80 מ"ר). סה"כ שטח קיים 1,344 מ"ר (עיקרי) ובתוספת להרחבות דיו 576 מ"ר מסתכמים שטחי הבניה המותרים במגרש ב-1,920 מ"ר (עיקרי). גובה הבנין 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית המציעה הריסת הבניין הקיים והקמת בנין חדש במקומו. התכנית תכלול עד 85 דירות בבנין שגובהו עד 18 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג). סך השטח המוצע לבניה הינו 9,014 מ"ר (רח"ק 4.5). על-פי תכנון מוקדם מוערך השטח העיקרי העל-קרקעי בכ-6,400 מ"ר ושטחי שירות העל-קרקעיים בכ-2,600 מ"ר. גודל דירה ממוצע יהיה כ-85-80 מ"ר עיקרי. מספר היחידות הסופי ייקבע בהתאם ליחס שבין שטחים עיקריים לשטחי שירות בהיתר, ובכפוף לטווח שטח הדירה הממוצע שנקבע בתכנית (ובכל מקרה לא יעלה על 85 יח"ד). תכנית מקסימאלית מותרת: 35%. תותר הקמת גזוזטראות בשטח ממוצע 12 מ"ר לדירה, ובהתאם לתקנות. ניתן יהיה להקים דירות גן ובתנאי שלא יכללו גינות פרטיות לכיוון דרך הטייסים.

גובה קומה יהיה על-פי המדיניות העירונית. חריגה ממספר הקומות המוצע תוגדר במסמכי התכנית כסטיה ניכרת מהוראותיה. קווי בנין לצדדים לא יפחתו מ-6.0/7.0 מ'. המרחק מהמבנה מדרום לא יפחת מ-15 מ', והמבנה מצפון מ-9 מ'.

התכנית מציעה לאפשר שטח ליעוד משרדים/מרפאה וכדומה כפי שיוגדר בהוראות התוכנית, בהיקף של עד 100 מ"ר במפלס קומת הקרקע, אשר ירשם כחלק מהרכוש המשותף של דיירי הבנין וישמש כמקור הכנסה לתחזוקת השטחים המשותפים הבנויים והפתוחים בבנין, בתנאים שיוגדרו בתכנית. תותר הקמת עד 3 קומות חניה תת-קרקעית בהיקף 85% משטח המגרש, ובהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח בסמכות מה"ע.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
עד 85	24	יח"ד
4.5	כ- 1.0	רח"ק
320	67	סה"כ זכויות בניה
6,400	1,344	עיקרי
18	4 ע"ע	גובה
		מטר
35%	כ- 20%	תכסית
90 – ע"פ התקן התקף	-	מקומות חניה

תנועה ותחבורה:

בחזית המערבית של החלקה קיימת 'דרך משולבת' (יעוד על-פי תכנית 2646) ברוחב 6 מ'. בפועל הדרך משמשת שביל הולכי רגל. מדרום לחלקה מגיע רחוב אליעז רפאל (רחוב ללא מוצא) עד לגבול החלקה והוא משרת כניסה לחניה תת-קרקעית לבנין בדרך הטייסים 94, על גבול התכנית המוצעת. מוצע לאפשר רישום זכות מעבר לרכב בשטח ציבורי פתוח בהיקף מצומצם של כ-30 מ"ר, כדי לאפשר כניסת כלי רכב למגרש. תקן החניה המוצע הינו תקן ארצי התקף, הכולל עד 90 חניות.

תכנון אסטטגי:

- לאחר בחינת התוכנית המוצעת על מאפייניה השונים, נקבע כי לא נדרשת הפרשת שטחי ציבור נוספים.
- נדרשת הקצאת שטח מניב במפלס קומת הקרקע לטובת תחזוקת השטחים המשותפים בפרוייקט (פתוחים ו/או בנויים).

זמן ביצוע :

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- צוות התכנון ממליץ לאשר את התוכנית להעברה למחוז ביחס רח"ק 4.5.
- תנאי למתן תוקף לתוכנית: הצגת כתב שיפוי חתום לשביעות רצון מה"ע.
- תנאי להעברת המסמכים למחוז: אישור רשות שדות התעופה ומשרד הביטחון לנושא גובה הבנייה.

בישיבתה מספר 0007-15ב' מיום 29/04/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

רן ברעם: מדובר במספר מגרשים שאמורים לעבור התחדשות עירונית ברח' הטייסים. דודי גלור: מציג את התוכנית ראובן לדיאנסקי: איך ישפיע על הבנינים הסמוכים לו וכל איכות החיים שנמצאים לידו דודי גלור: אני משער שזה ישפיע, אבל התוכנית תואמת לחלוטין את תוכנית המתאר 5000. בקשתנו היתה לרח"ק 5 ונוכל להגדיל את גודל הדירה. שמואל גפן: כמה חדרים יהיו בדירה. דודי גלור: 4 חדרים ממוצע. מיטל להבי: להגיע לרח"ק של 5 יאפשר הרחבת הדירות ולכן כמה יחידות לדונם? דודי גלור: 12 יח"ד במצב הקיים, אפשר להגיע לפחות ל-18 לפי תוכנית המתאר. הגדלת הרח"ק משמעותה שמגדילים את התכסית. רן ברעם: הצעת היזם הוספת החצי רח"ק יתווסף לגודל שטחי הדיור ולא תוספת יחידות הדיור. נתן אלנתן: האם מבחינה כלכלית אם מסתפקים ברח"ק של 4.5 למה להגדיל ל-5? אין סיבה להגדיל. מיטל להבי: האם יש היטל השבחה? היטל השבחה: כן מיטל להבי: מה קורה עם דיירי עמידר, יש 100 מ' נוספים ברכוש המשותף והייתי מציעה להוסיף גני ילדים. ראובן לדיאנסקי: מותר במקום בנין עד 25 קומות למה עצרתם ב-18 קומות מבחינה תכנונית.

מיטל להבי : למה לא נוצרת חיבוריות עד למעלה?

דודי גלור : כרגע היעוד הוא דרך .

עידן עמית : בתצ"א יש מקבץ עצים מה קורה איתם ואם מדובר בחניון תת קרקעי האם יש תכנון לנטיעות מעל החניון.

רן ברעם : לגבי הרח"ק והכלכליות עפ"י התחשיבים מדובר על פרויקט (זה פרויקט ביוזמת בעלי הנכסים). בתוכנית המתאר המציגה את התפיסה במרחב כפר שלם מסומן עד 15 קומות. יש אמירה במידה ויש תוכנית התחדשות ניתן להגיע לבניה חריגה מסביבתה עד לקטגורית עד 25 קומות. כאן אין בניה חריגה לסביבתה, הפרויקט בנין אחד. הנפח השולט הוא עד 15 קומות. רווחיות הפרויקט וגם הקרבה לבנין השכנים, לכן הגדלנו את קווי הבנין כלפי המגרשים השכנים במחיר להצמד לכביש הטייסים בשביל להרחיק מהשכנים שישנם. ועלינו 3 קומות לגובה והתכסית הצטמצמה. וקבענו בתקנון שהעליה אפשרית בהליך רישוי בהקלה שהיא מסכמת את ההקלות לענין הגובה ולא יהיה ניתן לבקש יותר הקלות לגובה וכך הכנסנו את 3 הקומות הכנסנו אותם תב"עית. הבנין הצפוני הוא גבוה יותר הוא בנין H.

ראובן לדיאנסקי : הדבר יהיה עם תמריץ לענין הדיירים. הציר של דרך הטייסים הוא בענייני שצריך להרים בנינים גבוהים.

רן ברעם : גם נושא של בנינים יותר גבוהים המשמעות היא מקצינה את הדילמה מי יגור שם. לכן נכנס שטח מניב, ולענין גן הילדים אין לנו התנגדות לכל שימוש כל עוד לא יהיה מטרדי.

עודד גבולי : במקרה הזה אין סיבה להעלות בגובה.

ראובן לדיאנסקי : למה בהדר יוסף יש כן נכונות להרים בנין של 25 קומות מדוע כאן לא אומרים להרים בנינים גבוהים.

עודד גבולי : לא כל ציר ראשי דומה למשנהו. במקרה הנ"ל יחסית לסביבה הקרובה הדברים ברורים.

דורון ספיר : בהדר יוסף יש דרישה לתוספת צפיפות וגובה כאן פיננסי יותר פשוט והוא מתייחס נקודתית למבנה מסויים ועונה לתב"א ולתוכנית המתאר.

רן ברעם : לענין הדרך אפשר להפוך לדרך, אבל המגמה הפוכה יש מרחבי חניה גדולים על קרקעים. כל פרויקט חדש מוריד לתת הקרקע חניות ומבחינתנו זו הזדמנות לשפר את המרחבים ולהפוך אותו לשביל דרך להולכי דרך ומדרכות רחבות.

מיטל להבי : אין להם יעוד בתוך המגרש והיעוד מאוד צר.

רן ברעם : זה גובל בשצ"פ .

נתן אלנתן : לאור העובדה שמדובר בתושבים שהתארגנו והם מקדמים יש מקום להתחדשות עירונית יש מקום לעודד הגדלת הדירות.

מיטל להבי : אני רוצה להציע את הרחבת הדרך ולהוריד את מגבלה של תוספת גובה בסטיה ניכרת .

יורם אסידון מנהל הפרויקט : רח"ק 5 הוא המינימום שנדרש כאן. לגבי סטיה ניכרת לגובה צריך לאשר כאן איזו שהיא גמישות 6 יחידות דיור בקומה. אפשר להציע דיור חלופי בחזור יש עם זה בעיה.

רן ברעם : לגבי העצים יערך סקר ונפעל לפי החוק.

אודי כרמלי : לשאלתה של מיטל, היום יש דירות קטנות של 2.5 אז בואו נעשה שעמידר תקבל 3 דירות וכך עמידר לא תצא בהפסד, במקום להגדיל את שטח הדירות האלה ולדחוק את הדיירים החוצה נמיר את שתי היחידות הקיימות לשלוש יח' קטנות.

דין פנימי :

רן ברעם : זהו לא דבר מובן מאליו שמגיע פרויקט של 2 דונם שמבקש להתחדש. צריך להבין שביחס לתוכנית המתאר וגם לתפיסה הכוללת יש סדר גודל של נפחים שהוחלט לגביו סדר של גבהים אם לוקחים את אוסף ההחלטות שלכם מתקבל מרחב שונה לחלוטין. יש 2 תוכניות שעומדות בפתח ואז אם אנחנו משנים 25 קומות עם תכסית גדולה יותר 6 דירות בקומה עם בנינים דירות שהופכות מ46 מר' למעל 80 מר' זה משנה את כל המרחב זה מרחב עם צפיפות מאוד גבוהות. זה לא המרחב שאנחנו צופים בתמונת העתיד שלנו.

מיטל להבי : למה מותר להגדיל רח"ק תמורת תועלות הציבור, אני הצעתי שיש פה תועלות שאפשר

להרחיב בעוד קצת מטרים.

אודי כרמלי : התועלת להרחבת הדרך היא לא נכונה כדי להשיג אותה רוב ההרחבה יהיה במגרש השכן ולא נגיע אליו.

רן ברעם : המגרש השכן הוא כבר 8 קומות.

מיטל להבי : זה יצור דרך.

רן ברעם : אנחנו לא רוצים דרך.

דורון ספיר : לא צריך שם דרך.

אודי כרמלי : כל איכות המגורים שם מדברת על כך שאין שם תנועה שעוברת. זה לא רחוב אחד ולא שניים. נתן אלנתן : אני ממליץ לתת ליזמים רח"ק של 5 מ'.

הצבעה

מי בעד התוכנית:

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדינאסקי

נמנעים

שמואל גפן ומיטל להבי

הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות. כמו כן, יש להוסיף את המלצת הועדה לנושא דירות התמורה לעמידר: המרת שתי היחידות הקיימות בשלוש יח' קטנות במקום להגדיל את שיטחן.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדינאסקי, שמואל גפן מיטל להבי ונתן אלנתן.



תאריך: 05 ינו 2017
ז' טבת תשע"ז

מיוחס: הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000007

לכבוד
דלית זילבר
יורד הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א.י.ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<p>(א) זיהוי התכנית</p> <p>מספר התכנית: 4427/תא ט"ס: 92 507-0236349</p>	
<p>(ב) זיהוי הרשות והוועדה</p> <p>סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p> <p><input type="checkbox"/> ירידה (שעור לא חוסמה) <input checked="" type="checkbox"/> עירייה (יש לסמן אחד בלבד) <input type="checkbox"/> עממית <input type="checkbox"/> עממית עם תכנית מותרת כוללת</p>	
<p>סוג הרשות</p> <p>שם הרשות (בה לזה התכנית): תל אביב יפו</p> <p>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד): <input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין</p>	
<p>(ג) מועד התכנון המוסמך להפקי את התכנית ולאשרה</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>	
<p>הנושאים בהם התכנית עוסקת</p>	<p>תקן הסעיף או ויזוי השטח בפוליקנות</p>
<p>תכנית התחדשות עירונית במגזר דן - כ- 2 דונם - התוכנית הוגשה לחקירה בוועדה המקומית ולאחר מכן אושרה ע"י הועדה המחוזית כתוכנית למתחם להתחדשות עירונית בסמכות הועדה המקומית (25.09.2016).</p>	<p>ת"מ 62 N/1</p>
<p>התוכנית תואמת את סמכות הרחיק</p>	<p>ת"מ 5000 - אזור 907 בתש"ס אזור קיימ"ד - אזור שערים כבית עירונית</p>
<p>ת"מ 5000 - אזור 907 א בסמ"א אזורי ומתחמי התכנון</p>	<p>ת"מ 5000 - פרק 3.2.4 אזור מגורים כבית עירונית + תוראות פרק 5.3.2 ימתחם התחדשות עירונית</p>



תאריך: ז' טבת תשע"ז
05 ינו 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000007

תאריך: 05 ינו 2017 מספר ת.ז.: 2438976-9	תאריך: 05 ינו 2017 מספר ת.ז.: 2438976-9	תאריך: 05 ינו 2017 מספר ת.ז.: 2438976-9
--	--	--

<p>(ד) תצהיר והתייחסות</p> <p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומוצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (אחזק את השירות) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
<p>מנהל העדה: שם ושם משפחה</p> <p>עודד גבולי, אדרי</p>	<p>מספר ת.ז.</p> <p>052081073</p>	<p>חתימה</p>	<p>תאריך</p> <p>9.1.2017</p>
<p>היועץ המשפטי לעדה: שם ושם משפחה</p> <p>הראלה אברהם און, עו"ד</p>	<p>מספר ת.ז.</p> <p>2438976-9</p>	<p>חתימה</p>	<p>תאריך</p> <p>9.1.2017</p>

הערות
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



שד"ר בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

חו"ד הצוות : (הוגש ע"י צוות מזרח בדיון הקודם בוועדה)

- א. צוות התכנון ממליץ לאשר את התוכנית להעברה למחוז ביחס רח"ק 4.5.
- ב. תנאי למתן תוקף לתוכנית : הצגת כתב שיפוי חתום לשביעות רצון מה"ע.
- ג. תנאי להעברת המסמכים למחוז : אישור רשות שדות התעופה ומשרד הביטחון לנושא גובה הבנייה.

בנוסף :

- א. כתב שיפוי יהווה תנאי להפקדת התוכנית בפועל.

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 0001-17' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

הראלה אברהם אוזן : תוכנית הטייסים 92 הגיעה לוועדה המחוזית שבדקה אותה בהתאם לתוכנית 5000 והחזירה את התוכנית אלינו, היא מותאמת 5000 אבל לא הוכח שהתכנית מוגשת על ידי בעל ענין בקרקע. תוכנית שלא מקודמת ע"י ועדה מקומית או עיריה הבעלים שהקרקע כלולה בתוכנית צריכים לחתום עליה ולהסכים לה, אם אין חתימה מלאה של הבעלים יש הוראה בחוק כמה אחוז מהבעלים צריכים לחתום. כאשר מדובר בבתיים משותפים התקנות קובעות את אחוז ההסכמה שנדרש. בתוכנית הזו עשינו בדיקה והיו צריכים הסכמות של 60% והגיעו רק ל-50% חתימות ולכן אין מספיק חתימות ואי אפשר לדון בתוכנית.

עודד גבולי : אני קורא לוועדה המקומית להצטרף לתוכנית.

מדואל אהרון : הטירוף הנד"לי שעובר על המדינה פוגע בציבור. אין כאן הסכמה כוללת של כל הבעלים. אי אפשר לפעול בניגוד להוראות החוק.

הראלה אברהם אוזן : הועדה המקומית רשאית להצטרף לתוכנית כמגישה, אבל צריך לתת החלטה

עקרונית מתי כן מצטרפים ומתי לא מצטרפים. אם תצטרפו לזאת יפתח כאן תקדים.

נתן אלנתן : הנושא של הצטרפות או לא הצטרפות הוא ברור. אם זו תוכנית שהועדה המקומית רואה בעין

ראויה להצטרף ומקדמת את האינטרס של התושבים היא תצטרף. במקרה הנוכחי אני חושש בגלל

מערכת יחסים בין יזמים לבין דיירים שעלולים לעקוף אותם. הועדה המקומית לא מתערבת בעניינים

קנייניים אלא אם החוק קבע.

רן ברעם : התוכנית של הטייסים של 92 היתה בוועדה המקומית והוצגה כתוכנית שקידומה הוא כתוצאה

מהתארגנות של דיירים. בתוכנית, ע"פ אמירות ברורות של היזם מדובר על 66% הסכמות הבעלים ועוד 2

יח"ד עמידר, לפיכך עוברים את ה-70% יש כאן ענין טכני שלא בוצע.

ראובן לדיאסקי : בדיון הקודם החלטנו להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הצוות.

דורון ספיר : נשוב ונדון לאחר הצגת חתימות כדין.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר הצגת חתימות כדין ובדיקתם ע"י היועצת המשפטית והצוות המקצועי.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, שמואל גפן, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי ליאור

שפירא



עיריית תל-אביב-יפו
השירות המספמי

תאריך: 22.01.2017
כ"ד טבת תשע"ז
סימוכין: 03623617

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב - יפו

הנדון: הטייסים 92 - חוות דעת לעניין בעל עניין בקרקע

1. התכנית שבנדון הינה תכנית התחדשות עירונית למגרש בשכונת כפר שלם הגובל בדרך הטייסים בגוש 7241 חלקה 23 בכתובת הטייסים 92. התכנית מציעה הריסת מבנה בן 4 קומות על עמודים ובו 24 יחידות דיור והקמת מבנה מגורים חדש בגובה של 18 קומות ובו 85 יחידות דיור.
2. ביום 10.1.2017 הועברו לעיונו ייפוי כוח חתומים מאת בעלי דירות, וזאת לצורך מתן חוות דעת היועמ"ש בהתאם לדין, באשר לזכאים להגיש תכנית במקרקעין בהתאם לסעיף 2(2) לתקנות התכנון והבניה בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף, תשע"ז – 2016 (להלן: "התקנות") שזו לשונו:

"בעלי דירות בבית משותף שבבעלותם דירות בשיעור הקבוע להלן, רשאים להגיש תכנית בבית המשותף, ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה –

(2) אם התכנית כוללת תוספת דירה, הריסה של דירה או חלק ממנה – בעלי דירות שבבעלותם 60% מהדירות בבית המשותף, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירה מסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – וגם בעל אותה דירה הוא אחד המגוישים;"
3. ביום 12.1.2017 נשלח ליזום מכתבו לפיו, בחינתנו העלתה כי, לא הושג הרוב הדרוש לצורך הגשת התכנית, וכן נדרשו השלמות ופרטים נוספים נחוצים כמפורט במכתבו.
4. ביום 16.1.2017 וביום 19.1.2017 הועברו לעיונו חוות דעת משפטיות החונמות על ידי עו"ד יוסי קליין, אליהם צורפו ייפוי כוח חתומים על ידי הבעלים בדירות וכן פורטו התייחסויות ליתר העניינים שנזכרו במכתבו אליכם לעיל.
5. נוכח האמור, ובהסתמך על המסמכים שפורטו לעיל, ניתנת חוות דעתי כדלקמן:
 - א. המבנה מהווה "בית משותף" כהגדרתו בסעיף 1 לתקנות.
 - ב. החותמים על ייפוי הכוח עונים על הגדרת "בעל דירה" כהגדרתו בסעיף 1 לתקנות.
 - ג. בהתאם לייפוי הכוח שהוצגו, הוצגה הסכמה של למעלה מ- 60% הבעלים בתתי החלקות כנדרש על פי סעיף 2(2) לתקנות.
 - ד. מהמסמכים שצורפו עולה כי, לא הוצמד חלק מסוים של הרכוש המשותף לדירה ספציפית לפי סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.
 - ה. לא מתקיימת "פגיעה" כמשמעה בתקנות כמפורט להלן:
 - התכנית אינה תכנית פוגעות כמשמעה בפרק ט' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965
 - כמו כן, לא מתקיים התנאי לפיו הקרקע של בעל דירה אחר בבית המשותף מיועדת להפקעה לצורכי ציבור לפי פרק ח' לחוק.

רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו 64182 מילואן היועץ המשפטי: 03-5218352, פקס: 03-5216588, www.tel-aviv.gov.il



- בנוסף, בהתאם לזמננות, לא יראו כפגיעה אונ הקטנת שטח הרכוש המשותף כשלעצמה אם אין עמה הקטנה של שטח החלקה שעליה נמצא הבית המשותף ובענייננו, מכל מקום, אין הקטנה של החלקה שעליה נמצא הבית המשותף.
- 6. נוכח האמור, חוות דעתי היא כי התכנית שבנדון מוגשת על ידי מי שיש לו עניין בקרקע.

מברכה,
הראלה אברהם צוזן, עו"ד
המשנה ליועמ"ש
(לעניינים מנהליים ומנהל הנדסה)

הערות:
עו"ד חילה קמפוס מורחי, עוזרת ראשית ליועמ"ש.
אדר' רן ברעם, רכז תכנון עיר בכיר.

בישיבתה מספר 0003-17' מיום 15/02/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

רן ברעם : התוכנית הובאה לדיון בוועדה המקומית והומלצה להפקדה עם אמירה לגבי דירות התמורה לחברת עמידר, לאחר מכן התוכנית הועברה לוועדה המחוזית שדנה בתוכנית והמליצה להחזירה להפקדה בוועדה המקומית העצמאית ולכן היא חוזרת עם המלצה להפקדה.

נתן אלנתן : בדיון הקודם נאמר שאין מספיק חתימות.
הראלה אברהם אוזן : יצאה חו"ד מסודרת בה הובהר כי היו מספיק חתימות. מקריאה את חו"ד שנתנה. נתן אלנתן : המחוז טען שהתוכנית תואמת את תוכנית המתאר וזוהי תוכנית בסמכות מקומית ויש 60% הסכמה מבעלי הקרקע, ומיכוון שתוכנית המתאר קבלה תוקף צריך להפקיד את התוכנית. מובהר שזוהי תוכנית בסמכות ועדה מקומית.

הצבעה:

בעד : נתן אלנתן אפרת טולקובסקי ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי
נמנע : מדואל אהרון

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות והחלטת הועדה המקומית מיום 29.04.2015.
"להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות. כמו כן, יש להוסיף את המלצת הועדה לנושא דירות התמורה לעמידר : המרת שתי היחידות הקיימות בשלוש יח' קטנות במקום להגדיל את שיטחן".

משתתפים : נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא,

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

פרטי תהליך האישור :

29.4.2015 דיון בוועדה המקומית והמלצה להפקדה והעברה לדיון בוועדה המחוזית.

25.9.2016 דיון בוועדה המחוזית ואישור התכנית כמתחם להתחדשות עירונית.

18.1.2017 דיון בוועדה המקומית בחידוש החלטת הועדה להפקיד את התכנית.
הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7522 בעמוד 6613 בתאריך 08/06/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

08/06/2017	הארץ
09/06/2017	ישראל היום
08/06/2017	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דרך הטייסים 96 דירה 32 תל אביב - יפו 6753908
זכרון יעקב
דרך הטייסים 94 תל אביב - יפו 6753907
מבוא וולקר 26 תל אביב - יפו 6753824

דניאל מאיר
יורם אסידון
יחזקאל ציון
מרים שחורי ואלי כהן

סעיף התנגדות	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק להמלצה	המלצה
התנגדות דרך הטייסים 94				
א'	יחזקאל ציון יו"ר וועד דיירי הבניין בשם רוב דיירי הבניין בכתובת הטייסים 94	- הפחתת גובה הבניין לעד 12 קומות. - הפחתת מספר הדיירים.	- שינוי הגבהים המבוקש אינו תואם את שפת העיצוב העירוני לאזור זה, כפי שהוגדרה בתכנית המתאר. מספר הקומות תואם את מסגרת תכנית המתאר תא/5000 ואף אינו ממצה את האפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 ק'). הגובה המוצע אינו חריג לכוונות ההתחדשות העתידיות (ולראיה, גובה הבניין המתנגד עולה על 12 קומות). - אין לקשור בין גובה הבינו לבין כמות יחידות הדיור.	לדחות את ההתנגדות.
ב'+ג'	יחזקאל ציון יו"ר וועד דיירי הבניין בשם רוב דיירי הבניין בכתובת הטייסים 94	- נדרש תכנון תנועה רחבי בעת הבנייה ולאחריה. - נדרש תכנון רחבי בהתייחס לנושא החנייה.	- התכנון המוצע מהווה תוצאה של הליך תכנוני ארוך בהתייחס לנושא התנועה ותוך תיאום ואישור אגף תנועה. הסדרי התנועה במהלך הבנייה ייקבעו במסגרת הליך הרישוי. - התכנית קובעת כי מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה ולמדיניות העירונית וכי בכל מקרה ייפתר בתת הקרקע.	לדחות את ההתנגדות.
ד'+ה'	יחזקאל ציון יו"ר וועד דיירי הבניין בשם רוב דיירי הבניין בכתובת הטייסים 94	- חיוב בתכנון רחבי של הסדרת שטחי הציבור כגון גינות ציבוריות, מבני ציבור, שבילי הליכה ותשתיות.	- הנושאים נבחנו כחלק מהליך התכנון בשיתוף הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. היקף התכנית אינו כזה המצריך שינוי משמעותי במערך שטחי הציבור ומערך התשתיות	לדחות את ההתנגדות.

	הפיזיות.			
לדחות את ההתנגדות.	- בחינה כללית לאזור נעשתה במסגרת תכנית המתאר ובחינות נקודתיות ואזוריות נעשות כחלק מהליכי האישור של תכניות מפורטות.	- נדרש תכנון לכל המתחם כולל התייחסות לנושאי תחבורה, תשתיות, חינוך וכד'.	- יחזקאל ציון יו"ר וועד דיירי הבניין בשם רוב דיירי הבניין בכתובת הטייסים 94	ו
לדחות את ההתנגדות.	- המדובר בתכנית פינוי-בינוי בעלת יתרונות תכנוניים וחברתיים רבים באזור המיועד להתחדשות עירונית. היות והועדה המקומית מהווה מוסד תכנוני אזי ככל שיש ירידת ערך למקרקעין הגובלים כטענת המתנגדים עומדת בפניהם הזכות לתביעה לפי סעיף 197.	- התכנון המוצע יביא לירידת ערך בדירות המתנגדים.	- יחזקאל ציון יו"ר וועד דיירי הבניין בשם רוב דיירי הבניין בכתובת הטייסים 94	ז+ח
לדחות את ההתנגדות.	- תאי השטח הנזכרים כלל אינם מוקצים ליזם. תא שטח 201 היה ונותר ביעוד דרך. בתא שטח 301 סומנה זיקת הנאה למעבר רכב, לטובת גישת כלי רכב ורכבי שירות לתת הקרקע. הוראות התכנית כוללות תנאי למתן היתרי בניה, המחייב "טיפול ראוי בדופן מעבר הולכי הרגל בין דרך הטייסים לרחוב רפאל אליעז והשצ"פ ומעבר הולכי רגל בטוח וראוי לאורך רחוב רפאל אליעז באזור דרך הגישה אל מרתפי החנייה תוך שמירת הנגישות לשטח הציבורי הפתוח".	- בחינת חוקיות הקצאת תאי שטח 201 ו-301 לטובת כניסה לחניית המגדל ולחילופין טיפול לאורך רחוב אליעז רפאל.	- יחזקאל ציון יו"ר וועד דיירי הבניין בשם רוב דיירי הבניין בכתובת הטייסים 94	ט'
לדחות את ההתנגדות.	הקצאת מקומות החנייה לשטח הסחיר באה לידי ביטוי הן בנספח התנועה והן בהוראות התכנית. מס' החניות ייקבע בהתאם לשימוש המבוקש בשטח הסחיר במסגרת היתר הבנייה וע"פ התקן.	- אי-הגבלת השימושים בקומת הקרקע תייצר עומס תנועתי.	- יחזקאל ציון יו"ר וועד דיירי הבניין בשם רוב דיירי הבניין בכתובת הטייסים 94	י'
לדחות את ההתנגדות.	- השביל בין דרך הטייסים לרח' אליעז רפאל אינו נכלל בתחום התכנית. כל פנייה לגביו יכולה להתבצע בנפרד וללא קשר לתכנית זו.	- הגדרה מפורטת של הטיפול הראוי לאורך שביל מעבר הולכי הרגל בין דרך הטייסים לרחוב רפאל אליעז שיכלול בנוסף	- יחזקאל ציון יו"ר וועד דיירי הבניין בשם רוב דיירי הבניין בכתובת הטייסים 94	יא'

		גם תאורה.			
התנגדות דרך הטייסים 98					
(נוסח ההתנגדות כמעט זהה לחלוטין להתנגדות דרך הטייסים 94 ולפיכך מרבית המענים להמלצה זהים)					
לדחות את ההתנגדות.	- ראה מענה בסעיף א' לעיל	- הפחתת גובה הבניין לעד 12 קומות. - הפחתת מספר הדיירים.	דניאל מאייר נציג הועד ודייר הבניין בשם דיירי הבניין בכתובת הטייסים 98		
לדחות את ההתנגדות.	- התכנון המוצע גורע לכל היותר 2 מקומות חנייה. במקביל כלל החניות של הדיירים הקיימים (והחדשים) יקבלו מענה בתת-הקרקע בתחום המגרש ע"פ התקן ובכך אף יפנו מקומות חנייה. - ראה מענה לשאר הטענות בסעיף ב'+ג'	- נדרש תכנון תנועה רחבי בעת הבנייה ולאחריה. - נדרש תכנון רחבי בהתייחס לנושא החנייה בהתבסס על המצב הקיים בפועל.	דניאל מאייר נציג הועד ודייר הבניין בשם דיירי הבניין בכתובת הטייסים 98		
לדחות את ההתנגדות.	- ראה מענה בסעיף ד'+ה' לעיל	- חיוב בתכנון רחבי של הסדרת שטחי הציבור כגון גינות, ציבוריות, מבני ציבור, שבילי הליכה ותשתיות.	דניאל מאייר נציג הועד ודייר הבניין בשם דיירי הבניין בכתובת הטייסים 98		
לקבל בחלקה את ההתנגדות.	- התכנית מקצה בין 50-100 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע לשימוש סחיר. תחזוקת השטחים תתבצע באמצעות קרן תחזוקה הונית בהתאם למדיניות העירייה בנושא..	- ביטול שטח סחיר והמשרדים בקומת הקרקע.	דניאל מאייר נציג הועד ודייר הבניין בשם דיירי הבניין בכתובת הטייסים 98		
לדחות את ההתנגדות.	- ראה מענה בסעיף ט' לעיל.	- בחינת חוקיות הקצאת תאי שטח 201 ו-301 לטובת כניסה לחניית המגדל ולחילופין טיפול לאורך רחוב אליעז רפאל.	דניאל מאייר נציג הועד ודייר הבניין בשם דיירי הבניין בכתובת הטייסים 98		
לדחות את ההתנגדות.	- ראה מענה בסעיף יא' לעיל.	- הגדרה מפורטת של הטיפול הראוי לאורך שביל מעבר הולכי הרגל בין דרך הטייסים לרחוב רפאל אליעז שיקלול בנוסף גם תאורה.			

התנגדות דרך הטייסים 90 (נוסח ההתנגדות כמעט זהה לחלוטין להתנגדויות שהוגשו בכתובות הטייסים 94,98 ולפיכך המענה זהה)				
התנגדות מטעם א.ת.ו.ס. – יוזם התכנית, מר יורם אוסידון				
לדחות את ההתנגדות.	- ההתנגדות לא לזוהה בחו"ד כלכלית מנומקת אלא הסתפקה בהצהרות כלליות שאינן בהכרח קוהרנטיות. - מבדיקה שנערכה נמצא כי הרווח היזמי הצפוי ליזם מצוי בטווח המקובל.	- הרח"ק המבוקש אינו מאפשר את עלויותו הראליות של ביצוע הפרויקט ורווח יזמי ראוי.		
לדחות את ההתנגדות.	- האפשרות המתארת לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה מיועדת למקרים חריגים בהם שיקולי העיצוב העירוני או מידת השפעתו הציבורית של הפרויקט מצדיקים זאת. אין זה המקרה. - עצם ההמלצה לגבי 18 קומות נובעת מהגדרת האזור עד 15 קומות + הטמעת האפשרות לתוספת 3 קומות בהקלה. - ככל שבניין גבוה יותר עלויות תחזוקה יגדלו.	- יש לאפשר בנייה של עד 25 קומות.		
	- ראה מענה בסעיף 2	- גובה מקסימלי		
לדחות את ההתנגדות.	- התכנית שנקבעה נגזרת מקווי הבניין. לכיוון מערב ומזרח (לרחובות) נקבעו קווי בניין מינימליים. לכיוון המגרשים השכנים, נקבעו קווי בניין מתוך מחשבה על פיתוח עתידי. קווי בניין אלו מבטיחים מרחק מינימלי של כ-12 מ' בין מגדלים בני כ-18 קומות. צמצום מרחק זה (לפי הצעת האדריכל) אינו סביר.	- תכנית		
	- הנושא ייבחן בהתאם למדיניות הועדה כפי שאושרה.	- השבחה		
לדחות את ההתנגדות.	- השטחים המיועדים לשימוש סחיר מהווים חלק מקומת הקרקע במבנה ולא ניתן שלא יבואו במניין השטחים. - השימושים המותרים ע"פ הוראות התכנית מאפשרים	- קרן תחזוקה		

	גמישות מרבית לבעלי הנכסים בבואם להחליט על השימוש המיטבי. הוראות התכנית אינן קובעות שימוש זה והקביעה נותר בידי בעלי הנכסים ובלבד שהשימוש אינו מטרדי (ראה סעיף 4.1.2 (א) (ז)).			
לדחות את ההתנגדות	<p>- החלטת הועדה מתייחסת לדירות עמידר. ככל שאין דירות עמידר, ההוראה תהפוך ללא רלוונטית. במידה ותותר דירת עמידר אחת היא תומר לשתי יח"ד קטנות.</p> <p>- לטענה בדבר אי-שיוויון בין התמורה לעמידר לבין התמורה לבעלי הנכסים האחרים: מדובר בדיור ציבורי המהווה אינטרס עליון.</p>	- דירות עמידר		
לקבל את ההתנגדות		<p>- מחיקת סעיף 6.11</p> <p>"תנאים למתן היתרי בניה: גובה בנין יהיה כאמור בתכנית זו. סטייה מעל לגובה הניכר תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו"</p>		
לקבל את ההתנגדות	<p>- החלפת סימן שאלה בשורה 3 בסעיף בנקודותיים.</p>	<p>- תיקון סעיף 6.13 (ב)</p> <p>"תנאים למתן היתרי איכלוס: ... ותנאי למתן טופס 4 (תיקון הקלדה)".</p>		

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לקבל את המלצות הצוות התכנוני כמפורט לעיל במענה להתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתנאי הבא :

ד. תנאי למתן תוקף לתוכנית חתימה על כתב שיפוי לשביעות רצון מה"ע.

בישיבתה מספר 0023-17' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

יואב זילברדיק : הוגשו 4 התנגדויות.
דודי גלאור : מציג את התוכנית בקצרה.

דיון בהתנגדויות :

דניאל מאיר : מייצג את דיירי מח"ל פינת הטייסים. ההתנגדות שלנו היא בעיקרה בגלל העומסים התנועתיים שיהיו. החניה לא תתאפשר כאן ותקן החניה שניתן הוא לא מתאים לתוכנית. כמו כן נושא זיהום האוויר יכפיל את עצמו, יש באזור הרבה בנינים שעושים תמ"אות שמשמשים בחנית הרחוב. פרויקט כזה מעמיס על השכונה, ואני גר בבניין הפינתי .

יחזקאל ציון: אני מייצג 72 דיירים בדרך הטייסים 94. הקימו גינה ציבורית מעל החניון שלנו. עומדים להוסיף 80 דירות למקום ועוד מבנים ציבוריים. השטח מאוד בעייתי באזור בכל הנוגע לחניה. כמו כן צריך לקחת בחשבון את נושא שטחי הציבור שלוקחים פה שטח ציבורי לטובת כניסה לבנין. צריכה להיות פרוגרמה מסודרת שתפטור את דרך הגישה לגוש הבניינים ברח' רפאל אליעז. האם צריך לפתוח את דרך הטייסים? כן. אי אפשר להכניס למצוקה את תושבי השכונה. לדוגמא: מכונית אשפה בקושי נכנסת ברח' אליעז 3, 4, 6 צריך לפנות מכוניות בשביל זה. יש לבחון מחדש את חוקיות הקצאת שטח 201 ו-301, זה שטח משטח ציבור. קומת הקרקע היא תהיה למשרדים וזה עוד עומס על השכונה. אנחנו בעד התחדשות עירונית אבל שתהיה כאן מחשבה. מרים שחורי ואלי כהן: אני מצטרפת למה שנאמרו ע"י דניאל מאיר ויחזקאל ציון. יורם אסידון: אני מנהל את הפרויקט מטעם בעלי הדירות. מדובר ביוזמה של הדיירים והם החליטו לקחת אחריות על הבניין והמצב של הבניין הולך ומדרדר. דובר עבר על הזכויות במסגרת ההרחבה. 24 יח"ד על 2 דונם שמאפשר לבנות משהו איכותי ופרופורציה. אם היתה תמ"א רגילה תוספת החניות היתה על הקיים ומריף את המצב הקיים. מאחר והפרויקט מוסיף 61 דירות וכל מקומות החניה כולל ה-24 יהיו בתת הקרקע זה מפחית את העומסים ברח' רפאל אליעז. אנחנו מבקשים שהרח"ק יעמוד על 5 בלי להגדיל את גובה הבניין ולהגדיל את התכסית ולא גבולי כפי שהוא היום, עלויות הבניה נסקו. ארנון גלעדי: גם מחיר הקרקע עלה. יורם אסידון: עדין תשואות הבניה עלו וכדי לאפשר פרויקט יותר טוב ולא גבולי מבוקש רח"ק 5. פרויקטים אחרים מגיעים לרח"ק של 20 ו-30 יחד עם זאת אם מדובר בצדק חברתית וחלוקת אין מקום יותר הולם מאשר לתת אותם בשכונות הדרום והמזרח ועם דגש על הטייסים זה יכול להשליך על כל האוכלוסייה. אנחנו מבקשים לתרגם את הרח"ק לתכסית.

מענה להתנגדויות:

אלכס רבין יועץ תנועה: בבניין קיים 24 יח"ד שהחניה מחוץ למגרש בשטחים הציבוריים. בפרויקט שלנו כל הדירות הקיימות עם תוספת של 61 יח"ד. 85 חניות בתת הקרקע. תוספת של המשרדים שהוספו גם החניה שלהם נמצאים בתוך החניון. כך שהחניון מפנה 24 חניות פרטיות שחונות ברחוב ולחץ החניה יורד. שעות הפעילות של המשרדים הם שונות ולכן יש שימוש משולב של התשתיות. בנוסף לפרויקט יש לנו מתחם לתחבורה ציבורית ושביל אופניים. התוספת לעומסי התנועה לפי כל הסקרים מדובר כ-12 כלי רכב שמתוספות לעומסי אלו. נושא פינוי האשפה: לרכב האשפה תהיה גישה כולל תמרון של רכב האשפה לפינוי האשפה מהבנין שלנו. רכב אשפה יגיע באותה הדרך שהוא מגיע היום. בנוגע לפתיחת הגישה מרח' הטייסים פתיחת הציר לא תהיה נכונה. יצחק רפאל ממשרד קמיל: תוספת היחידות היא 61 ל-24 יח"ד. הבקשה שלנו להגדיל את הרח"ק. מתכסית של 35% ל-38% והרח"ק הזה מגדיל את הכדאיות הכלכלית ע"פ תקן 21. כדי שפרויקט כזה יהיה בטיחותי אנחנו דורשים רווחיות של 17-18 אחוז. תקן 21 מדברים על מספרים אחרים, אנחנו ממשים את המדיניות שהעירייה רוצה לממש במיוחד בדרום. דינה יהב עו"ד מטעם הדיירים: אנחנו קבלנו החלטה לשפר את חיינו זה מצב קיים. מצב הבניין הוא נוראי עם סתימות ביוב עם דיירים שלא יכולים לשלם את הביוב. ולא יכול להיות שבעלי הבתים מסביב שעשו את המגדלים ויבואו לטרפד את הפינוי בינוי. ממול הולכת לקום שכונה בר"ג של שלושה בינים של 30 דירות וגם הם בדקו האם ניתן או לא ניתן לפתוח כניסה מדרך הטייסים ומשרד התחבורה לא מאשר. ולכן בתשובה למה שהמתנגדים אמרו שאנחנו לוקחים שטח ציבורי הוא לא נכון הגינה לא נפגעת. ישנה דרך שהיא שצ"פ התוספת על דרך שהיא שביל של גינה היא משולש קטן כדי לאפשר כניסה לאותה משאית זבל עם אפשרות להסתובב ולאפשר את הכניסה והיציאה דרך החניון, לא מדובר בבעלות או זיקת הנאה. נושא כדאיות כלכלית הוא משמעותי וההתייחסות למשרדים לאפשר אן קרן הונית או משרדים כדי לתחזק את הבניין יש פה אוכלוסייה קשת יום. נתן אלנתן: בתחשיב הכלכלי דירות התמורה בכמה מ' בתחשיב הכלכלי כתוספת לדירה שלהם. כלומר 56 ל-100. ארנון גלעדי: ברח' מחל וכל האזור של כפר שלם ינוקז לצומת של מח"ל פנית מעפילי אגוז ולזה יועץ התנועה צריך להתייחס כלומר עוד 84 מכוניות שגיעו למחל ומעפילי אגוז. הכניסה מכביש הטייסים – יש מסוף תחבורה של קו 16 ותחנת הדלק באזור ר"ג כן יש פריצה משני המקומות הללו. זהו רחוב מאוד קטן ותוספת של יחידות דיור היא העמסה על העומס חניה. התחדשות עירונית נכון באזור הזה אבל לא ברור לי איך התכנון אשר את הכניסה דרך השצ"פ העירוני. אין כאן שום אישור של אגף הנכסים. צריך למצוא את המצב התכנוני ושלא יחתוך את השצ"פ נושא החניה או שהכניסה דרך כביש הטייסים או ישירות למגרש. הכנסת משרדים לאזור הזה שבסמיכות יש מרכז מסחרי הוא לא נכון. עדיף שיהפכו במקום משרדים לקרן הונית בשביל אחזקה של הבניין.

לסיכום אבקש תשובות לגבי שווי התמורה שצריך להיות הגיוני שלא הופך את האזור הזה לדירות גדולות. נושא התנועה ונושא ביטול השימוש בשצ"פ וביטול המשרדים והפיכתם לקרן הונית.

מענה הדיירים:

יחזקאל ציון: לא שמעתי שלדייר יש חניה פרטית וגם ציבורית. בעיית האשפה נפתרה רק לבניין ולא ברח' של רפאל. 18 קומות לא קיימת בשום בנין בשכונה. אותנו מעניין רווחת התושבים של השכונה היא מה שחשובה. אנחנו לא נגד הפרויקט במגבלות שיבוצעו בהתאם להתנגדויות. דייר של הפרויקט: נלחמנו לעשות את הפינוי הבינוי הדבר הזה בדמנו. יש כאן אנשים זקנים וצעירים זהו הסיכוי היחידי לשפר את החיים יש פיצוץ צנרת כל הזמן, המדרגות שבורות אין תאורה. כל הטענות של הבניינים האחרים לא נכונות לגבי קרן תחזוקה זה הכרחי וקריטי.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: ההתנגדויות סטנדרטיות, לא צריך להגדיל להם את הרחק הם מקבלים מעבר למה שמקובל. כרמלה עוזרי: העובדה שכל הדיירים חתמו וזה מדהים. מה שכן לגבי הכניסה לבנין האם הפרויקט גוזל מהשטח הציבורי שהם לוקחים אותו. ארנון גלעדי: נושא המשרדים מיותר יש מרכז מסחרי. צריך להעמיד את זה כקרן הונית. שנית אי אפשר לקחת את הרצף של הדרך הציבורית ולקטוע אותו ולהפוך לכניסה לבנין. צריך לצרף את נספח התנועה התחדשות עירונית היא יותר טובה לאזור הזה. אם נפתור את נושא הכניסה למגרש והפיכת המשרדים לקרן הונית אני מברך על התוכנית. יואב זילברדיק: הרח"ק שאנחנו ממליצים הוא 4.5. מה שמוצא לא ממצא את האפשרות הקיימת לכומר לעלות עד לגובה 25 מ', זה לא חריג לכוונות ההתחדשות באזור. הטענה של היזם לגבי הגדלת התכנית אנחנו הגבלנו את זה כדי שאותה אפשרות שיש לבנין הזה לעלות לגובה של 18 קומות תהיה גם לבניינים סמוכים בעתיד. כל נושא התנועה עבר אישור של אגף התנועה. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן. כל החניה תפתר בתת הקרקע כולל השטח הסחיר, מדובר 100 50 מ' לשטח סחיר. בסופו של דבר יהיו 90 מקומות חניה. בנוגע לשצ"פ – שני תאי השטח הקטנים זו האפשרות של הבנין להיכנס לחניון. זהו שטח מינורי 7 מ' וזה לא דרך ציבורית. תאי השטח לא מוקצים ליזם. תא שטח 1 נשאר ביעוד דרך. אורלי אראל: הרמפה מתחילה מהדרך אבל הדרך נשארת דרך המעבר ימשיך להיות פתוח. יואב זילברדיק: קרן הונית תשמש לתחזוקה במקום השטח הסחיר. ארנון גלעדי: להוריד את המשרדים ולתת רק קרן הונית. עודד גבולי: הורדתם את השטח לאן הורדתם אותם אז מה נעשה עם השטח אולי אפשר להוסיף יחידת דיור. להפוך למה? דורון ספיר: לשימוש דיירי הבניין. יואב זילברדיק: תנאי לפרסום למתן תוקף יהיה חתימה על כתב שיפוי לשביעות רצון מה"ע. נתן אלנתן: רח"ק 4.5.

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט במענה להתנגדויות בטבלה לעיל, לדחות את שאר התנגדויות בכפוף לתיקונים ותנאים כמפורט להלן ולתת תוקף לתכנית:

- א. תנאי לפרסום למתן תוקף יהיה חתימה על כתב שיפוי לשביעות רצון מה"ע.
- ב. הורדת שימושי המסחר בקומת הקרקע בתכנית. שטח זה ישמש את כלל דיירי הבנין לטובת מבואה, לובי וכד'.
- ג. היזם יחתום על הסכם מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח לצורך הקמת קרן הונית לתחזוקת הבניין.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, יהודה המאירי, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, סוזי כהן צמח

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2664/ז-1 - תכנית עיצוב לבניה"ס אהל מנחם - יד אליהו דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/11/2017 4 - 17-0023

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

מיקום: שכונת יד אליהו, בין הרחובות יגאל אלון ממערב, לוחמי גליפולי ממזרח, הפלמ"ח מצפון ושדרות יד לבנים מדרום.



כתובת: רחוב המערכה 3, תל אביב-יפו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשמותן	מספרי חלקות בחלקן
7097	מוסדר	חלק	---	144

שטח התכנית: שטח המגרש בתוכנית זו – כ – 8.24 דונם.

מתכננים:

אדריכל תכנית: רוני - כהן אדריכלים | תל אביב - יפו | טל': 03-6470424
אדריכלית נוף: טל רוסמן אדריכלות נוף | תל אביב - יפו | טל': 03-5442082

מצב השטח בפועל:

מגרש מפותח בו קיים מקלט ציבורי תת קרקעי, בית ספר יסודי בן 2 קומות אשר בקומת הקרקע פועלים גם גני ילדים, בנוסף קיים בשטח מבנה נוסף המשמש כמעון יום וכן תחנת טרנספורמציה

על גבול המגרש עם רח' המערכה. למתחם כניסה אחת מרחוב המערכה. בשטח קיימים עצים בוגרים רבים.

מצב תכנוני קיים:

תא/2664 – בניינים ציבוריים בתחום תכנית K
507-0271700 תא/צ – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור

מצב תכנוני מוצע:

1. בניית מבנה חדש בתחום המגרש בסמוך למבנה הקיים. בקומת הקרקע מתוכננים השימושים הבאים: שלוש כיתות גן, מקלט ציבורי (אשר יוכל לשמש את בית הספר בשעות הפעילות) ומבואה לאגף הנוסף של בית הספר אשר מתוכנן בקומה ב'. בקומה ב' מתוכנן אגף נוסף של בית הספר שבו ארבע כיתות אם, כיתת טכנולוגיה, שירותים ומרחב מוגן אשר יתפקד כספרייה.
2. הריסת מקלט תת - קרקעי ציבורי קיים.
3. שיפוץ פנים למבנה בית הספר הקיים לצורך התאמתו לפרוגרמה ולמצב העתידי.

טבלת נתונים:

מ"ר בנוי (הערכה מ מדידה)	מצב קיים	מצב מוצע-אגף חדש	קיים + מוצע	תכנית צ'
2,000	1,243	3,243	270%	22,248 מ"ר
	עיקריים	570		
	שרות	673		
	גובה	9.05 מ'		
	קומות	2		3

עיקרי הוראות התכנית

א. הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:

- 1) **מפלס הכניסה קובעת** – הכניסה למבנה בית הספר תהיה מרחוב המערכה. מפלס הכניסה הקובעת יהיה +18.50 מטר מעל פני הים.
- 2) **מס' קומות** – שתי קומות
- 3) **שלבי ביצוע** – המבנה מתוכנן לביצוע בשלב אחד.
- 4) **קווי בניין** – קווי הבנין יהיו ע"פ הוראות תוכנית צ':
 - קו בנין לחזית רחוב המערכה (דרום) - 4 מ'.
 - קו בנין צידי (מזרח מערב) - 5 מ'.
 - קו בנין אחורי (צפון) 6 מ'.
 - בתחום ההקצאה מרחק בין מבנים לא יהיה פחות מ-4 מטרים.
- 5) **עצים לשימור** – במגרש עצים לשימור, העצים יסומנו ויוגנו במהלך העבודות. כל זאת ע"פ סקר העצים שבוצע ובתאום ואישור הגורמים הרלוונטיים.

ב. תשתיות:

- 1) מעי קוויות (ביוב, מים) יועתקו בתואי תת קרקעי באופן שלא יפגע בעצים לשימור וע"פ דרישות הבינוי באישור תאגיד המים.
- 2) מפרץ להורדת תלמידים ימוקם ברחוב המערכה ע"פ המוצג בתוכנית הפיתוח ויהיה לאישור אגף התנועה.
- 3) חניית אופניים – ימוקמו בתחום חצר בית הספר בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח.
- 4) גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך. ראה נספח א.1.

ג. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- 1) **חומרים** – יותר שימוש בטיח, בטון, אלומיניום, זכוכית ולוחות HPL.

הצגת חומרי הגמר לאישור מה"ע או למי מטעמו לרבות חיפויי חוץ, בעת הוצאת היתר בניה.

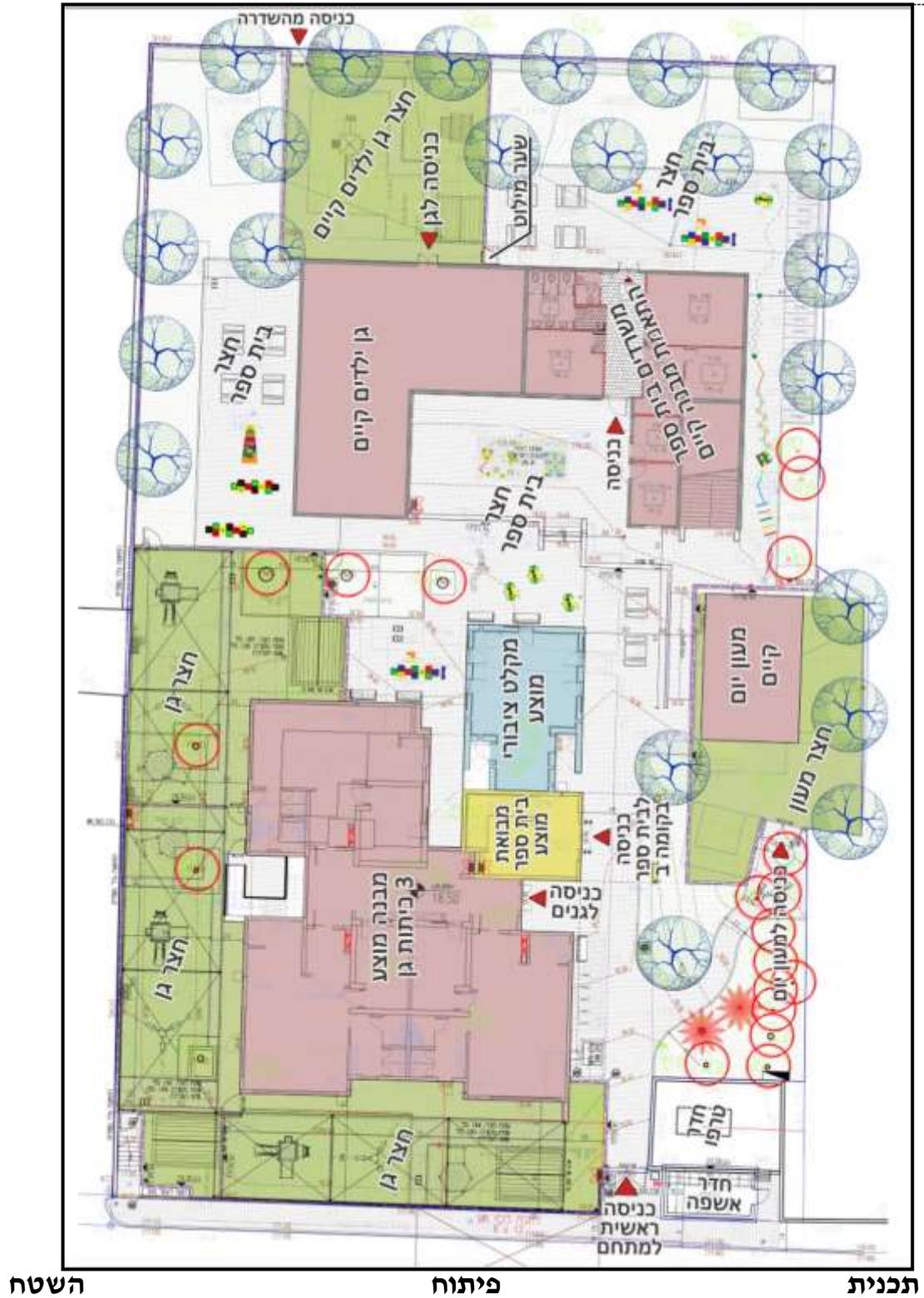
(2) שילוט – השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

(3) חזית חמישית –

- תכנון קומת הגג העליון תיעשה על פי ההנחיות המרחביות.
- יתוכנן מסתור לחלקים הטכניים בגג, שיתאים לחזית המבנה.
- הצללה וגידור הגגות הפעילים, במידה ויהיו, יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה ויוצגו בשלב היתרי הבנייה.

הדמיות המבנה





חוו"ד צוות משולב (מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב המוצגת בפני הוועדה בכפוף לתנאים הבאים:

- יש להציג בינוי שבו המרחבים המוגנים החדשים אינם ממוקמים במרכז החצר. יש לצמצם את הפגיעה בחצרות בית הספר למינימום ההכרחי.

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 0023-17' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלעד דמשק: תוכנית עיצוב שעיקרה תוספת אגף כיתות וכיתות גן למתחם בית הספר הקיים. חביב נאמן: מציג את עיקרי תוספת האגף. הגדלת בית הספר נעשית למען שיפור התנאים ורווחת התלמידים.

ארנון גלעדי: התוספת היא של 8 כיתות גן?

נאמן חביב: היה פוטנציאל ל2 כיתות בשכבה.

יהודה המאירי: אם התלמידים לומדים במקלט אז מה עם המרחבים המוגנים?

אדריכל מיכאל רוני: מציג את תוכנית העיצוב ע"פ המצגת.

ראובן לדיאנסקי: מדוע לא מגביהים את המבנה הזה מבחינה תכנונית? אני מבקש לראות את סקר העצים מה קיים איזה סוג גודל מה הולך לכריתה?

המקלט- האם המקלט יהפוך לכיתה מה גודלו של המקלט?

ארנון גלעדי: מר חביב אמר שיהיה צורך לכתות נוספות, מדוע לא להשאיר שטחים פתוחים כהשקעה לעתיד ולבנות לגובה. בנוסף איך מחברים את כתת הגן לביה"ס? אם יש כניסה אחת לביה"ס במקום ליצור כניסות נוספות כדאי לחבר את הכול שיהיה תחת קומפלקס אחד גני הילדים וביה"ס.

ליאור שפירא: המקלט ישמש את ביה"ס, האם יש שטח משותף בין הגנים לבית הספר, אני לא כל כך בטוח בגלל אופי ביה"ס שיהיה רצוי כניסה המשותפת בין הגנים לביה"ס.

כרמלה עוזרי: הגן שהכניסה נפרדת מהשדרה האם זהו גן לצרכים מיוחד של ילדים בחינוך המיוחד? איזה גילאים?

מלי פולישוק: יש גם תוספת כתות לביה"ס החרדי האם גם גני הילדים זהו חינוך חרדי? אין חצר בכלל

לביה"ס וגם אין מקום שאפשר לכנס את כל התלמידים לביה"ס ביחד ו/או מקום לפעילות ספורטיבית.

העיריה צריכה שיהיה גם מקום לספורט.

מענה:

מיכאל רוני: מענה לשאלה של מבנה על הגג או מבנה חדש- בי"ס הקיים לא עומד בפרוגרמה של משרד החינוך. למעשה יותר יעיל להרוס אותו מאשר לבנות עליו מכל הבחינות: כבאות מקלוט, וכד'. לכן הקמנו את המבנה בצורה שתאפשר מקסימום גמישות בשימוש במבנים הציבוריים.

קיים ומוצג סקר עצים מפורט. עיקר העצים נשמרים, מספר מצומצם של עצים מסוג סיסם הודי ועצי פיקוס מיועדים לכריתה בהתאם למסומן במצגת, העצים מפוזרים ברחבי מגרש ביה"ס. אם הייתי מקבל

מנדט להרוס את ביה"ס הקיים גם אז היה צורך לעמידה בהתאמת השטח הפתוח של גני ילדים וביה"ס. כתת גן צורכת חצר מינימאלית של 175 מ', כלומר לבנות מבנה משולב על 4 קומות של ביה"ס וגני הילדים

אינו אפשרי מפני שכל כיתה צורכת שטח מקורה באופן חלקי וכל השטחים פתוחים צריכים לעמוד

בדרישות משרד החינוך. אם הייתה החלטה להרוס את המבנים הקיימים, אולי זה היה חוסך חלק

מכריתת העצים אבל לא את כולם וכן ניצלנו את השטח של המרחבים המוגנים. מקלט היא ישות פחות

יעילה ממרחב מוגן לכן התקנים הם אחרים. חלק מהשטח שאנחנו מנצלים עושים שימוש בשטח שהמרחב

המוגן צורך. אם היו רוצים להשאיר את המקלט היה צריך להנגיש אותו. חיבור הגן הקיים - הגנים תוכננו

באופן אוטונומי ואין פעילות משותפת בין הגנים לביה"ס כל שכן שזהו גן עם צרכים מיוחד. ההחלטה של

אם לבצע אשכול גנים מגיעה מגורמי החינוך. אם תהיה החלטה שיהיו חצרות משותפות זה ניתן לביצוע

אבל יצטרכו לעשות התאמות בהתאם לקריטריונים של משרד החינוך.

ארנון גלעדי: אתם מקבלים חצר גדולה איכותית שיכולה לשמש צורה מקסימלית את כל ילדי ביה"ס

והגנים. כאן אתה עושה מקבצים ובסופו של דבר גם אם יש גן לצרכים מיוחדים הם חיים יחד במקומות

אחרים.

מיכאל רוני: כדי שהחצר תתפקד נקבל גדר משותפת גן הילדים הינו ישות אוטונומית מבחינת הכניסה.

אם נעשה את השינוי המוצע ונעשה כניסה מצד אחר נקטע את רצף חצר ביה"ס. האם מבחינה פרוגרמטית

יותר נכון שטח גן ביה"ס יצטרף לביה"ס ותלמידי הגן יצטרפו לביה"ס, יכול להיות זו לא החלטה

תכנונית.

לגבי השטח המשותף, הגן וביה"ס הנם ישויות המתפקדות באופן נפרד בגלל זרמים שונים שיש לגן החרדי ולביה"ס.

חצר בית הספר משמשת בבי"ס קטן באופן יחסי ומאפשרת השטחים מתאימים להתכנסות ומקום לפעילות ספורט.

יהודה המאירי: הפתרון של חלק מהבעיות האלה היה בגינון על הגג כולל משחקים. מיכאל רוני: העלאת אחד הגנים לגג מכבידה על התכנון. תוכנן מבנה אחד המנצל את כל שטחו ביעילות, ביה"ס מתוכנן כך שתהיה אפשרות התרחבות עתידית לגובה.

כרמלה עוזרי: מדוע את המקלט ציבורי אי אפשר להזיז? מיכאל רוני: המרחב המוגן הוא חלק מהבניין, זהו מגרש מנוצל עד תומו וישבו עליו 4 גני ילדים מעון יום ובי"ס. המרחב המוגן בקומה העליונה משמש כיתת ספח של ביה"ס.

ארנון גלעדי: אם היית מקבל מגרש ריק האם היית מתכנן אותו אחרת מבחינת הפונקציות האחרות? מיכאל רוני: תיאורטית התכנון היה משתנה לו קבלתי מגרש ריק.

ראובן לדיאנסקי: כל הזמן אומרים לנו למקסם שטחים חומים. אולם כאשר באים עם הרחבות לביה"ס טוענים שאי אפשר להרוס את ביה"ס כי אין אפשרות להעביר 400 ילדים לחלופה אחרת. הפעם נראה שזה כן אפשרי. מדובר רק 180 תלמידים וזהו ביי"ס קטן שכן אפשר להעביר את התלמידים למבנים טרומיים.

זה המקום כן למצוא מקום חלופי כן להרוס את המבנה הקיים ולבנות מבנה חדש עם מקסום שטחים חומים מה גם שנצטרך מעלית אם בונים 2 קומות כדי לאפשר נגישות. כך נוכל לקבל חצר גדולה ירוקה ומטופחת. אם עוד 10 שנים ביה"ס יצרך לצמוח אז נשקול.

מלי פולישוק: טענת שביה"ס הקיים בנוי לא בהתאם לתקן משרד החינוך. האם כולו יהיה משרדים ולא כיתות, איך מתאימים ביי"ס לא תקני לתקני. אנחנו משנים רק בקומת הקרקע אנחנו מייצרים קומת הנהלה שלא היה מקודם.

מיכאל רוני: בקומת הקרקע של המבנה הקיים נשלב מנהלה ובקומה הראשונה נגדיל את הכיתות. מלי פולישוק: לדעתי צריך לדבר על התוכנית מלכתחילה במקום אחר כי יש כאן ניצול גרוע של 8 דונם וחבל.

חביב נאמן: מינהל החינוך במצוקה למעלה מ-10 שנים למציאת מבנים לכיתות גן ובי"ס.

דורון ספיר: האם מינהל החינוך שקל את פינוי ביי"ס ובנית מבנה חדש האם זה ניתן לעשות או לא? חביב נאמן: אין לנו מבנה ואפשרות לעשות את ההעברה הזו.

נתן אלנתן: באופן עקרוני ההצעה של ראובן נכונה. עיריית ת"א שוכרת מבנים לפונקציות עירוניות. אבל יש מצוקה קשה של מבנים לבי"ס ומוסדות חינוך והילדים נמצאים במצוקה קשה וזה לאשר את הבקשה. עודד גבולי: יש תפיסת עולם שאפשר לחיות אתה, אם לוקחים כזה שטח והורסים מבנה יש לדאוג לא

להרוס את השטח לעתיד. כלומר אם אנחנו הורסים ובונים מחדש וזה מה שיקרה בעוד 10 שנים בכל המגרשים החומים שלא התחשבו בהם בתב"עות, אז אנחנו בונים מחדש כך שאפשר יהיה בעתיד לשפר.

לכן, מבקש לאשר את הבקשה, יחד עם זאת אם יבנו את המקלט והמבואה במקום המוצע, החצר נפגמת וגם בעתיד לא יהיה אפשר לשפר. מבקש לאשר תכנית העיצוב ולאשר איתי לפני היתר פתרון למיקום המרחב המוגן.

מבקש לאשר את התכנית כפוף לשינוי מיקום המקלט, החצר האחורית והמבואה.

ראובן לדיאנסקי: הפעם יש הזדמנות כן לעשות בניה לגובה וכן להפוך מודל מבחינת חיטכון בשטחים חומים זו הזדמנות. צריכים לעשות מעשה לבוא להגיד שזה המצב והועדה צודקת זה לא פתרון.

דורון: אני מציע לאשר את תוכנית העיצוב. התוכנית תגיע במסגרת בקשה להיתר שבמסגרתה יערכו בה שינויים לנושא מיקום המקלט הציבורי החצר האחורית והמבואה לביה"ס. הבקשה תדון כאן ולא ברשות רישוי ואז נוכל לראות את השינויים ומה נעשה בשינויים.

ע"י מה"ע תכנית העיצוב תוצג לוועדה המקומית במסגרת היתרי בניה עם השינויים.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, סוזי כהן צמח, נתן אלנתן, יהודה המאירי

נגד: ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי

נמנע: שמואל גפן

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב, כאשר שינויים שיערכו לנושא מיקום המקלט הציבורי המוצע והמבואה לביה"ס יוצגו ע"י מה"ע לוועדה המקומית במסגרת היתר הבניה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, סוזי כהן צמח, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן. ליאור שפירא, שמואל גפן

התוכן	מס' החלטה
תא/2988 - סומייל (הת) (2) דיון בדיווח	08/11/2017 5 - 0023-17ב'

דיון בנושא הקצאת שטחים בגין פינויים מכוח סעיף 10.1 בתכנית תא/2988

רקע

1. על חטיבת קרקע בשטח של כ- 45 דונם הידוע כמתחם סמל (סומייל) חלה תכנית מתאר מס' תא/2988 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5367 מיום 15/01/2005 (להלן: "התכנית הראשית").

גבולות התכנית: מצפון- רח' ז'בוטינסקי, מדרום- רח' ארלוזורוב, ממערב- רח' אבן גבירול וממזרח- רח' בן סרוק.

עיקרי התכנית הראשית: תכנון מחדש במטרה לחזק את אופי המגורים והמסחר באזור, לשפר את מערך שירותי הציבור, הקשרים העירוניים והתשתית העירונית. פינוי מחזיקים משטח התכנית על חשבון בעל החלקה הרשומה על שמו, לרבות השטחים המיועדים לדרכים, לשצי"פ ולשטח ציבורי משולב כמצוין בסעיף 13 לתכנית הראשית.

על מנת לממש את הזכויות המוקנות בתכנית הראשית קודמו שתי תכניות מפורטות המחלקות את המתחם לשני מתחמים: סמל דרום וסמל צפון.

2. תא/מק/2988א – סמל דרום אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6620 מיום 2.7.2013 (להלן: "סמל דרום") חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 24 דונם ותכנית תא/מק/2988ב אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7062 מיום 23.6.2015 (להלן: "סמל צפון") חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 21 דונם.

לתחומי המתחמים סמל דרום וסמל צפון אושרו תכניות עיצוב כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית.

3. בהוראות התכנית נקבעו, בין היתר, העקרונות הבאים:

- קביעת גבולות למגרשים שבתחום התכניות וחלוקתם (לפי הוראות סעיפים 10.4.1 ו- 10.4.2 בתכנית הראשית).
- קביעת לוח הקצאות וטבלת איזון, ללא הסכמת הבעלים, לשטח התכניות, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק").
- קביעת בינוי ופיתוח למגרשים שבתחום התכניות.

4. בשטח התכנית קיימים מחזיקים רבים שמיועדים לפינוי ובהתאם לכך נכללו בתכניות סמל דרום וסמל צפון, נספח פינויים ושלביות ביצוע מנחה (להלן: "נספח הפינויים").

5. יחידות פינוי וחלוקת זכויות

בסעיף 8.1.3 לתכנית הראשית נקבע שטח נוסף של 5,000 מ"ר שטחים עיקריים (ושטחי שירות בהתאמה) ביעוד מגורים, אשר מימושם מותנה בקיום תנאים הכלולים בתכנית הראשית ובאישור הוועדה המקומית, זאת כמנוף כלכלי להשלמת ביצוע הפינויים במתחם (להלן: "תוספת בגין הפינויים").

סעיף 10.1 לתכנית הראשית קובע כי ניתן להוסיף עד 5,000 מ"ר שטחים עיקריים, לשטחים העיקריים המפורטים בתכנית, עבור 45 יח"ד, וזאת רק במידה שהוועדה המקומית שוכנעה כי מימושם, כולם או מקצתם נחוץ להשלמת הפינויים במתחם, כל זאת באישור הוועדה המקומית ובכפוף להתקיים התנאים המצטברים הבאים:

10.1.1 הוגשה לוועדה המקומית חוות דעת של שמאי מקרקעין, שמונה ע"י הוועדה המקומית וכי עפ"י חו"ד זו יש צורך במימוש התוספת, כולה או מקצתה, על מנת להשלים את ביצוע הפינויים על פי תכנית זו.

10.1.2 הוגשה לוועדה המקומית בקשה להגדלת מספר יחידות המגורים שנקבע בתכנית זו.

10.1.3 החלטה כאמור למימוש התוספת או כל חלק ממנה תהיה בשים לב, ככל הניתן, לכמות השטח ומספר הפינויים שכל בעל זכויות בתכנית נדרש להביא לפינויים ביחס לכלל הפינויים על פי תכנית זו.

על מנת לממש את הזכויות הנ"ל נדרש ראשית, לקבוע את חלוקת הזכויות הנ"ל בין שני המתחמים סמל דרום וסמל צפון בהתאם למספר הפינויים הנדרשים לכל מתחם.

6. פירוט ושלביות הליכי פינוי המחזיקים משטחי תכניות סמל דרום וסמל צפון לרבות שטחי הציבור נקבעו עפ"י נספח פינויים שבוצע עפ"י סקר מחזיקים שנערך עבור הוועדה המקומית באוקטובר 2005. נספח הפינויים כלל מחזיקים בדיירות מוגנת, ברי רשות ומחזיקים ללא מסמכים. בנספח השלבויות לא הוכנסו הדיירים שהוחשבו כשוכרים חופשיים וכן מחזיקים שנתקבלו נגדם פס"ד לפינוי.

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 9.9.2009 בתכנית סמל צפון ומיום 6.1.2010 בתכנית סמל דרום בדבר חלוקת 5,000 מ"ר בין שני מתחמי התכנון, הוציא שמאי הוועדה מר אברהם כץ (להלן: "השמאי") ביום 25.2.2010 חוות דעת לחלוקת 5,000 מ"ר בין סמל צפון לסמל דרום. החלוקה התבססה על סמך מספר הפינויים כפי שהוצגו בנספחי שלבויות הפינויים של תכניות א'2988 ו-ב'2988. כאשר חלוקת השטחים הינן, כדלקמן:

שטח בניה במתחם סמל צפון: 1,607 מ"ר

שטח בניה במתחם סמל דרום: 3,393 מ"ר

סה"כ: 5,000 מ"ר

כמו כן, לשם מימוש זכויות אלו נדרש להסביר את הצורך המיוחד שבגיננו נדרשים מימוש הזכויות הנ"ל וכן את אישור הוועדה המקומית. הוועדה המקומית הודיעה לוועדת הערר, שדנה בעררים שהוגשו על תכניות סמל דרום וסמל צפון, כי חלוקת 5,000 מ"ר לא תתבצע בשלב אישור התוכניות המפורטות ותדחה לשלב מאוחר יותר.

לאור האמור, הוצע ע"י השמאי אברהם כץ לחלק את זכויות הבניה של 5,000 מ"ר בהתאם לסעיף 8.1.3 בתכנית הראשית, כדלקמן:

• בגין מתחם סמל צפון 15.

• בגין מתחם סמל דרום 30.

7. עלויות פינוי עודפות – המלצה 7.1 סמל דרום

הזכויות במתחם סמל דרום הינם בבעלות חברות שונות (מגדלי סומייל בע"מ, רמ-נח בע"מ, אפרירם בע"מ, קרן הגימלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות, היכלי בידור בע"מ, חלקה 15 בגוש 6216 בע"מ, חלקה 6 בגוש 6216 בע"מ, קורטינה פיננשל ישראל (1994) בע"מ, בעלים פרטיים שונים, עיריית תל אביב יפו והווקף (מגרש נפרד).

החברה לנאמנות סומייל רכשה את זכויות היכלי בידור, חלקה 15 בגוש 6216 בע"מ, חלקה 6 בגוש 6216 בע"מ, קורטינה פיננשל ישראל (1994) בע"מ, (להלן: "החברה").

במסגרת לוח ההקצאות וטבלת האיזון קבלו בעלי הזכויות במתחם והעירייה את זכויותיהם במגרשים 111 ו-112 למעט בעל הזכות הווקף שקיבל את זכויותיו במגרש 41. המגרשים ביעוד ציבורי אמורים להירשם ע"ש העירייה.

א. החברה

במסגרת פינוי המחזיקים משטח התכנית בחלק הדרומי פעלה החברה לקידום הסכמים לפינוי כל שטח מגרשים 111 ו-112 וכן את השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית סמל דרום. בפועל ע"מ לבצע את הפינויים נדרשה החברה בבית המשפט לפצות גם דיירים שעפ"י הסקר נחזו להיות שוכרים או מחזיקים ללא זכויות (בדיירות חופשית), וכן מחזיקים שהיה קיים נגדם פס"ד לפינוי ללא תשלום או בתשלום סמלי. החברה לפני משורת הדין ועל מנת לקדם את הפרויקט ולדרישת העירייה במטרה למנוע סילוק משפחות ללא מתן כל פתרון לדיור, נדרשה החברה להגיע להסכם עם המחזיקים הוותיקים ולא להותירם ללא קורת גג ולכן שילמה החברה כספים בגין פינוי אלה על סמך מו"מ שניהלו ואף זכו לכך להערכת בית המשפט.

עפ"י בחינה שמאית עולה ששווי התשלום ששולם בגין פינויים אלה הינו מעבר לנדרש בסקר הפינויים.

ב. עירייה

במסגרת התכנית העירייה נדרשת לפנות מחזיקים בתחום השצ"פ אשר לא היו תחת אחריותה לפינוי ומהווים חלק ממקרקעי הווקף אשר נדרש לפנות את המחזיקים בחלקות המקוריות על מנת לממש את התב"ע באופן מידי (היות ומתחת לשטח הנ"ל עוברת דרך תת קרקעית וכניסה ראשית לכל הפרויקט) על מנת לאפשר את בינוי הפרויקט עד שמאפשר מימוש זכויות הווקף מומלץ להקצות לעירייה יחידות דיור בגין הפינויים הנ"ל. יח"ד הנ"ל ימכרו לבעלי הזכויות במגרשים 111 ו-112 והתמורה תופקד בחשבון פיקדון בעירייה כאשר הכספים ישמשו עבור פינוי המחזיקים במגרשי שצ"פ שמקורם ווקף.

ג. ווקף

במגרש 41 הוקצו מלוא הזכויות לווקף. המגרש תפוס ע"י מחזיקים שונים כאשר חלק מהמחזיקים גולשים בשטחם למגרש ביעוד שצ"פ והן לתוואי הדרך ולכן מומלץ להקצות את יתרת יח"ד לפינוי עתידי שיופקדו בנאמנות בידי עת"א-יפו. העירייה תהיה רשאית לממש את הזכויות באמצעות מכירת יחידות הדיור ומימושם במגרשים 111, 112 מכיוון שרק הם יוכלו לנצל את הזכויות עפ"י התב"ע והתמורה שתתקבל יופקד בקרן עירונית וישמשו כמקור לפינויים שיוותרו במקום וכן באם אכן יגיע למפונים פיצוי ושטחי הציבור סביב המגרש.

הואיל וכך, מומלץ להקצות ולחלק את היח"ד במתחם סמל דרום (30 יח"ד) בין בעלי הזכויות כמפורט להלן:

- מס יח"ד עבור החברה - 11 יח"ד (בגין כ- 14 פינויים).
 - מס יח"ד עבור העירייה - 3 יח"ד (בגין פינוי שטחים ומעברים).
 - היתרה 16 יח"ד ישמשו לפינוי יתרת המקרקעין לרבות פינוי המחזיקים גם במגרש הווקף כפוף להצגת הסכמים ומתווה וכן באם אכן יקבע שנדרש פיצוי.
- יתרת הזכויות ימכרו ע"י העירייה על מנת שניתן יהיה לנצלם כבר כעת במגרשים 111 ו-112 עפ"י שמאות שתיערך ע"י שמאי שיקבע ע"י העירייה ויהווה חשבון לתשלום בגין פינויים בשטחים אלה.

דרך חישוב הקצאת יחידות דיור עבור החברה, נעשה כדלקמן:

במסגרת הקצאת היח"ד לפינויים חושבה לפי העלות של הפינוי שאושרו וכומתו ע"י צוות נכסים בהתאם למנגנון שלעיל בחילוק שווי קרקע ליחידת דיור שחושב ע"י שמאי הוועדה מר אברהם כץ.

- בגין פינוי מחזיקים שקיים פס"ד לפנותם עם תמורה שלא מופיעים בנספח הפיננסי מומלץ השתתפות כ- 80% מעלות הפינוי בפועל.
- שולם ע"י החברה סך כולל של כ-8.3 מיליון ₪ עבור פינוי של כ-5 מחזיקים מתוך סכום זה מומלץ להכיר בכ-80% דהיינו סך של כ-6.8 מיליון ₪ המהווים זכות קרקע לכ-3.1 יחידות דיור.
- בגין פינוי מחזיקים המוגדרים כדיירים מוגנים המופיעים בנספח הפיננסי ונקבעו כפינוי ללא תמורה ו/או פיצוי נמוך, ובפועל שולמו לאותם מחזיקים ע"י החברה עלות פינוי מלא כדי שלא לפגוע בהם ולכן מומלץ להשתתף בכ-50% מגובה הפיצוי.
- שולם ע"י החברה סך כולל של כ-22 מיליון ₪ עבור פינוי של כ-10 מחזיקים מתוך סכום זה כ-50% דהיינו סך של כ-11.4 מיליון ₪ המהווים זכות קרקע לכ-5.2 יחידות דיור.
- בגין מחזיקים שטרם פונו ולגביהם קיים פס"ד לרבות הוצ"פ ואשר שטחם בנספח הפיננסי נקבע כפינויים ללא זכויות ונקבעו לפינוי ללא תמורה או פיצוי, הוכר סך של כ-5.8 מיליון ₪. המהווים זכות קרקע לכ-2.6 יחידות דיור.

7.2 סמל צפון

- הזכויות במתחם סמל צפון הינם בעלויות שונות כאשר במסגרת לוח ההקצאות קיבלו הבעלים את זכויותיהם במגרשים 121-124. קבוצת חגי' כחלק מהבעלים הינה כיום הבעלים של כל זכויות מגרש 124 וכן בעלת זכויות בחלק ממגרש 121 ו-122, (להלן: "קבוצת חגי'").
- במסגרת בקשת קבוצת חגי' להוצאת היתר בניה במגרש 124 חתמה קבוצת חגי' על כתב התחייבות ביום 27.6.2016 בו התחייבו, בין היתר, כדלקמן:
 - לבצע פינויים שנדרשים לעשות באופן מיידי ע"מ לפנות שטחים ציבוריים.
 - לפנות פינוי מלא של המחזיקים מחלקות בבעלות במושע ע"י קבוצת חגי' שהינם אחד מתוך כל הבעלים בתחום התכנית.
 - לפנות כבר בשלב היתר ראשון את רוב המחזיקים במתחם כאשר חלק מהפינויים אמורים היו להיעשות ע"י בעלי מגרשים האחרים. לאור כך, התחייבה קבוצת חגי' על פינוי 21 מחזיקים כתנאי לכל הוצאת היתר בניה במגרש 124 למעט היתרים להריסות והכל על חשבונם והוצאותיהם.
 - לעניין מחזיקים בשטח הציבורי שהינם גם בעלי זכויות במתחם סמל צפון וקיבלו זכויות בלוח ההקצאות הפקידה קבוצת חגי' ערבות בסך 2 מיליון ₪ עבור התחייבות לתשלום עבור פינויים.
 - לגבי 4 מבנים בתחום מגרש 121 שאמורים להתפנות ע"י הבעלים המקוריים בתכנית (בעלים רבים במושע) וביניהם גם קבוצת חגי', התחייבה קבוצת חגי' כי כבעלים גם במגרש 122 לא יוצא להן היתר במגרש 122 קודם פינוי 4 מבנים אלו ממגרש 121. בנוסף למילוי התחייבות זו הפקידה קבוצת חגי' ערבות בנקאית בסך 1.5 מיליון ₪.
- לאור זאת, מומלץ להקצות ולחלק את היח"ד במתחם סמל צפון (15 יח"ד) בהתאם לקריטריונים לעיל כדלקמן:

- 10 יח"ד לבעלי הזכויות במגרש 124, בכפוף לסיום ביצוע הפינויים.
- 5 היח"ד הנותרות ישמרו בנאמנות עבור יתרת הפינויים בתכנית.

בסמל דרום הוכנה תכנית עיצוב ע"י משרד ישר אדריכלים, מברור שערכנו מול המשרד עולה כי ניתן לכלול את שטחי יחידות הדיור המוקצות בפרויקט המתוכנן במסגרת מגרשים 111 ו-112 מבלי לשנות את תכנית העיצוב.

בסמל צפון הוכנה תכנית עיצוב ע"י משרד משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ.

ראוי להדגיש גם כי בעלי הזכויות והיזמים שביצעו את הפינויים הן בחלק הצפוני והן בחלק הדרומי פנו בבקשה לקבל את הפיצוי עקב הפינויים שביצעו מעבר לתחשיבים ולזכויות שהיו למחזיקים.

מוצע לוועדה לקבל החלטות כעת בדבר מימוש הזכויות הנוספות לאור העובדה והיזמים הגישו בקשות להיתר לחלק ממגרשי הבניה ובמסגרת זו הוגשו הקלות ודרישה לצפוף במסגרת שבס/כחלון.

הואיל וכך, יש להתחשב כבר כעת בזכויות ובחלוקה האמורה על מנת לאפשר תכנון נכון וממצא באופן שגם זכויות אלה ייכנסו להתחשבות.

9 **חוות דעת הצוות ואגף נכסים :**

בהתאם לסעיף 10.1 בתכנית הראשית הועדה המקומית מתבקשת לאשר הוספת 5,000 מ"ר שטחים עיקריים לשטחים המפורטים בתכנית עבור עד 45 יח"ד בהתאם לחו"ד השמאי כץ וחלוקת יח"ד בין החלק הצפוני לדרומי המתבססת על נספחי שלביות הפינויים בתוכניות 2988א' ו-2988ב'. כמו כן, ע"י כך לקבל את חלוקת הזכויות בין המתחם הצפוני למתחם הדרומי כאמור לעיל. אגף הנכסים ביצע בדיקה וניתוח של הפינויים, בדק כל פינוי ופינוי ובהתאם לקריטריונים עפ"י סעיף 8 לעיל ולאור זאת ממליץ לחלק את חלוקת יח"ד בהתאם לסעיף 10.1 בתכנית הראשית.

9.1 **סמל דרום** מומלץ לאשר את חלוקת יח"ד לפינוי בין בעלי הזכויות בהתאם לעקרונות שפורטו לעיל ובערכים כמפורט להלן:

- מספר יח"ד עבור החברה - 11 יח"ד (בגין כ- 14 פינויים).
- מספר יח"ד עבור העירייה - 3 יח"ד (בגין פינוי שטחים ציבוריים ומעברים מדרכים בחלקות מקור שאינן עירייה).
- היתרה 16 יח"ד ישמשו לפינוי יתרת המקרקעין לרבות המחזיקים בחלקות מקור של הווקף שטרם מטופלים.

כל יחידות הדיור יבנו במגרשים 111 ו-112.

יתרת יח"ד יועמדו לטובת העירייה וימכרו לבעלי הזכויות במגרשים 111 ו-112 בתכנית סמל דרום. התמורה תופקד בחשבון פיקדון בעירייה כאשר הכספים ישמשו את העירייה לפינוי כל השטחים המחויבים לפינוי עפ"י התב"ע בחלקות מקור של הווקף ושטחי הדרכים באבן גבירול באם הווקף לא יבצע את הפינוי תהיה רשאית העירייה לקדם את פינוי השטחים הציבוריים וגם פינוי מחזיקים מתוך מגרש 41 עצמו כאשר בסופו של הליך תבצע העירייה התחשבות עם הווקף לגבי הפינויים והמחזיקים במגרש הווקף.

9.2 סמל צפון מומלץ לאשר את חלוקת יח"ד לפינוי בין בעלי הזכויות בהתאם לעקרונות שפורטו לעיל ובערכים כמפורט להלן:

- מס יח"ד עבור בעלי הזכויות במגרש 124 - 10 יח"ד, בכפוף לביצוע ומימוש כל הפינויים שהתחייב להן.
- היתרה 5 יח"ד הנותרות ישמרו בחשבון נאמנות בעירייה עבור יתרת הפינויים במתחם.

10 הואיל וכך מוצע לוועדה לאשר החלוקה המפורטת בסעיף 10 לעיל. חלוקה זו תאפשר את מימוש הפינויים בפועל מהמתחם הדרומי ותאפשר קידום פיתוח מגרשים 111-112, תאפשר פינוי מחזיקים משטחי הציבור ופינויים גם במגרש 41 עפ"י שיקולי העירייה ותאפשר מימוש הזכויות בפועל במתחם סמל צפון תאפשר חלוקה זו לפנות בפועל את כל המחזיקים בתחום התכנית, פיתוח המתחם ואפשרויות למימוש הבניה בו.

11 כללי:

- א. בטרם קבלת אישור להקלות ככל וקיימות יש לממש את הזכויות הקיימות בתכנית הראשית על שינוייה.
- ב. יח"ד הדיור שהועברו לנאמנות העירייה ישמשו לקרן פינויים עתידיים כדוגמת פינוי הווקף ופינויים משטחים ציבוריים בתחום התכנית.
- ג. על יחידות הניתנות כתוספת למנוף פינויים תחול חובת תשלום היטל השבחה למועד התכנית הראשית, קרי 2005.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

בהתאם לסעיף 10.1 בתכנית הראשית (תא/2988) נקבע כי תוספת השטחים כמנוף לפינויים יוקצו בכפוף לאישור הוועדה והתקיים התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד של שמאי מקרקעין הקובעת כי יש צורך במימוש התוססת כאמור על מנת להשלים את הפינויים עפ"י תכנית זו.
 2. הגשת בקשה לתוספת יח"ד
 3. בחינת השטח והפינויים שכל בעל זכויות בתכנית נדרש להביא לפינויים ביחס לכלל הפינויים הנדרשים עפ"י תכנית זו.
- בכפוף למילוי תנאים אלה, חו"ד הצוות היא להמליץ על אישור הקצאת השטח כאמור.

בישיבתה מספר 0023-17/ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלי לוי: תכנית סומיל מדברת על הקצאת יחידות לבעלי קרקע בגין פינויים. סעיף 8.13 לתוכנית קבע שישי 5000 מ"ר שטחים עיקריים ביעוד מגורים אשר מימושם מותנה בקיום התנאים הכלולים בתוך התוכנית. בסעיף 10.1 נאמר שניתן להוסיף את 5000 מ"ר לשטחים המפורטים. כאשר הועדה המקומית שוכנעה שמימוש כולם או מקצתם נחוץ למימוש ביצוע הפינויים או שהפינויים בוצעו מעבר למה שנקבע באותו סקר.

הוציא שמאי הועדה אברהם כץ שומה לחלוקת השטחים בין המתחמים וקבע שבחלק הצפוני 1607 מ"ר ובחלק הדרומי 3393 מ"ר, שהם בסמל צפון 15 יח"ד ובסמל דרום 30 יח"ד, הכל מותנה בהשלמת וביצוע הפינויים. לגבי הסוגיה בסעיף 8 ראוי להדגיש שבעלי הזכויות פנו בבקשה לקבל את היחידות בהתאם

לתחשבים. לכן אנחנו מציעים לגבי סמל דרום לחלק את היחיד שמספר יחידות עבור הפינוי שינתנו לחברה בגין 4 פינויים שבוצעו מעבר למה שהיה מחויב במסגרת הסקר ינתנו 11 יחיד העיריה תקבל 3 יחיד בגין פינוי יתרת המחזיקים שמוחזקים בשצ"פ והיתרה של 16 יחיד ישמשו לפינוי יתרת המקרקעין שעדיין תפוסים בקרקע הווקף והסביבה שאין מי שיטפל ואנחנו רוצים לטפל בשטח זה בעתיד.

כרמלה עוזרי : כמה נותרו לפנות?

אלי לוי : בחלק הדרומי 5-6 משפחות, ובחלק הצפוני 7 משפחות פרט לאלה שהם בעלים. הכל בכפוף לכל הפינויים 10 יחיד ויתרה של 5 יחיד ישמרו בעיריה עד שיגמרו כל הפינויים.

פרויד אביגדור : הבעלים לא מתפנים.

אלי לוי : בחלק הצפוני יש הסכמות הנמצאות בבוררות וחלקם פונו, בחלק הדרומי יש משפחה אחת שאין הסכמה ואנחנו במו"מ. בכפוף לכל ההסדרים.

כרמלה עוזרי : כולם בהסכמה?

אלי לוי : כל הפינויים בוצעו עד כה בהסכמה בקרקע הווקף- מתנהל משפט וגישור, יתר המחזיקים מפונויים במו"מ או פס"ד

הראלה אברהם אוזן : התוכנית שאשרה את הפינויים היא התכנית הראשית 2988. מה שהתוכנית עשתה שבנוסף לזכויות הבניה שהיא נותנת לבעלים של הקרקע, היא נותנת עוד 5000 מ"ר שטח עיקרי ב55 יחיד שאלו שטחים שניתן לבעלי הקרקע שמבצעים את הפינויים אם יוכח שהפינויים שבאמת יש הצדקה לתת להם.

בעצם אותם גורמים בעלי קרקע שמוצע לתת להם את היחיד הנוספות מכח התוכנית הראו שפינוי ופיצו מעבר למה שצריך, לכן יש המלצה כן לתת את התוספת.

הצבעה :

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא

נמנעת : כרמלה עוזרי.

הועדה מחליטה :

הועדה המקומית מאשרת את חלוקת 45 יחיד בשטח עיקרי של 5000 מ"ר בהתאם לסעיף 10.1 בתוכנית הראשית 2888 לאחר קבלת חו"ד השמאי כץ לאופן חלוקת השטחים בין המתחם הדרומי למתחם הצפוני ובדיקת וניתוח הפינויים על ידי אגף הנכסים, כדלקמן :

סמל דרום חלוקת יחיד לפינוי בין בעלי הזכויות בהתאם לעקרונות שפורטו לעיל ובערכים כמפורט להלן :

- מספר יחיד עבור החברה - 11 יחיד (בגין כ- 14 פינויים).
- מספר יחיד עבור העירייה - 3 יחיד (בגין פינוי שטחים ציבוריים ומעברים מדרכים בחלקות מקור שאינן עירייה).
- היתרה 16 יחיד ישמשו לפינוי יתרת המקרקעין לרבות המחזיקים בחלקות מקור של הווקף שטחים מטופלים.

כל יחידות הדיור יבנו במגרשים 111 ו-112 בחלק הדרומי.

יתרת יחיד יועמדו לטובת העירייה וימכרו לבעלי הזכויות במגרשים 111 ו-112 בתכנית סמל דרום. התמורה תופקד בחשבון פיקדון בעירייה כאשר הכספים ישמשו את העירייה לפינוי כל השטחים המחויבים לפינוי עפ"י התב"ע בחלקות מקור של הווקף ושטחי הדרכים באבן גבירול. באם הווקף לא יבצע את הפינוי תהיה רשאית העירייה לקדם את פינוי השטחים הציבוריים וגם פינוי מחזיקים מתוך מגרש 41 עצמו כאשר בסופו של הליך תבצע העירייה התחשבות עם הווקף לגבי הפינויים והמחזיקים במגרש הווקף.

סמל צפון חלוקת יחיד לפינוי בין בעלי הזכויות בהתאם לעקרונות שפורטו לעיל ובערכים כמפורט להלן :

- מס יחיד עבור בעלי הזכויות במגרש 124 - 10 יחיד, בכפוף לביצוע ומימוש כל הפינויים שהתחייב להן.
- היתרה 5 יחיד הנותרות ישמרו בחשבון נאמנות בעירייה עבור יתרת הפינויים במתחם.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, כרמלה עוזרי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/1/3929 - איחוד וחלוקה - וסרמן פוריה	08/11/2017
דיון בהפקדה	6 - 0023-17ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: תל אביב-יפו



כתובת: וסרמן יעקב 5,7 פוריה 13,15,17
שטח התכנית: 6.316

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	9-15	123,124
7016	מוסדר	חלק		172

מתכנן: מהנדס העיר, אדר' עודד גבולי
שמאי: אברהם כץ
יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

בעלויות:

שם פרטי ומשפחה	שם תאגיד / שם רשות
בעלות מדינה	מ.מ.י ורשות פיתוח
בעלות רשות מקומית	עיריית תל אביב-יפו
רוט אלכסנדר	
אלאלוף משה	
משה ישעיהו	סוטר בע"מ
ישראל ג'רמון וסילבר אמוייל	סילבר ראדו בע"מ
גרינברג אהרון	
אברמוב רפאל	

מצב השטח בפועל: חלקו תפוס במבנים, קיימים מוסכים ומבני מלאכה ומגורים.

מטרת התכנית:

איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

עיקרי הוראות התכנית:

1. אישור לוח הקצאות וטבלת איזון שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' ורישום עפ"י סעיף 125 לחוק בלשכת רישום המקרקעין, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
2. כל הוראות הבניה וזכויות הבניה יהיו על פי תכנית/תא/3929 "מתחם וסרמן-פוריה"

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/3929 מתחם "וסרמן-פוריה" הינה חלק ממבואות יפו. מטרת התכנית השלמת רצף המגורים במתחם ע"י שינוי ייעוד מתעשייה ומלאכה למגורים מלונאות מסחר ושבי"צ. התכנית כוללת ביטול דרך מבכרך לטובת שצ"פ המשולב במערכת המסלולים הירוקים באזור, שימור מבנים, שינוי תוואי דרך בהתאם לתכנון תנועתי.

התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 22/12/2015 ללא טבלאות הקצאה ואיזון ומכוחה **לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

- מס' תב"ע תקפה: תא/3929 מתחם "וסרמן-פוריה"
- יעודי קרקע ראשיים: מגורים, מלונאות, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- אחוזי בניה לפי תכנית תקפה: 275%
- מספר יח"ד: עד 100 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 65 מ"ר ומינמאלי 50 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

התכנית המוצעת הינה תכנית איחוד וחלוקה מחדש הכוללת טבלת איזון והקצאה שלא בהסכמת הבעלים. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עפ"י סעיף 6.1.1 שתכנית הראשית תא/מח/3929. במסגרת תכנית זו הוכן לוח הקצאות שנעשה בלא הסכמת בעלים עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה. תכנית איחוד וחלוקה מחדש(רפרצלציה) וטבלת האיזון וההקצאה נבדקו ע"י מנהל תחום מקרקעין, נמצא שטבלת האיזון וההקצאה שהוגש ע"י שמאי מקרקעין תקינה, הואיל וכך ניתן לאשר להפקדה.

שאר ההוראות בהתאם לתכנית הראשית תא/מח/3929**עקרונות שמאיים ודברי הסבר נוספים:**

- נשמר איזון החלק היחסי של הבעלים בין המצב הנכנס ובין המצב היוצא כך שאין צורך בתשלומי איזון בין הבעלים
- נעשה ריכוז זכויות בעלים מתוך שאיפה להפריד שותפויות בעלים ולשמור על בקשות לריכוז קבוצות בעלים ככל האפשר.
- ניתנו מקדמי התאמה לשווים של חלקות ומגרשים לצורך קביעת שווי יחסי במצב הקיים והמוצע

חו"ד הצוות ותח

חו"ד הצוות ותחום מקרקעין הינה לאשר את התכנית להפקדה.



תאריך: ב' תמוז תשע"ז
26 יוני 2017

מינהל תנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא:

לכבוד
דלית זילבר
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)	
מספר התכנית 507-0500488	שם התכנית תא/3929/1 מתחם וסרמן - פזריה - איחוד וחלוקה מחדש	מגוש התכנית ועדה מקומית	עורך התכנית אינג' עודד גבולי
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בחיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מסי הסעיף או זיהוי השטח בכוללת	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
איחוד חלקות	62א(א)(1)	איחוד וחלוקה מחדש לא בהסכמת הבעלים	



שד' בר גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: ב' תמוז תשע"ז
26 יוני 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא:

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082013		8/8/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		5.7.2017

העתיקים

גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

בישיבתה מספר 17-0023 מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

אלון הרשקוביץ: תוכנית איחוד וחלוקה למתחם וסרמן פוריה. התוכנית הראשית תא/3929 הופקדה ללא איחוד וחלוקה. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה. היום הועדה המקומית מגישה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לכל המתחם התאם לתכנית הראשית מציג רקע לתוכנית וטבלת האיזון אושרה ע"י תחום מקרקעין.
דני ארצי: הוכנה טבלת איזון והיא אושרה על ידי תחום מקרקעין אבל אין הסכמת בעלים.
אלון הרשקוביץ: לכן מבוקש לאשר את להפקדה את התוכנית איחוד וחלוקה.
הלל הלמן: יש ששה בעלים ולא כולם מעוניינים בקידום התוכנית למרות שהשמות היא לפי כל הפרמטרים, חלקם מעוניינים להישאר במצב שלהם היום

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי

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

מס' החלטה 08/11/2017 7 - 17-0023	התוכן - חלוקה חלקה 16 בגוש 6616 רחוב קרית שאול 8, 8א ת"א דיון בחלוקה - דיון לאחר פרסום
---	---

מסמכי רקע: תשריט חלוקה שהוכן ע"י מסארוה חוסאם
בעלי הקרקע / חלקות: תומר חבורה, כהן יהודה
אדריכל: אדריכל ליאון קונס - התמר 15 - רמות השבים
מודד: מודד מסארוה חוסאם מ.ר. 894 טל. 0522650723
מיקום: גוש 6616 חלקה 16 רחוב קרית שאול 8, 8א ת"א.



תוכן הבקשה: חלוקת חלקה לשני מגרשים מינימליים לפי תב"מ אר-6

מצב קיים בשטח: 2 בתים חד קומתיים בקיר משותף.
מצב נכנס: שטח החלקה 1.006 ד'ר

מצב יוצא : חלוקה ל- 2 מגרשים בשטח של 503 מ"ר כ"א (2 מגרשים מינימליים לפי תבע אר-6) לניצול מירב זכויות הבניה כך שיתאפשר לבנות בשני מבנים 4 יח"ד לפי 6-R ועוד 2 יח"ד על הגג לפי ג-1 , במקום 2 יח"ד במבנה אחד.

טבלת החלוקה המוצעת

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
503		א
503		ב
1006	16	

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה	מצב קיים חלקה	שטח החלקה/מגרש	
503 * 2		1006	סה"כ זכויות בניה	
50%		50%	אחוזים	מ"ר
600 = 300 * 2		300	מ"ר	
			אחוזים	זכויות בניה לקומה
			מ"ר	
1-ג		1-ג	מ"ר	שטח שירות
1-ע		1-ע	מ"ר	שטח מרתף
2		2	קומות	גובה
2*2=4		2		מספר יח"ד
60%		30%		תכסית
4=2*2		2		צפיפות
8		4		מקומות חניה

האיחוד פורסם בעיתונים הארץ העיר בתאריך 20.7.17 וישראל היום 21.7.17.
הודעה אחרונה נמסרה לזכאי בתאריך 6.8.17.
הדבקת הודעה על גבי נכסים 20.7.17.

לא התקבלו התנגדויות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

הבקשה תואמת לחוות הדעת היועמ"ש לעניין הכפלת הזכויות והצפיפות בכפוף לחלוקת השטח. הבינוי אותו החלוקה מאפשרת, תואם את אופי המקום ע"פ תכנית המתאר. מומלץ לאשר את החלוקה.

בישיבתה מספר 0023-17ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

תמיר קהילה : תוכנית חלוקה של קרקע בשטח מעל דונם בקרית שאול.
לאון קונס אדריכל : מדובר במגרש של דונם ושישה מי. ניתן לחלק את המגרש לשני מגרשים מינימליים.
לאחר החלוקה יהיה אפשרי לבנות 2 יח"ד בכל מגרש סה"כ יהיו 4 יח"ד בשני המגרשים.

ראובן לדיאנסקי : לפני כמה חודשים הגיעו עוד בקשה כזו ושאלתי היא האם השכונה הזו בראיה התכנונית האם יש איזה שהיא פרוגרמה שכך יראה האזור הזה בעתיד?
עודד גבולי : לדעתי היינו צריכים לעשות תוכנית שנותנת יותר יחיד יותר גובה למעשה מגדלים. יש תוכנית מסודרת ועוד 10 20 שנה יוכלו לעשות פינוי בינוי שיהיה כלכלי.
תמיר קהילה : מה שחל היום על השכונה היא תוכנית 6R ויש 2 מסלולים עיקריים בהם תושבים מקדמים פיתוח. מסלול תביע (בתוספת צפיפות) או מסלול חלוקת חלקה לשני במגרשים של 500 מ"ר מינימום. התכנית שהיתה בועדה לפני מספר חודשים הכפילה את הצפיפות והדבר עומד בתנאי תוכנית המתאר.

הועדה מחליטה:

לאשר את תשריט החלוקה בהתאם למבוקש.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4717 - מתחם ברקאי הודעה בדבר הכנת תכנית ותנאים מגבילים להיתרים לפי 77-78 דיון בסעיף 78	08/11/2017 8 - 17-0023

מטרת הדיון: אישור הועדה המקומית לפרסום לפי סעיפים 77 ו-78א' לחוק התו"ב להכנת תכנית להתחדשות במתחם ברקאי (בין אפקה לרמת אביב ג') וקביעת תנאים בחלקות המגורים להגשת היתרים עד לאישור התכנית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית.

מיקום: רובע 1, רובע צפון מערב, שכונת אפקה הצפונית, המתחם נמצא בין הרחובות ברקאי מדרום, נקר מאיר ממערב, מגרש בית הלוחם מצפון ושצ"פ ונתיבי איילון ממזרח.

כתובת: רחוב הנוטר 29א', 30, 32, 34, ברקאי שמואל 33, 35, 31, 21, 19, 17, 15, 13, 11, 9, 23, 25, 27, 29, נקר מאיר 2, 4.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6628	מוסדר	חלק	,584 ,582 ,575-579 778 ,146, 587-588	580-581

שטח התכנית: 14.5 דונם.

מתכנן: MY-Architects , אדריכלים מרק טופילסקי ויואש ינקוביץ.

יזם: עיריית ת"א –יפו, קיו (ח.ו.) נדל"ן בע"מ, תדהר התחדשות עירונית בע"מ, אקרו נדלן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת.

בעלות: קק"ל (חכירה) ועיריית ת"א.

ייעודי קרקע קיים: מגורים א'1, שפ"פ, דרך.



מצב השטח בפועל:

המתחם כולל 9 מבני רכבת (טוריים) עם כניסה אחת עד שלוש לכל מבנה, המבנים בני שלוש קומות כולל קרקע כאשר במבנה אחד קומת הקרקע מסחרית, סה"כ במתחם 113 יח"ד ו-2 יחידות מסחר, כמחצית מהדירות הורחבו לפי תכנית 2424 (מתן תוקף 1988) ותכניות ג' וע"1. המתחם כולל שפ"פ מרכזי, קטע דרך (רחוב הנוטר) המהווה דרך ללא מוצא, מפרץ חניה ברחוב ברקאי ומגרש ביעוד מגורים המשמש חנייה ודרך גישה לבית הלוחם.

מטרת התכנית:

לעודד התחדשות עירונית, מיגון (ממ"דים) וחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באזור כפי שבאה לביטוי בתכנית המתאר תא/5000.

נוסח פרסום מוצע:

1. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77 ו-78א' לחוק התו"ב.
2. בשל חשיבות תכנון ופיתוח המתחם כולו כיחידה אחת באופן שיאפשר בין השאר מתן פתרון לשטחים פתוחים משותפים וחניה גם למגרשים הפנימיים שאינם גובלים בדרך, יש לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש חורג, עד להכנתה של התכנית, על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:
 - א. לא יוצא היתר בניה, כולל היתרים מכח תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העידי

למתחם ברקאי. כמו כן רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.

ב. הועדה המקומית רשאית להתיר שיפוצים, תוספת ממד"ים לדירות הקיימות ו/או חיזוקן ללא תוספת יחידות דיור או קומות.

תוקף התנאים:

3 שנים.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לפרסם על הכנת התכנית ולאשר את התנאים המגבילים כמפורט לעיל.

בישיבתה מספר 0023-17ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מאיר אלואיל: מבוקש פרסום לפי סעיפים 77-78 הודעה על הכנת תוכנית ותנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה במתחם ששטחו 14.5 דונם מדרום לבית הלוחם בשכונת אפקה. במתחם מבני רכבת עם 115 יח"ד כמחצית מהיחידות עברו שינוי או הרחבה. פנו אלינו תושבים שהתאגדו שרוצים לקדם תוכנית מסודרת לכל המתחם לתת פתרון ומענה לכל השטחים הפתוחים ולחניה. לכן מבוקש לאשר הודעה על פרסום התוכנית, ואת התנאים המגבילים להוצאת היתרי בניה. יש כמה בקשות לתיקי מידע בקנה. אנחנו ממליצים לאפשר דברים הכרחיים כמו ממ"דים וחיזוקים אבל לא הריסה ובניה חדשה. מכוון שיש בנינים כלואים ללא גישה לדרך, אם בנין שצמוד לדרך ייהרס וייבנה מחדש ויסדר גישה למרתף או לדרך השכן שכלוא לא יוכל לעשות את זה יותר, לכן הפתרון צריך להיות לכל המתחם ולא פר בנין.

ליאור שפירא: למה המגרש של בית הלוחם מסומן?

ראובן לדיאנסקי: כמה גרים במתחם הזה כמה בתי אב? כמה מאוגדים לצורך 77-78 וחתמו. כמה היתרים יש בידיים של מבקשים?

מלי פולישוק: זה תמיד מעכבים 3 שנים זה המון זמן.

אורי דייר נציג דיירים: במשך יותר 15 שנה ניסנו ולא צלחנו. התחברנו ליוזמים ויש היענות של התושבים ואנחנו עומדים 75 משפחות. בקשתנו היא שהמבנה של הבתים יצר דירות של 60 מ' 50 מ' 200 מ' בחלק הזה. יש דירות של 50 מ' ולידם דירות של 150 מ' ולידם 170 מ', צריך לעצור את זה וצריך תוכנית אחת מסודרת. יש התגייסות אדירה לפרוייקט אבל אם העיריה לא תעזור לנו ותעשה את הסדר אנשים מנצלים זאת, וממשיכים להגדיל.

ליאור שפירא: מי סוג האוכלוסיה

אורי: אוכלוסיה מאוד מגוונת. הבנינים מתפרקים יש שם סכנה, והמצב של הבנינים הוא קטסטרופלי. שמואל גפן: אמרת שהדירות 170 אתם רוצים להקטין את הדירות, זה שהאבנים נופלות זו בעיה שלכם-תשפצו?

אורי: העיריה נתנה אישורים והיתרים והרחבות ואנחנו רוצים שתהיה חלוקה צודקת לכולם ויש הסכם בין כל הדיירים, ובגלל זה התופסות וההרחבות הבנינים מתפרקים.

דולפין מינצר כרמון עו"ד: ההתארגנות של הדיירים 7 בנינים מתוך המתחם. יש הענות מאוד רחב ולגבי נושא האחידות תהיה התייחסות גם לדירות המורחבות וגם לדירות שלא הורחבו ולא יקחו מ' מדירה אחת ולתת לשניה.

ראובן לדיאנסקי: פרויקטים של פינוי בינוי תמ"א 38 אנחנו לא מטילים 77-78, אלא תוך כדי תנועה יוצרים את התוכנית. השאלה אם אנחנו יוצרים את המחסום של 77-78 וזו החלטה שאוסרת את חופש העיסוק ע"פ דפוסים ותוכניות. האם 3 שנים זה לא יותר מידי זמן וגם מעכב את הדינמיות של האנשים במקום דיירים ויוזמים להתקדם עם הפרוייקט יותר מהר. 3 שנים זמן רב מידי ומקטין בחצי ולהתקדם קדימה לפרוייקט משמעותי.

אורלי אראל: התוכנית בסמכות ועדה מקומית. העבודה שלוקחת בסדר גודל של שנתיים. אפשר לצמצם לשנתיים ואם לא נהיה מוכנים נחזור להארכה.

גיל ויילנס נציג היוזמים: יש כאן 9 בנינים טיעוני שיפור, היום אפשר להוציא לכל אחד מהם תמ"א 38 / 2 ואנחנו מבקשים להוציא היתר אחד ע"פ זכויות התמ"א לכל השכונה הכל בתיאום עם הצוות עם תוכנית שתשפר את כל השכונה..

מלי- דיירת: אנחנו גרים בבנינים מתפוררים וכל בניה נוספת פוגעים בתשתיות ולנזקים סביבנו. יש כל מיני סוגי אוכלוסיה ואם המצב הזה ימשיך לא יהיה לנו פרויקט.

הועדה מחליטה:

לאשר לפרסם את התכנית לפי סעיף 77 על הכנת התוכנית וסעיף 78 על תנאים מגבילים כמפורט מטה:

ג. לא יוצא היתר בניה, כולל היתרים מכח תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם ברקאי. כמו כן רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.

ד. הועדה המקומית רשאית להתיר שיפוצים, תוספת ממד"ים לדירות הקיימות ו/או חיזוקן ללא תוספת יחידות דיור או קומות.

תוקף פרסום התנאים לשנתיים.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
- הגנה על מצוקי חוף הים התיכון, תכנית מתאר ארצית תמא/9/13/א דיון באחר	08/11/2017 9 - 0023-17ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: מועצה ארצית

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לביצוע ההגנות הדחופות למקטעי מצוק לאורך חופי הים התיכון. עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת סל פתרונות מותרים למיגון המצוק בכל תא שטח.
2. קביעת הנחיות לניתוח תאי שטח.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת הנחיות לעריכת מסמך סביבתי שיצורף לבקשה להיתר בניה.
5. קביעת החניות לביצוע פעולות ניטור ותחזוקה.
6. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.

הסבר כללי:

מדינת ישראל אישורה את תכנית תמא/9/13/א ברמה מפורטת לאורך חלקים מקו החוף ביים התיכון, לאזורים שהוגדרו בדרגת דחיפות גבוהה. (במקום מקודמת תמא/9/13 להגנות ימיות ויבשתיות אחרות).

תמא/9/13/א קובעת שני שלבים טרם הוצאת היתר בניה:
שלב א' – מסמך ניתוח תא שטח הכולל בחינת "סל הפתרונות" שהוגדר בתכנית זו והמלצה על הפתרון או שילוב פתרונות מוצע. המסמך יאושר על ידי הועדה לשמירת הסביבה החופית.
שלב ב' – פרוט הפתרון המוצע והגשת בקשה להיתר בניה לרשות הרישוי הכוללת מסמך סביבתי.

מצוק הכורכר החופי נמצא בתהליך התמוטטות ונסיגה מזרחה, כתוצאה משילוב של גורמים טבעיים ומעשה ידי אדם, שהמרכזיים בהם הינם: פעולת גלי הים על בוחן המצוק, אי יציבות המדרון וזרימות נגר עילי. התמוטטות המצוק מהווה בעיה בעיקר באזורים הכוללים בנייה בסמוך לגג המצוק, בהם קיימת סכנה לפגיעה בבני אדם וברכוש.

החברה הממשלתית להגנה מצוקי חוף הים התיכון הכינה ניתוח לתאי השטח בחופי תל-אביב יפו, שהיום בדרגת דחיפות גבוהה:

ניתוח תאי שטח 26, 28, 29, 31 – סי אנד סאן, חוף תל ברוך, חוף הילטון, חוף יפו העלייה.
מטרת ההנחיות היא להבטיח בחירת פתרון או שילוב הפתרונות המיטביים מתוך סל הפתרונות למיגון המצוק המוצעים לתא שטח בהתאם להוראות תמא/9/13/א.

המצגת שהוכנה על ידי החברה הממשלתית להגנת מצוקי חוף הים התיכון תוצג בפני בוועדה.

בישיבתה מספר 0023-17ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קאופמן מה"ע

מהלך הדיון:

ברק כץ: מוצג כאן ניתוח תאי שטח של חופי ת"א 26 28 29 31 סי אנד סאן, תל ברוך, חוף הילטון וגבעת העלייה. תמ"א 13/9 תיאור סביבה כללי והצגת תאי השטח לאורך חופי תל אביב. מציג את הנושא במצגת.

חברי הועדה מבקשים לעשות סיור במקום

צפריר קסלר: יארגן סיור לשני חברי הועדה כרמלה עוזרי וליאור שפירא.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ליאור שפירא, כרמלה עוזרי.