

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

**פרוטוקול מספר 0032-12  
ה טבת התשע"ג 19/12/2012 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה: דורון ספיר, עו"ד  
פאר ויסנר  
אסף זמיר  
מאיר מוזס  
שמואל מזרחי  
שמואל גפן  
הרב שלמה זעפראני  
כרמלה עוזרי  
אהרון מדואל

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה  
סגן ראש העירייה  
סגן ראש העירייה  
חבר מועצה  
חבר מועצה  
חבר מועצה  
חבר מועצה  
חברת מועצה  
חבר מועצה

נכחו ה"ה: עודד גבולי, אדר'  
עוזי סלמן, עו"ד  
הראלה אברהם אוזן, עו"ד  
אורלי אראל, מתכנתת  
איריס לוין, אדר'  
דנה שיחור  
נחמה עמירב  
אילן רוזנבלום, עו"ד  
אודי כרמלי, אדר'  
ערן פרידלר  
יורי נוביצקי  
אלה דוידוף  
רות אוז

מהנדס העיר  
היועץ המשפטי לעירייה  
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה  
מנהלת אגף תכנון העיר וס. מה"ע  
מנהלת אגף רישוי ופיקוח על העירייה  
מנהל תחום בכיר שומה והשבחה  
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה  
ע. מ"מ ראש העירייה  
מנהל מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר  
מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח  
מנהל היחידה למניעת דלקות  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב – יפו  
ע. מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים: ארנון גלעדי  
מיטל להבי

משנה לראש העירייה  
חברת מועצה

משקיפים: אביגדור פרויד  
ג'ורא רובינשטיין  
יעל זילברשטיין

ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו  
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו  
החברה להגנת הטבע

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה  
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה**



## מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

### פרוטוקול מספר 12-0032

ה טבת התשע"ג 19/12/2012 09:00 - 13:00

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
בתי הבאר של תל-אביב-יפו (חדש) דיווח החלטת ועדה מחוזית	1	.1
צ'ק פוינט- תוספת זכויות לתעסוקה דיווח בהתנגדות מה"ע	16	.2
מבנה תיאטרון בית לסין - פסז' הוד - שינוי קו בנין הפקדה	22	.3
מתחם אלון - תכ' עיצוב אדרי' ופיתוח סביבתי לתכ' מאושרת 3255-ב' מגרש 4 דיון לשינוי תכנית עיצוב ארכיטקטוני (2)	25	.4
חוות דעת בדבר אישור הסכמים לביטול קרן תקשורת של משרד הביטחון דיון באחר	39	.5
ניוד זכויות מקלישר 23 לפחד יצחק 6 דיון בהפקדה (2)	45	.6
העברת זכויות מהחשמל 10 לאילת 61 דיון בהפקדה	49	.7
העברת זכויות מגוטליב 12 לשי"ץ 8 דיון בהפקדה	54	.8
העברת זכויות מרחוב שינקין 65 לרחוב הירקון 306-298 דיון בהפקדה התכנית וביטול מתן תוקף לתכנית מס' 3907	60	.9
שלמה 7 דיון בהתנגדויות	67	.10
יוחנן הוקרנוס 24 בקשה לפטור בגין מצב חומרי - יוחנן הוקרנוס 24	75	.11

בכבוד רב,

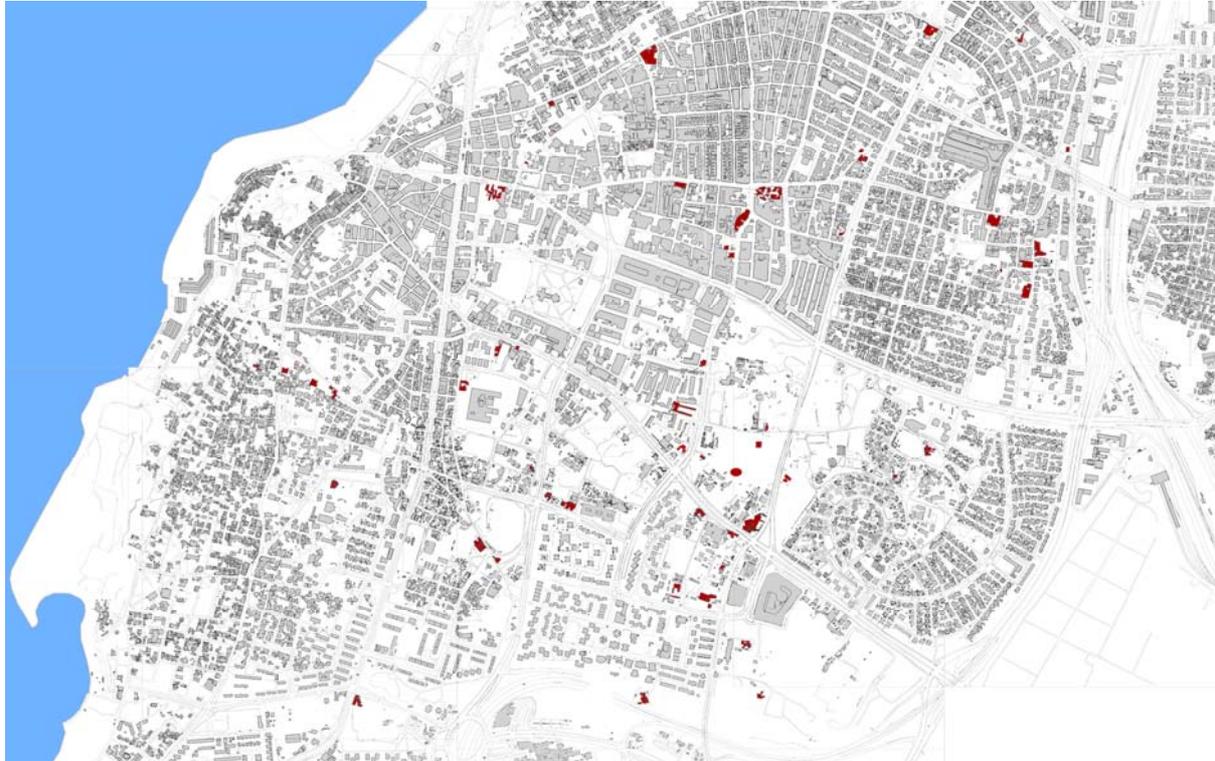
אלה דוידוף

מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית**

מטרת הדיון: תכנית לשימור ותעוד בתי הבאר (ביארות) – פרסום לפי סעיפים 77,78 לחוק התכנון והבניה

**מיקום:**



רובע 7 ו-8 - רחבי דרום תל-אביב יפו, על פי הכתובות להלן :

**כתובת:**

**רשימה א: בתי הבאר המיועדים לשימור**

- שכונת ג.הרצל, יפו-מלאכה, הרצל 140
- שכונת ג.הרצל, יפו-מלאכה, הרצל 180
- שכונת נוה שאנן, ת.מרכזית, בני ברק 24
- שכונת נוה שאנן, ת.מרכזית, חזנוביץ 5
- שכונת ג.הרצל, יפו-מלאכה, שלמה 6
- שכונת ג.הרצל, יפו-מלאכה, שלמה 48
- שכונת נוה שאנן, ת.מרכזית, השומרון 6
- שכונת מ.יפו-מז.לשד.י-ם, בן צבי 22
- שכונת אבו כביר, גן הגנה, בן צבי 63
- שכונת אבו כביר, גן הגנה, בן צבי 77
- שכונת דקר (יפו א'), עזה 55
- שכונת דקר (יפו א'), עזה 90
- שכונת תל-כביר (נוה עופר), תל גבורים 11
- שכונת תל-כביר (נוה עופר), מרקיש פרץ 4
- שכונת צפון יפו, אילת 16
- שכונת אבו כביר, גן הגנה, לבון פנחס 16
- שכונת אבו כביר, גן הגנה, 3938' 19
- שכונת אבו כביר, גן ההגנה, גוש 7063, חלקה 19 (ללא כתובת)
- שכונת אבו כביר, גן ההגנה, גוש 7063, חלקה 40 (ללא כתובת)

**רשימה ב': בתי הבאר המיועדים לתיעוד**

תל אביב – יפו, שכונת ג.הרצל, יפו-מלאכה, הרצל 168
תל אביב – יפו, שכונת ג.הרצל, יפו-מלאכה, הרצל 186
תל אביב – יפו, שכונת לב ת"א-חלק צפוני, יהודה הלוי 135
תל אביב – יפו, שכונת נוה שאנן, ת.מרכזית, חזנוביץ 10
תל אביב – יפו, שכונת שפירא והסביבה, הר ציון 66
תל אביב – יפו, שכונת נוה שאנן, ת.מרכזית, לבנדה 26
תל אביב – יפו, שכונת שפירא והסביבה, שלמה 158
תל אביב – יפו, שכונת יד-אליהו, נוה צה"ל, דיין משה 41
תל אביב – יפו, שכונת צפון יפו, 1252 1
תל אביב – יפו, שכונת מ.יפו-מז.לשד.י-ם, בן צבי 16א
תל אביב – יפו, שכונת שיכוני חסכון, יפת 155
תל אביב – יפו, שכונת צהלון, טוביה הרופא 5
תל אביב – יפו, שכונת גב.התמרים(יפו ד'), אד קוץ' 2
תל אביב – יפו, שכונת מ.יפו-מז.לשד.י-ם, שרירא גאון 26
תל אביב – יפו, שכונת צפון יפו, פוריה 13
תל אביב – יפו, שכונת קרית שלום, שמעון הצדיק 79
תל אביב – יפו, שכונת שפירא והסביבה, טורי זהב 15
תל אביב – יפו, שכונת שפירא והסביבה, ישראל מסלנט 46
תל אביב – יפו, שכונת שפירא והסביבה, ישראל מסלנט 50
תל אביב – יפו, המשלטים 10
תל אביב – יפו, שכונת תל-כביר(נוה עופר), גרוסמן מאיר 10
תל אביב – יפו, שכונת מ.יפו-מז.לשד.י-ם, נס לגויים 45

**גושים וחלקות בתכנית:****טבלה א': בתי הבאר המיועדים לשימור**

כתובת	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
השומרון 6		38	חלק מהגוש	מוסדר	6942
19 '3938		120	חלק מהגוש	מוסדר	6969
חזנוביץ 5		91, 90	חלק מהגוש	מוסדר	6975
בני ברק 24		45, 35, 32	חלק מהגוש	מוסדר	6977
מרקיש פרץ 4		25	חלק מהגוש	מוסדר	6988
עזה 55		4	חלק מהגוש	רישום בשטח לא מוסדר	6992
אילת 16		80, 44	חלק מהגוש	מוסדר	7016
עזה 90		47	חלק מהגוש	מוסדר	7046
שלמה 48		65	חלק מהגוש	מוסדר	7052
הרצל 180		33	חלק מהגוש	מוסדר	7053
פארק החורשות		40, 19, 6, 5	חלק מהגוש	מוסדר	7063
תל גיבורים 11		1	חלק מהגוש	רישום בשטח לא מוסדר	7064
בן צבי 77		46	חלק מהגוש	רישום בשטח לא מוסדר	7065
הרצל 140		42	חלק מהגוש	מוסדר	7082
שלמה 6		22	חלק מהגוש	מוסדר	7088
בן צבי 22		10	חלק מהגוש	מוסדר	7089
<b>טבלה ב': בתי הבאר המיועדים לתיעוד</b>					
משה דיין 41		69	חלק מהגוש	מוסדר	6131
חזנוביץ 10		82	חלק מהגוש	רישום בשטח לא מוסדר	6948
3628, 3868		104	חלק מהגוש	מוסדר	6970
שדרות הר ציון 66-68		258	חלק מהגוש	מוסדר	6972
טורי זהב 15	244	28	חלק מהגוש	מוסדר	6973

לבנדה 26		171-172	חלק מהגוש	מוסדר	6977
המשלטים 10-12	85		חלק מהגוש	מוסדר	6984
גרוסמן מאיר	91, 78, 70		חלק מהגוש	מוסדר	6991
10-8					
פוריה 13	153		חלק מהגוש	מוסדר	7016
טוביה הרופא 5		5	חלק מהגוש	מוסדר	7045
יפת 155	193		חלק מהגוש	מוסדר	7047
אד' קוץ 2		2	חלק מהגוש	מוסדר	7048
הרצל 168		68, 67, 63, 64	חלק מהגוש	מוסדר	7053
נס לגויים 45-47		16	חלק מהגוש	מוסדר	7054
הרצל 186		,2	חלק מהגוש	מוסדר	7063
ישראל מסלנט		23	חלק מהגוש	מוסדר	7066
50					
5,3,1 1252	31		חלק מהגוש	מוסדר	7083
שרירא גאון 26	30		חלק מהגוש	מוסדר	7089
יהודה הלוי 135		11	חלק מהגוש	מוסדר	7440

**שטח התכנית : רובע 7 ו-8****מתכנן :** אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה**יזם :** הועדה המקומית לתכנון ובניה**בעלות :** מפורטת בטבלה להלן**רקע:**

בתי באר, ביארות - מכלול מבנים שהתפתחו במאה ה-19 בא"י, בד"כ בסמוך לפרדס, במטרה לתת מענה לצרכי המשק. תחילתו של טיפוס בניה חקלאי זה בבאר, בריכת אגירה ומערכת תעלות ששימשו להשקיית גידולים. החל ממוחצית המאה ה-19, החלו בעלי הפרדסים, לבנות בתי קיט מפוארים בסמוך או על גבי המבנים החקלאיים בסמוך לפרדסים שהיו מחוץ לחומות. שינויים טכנולוגיים, פוליטיים, בטחוניים וכו' הפכו מבני פאר אלו למגורי קבע. חשיבותם בהיותם חלק מהותי מהמורשת הבנייה הערבית המקומית. היום נותרו כ-70 בתי באר המרוכזים בעיקר בדרום ת"א וביפו.

**מדיניות קיימת:**

הנושא עלה בפני ועדת השימור בתאריך ה-11.9.08. הועדה הסמיכה את סגן מה"ע דאז, אדר' עודד גבולי להכין בדיקת התכנות סטטוטורית של כל אחד מהמבנים שברשימה. במהלך 2009-10 הושלם המחקר הראשוני לגבי 63 המבנים, שכלל: איסוף חומרים היסטוריים, תכנוניים וצילומים. באוקטובר 2010 הוצג המחקר בפני מהנדס העיר לצורך אישור וקבלת החלטות לגבי אופן ההתקדמות. ועדת השימור שהתקיימה בתאריך ה-30.1.11 אישרה רשימה של 19 מבנים הכלולים בתוכנית זו בטבלה א. הקריטריונים אשר הנחו את הועדה התבססו על ערך היסטורי, ערך אדריכלי, ערך תרבותי, מצב פיזי בפועל, נגישות הקרקע ונצפות.

**מצב תכנוני קיים :**

כל המבנים ברשימה נמצאים בדרגות שונות של סכנת הריסה או שינוי מהותי של אופי המבנה. חלק מהמבנים מסומנים להריסה בתוכניות תקפות ושאר המבנים אינם מיועדים לשימור.

## טבלה א. רשימת בתי הבאר המיועדים לשימור:

מס'	שם	כתובת	גוש/חלקה	סטטוס	בעלות	יעוד
1		אילת 16	80/7016	לשימור ב'	ממ"י – רשות הפיתוח	מגרש מיוחד
2	בית הבאר של משפחת רוק	השומרון 6	38,44/6942		עירייה+פרטי	מסחר
3	בית הבאר של משפחת נבולסי	בני-ברק 24-26	32,35,45/6977		פרטי	מסחר
4		חזנוביץ' 5-7	90,91/6975		פרטי	מגורים
5	מתחם בתי ורשה	שלמה 6-8	22/7088	6 לשימור, 8 להריסה.	פרטי/רשות הפיתוח	ציבורי תחבורה+ מגורים
6	חנות "חדרים"	שלמה 48	65/7052		פרטי	תעסוקה
7		הרצל 140	42/7082		פרטי	תעסוקה
8	"לה קורטיליה", פארק החורשות	ליד הכנסיה הרוסית, רח' 3938 מס' 19	120/6969	שצ"פ, להריסה	עירייה+ממ"י	שצ"פ
9	פארק החורשות	סמוך לכנסייה הרוסית מדרום	40/7063	שצ"פ, להריסה	עירייה	שצ"פ
10	פארק החורשות	במרכז, בין רח' 3938 לדרך בן-צבי	19/7063	שצ"פ, להריסה	עירייה	שצ"פ
11	פארק החורשות	דרך בן צבי 63 / הרצל 161	5,6 / 7063	שצ"פ, להריסה	ממ"י- רשות הפיתוח	שצ"פ
12	פארק החורשות	פנחס לבון 16	46/7065	שצ"פ, להריסה	עירייה+פרטי	שצ"פ+ תחבורה
13	ביארת סכנת א-טורקי, פארק החורשות	בן צבי 77 / פינת פנחס לבון 79	46/7065	שצ"פ, להריסה	עירייה+ פרטי	שטחים פתוחים
14		דרך בן-צבי 22	10 / 7089	להריסה	פרטי	דרך+ שצ"פ
15	ביארת וורדה	עזה 90	47/7046	להריסה	ממ"י	שצ"פ
16	ביארת בראקאת	עזה 55	4 / 6992	להריסה	עירייה	שצ"פ
17	בית קברות טאסו, ביארת טאסו	תל-גיבורים 11, רח' 3386, שז"ר 1	1 / 7064	להריסה	ממ"י+עירייה	תעסוקה
18		רח' מרקיש פרץ 4	25/6988	להריסה	ממ"י+עירייה	תחבורה
19	מתחם מע"צ-בזק	הרצל 180	33/7053	תביע בהליך	ממ"י	אחר

## מצב תכנוני מוצע:

## קידום תוכנית לשימור המבנים לצורך:

- שמירת הזיכרון והערך התרבותי-ההיסטורי והחברתי של בתי הבאר הקדומים שבעיר. שימור המבנים ההיסטוריים ייצור עוגנים תרבותיים המפוזרים ברחבי דרום העיר שסביבתם הקרובה תפתח ותשופץ.
- שימור ותיעוד מבני בתי הבאר תוך תפיסת כל המרכיבים הכלולים במתחם בתי הבאר והכלתם בתכנון הסופי (כולל המרחב הנופי הציבורי).
- יצירת כלים סטטוטוריים שיאפשרו את שימור המבנים (כדוגמת תוספת וניוד זכויות, שינוי קווי בניין, שינוי יעודי קרקע, וכד') להתמודדות עם מצבים סטטוטוריים שונים ודרגות שימור נדרשות שונות. תיעוד מלא של המבנים אשר זוהו כמבני באר אך אינם מיועדים לשימור המופיעים בטבלה ב' בטרם הוצאת היתר בניה.

להלן טבלה ב:

טבלה ב. רשימת בתי הפרדס המיועדים לתיעוד בלבד:

מס'	שם	כתובת	גוש/חלקה	סטטוס	בעלות	יעוד
1		לבנדה 26	172/6977 171/6977		פרטי	תעסוקה
2		חזנוביץ' 10	82/6948		פרטי	מגורים
3		פוריה 13	153/7016 12/7051	תב"ע לשימור בהליך	עירייה+ ממ"י+פרטי	תחבורה
4		שד' הר-ציון 66-68	258/6972		פרטי	תעסוקה
5		שלמה 158	244/6973		ממ"י	מסחר
6		ישראל מסלנט 50	23/7066	להריסה	פרטי	תעסוקה
7		ישראל מסלנט 46	23/7066	להריסה	פרטי	תעסוקה
8		טורי זהב 15	28/6973		ממ"י	שצ"פ
9		קרית שלום, בין הרח' 3628-3868 - שכונת שמעון 79	104/6970	להריסה	ממ"י	מגורים
10		המשלטים 10-12	85/6984	תוכנית מקודמת	עירייה+ ממ"י	ציבורי
11		הרצל 186	2/7063	להריסה, תב"ע מע"צ	ממ"י	
12	ביארת אל-עזה	תל גיבורים פינת גרוסמן מאיר 8-10	78/6991 70/6991 91/6991	להריסה תב"ע בהליך	ממ"י+ עירייה	מגורים, תחבורה
13		הרצל 168, פינת התחייה	67,68,63 /7053		עירייה	תחבורה
14		נס לגויים 45-47	16/7054	להריסה	פרטי+ממ"י	מגורים
15		שרירא גאון 26	30/7089	להריסה	פרטי	תחבורה
16		בן-צבי 16 א'	5,6,7/7089	להריסה	אין מידע	שצ"פ
17		רח' 3874 מס' 5, פינת טוביה הרופא 5	63/7045	להריסה	פרטי	מגורים+ תחבורה
18		אד קוץ' 2, פינת שד' ירושלים	2/7048		עירייה	מגורים+ שצ"פ
19		רח' 1252 1,3,5	31/7083		פרטי	תעסוקה
20	מזרח העיר	משה דיין 41	69/6131		אין מידע	שצ"פ+מגור ים
21		יהודה הלוי 135	11/7440	לשימור, חלקי	עירייה	מגורים
22		יפת 155, שד' בעש"ט 1	193/7047		ממ"י	מגורים

מתווה מוצע לקידום התוכנית:

מבוקש אישור הועדה לפרסום בדבר הכנת תוכנית לפי סעיף 77 ותנאים מגבילים עפ"י סעיף 78.

חוו"ד צוות:

מומלץ לקדם את התוכנית אשר תאפשר שימור בתי הבאר של תל אביב-יפו, כפי שהוחלט בוועדת השימור 30.1.11 ובפרוים מה"ע מה"ע 7.11.11

1. יש לפרסם הודעה בדבר הכנת תוכנית, לפי סעיף 77 (פרק ג' סימן ו') לחוק התכנון והבניה, לתעוד ושימור בתי הבאר בכתובות המצוינות לעיל.

2. יש לקבוע תנאים, לפי סעיף 78 (פרק ג' סימן ו') לחוק התכנון והבניה, לפרק זמן של 3 שנים, שלפיהם ינתנו היתרי בניה בכתובות המצוינות לעיל, כדלקמן:

מבנים המיועדים לשימור, בהתאם להחלטת ועדת השימור מיום 30.1.11, המצוינים בטבלה א לעיל:

1. לא תותר הריסת המבנים.

2. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ היה הכנת בתיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או

מי מטעמו ( מח' שימור מבנים ומח' יפו ודרום).

3. כל היתר בנייה או היתר שיפוץ או רשיון עסק בבתי הבאר או במגרש הכולל בתי באר ינתן לאחר תאום ואישור מה"ע או מי מטעמו (מח' שימור מבנים ומח' תכנון יפו ודרום), ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכי המבנה.
4. מבקש ההיתר ינקוט בכל פעולה לשמירה על המצב הקיים, בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
5. מבקש ההיתר יפקיד בידי הועדה המקומית פוליסת ביטוח למבנה בית הבאר.
6. הועדה המקומית רשאית שלא ליתן היתר בניה, אם שוכנעה כי יש בהיתר המבוקש משום פגיעה בערכי המבנה.

מבנים המיועדים לתיעוד, בהתאם להחלטת ועדת השימור מיום 30.1.11, המצוינים בטבלה ב לעיל :

1. תנאי להוצאת היתר בניה או היתר שיפוץ היה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו (מחלקת שימור מבנים ומח' יפו ודרום).

תוקף התנאים לשלוש שנים מיום ההחלטה.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י רינת מילוא)

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק.**

**בישיבתה מספר 0013-12ב' מיום 06/06/2012 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

דורון ספיר – מציין שנעשתה עבודה מעמיקה בוועדת השימור. הוועדה דנה בנושא זה של בתי הבאר, ועברה על רשימת בתי הבאר יחד עם הצוותים המקצועיים. בסופו של דבר, בעצת מהנדס העיר הנוכחי, הגענו לרשימה של 19 בתי באר מתוך 70, שאנחנו מבקשים להפעיל עליהם את סעיף 77 ו-78.

אירית סייג, אדריכלית- הציגה את הפרוייקט, ואת הדרישה לפרסום לפי סעיף 77 ו-78.

רינת מילוא, אדריכלית מצוות השימור- הציגה את תכנית בתי הבאר. הציגה את כל מתחמי הבאר, מבקשת פרסום של הכנת התכנית והתנאים לפרסום 78.

אדריכל עודד גבולי – חלק מהרעיון של שיומר, הוא לנסות לבנות מערכת תמריצים ולהעביר את הזכויות הקיימות ולהעביר אותן הלאה. אנחנו ננסה ונדאג למזער את הנזקים.

שמואל גפן- חלק מהם לא ינצלו את הזכויות.

עודד גבולי – זוהי מערכת שעובדת יותר מ20 שנה, ככה היא עובדת ואני לא רואה סיבה שלא תעבוד כך.

פאר ויסנר- חסרה לנו האינפורמציה, כמה מתוך כל המבנים הנוכחיים יש עבורם תיקי מידע שיושבים בתוך הבאר. אנחנו רוצים לדעת עבור כל בית באר האם זה פרטי, האם זה שלנו.

דורון ספיר- נעשתה הבדיקה אחד לאחד. לקחנו זאת בחשבון בשיקול של מה להכניס לרשימה.

פאר ויסנר- למה לא הציגו זאת לוועדה?

יעל, מהחברה להגנת הטבע- אנחנו מברכים על התוכנית, מבקשת לקבל את הפרמטרים שאפשרו לחלק מהבתים להיקבע כבתים לשימור או לתיק תיעוד.

רינת מילוא- בחרנו את המבנים שמשומרים, שנשארו מהם הכי הרבה מרכיבים מקוריים, שאפשר לטפל בהם.

דורון ספיר- מבקש לקבל מידע נוסף לגבי הבעלויות.

רינת מילוא- כמה מהמבנים נהרסו תוך כדי. מתוך הרבה הבעלויות, מתוך ה-19 ברשימה ישנם 5 בבעלות עירונית. לא יודעת להגיד במדויק, יש כמה בבעלות עירונית שכרגע הם על שצ"פ. הם מיועדים להריסה בתב"ע התקפה שלהם. מציגה את בית הבאר ברחוב שומרון 6, בעלות במושע, גם לעירייה יש חלק גם כן. אנחנו נכין תכנית עם מנגנונים.

פאר ויסנר- מציין שהיה צורך להעביר את המצגת לפני הדיון כדי שחברי הוועדה יוכלו לעבור על הנושא לפני.

רינת מילוא- במצגת הקודמת היה גרף של בעלויות, כ-30% בעלות פרטית מסך כל המבנים.

אירית סייג- אנחנו מתחילים לרוקן את התכנית מתוכן כאשר מדובר רק על 19 בתים. לא משנה בכלל עם מדובר בבעלות פרטית או ציבורית. יכול להיות שלחלק מהמבנים יצא תיק מידע.

הרב נתן אלנתן- אני מדבר על אחד מבתי הבאר שהוחלט להכניס לרשימה לשימור. הרצל 140. לפני כחצי שנה נכנסו לעסקה במגרש הזה, הגשתי בקשה למידע וקיבלתי בתחילת השנה מידע שאני יכול להרוס את הבניין ולבנות בניין באחוזים שהתב"ע מאפשרת. התקדמנו, לקחנו אדריכל והגשנו תיק מידע. באמצע הודיעו לנו לעצור כי הבניין הוא בית באר. יש בעיה לא פשוטה, נעשתה עסקה על סמך מכתב מידע תכנוני ואישור להרוס, ולאחר מכן באים ומחליטים שמשמרים את הבניין ולא ניתן לבנות. הבניין המדובר, לפני שנתיים, חלקו נהרס ע"י העירייה משום שהיה מסוכן. חלקים ממנו חוזקו ושופצו כך שזה לא שאחד השיקולים הוא מצב הבניין. מצב הבניין הוא לא טוב. בנוסף, יש פה תב"ע חדשה יחסית, משנת 98, שקבעה את כל המתחם כאזור מגורים מסחר וכי. על הבניין שצמוד אליו קבעו שהוא לא לשימור. יותר מכך, החזית שלידו נועדה להריסה. להגיד בפתאומיות שרוצים להרוס את הבניין, מונע מאיתנו לנצל את הזכויות שלנו. זה לא מגרש היסטורי עם זכויות קטנות שאפשר להגיד שניצלתי את רובן. הניצול הוא מזערי. אין לנו בעיה להכניס את הבניין לתיעוד כבית באר. מכתב המידע הוא מתחילת 2012. ועדת השימור לא מפרסמת פרוטוקולים באתר המיועד לכך. הפרוטוקול היחיד שיש הוא מ-2010. מבקש להוציא את הבניין מהרשימה, אין בעיה שנתעד אותו.

דוקטור אבי ששון- מציג פרטים נוספים בנוגע למבנה הספציפי המדובר. הבניין בהרצל 40. לפי בדיקה שעשינו, הבית הוא למעשה בית המגורים של בית הבאר ב-138. במילים אחרות, שתי החלקות 138 ו-140 היו יחידה אחת היסטורית עד לפני כמה עשרות שנים ובמקור, בסוף המאה ה-19. אם בעבר חשבו שהמבנה הוא חסר חשיבות וייחוד, הרי שבסקר האחרון שעשינו מצאנו את המאפיינים ההיסטוריים שלו והוא בהחלט בעל ערך. מה שמעלה את ערכו של 140 ו-138 הוא שהוא בסמוך לכמה תכניות שאושרו כבר, שמעצימות את הממצאים האלה. המרקם של פארק החורשות מתחבר מאוד יפה למרקם של רחוב הרצל שמתחבר גם לתכניות אחרות. כהערכה מקצועית אני מציע לכם להכריז על המבנה כמבנה לשימור.

שמוליק מזרחי- שואל מה הבעלים יעשו במקום? אלא אם כן מפקיעים את הבאר והופכים אותה לאתר תיירות, אתר היסטורי. מה אדם פרטי צריך לעשות עם הבאר הזו?

דורון ספיר- נמשיך בדיון וניתן תשובה בהמשך.

### דיון פנימי

ארנון גלעדי: נושא השימור הוא חשוב ויש צורך לערך עליון לשמר את המבנים. אבל, כל דבר צריך להיות בפרופורציה וביחסים. כמו שאמר המומחה לבארות, שיש לזה ערך היסטורי וחשיבות, אני לא מטיל בכך ספק. כאשר המבנה הוא מבנה ציבורי של ממ" או של עריית ת"א או של גוף ציבורי כזה או אחר, יש הגיון להגיד שאנו רוצים לשמר למען הדורות הבאים וכו' וזה בסדר. מצד אחד יש בעלים, שקנו את הנכס ושי להם את הזכויות. לבוא ולהגיד להם פתאום שחוזרים אחורה, יש לזה ערך עליון, אני חושב שזה לא מן הראוי שכספי משלם המיסים יהיה נתון פתאום לתכנית שהיא חשובה אך לא עד כדי כך. יש פה 11 מבנים שאנו משמרים אותם כמעט באותו אזור. כל מה שבבעלות

שמואל גפן : מה שארנון אמר עכשיו הוא נכון. לכן שאלתי כמה בבעלות ציבורית וכמה פרטית. ענו לי שישנם 4 בתי בארות פרטיים. המשמעות היא שאם יש מספיק מבנים שאפשר לשמר ולהראות וללמוד מהם, אפשר להמנע מלהכניס גם את המבנים הפרטיים.

אירית סייג : אני חושבת שחשיבות המבנה בקונטקסט שלו , וכך נעשתה העבודה ע"י הצוות המקצועי וועדות השימור. אני חושבת שאין משמעות אם זה בבעלות פרטית או ציבורית. מה שאנחנו מבקשים זה להתחיל להכין תכנית, לבדוק מה הסטטוס של כל מבנה כזה כי תמיד אפשר להרוס. את המקרה הספציפי של הרצל 140 אנחנו מוכנים לבדוק על כל המשמעויות שלו. אנחנו נבדוק ונראה מה ניתן לעשות מול הזכויות שקיימות בתב"ע, אבל זו נקודת זמן שתמיד תקרה כשמכריזים על תכנית חדשה. כל מה שאני מבקשת זה שתתנו לנו את הזמן לבדוק את זה.

שמואל גפן : אני רוצה לומר, אמרת קודם שאין הבדל בין בעלות פרטית או ציבורית, עם זה אני מסכים. אבל כשאנחנו צריכים להחליט- אני מבין אם זה מבנה אחד או שניים, אבל מדובר על 19 מבנים. קודם בנושא של רמת אביב, דורון, אחד הפרמטרים שאמרת שאתה מתנגד להם הוא שאתה לא יודע מה מקבלים תמורת זה מבחינה כלכלית. פה אתה יודע מיד שתכנס להוצאה כספית אדירה.

דורון ספיר : כשאושרה תכנית השימור, כולם היו נרעשים וטענו שהתכנית תביא לכך שהעירייה תצטרך לשלם מיליונים של פיצוי על הבניינים לשימור. היום התברר שתכניתה שימור בעצם משביחה, כי יצרנו בתוך התכנית מנגנוני פיצוי, תכנוניים, כלכליים. מה שמבוקש פה זה בעצם להודיע על הכנת תכנית שימור. במסגרת תכניתה שימור יצטרכו לתת פתרונות ולחזור אלינו עם הפתרונות האלה, ולראות כיצד הציבור לא נחשף חשיפת יתר לעלויות שאולי לא יוכל לעמוד בהן, ואז צריך להחליט לכאן או לכאן. אנחנו לא בשלב הזה בכלל. אנחנו בשלב בו אנו מבינים שיש לנו נכס ציבורי שנקרא בתי באר, ונמצא ב"א. הוא כולל 70 בתי באר. ישבה וועדת השימור, דנה בנושא בית באר אחד אחרי השני וקיבלה החלטה שמתוך 70 היא רוצה לשמר 19 בתי באר. המטרה היא למנוע מצב שמישהו יהרוס את הנכס הזה. בדקנו את הבעלויות של כל באר (ציבורית או פרטית). זו בדיקה חשובה והיא חלק ממערכת השיקולים. לאחר הבדיקה, הגענו למסקנה של 19 מבנים. זה מה שעומד כרגע על הפרק. אתם מבקשים 77-78 לשלוש שנים. אני מציע שנאשר את בתי הבאר ל 3 שנים. את הפרטיים ל 6 חודשים, ובזה נוכל להמשיך הלאה. כל מי שקיבל מידע, כולל הבאר זאת (הרצל 140), יאושר ל 6 חודשים. כל שאר הפרטיים לשנה. שאר הציבוריים, כל הבעלויות הציבוריות ל 3 שנים.

אהרון מדואל : כפי שאני רואה, רק ת"א לא סופרת את המבנים הפרטיים בדרום העיר. ידוע לי לפחות על 2 בתי באר, שלא נכללו כראויים לשימור. מציע להכניס אותם לתכנית ולהגדיל את הרשימה.

אבי ששון : אני רוצה לומר שאחד הדברים היפים בתכנית של בתי הבאר זה מעין תשובה דרומית לתכנית עיר הלבנון. רוב בתי הבאר, הצפיפות הגדולה שלהם בדרום העיר, מה שעשוי להפוך את האזור לירוק יותר ממה שהוא עכשיו ולהחזיר אותי קצת לימים היפים שלו. לכן בהמשך להצעת ההחלטה, אני מבקש שגם בהקשר למבנה הספציפי של הרצל 140 תתנו לי עוד כשנה ע"מ להשלים את הבדיקה.

### החלטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על פרסום הודעה ע"פ סעיף 77 ו78, ותנאים לפי המלצת הצוות, לתקופות לפי הפירוט הבא :

1. בתי הבאר שקיבלו מידע תכנוני בכתב בשנה האחרונה (כולל הרצל 140) - ל-6 חודשים.
2. בתי הבאר שבעלות פרטית - לשנה.
3. שאר בתי הבאר - לשלוש שנים.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, אסף זמיר, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, ארנון גלעדי ושלמה זעפראני.

**דיווח לוועדה :** (מוגש ע"י צוות יפו)

**1. דיווח על החלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 791 מיום 29.10.2012:**

הועדה המחוזית דנה בהחלטת הועדה המקומית על פירסום הודעה ע"פ סעיף 77 ותנאים ע"פ סעיף 78, והחליטה להרחיב את התנאים לאי הריסת מבנים גם לגבי 11 מבנים בטבלה ב' ולהכלילם בטבלה א כמבנים המיועדים לשימור, בנוסף החליטה הועדה להוסיף לטבלה א גם את הכפר סכנת עראין (מתחם הרצל שלמה), והמתחם ברח' אילת 54-52. עוד החליטה הועדה להאריך את משך התנאים לתקופה של 3 שנים לכל המבנים.  
להלן רשימת המבנים:

**טבלה א' – מבנים מיועדים לשימור:**

1. רח' אילת 16- בעלות ממ"י.
2. רח' השומרון 6/עכו 4- בעלות פרטית/עירייה.
3. רח' בני ברק 36-24, איגר 3, הגר"א 20- בעלות פרטית.
4. רח' חזנוביץ' 7-5/שיבת ציון 6- בעלות פרטית.
5. רח' שלמה 6/א' 8 – בעלות פרטית/ממ"י.
6. רח' שלמה 48- בעלות פרטית/ממ"י.
7. רח' הרצל 140- בעלות פרטית.
8. ליד הכנסייה הרוסית (6969/120) רח' 3938 מס' 21-19- בעלות ממ"י.
9. בית הבאר בפארק החורשות סמוך לכנסייה הרוסית, מדרום רח' 3938- בעלות עירייה.
10. בית הבאר במרכז פארק החורשות, בין רח' 3938 לדרך בן צבי- בעלות ממ"י.
11. דרך בן צבי 63/הרצל 161- בעלות ממ"י.
12. רח' פנחס לבון 16- בעלות עירייה/פרטית.
13. דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79- בעלות עירייה/פרטית.
14. דרך בן צבי 22- בעלות פרטית.
15. רח' עזה 90- בעלות ממ"י.
16. רח' עזה 55- בעלות עירייה.
17. בית קברות טאסו, רח' תל גיבורים 11- בעלות עירייה/ציבורית.
18. רח' מרקיש פרץ 4- בעלות עירייה/ ממ"י (חברת "המרזב").
19. הרצל 180- בעלות ממ"י.
20. סכנת עראין- רח' הרצל פינת דרך שלמה (גוש 7061, חלקות 8-1, 11-25, 224, 226).
21. רח' טורי זהב 15
22. רח' המשלטים 12(גוש 6984 חלקה 85)- בעלות עירייה/ממ"י.
23. דרך בן צבי 20 א' (גוש 7089 חלקה 6 ו-7)- בעלות לא ידועה
24. רח' פוריה 13- בעלות עירייה/ממ"י/פרטית
25. שדרות הר ציון 68-66- בעלות פרטית
26. רח' שלמה 158/התיבונים 42- בעלות ממ"י

27. רח' תל גיבורים פינת רח' גרוסמן מאיר 10-8- בעלות ממ"י/עירייה
28. רח' נס לגויים 47-45- בעלות פרטית/ממ"י
29. רח' שרירא גאון 26- בעלות פרטית (עמידר)
30. רח' 3874 מס' 5, רח' טוביה הרופא 5- בעלות פרטית
31. רח' משה דיין (ליד 41)- בעלות לא ידועה (חלמיש)
32. רח' אילת 54-52 – בעלות פרטית.

**טבלה ב' – מבנים מיועדים לתיעוד:**

1. רח' לבנדה 26 – בעלות פרטית
2. רח' חזנוביץ' 10/ שיבת ציון 5- בעלות פרטית
3. רח' ישראל מסלנט 50- בעלות פרטית
4. רח' ישראל מסלנט 46- בעלות פרטית
5. שכונת קריית שלום- בין רחובות הקנאים 3868 ואסירי ציון- בעלות ממ"י
6. רח' הרצל 186- בעלות ממ"י
7. רח' הרצל 168 פינת התחייה- בעלות עירייה/ממ"י/פרטית
8. רח' אד קוץ' 2 פינת שדרות ירושלים- בעלות עירייה
9. רח' 1252 1,3,5- בעלות פרטית
10. רח' יהודה הלוי 135- בעלות עירייה
11. רח' יפת 155 (שדרות הבעש"ט 1)- בעלות ממ"י

רצ"ב החלטת הועדה המחוזית.

משרד הפנים  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

תאריך: 15.11.2011  
מספר: תא/ 4065 / 77

לכבוד  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית תא/ 4065 / 77 – שימור בתי הבאר של ת"א - יפו

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 791  
מיום 29.10.2012 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

בתי באר הוקמו כמבני השקיה ומגורים בפרדסיה של יפו וכללו באר, בריכת אגירה, מערכת  
תעלות להשקיית העצים, מבני חקלאות ומגורים. החל ממחצית המאה ה-19 התפתחו חלק  
מהמבנים לבתי קיט מפוארים לעשירי יפו. שינויים טכנולוגיים, חברתיים ופוליטיים הביאו  
במקרים מסוימים להפיכת המבנים למגורי קבע שמחוץ לחומות העיר העתיקה.

המבנים מהווים חלק חשוב ממורשת הבנייה הערבית מקומית ועדות להיסטוריה החקלאית-  
מסחרית והעירונית של יפו. בהיותם המבנים הראשונים שנבנו מחוץ לחומות, "משכו" אליהם  
בתי הבאר דרכים אשר היוו שלד ראשוני לרשת הרחובות העירוניות הקיימים כיום בדרום ומזרח  
העיר. שימורם כקבוצה יהווה נדבך חשוב בהבנת ההתפתחות העירונית של תל-אביב יפו.

בסקר שימור שנערך בדרום-מזרח העיר תל-אביב יפו נמצא כי 63 בתי באר היסטוריים שרדו  
בשכונות העיר השונות. 20 מתוך המבנים שנסקרו כבר מיועדים היום לשימור במסגרת תא/  
2650/ ב או בתכניות מפורטות. רוב המבנים נמצאים בדרגות שונות של סכנת הריסה או שינוי  
מהותי באופי המבנה.

הוועדה המקומית החליטה לערוך תכנית שימור עבור בתי באר כדי לשמור על הזיכרון ההיסטורי  
והתרבותי של העיר לצד יצירה של עוגנים תרבותיים בדרום העיר שיהוו מנוף לפיתוח סביבתם.  
במסגרת התכנית 19 מבנים ייועדו לשימור ויוטלו עליהם תנאים מגבילים להוצאת היתרים ועוד  
22 מבנים ייועדו לתיעוד כאשר עתידם יותר לפי התכניות המאושרות להן (בין אם להריסה או  
לפיתוח).

החלט:

1. הפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית, לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, לשימור 32 בתי  
באר ולתיעוד 11 בתי הבאר בכתובות המצוינות להלן.

2. לקבוע תנאים להוצאת היתרים עפ"י סעיף 78 לחוק כמפורט להלן.

תנאים להוצאת היתרי בניה במבנים המיועדים לשימור המצוינים בטבלה א' שלהלן:

1. לא תותר הריסת המבנים.
2. לא תותר כל עבודה במבנים אלא עפ"י היתר כדן, וככל שאינו נדרש בדן – עפ"י אישור  
מהנדס העיר, לאחר היוועצות ביחידת השימור בעירייה.
3. תנאי להגשת בקשה לבניה או לשיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא, בהתאם להנחיות  
מהנדס העיר.
4. לא יותרו כל בנייה או שיפוץ או רישיון עסק בבתי הבאר או במגרש הכולל בתי באר אלא  
לאחר היוועצות ביחידת השימור בעירייה, ובתנאי שיוכח כי אין בהם כדי לפגוע בערכי  
המבנה.
5. מבקש ההיתר ינקוט בכל פעולה לשמירה על המצב הקיים, בהתאם לדרישות הוועדה  
המקומית ולתוספת הרביעית.
6. מבקש ההיתר יפקיד בידי הוועדה המקומית פוליסת ביטוח למבנה בית הבאר.
7. כל התנאים לעיל יחולו במצטבר ותוקפם שלוש שנים מיום ההחלטה.

משרד הפנים  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

טבלה א' – מבנים מיועדים לשימור<sup>1</sup>:

1. רח' אילת 16- בעלות ממ"י.
2. רח' השומרון 6/עכו 4- בעלות פרטית/עירייה.
3. רח' בני ברק 36-24, איגר3, הגר"א 20- בעלות פרטית.
4. רח' חזנוביץ' 7-5/שיבת ציון 6- בעלות פרטית.
5. רח' שלמה 6/א-8 – בעלות פרטית/ממ"י.
6. רח' שלמה 48- בעלות פרטית/ממ"י.
7. רח' הרצל 140- בעלות פרטית.
8. ליד הכנסייה הרוסית (6969/120) רח' 3938 מס' 21-19- בעלות ממ"י.
9. בית הבאר בפארק החורשות סמוך לכנסייה הרוסית, מדרום רח' 3938- בעלות עירייה.
10. בית הבאר במרכז פארק החורשות, בין רח' 3938 לדרך בן צבי- בעלות ממ"י.
11. דרך בן צבי 63/הרצל 161- בעלות ממ"י.
12. רח' פנחס לבון 16- בעלות עירייה/פרטית.
13. דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79- בעלות עירייה/פרטית.
14. דרך בן צבי 22- בעלות פרטית.
15. רח' עזה 90- בעלות ממ"י.
16. רח' עזה 55- בעלות עירייה.
17. בית קברות טאסו, רח' תל גיבורים 11- בעלות עירייה/ציבורית.
18. רח' מרקיש פרץ 4- בעלות עירייה/ ממ"י (חברת "המרזב").
19. הרצל 180- בעלות ממ"י.
20. סכנת עראין- רח' הרצל פינת דרך שלמה (גוש 7061, חלקות 8-1, 25-11, 224, 226).
21. רח' טורי זהב 15
22. רח' המשלטים 12(גוש 6984 חלקה 85)- בעלות עירייה/ממ"י.
23. דרך בן צבי 20 א' (גוש 7089 חלקה 6 ו-7)- בעלות לא ידועה
24. רח' פוריה 13- בעלות עירייה/ממ"י/פרטית
25. שדרות הר ציון 68-66- בעלות פרטית
26. רח' שלמה 158/התיבונים 42- בעלות ממ"י
27. רח' תל גיבורים פינת רח' גרוסמן מאיר 10-8- בעלות ממ"י/עירייה
28. רח' נס לגויים 47-45- בעלות פרטית/ממ"י
29. רח' שרירא גאון 26- בעלות פרטית (עמידר)
30. רח' 3874 מס' 5, רח' טוביה הרופא 5- בעלות פרטית
31. רח' משה דיין (ליד 41)- בעלות לא ידועה (חלמיש)
32. רח' אילת 54-52 – בעלות פרטית.

**משרד הפנים**  
**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב**

**תנאים להוצאת היתרי בנייה במבנים המיועדים לתיעוד המצוינים בטבלה ב' שלהלן:**

1. תנאי להוצאת היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
2. תוקף התנאים לשלוש שנים מיום ההחלטה.

**טבלה ב' – מבנים מיועדים לתיעוד:**

1. רח' לבנדה 26 – עלות פרטית
2. רח' חזנוביץ' 10 / שיבת ציון 5- בעלות פרטית
3. רח' ישראל מסלנט 50- בעלות פרטית
4. רח' ישראל מסלנט 46- בעלות פרטית
5. שכונת קריית שלום- בין רחובות הקנאים 3868 ואסירי ציון- בעלות ממ"י
6. רח' הרצל 186- בעלות ממ"י
7. רח' הרצל 168 פינת התחיה- בעלות עירייה/ממ"י/פרטית
8. רח' אד קוץ' 2 פינת שדרות ירושלים- בעלות עירייה
9. רח' 1,3,5 1252- בעלות פרטית
10. רח' יהודה הלוי 135- בעלות עירייה
11. רח' יפת 155 (שדרות הבעש"ט 1)- בעלות ממ"י

בנוסף, מציינת הוועדה, כי ככל שיתווספו מבנים/מכלולים נוספים בהשלמת הסקר, תוגש בקשה נוספת להחלטת סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבנייה עליהם והיא תובא לאישור הוועדה.

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

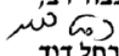
**החלטה זו טעונה אשור הפרוטוקול. במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.**

[ ] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[ ] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[ ] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[ ] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,  
  
 רחל דוד  
 ממונה הוועדה המחוזית

תת 2012-4168

**2. דיווח בנושא בית הבאר ברח' הרצל 140:****רקע:**

בכתובת הנדונה קיימת תכנית בתוקף (2736) המאפשרת הוצאת היתר בניה למגורים תוך הריסת מבנה בית הבאר. בשטח התכנית קיים בניין אשר זוהה כבית באר ונכלל ברשימת בתי הבאר של מח' השימור, המבנה אינו מעוגן כמבנה לשימור בתכנית 2736. לבניין יצא דף מידע בתחילת השנה שניתן להרוס את הבניין ולבנות בניין חדש במסגרת הזכויות התקפות, נערכו מס פגישות עם מר' אלנתן והאדריכל גידי בר אוריין להגיע להסכמה. בתאריך 6/6/2012 אישרה הועדה המקומית פירסום הודעה לפי סעיף 77, 78 לתקופה של 6 חודשים לצורך בדיקת נושא הכללת בתי הבאר בתכנית שימור.

1. היזם מסר כי הוא פועל להכנת תיק תיעוד לבית הבאר.
2. התכנון העקרוני שמוצע כולל השארת בית הבאר והקמת מבנה מגורים בחלק המערבי של החלקה. התכנית מוצעת ללא פתרון חניה, תוך מיצוי מלא של זכויות הבניה ע"פ תוכנית 2736 בנוסף לבית הבאר הקיים.
3. ע"פ חו"ד של המשנה ליועמ"ש לא חלה על הבנין תמ"א 38, וזאת מהות המחלוקת.

**סיכום:**

- א. חוות דעת צוות התכנון היא שסכימת התכנית של השארת בית הבאר ומיצוי הזכויות בחלקו האחורי של המגרש, תואמת את התפיסה התכנונית של האזור: בניה המנצלת את קווי הבניין המותרים תוך השארת בית הבאר ובניה חדשה מאחור בגובה של שבע קומות. על כן אנו ממליצים להוסיף תנאי נוסף המאפשר למגרש למצות את הזכויות כמפורט להלן: "באם המבנה מסומן להריסה ומצא מה"ע שניתן למצות את הזכויות במגרש מבלי לפגוע במבנה הקיים, לא יחושבו השטחים הקיימים במבנה המיועד לשימור בסה"כ הזכויות." כל זאת בכפוף לאישור היועצת המשפטית.
- ב. לא ניתן להוסיף זכויות מעבר לתכנון וזאת משום שכושר הנשיאה של המגרש (תכסית של הבניין החדש 315 מ"ר) וגובה מקסימלי של 7 קומות.
- ג. היזם טוען לאי ניצול זכויות מכוח תמ"א 38.
- ד. המבנה יושב על הפקעה ומסומן בתב"ע תקפה להריסה על כן אנו ממליצים להוסיף לתנאים כי לא תותר הפקעה.
- ה. הצוות ממליץ כי כל מנגנון שימור של בתי הבאר יחול גם על המבנה הנ"ל.

**בישיבתה מספר 0032-12ב' מיום 19/12/2012 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

**עודד גבולי:** הועדה המחוזית פרסמה כבר את הבניינים הללו.  
**פאר ויסנר:** מקריאת הפרוטוקול של הועדה המחוזית, לא עולה שיוצגה עמדת הועדה המקומית.

**עודד גבולי:** הועדה המחוזית החליטה ופרסמה. נדאג שהחלטות הועדה המקומית יצאו לפועל.

**פאר ויסנר:** חייבים לעדכן אותנו בזמנים.

**עודד גבולי:** הפרוטוקול מהועדה המחוזית בכלל לא נכון.

**פאר ויסנר:** כשמישהו מקבל את הפרוטוקול הוא צריך לעבור עליו, לראות שהוא מדויק.

**אורית:** למעשה הועדה המחוזית גם הגדילה את הטבלה הראשונה של בניינים לשימור ולא רק לתיעוד, וגם האריכה את התנאים ב-3 שנים.

**רינה מילוא:** 13 המבנים שנוספו לא נוספו לשימור ודאי, אלא לבחינה נוספת. יהיו המלצות שיוצגו לכם על המבנים האלה. זה לא שימור ודאי.

**הרב נתן אלנתן:** ממצאי הסקר לגבי הבניין שלנו היו כבר קודם לכן, ואנחנו סתם מתעכבים זמן רב. הועדה המחוזית לא אוסרת הוצאת היתרי בנייה, היא אסרה על הריסת בניינים. יש החלטות פנימיות פה. בתנאים שאני הצגתי יש איך לשמר את הבניין. יש פה את נושא תמ"א 38, הגשתי תיק מידע ונסחבתי חודשים רבים. אני מוכן לשמר את הבניין אם יפצו אותי על הנזק שנגרם לי.

אני מדבר על הכתובת הרצל 40. ישבנו עם צוות התכנון, ועל אף שהסיכום שהגיעו עליו מקובל עליי, יש עוד סוגייה. אני יכולתי להרוס את הבניין כבר בעבר, ואני מוכן לשמר את הבניין, וביקשתי שלא יפגעו לי בתמ"א 38. בהתחלה אמרו לי שאין לי תמ"א 38, ויצאה חוות דעת של היועץ המשפטי שיש לי תמ"א 38. הבניין שלי הוא לא להריסה, יש חתיכה קטנה שהיא להריסה, על פי חוות דעת, ובמקרה כזה מגיע לי תמ"א 38.

**הראלה אברהם אוזן:** צריך לראות מה עושים עם ההחלטה של הועדה המחוזית ואז להמשיך.

**פאר ויסנר:** כל הבניינים לשימור בתל אביב, נתנו להם לנהל את זכויות הבנייה. הנושא חשוב, ולכן אנחנו נותנים הצהרה שזכויות הבנייה שניתנות במסגרת תמ"א 38, אנחנו מוכנים לנייד אותן.

**הראלה אברהם אוזן:** התמא היא בתוקף ל-5 שנים, אלה זכויות מתכלות. אי אפשר להבטיח שנייד לו זכויות.

**הרב נתן אלנתן:** אני אהיה מוכן, אני מוריד את המגבלות, אני אשפץ היום את הבניין.

**אורית:** בדקנו את המגרש, את כושר הנשיאה שלו. לא ניתן להוסיף זכויות מעבר לתמ"א. זו הדילמה הגדולה. תוספת זכויות שתהיה, בתכנית בתי הבאר או כל דבר אחר, לא תוכל להיות במגרש הזה, לכן יש מחלוקת.

#### **הועדה מחליטה:**

חוזרת על עמדתה כפי שמופיעה בפרוטוקול הועדה מיום 06.06.2012 (פרוט' 10013-12ב' – 3) הועדה מנחה את מהנדס העיר לפעול לשינוי החלטת הועדה המחוזית, ולעדכן את הועדה בהתאם. הועדה מסמיכה את יו"ר הועדה לפעול בנושא לרבות הגשת ערר או עתירה מנהלית, כפי שיתבקש.

**משתתפים:** דורון ספיר, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן וכרמלה עוזרי.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית**

**מיקום:** אזור תעסוקה ביצרון

**כתובת:**

תל אביב - יפו  
 שכונת א.תעשייה-מע.לבצרון  
 הסוללים 7

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4907	מוסדר	חלק מהגוש	96	



שטח התכנית : 6.533 דונם

מתכנן: אדריכל אריה קוץ - ניר קוץ אדריכלים.

יזם: צ'קפוינט טכנולוגיות תכנה בע"מ

בעלות: עיריית תל אביב (הסכם חכירה ע"ש צ'קפוינט טכנולוגיות תכנה בע"מ).

**מצב השטח בפועל:**

קיים בניין לתעשיות עתירות ידע בן 8 קומות, בשטח עיקרי של כ 11,000 מ"ר, בנוי בהיתר (היתר שינויים אחרון משנת 2011). הבניין משמש כיום את הנהלת חב' צ'קפוינט ונמצא בבעלותה. מעל 4 מרתפי חניה (הבנויים על 100%\*4 משטח המגרש), שטח המרתף כולו הוא כ 26,130 מ"ר ומכיל 678 מקומות חניה.

חלקו המזרחי של המגרש (הפונה לשד' ההשכלה) מכיל מרתפים אך אינו מבונה מעל הקרקע. צמוד למגרש, כחלק ממתחם איווקו, קיים מבנה המאוכלס ע"י אגף התברואה של עיריית תל אביב, הבנוי על קו המגרש המזרחי של המגרש שלנו. מבנה זה מיועד לפינוי במהלך שנה זו, כחלק מתהליך פתיחת רח' תובל וחיבורו לשד' ההשכלה.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: תכנית מתאר מקומית מספר 3255ב' "שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בניה במתחם ביצרון".

יעוד קיים: תעסוקה עפ"י תכנית תקפה 1043א'.

שטח התכנון: 6.533 מ"ר

זכויות בניה: 20,677 מ"ר עיקרי על קרקעי, בנוסף 50% שטחי שירות על קרקעי, גובה מותר עד 45 מ' לחזית שד' ההשכלה, עד 100 מ' לחזית רח' הסוללים, תכסית מותרת 60%

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

מטרת תכנית זו, למצות זכויות בניה עפ"י תב"ע תקפה 3255ב', לשם הקמת אגף חדש לבניין חב' צ'קפוינט הקיים על המגרש ובנוסף קביעת הוראות בינוי והנחיות ליישום.

האגף החדש מתוכנן לאורך רחוב שדרות ההשכלה יבנה בחלקו המזרחי של המגרש עם חזית לשד' ההשכלה והינו ביעוד תעסוקה, לרחוב הסוללים מתוכננת תוספת לבנין הכוללת שימוש של מסחר בקומת הקרקע. הכניסה הראשית לבנין משתנה ועוברת מרחוב הסוללים לרחוב קפלן המנצח.

האגף החדש בן 12 קומות, בגובה 45 מ' עד תחתית מעקה הגג, ומעליו פרגולה שתגיע עד לגובה של 48 מ', המתפקדת כמסתור למערכות טכניות וחדרי יציאה לגג ומהווה חזית חמישית לבנייני המגורים הגבוהים משני צידי המתחם.

התכנית מבקשת לעדכן קווי בניין לכיוון צפון (רח' תובל), כיום מוגדר קו בניין 4 מ' מקו זכות הדרך, מבוקש קו בניין 4 מ' בקומות קרקע (מוגדר כזיקת הנאה), ומעליו, בקטע צפון מזרחי, באורך של כ- 14 מ', מעל קומה שלשית, קו בניין "0".

בפינה הצפון מערבית מבוקש תיקון נקודתי לקווי הבניין, עפ"י הבניין הבנוי בהיתר.

קוי בנין דרומי ומערבי נשארים 4 מ' ללא שינוי.

התוכנית תכלול הנחיות לבניה ירוקה בהתאם למדיניות הועדה המקומית והנחיות מה"ע לענין בניה ירוקה התקפות לאותה עת.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:** לבנין חניון קיים בהיתר, בן 4 קומות 400% בניה שטח כולל התכנית החדשה אינה מוסיפה מקומות חניה ואינה משנה את מערך התנועה לכניסה ויציאה מהחניון. שטחי חניה לרכב דו-גלגלי ולרכב תפעולי יוקצו בקומות המרתף ע"ח מקומות חניה קיימים.

## טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
לי"ר	לי"ר	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
20,677	20,677 (מותנה באישור תב"ע מק"י)	מ"ר	
לי"ר	לי"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
לי"ר	לי"ר	מ"ר	
ההשכלה - 12 ק', הסוללים - 25ק'	ההשכלה - 9 ק', הסוללים - 25ק'	קומות	גובה
ההשכלה - 45 מ', הסוללים 100מ'	ההשכלה - 45 מ', הסוללים 100מ'	מטר	
60%	60%	תכנית	
678	678	מקומות חניה	

## תנאים למתן היתר בניה :

- א. הגשת תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים שבתחום התכנית, להנחת דעתו של מה"ע או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי .
- ג. הבנין יתוכנן בהתאם הנחיות מה"ע לענין בניה ירוקה בעת הוצאת היתר הבניה.
- ד. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, לרבות שימור אנרגיה באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפת, מיחזור פסולת, חלחול מי נגר, מיחזור פסולת בנין בזמן עבודות, חסכון ושימוש חוזר במים, אורור טבעי בבנין וכיוב'.
- ה. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו. לפתרונות אלה תצורף חוות דעת לנושא בניה ירוקה, שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים ו/או אי התאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.
- ו. הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בתחום התכנית.

## זמן ביצוע :

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

## חו"ד הצוות : (מוגש ע"י איריס ורזאגר)

לאשר את תוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התוכנית יהיה חתימה על כתב שיפוי והסכם מול העירייה.
2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בועדה המקומית.
3. עמידה בהנחיות מה"ע וקובץ הנחיות בניה ירוקה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לשטחים הפתוחים שבתחום התכנית, להנחת דעתו של מה"ע או מי מטעמו.
5. הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בתחום התכנית יהיה תנאי לקבלת היתר בניה.
6. שינויים הנובעים מהתאמת תוכנית העיצוב להוראות התוכנית הראשית לא יהיו שינוי לתוכנית.

## תנאים למתן היתר בניה :

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 26/02/2012  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 26/02/2012

בישיבתה מספר 0007-12ב' מיום 21/03/2012 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

### מהלך הדיון:

אדר' איריס ורזאגר מצוות מזרח הציגה את עיקרי התכנית. אדר' אריה קוץ הציג את התכנית.

### הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התוכנית יהיה חתימה על כתב שיפוי והסכם חתום מול אגף נכסי העירייה ואגף הכנסות מבניה ופיתוח.
2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בועדה המקומית.
3. עמידה בהנחיות מה"ע וקובץ הנחיות בניה ירוקה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לשטחים הפתוחים שבתחום התכנית, להנחת דעתו של מה"ע או מי מטעמו.
5. הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בתחום התכנית יהיה תנאי לקבלת היתר בניה.
6. שינויים הנובעים מהתאמת תוכנית העיצוב להוראות התוכנית הראשית לא יהוו שינוי לתוכנית.

### תנאים למתן היתר בניה:

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

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, ארנון גלעדי ואהרון מדואל

### דיון נוסף שינוי בקו בנין בפינה הצפון מזרחית מהבינוי המוצע המאושר להפקדה.

בתאריך 21/03/2012 אושרה בוועדה תכנית מס' 4034 הממצה את זכויות הבניה עפ"י תב"ע 3255ב', כיום מבקשים לעדכן את קו הבניין הצפוני (לכיוון רח' תובל), הועדה אישרה קו בניין 4 מ' בקומות קרקע (מוגדר כזיקת הנאה), ומעליו, בקטע צפון מזרחי, באורך של כ- 14 מ', מעל קומה שלשית, קו בניין "0".  
**כיום מבקשים קו בניין "0" בפינה הצפון מזרחית באורך של 17.7 מ' מעל קומה שלישית.** קו הבנין בקומת הקרקע נשאר 4 מ' וכולו מוגדר כזיקת הנאה לטובת הציבור.



מצב מבוקש



מצב מאושר ע"י הועדה

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י איריס ורזאגר)

לאשר את השינוי המבוקש בקו הבנין בפינה הצפון מזרחית בכפוף לתנאים שאושרו בוועדה בישיבתה מספר 12-0007ב' מיום 21/03/2012 (החלטה מספר 20) החלטה זו תהיה תקפה לגבי תוכנית העיצוב 4034א' אשר אושרה בוועדה המקומית בישיבתה מספר 12-0007ב' מיום 21/03/2012 (החלטה מספר 21) .

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

**בישיבתה מספר 12-0015ב' מיום 20/06/2012 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **מהלך הדיון:**

איריס ורזאגר : מדובר בשינוי קו בניין, כתוצאה מתכנון מפורט, מעל קומה שלישית. הם רוצים לצאת עם הבניין עוד 3 מטר. אנחנו ממליצים. קו הבניין בתב"ע אפשר מ 0 עד 4, מה שמבקשים הוא מקומה שלישית ומעלה, אין לזה השפעה על קומת הקרקע.

דורון ספיר : אין בעיה עם זה לדעתי.

כרמלה עוזרי : אם זה לא מפריע לשצ"פ זה בסדר.

איריס ורזאגר : זה לא משפיע על שום דבר זה רק שונה ממה שהוצג לפני חודש.

#### **הועדה מחליטה:**

לקבל את המלצת הצוות ולאשר את השינוי המבוקש בקו הבניין טרם הפקדת התכנית.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, שלמה זעפראני.

#### **פרטי תהליך האישור :**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6489 בעמוד 576 בתאריך 28/10/2012.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

31/08/2012	הארץ
31/08/2012	הצופה
21/09/2012	העיר

#### **פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב פילון 5 תל אביב - יפו 64518

עודד גבולי

מהות ההתנגדות	מתנגד	חוו"ד צוות
במשך הכנת מסמכי התוכנית להפקדה התגלה חוסר התאמה גרפי בין המדידה העדכנית ובין יעודי הקרקע, אשר שהוצאו מתוך תשריט התוכנית 3255ב'. חוסר ההתאמה הגרפי גרם לכך שהקו הכחול של התוכנית אינו כולל את כל יעוד התעסוקה במגרש העתידי ומשאיר כ- 50 מ"ר מחוץ לתוכנית.	מה"ע – אדר' עודד גבולי.	ממליצים לקבל את ההתנגדות במלואה
לאור האמור אנו מבקשים לתקן את הקו הכחול של התוכנית כך שיכיל את כל יעוד תעסוקה במגרש העתידי .		

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. ממליצים לקבל את התנגדות מה"ע במלואה.
2. ממליצים כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום וביצוע בפועל של פתרון לבעיית הרעש ממערכות מיוזג האויר של הבנין הקיים עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.

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

בישיבתה מספר 0032-12ב' מיום 19/12/2012 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

**מהלך הדיון:**

**איריס ורזאגר :** היתה טעות סופר בתשריט. אנחנו מבקשים לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולתקן את התכנית.

**הוועדה מחליטה:**

לקבל את התנגדות מה"ע במלואה ולתת תוקף לתכנית בהתאם לתנאים בחוו"ד צוות לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן וכרמלה עוזרי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4102 - מבנה תיאטרון בית לסין - פסז' הוד - שינוי קו בנין הפקדה	19/12/2012 3 - 0032-12

**מבנה תיאטרון בית לסין – פסז' הוד – שינוי קו בנין**  
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:**  
 ועדה מקומית

**מיקום:**



**כתובת:**

תל אביב – יפו, פרישמן 42  
 תל אביב – יפו, פרוג 14

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
ל.ר	16	כל הגוש	מוסדר	7091

**שטח התכנית: 2.157 דונם**

**מתכנן:** אדרי' טלי טרון

**יזם:** עיריית תל אביב

**בעלות:** עירייה + פרטי

**מצב השטח בפועל:**

המבנה הינו בן 4 קומות + מרתף, מאכלס את תיאטרון בית לסין, קולנוע הוד, משרדים ומסחר בקומת הקרקע.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה (שם ומספר): 58, 346 - תוספת קומה חלקית, ע1.

יעוד קיים: מגורים + מסחר

שטח התכנון: 2.157 דונם

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :

- 180% בבניינים בעלי אופי ציבורי.
- קיימות חריגות בקווי בניה קדמי לפרישמן וצידי לכיוון דרום.

#### מצב תכנוני מוצע :

במסגרת שיפוץ תיאטרון בית לסיך ופסאז' הוד, הכולל התאמת המבנה לתקנות בטיחות ושיפור הנגישות, נדרשת תוכנית לשינוי קו בניין.

תיאור מטרות התכנון : שינוי קווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה.

בקומת הקרקע הבינוי יהיה בהתאם לקיים בפועל עם מספר חריגות על פי המפורט בנספח הבינוי :

- חריגה של עד 1 מ' לטובת כניסה למבנה מרח' פרישמן.
- חריגה של כ-2 מ' ברח' פרוג לצורך התקנת מעליות נוסעים.
- חריגה של כ-2 מ' לכיוון דרום לטובת מעלית משא.

בשאר הקומות מעל הקרקע, החריגות יהיו על פי הפרוט הבא :

- שינוי קו בניין קדמי לרחוב פרוג מ-4 מ' ל-2-4 מ' על פי המפורט בנספח הבינוי.
- שינוי קו בניין קדמי לרחוב דיזינגוף מ-4 מ' ל-3-1 מ' על פי המפורט בנספח הבינוי.
- שינוי קו בניין קדמי לרחוב פרישמן מ-4 מ' ל-2-0 מ' על פי המפורט בנספח הבינוי.
- שינוי קו בניין צידי לכיוון דרום מ-3 מ' ל-3-1 מ' על פי המפורט בנספח הבינוי

#### זמן ביצוע :

מיידי

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)  
לאשר את התכנית להפקדה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 19/11/2012  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 19/11/2012

**בישיבתה מספר 0032-12ב' מיום 19/12/2012 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### מהלך הדיון :

- דורון ספיר :** למבני ציבור יש זכויות יתר, הם משרתים את הציבור.
- מיכל, צוות מרכז :** מציינת את התכנית.
- פאר ויסנר :** תמצאו פתרון לאשפה, תעשו את זה תת קרקעי.
- לריסה :** יש שם מרתף.
- אדריכל שבת :** ממשיך בהצגת התכנית.
- פאר ויסנר :** אני מבקש שבשיפוץ, תהיה בדיקה של ההתייעלות האנרגטית, כולל אנרגיה סולארית על הגג. בנוסף, אני מבקש לבדוק את נושא הזבל.
- אדריכל שבת :** יש מעלית לטובת הקהל של הפסז', וגם טיפול בשירותים. באולם הקיים יש 800 מקומות, ובאולם החדש שיוצרים יש 400. אנחנו עומדים בתקנים של חדרי שירותים לפי כמות משתמשים.

**שמואל גפן** : השאלה אם זה גם טוב לקהל מבוגר בעיקר.  
**דורון ספיר** : אני מבקש לעשות בדיקה אם ניתן להטמין את תאי הזבל בקרקע, להגדיל את כמות תאי השירותים.

**הוועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה, בתנאים הבאים:

1. תיבדק האפשרות להטמין את מתקני האשפה. תוצאות ידווחו ליו"ר הועדה לפני הפקדת התכנית בפועל.
2. תיבדק האפשרות להוסיף תאי שירותים נוספים, בעיקר לנשים.
3. יושם דגש על התייעלות אנרגטית ואנרגיה סולארית.

**פאר ויסנר לא לקח חלק בהצבעה.**

**משתתפים:** דורון ספיר, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן וכרמלה עוזרי.

**מוסד התכנון המוסמך המאשר את התכנית:**  
 ועדה מקומית

**מיקום:**

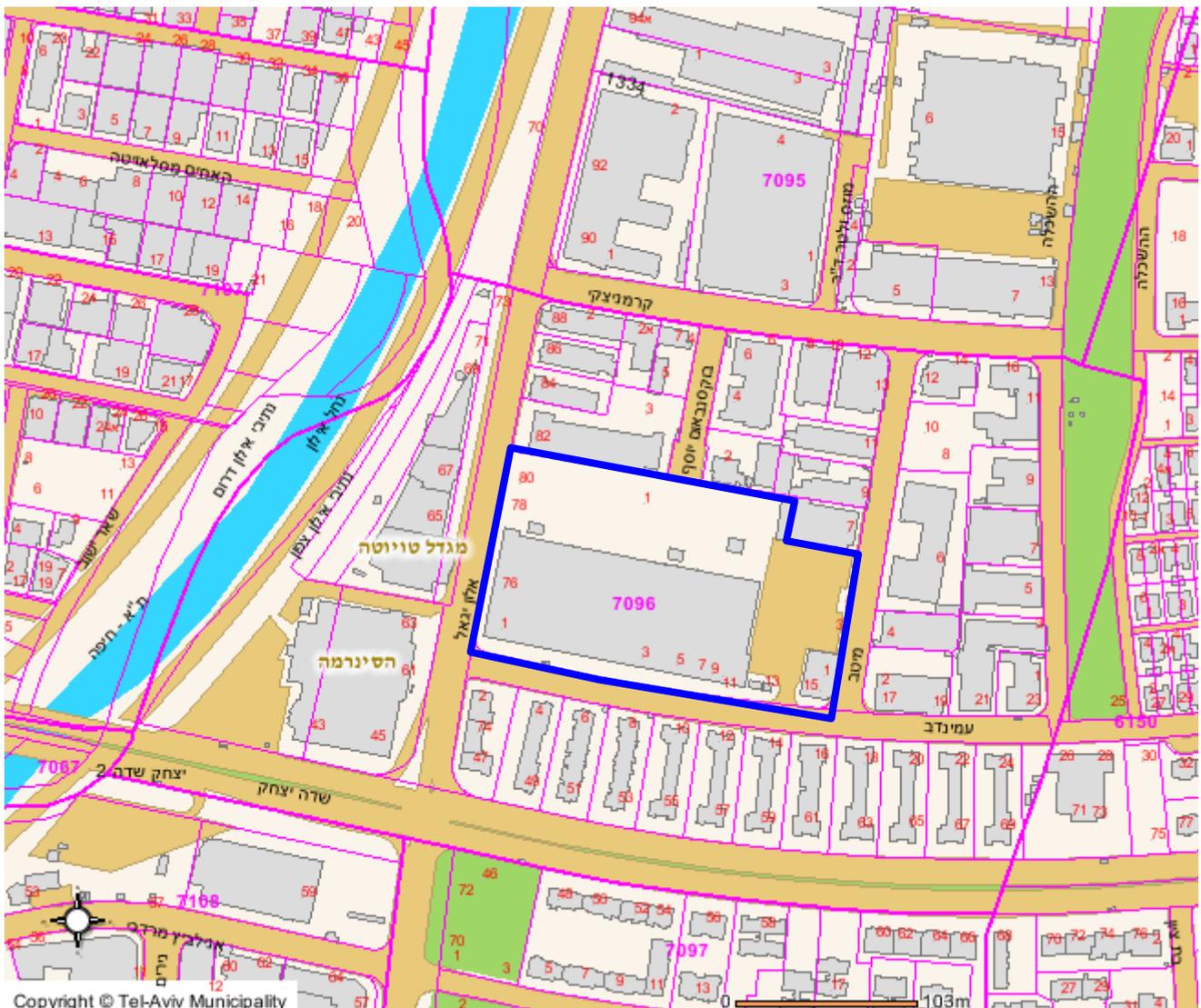
מתחם ביצרון, רח' י.אלון ממערב, רח' עמינדב מדרום, רחוב מיטב מצפון

**כתובת:**

רח' יגאל אלון 76,78,80  
 תל אביב - יפו

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק מהגוש	64	-



שטח התכנית: כ- 23.00

### מתכנן:

אדריכל התוכנית: ד. קייזר, מ. קייזר, א. לקנר אדריכלים ומתכנני ערים.  
מתכנן פיתוח ונוף: רם אייזנברג עיצוב וסביבה  
יועץ בניה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ

יזם: חב' שמי בר י.א (1993) בע"מ.

בעלות: פרטיים בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל.

### מצב השטח בפועל:

במתחם קיימים שני בנייני משרדים בני 6 קומות בנויים על רחוב עמינדב ומבנה חניה מעל גבי קומת בסיס מסחרית לו מרתף חניה תת-קרקעית בן קומה אחת, ביתרת השטח פזורים מבני שרות ואחסנה ורמפת גישה לחניון העילי. כיום בנויים 9350 מ"ר עבור מסחר ו-11635 מ"ר תעסוקה. קיימת יתרת זכויות תקפה, בלתי מנוצלת, בהיקף של כ-18,353 מ"ר שטחים עיקריים.



### מצב תכנוני קיים:

במקום חלות תכנית מתאר מקומית 1043'א' 3255'ב' מדובר במגרש מס' 4 "אלון".  
התוכנית המאושרת מאפשרת בניה חדשה בתנאים:

**אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית** יהיה תנאי למימוש זכויות של 120% עבור תעסוקה ובנוסף 80% משטח המגרש עבור מגורים ואפשרות להעברת עד 3,000 מ"ר משימושי תעסוקה ליעוד מגורים ביחס של 1: 1.5. תוכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח סביבתי תפרט את הבינוי המוצע, מספר הבניינים, מספר הקומות, מיקום שטחי הציבור, מיקום השטחים הפתוחים זיקות ההנאה וכו'. התוכנית תבטיח אפשרות למימוש הזכויות העתידיות במגרש כולל שטחי הציבור והשתלבות נאותה של הפרוייקט בתכנון למתחם ביצרון ותכלול התייחסות לעקרונות הנוף ולעקרונות הסביבה כמפורט בתוכנית התקפה.

**אישור תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית** עפ"י תוכנית 3255'ב' יהיה תנאי למיצוי זכויות מלא מ-200% עד ל-450% לתעסוקה מיצוי הזכויות מותנה בביטול החניון העילי או קירוי החניון העילי.

**מצב תכנוני מוצע :**

פיתוח המתחם יהיה בשני שלבים כפי שיפורטו להלן :  
**שלב א'** מימוש זכויות של עד 120% עבור תעסוקה ובנוסף 80% משטח המגרש עבור מגורים, בכפוף לאישור תוכנית עיצוב אדריכלית.  
**שלב ב'** מימוש זכויות מלא מ- 200% עד ל-450% לתעסוקה, בכפוף לאישור תוכנית בסמכות מקומית.  
 התוכנית המוצעת מפרטת את הבניה בשלב א' על רקע העתידי של המתחם כולו לאחר ניצול כל השטחים המותרים לבניה לפי תוכנית 3255ב' ובהתאם למדיניות הועדה המקומית והנחיות מה"ע לענין בניה ירוקה התקפות לאותה עת.

**טבלת השוואה :**

שלב ב' - זכויות למימוש עד 450% לפי תוכנית תקפה 3255ב' בכפוף לאישור תוכנית בסמכות מקומית			שלב א' - זכויות עד 200% לפי תוכנית תקפה 3255ב' בכפוף לאישור תוכנית עיצוב			נתונים	
שב"צ	תעסוקה	מסחר	תעסוקה	מסחר	מגורים		
180%	250%		120%		*80%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה עיקרי
3600	43,338		***27,926		12,412	מ"ר	המרה מתעסוקה למגורים **
			** -3,000		**+2,000		סה"כ
			24,926		14,412		זכויות בניה לקומה עיקרי
						אחוזים	גובה
						מ"ר	מטר
5	45	ק.קרקע	6	ק.קרקע	27+ק.טכניות	קומות	תכסית
	165				100	מטר	מקומות חניה
	60%		60%		עד 800 מ"ר ברוטו		
	2,100				לפי התקן		

\* 80% לתעסוקה לפי יחס של 1:1.5 נותן 60% למגורים.  
 \*\* 3000 מ"ר לתעסוקה לפי יחס של 1:1.5 נותן 2000 מ"ר למגורים.  
 \*\*\* בנוי בפועל 20986 מ"ר מסחר ומשרדים.  
 \*\*\*\* התכסית תחושב משטח המגרש קודם אישור תוכנית 3255ב' סעיף 8.6.1 סעיף 2. שטח המגרש לחישוב התכסית 23.272 דונם.

**עיקרי הוראות התוכנית**

קביעת הוראות בינוי לשם מימוש זכויות בניה המוקנות בתוכנית 3255ב' ליעוד מסחר, מגורים תעסוקה ושטח ציבורי כחלק מהתחדשות אזור התעסוקה ביצרון באמצעות קביעת מיקום השטחים ליעודים השונים, תוספת מבנים חדשים תוך שיפור מערך הולכי הרגל במתחם וסביבתו קביעת זיקות הנאה ושפ"פ ליצירת רצף עירוני עם מתחמי התעסוקה והמגורים בסביבה. תכנון המתחם כמתחם בו כל השטחים הפנויים מבניה פתוחים ורציפים, משרתים את כלל הציבור וכוללים הנחיות לתכנון סביבתי לפי הנחיות בניה ירוקה.

**לפי התוכנית המתחם יפותח בשני שלבים :**

**שלב א'** - מימוש עד 200% שטחים עיקריים עבור מגורים תעסוקה ומסחר. התוכנית כוללת בניית מגדל חדש למגורים בן 27 קומות וקומות טכניות עד לגובה של +100 מ' ממפלס רחוב מיטב.

בהתאם לתוכנית 3255ב' קיימות 131 יח"ד. תוכנית העיצוב מפרטת את האפשרות התכנונית לתוספת יח"ד בהליך של הקלה עד 157 יחידות ובתהליך של תוכנית עד 160 יחידות. סה"כ מוצגות בתוכנית 160 יחידות דיור במסגרת השטחים העיקריים הקיימים. התוכנית מקצה שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה

במסגרת התוכנית מתוכנן מבנה בצורת גליל עבור רמפת עליה לחניה העילית הקיימת והירידה לקומות המרתף, מבנה זה מחליף את רמפת העליה הקיימת לרוחב המתחם. מבנה החניה הקיים משמש את המסחר והתעסוקה הקיימים במתחם. הגישה למבנה החניה תהיה מהרחובות מיטב ובוקסנבאום. מבני המשרדים הקיימים במתחם כולל המסחר ומבנה החניה העילי נשארים גם לאחר מימוש כל הזכויות הקיימות בתוכנית – מימוש שלב ב'.

**שלב ב'-** תוספת זכויות מעל 200% ועד 450% שטחים עיקריים. הקמת 2 מגדלי משרדים חדשים בגובה של עד 45 ובנוסף קומות טכניות מעל קומה מסחרית. קביעת קומת קרקע מסחרית וחמש קומות חניה תת קרקעית.

**צפיפות למגורים:** 6.9 יחידות לדונם ברוטו לפי שטח התוכנית 23 ד'.  
38 יחידות לדונם נטו לפי שטח השפ"פ והשטח למגורים 4.2 ד'  
**שטח ממוצע ליח"ד:** על פי הוראות תכנית 3255ב' שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור הוא 110 מ"ר  
**סה"כ יח"ד:** תוכנית העיצוב מאפשרת 131 יח"ד.  
סה"כ מציגה תוכנית העיצוב 160 יחידות בכפוף לאישור הקלה עבור תוספת של 26 יחידות דיור במסגרת הוצאת היתר הבניה סה"כ 157 יחידות, או 160 יחידות במסגרת אישור של תוכנית בסמכות מקומית.  
שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ 90 מ"ר.  
שטח מינימלי של יחידת דיור 50 מ"ר עיקרי.  
**תמהיל:**  
מספר יחידות הדיור ששטחן קטן מ-70 מ"ר לא יעלה על 30% ממספר הדירות לפחות 30% ממספר יחידות הדיור יהיו מעל 100 מ"ר עיקרי כולל.

## עיצוב אדריכלי

### 1. אופן העמדת המבנים:

#### בניה קיימת

**משרדים ומסחר** - שני בנייני משרדים בני 6 קומות בנויים על רחוב עמינדב עם קומת הקרקע מסחרית. המבנים נשארים גם לאחר מימוש שלב ב'.

**חניון עילי** - מבנה החניה העילי בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. מבנה זה נשאר גם במצב הסופי שלב ב' עם שינויים והתאמות כולל קירוי וגג מגוון.

#### בניה חדשה שלב א'

**מגורים** - התוכנית כוללת בניית מגדל חדש למגורים בן 27 קומות לרחוב מיטב בפינה הצפון מערבית של המתחם, בנוסף מתוכננים חמישה מרתפי חניה עבור המגורים מתחת למגרש המגורים והשפ"פ.

**מבנה עליה לחניון עילי קיים** - בשלב א' של הפיתוח נהרסת רמפת העליה לחניון העילי מכיוון רחוב בוקסנבאום, והגישה לחניה תהיה ע"י מבנה עליה חדש בצורת גליל שממוקם בין בנין המגורים והמסחר בלב המתחם הגישה למבנה החניה תהיה מרחוב מיטב.

#### בניה חדשה שלב ב'

**מבנה ציבורי** - על שטח של 2 ד' הכולל בנינו של 3600 מ"ר לשטחים עיקריים ב-5 קומות. המבנה הציבורי ממוקם בין רחוב קוסנבאום למגדל המגורים בפינה הצפון מזרחית של הפרוייקט.

**זיקת הנאה בשטח השב"צ** - מבנה הציבור ימוקם כך שישאיר מעבר פנוי מבניה וגדרות לאפשר נגישות הולכי רגל לרחוב מיטב. בנוסף תהיה זיקת הנאה למעבר גם בתחום החניונים.

**מבני תעסוקה חדשים** - מתוכננים שני מגדלי משרדים הממוקמים בחלקו הצפוני - מערבי של המתחם בנסיגה מרחוב יגאל אלון תוך יצירת ככר ציבורית הנושקת לרחוב. מגדלי המשרדים החדשים מתוכננים מעל קומת מסד המשמשת למסחר וללובי המגדלים.

**מסחר** - שטחי המסחר הקיימים נשארים. בשטחי המסחר הקיימים לאורך יגאל אלון יבוצעו התאמות מפלסיות כדי לאפשר גישה במפלס הרחוב. בנוסף ירס חלק מהמסחר הקיים לטובת הקמת הרמפה וחצר המשק הממוקמת בצידו המזרחי של המבנה המסחרי.

נוספים שטחי מסחר חדשים בקומת המסד של מגדלי המשרדים. מפלס הכניסה לשטחי המסחר החדשים לאורך יגאל אלון ומהכיכר החדשה יהיו במפלס הרחוב.

נוספים שטחי מסחר חדשים לאורך הרחוב הפנימי (מזרח מערב) המקשר בין יגאל אלון למבנה הציבור ולרחוב בוקסנבאום.

**2. אפיון המבנים:****שלב א'****מגדל למגורים**

**גובה:** מגדל המגורים תואם את תוכנית בצרון 3255ב' ויהיה עד 100 מ' לגובה יחסי. המגדל המתוכנן הינו בן 27 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע גבוהה של עד 6 מ' ושתי קומות טכניות בגובה של סה"כ עד 6.5 מ'. גובה קומה טיפוסית 3.1 מ' מפלס הכניסה המתוכנן יהיה בהתאם לרחובות המקיפים.

**כניסות למבנה:** הכניסה הראשית תהיה מרחוב מיטב במפלס הרחוב.

**קוי בנין:** 6 מ' לרח' מיטב, 10 מ' קו בנין צידי לגבול מגרש צפוני למגדל המגורים, קו הבנין לצד זה לקרוי רמפת/דרך הכניסה לכלי הרכב יהיה 3 מ'.

**תכסית:** עד 800 מ"ר ברוטו לפי התוכנית הראשית 3255ב'.

**מבנה עליה לחניון עילי קיים**

**גובה:** גובה עליון של מבנה הרמפה יהיה עד +33.00 אבסולוטי.

**כניסות למבנה:** הגישה לחניון העילי תהיה מרחוב מיטב ורחוב בוקס נבאום.

**קוי בנין:** מיקום מבנה הרמפה יהיה בהתאם למוצג בתשריט תוכנית נספח העיצוב.

**שלב ב'****מגדלי המשרדים:**

**גובה:** הבינוי תואם את האמור תוכנית בצרון 3255ב'. גובה מגדלי המשרדים יהיה עד לגובה של 180 מ' אבסולוטי. מפלס הכניסה בהתאם למפלס רחוב יגאל אלון הוא +16.40. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.8 מ'.

**כניסות:** הכניסות למגדלי המשרדים יהיו מרחוב יגאל אלון והמשך רחוב בוקס נבאום דרך הרחוב הפנימי.

**קוי בנין:** 6 מ' לרחוב מיטב, 10 מ' קו בנין צידי למתחם סוזוקי, 15 מ' לרחוב יגאל אלון, קו בנין למבנה הציבורי 5 מ' ובהתאם למפורט בתשריט תוכנית העיצוב. מרתפים ניתן יהיה לבנות בגבולות המגרש.

**תכסית:** 60% כולל המבנים הקיימים.

**מבנה ציבור**

**גובה:** התכנון המפורט של המבנה הציבורי יקבע בעת מתן היתר הבניה בכפוף לאישור מה"ע.

**כניסות למבנה:** הכניסה תקבע בהתאם לשימוש המבנה בעת התכנון המפורט.

**תכסית המבנה תהיה עד 60% משטח המגרש.**

**מבנה חניה עילי קיים**

**גובה:** גובה המבנה לאחר הקירווי יהיה עד +34 אבסולוטי מעל גובה זה יונחו איטומים מצעים ומילוי לאדמה גננית, למבנה יתוכנן גג ירוק. גובה קומת חניה טיפוסית קיימת הוא 3 מ'.

**גישה:** הגישה לחניון העילי תהיה מרחוב מיטב.

**קוי בנין:** מיקום המבנה יהיה בהתאם לתשריט תוכנית העיצוב.

**תכסית המתחם שלב ב':** המתחם יהיה בתכסית של עד 60% משטח המגרש.

**3. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:****שלב א'****מגדל למגורים**

**עקרונות עיצוב החזיתות וחומרי הגמר:** עיצוב מגדל המגורים כולל שני גושים בעלי קווים נקיים להדגשת תמירותו, המגדל יחופה באבן טבעית או חומר ש"ע אחר וישולבו בו חומרי גמר אחרים כגון אלומיניום, זכוכית וטיח.

**בידוד תרמי:** בהתאמה לתקן 1045 פרקי המגורים עם שיפור של 40% לטובת בידוד המבנה כמפורט בקובץ הנחיות העיריה לבניה ירוקה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה דו"ח תרמי מפורט שיכלול בין השאר פתרונות לדרישת בידוד ע"פי נוחות תרמית.

**סוג זכוכית:** הזיגוג יהיה שקוף (מקסימום 12% רפלקטיביות). ניתן יהיה לשלב אלמנטי הצללה בהתאם לנדרש בחזיתות השונות במטרה לצמצם את צריכת האנרגיה במבנה.

**הצללה, תריסים:** החלונות בדירות המגורים יותקנו תריסי גלילה מאלומיניום.

**אופי החיפוי:** אבן טבעית בגוונים בהירים בשילוב הדגשות של אבן בגוון כהה או חיפוי אלומיניום.

**מרפסות:** המרפסות בקומות הטיפוסיות תעוצבנה כחלק אינטגרלי מחזיתות הבנין תוך הדגשת הקוים הדקים האופקיים.

**מרפסות גג:** מרפסות הגג ישתלבו בעיצובו הכולל של הבנין ויהוו סיומת ייחודית לחלקו העליון של הבנין, אלמנטי הצללה במרפסות הגג כגון פרגולות וסוככים, יותרו בתנאי שהפתרון יהיה חלק מהעיצוב הכולל של הבנין בעת מתן היתר הבניה.

**מערכות ומתקנים טכניים:** במגדל ניתן למקם מערכות טכניות בתנאי שיוסותרו ע"י מעטפת הבנין באופן שימנע מפגע חזותי, במסגרת הקומות הטכניות ובמסגרת הגובה המירבי המותר.

**תאורה אדריכלית:** במידה ומתוכננת תאורה אדריכלית לבנין, יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. חל איסור שימוש בתאורת הצפה על הבנין.

#### **מבנה עליה לחניון עילי קיים**

**עקרונות עיצוב וחומרי גמר:** מבנה הרמפה יעוצב כחלק אינטגרלי וישתלב במבנה המסחרי הקיים.

**חזית חמישית:** גג המבנה יפותח כחזית חמישית בהתאם להנחיות מה"ע או מי מטעמו.

**אופי החיפוי:** החיפוי יהיה מאבן טבעית/גרניט/חיפוי אלומיניום וזכוכית, בטון אדריכלי או שילוב ביניהם.

**תאורה אדריכלית:** חל איסור שימוש בתאורת הצפה על הבנין.

### **שלב ב'**

#### **מגדלי המשרדים**

**עקרונות עיצוב החזיתות:** שני מגדלי משרדים ממוקמים בחלקו הצפוני - מערבי של המתחם בנסיגה מרח' י. אלון על מנת ליצור ככר ציבורית הנושקת לרחוב, מעל קומת קרקע מסחרית באופן המגדיר מעבר פנימי המיועד לציבור שיחבר את רחוב י. אלון לרח' בוקסנבאום לרח' עמינדב ומיטב ממזרח וע"י כך משלים את מערך שטחי ציבור והמעברים להולכי הרגל במתחם.

התכנון המפורט של המבנים ייקבע כנגזרת מתוכנית העיצוב שלב ב' לתוכנית מפורטת עבור מיצוי כלל הזכויות.

**חומרי הגמר:** מגדלי המשרדים יחופו זכוכית בשילוב חיפוי אלומיניום ואבן גרניט או חומר ש"ע אחר.

**בידוד תרמי:** מעטפת הבנינים תהיה לפי דרישות תרמיות לפי תקן 5281 מהדורה 2011 או לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

סוג זכוכית, סוג אלומיניום, הצללה, תריסים, אופי החיפוי, מרפסות, חזית חמישית וכד' יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב שלב ב'.

**שילוט:** הוראות לעין שילוט בהתאם להנחיות אדריכל העיר.

**תאורה אדריכלית:** במידה ומתוכננת תאורה אדריכלית לבנין, יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. חל איסור שימוש בתאורת הצפה על הבנין.

#### **מבנה ציבור**

**עקרונות עיצוב:** התכנון המפורט של המבנה הציבורי יקבע בעת מתן היתר הבניה בכפוף לאישור מה"ע.

**חומרי גמר:** יבוצע תכנון בידוד של מעטפת הבנין עפ"י ת"י 2582 ( חלק משרדים שנת 2011) תוך אימוץ טכניקות פאסיביות לקירור, אוורור ומאור טיבעי.

**דרישות אקוסטיות:** מבנה הציבור יעמוד בדרישות האקוסטיות של בניה ירוקה ע"פי קובץ ההנחיות של עיריית תל אביב יפו בעת הוצאת ההיתר.

**גגות:** למבנה יתוכנן גג ירוק, שטחי הגגות הפנויים שאינם מגוננים יכוסו באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר.

**מערכות ומתקנים טכניים:** על הגגות יעוצבו ויוסותרו באופן שימנע מפגע אסטטי, הן ממפלס הרחוב והן מהמבנים הסמוכים.

#### **מבנה חניה עילי קיים**

**עקרונות עיצוב:** חזיתות מבנה החניה העילי הקיים ישודרגו.

**חומרי גמר:** ופירוט עקרונות המעטפת החדשה יהיו בהתאם להנחיות מה"ע או מי מטעמו.

**חזית חמישית:** יבוצע קרוי גג מגונן עם צמחיה על שטח שלפחות 60% עם מצע מתאים שיאפשר נטיעת עצים.

**תאורה אדריכלית:** במידה ומתוכננת תאורה אדריכלית לבנין, יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. חל איסור שימוש בתאורת הצפה על הבנין.

### **קומת הקרקע**

#### **שלב א'**

#### **מגדל למגורים**

קומת הכניסה הראשית למגדל המגורים תכלול את המבואה הראשית לדיירי הבנין, חדרי אופניים ועגלות, מבואה למעליות למפלסי החניה הציבורית.

קיימות שתי חלופות תכנוניות עבור מיקום חדרי האשפה, האחת בקונת הקרקע והשניה בתת הקרקע בקומת מרתף 1.

## שלב ב'

### מגדלי המשרדים

מגדלי המשרדים מתוכננים מעל קומת מסד הכוללת שטחים מסחריים ושתי מבואות כניסה אחת לכל מגדל. למגדל 1 נכנסים מהכיכר הפונה לרחוב יגאל אלון. הכניסה למגדל 2 היא מרחוב בוקסבאום.

## מסחר

**עקרונות עיצוב החזיתות:** כחלק מפיתוח הפרויקט בשלב ב', יונמד מפלס המסחר הקיים לאורך רחוב יגאל אלון ויותאם למפלס הרחוב הגישה למסחר תהיה ישירות מהרחוב, ובנוסף יהרס חלק מהמבנה הקיים כדי לאפשר הרחבת המדרכה של רחוב יגאל אלון בסמוך לפינה עם רחוב עמינדב. קומת המסחר הקיימת תקבל מעטפת חדשה שתכלול תאורה שילוט ופיתוח בהתאם להנחיות אדריכל העיר.

**חומרי גמר:** זכוכית או אלומיניום אבן או גרניט בתאום עם מהי"ע או מי מטעמו.  
**שטח תפעולי מיקום:** השטח התפעולי ימוקם בחצר המשק המונמכת והמקורה ממזרח למבנה המסחרי.

## תנועה וחניה

### שלב א'

**גישה:** המתחם נסמך בעיקרו על גישות מהרחובות מיטב בוקסבאום ועמינדב לשימושי התעסוקה והמסחר הקיימים ומרחוב עמינדב לשימושי המגורים והתפעול של שטחי המסחר הקיימים.  
**מרתפי חניה:** מתוכננות 5 קומות תת-קרקעיות לשימושי חניה, שטחי שרות ושטחים טכניים. המרתפים ממוקמים מתחת למגדל המגורים ובנוסף מתחת לשטח השפ"פ שבפינת הרחובות עמינדב ומיטב.  
**מספר מקומות החניה:** מקומות בהתאם לתקן חניה תקף.  
פתרונות לחניית רכב נכים, רכב מנועי דו-גלגלי, אופניים ינתנו בתחומי החניה בתת קרקעית.  
**חצר תפעולית ואשפה:** כל שימושי המשק יהיו בתחום המגרש לרבות פריקה וטעינה, אצירת אשפה, וכדומה.

עבור המגורים – ישנן שתי חלופות אחת בקומת הקרקע והשניה בתת הקרקע.  
עבור המסחר והתעסוקה הקיימים – חצר המשק הקיימת במפלס החניה העילי בכניסה מרחוב בוקסבאום ובנוסף מתוכננת חצר משק חדשה במפלס מרתף 1 הכוללת חדר אשפה וחניה תפעולית על חשבון שטחי מסחר קיימים בחלק המזרחי של המבנה. גג חצר משק זו יגונן כגג ירוק ויעוצב כהמשך ויזואלי של השטח המגונן בשפ"פ ממזרח לו.

## שלב ב'

**גישה:** הבניה החדשה למסחר ומשרדים נסמכת על גישה מרחוב בוקסבאום. מתוכננת רמפת ירידה לחמישה מרתפי חניה בגבול הצפוני של המתחם בצמוד למגרש של מגדל סוזוקי.  
**מרתפי חניה:** מתוכננות 5 קומות תת-קרקעיות לשימושי חניה, שטחי שרות ושטחים טכניים.  
**מספר מקומות החניה:** מספר מקומות החניה בהתאם לתקן חניה תקף.  
פתרון לחניית רכב נכים, רכב מנועי דו-גלגלי, אופניים ינתנו בתחומי החניה התת קרקעית בהתאם לתקן.  
**חצר תפעולית ואשפה:** כל שימושי המשק יהיו בתחום המגרש לרבות פריקה וטעינה, אצירת אשפה, וכדומה. מתוכננים חצר משק וחדר אשפה תת-קרקעיים במסגרת מגדלי התעסוקה החדשים. יותר פתרון של שינוע ורטיקלי של דחסניות אשפה מהמרתף אל מפלס הקרקע בכפוף לאישור מהי"ע או מי מטעמו.

## נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

## מערכות

תנאי להגשת תכנויות להיתר בניה תהיה הגשת נספח ע"י יועץ בניה ירוקה הכולל, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים:

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – לא יותרו חדרי שנאים עיליים, הגישות לחדרים הטכניים יהיו מתוך השטחים הבנויים, כל החדרים הטכניים יהיו במסגרת הקונטור של המבנים המתוכננים.

- ב. **צנרת** – הצנרת הראשית תתוכנן בפירים יעודיים המשולבים בגרעין הבנין עם גישה לשטח הציבורי למטרות תחזוקה. מונה המים הראשי ימוקם בנישה בניה כחלק מהבניה המתוכננת ולא כאלמנט נפרד בפיתוח.
- ג. **מערכות מיזוג אוויר** – במגדל המגורים ימוקמו יחידות מ.א במרפסות השרות, לקומות העליונות ניתן יהיה למקמם על גג המבנה. במגדלי המשרדים ימוקמו יחידות המיזוג על גג המבנה במגדל המגורים ימוקמו יח' מ.א במרפסות השרות, לקומות העליונות ניתן יהיה למקמם על גג המבנה באופן מוסתר. במגדלי המשרדים ימוקמו יחידות המיזוג על גג המבנה באופן מוסתר. יבוצע איסוף מי מזגנים לשימוש להשקיית הפיתוח ו/או הדחת אסלות.
- ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – תדרש הפרדת אשפה במקור, וקביעת שטחים לאצירת אשפה ולמחזור.
- ה. **תאורה** – תדרש סימולציה לנושא תאורה טבעית בדירות המוכיח מתן רמת תאורה טבעית מיטבית. תאורת חזיתות ותאורת השטחים הפתוחים לציבור תעשה בגופים חסכניים. במתחם יהיה מרכז בקרה לאופטימיזציה של השימוש בחשמל- כיבוי וכד'.
- ו. **מים** - חסכון במים, שימוש במפרטים לעמידה ביעדים לחסכון במים חסכון ע"פ קובץ הנחיות עיריית תל אביב יפו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. ידרש חישוב של יועץ האינסטלציה לעמידה ביעדים אלו.
- ז. **ניהל מי נגר** – תדרש תוכנית לניהול המים במגרש ובמבנה ע"פ קובץ הנחיות עיריית תל אביב יפו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. יש לספק פתרונות להשהיית מי נגר בתחום התוכנית אשר יופיעו כחלק בקובץ הנחיות לבניה ירוקה ויהיו תנאי להוצאת היתר בניה.
- ח. **מערכות ניטור** – יעשו הכנות למערכת בקרה המציגה את צריכת המים והחשמל במבנה.
- ט. **כיבוי אש** – רחבות כיבוי האש יסומנו בשילוט בלבד ללא צביעת המשטח. ברזי הסניקה ימוקמו בנישות כחלק מהמבנה ו/ או קירות פיתוח ולא ימוקמו חופשיים במרחב הציבורי.
- י. **הנחיות אקוסטיות** – הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים וע"פ קובץ הנחיות עיריית תל אביב יפו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה
- יא. **אווורור חניונים ושטחים מסחריים** – אוורור החניונים יהיה באמצעות ניקת אוויר צח מאזור הרמפה ומפתחי אוויר בקומת הקרקע של המגדל. הספק פליטות האוויר הינו של 8 החלפות בשעה, מפוחי פליטת האוויר פועלים בהתאם לרגשי CO2 המפוזרים בכל קומות החניון. הכל בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה. פתחי האווורור ישולבו אדריכלית במבנה או בפיתוח, ניתן יהיה לשלב פתחי ניקת אוויר באלמנטים המשמשים לשימוש אחר, כגון ספסלים בנויים וכד'.

#### 4. הנחיות הפיתוח הסביבתי:

השטחים הפתוחים המסומנים בתשריט מאופיינים בשני יעודים שונים שפ"פ ושטחים המוגדרים כזיקת הנאה.

בשטחי השפ"פ וזיקות ההנאה יהיה מילוי של אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' לנטיעת עצים. השטחים הפתוחים יהיו מגוננים בהיקף שלא יפחת מ-50%.

השטחים הפתוחים יפותחו ויתוחזקו ע"י היזם, העיריה תהיה רשאית להיכנס בנעלי היזם בנושא תחזוקה של שטחים אלו.

בחזית לרחוב עמינדב יפותח השטח כמדרכה רחבה ככל הניתן ללא מכשולים.

כל השטחים הפנויים מבניה בתחום המגרש יהוו חלק מרצף הפיתוח הציבורי, השטחים יהיו נגישים ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף לציבור, שטחים אלו יפותחו ללא גדרות ומכשולים ויתווספו לסך השטחים הפתוחים לציבור.

#### שלב א'

**שפ"פ לרחוב עמינדב** – התוכנית מקצה שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לשהיית ומעבר הציבור בפנינת הרחובות עמינדב ומיטב לטובת הציבור. השטח יפותח כגינה ציבורית הכוללת שטחי דשא, איזורי ישיבה, פינת משחקם לילדים, אל השפ"פ יועתק עץ הצאלון הקיים באזור המיועד לכניסה לרמפה. מחלקו המערבי של השפ"פ מתוכנן שביל המקשר למעבר הציבורי ממיטב ולרח' בוקס נבאום.

**שפ"פ מעבר מרחוב מיטב אל שטח השב"צ** – מתוכנן מעבר המחבר את רחוב מיטב עם המבנה הציבורי הממוקם על רחוב בוקסנבאום. המעברים בין הבנינים המסומנים כצירי הולכי רגל יהיו ברוחב מינימלי של 4 מ' בהתאם למפורט בתוכנית הראשית ויפותחו כמדרכה בתוספת נטיעת עצים עפ"י סטנדרט עיריית ת"א.

**הרחבת מדרכות** - הפרויקט מאפשר גם את הרחבת המדרכות המקיפות את המתחם של הרחובות מיטב במזרח, עמינדב בדרום ויגאל אלון במערב. עפ"י המסומן בתוכנית העיצוב הרחבת המדרכות מתבצעת כחלק משלב א' של פיתוח המתחם.

**רחוב מיטב** – המדרכה תפותח עפ"י סטנדרט מתחם ביצרון, כולל רצועה מישושית ברוחב מטר לאורך אבן השפה, ונטיעת עצים לפי הנחיות תכנית הפיתוח העירונית בהתאם להנחיות אדריכל העיר ואדריכל שפ"ע.

**רחוב עמינדב** - הפיתוח כולל העתקת עץ הצאלון הבוגר לפינה עם רחוב מיטב בתחום השפ"פ, הרחבת המדרכה לרוחב מינימלי כולל של 6 מ' זאת ע"י פירוק וסילוק המדרגות הרחבות הקיימות בחזית עמינדב והסדרת מדרגות ורמפות בכניסות. עצי הברוש הקיימים יוחלפו בעצי צל בעלי נוף רחב שינטעו לאורך רצועת ההפרדה עפ"י פרטי עיריית ת"א ותכנית המתחם. לאורך הרחוב תוסדר חניה מקבילה וחניה לרכב דו גלגלי.

**רחוב יגאל אלון** – המדרכה תורחב בהתאם למסמן בתוכנית העיצוב. תחנת האוטובוס תועתק לתוך תחום הערוגה הקיימת.

התכנית תבטיח אפשרות למימוש הזכויות העתידיות במגרש כולל פיתוח מעברי הולכי הרגל כפי שנקבע בתוכנית 3255ב'.

### פיתוח ביניים שלב א':

עד למימושו של שלב ב' התכנית כוללת פיתוח זמני והסדרת החניון הצפוני הקיים בשלב א'. הפיתוח כולל פרוק הרמפה לכלי רכב, הסדרת גאומטריה חדשה לכל מגרש החניה, הסדרת מעבר הולכי רגל המקשר את רחוב מיטב לרח' בוקסנבאום. הפיתוח יכלול נטיעת עצים במיכלים ניידים בשטח החניון אשר יאפשרו העתקתם לשימוש חוזר בשלב ב'. התכנון יהיה בהתאם להנחיות אדריכל העיר ואדריכל שפ"ע.

### שלב ב'

**שפ"פ על רחוב יגאל אלון** - השטח בפניה הצפון מערבית של המגרש יפותח ככיכר ציבורית פתוחה ומבואה למבני התעסוקה החדשים.

**זיקת הנאה דרך שטחי המסחר** - מתוכנן מעבר פנימי המיועד לציבור שיחבר את רחוב יגאל אלון לרח' בוקסנבאום לרח' עמינדב ומיטב ממזרח וע"י כך משלים את מערך שטחי ציבור והמעברים להולכי הרגל במתחם.

### פיתוח השטח

פיתוח השפ"פ והמעברים להולכי רגל יהיה על פי ההנחיות המפורטות בתכנית 3255ב'. יתאפשר מעבר פנוי ונגיש לציבור (לשהיה ולמעבר) בתחום התוכנית ממזרח למערב ומדרום לצפון. בהתאם למפורט בתשריט התוכנית ולתוכנית הראשית.

זיקת הנאה והשפ"פ הינם רציפים עם מדרכות העוטפות ומאפשרים מעבר רציף בכל נקודה ונקודה. השיפועים הינם מינמאליים ופנויים מבניה, גדרות או מכשולים.

כל השטחים שאינם מבונים בתחום המגרש (שטחים ציבוריים ופרטיים) יהוו חלק מרצף הפיתוח הציבורי ללא גידור והפרדה. שטחים אלו יפותחו ללא גדרות ומכשולים ויתווספו לסך השטחים הפתוחים לציבור.

המדרכות הציבוריות יבוצעו עפ"י הנחיות ופרטי עיריית ת"א. כמו כן, יושם דגש מיוחד על החיבור בין המדרכה העירונית לתחום זיקת הנאה והשפ"פ.

- א. יתוכנן עומק גנני של 1.5 מטר לפחות מעל כל השטחים הבנויים התת קרקעיים לנטיעת עצים.
- ב. צמחייה ונטיעת עצים יהיו בהתאם לנדרש מהבחינות הבאות: עצי צל-ירוקי עד באזורים בהם דרשת הגנה ממטרדי רוח, עצים נשירים באזורים בהם תהיה עדיפות לאפשר חדירת שמש בחורף. המגוון יקבע בתאום עם אדרי' העיר ובאישור אגף שפ"ע.
- ג. חומרי גמר - חומרי הגמר בפיתוח יהיו בגוונים בהירים על פי הנחיות לבניה ירוקה.
- ד. יש לסמן בתכניות להיתר מיקום חניית אופניים ואופנועים. חניות האפניים יהיו ע"פ תקן האפניים שבתוקף.
- ה. אזורי הריצוף יבוצעו ככל הניתן בריצוף מחלחל כדוגמת אקרסטון בהיר המדרכות ושבילי אופניים בהיקף המתחם יפותחו ע"פ הפרטים הסטנדרטיים של עת"א. המשך המדרכות בתחום המגרש הפרטי יפותחו כהמשך המדרכות העירוניות ללא הבדלי מפלס.
- ו. ניתן יהיה לשלב פרטי ריהוט מיוחדים בפיתוח (שאינם חלק מהפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב) אשר יתאימו לסביבת המקום וצרכיו, באישור אדריכל העיר ו/ או אדרי' אגף שפ"ע.

## מאפייני בניה ירוקה

התכנית תכלול התייחסות לנושאים סביבתיים כמפורט בהוראות תכנית 3255ב', כגון מיקרו אקלים ואקוסטיקה, זיהום קרקע ואוורור מרתפים, מיחזור ובניה ירוקה, לשם עמידה בהנחיות בניה ירוקה של הועדה המקומית והתקן לעת הוצאת היתר הבנייה.

### א. דו"ח רוחות

התוכנית תכלול סכמת רוחות מפורטת בנספח הבניה הירוקה. הדו"ח מהווה חלק ממסמכי התוכנית ויכלול מסקנות תכנוניות לגבי כל המבנים מגורים ומשרדים. יש להראות מסקנות והשפעת הדו"ח על העמדת המבנים ויבדוק פתרונות וחלופות תכנוניות. הדו"ח יתייחס גם להשפעה של עיצוב מבנה המגורים.

### ב. דו"ח הצללות והעמדת מבנים:

התוכנית תכלול נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בתכנון ובפיתוח. הטיפול בהיבטים של נוחות אקלימית ומטרדי רוח יהיה על פי דוח אקלימי לענין הצללות ורוחות המהווה חלק ממסמכי התכנית.

### ג. אוורור הדירות:

רוב הדירות יתוכננו עם חלונות בשתי חזיתות לפחות כדי למקסם את האוורור הטבעי בעונת הקיץ ובעונות המעבר במהלך שעות היום השונות ובשעות הלילה. יש לספק אוורור טבעי עפ"י ת"י 5281 או דרישות קובץ הנחיות עיריית תל אביב יפו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. התוכנית תכלול סכמות של הקומות הטיפוסיות לנושא, לאישור מה"ע או מי מטעמו.

### ד. דו"ח תרמי עקרוני:

התוכנית תכלול דו"ח תרמי עקרוני למבנה המגורים, ותכלול צירוף חתכי קירות חיצוניים. יחושבו שטחי הזיגוג אשר יעמדו בתקן 1045 ו-5282 של מכון התקנים הישראלי.

### ה. ניהול מי נגר:

התוכנית תכלול ניהול מי נגר ותפרוט את מערך ניהול המים במבנים ובפיתוח. יש לצרף חישובים את ההשקעה הנדרשת לכל תחום התוכנית עם חלוקה לשלבים. לאישור מה"ע או מי מטעמו.

### ו. שימוש חוזר במים:

התוכנית תכלול נספח לשימוש חוזר במים ובהתאמה יש להראות בתוכניות הרלוונטיות ובחתיכים עקרוניים את מערך האיגום עבור אגירת מי המזגנים ומי הגשם מהגגות. יש לציין את התשתיות במבנים והפניית המים הנאגרים להשקיית הצמחיה בפיתוח ולהדחת אסלות.

ז. הפרדת אשפה: התוכנית תספק פיתרון להפרדת אשפה אשר יתואם עם אגף התברואה.

## 5. גמישות

במסגרת הבקשה להיתר בניה יתרו שינויים שאינם מהותיים לתוכנית זו ואינם מהווים שינוי לתוכנית התקפה באישור מה"ע.

### תנאים למתן היתר בניה שלב א':

1. היתר הבניה יכלול חו"ד מומחה לבניה ירוקה אשר תכלול פרוט מכלול הפתרונות לבניה ירוקה הכלולים בתוכנית והתאמתם לקובץ הנחיות בניה ירוקה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
2. אישור תכנית הפיתוח אצל אדרי' העיר וע"פ הנחיות אגף שפ"ע בכל הנוגע לפיתוח המרחב הציבורי, שבילי אופניים, לחומרים, נטיעות וכו'.
3. הבטחת רישום השטחים ב יעוד שפ"פ וביעוד זיקת הנאה על שם העיריה.

### תנאים לאיכלוס שלב א':

1. תנאים לאיכלוס מבנה המגורים יהיה ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים, הרחבת המדרכות והפיתוח של החניה הזמנית של שלב א' כמפורט לעיל.
2. רישום בפועל של השטחים ביעוד שפ"פ וביעוד זיקת הנאה על שם העיריה.

**תנאים למתן היתר בניה שלב ב':**

1. אישור תוכנית בסמכות מקומית עבור מיצוי הזכויות בין 200%-450%.
2. אישור תוכנית עיצוב אדריכלית עבור שלב ב' לאישור הועדה המקומית.
3. אישור תוכנית הפיתוח אצל אדרי' העיר וע"פ הנחיות אגף שפ"ע בכל הנוגע לפיתוח המרחב הציבורי, שבילי אופניים, לחומרים, נטיעות וכו'.
3. אישור מנהל החינוך להיתר למבנה הציבור.
4. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ביעוד שצ"פ שפ"פ וביעוד זיקת הנאה על שם העיריה .

**תנאים לאיכלוס שלב א':**

1. תנאי לאיכלוס המשרדים יהיה ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים זיקות ההנאה והתאמת הבינוי הקיים ( חניה עילית והרחבת רחוב יגאל אלון) בהתאם לשלב ב'.
  2. רישום בפועל של השטחים ביעוד שפ"פ וביעוד זיקת הנאה על שם העיריה .
  5. זמן ביצוע:
- אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

**חו"ד הצוות: (מוגש ע"י איריס ורזאגר)**

- לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח בכפוף לתנאים הבאים:
1. עמידה בהנחיות מה"ע וקובץ בניה ירוקה התקף לעת הוצאת היתר בניה.
  2. התוכנית מציעה שתי חלופות עבור תכנון פתרון אשפה למגדל המגורים הצוות ממליץ כי פתרונות האשפה של כלל המבנים במתחם ימוקמו במרתפים.
  3. הירידה לחניון התת קרקעי מרחוב עמינדב תתחיל מקו מחזית הבנין הקיים.
  4. יוקצו שטחים במרתפים לחנית רכב דו גלגלי ולחניית אופניים לפי התקן.
  5. שינויים הנובעים מהתאמת תכנית העיצוב להוראות התכנית הראשית לא יהוו שינוי לתכנית זו.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק.**

**בישיבתה מספר 0019-12ב' מיום 01/08/2012 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

איריס ורזאגר: אנחנו רוצים לאשר את תוכנית העיצוב של מתחם אלון, נמצא בין יגאל אלון ועמינדב. המתחם יבנה בשני שלבים. בהתחלה נבנה 120% לתעסוקה ועוד 80% למגורים תוספת של מגדל מגורים אחד למתחם, בהמשך מיצוי זכויות עד ל-450% בהתאם לתוכנית ביצרון 3255ב'. היום אנחנו נאשר את השלב הראשון על רקע השלב ב' שהוא השלב לפתוח כל המתחם.

לקנר אילן: מתחם אלון ממוקם בחלק הדרומי של מתחם בצרון. כפי שתוכנית 3255 ב' קבעה את הזכויות במתחם הזה וקבעה את עקרונות הבינוי למתחם הזה. מדובר על 200% זכויות בשלב הראשון 120% לתעסוקה ועוד 80% למגורים. כדי לממש את הזכויות האלה אנחנו רוצים לאשר את תוכנית העיצוב. מימוש זכויות מוגדלות 250% נוספים נדרשת תוכנית מפורטת בסמכות מקומית בשלב ב'. מציג את עקרונות הבינוי למתחם במצגת. כרגע יש שני בנייני משרדי של 7 קומות ומבנה מסחרי כמבנה בסיס מציג את המצב כיום. יעודה של התוכנית הוא לשפר את המתחם הציבורי. מבחינת הליך סטטוטורי שלב א' - אישור תכנית עיצוב. שלב ב' - אישור תכנית מפורטת בסמכות מקומית למימוש יתרת האחוזים. מציג את השלבויות של הפתוח של המתחם השלב הראשון.

כרמלה עוזרי: מה שטח הגינה?  
לקנר אילן: השטח הוא דונם וחצי. לפי ההגדרות תכנית 3255ב'. אנחנו הורסים את הרמפה שקיימת היום וחלק מהמסחר הקיים כדי לבנות מבנה חניה שעולה למפלסי החניה הקיימים ובשלב זה מפתחים ומשדרגים את כל תחומי החניה.

כרמלה עוזרי: בכמה קומות מדובר  
לקנר אילן: הבנין הוא בן 27 קומות. בשלב ב' לאחר אישור התוכנית המפורטת מאפשרים את הרחבת רח' יגאל אלון. אנחנו הורסים חלק מהמבנה הקיים כדי להתאים את המפלס של המסחר למפלס רח' יגאל אלון, יבנה מבנה ציבורי. ככר על יגאל אלון וטיפול של מעטפת במבנה החניה ושני מגדלי משרדים.

אהרון מדואל: אתה משאיר את החניון העילי.

לקנר אילן: משאירים אותו

אהרון מדואל: כל הקטע של החנויות ישמש כחניון.

לקנר אילן: על המגרש לא יהיו חנויות, מפלס המסחרי ישודרג למסחר קמעוני.

כרמלה עוזרי: מה גובה בניני משרדים

לקנר אילן: לפי התב"ע עד 35 קומות. ממשיך להציג את הבנינים הגינה ובנין המגורים ואת המעבר להולכי רגל.

מדואל אהרון: המרכז המסחרי היום לא נגיש להולכי רגל.

דורון ספיר: אנחנו בשלב של תוכנית עיצוב.

לקנר אילן: מבט למעבר הפנימי בשלב הסופי. מראה את השדרוג למסחר הקיים אחת האפשרויות לטיפול במבנה החניה הקיים וכל המבואות והגשרים שיהיו ממגדלי המשרדים לעבר החניון והולכי הרגל - מראה את החיבור למיטב. שידרוג המדרכה ברח' עמינד.

כרמלה עוזרי: מה זה אומר שידרוג האם הכוונה להרחבת המדרכה ושבילי אופניים.

לקנר אילן: כן הרחבת המדרכה החלפת עצים הסדרת החניה לאורך הרחוב.

כרמלה עוזרי: האם הרחבה תכלול גם מדרכה גם שבילי אופניים וגם הסדר חניה

לקנר אילן: מה שיקבע אנחנו נתאים את עצמנו. מציג את ההדמיה של כל המתחם. מציג מבט מכיוון

השפי"פ אך הגינה הציבורית. תמהיל ממוצע 70 מ"ר עיקרי. 30% דירות קטנות ו-30% דירות גדולות וכל מה שבאמצע.

כרמלה עוזרי: מה זה קטנות?

לקנר אילן: עד 50 מ"ר עיקרי. יצרנו תמהיל. מציג את שלב ב' בהדמיה ראשונית. טיפול בגג של החנויות שהופך לחזית חמישית. מציג תוכנית תנועה - כניסה למגדלי המגורים מעמינדב.

כרמלה עוזרי: יש התנגדות נחרצת של התושבים.

לקנר אילן: זה לפי התב"ע הכניסה לתעסוקה יהיו רק מבוקסנבאום ומעמינדב.

אילן לקנר: החנויות שם משמשות כיום למסחר סיטונאי והמסחר יהפוך למסחר קמעונאי. הנמכת חצר המשק שיהפוך מקורה.

אילן לקנר: נע 7 עד 10 מ"ר ממוצע, יש הרחבה של המדרכה שבילי אופניים. מתוכננים שבילי אופניים.

כרמלה: למה מתוך השכונה?

כיבוי: איך מגיעים עם רכב כיבוי למגדלים החוק אומר 6 מטר מהבנין.

אילן לקנר: יש רחבת כיבוי לפי התקן ליד המגורים והמשרדים.

כרמלה עוזרי: הכניסה מעמינדב היא בעייתית.

פאר ויסנר: כמה מטרים הולכים לבנות שם. שטח המגרש 23 דונם. מגרש החניה מה שטח שלו?

אילן לקנר: מגרש החניה העילי 3 קומות, 15,000 מ"ר בנוסף בנין של 160 יח"ד סה"כ כ-14,500 מ"ר עיקרי, לתעסוקה שטחיים עקרים 43,600 מ"ר, וסה"כ השטחים 81,396 מ"ר עיקרי.

פאר ויסנר: הנושא של החניה העילית היא בעייתית. אם כבר חופרים יש לחפור חניון תת קרקעי. בואו נציע ליזם את השטח של החניה שיהפוך לדירות לצעירים ואת החניה תורידו לתת הקרקע.

אתה כבר חופר חניה למגדל של 160 מקומות.

הרמת את הבנין הראשון חפרת חניה ל-160. בשלב ב' אתה גם חופר לעומק יותר ובונה לופטים במקום החניון.

אילן לקנר: גובה של החניון מבנה פלדה 3 מ'. לא מתאים למגורים, ואין אפשרות לבנות מרתפים מתחתיו 2.40 נטו.

ויסנר פאר: מבקש להוריד את החניה מתחת לאדמה כהתניה לאישור העיצוב.

אילן לקנר: יש בתב"ע המרת שטחים.

אילן לקנר: משדרגים את החניה ומקרים אותו. יש בנינים מתפקדים שם גם בשלבים הראשונים של בניית המתחם. התוכנית 3325ב' אושרה ב-2008, טרם אישורה עברנו עם הצוותים על העקרונות ותוכנית העיצוב

זה לא מגרש חדש ויש לו את האילוצים שלו.

ליאור דושניצקי מייצג את הבעלים שמי בר מקבוצת פישמן: התצורה התפקוד התחזוקה של המתחם חשובים לבעלים מבחינה עסקית. אם המתחם לא יהיה איכותי ואטרקטיבי הוא לא יהיה כזה. המגורים ימכרו התחזוקה של השפ"פ היא על ידי חב' הניהול שמנהלת את המתחם כניהול עסקי.

#### הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בשלב א' ללא פתרון העליה לחניון הקיים. העליה לחניון הקיים בשלב א' תבוצע דרך הרמפה הקיימת. הועדה מחליטה כי בשלב ב' ינתן מענה תת קרקעי מלא לתקני החניה וללא חניה עילית. יש לתאם עם אדריכל העיר את הסדרי הפריקה והטעינה החדשים המחוייבים מפתרון זה בשלב א'.

אושר פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, מדואל אהרון ופאר ויסנר.

#### מטרת הדיון:

דיון חוזר לבקשת יזם ומגיש התוכנית לאור ממצאי בדיקה בנושא השלכות הכלכליות הנובעות מהחלטת הועדה בישיבתה מספר 12-0019 ב' מיום 01/08/2012 (החלטה מספר 11) - לחייב את הריסת החניה העילית הקיימת. הבדיקה נערכה ע"י האגף להכנסות מבניה ופיתוח כפועל יוצא מבקשת היזם לקיים דיון חוזר בתוכנית העיצוב. בנוסף הצגת פתרון תכנוני עדכני המאפשר יצירת כיכר עירונית חדשה בחזית המבנה הציבורי וגישה באמצעות רמפות למפלסי החניון שמעל הקרקע במסגרת מבנה החניון העילי הקיים.

#### בהמשך לאישור התוכנית בתנאים בדיון קודם מוצעים ע"י היזם השינויים הבאים:

ביטול תוף העליה לחניה עילית קיימת ותכנון עליה ברמפה חדשה המוצנעת בתוך המבנה המסחרי. שידרוג המסחר הקיים היום בקומת הקרקע שמתחת לחניה העילית, יצירת חנויות קטנות הפונות לרחוב הפנימי של המתחם. יצירת כיכר ציבורית בחזית המבנה הציבורי הפונה לכיוון דרום. שינויים בכניסות ויציאות למרתפי החניה כפי המוצע בתוכנית.

#### ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאור ממצאי הבדיקה הכלכלית ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח על התיקונים אותם מציע היזם. ההצעה הנוכחית משאירה אומנם את החניון העילי אך מציעה שיפורים בכניסות למתחם ומשדרגת את המרחב הציבורי. ממליצים על אישור התוכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

6. עמידה בהנחיות מה"ע וקובץ בניה ירוקה התקף לעת הוצאת היתר בניה.
7. פתרונות האשפה של כלל המבנים במתחם ימוקמו במרתפים כפי שמציעה התוכנית המעודכנת.
8. הירידה לחניון התת קרקעי מרחוב עמינדב תתחיל מקו מחזית הבנין הקיים.
9. ניתן יהיה לבצע את הרמפה מרחוב מיטב כחלק עם הריסת הרמפה הקיימת מרחוב בוקס נבאום כחלק משלב ב' של הפרוייקט.
10. יוקצו שטחים במרתפים לחנית רכב דו גלגלי ולחניית אופניים לפי התקן.
11. ישמרו המעברים הציבוריים בזיקות ההנאה לטובת הציבור - צפון דרום ומזרח מערב בהתאם לתוכנית הראשית ולמופיע בהצעה זו.
12. המעבר הציבורי להולכי רגל מרחוב מיטב לשב"צ בחלק הצפוני של המגרש יהיה ברוב מינימלי של 2.5 מ' בכדי לאפשר נטיעת עצים. העצים ינטעו לאורך שפת המדרכה הדרומית (בגבול עם הכניסה לחניון) כדי לאפשר הרחבת המדרכה בעתיד על חשבון המגרש הצפוני.
13. שינויים הנובעים מהתאמת תכנית העיצוב להוראות התכנית הראשית לא יהיו שינוי לתכנית זו.

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

בישיבתה מספר 0032-12ב' מיום 19/12/2012 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

**דורון ספיר**: נושא זה היה בועדה, קיבלנו החלטה לגביו.

**איריס ורזאגר**: היזם ביקש לחזור ולהציג שוב, לאור בדיקות כלכליות שעשה. ביקשנו ממנו להטמין את החנייה הקיימת. הטמנת החניון היא לא כלכלית, והיא גורמת נזק ליזם, והוא רוצה להציג אותה עם תיקונים.

**כרמלה עוזרי**: לפי התיחום, זה ממש נכנס לתוך הכביש של עמינדב.

**אילן לקנר, אדריכל**: מציג את התכנון המשופר.

**פאר ויסנר**: צריך להרחיב את המעבר להולכי רגל, שיהיה גם לאופניים.

**אילן לקנר**: הרוחב הוא בין 4-6 מטרים.

**כרמלה עוזרי**: 2 מטר זה משמעותי.

**אילן לקנר**: ממשיך להציג את התכנון.

**ליאור דושניצקי**: לגבי החנייה, השאירו רק איזור קטן למגורים, ואת היתר הפכו לשפ"פ. כל תת הקרקע של השטחים הללו מיועד לחניונים של הבניינים והמשרדים. זה מתחם אחד של שימוש מעורב. זו לא חנייה בבעלות, זו חנייה של יזם שמפעיל את החניון, כלל הציבור יכול להיכנס. הנושא הכלכלי נבדק מהצד שלנו, ראינו את טענות היזם, וזה רק תומך בתפיסת התכנון שמוצגת כאן.

**פאר ויסנר**: לדעתי צריך לתקן את השביל ל-6 מטר. אני מבקש שתישאר אופציה לשינוי ייעוד החנייה לדיור לאמנים וצעירים.

**כרמלה עוזרי**: אני לא מקבלת את ההגדרה של 'אמנים', 'צעירים', למה צריך להגביל את זה?

**פאר ויסנר**: שיגדירו חנייה במחירים של אחוזת חוף לכל תושבי העיר.

**כרמלה עוזרי**: רק לתושבי עמינדב, גם ככה יש שם מצוקת חנייה.

**אורלי אראל**: בנושא שבילי האופניים, יש היררכיה של דרכים, ושבילי אופניים מרכזיים עוברים ביגאל אלון, רח' מיטב ועוד. זה יכול לפגוע מהותית בפרויקט אם יהיו דווקא בתוכו שבילי אופניים. אם מישוהו יבוא, זה בסדר, הוא יוכל לעבור, אבל לא צריך להרוס דברים בשביל שיהיה שבילי אופניים דווקא שם. אנחנו מאבדים את הפואנטה של היררכיה של דרכים.

**כרמלה עוזרי**: אבל אתם צריכים להמשיך את הרצף, אם יורדים משדרות ההשכלה לאיילון, אין שם רצף.

**פאר ויסנר**: קוראים לזה התנהלות בדרכים בטוחות.

**כרמלה עוזרי**: יידעו אותי עכשיו שיש רצף של שבילי אופניים באיזור. אני מקבלת את זה שיהיו רק שבילים להולכי רגל.

**שמואל גפן**: האם יקצו לתושבי המקום חנייה מוזלת?

**ליאור דושניצקי**: נכון לעכשיו החנייה תהיה בתקן התקף. לאור זה שתקן חדש נמצא על שולחן השר לחתימה, אין לדעת מתי תגיע החלטה, והמשמעות של זה גדולה ליוזמות בתל אביב. היה ויהיה רצון להוסיף מעל התקן כמות מסוימת של חניות, נשקול את זה בתשלום כלשהו.

**כרמלה עוזרי**: אני מבקשת שיתחשבו בתושבי עמינדב ספציפית, יש שם שפ"פ.

**ליאור דושניצקי**: רוב הפרויקט זה תעסוקה ומסחר לפי מדיניות העירייה. ממילא שעות הפעילות של המקומות האלה הן של היום, ולא השעות בהן יש מצוקת חנייה משמעותית.

#### הוועדה מחליטה:

מאשרת את תכנית העיצוב כפי שהציע היזם, בהתאם לתנאים המפורטים בחו"ד הצוות.

נושא החנייה- תיבדק האפשרות להוסיף חנייה מעל התקן במחירי אחוזות החוף לתושבי תל אביב, וכן הסדרי חנייה מיוחדים בתיאום עם ועד השכונה לחניית לילה לתושבי האיזור.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שלמה זעפראני, שמואל גפן וכרמלה עוזרי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- חוות דעת בדבר אישור הסכמים לביטול קרן תקשורת של משרד הביטחון דיון באחר	19/12/2012 5 - 0032-12'ב'

08 דצמבר 2012  
כ"ד כסלו, תשע"ג

לכבוד  
ועדת המשנה לתכנון ולבניה

שלום רב,

הנדון : חוות דעת בדבר אישור הסכמים לביטול קרן תקשורת של משרד הביטחון

להלן חוות דעתנו בדבר אישורם של 3- הסכמים המצורפים בזאת, שעניינם שלושתם כאחד בהסדרת ביטול קרני תקשורת עילית של משרד הביטחון (להלן – "הקרן") העוברת, בין היתר, ברום של חלקו הצפוני מערבי של מרחב התכנון המקומי של העיר תל אביב-יפו וברום של הערים הרצליה ונתניה.

#### רקע :

1. הקרן מטילה מגבלות על בניה לגובה, באופן שאינו מאפשר, בין היתר, מימוש מלוא זכויות הבניה המוקנות על פי שתי תכניות מאושרות בתחום העיר תל-אביב-יפו (להלן – "התכניות") ואלו הן :
  - 1.1. תכנית תא/מק/2500א', מאושרת למתן תוקף, אשר כינויה "תכנית כיכר המדינה" (להלן – "תכנית כיכר המדינה" או "תכנית 2500א").
  - 1.2. תכנית תא/2986, מאושרת ותקיפה, אשר כינוייה "תכנית בית לסיין" (להלן – "תכנית בית לסיין").
2. על מנת לבטל את הקרן, באופן שתוסרנה במלואן כל מגבלות הבניה משתי התכניות דלעיל ומתכניות אחרות בעתיד לבוא, בצפון העיר תל אביב-יפו, פנתה עיריית תל אביב-יפו ביחד עם עיריית נתניה (להלן – "העיריות") למשרד הביטחון וביקשה ממנו לגרום לביטול הקרן, באופן שלא תגרום עוד מגבלות בניה לגובה בתחומן של העיריות.
3. משרד הביטחון נעתר לבקשת העיריות ולאחר בדיקות שבוצעו על ידו הוערכה על ידו עלות פרויקט ביטול הקרן בכ-55 מליון ש"ח (להלן – "הפרויקט").
4. בעקבות כך ולאחר משא ומתן ממושך לגבי תנאי ההסכמים נחתמו 3- ההסכמים המצורפים על פי
  - 4.1. הסכם מיום 6.9.2012 בין עיריית תל אביב יפו לבין עיריית נתניה לבין משרד הביטחון (להלן – "הסכם משרד הביטחון") מצורף כ"נספח א".
  - 4.2. הסכם מיום 6.9.2012 בין עיריית תל אביב-יפו לבין בעלי הזכויות בתכנית כיכר המדינה (להלן – "הסכם כיכר המדינה") מצורף כ"נספח ב".
  - 4.3. הסכם מיום 6.9.2012 בין עיריית תל אביב-יפו לבין בעלי הזכויות בתכנית בית לסיין (להלן – "הסכם בית לסיין") מצורף כ"נספח ג".

הסכם משרד הביטחון :

5. ועדת הכספים של עיריית תל אביב-יפו מיום 12.5.10 פרטוקול 21/10 ומועצת העירייה מס' 23 בישיבתה מיום 23.5.2010 אישרו לקדם את ההסכמים עם משרד הביטחון ועם בעלי הזכויות בתכניות ואת התקצוב המתאים לכך.

6. בהסכם משרד הביטחון נקבע כי העיריות תשאנה בעלות הפרויקט שלא תעלה על 55 מליון ₪ על פי החלוקה כדלקמן :

6.1. עיריית תל אביב-יפו תישא בסך שלא יעלה על 40 מליון ₪ המהווים 40/55 מסך ההשתתפות בעלות הפרויקט.

6.2. עיריית נתניה תישא בסך שלא יעלה על 15 מליון ₪ המהווים 15/55 מסך ההשתתפות בעלות הפרויקט.

7. כמו כן הוסכם כי העיריות יפעלו לצירופן של עיריות נוספות להסכם זה באופן שחלקן היחסי בעלות הפרויקט יפחת בהתאמה לחלקן היחסי של העיריות שתתווספה כאמור.

8. כמו כן הובהר כי, מבלי לשנות מהתחייבויות העיריות כלפי משרד הביטחון, תהיה כל אחת מהעיריות רשאית להסדיר השתתפות של בעלי הזכויות במקרקעין שבתחומה בחלקה שלה בעלות הפרויקט.

### הסכם כיכר המדינה :

9. הסכם כיכר המדינה מטיל על בעלי הזכויות תשלום של 10 מליון ₪ לעירייה כהשתתפות בעלות ביטול הקרן.

10. יחד עם זאת, נוכח העובדה שבעניין תכנית כיכר המדינה התנהלו הליכי תכנון ומתנהלים הליכים משפטיים נרחיב במעט את היריעה הגם, כפי שיובהר בהמשך, לאחר שהליכי התכנון בתכנית כיכר המדינה הסתיימו הרי שהדבר היחיד שעל הועדה להידרש לו הינו ביטול הקרן בלבד.

11. לתכנית כיכר המדינה 2500 א' קדמה תכנית כיכר המדינה 2500 שקיבלה תוקף בשנת 2000 (להלן – "תכנית 2500") אשר התיירה הקמתם של 3- מגדלי מגורים בני 29 קומות מעל קומת כניסה, קומה טכנית וקומה מסחרית המוגבהת בכ- 8 מ' מפני ממפלס הקרקע הקיים של כיכר המדינה. תכנית 2500 קבעה כי נדרש אישור לתכנית עיצוב אדריכלי לבניה בתחומה.

12. בעקבות עתירה מנהלית (עת"מ 1709/05) שהגיש ועד בעלי הזכויות בכיכר המדינה (להלן – "הועד") בקשר לאי אישור תכנית עיצוב אדריכלי לכיכר החליטה הועדה המקומית ביום 8.11.06 לאשר הסכם בין הועד לבין הועדה המקומית, לפיו תקודם תכנית בסמכות ועדה מקומית שתשנה את תכנית 2500, באופן שיומרו שטחי המסחר בתכנית 2500 בשטחי מגורים ובנייני המגורים יעוצבו כשלושה מגדלי מגורים, תוך הקטנת תכנית הבינוי בתכנית 2500, כאשר נקבעו לוחות זמנים לקידום התכנית. במקביל אישרה הועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי לתכנית 2500, שניתן יהיה להוציא לפיה היתרי בניה.

13. לאחר אישור הועדה המקומית מיום 8.11.06 את עקרונות ההסכם, נחתם הסכם עם הועד אשר קיבל ביום 19.12.06 תוקף של פסק דין.

14. הועדה המקומית פעלה בהתאם להסכם, קידמה ואישרה ביום 23.7.08 את תכנית 2500 א', ששינתה את הבינוי בכיכר, הורידה את המבנה המוגבה למסחר בגובה של 8 מטר, קבעה מגדלי מגורים גבוהים בגובה של 40 קומות מעל קומת כניסה הכוללת קומת ביניים וקומת מתקנים טכניים, בתכנית נמוכה.

15. מליאת הועדה המקומית דחתה ביום 25.2.09 בקשה לדיון חוזר בעניין והותירה את החלטת ועדת המשנה מיום 23.7.08 על כנה.

16. על החלטת הועדה המקומית הוגשו שני עררים לועדת הערר המחוזית. לאחר מספר דיונים ועיכובים שנבעו, בין היתר, כתוצאה מהגבלות הבניה של הקרן. נמשכו שני העררים על ידי מגישיהם כאשר השני מבין השניים, שהוגש על ידי חברי המועצה ה"ה פאר ויסנר ודן להט, נמשך ביום 26.11.2012

17. במקביל להליכי הערר, אשר כאמור לעיל הסתיימו במחיקתו, ובהתאם להסכם ככר המדינה פנו נציגי בעלי הזכויות בכיכר המדינה לבית משפט השלום, במסגרת תיק בית משפט 55695/03 המתנהל זה מכבר בין בעלי הזכויות בינם לבין עצמם, בבקשה לאשר את הסכם כיכר המדינה.

18. לאחר דיון בבקשה החליט בית המשפט הנכבד ביום 21.11.2012 כי על הועדה המקומית לאשר את הסכם כיכר המדינה קודם לאישור בית המשפט. העתק מהחלטת בית המשפט מיום 21.11.2012 ומפרוטוקול הדיון מיום 20.11.2012 מצורפים כ"נספח ד".

19. בשולי חלק זה של חוות דעתנו, נזכיר ונציין כי בגין אישורה של תכנית 2500 הוגשו, לפני שנים, תביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב על ידי בעלי הזכויות בבניינים הקיימים מצידו השני של הרחוב הסובב את כיכר המדינה, בין היתר בטענה כי אישורה של קומת המסחר בהיקף הכיכר אל מול החזיתות המסחריות של הבניינים מצידו השני של הרחוב הסובב את הכיכר כאמור, מהווה פגיעה לכאורה בבעלי הזכויות בבניינים ובחזיתות המסחריות שבהם.

20. התביעות הללו מתבררות לפני שמאי מכריע אשר החלטתו בהן טרם התקבלה. יצוין כי הועדה המקומית דחתה את התביעות מהטעם שהינה סבורה שתכנית 2500 אינה תכנית פוגעת כלל ועיקר ולאחר אישורה הסופי של תכנית 2500 אינה סבורה כן שבעתים.

### הסכם בית לסיך :

21. תכנית בית לסיך הינה תכנית מאושרת ותקיפה אשר הקרן מגבילה את מימוש זכויות הבניה על פי התכנית.

22. על פי הסכם בית לסיך לקחו על עצמם בעלי הזכויות בתכנית לשאת ב- 7.5 מליון ₪ מתוך עלות ביטול הקרן.

### סיכום :

23. לסיכום הדברים יצוין כי שלושת ההסכמים תואמים במלואם את החלטות ועדת הכספים ומועצת העירייה, וכמו כן הינם תואמים במלואם את התכניות אשר כאמור לעיל אושרו בוועדה המקומית.

24. התחייבותה של העירייה, בכפוף להסכמי ככר המדינה ובית לסיך, הינה לשאת בסך של 22.5 מליון ₪ מתוך עלות ביטול הקרן, כאשר העירייה תמשיך לנסות לשתף אחרים בעלות ביטול הקרן על מנת להפחית את חלקם היחסי, שלה ושל אחרים, בהשתתפות בעלות ביטול הקרן כאמור.

25. שלושת ההסכמים אינם מטילים כל חובה שהיא על הועדה המקומית או מי מחבריה, מעבר לחובות החוקיות של הועדה המקומית להוצאת היתרים על פי תכניות מאושרות בהתאם ובכפוף לכל דין.

26. עולה מן המקובץ כי אין כל מניעה משפטית או תכנונית לאישורם של שלושת ההסכמים המצ"ב, ויהיה זה נכון וראוי בבחינת כלל האינטרסים הציבוריים, כמפורט לעיל, לאשרם.

בברכה,

עוזי סלמן, עו"ד  
היועץ המשפטי לעירייה

**בישיבתה מספר 0032-12'ב' מיום 19/12/2012 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

**עוזי סלמן:** הנחנו לפני הועדה את התייחסותנו המשפטית, גם צורפו הסכמים והחלטות רלוונטיות. מדובר במערכת חוזית, שתכליתה היא ביטול קרן תקשורת של משרד הבטחון, שמסתובבת בחלל הרום של צפון תל אביב. מטרת המערכת החוזית היא לבטל את הקרן הזאת, באופן שלא תגרום הגבלות בנייה על תכניות תקפות או עתידיות. לגבי התכניות שבגינן עשינו הסכמים, אחת זו התכנית של בית לסיך, התקפה, והשנייה היא של כיכר המדינה, המאושרת למתן תוקף ונמצאת בהליכי פרסום לזה. בבית לסיך אפשר לבנות בניין רב קומות, והקרן הזו מטילה מגבלה, אותו דבר הבנייה המתוכננת לפי 2500א'. הקרן יוצרת הגבלה של מימוש זכויות הבנייה לגובה על פי התכנית. העירייה החליטה לקחת חלק ביחד עם עיריית נתניה בניסיון להורדת הקרן או לביטולה. הרצליה עוד לא הצטרפה, אבל נתניה כבר הצטרפה להסדר, כי יש לה תכניות מאושרות או שעומדות להתאשר שנפגעות מהקרן.

התגבש הסכם עם משרד הבטחון לבטל את הקרן הזו, היא אמורה לרדת לתת הקרקע. אפשר גם להסיט את הקרן ברום הקרקע לכיוון אחר שלא יפגע במימוש התכניות הספציפיות, אבל הרעיון הוא לבטל את הקרן שבחלקה לא תהיה קרן עילית. זו למעשה מטרת ההסכמים. התקצוב אושר בועדת הכספים ובמועצה, כשבהסכמה מול משרד הבטחון הובהר שעיריית תל אביב תהיה רשאית להשית חלק מהעלות בהשתתפות שלה בביטול הקרן גם על היזמים. בשלב זה היה את כיכר המדינה ובין לסיך, ובמו"מ שהתנהל מולם, כל אחד נתן את חלקו בביטול הקרן, היזם של בית לסיך - 7.5 מיליון ₪ ובעלי הקרקע בכיכר המדינה 10 מיליון ₪. מועצת העיר אישרה את סכומי ההשתתפות של הפרטיים ואת חלקה של העירייה בסכום הכולל. החלק של עיריית תל אביב הינו 22.5 מיליון ושל נתניה 15 מיליון.

אין זו הפעם הראשונה שעיריית תל אביב משתתפת ומובילה ביטול הגבלות בנייה שונות על מנת לאפשר מימושן של תכניות שמוסדות התכנון אישרו. היא משתתפת בהורדה של רשת חשמל עילית ובהטמנה של קווי מתח, השיקולים בהסרת הגבלות בנייה הינם שיקולים ציבוריים.

אם עיריית הרצליה נכנסת להסכם ירד חלקה היחסי של עיריית תל אביב בתשלום ההסדר. אם הרצליה לא תיכנס להסכם גם היא, עיריית תל אביב תשלם 22.5 מיליון ₪. לעיריית הרצליה הקרן לא מייצרת מגבלת בנייה מיידי. בתכניות עתידיות, אם היא תרצה לבנות באיזור של הרצליה פיתוח ואחרים, הקרן ככל שתישאר עלולה להוות הפרעה.

ההליך של הורדת הקרן גם אורך זמן, משך הזמן שנקבע הוא 4 שנים או שמשך הבטחון ישלים את הפרויקט לפני זה. עד אז אי אפשר יהיה להתרומם ברום הבנייה לגובה הסופי של הבניינים על מנת שלא תיווצר חסימה של הקרן. זה מה שההסכמים הללו מנסים להשיג ולדעתנו הם נכונים לפי כל קנה מידה, והתקצוב והמתווה, לרבות סכומי ההשתתפות של הגורמים הפרטיים, אושרו במועצת העיר.

בתיק של כיכר המדינה, יש ריבוי בעלים ולכן יש מנהל מיוחד מטעם בית משפט, עו"ד שוקי חורש ממשרד ש. הורוביץ, אשר פנה לבית המשפט וביקש ממנו לאשר את ההסכם. בית המשפט קבע שהוא רוצה גם את אישור הועדה המקומית ואנו פועלים בהתאם להחלטתו.

כדי לא לעבור את המועדים שקבועים בהסכם, אנו מבקשים שבמידה ונצטרך, נוכל להאריך את המועדים שנקבעו בהסכם לקיום התנאים המתלים ככל שידרש בשל עיכובים בהליכי אישור ההסכמים. אני מבקש הסכמה של הועדה לעניין.

**פאר ויסנר:** הדברים אינם כפי שתוארו על ידי היועץ המשפטי. היה ערעור של הירוקים בנושא כיכר המדינה. היועצת המשפטית אז, שרי אורן, הסבירה על הקרן. מה שהטיל עליכם אימה באותו דיון, זה שהתכנית הישנה, 2500, היא לא טובה, והגישו עליה מלא תביעות. נאמר שאם לא נאשר את 2500א', 2500 תאושר, אבל לא סיפרו שגם הקרן רום הזאת, ב-2500 זה לא ניתן לביצוע, צריך להוריד כמה קומות בשביל זה. שמחתי מאוד שהתכניות נשקלות גם על פי אמות המידה הכלכליות. כרגע אנחנו עומדים בסיטואציה שהועדה המקומית הלכה לתכנון, ולא ידעה שזה עולה כסף, אבל אני אזכיר שהיתה קרן כזאת בנחשתן, והיזם, על חשבוננו, הוציא מכיסו 7 מיליון דולר כדי להוריד אותה.

**עוזי סלמן:** גם זה נעשה בהסכם עם העירייה. אתה לא מכיר את העובדות.

**פאר ויסנר:** זה היה על חשבון ההשבחה. בהתחלה היתה כאן מלחמה, זה הגיע לועדה כמה פעמים, ואמרו שהיזם הוא זה שמוריד את הקרן, לכן הוא קיבל תוספת קומות. כאן, בועדה המקומית, אמרו שזה כ-49 מיליון שקל, ולכן מאפשרים לו. אם הורידו את זה על חשבון ההשבחה זה כואב לי.

למעשה, בפניכם לא הניחו שום חוות דעת משפטית, רק תיאור עובדות. צריך לשאול מה המקור המשפטי לכך שהעירייה תוכל לשלם 40 מיליון שקל ולהסיר קרן של משרד הבטחון. ניסו לעקוף את הועדה המקומית וחתמו במקומה, ואני שמח שבית המשפט קבע שהועדה המקומית הוא גוף סטטוטורי נפרד מעיריית תל אביב, ולכן היא צריכה לאשר כל דבר ודבר. מתכננים את הכיכר שלא דרך הועדה המקומית כבר זמן מה, גם בפעם הקודמת הביאו לועדה הסכם כי בית משפט השלום הכריח אותנו לעשות את זה. 2500 לא אושרה בועדה המקומית.

**עוזי סלמן:** 2500 כן אושרה בועדה המקומית היא תכנית תקיפה.

**כרמלה עוזרי :** הועדה אישרה או לא?

**הראלה אברהם אוזן :** הועדה המקומית אישרה את ההסכם, ורק אחר כך הוא נחתם והוגש לצדקה המשפטית.  
**פאר ויסנר :** אני אומר שלא.

מדובר בהסכם לא בטוח, זה שמשרד הבטחון אומר שהוא יוריד את הקרן זה לא ודאי. הם מתנים את זה בתשלום 55 מיליון שקל במלואם. הם אומרים שהם יעבירו את הקרן מתחת לקרקע.

**עוזי סלמן :** אמרתי מפורשות, הפרויקט שמשרד הבטחון הולך לעשות זה להוריד את הקרן הזאת לתת הקרקע, כדי לעשות זאת הוא משתמש בתשתיות של בזק כנראה. ההסכם והתשלום ניתנו בגין הורדת הקרן לתת הקרקע, זה פרויקט מסוים, ומשרד הבטחון לקח לעצמו מרווח בטחון. אנחנו כפינו עליו את זה שהקרן תוסט בכל מקרה תוך 4 שנים, גם אם הוא לא יצליח להוריד אותה לתת קרקע, הוא יהיה חייב להסיט את הקרן כדי שזכויות בנייה עתידיות לא יפגעו.

**פאר ויסנר :** משרד הבטחון עוד לא הסיט קרן כזו. הוא ביקש עזרה כדי להבטיח שבמקרה שזה לא ילך כפי שהוא רוצה. זו קרינה אלקטרו מגנטית. אני חושב שלבנות בכוח זו טעות, בעיקר לאור העובדה שראש העיר שלח אותנו לטפל בזה.

זו קרן אלקטרו מגנטית, כמו שיש בפלאפונים. הם אומרים שבמידה והם לא יצליחו להטמין את הכל, הם רוצים את העזרה כדי לבנות. בכיכר המדינה, נצטרך להוריד כמה קומות כדי להימנע מהקרן. סעיף 1.12 משמעות הדבר הוא שגורל הכיכר ישאר כפי שהוא, ויש מבנים נוספים שגם אותם לא נוכל ליישם ללא הסטת הקרן. לא מיידעים את העירייה שמאשרים את 2500א', על תנאי שזה 2500.

לא מדובר כאן בדיון בו דנים על ההסכם, אלא על תכנית כיכר המדינה. מכניסים סעיפים לתכנית שהתוצאה שלהם היא שלא יודעים מה יהיה בסוף. אני אשמח לבטל את 2500. צריך לקבל החלטה ברורה, או שמושכים את 2500א' ומאשרים את הקודמת, או שמושכים את 2500. לא ברור מההסכמים איפה הקרן עוברת, מה ההשלכות, לא מבהירים לגבי הקרן, כמו ערפל.

אם תשאלו אותי אם משרד הבטחון או עיריית תל אביב צריכים לבזבז את הכסף הציבורי בשביל זה, מבחינתי שישאירו את הקרן איפה שהיא. בנוסף, בהסכם לא מוזכרים תנאים.

יש לנו שטח אדמה ש-50% ממנו הוא בבעלות עיריית תל אביב. יכולנו לנהל שם את הזכויות, להעביר לשם את הקאנטרי, היינו מקבלים סנטרל פארק בלב תל אביב, היינו משמרים את הכיכר ומניידים את הזכויות. בעבר כבר נבדקה התכנית, וגילו שהיא לא תכנית תואמת וכדאי להשאיר את זה כפארק, באו ממשרד הפנים ואמרו שאין לעיריית תל אביב כסף לשלם. היום יש לעירייה את האמצעים והזכויות, פתרנו באופן מושכל את הבעיה, להעביר את הזכויות למתחם ארלוזורוב. הדבר הכי נורא בכל הסיפור הוא שיש מנהרה שאמורה לעלות 250 מיליון שקל, שתעבור מתחת לכיכר. אנחנו הולכים לשלם 40 מיליון ש"ח בשביל כמה עשירים שלא יוכלו להיות בקומות הכי עליונות. התכנית הגיעה לוועדה המקומית, מתברר שהיא לא ישימה, מן הראוי שהמתכנן יקח את הדברים לשולחנו, ישב עם היוזמים, ויבין שאם הוא בונה את המנהרה ואת הבניינים, הוא הורס את אחד השטחים החשובים בעיר. אנחנו הולכים בשבי אחרי תכנית שעולה לנו כסף, שמכניסה את ידה לקופה הציבורית בשביל 22.5 מיליון ש"ח, שהאזרחים משלמים עבור מספר דירות לעשירים. התכנון הוא כושל. כנבחר ציבור, הגיע הזמן שנרצה את טובת העיר לפני כל דבר אחר. לו היתה אמירה חד משמעית של העירייה, של מועצת העיר, לנייד את הזכויות, היינו מרוויחים, ואני אמשך להילחם על הרווח הזה.

**דורון ספיר :** האם יש למישהו מחברי הועדה שאלות או התייחסויות?

**שמואל גפן :** בעבר הציעו לכל בעלי הקרקעות בכיכר המדינה שטח חלופי, את כל איזור הרכבת, והם סירבו. הם עמדו על כך שזה יהיה רק בכיכר המדינה. איך תנייד זכויות? ב-2500א' הכביש עדיין עובר תחת הכיכר?

**כרמלה עוזרי :** מדובר על כמה קומות. אם היינו מורידים את הקומות, האם היתה לפאר התנגדות?

**עוזי סלמן :** הכביש לא השתנה מתכנית 2500 ל-2500א'. מר ויסנר הגיש ערר לוועדת הערר המחוזית, והם משכו את הערר, העתירה המנהלית היא לא רלוונטית לעניין אישור התכנית. הערר נמשך וההליך התכנוני הסתיים, ויש שם תכנית מאושרת בדיוק, ללא שום שינוי, כפי שהועדה המקומית אישרה. לא פגשתי אף גורם תכנוני שחושב שתכנית 2500א' פחות טובה מ-2500. מדובר בתכניות מאושרות, הן קיימות, אך אנחנו לא בדיון על תכניות אלה. הדיון פה הוא אך ורק בהסטת הקרן על מנת שלא תייצר מגבלות בנייה. זה נכון שאם תכנית 2500א' לא הייתה מתאשרת זה היה עלול לסבך את המצב. אבל בכך שפאר ודן משכו את הערר הם הביאו לכך שההליך התכנוני ב-2500א' יסתיים ו-2500א' מאושרת. לא הייתי ממליץ לך לחזור לוועדת הערר בנושא.

אני חושב שמדובר פה בחוות דעת משפטית, שמתבססת על תשתית עובדתית מסוימת. אני מנסה להתבסס על עובדות בכל התייחסות משפטית. הדיון התקיים בבית משפט שלא דן בכלל בסוגיות תכנוניות, אלא קנייניות. אני מלכתחילה לא רציתי להיכנס לסוגיות משפטיות כאלו ואחרות שאינן רלוונטיות לעניין. בית משפט השלום ביקש שזה יובא לאישור הועדה המקומית ואנו פועלים בהתאם לבקשתו.

**פאר ויסנר :** כשדיברתי על ניווד זכויות, ברמז ארלוזורוב זה שטח חום, וחלק מהעניין שם היה להעביר חלק מהזכויות של כיכר המדינה. גימנסיה הרצליה היא שטח צהוב לבניית מגורים, וזה גם היה נותן פתרון לבעיה הקשה שיש לנו עם הגימנסיה.

**עוזי סלמן :** אנו מבקשים לאשר את שלושת ההסכמים, וגם לאשר לנו את הארכת המועדים לקיום התנאים המתלים כפי שנקבעו בהסכם, ככל שיידרש בעקבות הליכים נוספים, במידה והיו.

**שמואל גפן:** מטריד אותי נושא הכביש שפאר העלה.  
**עוזי סלמן:** אני חושב שאתה צודק, אבל זה נושא שניתן לטפל בו רק במסגרת תביעה.  
**עודד גבולי:** הנושא בטיפול.

**בעד:** גפן, זעפרני, מוזס, אסף, דורון, כרמלה.  
**נגד:** פאר.  
**נמנע:** אין.

#### הוועדה מחליטה:

לאשר את שלושת ההסכמים, בנוסף לאשר הארכת המועדים להתקיימות התנאים המתלים כפי שנקבעו בשלושת ההסכמים, ככל שיידרש, בעקבות הליכים נוספים, במידה ויהיו.

**הדיון וההחלטה יפורסמו רק לאחר אישור היועץ המשפטי לעירייה.**

**משתתפים:** דורון ספיר, כרמלה עוזרי, פאר ויסנר, שלמה זעפרני, מאיר מוזס, שמואל גפן, אסף זמיר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/3988 - ניווד זכויות מקלישר 23 לפחד יצחק 6 דיון בהפקדה (2)	19/12/2012 6 - 0032-12ב'

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית

**כתובת:**

**מגרש מוסר קלישר 23, מגרש מקבל - פחד יצחק 6**

**מיקום:**

**כתובת מבנה לשימור:** קלישר 23, גוש 6920 חלקה 11  
**כתובת מגרש מקבל:** פחד יצחק 6, גוש 9006, חלקה 3,38,39

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק	11	
9006	מוסדר	חלק	3,38,39	

**שטח התכנית:**

**קלישר 23:** 919 מ"ר. (מגרש מוסר)  
**פחד יצחק 6:** 1348 מ"ר (מגרש מקבל)

**מתכנן:** אדריכלים - סיגל סרוסי, צביקה צור, ברק גלבו

**יזם:** "נאות אבי"

**בעלות:**

**קלישר 23 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות**

הבניין בבעלות קבוצת רוכשים  
יתרת הזכויות לניוד - חברת גילית אחזקות בע"מ

**פחד יצחק 6 - מגרש מקבל**

פרטית + ממ"י

**מצב השטח בפועל:**

**קלישר 23 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות:** בניין אקלקטי בן 3 קומות. פינתי, ממוקם במפגש בין 2 רחובות. למבנה הוצא היתר בניה ושיפוץ לפי הנחיות השימור. הסתיימו כ- 70% מעבודות השימור במבנה.

**פחד יצחק 6 - מגרש מקבל:**

קיים בית חולים קטן לתשושי נפש בשטח כולל בנוי של כ-900 מ"ר בחלקו הפנימי של המגרש. בחלקו הקדמי קיים מגרש ריק.

**מדיניות קיימת:**

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. עידוד התחדשות ברחוב פחד יצחק 6 ע"י הריסת מבנה בית חולים ישן והקמת בית חולים חדש תחתיו.

**מצב תכנוני קיים :**

**קלישר 23- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות: תכניות תקפות:** 2650 ב', 3486, ע, 44, מ

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 919 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 473.99 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות מתאריך 23.2.12<sup>1</sup>, לשווי קרקע של כ- 14,000 ₪. ובכללם:

- 323.09 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר הפחתה של 64.29 מ"ר בתכנית "המסגר 8-6").
- 150.90 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 235.71 מ"ר בתוכנית "המסגר 8-6")

**בתכנית זו מבוקש להעביר 98.46 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.****פחד יצחק 6:**

תכניות תקפות: 2650 ב',

יעוד קיים: מגרש מיוחד

שטח המגרש: 1348 מ"ר

זכויות בניה: 125% שטח עיקרי + 35% מהשטח העיקרי שטח שרות

גובה: 10.5 מ' מהנקודה הנמוכה על ציר הדרך.

**מצב תכנוני מוצע:****תיאור מטרת התכנון:**

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב **קלישר 23** וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

2. במגרש המקבל:

א. תוספת זכויות לשם הקמת בניית בית חולים קטן חדש ואיכותי לתשושי נפש (באותו ייעוד שבבניין הקיים, המיועד להריסה, ואשר אינו מתאים עוד לצרכיו ואינו עונה על התקנים החדשים של משרד הבריאות)- בניין מודרני וחדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית עם שתי קומות תת קרקעיות הכולל בתוכו חניון מקלט מוסדי ואת כל השירותים וההתקנים העדכניים, תוך תוספת זכויות על פי תכנית השימור- (לפי תכנית השימור מותרת תוספת של 835 מ"ר עיקרי + 35% שרות)

ב. שינוי קווי בניין.

ג. שינוי תכנית בקומת הגג.

**היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור**

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 98.46 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 24.7.12 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 6.2.2011, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650 ב'.

**1** מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים לכ- 8.48 מ"ר ביעוד מגרש מיוחד במגרש המקבל.

**עיקרי הוראות התוכנית:**

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב **קלישר 23** למגרש המקבל

**ברחוב פחד יצחק 6**

1.1 מחיקת 98.46 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב **קלישר 23**

1.2 תוספת 835 מ"ר עיקרי במגרש מקבל

1.3 תוספת 292 מ"ר שרות במגרש מקבל

<sup>1</sup> התחשיב בוצע לפי שווי קרקע קודם אך מאחר שנותרו התמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע, זה לא רלבנטי.

2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב קלישר 23 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. שינוי קווי בניין במגרש המקבל כלהלן: מוצע: 4.5 מ' לחזית, 2.7 למזרח, 2.4 למערב, 2.7 לאחור (במצב קיים: 5 מ' לחזית, 3 מ' לצדדים ולאחור)

## טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
פחד יצחק 6	קלישר 23	פחד יצחק 6	קלישר 23		
תוספת של 835 מ"ר עיקרי וכן תוספת של 292 מ"ר שטחי שירות*.	הפחתה של 98.46 מ"ר עיקרי.	125% שטח עיקרי + 35% מהשטח העיקרי שטח שרות	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 23.2.12	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
לא רלוונטי	ללא שינוי	לא רלוונטי	כקיים		מספר יח"ד
לא רלוונטי	ללא שינוי	לא רלוונטי	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
12 מ' מהנקודה הנמוכה על ציר הדרך (שהם 10.5 מה-0.0) + 4 מ' לקומת גג = סך תוספת של 2.5 מ' לקיים (1.5 + 1 מ' לקומת הגג). ראה הוראת סעיף 1.3 (תוספת קומות) בנספח ה' לתוכנית השימור	ללא שינוי	10.5 מ' מהנקודה הנמוכה על ציר הדרך + קומת גג בגובה 3 מ' הערה: הועדה המקומית רשאית להתיר הגבהת המבנה: במבנים בעלי חזית מסחרית, ומבנים לשימוש ציבורי ובעל אופי ציבורי, ועד למטר נוסף. במגרשים משופעים אשר ההפרש בין הגבהים בהם עולה על 1.5 מטר, ועד למטר נוסף.	כקיים	קומות	גובה
4.5 מ' לחזית, 2.7 למזרח, 2.4 למערב, 2.7 לאחור.	ללא שינוי	קיים: 5 מ' לחזית 3 מ' לצדדים ולאחור.	כקיים	מ'	קווי בניין
ראה הוראת סעיף 1.5 (פטור מתקן חניה) בנספח ה' לתוכנית השימור	ללא שינוי	לפי תקן חניה	כקיים		חניה

\*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 35% מהשטחים העיקריים.

## הסברים נוספים ותנאים למימוש :

### 1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

### 2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:

- א. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב קלישר 23 שיאושר ע"י מחלקת השימור.

### 3. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

- א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמה ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
- היה ושוכנע מהנדס העיר כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, יהיה רשאי מהנדס העיר להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שיקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.
- ב. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.

### חוו"ד צוות:

לאשר את התכנית בתנאים המפורטים בדברפט.

בישיבתה מספר 0032-12ב' מיום 19/12/2012 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהנדס העיר מודיע שהוא לא משתתף בדיון ויוצא מן האולם.

### מהלך הדיון:

סיגל סרוסי: מציגה את התכנית.  
שירה בנימיני: בקלישר יש 473 מטר להעברה בתמריצים. בקלישר 23 הם קיבלו תוספת בנייה חלקית, על חשבון הזכויות להעברה, והוסיפו את זה פה. הבניינים מחוזקים לפי תקן רעידות אדמה.

### הוועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים שמפורטים בדברפט.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל, אסף זמיר, מאיר מוזס ושלמה זעפראני.

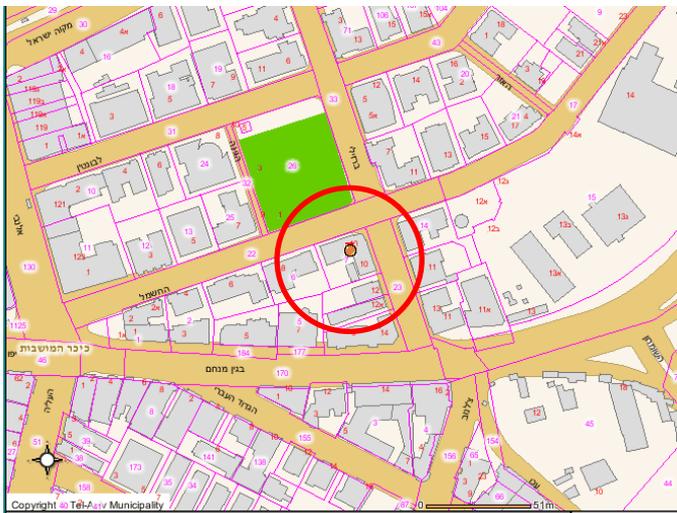
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית**

**מיקום:**

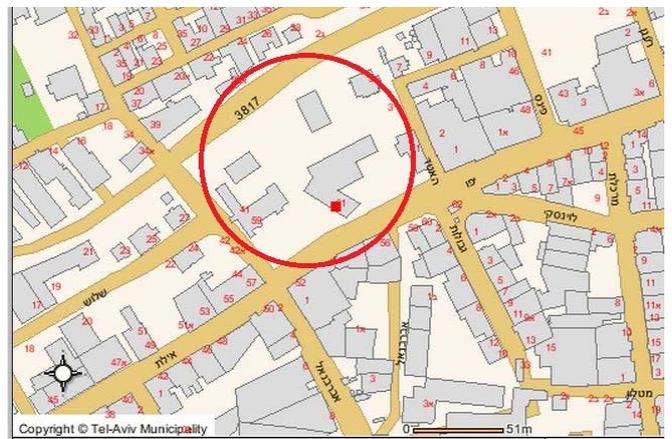
**החשמל 10:**

- מצפון- רח' החשמל, דרך מס' 44.
- ממערב- חלקה 6 בגוש 7443.
- מדרום- חלקה 8 בגוש 7443
- ממזרח- רח' ברזילי, דרך מס' 48.
- אילת 61 מגדל נווה צדק:**
- מצפון מזרח- שביל האטד
- מצפון מערב- רח' המסילה
- מדרום מזרח - רח' אילת
- מדרום מערב- גוש 7012 חלקה 59

**החשמל 10 פינת ברזל 10**



**אילת 61**



**גושים וחלקות בתכנית:  
 החשמל 10**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	7		מוסדר	7443

**אילת 61**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	23		שומה	7012

**שטח התכנית:**

החשמל 10 : חלקה 7 בגוש 7443 – שטח החלקה 618 מ"ר  
 אילת 61 : חלקה 23 בגוש 7012 - שטח החלקה 5,628 מ"ר

**מתכנן: אדריכל דגן ראביד**

**יזם: עו"ד דן עופר**

בעלי הבניין לשימור (המגרש המוסר): דניאל שטינמץ, אליהו וגנר ויעקב שניצר  
 בעלי הדירות המקבלות בבניין ברח אילת 61 : עו"ד דן עופר בשם כל בעלי הדירות שבנספח הבינוי המחייב

**בעלות:** פרטית גם במגרש המוסר וגם במגרש המקבל.

### מצב השטח בפועל:

ברחוב החשמל קיים מבנה לשימור בן 3 קומות בו בוצעו עבודות שימור ושיפוץ לפי היתר בנייה מספר 09-1017 מיום 26.01.2010. למבנה ניתן טופס 4 (אכלוס) בתאריך 01.03.2012.

הבניין ברח' אילת 61 הוא מגדל מגורים קיים מאוכלס בן 34 קומות מעל פני הקרקע, קומת גג, ו-3 קומות מרתף.

### מדיניות קיימת:

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

### מצב תכנוני קיים:

החשמל 10- מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ:

תכניות תקפות: 2650 ב', 44, 281, ג, ע, מ'.

יעוד קיים: משולב מגורים ומסחר

שטח המגרש: 618 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.  
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמגרש המוסר ברח' החשמל 10 הינם 197.24 מ"ר,  
ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 12.03.2012, לשווי קרקע 11,000 ש"ח. בכללם:

- 80.19 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר העברה של 168 מ"ר ליוסף קארו 27-29 בתוכנית מס' תא/מק/3921)
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע (לאחר העברה של 132.85 מ"ר ליוסף קארו 27-29 בתוכנית מס' תא/מק/3921)
- 117.05 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע (לאחר העברה של 151.48 מ"ר ליוסף קארו 27-29 בתוכנית מס' תא/מק/3921)

### אילת 61- מגרש מקבל:

תכניות תקפות: 2650ב', 2355א'.

יעוד קיים: מגורים ומבנים לציבור

שטח המגרש: 5,628 מ"ר

זכויות בניה: 365% שטח עיקרי בתוספת 10% עבור מרפסות

גובה: 180 מטר מעל פני הים

### מצב תכנוני מוצע:

#### תיאור מטרות התכנון:

המבנה ברחוב החשמל 10 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650ב'. מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב החשמל 10, על ידי העברת יתרת הזכויות הניתנות להעברה למגרש מקבל ברחוב אילת 61 (מגדל נווה צדק) לשם המרת שטחי השירות של המסדרנות הקיימים בקומות המגורים של המגדל לשטחים עיקריים והתרת צירופם לדירות, והמרת שטחו של ממי"ד משטח שירות לשטח עיקרי, כל אלו לפי נספח בינוי מחייב.

#### היקף השטחים העיקריים להעברה

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 139.68 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים משולב במסחר מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למסדרונות בבניין הבנוי על המגרש המקבל (לפי נספח בינוי מחייב) הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 21.5.12 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 30.10.2011, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים משולב במסחר במגרש המוסר שווים ל-0.92 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים לצירוף מסדרונות לדירות במגרש המקבל

1 מ"ר ביעוד מגורים משולב במסחר במגרש המוסר שווים ל-2.75 מ"ר ביעוד מגורים לביטול ממד במגרש המקבל – הכל לפי נספח בינוי מחייב.

מתוך סך כל הזכויות הניתנות להעברה מהמגרש המוסר ברחוב החשמל 10 מועברים בתוכנית הנוכחית סה"כ 139.68 מ"ר, בכללם:

- 80.19 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 54.49 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע

עיקרי הוראות התוכנית:

4. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב החשמל 10 למגרש המקבל ברחוב אילת 61 לפי נספח בינוי מחייב
  - 1.4 הפחתת 139.68 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 10
  - 1.5 תוספת 137.39 מ"ר עיקרי במגרש מקבל לפי נספח בינוי מחייב
  - 1.6 תוספת 0 מ"ר שרות במגרש מקבל
5. צירוף מסדרונות לדירות בבניין הבנוי במגרש המקבל וביטול ממד בדירה בבניין במגרש המקבל, הכל לפי נספח בינוי מחייב

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
אילת 61	החשמל 10	אילת 61	רח החשמל 10		
תוספת של 137.39 מ"ר עיקרי וכן תוספת של 0 מ"ר שטחי שירות.*	הפחתה של 139.68 מ"ר עיקרי.		לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 12.3.12	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
	ללא שינוי		כקיים		מספר יח"ד
ללא שינוי- התכנית התקפה קובעת גודל מינימאלי ולא גודל ממוצע. ראה הוראת סעיף 1.4 (צפיפות) בנספח ה' לתוכנית השימור	ללא שינוי		כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי ראה הוראת סעיף 1.3 (תוספת קומות) בנספח ה' לתוכנית השימור	ללא שינוי		כקיים	קומות	גובה
	ללא שינוי		כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי ראה הוראת סעיף 1.5 (פטור מתקן חניה) בנספח ה' לתוכנית השימור	ללא שינוי		כקיים		חניה

\*אין תוספת שטחי שרות - תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

#### הסברים נוספים ותנאים למימוש :

אין

#### 4. תנאים להפקדת התכנית :

ד. חתימת בעלי הדירות שבנספח הבינוי המחייב על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.  
ה. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

#### 5. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל :

בהתאמה לנספח הבינוי המחייב

#### 6. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל :

ל"ר

#### זמן ביצוע :

כ-7 שנים מיום אישור התוכנית.

#### חוו"ד מה"ע :

להמליץ את התכנית להפקדה בתנאים כמפורט בדברט לעיל.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 11/09/2012

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 11/09/2012

**בישיבתה מספר 0032-12ב' מיום 19/12/2012 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### מהלך הדיון :

**דגן רביד :** מציג את התכנית.

**פאר ויסנר :** המגדל מחולק לדירות גדולות, למעשה הופכים דירות קטנות לגדולות. כמה דירות, גדולות וקטנות, היו בתכנון? איפה התכנון האורבני?

**דגן רביד :** זו תביעה שחלה על המקום.

**שירה בנימיני :** התביעה התקפה מאשרת את זה.

**פאר ויסנר :** דווקא באיזור הזה אני מבקש שיהיו דירות קטנות.

**דגן רביד :** אחרי ההגדלה מדובר בדירות של 120 מ"ר.

**כרמלה עוזרי :** גם אם זה לקנייה, כל הזמן מדברים רק על דירות קטנות, יש גם אנשים שרוצים דירות גדולות.

**אורלי אראל :** יש תכנית תביעה תקפה, שנעשתה לפני מספר שנים, שמאפשרת איחוד דירות. כדי לשנות את התביעה צריך לעשות שינוי תבע. הם יכולים לעשות איחוד דירות מבלי לשאול אתכם כי התביעה בתוקף. נותרו מסדרונות שהם לא נגישים, ובסופו של דבר יהרסו שם קירות מבלי שאנחנו נדע, בלי פיקוח, יהרסו שם דירות, במיוחד בקומות העליונות. למה לא לאפשר את זה?

**עודד גבולי :** יש תושבים בעיר, ודרישות לדירות גדולות וקטנות. האחזקה, הצפיפות, הבניין בדירות קטנות הם בעייתיים. אני מזמין את כולם לראות איך נראים בניינים עם דירות קטנות. יש אנשים שמעוניינים בדירות גדולות, וזה גם יוצר איזון. התכנית מאפשרת לנצל את השטחים של המסדרונות, ולא ראינו סיבה לא לצרף את זה לדירות.

**פאר ויסנר :** מנהל ההנדסה אישר את זה, למרות שלדעתי דווקא במתחם הזה צריך להיות איזון של צדק חברתי, כדי שאנשים יוכלו לגור בבניינים האלה, ולא רק בניין לעשירים, שיהיה שם קהל מגוון. אנחנו עושים 160 דירות גדולות.

**אורלי אראל :** הם יכולים לאחד דירות בהליך של היתר ואין לך מה לומר על זה כי התביעה מאשרת. לאיחוד דירות אין שיקול דעת לא לאשר את זה, ולא ישאלו אתכם.

**אביגדור :** 12 קומות במקסימום זה 48 דירות שמתחברות יחד. הם מחברים כל שתי דירות, ובחלק מהמקרים 3 דירות, אי אפשר לחבר דירות באמצע. אלה לא דירות ברות השגה מלכתחילה. אני טוען שעושים את זה ממילא, ואין טעם להתנגד לזה כאן.

**פאר ויסנר :** אני מבקש שאנשים שסובלים מבעיות, שיתנו להם לנהל את הזכויות במקומות האלה, לשחרר אותם מהמועקה של אנשים שעשו עבירות בנייה בשנים קודמות.

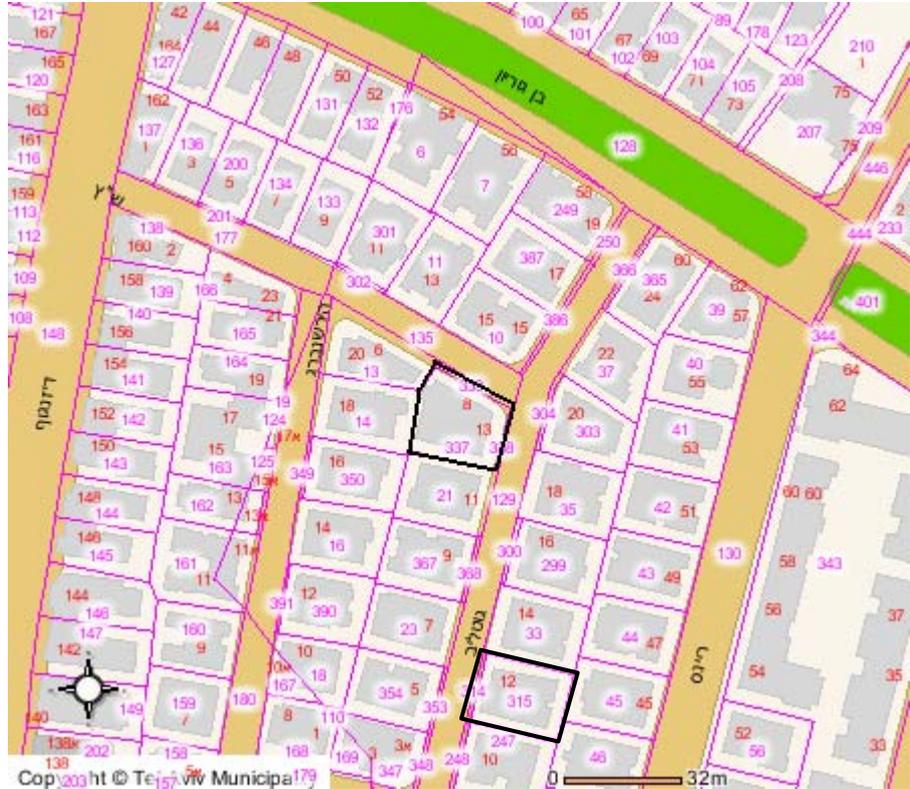
**הוועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים המפורטים בדרפט.

**משתתפים :** דורון ספיר, שלמה זעפראני, פאר ויסנר, אהרון מדואל, שמואל גפן וכרמלה עוזרי.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית**

**כתובות: גוטליב 12, שץ 8.**



**מיקום:**

גוטליב 12: גוש 6215, חלקה 315.  
 שץ 8: גוש 6215, חלקה 337.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק	סוג גוש	מספר גוש
-	315	-	6215	6215
-	337	-	6215	6215

**שטח התכנית:**

גוטליב 12: 465 מ"ר  
 שץ 8: 496 מ"ר

**מתכנן:** ג.ל. גוטמן אדריכלים בע"מ

**עורכת התכנית להעברת הזכויות:** אדר' סיגל סרוסי

- יזם:**
1. גוטליב 12: טופאל נכסים בע"מ - ח.פ. 512066945 ע"י משה לוינקרון
  2. שץ 8: מוסקוביץ שרה - ת.ז. 26682799

**בעלות:**

**גוטליב 12 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות**

- בעלי המבנה לשימור: קבוצה של 26 בעלים
- הבעלים של הזכויות הלא מנוצלות: טופאל נכסים בע"מ
- הבעלים של זכויות התמריצים: טופאל נכסים בע"מ

**ש"ץ 8- מגרש מקבל**

פרטיים

**מצב השטח בפועל:****גוטליב 12 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות**

קיים בניין באוהאוס למגורים בן 3 קומות משנות השלושים. הבניין טרם ביצע עבודות שימור.

**ש"ץ 8- מגרש מקבל**

על המגרש קיים בנין מגורים בן 3 קומות ודירת גג, מעל קומת קרקע בנויה חלקית. דירת הגג הקיימת בנויה בשני מפלסים.

דירת הגג אושרה בהיתר מהיתר מס' 4/90 מתאריך 17.9.1989 עפ"י תוכנית ס' בשטח של 120 מ"ר. בפועל נסגרו ללא היתר 47.28 מ"ר נוספים וכן נבנה חדר נוסף בשטח של 69.36 מ"ר מעל מפלס דירת הגג (כחלק ממנה).

**מדיניות קיימת:**

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

**מצב תכנוני קיים:****גוטליב 12- מבנה לשימור בהבלות מחמירות:**

תכניות תקפות: 2650 ב', 58 ג', מ'.

יעוד קיים: מגורים א'

שטח המגרש: 465 מ"ר

**זכויות בניה להעברה: 357.85 מ"ר**, ע"פ תחשיב זכויות להעברה מתאריך 16.12.12, לשווי קרקע 14,400 ש"ח למ"ר. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה:

- **150.00** מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- **68.57** מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- **139.28** מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

ניוד הזכויות מתבצע מיתרת שטחי הבניה ע"פ תכניות תקפות (ללא תלות בשווי קרקע)

**רקע תכנוני:**

1. מדובר בבקשה לקידום תוכנית להכשרת שטח דירת הגג הבנוי בפועל בחריגה מתכנית ס', בהיקף של כ- 80 מ"ר, שהחלה כבר משנת 2003.
2. דירת הגג, נרכשה על ידי אחות של מגישת התוכנית, הגב' אילה מוסקוביץ (ז"ל) בשנת 1998, כאשר החדר הקיים במפלס הגג העליון המחובר לדירה במדרגות פנימיות, מהווה חלק בלתי נפרד מדירת הגג.
3. עפ"י דיווח יזם התכנית, מגישת התכנית המוצעת לא ידעה בעת רכישת הדירה כי החדר במפלס הגג העליון אשר שימש למגורים ע"י המוכרים שלא כדין ובעת הרכישה שימש בפועל למגורים והיווה חלק בלתי נפרד מהדירה.
4. המבקשת ביצעה עבודות שיפוץ בדירתה שכללו החלפת גג והחלפת קיר זכוכית בקיר רגיל. בעקבות עבודות השיפוץ, הוגש כנגד מגישת התכנית כתב אישום ובפסק הדין נקבע כי עליה להרוס חלקים מתוך אותו חדר, אך ניתנה לה ע"י בית המשפט ארכה כדי להכשיר חדר הנ"ל.
5. תום לב הרוכשת לענין רכישת השטחים הנמצאים בחריגת בניה נבחן ונמצא אמין ע"י בית המשפט במסגרת הליך פלילי שהתקיים נגד הרוכשת בענין זה וכן ע"י המח' המשפטית.
6. מברור שערך מתכנן התוכנית נתגלה כי אין יתרת זכויות במגרש ולכן יש צורך באישור תכנית לתוספת זכויות בניה. מכאן מקור בקשת היזם לקידום תכנית לדירת הגג בש"ץ 8.
7. **ביום 24.09.2003, תכנית תא/ 3489: "ש"ץ 8", נדונה בוועדה מקומית (פרוט' 18-2003ב' החלטה מס' 6), הועדה דנה והחליטה: לשוב ולדון באחד מהדיונים הבאים של הועדה.**
8. **בתאריך 24.1.2004 הועדה שבה ודנה בתכנית תא/ 3489: "ש"ץ 8" והחליטה לאשר (פרוט' 2004 ב'-2 החלטה מס' 7): לאחר הצבעה בעניין (4 בעד, 2 נמנעו) הוחלט להמליץ לאור נסיבות**

1. חתימת בעלי הנכס של המגרש המקבל על כתב התחייבות להסכם משימות פיתוח בתחום שימור המבנים.
2. סכום המימון ייקבע בהסכם שישתמך על דו"ח שמאי מוסכם וישמש בהתאם למטרות התכנית, להבטחת שימור המבנה. ההסכם ייחתם כתנאי למתן תוקף לתכנית.
3. חתימה על כתב שיפוי כנגד תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק.
4. תוכשר גישה לרכוש המשותף על גג הדירה בהתאם להוראות תכנית ס'.
5. **תכנית הכוללת את הנכס הנוכחי ומבנה או מבנים לשימור מהם יגרעו זכויות הבניה – תוצג בפני הועדה לצורך המשך קידום התכנית.**  
אין בהחלטה זו מתן לגיטימציה לעברות בניה אשר נעשות בעיר.
9. במהלך הזמן שעבר מהחלטת הועדה בשנת 2004 נעשו נסיונות ע"י בעלת הדירה להגיע להסכם עם בנין לשימור לגריעת זכויות לטובת הנכס בש"פ 8. נסיונות אלה לא צלחו בין היתר מהסיבה שמדובר בהיקף זכויות קטן שלא מאפשר למבנים לשימור עם הגבלות מחמירות לטפל במבנה כולו לכדי שימורו, ויש העדפה להעביר את מלוא יתרת הזכויות והתמריצים מהמבנה. בינתיים נפטרה בעלת הדירה ממחלה, ויורשיה ביקשו להכשיר את הבניה ע"י תוספת זכויות בניה בתכנית בסמכות הועדה המחוזית בכפוף לחתימה על הסכם משימות שימור.
10. בתאריך 27/08/2008 התכנית תא/3489 הועלתה לדיון חוזר בוועדה המקומית (בישיבתה מספר 08-0024ב' החלטה מספר 9) כאשר הועדה החליטה לאשר ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:
  1. אין במטרת התכנית להגדיל את הצפיפות הקיימת בבנין.
  2. תנאי למתן תוקף לתכנית – חתימת בעלי הנכס על כתב התחייבות להסכם משימות שימור בתחום בתחום שימור מבנים בהתאם לדרישות צוות השימור.
  3. חתימת הבעלים על כתב שיפוי כנגד תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק.
  4. תוכשר גישה לרכוש המשותף על גג הדירה בהתאם להוראות תכנית ס'.
11. בתאריך 04.09.2008 תוכנית השימור של תל אביב, 2650 ב', קיבלה תוקף ואיפשרה העברת זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגרשים מקבלים באמצעות תוכנית בסמכות וועדה מקומית.
12. הועדה המחוזית הייתה אמורה לדון בתוכנית תא/3489, בתאריך 22.03.2010 אך לבקשת היזם התוכנית הורדה מסדר היום.
13. בתאריך 22.07.2010 היזם הצליח להתקשר בהסכם עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב גוטליב 12 לצורך העברת הזכויות הנדרשות לצורך הכשרת השטח על הגג, הכל בהתאם למנגנון תכנית השימור 2650ב'.
14. מכאן מקור הבקשה לקידום התכנית דנן, תא/מק/4071, תוכנית בסמכות וועדה מקומית להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור למגרש מקבל, הכל בהתאם להוראות תוכנית השימור, 2650ב'.
15. יש לציין כי עד למועד זה ההליכים המשפטיים לביצוע צו ההריסה לתוספת הבניה על הגג, הקיים משנת 1999, עדין תלויים ועומדים.

## החלטת פורום תכנון מיום 2.7.2012

לאור הימשכות ההליכים (משנת 2003) הקשורים בקידום תכנית להכשרת שטח דירת הגג שנבנתה בחריגה מתכנית ס' במבנה שברחוב ש"פ 8, באחריות היזם ואדריכל התכנית להשלים הכנת כל מסמכי התכנית הנדרשים וכן להשלים כל תיאום תכנוני, בהתאם לאמור לעיל, תוך חצי שנה מיום החלטת פורום מה"ע לקידום התכנית דנן.  
במידה והאמור לעיל לא יבוצע בפרק הזמן האמור, החלטת פורום מה"ע לקידום התכנית לדיון בוועדה תהיה בטלה.

1. תנאים להפקדת התכנית:
  - 2.1 חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
  - 2.2 חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לביצוע השימור ושיפוץ באופן מלא ובפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור בתכנית הבאה להעברת זכויות הבניה הנותרות במבנה, ללא כל קשר

**3 תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:**

- 3.1 **תוך שנה מיום אישור התוכנית** דן ובטרם הוצאת היתר הבניה במגרש המקבל, המוקדם מביניהם, **השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב גוטליב 12 ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, ואישורו ע"י מחלקת השימור.**
- 3.2 רישום בפועל של הערה במגרש שברחוב שץ 8, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין, כי דירת הגג הדו מפלסית מהווה יח"ד אחת ולא ניתן לפצלה.

**4 תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:**

- 4.1 רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית ז.

**מדיניות קיימת:**

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

**מצב תכנוני מוצע:****תיאור מטרת התכנון:**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב גוטליב 12 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

**בתוכנית הנוכחית מבוקשים להעברה מהמגרש המוסר, 80 מ"ר עיקרי, מתוך יתרת שטחי הבניה ע"פ תוכנית תקפות הקודמות לתוכנית השימור.**

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
שץ 8	גוטליב 12	שץ 8	גוטליב 12		
תוספת של 80 מ"ר עיקרי וכן תוספת של 26 מ"ר שטחי שירות.*	הפחתה של 80 מ"ר עיקרי.	874 מ"ר (מכח תכניות תקפות כולל 150 מ"ר מכח תכנית ס')	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 6.11.08	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	15	מספר יח"ד
79.3 מ"ר	ללא שינוי	72.13 מ"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת גובה
3 קומות + דירת גג זו מפלסית, מעל קומת קרקע בנויה חלקית.	ללא שינוי	3 קומות + דירת גג מעל קומת קרקע בנויה חלקית.	כקיים	קומות	
ללא שינוי מהיתר מס' מס' 4/90 מתאריך 17.9.1989 ובהתאם לנספח הבינוי המחייב	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי		כקיים		חניה

\*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

### הסברים נוספים ותנאים למימוש :

#### 7. תנאים להפקדת התכנית :

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
2. חתימת בעלי המבנה לשימור, ברח' גוטליב 12, על כתב התחייבות לביצוע עבודות השימור בפועל, על-פי לוחות זמנים שיקבעו בתכנית הבאה אשר תבקש להעביר זכויות מהמבנה לשימור למגרש מקבל אחר.
3. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.

#### 8. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל :

1. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב גוטליב 12, שיאושר ע"י מחלקת השימור.

#### 9. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל :

1. הוועדה המקומית תהיה רשאית לרשום הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבניה שנעשית במבנה לשימור ברחוב גוטליב 12, מכח תכנית זו.

#### זמן ביצוע :

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

#### חוות דעת צוות :

ממליצים להפקיד את התוכנית בהתאם לתנאים המפורטים להלן :

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
2. חתימת בעלי המבנה לשימור, ברחוב גוטליב 12, על כתב התחייבות לביצוע עבודות השימור בפועל, על-פי לוחות זמנים שיקבעו בתכנית הבאה אשר תבקש להעביר זכויות מהמבנה לשימור למגרש מקבל אחר.
3. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.
4. תוכשר גישה לרכוש המשותף על גג הדירה בהתאם להוראות תכנית ס'.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/12/2012

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/12/2012

**בישיבתה מספר 0032-12ב' מיום 19/12/2012 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### מהלך הדיון :

**סיגל סרוסי :** מציגה את התכנית.

כשהבעלים החדשים קנו את הדירה ובאו לבקש היתר שיפוץ ורצו להרחיב שם, התברר להם שהם בנויים בצורה לא חוקית, ואז ניתנה להם ארכה להסדיר חוקית את מעמדם, הם ניגשו לעירייה והתברר להם שאין מספיק שטחים, זה היה עוד לפני שתכנית השימור אושרה.

**שירה בנימיני :** התביעה עדיין תלויה ועומדת, מכיוון שהם ביצעו את הרכישה בתום לב, וביקשו להסדיר את זה תכנונית. מכיוון שאושרה תכנית השימור היזם העדיף לעשות את זה על ידי העברת זכויות, כדי לקצר תהליכים.

**אהרון מדואל :** אם הוא היה מבקש הגדלה, לא היתה בעיה לאשר.

**שירה בנימיני** : אם הם רוצים לבנות בהגדלה, יש עד קומה נוספת. הם מגבילים את המגבלות התכנוניות כמו שעושים במבנים לשימור. אני לא יודעת לענות לך ספציפית על הבניין הזה, אבל תכנונית מצאו שאפשר להסדיר את זה.

**דורון ספיר** : הועדה כבר התייחסה לזה בעבר, באפריל 2004, והחליטה להכשיר את זה. **שמואל גפן** : בשבוע שעבר היתה בקשה לתמ"א 38 ולא אישרנו כי היו חריגות, בכל קומה היתה עוד דירה.

הוגשה תביעה משפטית ואנחנו לא מאשרים, למה זה שונה מהמצב שלפנינו?  
**שירה בנימיני** : הדירה נבנתה ב-1989 ונרכשה ב-1998, ונמצא שהיא נרכשה בתום לב.  
**פאר ויסנר** : במקרים כאלה אין עניין לציבור. אם הוא קנה בתום לב, זה עינוי דין כבד להגיע עד היום. אין עניין לציבור, ויכלו לסגור את התיק במקרה הזה.

**הוועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה, בהתאם לתנאים בחו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, שלמה זעפראני, פאר ויסנר, אהרון מדואל, שמואל גפן וכרמלה עוזרי.

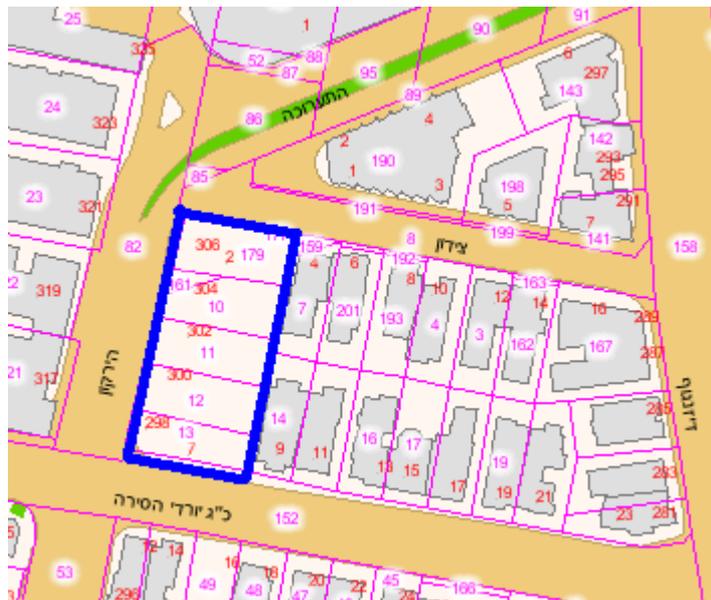
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4105 - העברת זכויות מרחוב שינקין 65 לרחוב הירקון 298-306 דיון בהפקדה התכנית וביטול מתן תוקף לתכנית מס' 3907	19/12/2012 9 - '0032-12

תכנית זו מחליפה תכנית קודמת תא/מק/3907, אשר הובאה לדיון בהפקדה בפני הועדה בתאריך 14.10.2012. התכנית הקודמת אושרה בתנאים (מסמכי מהלך הדיון והחלטת הועדה מופיעים כנספח למסמך זה), ופורסמה להפקדה בתאריך 04.10.2011. לתכנית הוגשו 19 התנגדויות, בהן הוחלט שלא לדון לאור ביטול התכנית.

ביטול התכנית והחלפתה באחרת עלה לאור בקשת היזם לשנות את התכנית בשל הנסיבות הבאות:

1. במהלך קידום הוצאת היתרי בניה לבנין, מכח התכנית הראשית החלה על המגרש, תא/מח/3577, הסתבר ליזם שהתכנית הראשית אינה מאפשרת בשטחי קומת המרתף העליונה שימושים נלווים לבית מלון כהגדרתן בתכנית ע"1.
2. יש צורך בביצוע התאמות באופן חלוקת המגרשים בתכנית במטרה לאפשר את מבנה הכניסה לחניון התת-קרקעי והמבנה המסחרי הקטן שאושרו ע"י הועדה במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי.
3. כ"כ ביצוע השיפוץ והשימור במבנה לשימור ברחוב שינקין 65 הסתיים ונתנה תעודת גמר למבנה עפ"י אישור מח' השימור מתאריך 05.12.11 כך שתנאי מס' 4 א בהחלטת הועדה מיום 14/10/10 איננו רלוונטי כעת.

לפיכך הוכנה תכנית זו, תא/מק/4105, המחליפה את התכנית הקודמת. מאחר והשינויים המבוקשים אינם רבים השארנו את נוסח הדראפט של התכנית הקודמת כפי שהיה למעט במקומות בהם מבוקש שינוי שם הצגנו את הנוסח הקודם אל מול הנוסח החדש והדגשנו אותו ברקע אפור.



**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית

**כתובת:**

שינקין 65, הירקון 298-306

**מיקום:**

שינקין 65 : גוש 7438, חלקה 28.  
הירקון 298-306 (מתחם ת"א הקטנה): גוש 6962, חלקה 10, 11, 12, 13, 161, 179.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7438			28	
6962			10, 11, 12, 13, 161, 179	

**שטח התכנית:**

שינקין 65: 577 מ"ר.

הירקון 298-306 (מתחם ת"א הקטנה) : 1437 מ"ר.

**מתכנן:** רני זיס אדריכלים

בר אוריין אדריכלים בע"מ

**יזם:** חב' צפון הירקון בע"מ

**בעלות:**

שינקין 65- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

שימור העיר הלבנה – שותפות מוגבלת

הירקון 298-306 (מתחם ת"א הקטנה) – מגרש מקבל

חב' צפון הירקון בע"מ

**מצב השטח בפועל:**

שינקין 65:

עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שינקין 65, הגלבו 1, בוצעו עפ"י דרישות מחלקת השימור בהתאם לאישור מנהל מחלקת השימור מתאריך 15.03.09.

הירקון 298-306 (מתחם ת"א הקטנה) :

מגרש בפינת הרחובות הירקון וכ"ג יורדי הסירה. המגרש פנוי ומשמש כחניה.

**מדיניות קיימת:**

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

ב. להגדיל את היצע המלונאות ברחוב הירקון ובכלל.

**מצב תכנוני קיים:**

שינקין 65:

תכניות תקפות: 2650 ב', מ, ג, ע, 44 על שינוייה, 2268, 2720, תא/מק/3829, תא/מק/3862, תמ"א 13, תמ"א 2/4, תמ"א 4/א23

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 577 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות

תחשיב זכויות מתאריך 5.9.11, לשווי

\*עדכון בתכנית החדשה. השטחים

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות

להעברה ממבנה זה הינם 402.79 מ"ר, ע"פ

תחשיב זכויות מתאריך 30.12.08, לשווי

קרקע 12,000 ש"ח.

בתכנית זו מבוקש להעביר 130 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה עפ"י תכניות קודמות.

**הירקון 298-306 (מתחם ת"א הקטנה) :**

**תכניות תקפות:** 2650ב', מ, ג, ע1, 58 על שינוייה, 191, 615 על שינוייה, 998, תא/3577/מח, תמ"א 13, תמ"א 2/4, תמ"א 4/א23

**יעוד קיים:** מגורים מסחר ותיירות, שפ"פ, דרך  
**שטח המגרש:** 1437 מ"ר

**זכויות בניה:** 3,282 מ"ר עיקרי מעל הקרקע, מתוכם 1,641 מ"ר למלונאות ו- 1,641 מ"ר למגורים.  
1,300 מ"ר שירות מעל הקרקע, מתוכם 650 מ"ר למלונאות ו- 650 מ"ר למגורים.  
2,500 מ"ר שירות תת קרקעי כולל השפ"פ.  
**גובה:** 11 קומות מעל קומת קרקע, קומת חדרים טכניים ומתקנים טכניים ומרתפי חניה.

**מצב תכנוני מוצע:**

**תיאור מטרות התכנון:**

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב שינקין 65, למגרש מקבל ברחוב הירקון 298-306, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
- הגדלת היצע המלונאות בעיר על ידי תוספת חדרי מלון ברחוב הירקון.

**היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור**

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ **130** מ"ר עיקרי בייעוד **מגורים** מהמגרש המוסר.  
היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך **17.12.09** ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך **13.01.10**, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר שווה ל-2 מ"ר

1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר שווה ל-18.99

פירוט: בנוסף על העברת זכויות בניה מהמגרש

\*עדכון בתכנית החדשה.

1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר שווים ל-6.15 מ"ר ביעוד **מלונאות** במגרש המקבל.

**עיקרי הוראות התוכנית:****במגרש המוסר:**

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב שינקין 65 למגרש המקבל ברחוב הירקון 298-306.
- הפחתת 130 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שינקין 65.
- הבטחת סיום עבודות השימור במבנה לשימור ברחוב שינקין 65 בהתאם השימור להנחיות מח' השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

**במגרש המקבל:**

1. תוספת של 728 מ"ר שטחים עיקריים ביעד
2. תוספת של 291.2 מ"ר שטחי שירות לקומות
3. השטחים המצויינים בסעיפים 1 ו 2 יתקיימו בתוספת של ארבע קומות.
4. תוספת של 684 מ"ר שטחים עיקריים ליעוד
5. המרה של קומה אחת בשטח של 270 מ"ר מיעוד מגורים ליעוד מלונאות - סה"כ לשימוש מלונאי יתווספו חמש קומות, משימושי המגורים תגרע קומה אחת.
6. קביעת שימושים לפי חלוקת הקומות:
  - 6.1 קומת קרקע - מלונאות (כולל מסחר והסעדה), מבואת מבנה המגורים וחדרי שרות.
  - 6.2 קומות 1-10 מלונאות.
  - 6.3 קומות 11-15 מגורים.
  - 6.4 קומת מרתף עליונה – מלונאות ושירות
  - 6.5 קומות מרתף תחתונות - שירות
7. קביעת קווי בניין למרפסות.
8. הצגת פתרון תנועה כולל למתחם ת"א הקטנה.
9. התרת הקמת מבנה מסחרי קטן בשטח של עד 25 מ"ר בתחום השפ"פ בצמוד למבנה המעלית לחניון התת קרקעי.
10. חלוקה מחודשת של המגרשים בתכנית, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד, כפי שמסומן בתשריט

1. תוספת של 800 מ"ר שטחים עיקריים ביעוד מלונאות.
2. תוספת 320 מ"ר שטחי שרות לקומות המלונאיות המתווספות.
3. השטחים המצויינים בסעיפים 1 ו 2 יתקיימו בתוספת של ארבע קומות.
4. המרת אחת מקומות המגורים ושטחי הבניה היחסיים (270 מ"ר שטחים עיקריים ו 108 מ"ר שטחי שרות) לקומת מלונאות - סה"כ לשימוש מלונאי יתווספו חמש קומות, משימושי המגורים תגרע קומה אחת.
5. קביעת שימושים לפי חלוקת הקומות:
  6. קומת קרקע - מלונאות (כולל מסחר והסעדה), מבואת מבנה המגורים וחדרי שרות.
  7. קומות 1-10 מלונאות.
  8. קומות 11-15 מגורים.
  9. קביעת קווי בניין למרפסות.
  10. הצגת פתרון תנועה כולל למתחם ת"א הקטנה.
  11. התרת הקמת קיוסק בשטח של עד 25 מ"ר בתחום השפ"פ בצמוד למבנה המעלית לחניון התת קרקעי.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
הירקון 298-306 (מתחם ת"א הקטנה)	שינקין 65	הירקון 298-306 (מתחם ת"א הקטנה)	שינקין 65		
עיקרי 4082 מ"ר (1371 מ"ר מגורים + 2711 מ"ר מלונאות) + תוספת של 800 מ"ר עיקרי 270 מ"ר (מלונאות)	הפחתה של 130 מ"ר עיקרי.	עיקרי 3282 מ"ר (1641 מ"ר מגורים + 1641 מ"ר מלונאות)	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 30.12.08	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
שירות 1620 מ"ר (תוספת של 320 מ"ר שטחי שירות*.)		שירות 1298-306 מ"ר			

<p>עיקרי 4010 מ"ר (1371 מ"ר מגורים)</p> <p>(תוספת של 728</p> <p>ובנוסף 684 מ"ר</p> <p>שירות 1591.2 מ"ר</p> <p>(+ שטח עבור מרפסות מקורות)</p>		(ובנוסף שטח עבור מרפסות מקורות)			
	ללא שינוי	30 יח"ד דיור 45 חדרי מלון	כקיים		מספר יח"ד
	ללא שינוי	ממוצע לא יפחת מ- 53 מ"ר מינימלי-35 מ"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
	ללא שינוי	56.65 מ' מעל פני הים. לא כולל מתקנים טכניים וחדרי מכונות	כקיים	מ'	גובה בניין
	ללא שינוי	קרקע+11+קומת חדרי מכונות ומתקנים טכניים	כקיים	קומות	מספר קומות
				מ'	גובה מבנה מעלית לחניה
				מ'	גובה מבנה מסחרי קטן
	ללא שינוי	קדמי דרומי 4.0 מ' קדמי מערבי 0.0 מ' צידי מזרחי 4.0 מ' צידי צפוני 0.0 מ'	כקיים	מ'	קווי בניין
	ללא שינוי	קדמי דרומי 1.6 מ' צידי מזרחי 0.4 מ' צידי צפוני 2 מ'	כקיים	מ'	קווי בניין למרפסות
	ללא שינוי	עפ"י תקן כ- 40 יח'	כקיים	יח'	חניה

\*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

**תנאים למימוש :**

**10. תנאים להפקדת התכנית :**

- ט. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- י. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

**11. תנאים למתן היתר בניה במגרש המקבל:**

- א. רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לתוספת המוצעת ושטחי המגורים
- ב. רישום הערת אזהרה כי השימוש המלונאי יהיה בקומות שלמות ובעלות אחת (בעלות זהה לבעלות

\* (בתכנית הקודמת לא הוגדרו תנאים למתן היתר בניה)

**12. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:**

- ד. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.
- ה. רישום בפועל השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה לטובת העירייה.

**זמן ביצוע :**

זמן ביצוע לתוספת הבניה מתוקף תכנית זו כ-7 שנים מיום אישור התוכנית.

**החלטת ועדה להפקדת תכנית 3907 אשר צריך לפרסם עבורה ביטול מתן תוקף לתכנית:**

**בישיבתה מספר 0021-10' מיום 14/10/2010 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

לריסה קופמן מצוות מרכז הציגה את התכנית.  
אדר' דני מסטר הציג את התכנית.  
מיטל מבקשת לפרט את שינוי הסדרי התנועה בתוך הדרפט.  
דיון פנימי –  
עו"ד דורון ספיר – הבנין הזה מגמד את שאר הבניינים באזור. אנחנו צריכים לבחון שני שיקולים- מחד- תוספת 4 קומות לבנין ומנגד- תוספת חדרי מלון בעיר.  
יש מחסור אדיר בחדרי מלון בת"א. אני בעד שמלונות הקיימים במערב רח' הירקון יוספו עוד קומות.  
גפן אני מתנגד לשימוש משותף מעליות וחניות למגורים ולבית מלון .

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
2. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
3. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
4. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל :  
א. הוצאת תעודת גמר למבנה לשימור ברחוב שינקין 65, בהתאם להיתרים : 07-0288 ו- 08-0224.
- ב. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.

5. היטל השבחה – היטל השבחה ייגבה כחוק.
6. הקלות בקווי הבניין ובמספר הקומות יהוו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
7. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
8. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לתוספת המוצעת ושטחי המגורים המומרים למלונאות.
9. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה כי השימוש המלונאי יהיה בקומות שלמות ובבעלות אחת (בעלות זהה לבעלות המלון הנובעת מתכנית תא/3577/מח) באופן שלא ניתן יהיה למכרו, כולן או חלקן, כיחידות דיור נפרדות.
10. ההנחיות והדרישות לנושא עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית זו (ובהתאמה) יהיו ההנחיות והדרישות לתכנית עיצוב ופיתוח תא/3577 א – "מלון תל אביב הקטנה" שאושרה ע"י הוועדה המקומית בתאריך ה - 07.09.2010.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, פאר ויסנר ואהרון מדואל.

#### חו"ד מה"ע:

להמליץ לוועדה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים כמפורט בהחלטת ועדה מקומית להפקדה מיום 14.10.2010, ולפרסם ביטול תכנית מספר 3907 לפי סעיף 117 לחוק.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 07/11/2012  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 07/11/2012

**בישיבתה מספר 0032-12'ב' מיום 19/12/2012 (החלטה מספר 10) זנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

**הרב נתן אלנתן:** אי אפשר היה ליישם את התב"ע הקיימת במקום. אנו מתקנים את התכנית בזה שאנחנו מניידים למרתף שטחי שירות נלווים למלונאות. אושרה לנו מעלית חנייה, והסתבר שיש שם שפ"פ וזה בעייתי לעשות את זה שם. עשינו שינוי בחלוקת היעדים, ובמקום שמסומנת המעלית יהיה שפ"פ. אנחנו בשלבי הוצאת היתר לבניין הקיים. על כל מטר מגורים מקבלים 2 מטרים מלונאות.

#### הוועדה מחליטה:

לבטל את תכנית 3907 ולהפקיד את תכנית 4105 בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטת הוועדה מיום 14.10.10.

משתתפים: דורון ספיר, שלמה זעפראני, פאר ויסנר, אהרון מדואל, שמואל גפן וכרמלה עוזרי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/2606-ב - שלמה 7 דיון בהתנגדויות	19/12/2012 10 - 0032-ב'

## שלמה 7- מתחם שד" ירושלים

### תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית

**מטרת הדיון:** אישור התכנית המוצעת המהווה שינוי לתכנית מפורטת 2606 "מתחם שד' ירושלים". התכנית מציעה שינוי בקווי הבניין ובגודל הדירות בכפוף למדיניות ההצפה שאושרה לאזור צפון יפו, ללא שינוי בזכויות הבניה.

**מסלול התב"ע:** ועדה מקומית.

**מיקום:** מדרום- רחוב שלמה, מצפון - חלקות 43,44 , ממערב- חלקה 42, ממזרח -חלקה 47.

**כתובת:** שלמה 7

**גוש/חלקה:**

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7016		45	

**שטח קרקע:** 440 מ"ר

**מתכנן:** עדי גל

**יזם:** מר צורי סעדה

**בעלות:** פרטיים.

**מצב השטח בפועל:** הפרויקט ממוקם ברחוב שלמה בשולי מתחם נוגה באזור שבו מבנים מעורבים למסחר, תעשייה ומגורים. במגרש מבנה קיים בן 2 קומות המשמש למגורים ולמסחר.

**מדיניות קיימת:** לאיזור אושרו מספר מסמכי מדיניות: מסמך מדיניות משנת 1994 שעיקרו הצעת פרשנות לתב"ע "B" כולל התייחסות למתן פתרון חניה פיזי בתחומי המגרש במבנים שגובהם מעל 6 קומות. בנוסף אישרה הועדה המקומית ב- 2003 וב-2005 מדיניות הצפה לאזור המגורים בצפון יפו. ההחלטות מתייחסות לדירות בגודל ממוצע של 65 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 50 מ"ר גודל דירה מינימלי.

**מצב תכנוני קיים:** התכנית המאושרת במתחם, 2606, הגדירה את יעוד המגרש ל"אזור מגורים מיוחד".  
**התכליות המותרות:** מגורים, אכסון מלונאי ובקומת הקרקע יותרו גם שמושי מסחר קמעונאי, שרותים אישיים ומשרדים.  
**זכויות הבנייה:** הזכויות המותרות לבניה במחם הן לפי תב"ע "B". ברחובות הרחבים גובה הבנייה יכול להגיע ל-25 מ' ומבנה על הגג.  
**קווי הבניה:** לחזית – אפס, לצדדים – 2 מ' או אפס, לאחור – 4 מ' עד גובה של 8 מ' ומעל נסיגות ביחס של 1: 2.

**מצב תכנוני מוצע:** **זכויות הבניה:** סה"כ יותרו לבנייה במגרש 2205.74 מ"ר (עיקרי+שרות) שהם סך כל הזכויות הניתנות לבנייה ע"פ תב"ע "B", ע"ג המבנה הקיים ובמסגרת קווי הבנייה והגובה המותרים.  
**קווי בניה:** התכנית מציעה שינוי בקווי הבניה באופן שיותאמו לבניין הקיים:

כלפי החזית האחורית ביטול דרוג הבנייה כד שב-3 הקומות הראשונות יהיה קו הבניה 6.6-3.6 מ'. בקומה הקרקע מעבר למבנה ההיסטורי ומחוץ לקווי הבניין - קיימות סככות המיועדות להריסה.  
ביתרת הקומות יהיה קו הבניה 8-5 מ' (תותר הבלטת מרפסות כלפי החזית האחורית כמתואר בתשריט) בקומת הגג יהיו קווי הבניין כמפורט בתשריט. קווי הבניה המוצעים לצדדים הם קווי אפס, ע"פ התנאים המופיעים בתב"ע "B".  
**צפיפות:** סה"כ מוצעות במבנה 20 יחידות דיור בגודל משתנה בין 132-50 מ"ר, ע"פ המדיניות המאושרת.  
**חניה:** מכיון שקיים במגרש מבנה שבחלקו אינו בבעלות היזם – לא ניתן להסדיר בפועל חניה במגרש. לפיכך מבוקש שינוי במדיניות הועדה ופטור ממתן חניה פיזית במגרש. ( היזם נמצא במגע עם חניון ציבורי סמוך בפרויקט "חצרות יפו" בנסיון להסדיר פתרון קבוע לחניה בפרויקט.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י חגית אנטמן- תמרי, צוות יפו והדרום).

מומלץ לאשר הפקדת התכנית המוצעת בסמכות הועדה המקומית.

התקבלה חו"ד היועמ"ש ומהנדס העיר כי התכנית בסמכות ועדה מקומית.

**ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה 0001-008ב' – 4 מיום 09.1.2008 דנה והחליטה כלהלן:**

#### **מהלך הדיון:**

התכנית הוצגה ע"י הצוות המקצועי והמבקשים.  
פאר מבקש שהבנין מבחינה עיצובית יהיה דומה לבנין לשימור הסמוך אליו.  
חברי הועדה מבקשים פתרון חניה במקום.  
צוות יפו הסביר שפתרון החניה ינתן או ע"י כופר חניה או ע"י הסכם עם פרויקט חצרות יפו הסמוך לפני הוצאת היתר בניה.

#### **החלטת ועדה:**

לאחר הצבעה בעניין (7 בעד – דורון, מזרחי, ארנון, גפן, יפה, שומר וולוד, 1 נגד – פאר ויסנר, ו 1 נימנע – מיטל להבי) הוחלט לאשר את התכנית להפקדה בתנאי שלפני הוצאת היתר תוצג בפני הועדה פתרון חניה פיזי בפרויקט הסמוך (חצרות יפו).  
זאת בכפוף לכך שבחצרות יפו ישארו לפחות כ – 50 מקומות חניה לציבור הרחב.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, ארנון גלעדי, שמואל גפן, יפה כחלון, אריה שומר, נתן וולוד, מיטל להבי ופאר ויסנר.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י אביעד מור, אדר')

**התכנית מובאת לדיון חוזר בפני הועדה (בהתאם לחוות דעתה של המשנה ליועמ"ש) לצורך ביטול ההפקדה שאושרה בשנת 2009 והחלטה על הפקדה מחודשת, היות ומדובר בתכנית מומלצת ע"י הגורמים המקצועיים, אשר הועדה המקומית החליטה לפני 3 שנים על הפקדתה והיא אף הופקדה בפועל.**

כאמור לעיל, התכנית אושרה להפקדה בתנאים בשנת 2009 ואכן פורסמה להפקדה בתאריך 02.02.2009, בעקבות הפרסום הוגשו 7 התנגדויות, אולם לא התקיים דיון בהתנגדויות עקב הפסקת קידום התכנית ע"י היזם.

בשנים אלו הוחלפה הבעלות וכעת התכנית מקודמת, במתכונת זהה לזו שקודמה בעבר, ע"י יזמים אחרים.

ממליצים בפני הועדה להודיע על ביטול ההפקדה ואישורה להפקדה מחודשת, במתכונת זהה, בתנאים הבאים:

1. בהתאם להחלטת הועדה משנת 2009 - לפני הוצאת היתר יוצג בפני הועדה פתרון חניה פיזי בפרויקט הסמוך (חצרות יפו), זאת בכפוף לכך שבחצרות יפו ישארו לפחות כ - 50 מקומות חניה לציבור הרחב.
2. חתימה על כתב שיפוי ע"י יזם התכנית הנוכחי.

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

**בישיבתה מספר 0007-12ב' מיום 21/03/2012 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

- אד'ר' אביעד מור את ההיסטוריה של התכנית. והציג שתי תיקונים לתכנית :
1. להוריד את התנאי להפקדה של קבלת כתב שיפוי ע"י הבעלים מכיוון שהגיע כתב שיפוי חתום .
  2. תיקון בדרפט לגבי השטחים 2205 מ"ר. ובכל מקרה התכנית אינה מוסיפה שטחי בניה מאחר והיא תכנית בסמכות מקומית.

#### **הועדה מחליטה:**

- לבטל את הפקדת התכנית שלא קודמה בעבר, ולהפקיד תכנית חדשה במתכונת זהה, בתנאי הבא :
1. בהתאם להחלטת הועדה משנת 2009 - לפני הוצאת היתר יוצג בפני הועדה פתרון חניה פיזי בפרויקט הסמוך (חצרות יפו), זאת בכפוף לכך שבחצרות יפו ישארו לפחות כ - 50 מקומות חניה לציבור הרחב.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי.

#### **פרטי תהליך האישור:**

בישיבתה מספר 0007-12ב' מיום 21/03/2012 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לבטל את הפקדת התכנית שלא קודמה בעבר, ולהפקיד תכנית חדשה במתכונת זהה, בתנאי הבא :
2. בהתאם להחלטת הועדה משנת 2009 - לפני הוצאת היתר יוצג בפני הועדה פתרון חניה פיזי בפרויקט הסמוך (חצרות יפו), זאת בכפוף לכך שבחצרות יפו ישארו לפחות כ - 50 מקומות חניה לציבור הרחב.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6433 בעמוד 4754 בתאריך 19/06/2012.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

25/05/2012	הארץ
24/05/2012	הצופה
25/05/2012	העיר

#### **פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

שלמה 7 תל אביב יפו	אברהם לוי
נוף שדמות 11 הרצליה	בנימין גלבהואר
הדגנים 18 גבעתיים	דב הבלר
שלמה 7 תל אביב יפו	כהן מקס
מקלף מרדכי 8 רעננה	משה מכטינגר
מטלון 24 תל אביב יפו	פליקס לוי
נתב"ג	רשות שדות התעופה

פירוט ומענה, ע"י צוות תכנון יפו והדרום :

שם המתנגד	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
1. אברהם לוי (לדבריו), בעלים ומתגורר בקומה העליונה)	1. התכנית קובעת זכויות בניה מופרזות. 2. בסביבה הקרובה לא אושרו זכויות בניה בהיקף שכזה. 3. שינוי הבינוי המבוקש פוגע במימוש הזכויות ששיכות לכל בעלי המגרש. ולכן מיצוי הזכויות המבוקש לא יאפשר לנו להרחיב את דירתנו.	1. התכנית המוגשת הינה תכנית בסמכות מקומית וכזו אינה מאפשרת תוספת זכויות בניה. חישוב הזכויות הינו בהתאם לתכנית התקפה (יפוב). 2. בבנין הסמוך אושר זה לא מכבר היתר בניה בהיקף דומה. ברחוב סלמה טרם מומשו זכויות הבניה מכח התכנית התקפה ולכן לא ניכר שאלו זכויות הבניה המאושרות. יצויין כי הבנין ממוקם בצמידות לרחוב ראשי (סלמה) ולכן גובה הבניה מחזק את חתך הרחוב.	1. לדחות ההתנגדות 2. להוסיף סעיף בתקנון התכנית כי " אין בתכנית זו משום להוסיף זכויות בניה מעבר לראשית"
2. פליקס לוי (כנ"ל)	4. כמו כן, מבוקש להרוס חלקים בבנין שקיימים מזה שנים רבות. 5. התכנית מונעת את שיפוץ המבנה בעתיד מאחר ולא יהיו תמריצים בצורת זכויות בניה. 6. הגובה המבוקש חורג מהגובה המותר – 25 מ'. 7. מצב המבנה אינו מאפשר תוספת כמבוקש. יש להרוס ולבנות מחדש.	3. התכנית המוגשת הינה תכנונית ואינה מתיחסת להיבטים קניינים. במסגרת היתר הבניה יצטרך מבקש ההיתר להוכיח בעלות על השטחים המבוקשים, כנדרש בחוק. 4. ההריסות שנכללות בתכנית קיימות מתיחסות לסככות הקיימות מעבר לקוי הבנין המאושרים. תב"ע 2606 שחלה במקום מאפשרת לועדה המקומית בעת הוצאת היתרי הבניה לדרוש את סילוקן של תוספות וחריגות בניה בבנין או בחצר (ס' 19). יצויין כי לסככות אלו הוצאו צוי הריסה התכנית אינה מונעת את המשך השימוש בחצר לאחר הריסת הבניה בה.	3. להוסיף סעיף בתקנון כי ניתן יהיה להרוס את הבנין ולבנותו מחדש בהתאם לבינוי בתכנית זו.
3. בנימין גלבוהר (לדבריו), בעל זכויות – נכס מסחרי בקומת הקרקע)	1. התכנית הוגשה שלא בהסכמת כל הבעלים בחלקה. 2. התכנית אינה פותרת בעיות כמו שטחי השירות הנדרשים (חדר אשפה, מיכלי גז וכדו').	5. התכנית כוללת בתוכה דרישות שיפוץ מחייבות לכל המבנה בכללותו. 6. הגובה המסומן בתכנית זו הינו בהתאם להוראות התכנית התקפה, שמאפשרת גובה של 25 מ' עד מפלס הגג בתוספת בניה על הגג. אין בתכנית זו משום לשנות את הגובה. 7. התכנית מבוססת על תכנית קונסטרוקטיבית אשר תוגש כחלק מהיתר הבניה. בכל אופן, התכנית תאפשר גם את הריסת הבנין ובניתו מחדש.	1. לדחות ההתנגדות 2. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הצגת מסמכי הבעלות להנחת דעת המשנה ליועמ"ש
4. משה מכטינגר (כנ"ל)	3. בנימין גלבוהר (לדבריו), בעל זכויות – נכס מסחרי בקומת הקרקע)	1. יזם התכנית הציג מסמכים ולטענתו הזכויות במלואן שייכות לו. 2. פתרונות השירות יהיו במסגרת היתר הבניה. מטרת התכנית היא לשפר את הבינוי ואין בה כדי להשפיע על חללי השירות הנדרשים ממילא.	

				5. הבלר דב (כנ"ל)	3. החלקה בבעלותי כוללת ברכוש המשותף ואנו מתנגדים לכל שינוי.			
		3. ראה לעיל התיחסות			4. התכנית כוללת את הריסת הסככה בחצר האחורית – דבר שיגרום לנזק קנייני שכן הסככה חיונית להמשך תפקודו של העסק.			
		4. ראה לעיל התיחסות			5. תוספת הבניה תחייב העברת קונסטרוקציה דרך השטחים שלנו דבר שימנע מהעסק לפעול. מתנגד לכל חיזוק שעובר בשטח הפרטי.			
		5. כנ"ל. התכנית אינה מאפשרת החדרת חיזוקים דרך השטחים הפרטיים ללא הסכמת הבעלים.			6. תוספת הדירות (25 סה"כ) תשנה את אופיו של הבנין מאינטימי לרועש.			
		6. ההצפפה המוצעת בתכנית עולה בקנה אחד עם מדיניות הועדה המקומית לאזור זה, כפי שאושרה בשנת 2003.			7. התכנית לא מציעה פתרון לחניה.			
		7. בשל האילוצים הקיימים במגרש, פתרון החניה יהיה בפרויקט חצרות יפו הסמוך.			8. התכנית מגבילה את השימוש המסחרי, כגון: איסור על הקמת ארובות. משמעות הדבר פגיעה בחופש העיסוק.			
		8. תוספת ארובה חיצונית פוגעת בחזותו של הבנין ולכן ידרש לייצר פתרון מסוג אחר.						
את	1. לדחות ההתנגדות	1. ראה לעיל התיחסות	1. הבנין לא יכול לשאת את התוספת המוצעת.	6. כהן מקס (לדבריו, בעל זכויות ומתגורר בקומת הקרקע)	2. הגדלת הזכויות תפגע בפרטיות.			
		2. כנ"ל	3. הגדלת הזכויות תפגע בתנועה ברחוב סלמה.		4. תוספת קומות מעלי תמנע ממני אור, שמש ואוויר.			
		3. כנ"ל	4. תוספת קומות מעלי תמנע ממני אור, שמש ואוויר.		5. הגג הינו רכוש משותף ואיני מסכים לגזילת הגג.			
		4. כנ"ל. התכנית אינה מוסיפה זכויות ו/או קומות מעבר לאלו המאושרות בתכנית התקפה.	5. הגג הינו רכוש משותף ואיני מסכים לגזילת הגג.		6. מתנגד לכל בניה בחלק העורפי של המגרש.			
		5. כנ"ל	6. מתנגד לכל בניה בחלק העורפי של המגרש.		7. מבקש לדעת את פרטי התכנית, מיקום חדר האשפה, גז, תא ראשי לאספקת חשמל וכדו'.			
		6. כנ"ל	7. מבקש לדעת את פרטי התכנית, מיקום חדר האשפה, גז, תא ראשי לאספקת חשמל וכדו'.		1. התכנית נמצאת בתחום הגבלות בניה – יש להוסיף סעיף בתקנון התכנית שמכפיף אותה להוראות תמ"א/2/4			
		7. כנ"ל	1. התכנית נמצאת בתחום הגבלות בניה – יש להוסיף סעיף בתקנון התכנית שמכפיף אותה להוראות תמ"א/2/4					
את	1. לקבל ההתנגדות	1. יש להוסיף סעיף בתקנון על כך שהתכנית כפופה להוראות תמ"א/2/4		7. רשות שדות התעופה				

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

לקבל את ההתנגדויות בחלקן, כמפורט מעלה ולשנות את התכנית, כדלקמן:  
1. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הצגת מסמכי הבעלות והוכחה בדבר הבעלות על השטחים, להנחת דעת המשנה ליועמ"ש.

2. להוסיף בתקנון התכנית סעיף כי "אין בתכנית זו משום להוסיף זכויות בניה".
3. להוסיף בתקנון התכנית סעיף כי "ניתן יהיה להרוס את הבנין ולבנותו מחדש על פי הבינוי בתכנית זו, בכפוף להקמת מרתפי חניה".
4. להוסיף סעיף בתקנון התכנית – " יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות : על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון"
5. הצוות ממליץ לערוך שינויים נוספים אשר ישפרו את התכנון : 1. מעל המרפסות העליונות – לאפשר מצחייה לצורך שיפור החזית. 2. לאפשר הגבהה מקומית עד גובה 1.5 מ' לחדר המדרגות לצורך שיפור התכנון בקומה העליונה. 3. לנושא הצפיפות - למרות האמור לעיל, ניתן יהיה להקטין 25% מהדירות לחמישים מ"ר כולל ממ"ד מבלי לפגוע בממוצע הכללי של 65 מ"ר עיקרי לכל הבניין לצורך שיפור החזית והעברת חלון ממ"ד לחזית האחורית וכן לצורך חלוקה תכנונית טובה יותר בקומה הטיפוסית.

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

**בישיבתה מספר 0029-12/ב' מיום 21/11/2012 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **מהלך הדיון:**

**אביעד מור :** מטרת התכנית היא שינוי קווי בניין, העברת זכויות בין הקומות ושינוי הנפחים בבניין. זו תכנית בסמכות מקומית, אין בה תוספת זכויות, והיא נדונה כאן בועדה והופקדה ב-2009, מאז נמכר המגרש וכעת אותה התכנית מקודמת מחדש על ידי בעלים אחרים.

**עדי גל :** מציגה את התכנית.

**אביעד מור :** זה בינוי היקפי סביב חצר, וזה מאפשר החדרת אור לכל מיני מקומות. רשות שדות התעופה לא הגישה התנגדות, אלא רק בהפקדה הקודמת.

**עו"ד שגב :** אני מייצג שני מתנגדים. בניגוד למה שהוצג, לדעתנו לא מדובר בתכנית בסמכות ועדה מקומית. ההפניה לתכנית B היא לא נכונה, אין לגזור משם זכויות. לו היו גוזרים את הזכויות מתכנית B עדיין האופי בו מפרשים אותה הוא לא נכון. המצגת לא משקפת את המצב בשטח. יש פה בניין בן 2 קומות, שכל הבניינים בסביבתו מגיעים ל-4 קומות, יש שם הכתבת גובה מסוים. אם תתקבל הפרשנות שהם מנסים להציג כאן, יהיה כאן משהו שלא משתלב עם הנוף. מרשי גרים- אחד מעל קומת המסחר ואחד בקומת המסחר, מאז שאני בתמונה לא נעשה ניסיון לפתור את הסוגיות הללו.

**עו"ד יוסי מוסר :** אני מייצג את הרוכשים. יש מספר רוכשים, שנכנסו על מנת לגור באותו בניין. יש נגריה למטה ויש שני דיירים למעלה, שאחד מהם לא מתנגד.

**עו"ד שגב :** התכנית כביכול מציגה שינוי בהוראות בינוי, בקווי בניין, ואל לנו להתרשם מזה. מנסים לעגן בינוי מסוים, שאחר כך יבקשו היתר בנייה על פיו. הבינוי ישלול את האפשרות של מרשי לנצל את הזכויות שלהם בעתיד. אם ידחו את כל טענותינו הקנייניות, עדיין ישארו 500 מטר פנויים במגרש. הטענה שלנו היא תכנונית, התכנון הקיים לא מאפשר ליתר המתנגדים בעלי הזכויות במגרש לנצל את זכויותיהם.

לגבי תכנית B, כאמור, היא לא חלה במקום, ותכנית 2606 היא זו שכביכול חלה. בתכנית זו מפנים לתכנית B. באותו סעיף, מצויין שהחלקה הספציפית לא מופיעה במסמך הבינוי של B, כלומר אין תוחלת לתכנית.

תכנית B לא רק יצרה מגבלת גובה, היא גם יצרה איזונים, חייבה לעשות חלק פנוי בצידו האחורי של המגרש. בסעיף 2.14 לתכנית מצויינים גבהים שונים, אני מפנה לתכנית.

מדובר בתכנית שנכתבה באנגלית, ולאף אחד לא הוצג הטופס המקורי. אני מבקש לבדוק את התרגום, יש לי טענה שיש פה לקונה בתרגום.

למרשי יש אחוז מסוים ברכוש המשותף. היום נטען שיש בערך 500 מטר זכויות לבנייה, מעבר למה שכתוב בצו הבית המשותף. אני טוען שהם לא יוכלו לבצע את זה בכלל, הם לא יוכלו להקים בניין של 7 קומות מעל שתי הקומות הללו. תכנית B קבעה את הזכויות לפי חצי מרצועת הדרך לפי תחשיב כלשהו. היום, כשעושים את החישוב של הזכויות מודדים לפי 26 מטרים שנמדדו קודם לכן.

בנוסף, אנו טוענים שאין אפשרות לנייד את הזכויות של חדר היציאה מהגג, שמופיע בתכנית, ולבנות קומה שלמה בגג בהתחשב באותו חדר. זו למעשה תוספת זכויות לבניין, אי אפשר לקרוא לזה אחרת.

התכנית למעשה מציעה צפיפות דיור של 61 יחידות דיור לדונם בנוי, מדובר בצפיפות גדולה, מבלי להציע פתרון חנייה אחד, ומבלי להתייחס לאפשרות של הצבת צפיפות כזו על המקרקעין. צירפנו גם חו"ד אדריכלית להתנגדות שלנו.

**בנימין גלבוהר**: היום אנו נמצאים במצוקת חנייה רצינית, ואני לא רואה פתרון לכך, במיוחד לא לאחר שיבנו. בנוסף, יש לנו בעיה של אשפה, גז, חנייה, ממ"דים, וכו'. אין התייחסות לכל אלה בכלל. אין התייחסות כלל למיקום מעלית בבניין. בתכנית מדובר על כך שאסור יהיה לשים ארובה, ואם זה מאושר, אתם תהיו חשופים ל-97. כל תוספת הבנייה קורות בקומה שלנו, ואנו מתנגדים. אופי הבניין ישתנה מאוד.

**מקס כהן**: אני שוחחתי עם אדריכלית הבניין, והיא אמרה לי שאי אפשר לבנות על הגג אם לא קונים איזו חנות בבניין, אני לא מוכן למכור את שלי, זו הפנסיה שלי ואני נמצא שם 50 שנה. איפה הם מתכוונים לשים ארונות חשמל? זבל? מנופים? אם הם בונים 7 קומות צריך מגרש, איפה הם יעשו את זה? ברגע שימצאו פתרון לכל הבעיות, אני לא מתנגד.

**אדריכל נתן גרוס**: חוות הדעת שלי צורפה לתיק. המגרש בנוי ברח' סלמה, בין שלושה קווי בניין אפס. יש מרווח ויש חצר קטנה, כלומר, כדי להוסיף בניין של 7 קומות יהיה צורך לחדור את הנכסים של המתנגדים, והם לא מעוניינים בכך. זה לא בר ביצוע כל עוד ההתנגדויות הללו לא הוסרו. התכנית לא בת מימוש, ולא צריך לאשר אותה.

ליד הבניין המבוקש עומד מבנה לשימור שאינו מוצג נכון בהדמיה שלפנינו, גם הוא בגובה של 2 מטר. אם יבנו לידו בניין של עוד 7 קומות, יפגע ברחוב ובמראה השכונה.

**אביעד מור**: רשות שדות התעופה ביקשה להוסיף סעיף בתקנון שמכפיף אותה להוראות תמ"א 2..

**מר לוי פליקס**: היתה התנהלות ארוכה בנוגע למבנה, עוד מימי המהנדס שוטה.

**מירי (אחות של פליקס)**: הבית נמצא במסגרת חקירה, שהוגשו כתבי אישום.

**עו"ד פרוכטמן**: זה לא מספיק לומר שיש זכויות, צריך לבוא עם ראיות. בתקנון הבית המשותף כתוב מפורשות שליחידות של מרשי צמודות זכויות של 1113 מ"ר. כשאומרים 2200 מטר זה כולל גם את הזכויות הקיימות, בהן לא נוגעים. הזכויות שהוצמדו ליחידות של מרשיי הם 1113 מטרים. יש הוראה בתקנון הבית המשותף שאם יש אפשרות לקבל יותר, צריך לדון בזה עם רשות הפיתוח. לכן הדיון בכל מקרה הוא על חלק מהזכויות, כי החלק הארי הוא של מרשיי, והחלק הנוסף אולי יצטרך להירכש מהרשות לפיתוח.

בנוגע לעניין הסמכות, זו פרשנות מעניינת לתכנית B. כשאומרים שהתכנית לא כוללת את זה, זה בתוך הקו הכחול, פשוט צריך לראות. יש הוראה ספציפית בנושא, אני מפנה לסעיף 10.7 לתכנית 2606. התכנית לא שינתה את הוראות תכנית B. בנוגע למגבלות הגובה, המתנגדים טוענים שמדובר גם על קומות מסחר, כשכתוב תעשייה, אך סעיף 14 חל רק על איזור תעשייה. אני מפנה לתכנית. יש הוראה מפורשת שמותר 25 מטרים.

רוחב הרחוב הוא לפי 20 מטר, הם טוענים שחישבו לפי 25 מטר. אנחנו קיבלנו בהכנעה את הוראות מחלקת ההנדסה שאמרה שהיא הולכת לפי רוחב הרחוב כפי שהיה אז - 20 מטר. ניסו להעלות את המחירים על ידי טיעונים שזה לא בסמכות, התכנית בעייתית וכו'.

טיעוני המתנגדים פשוט אינם מבוססים.

לעניין הסביבה, במגרש ממול יש מגדלים, זה לא משנה את אופי האיזור. התכנית כוללת את כל הפרטים הדרושים, כולל מעלית וכו'. מי שחושב שצריך להכניס את עניין הזבל לתכנית, שוכח שיש כמה שלבים לתכנית, וזה עוד לא השלב שעוסק בעניינים כאלה.

**אדריכל נתן גרוס**: אני מפנה לסעיף 4 מתוך 2606. סלמה 7 לא צבוע בצבע חום בהיר, מה שמחריג את המגרש הזה מאותו סעיף שמייחס לתכנית את הזכויות של יפו B.

**אביעד מור**: יש תכנית שאושרה פה לגבי הדואר 8. אנחנו כבר בדיון שלישי בוועדת הערר בתיק זה. יש תמיד בעיה כשבונים בנייה חדשה מעל מישהו פרטי. אני מציע להושיב אותם במסגרת כלשהי ולדון על ההתנגדויות, כדי שיגיעו להסכמה.

#### **הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון לאחר 60 יום.

הועדה סבורה שיש מקום להליך גישור טרם מתן החלטה בהתנגדויות, בהשתתפות נציגי המתנגדים היזמים, והגורמים המקצועיים במנהל הנדסה. הועדה ממליצה כי הליך הגישור יונחה על ידי שמוליק מזרחי.

משתתפים: פאר ויסנר, אהרון מדואל ואסף זמיר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- יוחנן הוקרנוס 24 בקשה לפטור בגין מצב חומרי - יוחנן הוקרנוס 24	19/12/2012 11 - 0032-12ב'

הערכת ההשבחה שחלה בנכס הנדון נעשתה במסגרת אישור "שימוש חורג" לצמיתות ממשרד לדירת מגורים בקומה תחתונה (מרתף גלוי).  
**היטל ההשבחה לצמיתות הינו בסך של 223,200 ₪ למועד הקובע.**

עפ"י סעיף 19 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה "רשאית הוועדה המקומית לפטור את בעל המקרקעין מחובת תשלום היטל השבחה, כולו או חלקו, בגלל מצבו החומרי."

בתאריך 2.12.12 הגישה בעלת המקרקעין בקשה לפטור בגין מצב חומרי .  
מצ"ב הבקשה לשיקול דעת הוועדה המקומית.

#### פרטי המקרקעין

גוש	:	6212
חלקה	:	415
שטח הנכס	:	92.52 מ"ר (תשריט הבקשה להיתר)
כתובת	:	רחוב יוחנן הורקנוס 24, תל אביב

#### תיאור מצב קיים

המגרש בפנינת הרחובות אלכסנדר ינאי ויוחנן הורקנוס.  
על המגרש בנין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית מעל מרתף לפי היתרים משנת 1956, ו-1959.

#### לפי היתרים הנ"ל במרתף אושרו מחסן, מקלט ומשרדים.

בשנת 1959 הוצא היתר לשינוי שימוש בקומת המרתף ממחסן ל-5 משרדים.

#### תיאור הבקשה לשימוש חורג

עפ"י פרוטוקול הוועדה אושר שימוש חורג לצמיתות ממשרד בקומה תחתונה למגורים, בשטח של כ-93 מ"ר.

בקשה זו ל"שימוש חורג" אושרה לצמיתות ע"י ועדת המשנה ביום 13 ליוני 2012, כדלקמן:

- "הוועדה רשמה לפנייה את הצהרת ב"כ המבקשים..."
- לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר (לצמיתות) ממשרד לדירת מגורים בקומה התחתונה מרתף גלוי), בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.
- לאשר את הבקשה כהקלה ל- 10% בקו בנין צדדי (2.7 מ' במקום 3 מ').

#### המצב המשפטי - זכויות הבעלות

עפ"י נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים, עולים הפרטים הבאים:  
תת חלקה 415/2 בגוש 6212 בשטח רשום של 79.40 מ"ר.  
הבעלות רשומה ע"ש עמית תמר.

#### תחשיב ההשבחה

א.	שווי מ"ר מגורים בקומה "תחתונה" בגבולות של	22,000 ש"ח
ב.	שווי מ"ר משרד בגבולות של	14,000 ש"ח
ג.	הפרש גולמי	8,000 ש"ח
ד.	עלויות התאמה למ"ר	2,000 ש"ח
ה.	הפרשי שווי לצמיתות	6,000 ש"ח
ו.	שטח לחישוב:	93 מ"ר
ז.	השבחה גולמית לצמיתות	558,000 ש"ח
ח.	ההשבחה "נטו" לצמיתות בניכוי 20%	446,400 ש"ח
ט.	<b>היטל ההשבחה לצמיתות</b>	<b>223,200 ש"ח</b>

**הבקשה לפטור בגין מצב חומרי:**

לכבוד  
הוועדה המקומית  
ד"ר מילר

הנדון: בקשה לפטור מהגוף המעביד

אני פונה לרצף להבקשה לקדם סלור מהיילס הולדיר זקק מצבו האישי  
המיושב,

אני אבוא צ'ן הוע חיילי חייה היוליה דיטעו לרצותי היי בלכבודי  
לדור אביו לאר היי מצאו אר צ'טו לאר תקלה מילי  
האלה רלליה אכסיס ככיס, ג'וי שיגיאוס מלעט מאלו לא רצו  
למלא צ'קוה תקלה מילי, אלא קל לכוון נטיי כפ ארלאו הוע  
המאיר ע'ס/1422 אלא יבנעט, למחי רצו מלולר בארעו יפול  
אילו אלה בסלמי ניכריי בטל הולקו הככיסו ארמעקר הכלל  
אלו קל עי, ארצ'י למולר אר היי רבר מלולר למכר היוע  
קעט אר נעיי ארצ'ו לאר גרס מדיי טייק ברב קלול המול,  
אר היי עקמו קעטו קעטו רב מכר היי ככס ארעט מילי נע זקק  
מילול אר מוע רכיל אר מחלול לר מלר חלול אר סר  
ארעט חלול, כר חייל לא ביקעו ג'וי המול אר מל קלול אר  
ארעטו ארעטו לחברו אר, ברלי המול רוע אל היי מצו  
פוס מילול יטעו ער מלול ארלא, אר ערעט בקרעט מלול  
מילי ארעטו אר ארעטו ארעטו ארעטו ארעטו ארעטו  
ארעטו ברעל ארעטו ארעטו ער מלול, היי אליו ערעט  
היי צ'ר מוע קעטו ככס מ' ארעטו ארעטו ארעטו ארעטו  
מלול ערעט ארעטו ארעטו ארעטו ארעטו ארעטו ארעטו  
ארעטו לרעטו ארעטו ארעטו ארעטו ארעטו ארעטו ארעטו  
למלכר מלול  
צ'ר מלול

בישיבתה מספר 12-0032-ב' מיום 19/12/2012 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

לריסה קופמן מחליפה את עודד גבולי.

**דנה שיחור:** אני מפנה לסעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. מדובר בתיק ייחודי. מציגה את התכנית. מדובר באישה שבעלה התאבד, והאישה נותרה עם 4 ילדים, במצב קשה. אנו מבקשים לפטור עבור שימוש חורג מהיטל השבחה לצמיתות.

**הוועדה מחליטה:**

לאשר פטור מתשלום היטל השבחה עבור שימוש חורג ממשדד למגורים במסגרת בקשה מספר 12-0076, הורקנוס 24.

**משתתפים:** שלמה זעפראני, פאר ויסנר, אהרון מדואל, שמואל גפן וכרמלה עוזרי.