

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

**פרוטוקול מספר 15-0004
ו' אדר תשע"ה 25/02/2015 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל יהודה המאירי ניר סביליה איתי פנקס ארד	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 חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי דנה שיחור אילן רוזנבלום, עו"ד רות אריאל אודי כרמלי, אדרי' דרור לוטן אלה דוידוף	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהלת מחלקת רישוי בניה מנהל אגף נכסי העירייה מנהל תחום בכיר שומה והשבחה עוזר מ"מ ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	קרנית גולדווסר מיכאל גיצין	חברת מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עידן עמית	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו החברה להגנת הטבע

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

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

**פרוטוקול מספר 15-0004
ו' אדר תשע"ה 25/02/2015 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה 15-0003 מיום 11.02.2015		
השלמת הפקעה חלקה 98 בגוש 6136 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
בקשה לאיחוד חלקות 64, 65 בגוש 6928 רח' שמרלינג 30, 32 ת"א למגרש בניה אחד דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	3	2.
העברת זכויות משלמה המלך 65 לאבן גבירול 30 דיון בהפקדה (3) דיווח בהקשר להעברת זכויות משלמה המלך 65 לאבן גבירול	5	3.
בניין משרדי העירייה במתחם סומייל דיון בהתנגדויות	14	4.
אזור תעסוקה הצפוני רמת-החייל - תוספת זכויות דיון נוסף	39	5.
פיאט רמת החייל דיון נוסף	48	6.
משתלה דרום מערב דיון בדיווח	52	7.
עדכון למדיניות תמ"א 38 / 3 דיון באישור מדיניות	61	8.

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/3312 א - תכנית איחוד וחלוקה

בכבוד רב,

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



התוכן	מס' החלטה
- השלמת הפקעה חלקה 98 בגוש 6136 דיון בהפקעה - דיון רגיל	25/02/2015 1 - 15-0004

מטרת הבקשה:

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

מיקום:

מצפון רחוב הלח"י ממזרח רחוב שתולים מדרום רחוב אורים וממערב רחוב חירותנו.



תחום ההפקעה מסומן בקו אדום מרוסק.

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר (השטח שאינו בבעלות עיריית תל אביב)	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
מבנים עירוניים	מבנים ומוסדות ציבור	958	10,888	רשפ"ת	98	6136

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י: תב"ע 2215ג בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3971 מיום 06/02/1992 ב' באדר, תשנ"ב.

החלקה הנ"ל כלולה בתחום גוש 6136, בעבר חלקה 96 בגוש 6136.

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 98 בגוש 6136 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

בישיבתה מספר 15-0004 ב'1 מיום 25/02/2015 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גלעד טבת: רוב החלקה בבעלות העירייה, ההפקעה באה להסדיר את רישום הבעלות המלאה של העירייה בחלקה, בחלקה אשכול מבני ציבור עירוניים.

הועדה מחליטה:

לאשר להפקיע חלקות וחלק מחלקות המצוינות לעיל בגוש 6136 חלקה 98 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, נתן אלנתן, איתי פנקס ארד וניר סיבליה.

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 64, 65 בגוש 6928 רח' שמרלינג 30, 32 ת"א למגרש בניה אחד	25/02/2015 15-0004 - ב' - 2
דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	

תוכן הבקשה:

דיון לאחר פרסום בבקשה לאיחוד חלקות 64, 65 בגוש 6928 רח' שמרלינג 30, 32 שכונת נווה צדק, ת"א-יפו.

מסמכי רקע:

1. תשריט איחוד וחלוקה (מיום 4.11.2014) שהוכן ע"י מודד מוסמך שמשי אלברט רישיון מספר 610.
2. מכתב פניה מטעם עורך הבקשה אדר' צבי גרש מיום 24.11.13
3. גרמושקה מתאריך 4.11.2014

בעלי הקרקע:

שמרלינג 30 גוש 6928 חלקה 64

1. ירון מילר השקעות בע"מ חברה 512630567
2. מלכין (יוחנני) שולמית ת.ז. 008852154
3. יוחנני יצחק ת.ז. 050161934
4. יוחנני כץ מלכה אורית ת.ז. 051085629
5. יוחנני יורם ת.ז. 053321352
6. ברוך צבי ת.ז. 2361
7. ברוך גדעון ת.ז. 2362
8. אורגד איתן ת.ז. 108043
9. יוחננוף שמואל ת.ז. 0874911
10. יוחננוף דרור 000696039

שמרלינג 30 גוש 6928 חלקה 65

1. מילר ירון ת.ז. 052377959

פרטים:

מצב קיים: על חלקה 65 קיים מבנה שבחלקו קומה אחת ובחלקו שתי קומות. חלקה 64 - מגרש ריק.

תוכניות חלות: תוכנית 3501.

יעוד השטח וזכויות: אזור מגורים. מס' קומות מירבי מותר - 2 קומות + עליית גג. עד 140% לשטחים כוללים + עליית גג + מרתפים.

קווי בניין:

- חלקה 65:
- קו בניין קדמי לרחוב שמרלינג ולרחוב באר יעקב 0.0 מ'.
 - קו בניין צידי: 2.5 מ' או 0.0 (בתנאים)
 - חלקה 64:
 - קו בניין קדמי לרחוב שמרלינג 0.0 מ'.
 - קו בניין צידי: 2.5 מ' או 0.0 (בתנאים)
 - קו בניין אחורי: 4.0 מ'

תיאור בקשה לאיחוד החלקות:

על פי תוכנית 3501 "תפרי נווה צדק דרום", לא יותר איחוד חלקות. ניתן יהיה לאחד חלקות למגרש שגודלו קטן מהגודל המינימלי המותר לבניה עם מגרש נוסף אחר, על מנת לייצר מגרש העומד בדרישות גודל מינימאלי. (סעיף 6.4.15 בתכנית)

באזור יעוד מגורים, שטח מגרש מינימלי 90 מ"ר. שטח חלקה 65: 58 מ"ר - שטח הקטן משטח מגרש מינימלי לבניה. לכן, על מנת לאפשר בניה במגרש זה הבקשה היא לאחד עם החלקה הסמוכה (חלקה 64) ולייצר מגרש בניה העומד בהוראות התכנית לשטח מגרש מינימלי לבניה.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם	מספרי חלקות	
	סופי	ארעי
0.206	64	
0.058	65	
0.264		<u>1</u>

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 2 (חלקה 65)	מצב קיים חלקה 1 (חלקה 64)	שטח החלקה/מגרש	
264	058	206	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	לפי תכנית 3501	לפי תכנית 3501	מ"ר	שטח שירות
ללא שינוי	לפי ע1	לפי ע1	מ"ר	שטח מרתף
ללא שינוי	2 קומות כולל עליית גג	2 קומות כולל עליית גג	קומות	גובה

הבקשה לאיחוד פורסמה בעיתונים הארץ, ישראל פוסט/ישראל היום, העיר בתאריך 18.12.14, הודעה אחרונה לזכאים נמסרה בתאריך 31.12.14 לא הוגשו התנגדויות.

חו"ד מחלקת תכנון מרכז:

מומלץ לאשר את איחוד החלקות. האישור הינו רק לאיחוד המבוקש. אין באישור לאיחוד חלקות אישור להיתר בניה.

בישיבתה מספר 0004-15ב' מיום 25/02/2015 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רבקה מפרחי: הבקשה לאחר פרסום לפי סעיף 149 ולא היו התנגדויות מבקשת לאחר את הבקשה.

הועדה מחליטה:

לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 64, 65 בגוש 6928 רח' שמרלינג 30,32 למגרש בניה אחד כמפורט בחו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, נתן אלנתן, איתי פנקס ארד, ניר סיבליה.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4409 - העברת זכויות משלמה המלך 65 לאבן גבירול 30 דיון בהפקדה (3) דיווח בהקשר להעברת זכויות משלמה המלך 65 לאבן גבירול	25/02/2015 3 - 15-0004

תכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת:

רח' שלמה המלך 65, רח' אבן גבירול 30

מיקום:

שלמה המלך 65 (גוש 6215 חלקה 321):
מצפון רח' מנדלסון (305)
ממזרח שלמה המלך (191)

אבן גבירול 30 (גוש 17004 חלקה 744):

מצפון רח' שאול המלך
ממערב רח' אבן גבירול



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6215			1	
17004				4

שטח התכנית:

שלמה המלך 65 : 411 מ"ר.
אבן גבירול 30 : 8844 מ"ר.

מתכנן: אירינה ארליך – רוסמן אדריכלים בע"מ

יזמים: רמת קרת בע"מ

בעלות:

שלמה המלך 65 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
בעלי הנכס והזכויות לניוד: פרטיים

אבן גבירול 30 – מגרש מקבל (תאטרון בת דור)
רמת קרת בע"מ

מצב השטח בפועל:**שלמה המלך 65:**

מבנה לשימור בהגבלות מחמירות אשר סיים את עבודות השיפוץ והשימור, בהתאם לאישור מחלקת השימור למתן תעודת גמר למבנה מתאריך 07.04.14.

אבן גבירול 30:

לפי ת.ב.ע 1137 נמצא במקום בנין "נאות אביב" שהיום הוא "לונדון מיניסטור", המכיל: גוש בן 2 קומות קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומגדל בן 15 קומות למגורים מעל 3 קומות מרתף. קומות א' ו - ב' שמשו בעבר כתיאטרון (תאטרון בת דור) וסטודיו לבלט. כיום המקום בנוי ברמת שלד ואינו בשימוש.

לאור העובדה שהמקום ריק ואינו בשימוש, הבעלים מעוניינים להשמיש שטחים אלו לשטחי משרדים. שינוי זה דורש תוספת שטח למשרדים בהיקף של 663 מ"ר עיקרי ע"מ לחלק את החלל הגבוה של התאטרון לשלושה מפלסים, באמצעות הריסת חלק מהיציע ויציקת מפלס תקרה/רצפה כדי ליצור קומות נוספות עבור המשרדים.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור. וכן הגברת היקפי התעסוקה על צירי תנועה ראשיים קיימים.

מצב תכנוני קיים:**שלמה המלך 65:**

תכניות תקפות: 3910,678,543,637,76,58,2650 ב'.

יעוד קיים: מגורים, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.

שטח המגרש: 411 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 455.55 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות מתאריך 18.12.14, לשווי קרקע 15.300 ש"ל למ"ר. להלן פירוט מרכיבי

זכויות הבניה הניתנות להעברה:

- 223.27 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- 122.59 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 68.28 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- 41.41 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע.

בתכנית זו מבוקש להעביר כ-177.33 מ"ר, בכללם:

- 68.04 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 68.28 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- 41.41 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע.

אבן גבירול 30:

תכניות תקפות: 1137,2397,3458 ב', 2650

יעוד קיים: משרדים, סטודיו לבלט, אולם, תיאטרון.

שטח המגרש: 8815.73 מ"ר שטח לחישוב זכויות בניה.

זכויות בניה: לפי הוראות תכנית 1137 שטח רצפות מפורט בתשריט.

מצב תכנוני מוצע:**מטרות התכנון:**

הבטחת מימוש השימור בפועל במבנה לשימור שברחוב שלמה המלך 65, על ידי קביעת הדרכים להעברת הזכויות למגרש מקבל ברחוב אבן גבירול 30 ובאמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע דרישות השימור במבנה לשימור שברחוב שלמה המלך 65.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 177.33 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 25.11.14 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 26.11.14, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 26.11.14.

1 מ"ר עיקרי בייעוד **מגורים** במגרש המוסר שווים ל-3.83 מ"ר עיקרי **למשרדים** במגרש המקבל שברחוב אבן גבירול 30.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב שלמה המלך 65 למגרש המקבל ברחוב אבן גבירול 30.
 - 1.1 מחיקת 173.33 מ"ר עיקרי למגורים במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שלמה המלך 65.
 - 1.2 תוספת 663 מ"ר עיקרי למשרדים במגרש מקבל שברחוב אבן גבירול 30.
 - 1.3 תוספת 199 מ"ר שטחי שירות למגרש המקבל שברחוב אבן גבירול 30.

2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב שלמה המלך 65 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

תוספת השטח במגרש המקבל תהייה ללא כל שינוי, בקווי הבניין, בגובה או בחזיתות המבנה, הכל לתוך נפח הבניין הקיים בהתאם למצב המאושר בתוכנית הראשיות התקפות ובהיתרי הבנייה המאושרים. התוספת של 663 מ"ר עיקריים ושטחי שירות בהתאם יהיו באופן בלעדי לאולם התיאטרון בלבד ללא קשר לכל מקום אחר במתחם.

במסגרת תוכנית זו מבוקש פטור מתקן החניה במגרש המקבל היות ותקן החניה לתיאטרון היה 1 מקום ל- 10 מקומות ישיבה ותקן חניה למשרדים הוא 1 מקום ל- 40 מ"ר.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
אבן גבירול 30	שלמה המלך 65	אבן גבירול 30	שלמה המלך 65		
תוספת של 663 מ"ר עיקרי למשרדים. ו- 199 מ"ר שטחי שירות.	הפחתה של כ-173.33 מ"ר עיקרי למגורים.	בהתאם לתכנית 1137	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 18.12.14	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מועל הקרקע)
ל"ר	ללא שינוי	ל"ר	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
ל"ר		ל"ר		מ'	גובה בניין
ללא שינוי בגובה הכולל. הפיכת חלל גבוה בקומה ב' לשלוש קומות נפרדות למשרדים.	ללא שינוי	ק.קרקע מסחרית + 2 קומות מסד של משרדים + 15 קומות מגורים	כקיים	קומות	מספר קומות
ללא שינוי	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא תוספת חניות למצב הקיים	ללא שינוי		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

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום תכנון השימור)

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית זו, מבבל המבנה לשימור.

2. תנאים למתן תוקף לתוכנית

- מגרש המקבל- הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בשלמה המלך 65, בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. רישום הערה

- 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 זו במגרש המוסר.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 11/11/2014
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 11/11/2014

בישיבתה מספר 0027-14ב' מיום 19/11/2014 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אהרון מדואל: הנושא ירד מסדר היום עקב בקשתו של היזם.

הועדה מחליטה:

לבקשת היזם הנושא ירד מסדר היום.

משתתפים: אהרון מדואל, נתן אל-נתן, שמואל גפן, גל שרעבי-דמריו, אופירה יוחנן-וולק, יהודה המאירי, ניר סיביליה, איתי ארד-פנקס, אסף זמיר וראובן לדיאנסקי.

בישיבתה מספר 0031-14ב' מיום 31/12/2014 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: מדובר בהעברת זכויות משלמה המלך 65 שסיים את עבודות השימור בשנת 2013. הזכויות מועברות לאבן גבירול 30 לחלל התאטרון של "בת דור".

הרב נתן אל נתן: מה לגבי תנאי מתן התוקף.

רות ארבל: המגרש המקבל צריך להבטיח את שווי הזכויות המועברות לקרן השימור.

הרב אל נתן: השימור נעשה, ולכן צריך לתקן את הדרפט כך שישקף את סטטוס השימור במבנה.

רות ארבל: התיקון יבוצע.

החלטה:

לאשר הפקדת התוכנית ע"פ חוות דעת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, גל שרעבי דמאיו, הרב נתן אל נתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, מיכאל גיצ'ין ושמואל גפן.

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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

בעקבות טעות בחישוב יחסי המרה בין המגרשים מבוקש לעדכן בתכנית את יחס ההמרה בין המגרשים ובהתאם את זכויות הבנייה המועברות בהתאם למפורט להלן:

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור
בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ **195.59** 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 25.11.14 ועפ"י **הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 25.11.2014 ולהמשך שומא מתאריך 26.11.2014**, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר עיקרי ביעוד **מגורים** במגרש המוסר שווים ל-**2.89** מ"ר עיקרי **למשרדים בקומה ב'** במגרש המקבל שברחוב אבן גבירול 30.

1 מ"ר עיקרי ביעוד **מגורים** במגרש המוסר שווים ל-**3.83** מ"ר עיקרי **למשרדים בגלריה בקומה ב'** במגרש המקבל שברחוב אבן גבירול 30.

עיקרי הוראות התוכנית:

3. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב שלמה המלך 65 למגרש המקבל ברחוב אבן גבירול 30.

1.4 מחיקת **195.59** מ"ר עיקרי למגורים במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שלמה המלך 65.

1.5 תוספת 262 מ"ר עיקרי למשרדים בקומה ב' ותוספת של 401 מ"ר עיקרי למשרדים בגלריה קומה ב', במגרש מקבל שברחוב אבן גבירול 30, הכל בהתאם למצויין בנספח הבינוי המחייב של תכנית זו.

1.6 תוספת 199 מ"ר שטחי שירות למגרש המקבל שברחוב אבן גבירול 30.

4. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב שלמה המלך 65 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

תוספת השטח במגרש המקבל תהייה ללא כל שינוי, בקווי הבניין, בגובה או בחזיתות המבנה, הכל לתוך נפח הבניין הקיים בהתאם למצב המאושר בתוכניות הראשיות התקפות ובהיתרי הבנייה המאושרים. התוספת של 663 מ"ר עיקריים ושטחי שירות בהתאם יהיו באופן בלעדי לאולם התיאטרון בלבד ללא קשר לכל מקום אחר במתחם.

במסגרת תוכנית זו מבוקש פטור מתקן החניה במגרש המקבל היות ותקן החניה לתיאטרון היה 1 מקום ל – 10 מקומות ישיבה ותקן חניה למשרדים הוא 1 מקום ל – 40 מ"ר.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
אבן גבירול 30	שלמה המלך 65	אבן גבירול 30	שלמה המלך 65		
תוספת של 262 מ"ר עיקרי למשרדים בקומה ב' ותוספת של 401 מ"ר למשרדים בגלריה בקומה ב' ו- 199 מ"ר שטחי שירות.	הפחתה של כ-195.59 מ"ר עיקרי למגורים.	בהתאם לתכנית 1137	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 18.12.14	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
ל"ר	ללא שינוי	ל"ר	כקיים		מספר יחיד
ל"ר	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	מ"ר	גודל יחיד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
ל"ר		ל"ר		מ'	גובה בניין
ללא שינוי בגובה הכולל. הפיכת חלל גבוה בקומה ב' לשתי קומות נפרדות למשרדים, כאשר קומה ב' הינה קומה עם גלריה.	ללא שינוי	ק.קרקע מסחרית + 2 קומות מסד של משרדים + 15 קומות מגורים	כקיים	קומות	מספר קומות
ללא שינוי	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא תוספת חניות למצב הקיים	ללא שינוי		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

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

ממליצים לאשר הפקדת התכנית בהתאם לתנאים הרשומים להלן:

4. תנאים להפקדת התכנית:

ג. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.

ד. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב התחייבות להבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בשלמה המלך 65, בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

ה. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית זו, מבעל המבנה לשימור.

5. תנאים למתן תוקף לתוכנית

מגרש המקבל- הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בשלמה המלך 65, בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

6. תנאי לקבלת היתר בניה במגרש המקבל

רישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנון המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 לקומת הגלריה (מפלס +11.53), כך שקומת הגלריה תירשם כיחידה אחת עם שטח המשרדים בקומה ב' (מפלס +8.38).

7. רישום הערה

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 זו במגרש המוסר.



תאריך: י"ח בחשוון, תשע"ה
11 נוב 2014
אסמכתא יוצא: 2014-000450

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
גילה אורון
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בגין מנחם 125
תל אביב - יפו 6701201
ג. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית (א)	
מספר התכנית 242388-24 ספ -	שם התכנית ת.א/מק/4409 - העברת זכויות משלמה המלך 65 לאבן גבירול 30
מגיש התכנית אהרון מטלון, חב' רמות קרת בע"מ	עורך התכנית אירינה ארליך, סרגיו רוסמן, רוסמן אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה (ב)	
<input type="checkbox"/> "ריגלה" (שעוד לא הוסמכה)	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
סוג הרשות	
שם הרשות (בה תלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה (ג)	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: <input checked="" type="checkbox"/>	
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית
העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות למגרש מקבל	מחות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
62א(א) (6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת
תצהיר וחתימות (ד)	
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.	
מהנדס הוועדה:	
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.
עודד גבולי, אדרי'	052088013
היועץ המשפטי לוועדה:	
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9

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



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 5217162 - 03, פקס: 5216815 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים
בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

בישיבתה מספר 0004-15ב' מיום 25/02/2015 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: מבקשים לתקן טעות בחישוב יחסי ההמרה בין המגרשים כך שזכויות הבניה שיתווספו במגרש המקבל יהיו כדלקמן: 262 מ"ר למשרדים בקומה ב' ו- 401 מ"ר עקרי למשרדים בגלריה קומה ב'.

הועדה מחליטה:

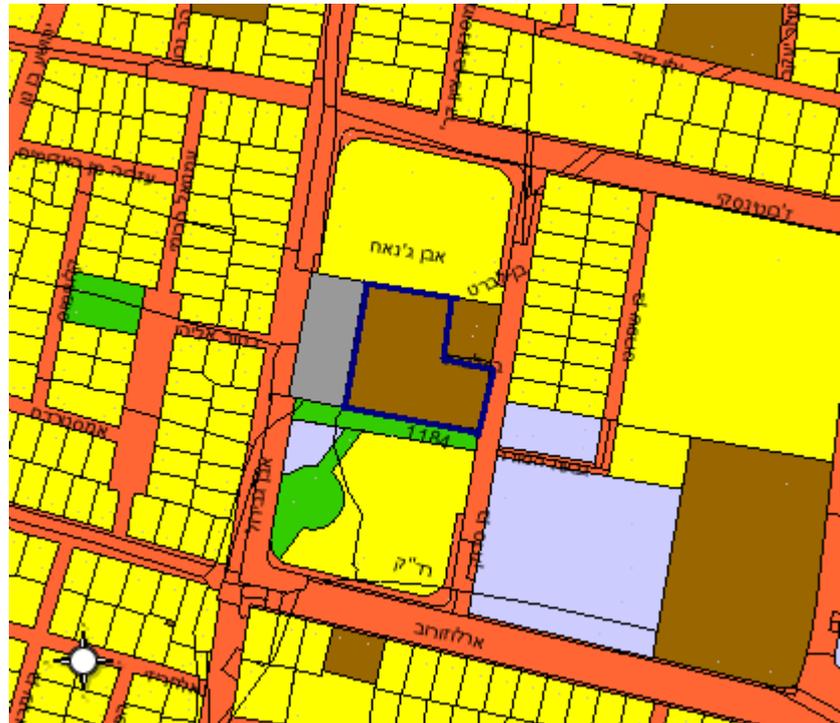
לאשר את התיקון המבוקש.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, נתן אלנתן, איתי פנקס ארד וניר סיבליה.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4067 - בניין משרדי העירייה במתחם סומייל דיון בהתנגדויות	25/02/2015 4 - 0004 - 15'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: תל אביב – יפו. השטח ממוקם במרכז מתחם "סמל" התחום בין הרחובות אבן גבירול במערב, בן סרוק במזרח, רח' ז'בוטינסקי בצפון ורח' ארלוזורוב בדרום.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק מהגוש	22,23,24,1211,1219,1240	25,26,1210,1218,1220,1221,1222
6214	מוסדר	חלק מהגוש		654,656
6216	מוסדר	חלק מהגוש	88,92	1,86,91

שטח התכנית: 8.147 דונם

מתכנן: קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)

יזם: עיריית תל אביב - יפו

בעלות: עיריית תל אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

בשטח קיים מבנה חניון ציבורי בן 4 קומות (3 קומות תת קרקעיות) בצמוד לבניין השקם ו"מגדל המאה" (אשר אינם נכללים בתכנית) וחניון ציבורי פתוח בחלק המגרש שצמוד לרח' בן סרוק.

מדיניות קיימת:

הקמת מבנה משרדים עירוני גנרי עבור משרדי העירייה הפזורים ברחבי העיר במסגרת מימוש שטחי הציבור שנקבעו בתכנית המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס' תא/2988 – "מתחם סמל" – בתוקף – ילקוט פרסומים מס' 5367 מיום 15.1.05. תכניות מס' תא/מק/2998/א – "סמל דרום" ו- תא/מק/2998/ב – "סמל צפון" - תכניות מפורטות בהליכי אישור סופיים.

בסעיף 9.5 בתכנית הראשית מוגדר מגרש מס' 51 בייעוד של "שטח ציבורי משולב". זכויות הבנייה העל קרקעיות למגרש זה נקבעו ל-15,500 מ"ר שטחים עיקריים ו-5,200 מ"ר שטחי שירות. גובה הבנייה נקבע ל-4 קומות מעל קומת כניסה גבוהה ו-2 קומות עליונות חלקיות – סה"כ 7 קומות בתכנית שלא תעלה על 50% משטח המגרש. בשטח המגרש יותרו עד 6 קומות מרתף.

בתכניות המפורטות פוצל מגרש זה לשני תאי שטח – 512,511 וזכויות הבנייה חולקו שווה בשווה בין המגרשים (מעל הקרקע 7,750 מ"ר עיקרי ו-2,600 מ"ר שירות לכל מגרש) תחת אותן מגבלות גובה בנייה ותכנית.

במסגרת מגבלות גובה הבנייה שנקבעו בתכנית הראשית לא ניתן למצות את זכויות הבנייה המותרות.

מצב תכנוני מוצע:

הקמת בניין משרדים עירוני יעיל וקומפקטי וכיכר עירונית פיתוח ושצ"פ, כל זאת ע"י שינוי בינוי כלהלן: במקום בניין בגובה 7 קומות בתכנית גבוהה, מוצע לרכז את זכויות הבניה בבניין בן 20* קומות מעל קומת כניסה וקומה טכנית מעל. (מס' הקומות כאמור הינו מרחוב בן סרוק). בנוסף, מבנה ייחודי של קפיטריה עד 5 קומות ומעליה אולם כינוסים אשר יהווה סמל למתחם, וישרת את באי הפארק. בנוסף, פיתוח כיכר כניסה פורמלית ופארק פנימי ביתרת השטח.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד מגרש 511 בתכנית א/2998 ומגרש 512 בתכנית ב/2998 לפי סעיף 62 א (1)
2. שינוי גובה הבניין המרבי מ-7 קומות ל-20* קומות מעל קומת קרקע וקומה טכנית מעל לפי סעיף 62 א (5א)

ב. שינוי בחלוקת השטח הבנוי והפתוח במסגרת התכנית המותרת בתכנית הראשית.

ג. שינוי תצורת תחום שטח זיקת הנאה לציבור ללא שינוי בגודלו.

הוראות בינוי:

מס' הקומות בבניין הציבורי יהיו 20 * קומות מעל קומות כניסה, וקומה טכנית מעל. מס' הקומות באגף הקפיטריה ואולם הכינוסים שבשטח הפתוח יהיה עד 5 קומות. ניתן יהיה לחבר בין שני המבנים במפלס גבוה ממפלס הקרקע במעבר עילי.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים		נתונים	
	שירות	עיקרי	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי		720	אחוזים	
ללא שינוי	5,200	15,500	על קרקעי	
ללא שינוי	25,900		תת קרקעי	
			אחוזים	זכויות בניה לקומה
			מ"ר	
20 קומות*		7 קומות	קומות	גובה
ללא שינוי		50%		תכנית
ללא שינוי				מקומות חניה

*מס' הקומות כאמור יחושב ממפלס רחוב בן סרוק

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י גילה גינסברג, אדר")

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית אשר תכלול בין היתר את הנושאים הבאים :
 - א. פרוט אדריכלי של המבנה המוצע.
 - ב. פרוט השטח הפתוח והתקשרותו עם התכנון המוצע במתחם בתכניות המפורטות כולל מפלסים.
 - ג. שמירה על רציפות המעברים הכלולים בתכנית הראשית ובתכניות המפורטות והגדרת אופיים האדריכלי כגון רחוב גבעת המורה, התקשרות המתחם המוצע לתכנון עם הכיכר הציבורית המתוכננת בפינת ארלוזורוב/אבן גבירול, חזית מרקמית לרחוב בן סרוק וכיו"צ.
 - ד. התכנית תכלול הנגשה מקסימלית של הכיכר העירונית והשצ"פ הממוקמים בלב המתחם כלפי הרחובות הסובבים.

2. בניה ירוקה :

1. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות – העמדת המבנים, טיפול בחזיתות המבנה (אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל פתחים), נטיעות, שימור אנרגיה, חלחול מי נגר, מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות, חסכון ושימוש חוזר במים וכיו"צ.
2. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או ממטעמו
3. לפתרונות אלו יש לצרף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים או התאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק.

בישיבתה מספר 0016-12'ב' מיום 04/07/2012 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

תמלול מהלך הדיון:

יו"ר פאר ויסנר : בבקשה לרשום שאהרון מדואל הצטרף.
 גיורא רובינשטיין : אני בעניין בתכנית.
 יו"ר פאר ויסנר : אז אם אתה בעניין אז עדיף שתצא, הכי טוב.
 הראלה אברהם אוזן : לא, לא. צריך להגיד לפרוטוקול שהוא משתתף בדיון מכיוון שבאופן תיאורטי יש לו, יו"ר פאר ויסנר : בסדר, אז הוא לא משתתף בדיון.
 הראלה אברהם אוזן : בסדר, אז אני אגיד את זה לפרוטוקול שזה יהיה מסודר, שמר גיורא רובינשטיין שהוא משקיף מטעם ארגון הקבלנים לא משתתף בדיון הזה.
 יו"ר פאר ויסנר : תפתח את הדיון בענייני משרד העירייה במתחם סמל, דיון והפקדה. כן, עיריית ת"א, שינוי תב"ע לבניין ציבורי במתחם סמל. אפשר לסגור את הדלת? אפשר להתרכז? כן, בבקשה. מי מציג?
 שם?

גילה גינסברג : רק שנייה, עיקרה של התכנית היא לשינוי בינוי של השטח הציבורי שממוקם בליבה של תכנית סמל. התכנית ממוקמת על שני חלקי התוכניות, האחד, המתחם הדרומי. והשני, המתחם הצפוני. הבינוי על פי התכניות התקפות נקבע לשיבע קומות. בבדיקה שערכנו נמצא שלא ניתן למצות את הזכויות באופן מיטבי בצורת הבינוי הזאת ועל כן מבוקשת התכנית בסמכות מקומית לשינוי בינוי, במקום בינוי פרוש – בינוי מגדלי.

המצב הסטטוטורי התקף הוא : תכנית סמל הראשית, תכנית מאושרת משנת 2005. שתי התוכניות המפורטות - סמל צפון, סמל דרום - נמצאות בהליכי אישור סופיים. במסגרת הבינוי שנקבעה בתכנית הראשית ובמפורטות שכוללת 7 קומות, לא ניתן למצות את הזכויות.
 יו"ר פאר ויסנר : מה, לא בדקתם את זה לפני שהגשתם?

גילה גינסבורג : לא ניתן למצות את הזכויות באופן מיטבי והאדריכל יציג באיזה אופן מיטבי, יו"ר פאר ויסנר : מה זה מיטבי? ניתן למצות או לא ניתן?
 גילה גינסבורג : האדריכל יענה על זה בצורה יותר מדויקת, בבדיקה שערכנו לא ניתן למצות.
 עודד גבולי : אני רוצה רגע לפני האדריכל עוד, בקצר.
 יו"ר פאר ויסנר : נרשם שאהרון מגל גם בשיבה? אלה?
 עודד גבולי : אני אסביר. ביקשתי רשות דיבור. בפרויקט סמל, הראלה אברהם אוזן : אלה, אפשר רגע לראות את הפרוטוקול?
 יו"ר פאר ויסנר : היועמ"ש מבקשת שהפרוטוקול יהיה מולנו, על מנת שמה שמקלידים נוכל לראות, שאחרי זה לא נעשה מתיחת פנים.
 עודד גבולי : בפרויקט סומל המקורי, בפרויקט סומל המקורי היו למעשה, הייתה למעשה תכנית אחת ראשית שקבעה בכל המתחם הזה זכויות ואם אתם זוכרים, לאחר מכן, ועל זה ארנון התכוון, אושרו בעצם בנפרד שתי תוכניות נוספות, חלק מהן גם שינוי את הבינוי קצת במצבים מסוימים וחלק קבעו בעצם את כל הנושא של טבלאות של איחוד וחלוקה וחלוקת הזכויות. את התכנית עצמה שעשה יער אישרו כבר לפני מספר שנים לא מועט. כשאני הגעתי בעצם לאגף התכנון ורצינו ליישם את התכנון של הבניין, אז אני אגיד קודם כל דבר עקרוני על הבניין, הבניין, הפרויקט העירוני הזה הוא פרויקט מאוד חשוב. התפקיד המרכזי של הפרויקט הזה הוא למקד לתוכו ולשפוך לתוכו מספר מינהלים של העירייה ו/או מספר מינהלים של העירייה שגם נמצאים פה ולא רק מחוץ לבניינים. זה ייקבע יותר מאוחר, זה יהיה או מהבניין הזה כדי לפנות קומות מסוימות, ו/או מפילון. זה טרם נקבע וזה חשוב להבין את זה.
 ואני כבר אומר שההמלצות שלנו, של הצוות המקצועי, זה לא לבטל בפילון את המגרש החום אלא להשאיר אותו מגרש חום, עם הבניין או בלי הבניין זה כבר סוגיה נפרדת, אבל לא עכשיו לעשות איזושהי תב"ע לשנות את הייעוד.
 ארנון גלעדי : אבל תסביר לי מה זה התכנית, שלא ניתן,
 עודד גבולי : אני כבר מסביר, אבל הרקע שאני מסביר הוא חשוב.
 ארנון גלעדי : לא, הרקע, הרקע,
 עודד גבולי : הרקע שבדקתי, הבניין, הזכויות המיטביות,
 ארנון גלעדי : מהנדס העיר אתה התבלבלת.
 עודד גבולי : אני מתבלבל במקרים נדירים ובטח לא במקרה הזה.
 ארנון גלעדי : בוא אני אעדכן אותך. אולי. אולי אני מבולבל אבל אני בטוח שאתה התבלבלת. הנושא של מה מעבירים, איפה מעבירים יחידות עירוניות זה לא תפקיד מהנדס העיר, זה תפקיד של הנהלת העיר לראות בראייה ארוכת טווח, יכול להיות שהיום אנחנו נקבל החלטה בכלל לא להעביר לשם, אלא להעביר למקום אחר.
 עודד גבולי : בסדר, זה מה שאמרתי.
 ארנון גלעדי : אתה התפקיד שלך ליצוק מבנה נקודה. אם עוברות לשם יחידות אלו או אחרות, מהבניין הזה או מהבניין ההוא, או מביאים מבחוץ יחידות או מעבירים למקום אחר, זה עניין של הנהלת העיר וזה לא אתה מהצד התכנוני.
 עודד גבולי : אני חושב בכל זאת שזה תפקידי המקצועי גם לייצג בנושאים האלה, חד משמעית.
 ארנון גלעדי : ממש לא.
 עודד גבולי : בסדר.
 ארנון גלעדי : אבל לא משנה,
 עודד גבולי : אז יש לנו,
 ארנון גלעדי : חילוקי דעות יש לנו.
 עודד גבולי : יש לנו חילוק דעה.
 ארנון גלעדי : טוב. עכשיו בוא תסביר לי מה זה מיטבי.
 עודד גבולי : כשבדקתי את הזכויות שהאדריכל החליט לשפוך במגרש הציבורי.
 ארנון גלעדי : עודד לפני הנושא של הזכויות.
 עודד גבולי : אולי לא תפריעו לי כל דקה?
 ארנון גלעדי : לא, אבל שאלה.
 עודד גבולי : אבל אולי תקבל תשובה במהלך ההסבר שלי?
 ארנון גלעדי : כשהיית משנה היית סובלני.
 אהרון מדואל : אבל עודד זה נושא מקדמי, למה להעביר בכלל את העירייה לסומל - זה נושא מקדמי, עוד לפני הזכויות בכלל.
 ארנון גלעדי : זה לא פה אבל.
 אהרון מדואל : לא פה? אז אני שואל, הוא אומר שהוא, שיש לו כן קייס לבוא ולומר למה העירייה צריכה להיות בסומל.
 עודד גבולי : טוב.
 אהרון מדואל : אז אתה יכול לבוא להגיד לנו,

עודד גבולי: בסדר, זה לא פה, או.קי. אז טעיתי.
 אהרון מדואל: כי אתה צריך להביא את הנימוקים.
 עודד גבולי: אז טעיתי, זה לא רלבנטי פה.
 יו"ר פאר ויסנר: סליחה רגע, משהו טכני, משהו טכני, אני מבקש שבמקרה הזה של הדיון הזה, אני מבקש לקחת את הדיון הזה, לעשות לו סטנוגרמה, במקרה הזה, יעשו סטנוגרמה, זה יעלה לעת"א מאתיים שקל וכל מה שנאמר כאן יהיה כתוב ואחרי זה אנחנו נאשר את זה.
 עודד גבולי: עכשיו תשובה לסוגיה התכנונית. אם הייתם מקבלים את ההמלצות שלי ב-לי זה מכבר לפני שהופקדה, הייתם מבינים שבעצם במגרש חום, אם היה ניתן במגרש חום לתת לוועדה זמן הוצאת היתרים להחליט איזה גובה יהיה לבניינים ומה יהיו קווי הבניין וכו' וכו', אז לא היינו מגיעים היום לשינוי תב"ע. זה מה שהיה צריך להיות, מגרשים חומים. ויש אחריות לוועדה, יש פה אנשים מקצועיים מאוד בוועדה ואנשים מקצועיים מאוד במינהל שהיו יכולים ביחד לגבש סוגיות תכנוניות כאלה ואחרות במגרשים חומים ולא להתחיל לעשות תב"עות מיותרות. אלא מה? בסומל, עוד לפני שהגעת, הסתבר שעשו בינוי, ארנון, זה תשובה לך, שאם היום אנחנו לוקחים את החמש קומות שהתב"ע קבעה עם שתי קומות בנסיגה, ז"א סך הכל שבע - אנחנו בעצם כשאנחנו צריכים לפרוש את הזכויות, משהו כמו נניח 20,000 מטר ברוטו, אנחנו נקבל בניין יותר גרוע מהבניין שיש לנו היום. כי כדי לבצע את הבניין עצמו, את קווי הבניין בקונפיגורציה של המגרש אחרי שיצרו תכנית בינוי, יחד עם הקווי בניין ויחד עם הירוק, שאתם תיכף תראו, שאישרו בתכנית, המצב הזה מייצג בניין גרוע ביותר, אני אומר עוד פעם - יותר גרוע מהבניין שיש לנו היום, מייצר בניין מבוכי, בניין עם אורך מסדרונות עצום ובנוסף לזה גם חוסר יכולת לניצול מיטבי של הקומות עצמן בעירייה מודרנית ועתידיה שאנחנו צריכים, גם אם יושבים שם מינהלים כאלה ואחרים. אז תרדו מהסוגיה של מה מעבירים, אנחנו מדברים על בניין ציבורי עירוני.

הראלה אברהם אוזן: אני מבקשת לומר משהו בבקשה. אני פשוט רוצה לתת פה עוד רקע משפטי. התכנית המקורית כאן, שזה תכנית 2988 שהיא אושרה ב-2005 היא תכנית בסמכות של הוועדה המחוזית. התכנית הזו קבעה, היא חילקה בעצם את השטח עליה היא חלה לשני מתחמים: צפוני ודרומי, והיא התנתה תנאי לקידום ולהוציא היתרי בנייה, בהכנת תוכניות איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים האלה. מה שהתכנית הזאת בעצם עשתה לגבי המגרש, אתם תראו כאן, היא חילקה אותו: הוא חציו נמצא במתחם הצפוני וחציו נמצא במתחם הדרומי. וכשאנחנו קידמנו פה, ועברו פה תכניות בסמכות וועדה מקומית לאיחוד וחלוקה, אנחנו בעצם התייחסנו בבניין הזה לשני החצאים שלו, אחד בצפוני ואחד בדרומי. על ההחלטות של הוועדה המקומית שאישרה את התכניות איחוד וחלוקה, הוגשו ערעורים לוועדת ערר. ערר שמתייחס לתכנית של מה שאנחנו קוראים סמל דרום, יש כבר החלטה של וועדת ערר שדחתה את העררים ואישרה את התכנית הזאת, התכנית היום נמצאת בשלבים סופיים לפני פרסום ברשומות. לגבי התכנית הצפונית, אנחנו ממש בשלבים הסופיים מחכים לאיזושהי הודעה שהעירייה כבעלת קרקע עם בעלי קרקע נוספים אמורה להכניס לוועדת ערר ואז היא תוכל לתת החלטה ואם ההחלטה שלה תהיה גם לאשר את התכנית הזאת, גם שם אנחנו נוכל לפרסם אותה לאישור. כרגע בעצם מה שמקדמים פה זה תכנית שלישית שהיא אמורה, נקודת המצב הסטטוטורית שלה זה שאכן שתי התוכניות תאושרנה, תפורסמנה ברשומות. רק אחרי שהן תפורסמנה ברשומות אנחנו נוכל להפקיד את התכנית הנוכחית, לא לפני כן, והיא בעצם תשנה את הבינוי ששתי התוכניות האלה קבעו שזה בינוי שנובע מהתכנית הראשית לכדי אותה הצעה שכרגע אתם תראו.

יו"ר פאר ויסנר: או.קי, בואו, חברים בואו אנחנו בשלב ראשון נראה את זה ואחרי זה ניכנס לשלב המחשבות ומה עושים. כן? קולק, להציג.
 עופר קולק: אדריכל, משרד קולק-קולק-אפשטיין, תל אביב. אנחנו למעשה עוסקים במגרש הזה, שהוא מחולק פה בקו הזה לשתי התוכניות, הדרומית והצפונית ולמעשה התכנית גם מאחדת את שני המגרשים האלה למגרש אחד, כדי שאפשר יהיה לבצע עליו פרויקט אחד, זה חשוב מאוד לציין כי אף אפשר היה לתכנן על המגרש שיועד לצרכי ציבור בגלל החלוקה הזאת בין שתי התוכניות. אז זה הדבר.
 יו"ר פאר ויסנר: קולק, כדאי להראות לחברי הוועדה, להגיד להם רחוב אבן גבירול, השקם, בית הכנסת. עופר קולק: קודם כל אני חוזר על הקו הזה, שהוא קו החלוקה בין הצפוני לדרומי, ואני חוזר להציג. זה בניין המאה, מגדל המאה וזה אבן גבירול. כאן רחוב בן סרוק, כאן הסתדרות המורים, בית הכנסת הלבן הזה, הנוטה קדימה. כאן בתכנית 2988 הצפוני שלה, מתוכננים פה שני מגדלים של 45 קומות ובחלק הדרומי שלה מתוכנן פה עוד, או מתוכננים עוד שני בניינים של 45 קומות. בנוסף לכך מתוכנן פה בקטע הזה, מסביב למעשה לבלוק וגם פה מסביב לבלוק בכיוון הזה, בניינים של 6 קומות, כשארבע קומות פלוס 2 בנסיגה, כך שלמעשה 7 הקומות שהיו מיועדים בבניין בחזית הזאת משתלבות בדרך מסוימת בתכנית הקיימת מסביב. בנוסף לזה, אתם רואים את הציר הירוק הזה שמוביל למעשה לציר נוסף, לדרך נוספת פה במקום הזה ולדרך המחברת את רחוב בן סרוק עם אבן גבירול. אחת הבעיות העיקריות בפרויקט או בשטח של הפרויקט הוא העובדה שבניין ציבורי, התבקשו לתכנן בניין בשביל העירייה, הוא למעשה יושב על רחוב בן סרוק ונסתר מאבן גבירול על ידי מגדל המאה וזה אחת הבעיות העיקריות, כי הבניין איננו נוכח, אין לו נוכחות ציבורית ואנחנו חיפשנו דרך להציג אותו ולקרוב אותו אל רחוב אבן גבירול. אנחנו

הגשנו הצעות לתחרות שבה זכינו והגשנו שתי הצעות, האחת במסגרת התב"ע הקיימת, כלומר 7 קומות. המגרש הוא כ-6,500 מ"ר, או ליתר דיוק 6,456 מ"ר ומותר לבנות 20,700. כלומר, על המגרש הזה, זה המצב החדש שאנחנו מציעים, על המגרש הזה למעשה המשמעות של הבנייה על פי התב"ע הקיימת היא תכסית של 50% יחד עם קווי הבניין שמרחיקים מבית הכנסת, אתם רואים את קו הבניין במקום הזה ביחס למגדל שנמצא פה, כ-25 מ"ר ביניהם, זה מצופף מאוד את הבנייה על השטח ויוצר תנאים לא נוחים כפי שאמר עודד. ולכן חיפשנו אלטרנטיבה נוספת.

אהרון מדואל: אבל אתה אומר שגם ב-7 קומות התכסית מגיעה מקסימום ל-50%. עופר קולקר: 50% זה הרבה בשטח הזה, אני אוכל להציג את הפרויקט שהוא, תן לי לסיים ואז יו"ר פאר ויסנר: אל תפריעו לו, תנו לו להציג את הכל, אחר כך נשאל שאלות. כן, בבקשה.

עופר קולקר: בבינוי שאנחנו מציעים אנחנו מציעים לבנות בניין בן 5 קומות שהוא בניין שעיקרו קבלת קהל לבניין המשרדים העירוני, ולהוציא את הקפיטריה, בית קפה, אל תוך פארק גדול שנוצר פה בין הבניינים שהיקפו כ-3.5 דונם. אנחנו מדברים על פארק, על גינה ציבורית ירוקה שלמעשה במקום המעבר המתוכנן הזה, אנחנו יוצרים פה גינה ציבורית. הגינה הציבורית הזאת היא אמנם על גג חניון קיים, אבל כבר יש לנו ניסיון לא מעט ביצירת גנים, מה שנקרא, על מצע מנותק. אנחנו נוסף פה משהו כמטר, מטר וחצי, של אדמה על גג החניון ואנחנו נייצר פה פארק ממש לשימוש של באי בית העירייה ותושבי הסביבה, כך שאנחנו מוסיפים דבר חדש שלא היה קודם בתכנית והוא גינה גדולה באזור שעומד להכיל כ-180 יחידות בכל אחד מהבניינים האלה, כלומר 800 עד 900 יחידות דיוור חדשות בצפיפות גדולה מאוד, בהחלט היה חסר כאן שטח עירוני פתוח. אנחנו במרכז הפארק הזה מציעים להעמיד בית קפה גדול שהוא למעשה האלמנט של הקפיטריה של העובדים מתוך הבניין, אבל אנחנו מציעים בלאו הכי אלמנטים כאלה מושכרים או מוחכרים למפעיל ולכן חשבנו שכונן לעשות את זה מבנה מסחרי חיצוני עם הסדר לעובדים, יחד עם זה, בית הקפה הזה יאפשר למקום הזה להיהפך למקום ציבורי שוקק חיים ומעליו אנחנו מציעים אולם ציבורי שהוא אולם מועצה, אם תעבור לשם המועצה הנכבדה הזו או שיעבור כל גוף אחר שצריך, אולם התכנסות ציבורית. אז הנה הבינוי בקנה מידה גדול יותר. אנחנו רואים את המעבר בין אבן גבירול לבין רחוב בן סרוק, הוא מעבר מדורג, פה יש לנו גובה של 10 מטר והפרש של כ-6 מטר עד רחוב בן סרוק. אנחנו רואים את בית הכנסת, אנחנו יוצרים לו גם חצר נוספת, עם הבניין שמשתלב, עם הבניינים מסביב של חמש קומות, המגדל מורחק גם מבית הכנסת וגם מהרחוב והוא למעשה עומד על קו הבניין הזה, כאשר אנחנו מייצרים פה רחבה ציבורית לפני הבניין שהיא חלק מהגינה הציבורית, הרחבה הזו נטועה בעצים, תוכלו לראות את זה מיד בהדמיות, היא מוצלת והיא גם שוב מקום שאליו יכול בית הקפה להוציא את הכיסאות שלו ולארר אנשים, כך שאנחנו מקבלים שני חלקים לשטח הציבורי הפתוח, אחד כיכר פורמאלית בכניסה לבניין הציבורי, והשני גינה ציבורית שהיא גבוהה יותר בהפרש גובה של כשני מטר ואז עולים אל הגינה ובית הקפה עובד למעשה בשני מפלסים: אחד, בגובה הגינה והשני בגובה הכיכר ומעליו, כאמור, הבניין הציבורי. הנה אנחנו רואים את קומת הקרקע, את הכניסה לבניין הציבורי, עם לובי גדול ובית הקפה בקומה התחתונה שלו. אנחנו רואים את הקומה מעל לחלל הכפול של אולם הכניסה, את בית הקפה שנפתח בקומה השנייה שלו אל הגינה מאחור, את אזורי קבלת הקהל הגדולים והרציפים שבקומת הקרקע העליונה, מתחת ישנם ארכיבים בקומה התחתונה ואנחנו רואים בקומה השלישית שוב אזורי קבלת קהל, במקום הזה ומשרדים, כאשר מפה ישנו גשרון שמחבר אל אולם כינוסים ציבורי. ואנחנו בקומה הרביעית ומגיעים אל המגדל, המגדל שטחו כאלף מטר בקומה, יש לנו ניסיון עכשיו בניין ציבורי שבנינו בירושלים, יש לנו בניין של אלף מטר שהוא בניין יעיל מאוד ונוח מאוד לשימוש, ברגע זה סיימנו בניין כזה של 17 קומות בירושלים בעבור משרד הבריאות. בניין עם גרעין מאוד קומפקטי עם אפשרות לייצר תנועה פשוטה ויעילה עם ניצולת גבוהה מאוד ולכן בחרנו בתצורה הזו של המגדל. אנחנו מתחת, זהו החניון הקיים, אני אולי אחזור לכיכר, פה באזור הזה מתחת בנוי חניון, החניון שמשרת היום את מגדל המאה ואת העירייה, הוא חניון ציבורי, הוא לא חניון פרטי.

פאר ויסנר: זה לא חניון של העירייה.

עופר קולקר: זה חניון של העירייה, הוא מוחקר.

פאר ויסנר: הוא משרת ואנחנו משלמים לו כל שנה כמעט 6 מיליון שקל.

עופר קולקר: אבל הוא מוחקר, הוא בבעלות העירייה. התבקשנו לא לפגוע בחניון הזה, לצערנו. הוא חניון מיושן ולא יעיל אבל בגלל ההתקשרויות החוזיות קשה מאוד לפגוע בו, יש עוד זמן רב עד שהחווה ייתם ולכן אין טעם להיכנס לשאלה של החניון ולכן מה שאנחנו עושים, אנחנו משתמשים בחניון הקיים ומרחיבים אותו מתחת לבניין, אנחנו למעשה יוצרים תנועה חדשה שמלווה את החניון מקומה לקומה, עושה אותו יותר יעיל ויותר קומפקטי ומכיל יותר מקומות חניה, החניון קיים בשלוש קומות ואנחנו מעמיקים אותו בעוד שלוש קומות כך שאנחנו מקבלים מספר מקומות חניה גדול יחסית בשביל בניין משרדים המוצע. אנחנו רואים פה חתך, הנה החתך דרך, למעשה דרך הכיכר, זהו החניון, החניון הקיים והחניון המוצע, התכסית באדמה מעל גג החניון שלמעשה יוצרת את ההגבהה של הכיכר. הכיכר המיידית, זאת שעומדת לפני הכניסה פה אל מגדל המגורים, אל מגדל המשרדים, ואתם רואים את הבניין. הוא בניין פשוט. אחד הדברים שאנחנו נוקטים מבחינה אדריכלית, מיד נדבר על הערכת הכנסה, הוא לנסות לעשות בניין שלא יתבלט מהר מדי מבחינה צורנית, בניין פשוט מאוד, שבעיקרו מהווה דופן לכיכר העירונית

ומהווה בניין מכובד מספיק, אבל יחד עם זה הוא לא נגוע באופנה הצורנית המאפיינת את הבניינים שנבנים לאחרונה כדי שהוא יוכל לעמוד כסמל גם לאורך שנים. הבניין למעשה מבחינה קונסטרוקטיבית הוא מאוד מעניין כי הוא נישא על הגרעין ולמעשה יכול להיבנות מבלי שהוא פוגע בכלל בחניון הקיים, על ידי זה שאנחנו בונים קונסטרוקציה שנושאת בדרך מסוימת, זה כמו בניין IBM שאנחנו מכירים אותו, אבל אנחנו לא מראים את הצורה הזאת על ידי כך שלמעשה הקומות נמשכות גם כלפי מטה, גם אלה שלא נישאות על ידי הקונסטרוקציה. על ידי זה אנחנו יוצרים גרעין מאוד מצומצם, מאוד חזק, שנושא את הבניין אבל מונע מאיתנו את הצורך לפגוע בחניון הקיים. אז הנה אנחנו רואים את ההדמיה של הבניין, ואתם רואים שיש כאן את המגדלים, השניים הדרומיים,

יו"ר פאר ויסנר: זה שני מגדלי מגורים?

עופר קולקר: בנייני מגורים. ואנחנו רואים את זה מכיוון אבן גבירול, מגדל המאה, הפביליון הזה שעומד באמצע הגינה הציבורית, קומות קבלת הקהל שהן מורחקות גם מרחוב בן סרוק וגם מבית הכנסת והמגדל. הנה החזית והחזית דרך הכיכר. בבניין יש שני קווים שהם גינות ציבוריות תלויות, גינות תלויות, שהם אזורי המנוחה של העובדים. אחד הדברים שחסרים בבנייני העירייה הנוכחיים הוא מקום שהעובדים יכולים לצאת בו להפסקות לאכול.

אהרון מדואל: ראיתי בנק גרמני שהוא עם גינות.

עופר קולקר: אז זה מה שאנחנו עושים גם פה, אנחנו עושים גינות תלויות באוויר, גם הגג של הבניין הנמוך, גם הוא יהווה גינה שהעובדים יכולים לצאת אליה וגם אפשר לקיים בה אירועים.

יו"ר פאר ויסנר: אפשר לעשן סיגר.

עופר קולקר: נכון, אנחנו בעד המיעוטים הנרדפים. אז הנה אנחנו רואים את ההדמיה של הכיכר עצמה, את ההליכה מרחוב אבן גבירול אל עבר בן סרוק, לאורך חנויות מסחריות שהן בתחתית הבניינים הבנויים פה מדרום, הכיכר הציבורית, המעבר מתחת לגשר אל הגינה הציבורית, הגינה הנטועה, עם הפביליון, שוב רואים את זה, גינה גדולה מאוד שיש לה את המרפסת הזאת של בתי הקפה, בחזית, לצד הבניין של העירייה אנחנו לצורך יצירת פרטיות למשרדים, גם שם אנחנו נוטעים ומגננים, כך שאנחנו יוצרים סביבה מאוד ירוקה, תרתי משמע, גם סביבה מצילה וגם סביבה נטועה. הנה אנחנו רואים את המעבר מהכיכר הציבורית אל הגינה לאורך אזור קבלת הקהל והכניסה הפורמאלית לבניין, בית הקפה עם האולם מעליו והנה אני מסיים בזה למעשה, הגינה הציבורית עם המרפסת של בית הקפה, הגשר אל אולם המועצה או אולם דיונים ציבורי והגינה כמובן המוצלת שאליה יכולים לצאת כל תושבי הסביבה ולהינות ממנה. תודה.

יו"ר פאר ויסנר: כן, זו התמונה שנשארת לנו? מתחילים.

ארנון גלעדי: לא, אני אבקש לראות את התמונה שמראה את הנושא של השטחים. הלאה. עם בית הכנסת, שרואים את בית הכנסת.

טוב, שני דברים, אני מתחיל קודם כל עם הנחת היסוד שמהנדס העיר התחיל איתה, הנחת היסוד הזאת לא אושרה באף מקום, לא במוסדות העירייה כפי שאני יודע ולכן אני מציע, אחד, שבניין מינהל ההנדסה, הבניינים של היחידות הסמוכות יעברו הנה למקום הזה. היה דיונים אבל אני לא זוכר שהייתה החלטה. יחד עם זאת אני חושב.

יו"ר פאר ויסנר: לא, אבל אני אזכיר לארנון, בזמנו כשאני הייתי כאן, היה דיון על שיפוץ בניין העירייה ואמרנו שבונים.

ארנון גלעדי: אבל לא הייתה החלטה. הלאה. לא הייתה החלטה למה-כמה. היות ואנחנו נמצאים בנושא של בדיקת הנושא של תחנות ושינוי, הנושא של התחנה המרכזית החדשה והתחנה המרכזית הישנה, היות והנושא של בניין העירייה הוא אחד מהמומנטים המשמעותיים ביותר שמסמלים ומכוונים יעדים ומטרות שהעירייה שמה בפניה, העירייה אומרת חדשות לבקרים את הנושא של צמצום הפערים וקרבת הדרום לצפון ואם פנינו דרומה, אני חושב שיש צורך והכרח, למרות שזה לא קשור לתכנית הזאת, התכנית הזאת היא תכנית שאני גם אתייחס אליה, אבל אני מדבר בצד המהותי, המשמעותי, יש צורך לקיים דיון לגבי העתקה של יחידות הבניין, העירייה, בנייני העירייה השונים כולל הבניין הזה עם ההשקעה שיש בו, לאזור התחנה המרכזית. זה ייצור עוגן משמעותי של תושבי העיר שמגיעים לאזור, האזור הזה אזור, לא צריך להכביר במילים מה יש בו, אבל זה אחד מהמנופים המשמעותיים, האמיתיים, שלא רק דיבורים אלא גם מעשים. ויש צוות שהוא, יש צוות שהוקם בראשותי, יחד עם מהנדס שמונה לצורך זה, איך קוראים לו מהנדס העיר?

יו"ר פאר ויסנר: המהנדס שמונה לוועדה של ארנון.

ארנון גלעדי: כן, אני מציע שהוועדה הזו תבחן את הנושא ותביא המלצות, גם בפני הוועדה וגם בפני קודם כל הנהלת העירייה לגבי הנושא של הפנים דרומה, עיריית ת"א לכיוון תחנה מרכזית או בתחנה מרכזית, לעשות הצלחת שטחים, אפשר לעשות, בין השטחים המסחריים בתחנה המרכזית לבין שטחים חומים בשטח הזה ואני חושב שזה יהיה אחד מהדברים המהותיים והמשמעותיים שיכולים למנף לאחר מכן את כל האזור של התחנה המרכזית וזה החלטה אחת שאני מבקש לקבל.

לגבי הנושא השני, יש פה כלומר גינה גם בצד הקדמי, גם בצד האחורי, כלומר לכיוון בית הכנסת ויש גם לכיוון הנושא של רחוב בן סרוק, זה בן סרוק? לא, זה לא בן סרוק. אני מציע אולי למשוך את נושא הבניין יותר לכיוון בית הכנסת, הלוא בית הכנסת בסך הכל אנחנו רואים שהוא מכונס לכיוון של הגינה שם, אבל

אין שם, זה לא מגורים, זה לא דבר שיכול להפריע ולעשות איזו מן גינה איכותית לא רק לבאי העירייה אלא משהו שהוא גדול, איכותי ורחב, של שטח ירוק וענקי, ואז במקום שיהיה גינה אחורית, יהיה איזה פארק קדימה שהפארק הזה יכול לשמש, הרבה יותר אפקטיבי, גם לדיירים שהתגוררו באזורים וגם לדיירים שנמצאים היום באזור.

עודד גבולי: הערה נכונה, להרים את הבניין צפונה.

ארנון גלעדי: היות ואנחנו יודעים שבאזור הזה, באזור של מרכז העיר, חסר שטחים ירוקים גדולים. יש גינות קטנות בכל מיני פינות ברחבי העיר, ברחבי מרכז העיר, אבל אין איזה שטח איכותי גדול וירוק ואז אנחנו מקבלים פארק רחב ידיים אמיתי שאפשר שם להשתמש בו בצורה הרבה יותר יעילה לטובת כל תושבי מרכז העיר בנושא הזה וזה ההערות שלי לגבי התכנית הזאת. ולגבי מה שאמרתי בהתחלה, אני מבקש לעלות את זה כחלק מתוך הצעת החלטה. הפנים דרומה, עם העירייה, כולל הבניין הזה.

יו"ר פאר ויסנר: ליידיז פירסט. נציג האופוזיציה רוצה קודם. יותר מליידיז פירסט.

יעל דיין: יש לי שאלה. אני רוצה לשאול בקשר לחומרים, מבחינת החיפויים או איך זה נראה מבחוץ. פשוט בגלל שיש כאן שני אלמנטים שהם מאוד דומיננטיים, אחד המבנה של בית הכנסת הזה שהוא לבן וקונכייה והוא ובניין המאה, בניין המשרדים שהוא שחור זכוכית. עכשיו, אנחנו נכנסים כאן לבליל כזה, בהדמיה כאן, זה נראה גם כן זכוכית כהה. אז השאלה שלי, יש לי שתי שאלות: שאלה אחת ביחס לחומרים, גם מה שנראה מהחזית אבל גם כל המראה מלמעלה, נגיד, של סוגי החומרים. ודבר שני, אני מסכימה עם ארנון ביחס לגינה, היא נראית לי, לא צריך לחזור, טלאים-טלאים שהחיבור ביניהם זה שמנגיד בית הקפה אפשר לצאת גם לכאן וגם לכאן, אבל בסך הכל מבחינת מרחב של גינה או פארק, יש כאן המון שטח, יהיה חבל לא להזיז את בניין העירייה, או איך שנקרא לזה, צפונה ולהחליף אותו עם השטח הירוק הקטן שבינו לבין בית הכנסת, אלא שהוא יהיה צמוד לבית הכנסת ואז אנחנו מקבלים את השטח הירוק, בלי להתערב בתכנון, ז"א אותו דבר, רק את הרי"ש הזו במקום לעשות ככה, לעשות ככה, ואז אנחנו מקבלים רצף.

עופר קולקר: את רואה בהדמיה הזו,

יו"ר פאר ויסנר: נו, מה קורה? רק למיקרופון. רגע, הוא עונה לה ומיד אתה.

עופר קולקר: הכוונה היא שהבניין יהיה לבן ויהיו לו אמצעי הצללה על החזית, כי הוא פונה בעיקרו כיוון מזרח-מערב, זה כיוונים לא כל כך נוחים וגם צפון-דרום, כמובן את רואה בדיוק בהדמיה הזו שהבניין הוא בניין לבן והוא משתלב, הלוואי והוא יכול להיות לבן כמו בית הכנסת. כלומר, הכוונה היא, עוד לא בחרנו כמובן חומרים, זה יהיה טיח או גרניט לבנה או איזה שהוא חומר שיגרום לכך שהוא יהיה לבן ואמצעי הצללה, בנינו לאחרונה בירושלים בניין, הראשון למעשה בארץ, שיש לו הצללה מסיבית והוא צורך הרבה פחות אנרגיה. יחד עם זה, החלונות מגיעים מהתקרה ועד הרצפה והנוף נשקף והכל יפה וטוב.

יעל דיין: ואפשר לפתוח?

עופר קולקר: ואפשר לפתוח את החלונות ואפשר אפילו לנקות אותם מבחוץ מבלי להשתמש באמצעים כי ההצללה נותנת הזדמנות גם להגיע לחלון מהצד החיצוני. אז בעצם זו הכוונה שלנו, אמרנו מההתחלה שאנחנו הולכים לעשות בניין ירוק, בניין חסכוני בשימוש באנרגיה ואחד האמצעים הוא הצללה פסיבית. אז זה לעניין החזיתות, אנחנו מתכוונים לעשות בניין שישתלב בארכיטקטורה של תל אביב, למרות שמוצאנו כמשרד הוא מירושלים, אין לנו שום חשק להוריד את הקדושה ואת האבן מירושלים לכאן. אנחנו רוצים שהעיר תישאר לבנה.

יעל דיין: עשיתם דבר או שניים כאן.

עופר קולקר: עכשיו לעניין התכנית הכללית,

ארנון גלעדי: יצא לי להיות

יו"ר פאר ויסנר: אהרון, הוא עונה רגע, שנייה.

עופר קולקר: לעניין התכנית הכללית אני חושב,

יו"ר פאר ויסנר: אתה לא צריך להמשיך הלאה. אם ענית אנחנו עוברים לאהרון.

עופר קולקר: הייתה לה עוד שאלה.

יו"ר פאר ויסנר: עוד שאלה? סליחה.

עופר קולקר: הבחירה של אולם המועצה היא למעשה בחירה שרירותית. אפשר גם, חשבנו שנכון היה להעמיד את בית הקפה כחלק מרכזי בגינה, אבל אם אתם תמצאו שהגודל של הגינה יותר חשוב מזה, אז בהחלט אפשר לכלול את האולם בתוך המבנה עצמו ואת הקפיטריה ולהוציא את הכיסאות מקפיטריה שנמצאת בקומה ראשונה. מה שחשוב לנו זה שהקפיטריה באמת תחיה את המקום.

יו"ר פאר ויסנר: או.קי.

עופר קולקר: אנחנו רואים כמה דברים מהסוג הזה יש להם הצלחה בעיר ולכן חשוב שזאת לא תהיה רק גינה, אלא שיהיה סיבה לאנשים לשבת בה.

אסף זמיר: אז תפסיק לקרוא לזה קפיטריה.

יו"ר פאר ויסנר: או.קי.

עופר קולקר: בית קפה.

יו"ר פאר ויסנר: תודה קולקר, אהרון בבקשה.

אהרון מדואל: האדריכל בתחילת התכנית הציג את הבניין כמעין סמל, כלומר שיהיה באזור ההוא והוא התלבט, בגלל שהבניין לא יושב על אבן גבירול ורק על בן סרוק אז הוא רצה לתת לו בולטות מסוימת, ניראות, בולטות, זה הינו הך. עכשיו, עקב הזזת הבניין צפונה לכיוון בית הכנסת, הרחקתו מבן סרוק בוודאי שהוא יאבד גם את הבולטות וגם את הניראות, למרות שברמה העקרונית אני מסכים שצריך שם פארק יותר גדול. אבל אני ברמה היותר בסיסית יותר מתנגד בכלל לבניין הזה.

אהרון מדואל: האדריכל ציין פה, הולכות להיבנות 900 יחידות דיור בסומל. אף פעם אנשים פה לא עושים את החשבון המתמטי הפשוט, 900 כפול 3 מדובר ב-3,000 נפש בערך, 2,700 נפש. מדובר במועצה מקומית קטנה, באוכלוסייה. האזור הזה במרכז המתחם אמור לשמש בראש ובראשונה את השכונה הזו ואת האזורים הנלווים לה. רק עכשיו ראינו מה קרה באנטיגונוס, בבי"ס אנטיגונוס, מקומות אחרים, חסרים גני ילדים, חסרים מבני ציבור בת"א. לדעתי זה יהיה עוול.

אהרון מדואל: אני חושב שאם לעירייה, אני לא יודע, בדרך לא דרך היא אמורה להגיע לעתודה ציבורית בסומל, היא אמורה לשמש בראש ובראשונה את האזור עצמו, בית ספר או גן ילדים או כל שימוש ציבורי אחר שמיועד לסביבה עצמה.

יו"ר פאר ויסנר: יציגו לנו שטחים ציבוריים, תרשמו, שטחים ציבוריים, גני ילדים באזור. אהרון מדואל: אני רוצה לראות, גני ילדים, בתי ספר וכל מה, מתנ"ס, כל מה שקשור לצורך הציבורי במקום הזה. אני מסביר, עם כל הכבוד לרמז-ארלוזורוב, פה מדברים על 3,000 נפש ואנחנו יודעים שאבן גבירול מסביב חסרים שטחי ציבור, חסרים גני ילדים וחסרים בתי ספר, גילה גינסבורג: יש עוד שטחים ציבוריים בתוך התכנית מלבד השטח הזה. אהרון מדואל: רגע, אם ירצו לבנות בית ספר שזקוק בערך ל-10 דונם, גילה גינסבורג: בית ספר לא.

אהרון מדואל: נכון, לכן אני מציע לדחות את היישום. ועוד דבר, אני מסכים לחלוטין שאם כבר העירייה הולכת לבנות סמל או לבנות איזה שהוא עוגן, המקום האחרון שצריך את הסמל או את העוגן הזה, זה אזור אבן גבירול. אבן גבירול וכל הרחובות המשיקים לו עמוס בעוגנים ועמוס בסמלים. אני דווקא הרעיון של ארנון להעביר את העירייה לתחנה מרכזית חדשה נראה לי באמת רעיון, אני לא יודע אם כולל זה או לא כולל זה, הרי התכנית לא מדברת, היום בעידן המייליים והמחשבים, בבוא היום נביא הצעה, אם המצב בדרום יימשך אנחנו נביא הצעה להפריד את ת"א לשני חלקים, נביא את זה לשר הפנים, אולי אז העירייה תיתן את ההשקעה הראשונית להקמת העוגן הזה.

ארנון גלעדי: תדאגו שהסודנים יישארו ואז.

אהרון מדואל: יהיה בסדר, עם סודנים ובלי סודנים.

אסף זמיר: אתה בעד לחלק את ת"א?

אהרון מדואל: אני בעד לחלק את ת"א, כן. לדרום ולצפון. כמובן שכרם התימנים שייך לדרום.

יו"ר פאר ויסנר: אתה אומר לחלק, כמו שאמרנו לחלק את ירושלים, לחלק את ת"א?

אהרון מדואל: כן.

יו"ר פאר ויסנר: נראה לי שבני הדודים שלנו ישמחו.

עודד גבולי: אם אתה תחלק את שני החלקים, אז בחלק הדרומי יהיה לך עוד פעם צפון ודרום.

יו"ר פאר ויסנר: סוף סוף הדרומיים ירגישו צפוניים.

אהרון מדואל: בוא נאמר שהפערים בין צפון לדרום באותו אזור יהיו מינוריים, לא כמו הפערים העצומים שקיימים היום בין דרום לצפון. אם כן, אני מתנגד לתכנית, אני מבקש לגשת להצבעה.

יו"ר פאר ויסנר: עדיין אנחנו לא ניגשים להצבעה. יש לך משהו להגיד אסף?

אסף זמיר: אני בעד התכנית.

יו"ר פאר ויסנר: אני, למרות שאני היו"ר פאר ויסנר,

אסף זמיר: אני אסביר לך, אין חולק שמבנה העירייה שאנחנו יושבים בו כרגע הוא סמל תל אביבי צריך להישאר כאן והמטראז' שאנחנו מוסיפים של 20,000 מטר נכון שיהיה כמה שיותר קרוב לבניין. קצת הפופוליזם להגיד בוא נעביר את זה לתחנה המרכזית, כשהתחנה המרכזית לא הולכת לשום מקום, ו-בוא נחלק את העיר לשתיים, קצת פחות מתאים לרמה של הדיון שאמור להיות בוועדה המקומית, אבל אם העליתם את זה בכוח ורציתם נימוק, אז הנימוק שלי שזה קצת פופוליסטי ואני מציע שנלך להצבעה.

אהרון מדואל: כמה מטראז' יש בבניין הנוכחי? כלומר הם בערך שווים בגודל.

יו"ר פאר ויסנר: אני רוצה להגיד את ההערות שלי ותראו את ההערות שלי, אני חושב שהם יסכמו פחות או יותר את תפיסת העולם ואני חושב שיש לנו טעות בתפיסה התכנונית. התכנון עצמו הוא תכנון מאולץ, הוא תכנון שאילצו אותו בעקבות זה שהמגרש חניה הוא למעשה אומרים אי אפשר לבנות עליו, אם היינו יכולים לבנות על המגרש חניה, לא היה קורה את הדבר הזה. לא היה את התכנון האדריכלי, ואני מצר, התכנון עצמו הוא תכנון שבאו ואמרו, הציבו כאן עובדה 'אין בנייה על מגרש החניה חוץ מלעשות שצ"פ עליו',

עודד גבולי: לא, זה לא נכון.

יו"ר פאר ויסנר: סליחה רגע, תן לי לסיים, תאמין לי, אני יודע הכל. אני חושב שהיום אנחנו בשנת 2012, אני חושב שמבנה של עיריית ת"א, מבנה של עיריית ת"א, הוא לא צריך להיות מבנה גבוה, הוא לא צריך

להיות מבנה מגדלי. אני חושב שהבנייה שבזמנו יער הציע בתוך מתחם סומל שהמבנים הציבוריים יש להם 7 קומות היה בזה אמירה מסוימת, אני חושב ש-7 קומות זה מבנה מספיק טוב, המיקום, סליחה מר קולקר שאני אומר לך, לבוא ולהגיד שאנחנו נצליח איך שהוא להוציא את זה לאבן גבירול. המיקום לצערי הוא מיקום רע, הוא מיקום רע למבנה של בניין עת"א, אבל זה מה שקיבלנו בתוך סומל ואני חושב שהדרך היחידה, ואני מצפה ממינהל ההנדסה בשנת 2012 לא ללכת על אמירה שאנחנו עושים שטח ירוק שישבו שם ויתרווחו אנשים. שני מגדלים של 45 קומות מכל צד ייתן שם רוחות שהיום במגדל המאה שהעבירו את קופת חולים, אתם רואים זקנות מעופפות עם הכיסא גלגלים שם למטה, אבל קופת החולים החליטה להעביר את זה מזמנהוף לשם. אני הייתי שם, ואני צעיר יחסית, ועמדתי ככה ברוחות שיש שם. אתם הולכים, נכנסים פנימה, יהיו שם רוחות שלא יהיה שם, אף אחד לא יוכל לעמוד שם. עיריית ת"א לבנות, ואני שואל את קולקר, באמת, בזמן שהייתה התחרות, באמת הייתי מצפה לראות שתראו לי את האלטרנטיבה של 7-8 קומות. פחות אלף מטר הפסדתי. עכשיו אני אומר,

עופר קולקר: יש לנו.

יו"ר פאר ויסנר: יש לך? אז אני מבקש שתראה לנו את זה. דבר נוסף, דבר נוסף, כאשר אנחנו הולכים לבנות מבנה של מינהל ההנדסה, הייתי מצפה שתהיה כאן אמירה אנחנו הולכים לבנות את מינהל ההנדסה, כנראה יש שם עוד כמה אגפים של העירייה, סליחה רגע, אני אומר כאשר אנחנו הולכים להעביר, כאשר אנחנו הולכים להעביר גוף הולכים לבנות מבנה שהוא מבנה עירוני בעל 7 או 8 קומות בצורה מרקמית, אני חושב שאדם שנכנס למבנה הוא לא עולה למגדל, אני לא חושב שאני צריך להגיע, למרות שתגידו שזה רק 4-5 קומות אז מה? העירייה צריכה עכשיו מבנה משרדים של עוד 13 קומות שמישהו יעלה עליה? מי יושב שם?

אסף זמיר: אבל יש לך כל מיני משרדים שהציבור לא עולה אליהם.

יו"ר פאר ויסנר: סליחה רגע, תן לי לסיים. אני חושב שעיריית ת"א גם מבחינה אנרגטית, היום כשמדברים, כל מבנה שהוא מגדל הוא סוחר אנרגיות בכמויות אחרות, לקחת מגדל ולתחזק אותו - עלות התחזוקה של המגדל היא פי עשר יותר גדולה מאשר מבנה של 7-8 קומות, עיריית ת"א כשהיא עושה את השיקולים האלה, זה חלק משיקולים שהיא צריכה לעשות. אני יודע שאם אני הולך לגור היום במגדל, אני משלם אחזקה של 3,000-4,000 שקל לחודש, כאשר אני לא גר במגדל אני אשלם 300 או 400 שקל. כל השיקולים האלה הם שיקולים שהיו צריכים להיעשות בתוך התפיסה התכנונית ולכן אני חושב שאנחנו מסתכלים על זה ואני אומר לאורלי, אני לא חושב שאנחנו בתקופה של גורבזייה שאנחנו צריכים להרים, יש שם 2 מגדלים של 45, 2 מגדלים של 45 ומגדל אחד של 26 או 27 קומות. למה? למה לא לבנות משהו שהוא בגובה העיניים, שהוא 7 קומות מרקמי? שהנגישות אליו היא נגישות של נכסתי, יצאתי, הרגשתי, אפשר לבנות כאן באמת את אחד המבנים הכי מפוארים שיש שהוא באמת, אני דרך אגב תומך בזה, למרות שארנון חברנו אומר שצריך להעביר לתחנה המרכזית, המול המרכזי של עיר במרכז שלה נמצאת העירייה וזה הבניין הזה. הבניין הזה לצערי, למרות שהיו תוכניות שבזמנו אמרתי שאפשר להרחיב פה ולהוסיף פה, החליטו לבנות את זה בסומל? או קי, בסומל, אבל תבנו משהו שהוא מדבר. אנחנו לא נוכל לעשות שם בפינה הזאת בפנים משהו שהוא ידבר לכיוון הרחוב, אין מה לעשות, מגדל המאה שולט, הרחוב הזה, על אבן גבירול, אין יציאות וכניסות, מי שבא מבן סרוק זה הכל שטויות, לבוא ולמכור את זה שאנחנו עכשיו נותנים את הגינה למען התושבים, להעביר את בניין המועצה, דרך אגב לך אני אומר, לבניין עוד פעם שהוא בניין מנוכר, הוא לא מנוכר, אנחנו יש לנו כאן דוגמא שהבניין הזה לא מצליח לתפקד כבניין מועצה בגלל שהוא עומד לבד, אני חושב שהמסקנות מכל האירועים כאן עדיף, אורלי אראל: לא בגלל זה.

יו"ר פאר ויסנר: הוא גם בגלל זה. תקשיבי, אני חושב שבניין המועצה צריך להיות בפנים, בתוך הבניין עצמו ולא להיות מבחוץ.

עופר קולקר: זה לא כמו במקרה של החיים, שהבניין הוא מחוץ באמת והתנועה עליו ארוכה, אנחנו, יו"ר פאר ויסנר: אני ראיתי, ראיתי את הזה, אבל אלה לא הנקודות. אני חושב שאנחנו יכולים, אני מבקש אם אתם הייתם בתחרות והראיתם בניינים של 7 קומות או 6 קומות, אני מבקש לראות את זה, יש לך את זה במקרה כאן אולי?

עופר קולקר: כן, יש לי את זה.

יו"ר פאר ויסנר: אפשר לראות את זה? אני מבקש לראות את זה. אני רוצה שתברי הוועדה יתרשמו, בוודאי. הלוא הצוותים המקצועיים ראו אלטרנטיבות, אני חושב שכדאי גם להראות לנו.

אסף זמיר: לא תצליח לשכנע אותי שמבחינת אלטרנטיבה תכנונית שווה לי לוותר, שנצטרך להמשיך לשכור אותם במקום לקנות אותם, כי אתה לא תבוא אחר כך ותגיד לי מאיפה תביא את הכסף.

יו"ר פאר ויסנר: אני יכול לבנות במקום 7 קומות, 8 קומות. תאמין לי.

אסף זמיר: אני לא חושב שאנחנו נוותר על מטר אחד פה, כי כל מטר שתוותר פה אתה צריך לשכור בחוץ.

יו"ר פאר ויסנר: אתה תקבל תביעות היום, אנחנו נכנס להתנגדויות

אסף זמיר: נכון, על אותו.

יו"ר פאר ויסנר: לא, לא, על הדבר הזה אין סופיות.

אסף זמיר: לא, אבל מבחינת פרופורציה, יו"ר פאר ויסנר: אני עוד לא ראיתי, אני רוצה לראות מה הם עשו. עופר קולקר: אני יכול להראות את זה? יו"ר פאר ויסנר: כן.

עופר קולקר: תראה, המשמעות של זה, זה הבניין שאנחנו ראינו עם המגדל פה, יו"ר פאר ויסנר: רגע, סליחה, זה הבניין הקיים כרגע?

עופר קולקר: לא, אני מדבר על תכנית של 7 קומות ועל המשמעות הצורנית של זה. אז כמו שאתה רואה, זה הבניין שאנחנו הצענו שהוא יותר נמוך עם מגדל באזור הזה, זה בניין אחד בן 7 קומות. וזה במקביל עוד בניין בן 7 קומות שהוא קרוב לבניין המאה, הוא יושב על החניון וכל מה שיותר המרחק ביניהם, זה מה שדיברנו תכנית של 50%, כל מה שיותר המרחק ביניהם הוא בערך 12 מטר, שזה המעבר הציבורי שנמשך לאורך הפרויקט לפי התב"ע. ולמעשה, והצלחנו להציל מעט מזה את הכיכרונת הקטנה הזו שנראית לנו חשובה על המעבר שבין אבן גבירול לבן סרוק, אבל תנאי העבודה פה לעובדים, המרחק בין הבניינים, הצפיפות הגדולה, היא נראית לנו הרבה פחות טובה.

יו"ר פאר ויסנר: אבל יכולת, באותה אלטרנטיבה יכולת לעשות את זה. עופר קולקר: לא, הנה אנחנו בחי"ת שלמה, אנחנו למעשה מנצלים למעט הכיכרונת, עודד גבולי: תראה את התכנית. יו"ר פאר ויסנר: תראה את התכנית.

עופר קולקר: הנה, זה הבניין שאנחנו הצענו באלטרנטיבה שהצגתי קודם וכאן יש תוספת, דובר: אני רוצה להפנות את תשומת לבכם, מה אורך המסדרונות? כמה אתה הולך כדי להגיע ממקום למקום? כמה גרעינים אתה צריך לבזבז שטח לגרעינים? כמה מעליות אתה צריך? אתה פשוט הולך לאיבוד ב-3,000 מ"ר, הבניין הזה הוא 1,800 מ"ר, תדמינו כפול מזה ונראו איך, איך האוריינטציה שלכם תהיה שם. זה אל"ף. בי"ת, אנחנו בונים מעל לחניון הקיים, אף אחד לא אמר שאי אפשר לבנות אבל זה יהיה אל"ף יקר טיכו, החניון כנראה נצטרך להשבית אותו, בסופו של דבר אנחנו נקבל משהו, אין לי שום דבר נגד 7 קומות, השאלה איפה שמים את ה-7 קומות. כשאתה מחלק 2,000, סליחה, 20 ומשהו אלף מ"ר ב-7, אתה מקבל משהו כמו 3,000 מ"ר לקומה, לא בונים קומות כאלה. אלא אם כן זה סנטר של הוט ויס. לא בונים כאלה דברים.

יו"ר פאר ויסנר: מי אמר שחייבים בצורה כזאת? דובר: זה יותר גרוע מהבניין, יו"ר פאר ויסנר: זה בערך,

אהרון מדואל: לדוגמא, היום הקומות פה, כולם מדברים בשבח המגדלים, אבל איפה שיושב האגף לחיובי ארנונה, או אגף ארנונה, הוא בעצם תופס קומה שלמה. אזרח שצריך לעבור שם בין חדרים לא צריך לגשת למעליות לעלות ולרדת. כנ"ל הייעוץ המשפטי, כנ"ל המיס, אתה מחלק בעצם את אגפי העירייה לפי קומות, מאשר לטפס 3-4 קומות, יש לזה גם יתרון.

דובר: לא, אבל כשהוא אומר לך 3,000 מ"ר, אהרון מדואל: זה אותו דבר, הרי זה אותו, אני יודע שזה עניין יזמי, כולם רוצים לבנות תמיד, דובר: לא, זה לא נכון, לא נכון, העניין היזמי, העניין היזמי זה עניין. היזמים שבונים, היזמים שבונים בין היתר מה שמעניין אותם זה יעילות.

יו"ר פאר ויסנר: סליחה רגע, אני דווקא חושב שלמרות שאתה בא ואומר 3,000 מטר קומה, תראה, זה שעכשיו הציעו אלטרנטיבה שהיא אלטרנטיבה כזאת באותו מגרש, כמה יש לנו? עופר קולקר: 6 ומשהו דונם.

יו"ר פאר ויסנר: 6 ומשהו דונם, אם היינו עכשיו הולכים ובונים, תפסיקו להגיד שצריך לחבר את הכל, היינו עושים עכשיו 7 בניינים, שכל בניין היה עומד בזכות עצמו, דובר: אין מקום.

יו"ר פאר ויסנר: אל תגיד לי אין מקום, תקשיבו, ברגע שיש לנו את המחשבה על החניון בואו תשימו את הדברים על השולחן, אם לא היה את החניון התכנון היה אחרת. החניון, תקשיב גם מה שהוא אומר, החניון, איך הוא אמר? זה עלות טיכו. החניון להשבית אותו ולבנות, הוא המרכיב המרכזי בנושא התכנון כרגע שעומד בפנינו.

דובר: עוד מגבלה אזורית אחת, סליחה שאני מתערב היום, יו"ר פאר ויסנר: בבקשה, למה לא, תתערב.

דובר: צריך להדגיש את זה, עופר, אני לפחות נוכחתי כאן שאחד מתנאי היסוד של כל התכנית של המתחם הייתה שהפס הירוק שנכנס ממוסינזון דרומה הולך לכל האורך הוא אחד הדברים שמפעילים אותם לדעתי מבחינה תכנון מיטבי. עכשיו תראה מה נוצר כאן? איפה נוצר ב-7 קומות?

יו"ר פאר ויסנר: מי תכנן את זה? יער? תעלו את תכנית יער. היה תכנית, סליחה רגע, סליחה, אני ישבתי כאן 13 שנה, ישבו כאן אנשים ושכנעו אותנו שתכנית סמל היא תכנית טובה. הסבירו לנו. סליחה, אני רוצה לראות את תכנית יער עכשיו. תראו לי את תכנית יער, אני רוצה לראות מה האיש תכנן.

עופר קולקר : אבל אני רוצה לומר לך שבתכנית יער במסגרת התכנית לא ניתן לנצל את אחוזי הבנייה הנפח, יו"ר פאר ויסנר : בכמה? בכמה הפסדנו? עופר קולקר : חצי מהשטח. יו"ר פאר ויסנר : אתה רוצה להגיד לי שעיריית ת"א במשך 13 שנה תכננה פרויקט, דובר : כן. יו"ר פאר ויסנר : סליחה רגע, אני לפחות רוצה לדעת את זה. אנחנו תכננו עם אדריכל, שילמנו לו כסף, אמרנו שיש 12-13 אלף מטר ולמעשה היה 5,000 מ"ר? עופר קולקר : לא 5,000, מדובר ב-10 אלף לעומת 20 אלף. או 11 אלף. יו"ר פאר ויסנר : אבל סליחה רגע, קולקר, מה אנחנו באים ואומרים? אנחנו לקחנו אדריכל, האדריכל הזה הוביל אותנו לאורך כל הדרך, שבסוף הדרך אנחנו מקבלים תוצאה שלמעשה היא הייתה פלקט שלא קשור למציאות. עודד גבולי : גם באמצע קיבל פרס ישראל, אז מה? סורי. מה אתה רוצה? אני מנסה להביא דברים טובים לשולחן. יו"ר פאר ויסנר : עודד, אני לא בא אליכם בטענות, אני בא אליכם, עופר קולקר : שנייה, זה הדבר הראשון שבדקנו כשקיבלנו את התכנית, האם ניתן לנצל במסגרת המגבלות שהציב האדריכל יער. יו"ר פאר ויסנר : כלומר האדריכל יער הציג לנו במשך 13 שנה פיקציות? או.קי, אנחנו, ארנון, אסף, אסף זמיר : אני מציע לקבל את זה. יו"ר פאר ויסנר : אתה מציע לקבל? אורלי אראל : לא, הוא רוצה להעלות את הבניין צפונה, זה בסדר. יו"ר פאר ויסנר : מה? לבית כנסת? דובר : כן, לקבל גינה מיטבית. עודד גבולי : זה רעיון מצוין. ארנון גלעדי : אבל אני רוצה יחד עם זה החלטה לגבי התחנה המרכזית. יו"ר פאר ויסנר : של מה? של לבנות היתכנות? ארנון גלעדי : בוודאי. יו"ר פאר ויסנר : אבל זה יהיה בנוסף? עודד גבולי : בסדר גמור. אורלי אראל : זה לא שייך, קודם לאשר את זה. ארנון גלעדי : איך זה בנוסף? אם אתה מאשר תכנית שבנויה אהרון מדואל : אני לא הבנתי את השאלה שלך, כלומר יהיה פה בניין ושם בניין זה בסדר? מה קשור היום בעידן המחשבים והמיילים, מה זה קשור בכלל? ארנון גלעדי : אסף, ידידי הצעיר, הבניין הזה יכול להיות בניין של מעונות סטודנטים שיצאו מתוך הדירות שהם שוכרים אותם במרכז העיר ויפנו את הדירות לזוגות צעירים. אהרון מדואל : מה אתה מדבר שטויות? יעל דיין : נצביע על הנושא שעל סדר היום. בעניין התחנה המרכזית זה דיון נפרד. ארנון גלעדי : לא, זה לא דיון נפרד, היות ומועצת העיר אישרה את הנושא, אני אמרתי שבדיקת ההיתכנות, אנחנו נביא את זה למועצת העיר, בוודאי, להנהלת העיר. אהרון מדואל : רגע, אני רוצה גם. אני דורש לא לאשר את התכנית עד לבדיקת שטחי הציבור, ל-900 יחידות המגורים החדשות במתחם סומל כולל הצרכים הסביבתיים הנוספים, כל עוד לא נערך סקר כזה ובדיקת הצרכים הציבוריים, יו"ר פאר ויסנר : יש את זה, לא? יש סקר כזה בנושא הצרכים הציבוריים, לא? אורלי אראל : ברובע 4 יש. הצגנו לכם את זה במסגרת תכנית הרובעים. יו"ר פאר ויסנר : הוועדה מחליטה לאשר את התכנית, אהרון מדואל :אני מתנגד. הראלה אברהם אוזן : לא, זה לא לאשר, זה לאשר להפקדה. "בתנאים הבאים", אחד זה הנושא של הזנת הבניין, יו"ר פאר ויסנר : לא, אבל כתוב אישור תכנית ועיצוב אדריכלי אז זה יחזור אלינו בכל מצב. לאשר תכנית להפקדה בתנאים הבאים, בסדר? אורלי אראל : לא, אבל עכשיו אתה צריך לקבוע את המיקום. הראלה אברהם אוזן : אבל יש פה לפני כן, אחד, מה שאמרתם שיירשם לפני זה יהיה שתיים, תעשו אחד לפני כן. למעלה לעלות למעלה. לאשר בתנאים הבאים. תכתיבו לפרוטוקול מה שארנון אמר. יו"ר פאר ויסנר : הזזת המגדל, לא, "הזזת הבניין לכיוון בית הכנסת", על מנת להרחיב את השטח הציבורי על רחוב בן סרוק, בסדר?

הראלה אברהם אוזן: שתיים? בתנאים הבאים, תנאי מקדמי להפקדת התכנית, אישורן של תוכניות ופרסומן ברשומות, בסדר? תנאי מקדמי להפקדת התוכניות הינו אישורן של תוכניות ככה וזה ופרסומן ברשומות, בסדר? יו"ר פאר ויסנר: או.קי, הלאה.
 הראלה אברהם אוזן: ופרסומן ברשומות. לא צריך "אישורן" פעמיים. למטה תרשמו שמר מדואל התנגד. בוא נראה, משתתפים.
 יו"ר פאר ויסנר: רגע, יש את ההצעה של ארנון.
 מיטל להבי: מה עם הנושא של שטחי ציבור שהזכירו פה?
 אהרון מדואל: אלה, תרשמי, דורש לראות הארכת שטחי ציבור נדרשים.
 יו"ר פאר ויסנר: כן, מבקש שיציגו לו,
 אורלי אראל: להציג לו את פרוגרמת שטחי ציבור לרובע 4.
 אהרון מדואל: לא, זה שתציגו לא אומר שאני אהיה בעד.
 אורלי אראל: נציג לך, אין קשר.
 מיטל להבי: יש בתכנית הזאת שטחי ציבור אלטרנטיביים חוץ מזה?
 יו"ר פאר ויסנר: יש לכם שטחים אינסופיים שם. הלאה, ארנון גלעדי, יש לבדוק, איך קוראים לוועדה שלך? אהרון, מבקש להציג את שטחי הציבור, תכניסי את הדברים של ארנון רגע.
 מיטל להבי: תגידו, זה יקבל גם את המשרדים של אגף המחשוב העירוני למשל? איך אנחנו יודעים שצריך לבנות 20 קומות בלי לדעת מה הוא בונה שם?
 יו"ר פאר ויסנר: עוד שנייה. עוד שנייה. ארנון גלעדי יו"ר הוועדה, תוך כמה זמן אתה בודק את זה? 60 יום?
 הראלה אברהם אוזן: מה אתה מבקש?
 יו"ר פאר ויסנר: מבקש לבדוק היתכנות והמלצות תוך 60 יום, להעתיק חלק משרדי העירייה, ארנון: משרדי העירייה. יש וועדה עם המהנדס.
 יו"ר פאר ויסנר: טוב, העתקת משרדי העירייה למתחם התחנה המרכזית על מנת שישמש כעוגן. ארנון גלעדי: לדרום העיר, בניית עוגנים.
 יו"ר פאר ויסנר: על מנת שישמש כעוגן,
 מיטל להבי: למינוף ופיתוח התחנה המרכזית.
 יו"ר פאר ויסנר: אזור דרום העיר. תוריד את הזה, "לאזור דרום העיר". החלטה, הראלה אברהם אוזן: רגע, איפה המשתתפים? בסדר.

הוועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בתנאים הבאים:

3. הזזת הבנין לכיוון בית הכנסת על מנת להרחיב את השטח הציבורי על רח' בן סרוק.
4. תנאי מקדמי להפקדת התוכנית הינו אישורן של תוכניות 2988א' ו2988ב' ופירסומן ברשומות.
5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית אשר תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
 - ה. פרוט אדריכלי של המבנה המוצע.
 - ו. פרוט השטח הפתוח והתקשרותו עם התכנון המוצע במתחם בתכניות המפורטות כולל מפלסים.
 - ז. שמירה על רציפות המעברים הכלולים בתכנית הראשית ובתכניות המפורטות והגדרת אופיים האדריכלי כגון רחוב גבעת המורה, התקשרות המתחם המוצע לתכנון עם הכיכר הציבורית המתוכננת בפינת ארלוזורוב/אבן גבירול, חזית מרקמית לרחוב בן סרוק וכיו"צ.
 - ח. התכנית תכלול הנגשה מקסימלית של הכיכר העירונית והשצ"פ הממוקמים בלב המתחם כלפי הרחובות הסובבים.
6. בניה ירוקה:
 1. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות – העמדת המבנים, טיפול בחזיתות המבנה (אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל פתחים), נטיעות, שימור אנרגיה, חלחול מי נגר, מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות, חסכון ושימוש חוזר במים וכיו"צ.
 2. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או ממטעמו

3. לפתרונות אלו יש לצרף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים או התאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.

אהרון מדואל מתנגד להחלטה. מבקש להציג את שטחי צבור.

ארנון גלעדי יו"ר הוועדה של נושא התחנה המרכזית מבקש לבדוק היתכנות והמלצות תוך 60 יום להערכת משרדי העירייה למתחם התחנה המרכזית, על מנת שישמש כעוגן לאזור דרום העיר.

משתתפים: אסף זמיר, יעל דיין, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, פאר ויסנר.

דיון נוסף- אישור מחדש להחלטת הפקדה ושינוי שלביות

רקע:

1. תכנית סומייל תא/2988 אשר אושרה בשנת 2005 קבעה 2 מתחמי בינוי -סומייל דרום וסומייל צפון, וכן כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור 2 תכניות בינוי ואיחוד וחלוקה למתחמים אלה.
2. בהמשך לכך אושרה ופורסמה תכנית תא/מק/2988א-סומייל דרום, והופקדה ואושרה תכנית 2988ב-סומייל צפון אשר נמצאת בהכנה לקראת פרסום למתן תוקף.
3. תכנית זו תא/מק/4067-בניין משרדי העירייה במתחם סומייל, להלן: המגרש הציבורי, עניינה המגרש הציבורי בייעוד שב"צ/שצ"פ הממוקם בחלקו בתכנית סומייל דרום ובחלקו בתכנית סומייל צפון. מטרת התכנית היא איחוד החלקות ושינוי בינוי.
4. הוועדה המקומית החליטה על הפקדת תכנית זו ביולי 2012, וקבעה כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור ופרסום תכניות 2988א ותכנית 2988ב.
5. התכניות כאמור נדונו ממושכות בוועדה ערר, ועד כה אושרה ופורסמה תכנית 2988א, ואילו תכנית 2988ב אושרה אך טרם פורסמה ונמצאת עדיין בשלב הכנת מסמכים למתן תוקף.
6. לאור העובדה כי המגרש הציבורי נשוא התכנית שבנדון כפי שהוא מופיע בתשריט תכנית תא/מק/2988/ב המופקדת, לא עבר שינוי ביחס לתכנית תא/מק/2988/ב המאושרת, אשר כאמור טרם פורסמה, שכן החלטת הוועדה המקומית וועדת הערר המאושרת את תכנית תא/מק/2988/ב לא עסקו בשטח זה, הרי שניתן להפקיד את תא/מק/4067 בניין משרדי העירייה בסומייל, וזאת מהטעם שמי שיבקש להתנגד לתכנית כאמור, יוכל לעיין במסמכי תכנית תא/מק/2988/ב המופקדת ולהסתמך על הוראותיה בכל הנוגע למצבו התכנוני של השטח הציבורי במצב קיים יחד עם עיון במסמכי תכנית תא/מק/2988/א המאושרת.
7. יצוין כי מימוש תכנית בניין משרדי העירייה נתון בלוח זמנים קצוב, ולכן מוצע לבטל את ההתניה שקבעה הוועדה המקומית בדבר אישור ופרסום תכניות תא/מק/2988/א ותא/מק/2988/ב ולאפשר את הפקדתה. בנוסף, לאור פרק הזמן שחלף מתאריך החלטת הוועדה המקומית - 10.7.12, יש צורך באישור מחדש של החלטת הוועדה בדבר הפקדת התכנית.

מוצע:

1. אישור החלטת ההפקדה של התכנית מיום 10.7.2012.
2. ביטול התנאי להפקדת התכנית בדבר אישור ופרסום של תוכניות תא/מק/2988א, תא/מק/2988ב.

בישיבתה מספר 0021-14'ב' מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר: עפ"י חו"ד היועצת המשפטית לעירייה כמפורט מטה אני מבקש לעלות את הנושא לדיון מחוץ לסדר היום.
"בהתאם לסעיף 44 (ב) לחוק המתוקן יו"ר מוסד התכנון רשאי להורות מנימוקים מיוחדים שירשמו כי "סדר היום או שינויים בו ישלחו במועד קצר יותר בשל דחיפות העניין".
במקרה הנדון מדובר בשינוי בסדר היום והוספת הנושא של סומייל אשר דחוף ביותר שכן מדובר בתכנית למבנה העיריה החדש ונדרש לעמוד בלוח הזמנים להקמתו.
נוכח העובדה כי מדובר באישור מחדש של החלטת הפקדה של הועדה המקומית ותיקון של אחד מסעיפיה, אני סבורה שיש הצדקה לשנות את סדר היום בהתראה קצרה ולהכניס את הנושא לדיון בועדה."

אורלי אראל: הציגה את השתלשלות הדברים ומבקשת לחדש את ההחלטה להפקדת התכנית וכן את ביטול תנאי להפקדת התכנית -אישור ופרסום של תכניות איחוד וחלוקה סומייל צפון וסומייל דרום.

יש חו"ד של היועץ המשפטי שאין צורך בהתניה כאמור, שכן לא חל כל שינוי בנוגע למצבו התכנוני של השטח הציבורי במסגרת תכנית תא/מק/2988'ב' כמפורט לעיל.

אהרון מדואל: אם איחוד וחלוקה לא מאושר אין משמעות לתכנית.

אלי לוי: אין שינוי מהותי בשטח, החלק הדרומי אושר, נשאר רק החלק הצפוני שהוא לקראת האישור וממתין לחתימת היוזם. המגרש פנוי ואפשר לבנות. כל משרדי העירייה אמורים לעבור לבניין הזה.

הועדה מחליטה:

מאושר פה אחד

3. לאשר את החלטת ההפקדה של התכנית מיום 10.7.2012.
4. לבטל תנאי להפקדת התכנית בדבר אישורן ופרסומן של תוכניות תא/מק/2988א, תא/מק/2988ב.

משתתפים: דורון ספיר, איתי ארד-פנקס, שמואל גפן ואהרון מדואל.

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6919 בעמוד 968 בתאריך 18/11/2014.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

13/11/2014	העיר
06/11/2014	גלובס
07/11/2014	הארץ

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב דרך בן גוריון דוד 2 רמת גן 5257334	אמיר שפיצר
רחוב אלון יגאל 98 תל אביב - יפו 6789141	זיו לב עו"ד
מרכז עזריאלי 1, מגדל העגול תל אביב 67021	נדב אברמוביץ
רחוב ויצמן 2 תל אביב - יפו 6423902	עו"ד אייל דויד
רחוב זיבוטינסקי 101 תל אביב - יפו 6296718	קימל רפאל
רחוב ויצמן 2 תל אביב 64239	שמואל שוב

המלצה	מענה	טענה	מתנגדים
1.1 לדחות את ההתנגדות	<p>1.1 הועדה המקומית הינה "מוסד תכנון", כהגדרתו בסעיף 18 בחוק התכנון והבניה והיא פועלת בתוקף ובמסגרת הסמכויות המוענקות לה בחוק. חוק התכנון והבניה, אשר קבע את הרכב של הועדה המקומית שהינו חברי מועצת הרשות המקומית (ס' 18) והוראות הנוגעות לניגוד עניינים (סעיפים 47, 47'א' לחוק), לא קבע כל הוראה לענין ניגוד עניינים אינהרטי בו שרויה לכאורה הועדה המקומית עת היא דנה בבקשות להיתר המוגשות לה ע"י העירייה. המחוקק קובע בסעיף 260 לחוק הוראה לפיה מוסד תכנון ידון ויכריע בבקשות של המדינה ושל כל רשות שהוקמה בחוק לפני שידון ויכריע בבקשות אחרות</p>	<p>1.1 אין סמכות לוועדה לאשר את התכנית בגלל ניגוד עניינים מוסדי, יש להעביר את הליכי התכנון לוועדה המחוזית. (בג"צ אורי ברגמן נגד הוועדה לבניה למגורים ולתעשייה, מחוז תל אביב, בג"צ רמות למען הסביבה נגד המועצה הארצית לתכנון ובניה. האינטרסים של חברי מועצת העיר יחללו לשיקול דעת הוועדה המקומית היות וקיים אינטרס משותף של העירייה ושל הוועדה המקומית לקדם את תכנית בניין העירייה בכל מחיר.</p>	<p>1. עו"ד אייל דויד ב"כ הירקון אחזקות בע"מ, איילות השקעות</p>
1.2 לקבל את ההתנגדות בחלקה	<p>1.2 התכנית כוללת אפשרות להקמת אגף נפרד, על מנת לאפשר מגוון שימושים, ומתוך ראייה רחבה ועתידית של פוטנציאל הבינוי במתחם. יחד עם זאת, מומלץ לקבוע קו בניין מערבי של 4 מ' למבנה זה וכן הוראה הכוללת בדיקה מקדמית לכושר נשיאה של המבנה הקיים באשר לבניה המוצעת מעליו.</p>	<p>1.2 יש לבטל את הבינוי המוצע הכולל הקמת אגף נפרד על גג החניון בקו בניין אפס ובצמוד למגדל המאה והמרכז המסחרי היות ויגרום לחסימת אור ואויר, מטרדי רעש, הגבלת אפשרויות הבניה בשטח המתנגד. בנוסף לא נמצאו בדיקות קונסטרוקטיביות באשר לכושר הנשיאה של גג חניון מגדל המאה להקמת המבנה. בנוסף, בסתירה לתכנית הראשית השטח המגוון</p>	

<p>1.3 לדחות את ההתנגדות</p> <p>1.4 לדחות את ההתנגדות</p> <p>1.5 לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>התכנית עומדת בתנאי התכנית הראשית בנוגע לתכסית המותרת ואינה גורעת משטחי הגינון.</p> <p>1.3 הכניסה והיציאה לחניון הינה באמצעות דרך הגישה ממינהרת רחוב בן סרוק. תקן החניה-עפ"י התקן התקף, הסדרי החניה ללא שינוי משמעותיים ביחס לנספחי החניה של התכניות המפורטות.</p> <p>1.4 מדובר בתכנית שהוכנה לפני כ-10 שנים, אשר עד כה לא תוכנן בה השטח הציבורי ולא היה ידוע מהם השימושים העתידיים להשתלב במתחם. כעת, לאחר שנמצא כי השימוש המיטבי שנמצא למקום הינו בניין משרדים עירוני, נמצא כי פריסת הבינוי בהתאם לנספחי הבינוי בתכניות המאושרות אינו אפקטיבי וכי ריכוז זכויות הבניה במגדל, תוך שמירה על דופן רחוב ודופן פנימית המלווה את הפארק הפנימי עדיפות מבחינה תכנונית.</p> <p>1.5 תכנית סומייל צפון אושרה ומסמכיה למתן תוקף בהכנה. התכנית הנדונה תאושר לאחר פרסום למתן תוקף שלתכנית סומייל צפון.</p>	<p>צומצם משמעותית.</p> <p>1.3 תנועה וחניה: (נתמך ע"י אולג לזין, נתן תומר מהנדסים): בתכנית המוצעת הנגישות למקומות החניה הינה דרך החניון הקיים, אין התאמה לנספח תנועה של התכנית הראשית, יש להורות על הכנת נספח תנועה שישקף את השינויים בתכנית.</p> <p>1.4 העירייה והוועדה המקומית מקדמות תכנית חדשה במתחם לאחר שדנה ואישרה כבר במקום 3 תכניות – התכנית הראשית ושתי תכניות מפורטות מכוחה. אין הצדקה לערוך שינוי תכנוני כה משמעותי לאחר שזה לא מכבר אושר תכנון כולל למתחם.</p> <p>1.5 לא ניתן לאשר את התכנית טרם אישור תכנית סומייל צפון.</p>	
<p>2.1 לדחות את ההתנגדות</p> <p>2.2 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>2.11 כעולה מסעיף 13 בתכנית הראשית קביעת השלביות נועדה להבטיח את פינויים ופיתוחם של שטחי הציבור לרבות השטחים לבנייני ציבור ומטעם זה אין להכפיף את הבנייה במגרשים לבנייני ציבור בביצוע פינויים של שטחי ציבור. זאת ועוד, בהתאם לתכנית הראשית תכניות סמל דרום וצפון</p>	<p>2.1 הוראות התכנית מתעלמות מהוראות התכנית הראשית בכל הנוגע להתניית הוצאת היתר הכפופה לביצוע פינויים, לפיכך יש לקבוע בהוראות התכנית כי התנאים הקבועים בתכנית הראשית לקבלת היתר בניה יחולו בהתאמה במגרשי מבני העירייה.</p> <p>2.2 איחוד המגרשים 511 ו-512 סותר את הוראות תכנית סומייל ואינו בר ביצוע, ובנוסף, יבטל את</p>	<p>2. עו"ד זיו לב, ב"כ דוד תג'ר</p>

<p>2.3 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>קבעו נספחי פינויים ושלביות ביצוע מנחים מהם עולה כי הבניה במגרשים הציבוריים . תתאפשר בכל שלב משהבניה במגרשי 2.2 הציבור אינה כפופה לפינויים ניתן בתכנית ליצור מגרש בניה ציבורי מאוחד ולהוציא בו היתר למבנה ציבור בהתאם לנספחי 2.3 השלביות של תכניות סמל דרום וצפון המגרשים הציבוריים אינם כלולים בשלבי הבניה ולכן הוצאת היתרי הבניה בהם לא תגרע משטחי הבניה שניתן לבנות בכל שלב ושלב, שכן לא מדובר בשטחי בניה סחירים אלא בשטחי בניה של מבני ציבור ולפיכך לא תהיה פגיעה במתנגד</p>	<p>האפשרות למלא אחר הוראות ביצוע הפינויים. איחוד המגרשים ינתק את הזיקה בין המגרש המאוחד ובין מתחם התכנון אליו הוא שייך ולא ניתן יהיה למלא אחר הוראות ביצוע הפינויים וכפועל יוצא לא ניתן יהיה להוציא היתרים.</p> <p>2.3 התכנית פוגעת בזכויות המתנגד, דן תג'ר, אשר התקשר בהסכמים שונים עם בעלי קרקע במתחם, על סמך הוראות תכניות סומייל ונספחי הפינויים, כל שינוי עלול לגרום לנזקים כלכליים , לפיכך יש לפסול את התכנית.</p>	
<p>3.1 לדחות את ההתנגדות</p> <p>3.2 לדחות את ההתנגדות</p> <p>3.3 לדחות את ההתנגדות</p> <p>3.4 לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>3.1 מעמדה של העיריה כבעלת זכויות בניה סחירות בתכנית הראשית אינו שונה ממעמדם של יתר בעלי זכויות הבניה הסחירות בתכנית זו. אולם, כמפורט בסעיף 2 לעיל, המדובר בבניה של מבנה ציבור במגרש שיעודו לבנייני ציבור, כאשר בהתאם לנספחי השלביות של תכניות סמל דרום וצפון בניה זו אינה נכללת בשלבי הבניה שבסעיף 13 בתכנית הראשית ואין בה כדי לגרוע משטחי הבניה שיותר בכל שלב בכפוף לביצוע פינויים .</p> <p>3.2 נושא זה מטופל במסגרת תכניות עיצוב ופיתוח המקודמות במתחם.</p> <p>3.3 קווי הבניין הינם</p>	<p>3.1 יש להכפיף את הוראות התכנית להוראות סעיף 13 לתכנית הראשית, לרבות מדרג הוצאת היתר הבניה בהתאם להיקף הפינויים ויתר ההוראות הקשורות בכך.</p> <p>3.2 על התכנית לחייב את בעלי הזכויות במתחם התכנית למציאת פיתרון הולם עבור גגות המבנים לרבות קירוי שטח הגג על מנת להמנע ממפגעים אסטטיים</p> <p>3.3 קו בניין אפס במגרש 1-יוצר חסימה של מבנה בית הכנסת הסמוך מכיוון מזרח עבור הולכי הרגל בשטח הציבורי. יש להסיג את קו הבניין העילי לכל הפחות עד לקו הבניין של בית הכנסת</p> <p>3.4 יש לבטל את סעיף 4 המאפשר לוועדה סמכות לשנות את נספחי הבינוי המנחים באופן מהותי</p>	<p>3. קבוצת חג'ג' סומייל</p>

	בהתאם לתכנית הראשית.		
	3.4 נספחי הבינוי יהיו מנחים, ומחייבים לקווי בניין ומס' קומות.		
4.1 דוחות את התנגדות	4.1 ראה סעיף 1.4	4.1 אין מקום לשנות את התכנית המקורית מבלי שהתקיימו נסיבות מיוחדות שיצדיקו זאת	4. עו"ד שמואל שוב
4.2 דוחות את התנגדות	4.2 ראה סעיף 1.5	4.2 אין לאשר את התכנית טרם אישורה של תכנית סומייל צפון, יש לדחות את הדיון	
4.3-4.4 דוחות את התנגדות	4.3-4.4 במתחם סומייל הכולל בניה אינטנסיבית, ריכוז זכויות הבניה במגדל לטובת הקצאת פארק פתוח ומפותח מהווה צעד תכנוני חיוני	4.3 תכנית פוגעת בזכויות האויר האור הפרטיות וחסימות המבטים של דירות המגורים המתוכננות. 4.4 התכנית גורמת לצפיפות הבינוי ע"י ריכוז מרבית השטחים בצמוד לבנין המגורים	
4.5 דוחות את התנגדות	4.5 כניסות ויציאות לחניה הינם בהתאם לנספחי התנועה המאושרים בתכניות המפורטות.	4.5 הגישה לחניון העירייה דרך הגישה הדרומית בלבד המשרתת את מבני המגורים והמסחר מגבירה את עומס התנועה בה ובמקטע הדרומי של מינהרת בן סרוק.	
5.1 דוחות את ההתנגדות	5.1 התכנית כוללת אגף קדמי בגובה 5 קומות והבניה הגבוהה המוצעת ממוקמת בנסיגה מקו הרחוב, זאת על מנת לשמור על קו בינוי מרקמי ברחוב. בבחינת מערך השיקולים בין השמירה על בניה מרקמית לבין הגדלת שטח פתוח אפקטיבי, נמצא כי קיימת העדפה ליצירת פארק מרכזי משמעותי על פני בניה מרקמית פרוסה, במתחם הכולל עוצמות בניה גבוהות.	5.1 התכנית הראשית קבעה כי לדופן רחוב בן סרוק יוגבל גובה הבינוי עד 7 קומות, בהתאמה למרקם בקיים ברחוב ואילו התכנית מציעה 22 קומות.	5. עו"ד שפיצר ב"כ בעלי דירות ברחוב בן סרוק
5.2 דוחות את ההתנגדות	5.2 ההנחיות לתחרות אינן סטטוטוריות, וניתנו ב-2 חלופות-האחת תואמת תב"ע, השניה מרכזת זכויות	5.2 תחרות האדריכלות שקדמה להכנת התכנית כללה הצעה תכנונית שלא התבססה על תכנון מאושר, וכעת מנסים לאשרו	

<p>5.3 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בניה בבניה גבוהה וזאת על מנת לבחון את חלופות הבינוי המיטביות למתחם.</p> <p>5.3 התכנית הראשית לוותה בסקר סביבתי כנידרש אשר נידרש עבור תכניות בקנה מידה משמעותי. תכנית זו כוללת שינוי בינוי נקודתי, ללא תוספת זכויות אשר אינה מצריכה סקר סביבתי נוסף.</p>	<p>5.3 היות ומדובר במגדל בן 22 קומות הממוקם בשכונת מגורים קיימת, יש לחייב עריכת סקר סביבתי והצגתו למתנגדם כחלק ממסמכי התכנית אשר במסגרתו יישקלו הבטי אקוסטיקה, זיהום אויר, הצללה, תנועה, זרימת רוחות וכו</p>	
<p>5.4 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>5.4 השטחים הפתוחים ממוקמים בלב המתחם ומהווים חלק ממערך השטחים הפתוחים והמעברים להולכי הרגל. קימות מס' גישות אל הפארק-האחת דרך רחוב גבעת המורה, שניה דרך השטח המסומן בזיקת הנאה מצפון לבית כנסת היכל יהודה</p>	<p>5.4 ריכוז השטחים הירוקים באזור הפנימי במתחם מנותק מבתי המתנגדים ואינו מונגש, יש למקם את השטחים פתוחים בדופן הפונה לרחוב בן סרוק</p>	
<p>5.5 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>5.5 הוועדה המקומית רשאית להסמיך את מה"ע המהווה את הגורם המקצועי לאישור תכנית עיצוב ופיתוח.</p>	<p>5.5 עפ"י סעיף 10.5 בתכנית הראשית - אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלית צ"ל בידי הוועדה המקומית, בעוד שבתכנית המוצעת אישור ת.ע.א הינו ע"י מה"ע</p>	
<p>5.6 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>5.6 מתחם סומייל מסומן בתכנית המתאר כאזור הכולל בניה גבוהה והבינוי המוצע הינו בהתאמה לכך.</p>	<p>5.6 לא הוצג מקומו של המגדל המוצע במערך העירוני הכולל, אין לאשר את הקמת המגדל במנותק מתכנון עירוני כולל.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית שבנדון מתבססת על התכנית הראשית 2988 וכן התכניות המפורטות אשר קבעו את הקפי החניה במתחם. מטרת התכנית הנוכחית הינה שינוי בינוי במסגרת הוראות התכנית הראשית.</p>	<p>6.1 לא נקבעו מקומות חניה עבור תושבי הסביבה</p>	<p>6. הימל רפאל</p>

חוו"ד צוות :

מומלץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לחוו"ד הצוות כמפורט במענה להתנגדויות בסעיפים 1.2, 1.5, 3.4, 5.5.

בישיבתה מספר 0004-15ב' מיום 25/02/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: התוכנית הראשית אושרה לפני כ-15 שנה ומכוחה אושרו שתי תוכניות שחילקו את התוכנית למתחם צפוני ומתחם דרומי. השטח הציבורי הוא ביעוד שב"צ ושצ"פ ועליו חלה התוכנית. מטרת התוכנית למעשה איחוד של שני המתחמים למתחם אחד ושינוי בינוי ביחס לתוכנית הראשית. התוכנית הראשית יצרה תכנון פרוס עד 8 קומות ועל מנת למצות את הזכויות נדרשת פעולה תבעית של שינוי בינוי וריכוז זכויות הבניה למגדל נמוך יחסית עד 22 קומות מעל קומת מסד בחלקו. נמצא כי יש צורך להקים בנין עירוני וכל מחלקות העיר תהינה מרוכזות בבנין אחד וקומת הקרקע תוקצה ל-6 כיתות גן. למעשה יש בניה על החלק העורפי על גבי החניון של השקם שנמצא בחכירה. מציגה במצגת את גבולות המתחם ואת עיקרי התוכנית.

התנגדויות:

עו"ד אייל דויד: מטעם חב' הירקון ואיילות בעלות זכויות וחוכרות בחניון. אנחנו נפגעים מהתוכנית מתוקף מעמדנו כמפעילי החניון שעליו יבנה הבנין. ישנה הוראה בתכנית הראשית סמל 2988 בסעיף 11.11 האומרת "שבניה עתידית לא תפגע בהמשך פעילות חניון השקם הקיים. החניון יתוכנן תוך התאמת חניון השקם הקיים ומפלסי החניונים המתוכננים". מגרשים 511 ו-512 שעליהם היו אמורים להבנות הבנין. מה שמכתיב את הטון הוא השיקולים של העיריה ולא האופן התכנוני. על פניו ניתן כאן יחס מיוחד לעיריה ולכן יש כאן ניגוד עניני מוסדי. בדיון של ההפקדה הוחלט שהתוכנית תופקד רק לאחר שסמל צפון וסמל דרום יקבלו מתן תוקף. שנתיים קדימה דיון חוזר 2014 אומר הפרוטוקול "העיריה לחוצה לבנות אז בואו נוותר על התנאי הזה" לא נשקול את השיקול התכנוני. איזה יזם היה מקבל את אותו יחס ולכן בהתנהלות הזו הועדה המקומית חטאה לתפקידה ויש לקבל את הטענה שלנו בנושא ניגוד העניינים המוסדי. בנוסף נושא התנועה קובע שיש לצרף נספח תנועה. איך התוכנית הזו תדאג שהחניון שלנו יפעל כפי שהוא היום וזה נוגד את התוכנית הראשית. החניון החדש שמיועד להבנות לא ברור מה היחס שלו לחניון הקיים. התנועה צריכה להיות משני הכיוונים ולא ברור היכן כניסות והיציאות. צריך להגדיר שתקן החניה של בנין העיריה לא ישען על החניות שקיימות היום בחניון הקיים מגדל המאה. אי אפשר לספור את החניות הקיימות במגדל המאה כדי לספק את התקן החדש בבנין של עיריה. הבנין שמיועד להבנות בקו אפס דבר שיגרום להסתרת אור ואוויר ופגיעה קניינית והדרישה שלנו היא לבטל את הבנין.

עו"ד זיו לב מייצג דוד תגיר מחזיק בזכויות במתחם סומל: התוכנית הנוכחית עומדת בניגוד לתוכנית המתארית. הן בהיבט בשינוי החלוקה במתחמים דרום צפון והמגרשים והן בהתייחסות לנושא הפיננסי ולמתן היתרים ע"פ שלביות. אומנם החובה לשאת בנטל פיזי למפונים מוטל על בעלים פרטיים אולם לא היתה הבחנה בין העיריה לבין זכויות בעלים פרטיים בכל הנוגע להוצאות היתרי בניה במסגרת התוכנית המתארית, אני מדבר על 85, ו-65 אחוזים לפני. במסגרת התוכנית הנוכחית מבקשים לבטל את כל ההוראות הללו ושהעיריה לא תלויה בדבר. כאשר למעשה הבעלים הפרטיים נושאים בכל הנטל ולכן הנושא פסול מיסוד וההוראה צריכה להיות מבוטלים או לתקן את התוכנית ולקבוע שההוראות יחולו. משפחת תגיר פינתה ע"פ בקשת העיריה את חלקות המקור, החניון ג, החניון ורצועת הקרקע שנמצאת ממזרח ודרום לחניון וכל זה נעשה בתיאום עם העיריה. יש לנו הסכמה שלפיה שהשטחים הציבוריים שפינינו שמהווים תנאי מוקדם למתן כל היתר, הפינוי לא יזקף לטובת כל גורם שהוא שיבקש היתר במתחם סומל אלא אם כן אם יעשה בהסכמה אתנו וזאת על מנת להבטיח את הזכויות שלנו, וכאן אנחנו נפגעים.

עו"ד שוב בשם מרבית הבעלים של סמל דרום: התנגדותנו הם ב-2 היבטים: גובה בנין העיריה - דובר שמבנה הציבור במרכז יהיה עד 7 קומות. מה שנעשה בתוכנית בצמידות למתחם של סמל דרום בפועל יהיה מבנה המגורים בן 22 קומות. הבנין יפגע בבנין שלנו מבחינת פגיעה באור ובאוויר ובפרטיות של הדיירים. צריך ליצור מגבלות למבנה העיריה שהחזית הפונה לבנין המגורים תהיה חזית אטומה. נקודה נוספת להתנגדות- למבנה הציבור שהיה במרכז היו שתי כניסות. כניסה היא אחת מגבעת המורה והשניה מבן סרוק, בפועל ביטלו את הכניסה התנועתית שעוברת מהצד הצפוני דרך סמל צפון יצרו הכבדה מהפניה מבן סרוק לגבעת המורה דהיינו כולם יוצרים עומסים על מתחם סמל דרום. ע"פ הבנתנו העיריה מבקשת לבטל את הכניסה מבן סרוק לאבן גבירול והדבר אומר לצורך הפרויקט תהיה העמסה על הצד הדרומי ובשעות אחה"צ ערב המתחם הדרומי יסבול מעומס תנועתי אדיר.

עו"ד אמיר שפיצר מטעם בעלי דירות ברח' בן סרוק: מה שמאפיין בדיונים הוא שאין התייחסות לבעלי הדירות בבן סרוק. האיזכור היחידי היה על הכניסה לחניון תהיה מבן סרוק יש 10 בנינים על כל אורך הרחוב כשאין מילה בתוכנית ואין שום שיתוף עם הדיירים הללו. ב-2005 אושרה תוכנית מתארית שקדם לה סקר סביבתי 1997. ב-2000 הועדה המחוזית בקשה סקר סביבתי נוסף, נעשו דיונים שנערכו בוועדה המחוזית והוחלט נוכח הממצאים לא התייחסו לצורת הבינוי כי יש השפעה למגדלים על משטר הרוחות אקוסטיקה וכד'. הועדה אמרה לפני שאנחנו מאשרים בינוי במתחם סומל נעשה תוכנית בינוי ועיצוב

ספציפית. לפני מס' שנים הוגשה תוכנית איחוד וחלוקה שעשו פרק על בינוי. פנינו לבית משפט בטענה שאם אכן מתייחסים לתוכנית כתוכנית בינוי ההתייחסות חייבת להיות שונה. עו"ד אוזן התחייבה בפני בימ"ש להגיש תוכנית בינוי ועיצוב נפרדת ולכן משכנו את העתירה שלנו. עד עכשיו לא הוגשה תוכנית בינוי ועיצוב.

עו"ד הראלה אברהם אוזן: כל הטענות שלכם נדחו בוועדת הערר. ועדת ערר הסבירה שכל הטענות שלכם מתייחסות לתכנית המתאר שהיא גם תוכנית עם הוראות מפורטות שאליה לא היתה התנגדות והכל מעשה עשוי ולא רלוונטי לענין שכאן.

עו"ד אמיר שפיצר: את מטעה את הוועדה. התוכנית שהוגשה לוועדה המקומית היא איחוד וחלוקה. עו"ד הראלה אברהם אוזן: אני מוחה על דברך ואינני מטעה.

עו"ד אמיר שפיצר: האם נכון להיות עומד התנאי שלפני הוצאת היתר יש חובת לאשר תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל המתחם התשובה היא כן. מבחינה חוקית יש חובה להגיש תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי המתייחסת לכל המתחם. עד שלא יעשו זאת אין להגיש תוכנית ספציפית שמחריגה מתוך כל המתחם. מציג הדמיה לגבי המגדלים – המבט הוא למערב. הבתים שרואים הם של בן סרוק וזה המצג שהוצג לוועדה מחוזית. מדוע שהוועדה לא תראה ותשקול את נושא משטר הרוחות גם על פי סקר היה כתוב כי לא יהיה ניתן לעבור ברח' בן סרוק בשעות מסוימת בגלל הרוחות.

הוצא מכרז לבניית בנין העיריה במתחם סומל וזכה בתחרות משרד האדריכלים שבונה 22 קומות. באף אחת מהתוכניות אין התייחסות למה יהיה המצב ברח' בן סרוק והעובדה היא שתהיה שם קטסטרופה. הגינה שנועדה לשרת את דיירי המתחם ובאי המתחם לא מזכירים שדרך הגינה יהיה מעבר לרחוב בן סרוק. אין סקר השפעה על הסביבה. בתוכנית הראשית נקבע שתוכנית העיצוב האדריכלית תאושר על ידי הוועדה המקומית ופה נקבע שהתוכנית האדריכלית תאושר ע"י מהנדס העיר. יש סיבה לכך שהוועדה המחוזית קבעה שהוועדה המקומית תדון בזה ולא ע"י מהנדס העיר. ברח' בן סרוק אין עסקאות מכירה כי בעלויות שם הם של 60 שנה.

דר' רפאל הימל: אני בעלים של דירה באזור ולא נתנו את הדעת על מקומות חניה על תושבים ותיקים שנמצאים באזור שם. יוצר חניון תת קרקעי ענק כשבכל התוכניות למעשה את בעיית החניה והצרכים של האוכלוסייה הוותיקה לא נלקחה בחשבון משום שאפשר להקצות מקומות חניה במגדלים לטובת התושבים הללו.

נדב אברמוביץ קבוצת חגי' סומיל: נושא הפינויים אני מצטרף להתנגדות הזו.

הראלה אברהם אוזן: התוכנית הראשית 2988 היא תכנית מתאר עם הוראות מפורטות הקובעת את שטחי הציבור ומחלקת את התוכנית לשני מתחמים צפוני ודרומי. התכנית קובעת שצריך לעשות שתי תוכניות בסמכות מקומית לאיחוד וחלוקה וזה מה שהוועדה המקומית עשתה. הוועדה הכינה שתי תוכניות בסמכותה שהקידום שלהן התחיל לפני כ-10 שנים והתוכניות עשו איחוד וחלוקה וקבעו הוראות בינוי. שני המגרשים הציבוריים נקבעו בתוכניות בסמכות הוועדה המקומית שהקידום שלהם לקח זמן. לאחר אישור התכניות הוגשו כנגדן 23 עררים. לגבי המתחם הדרומי לאחר שהתקבלו החלטות ועדת הערר התוכנית אושרה. לגבי המתחם הצפוני היתה ההחלטה שהתעכבה בוועדת הערר והתקבלה בסופו של דבר. תכנית סמל צפון בימים אלו בשלבים סופיים של עריכת התיקונים והיא תפורסם ברשומות בקרוב.

בוועדת הערר דנו בשתי תוכניות שהראו את הבינוי במגרש הציבורי. ע"פ התוכניות הללו המגרש הציבורי נשאר חצוי בין הצפון לבין הדרום ולכן הבינוי שהראו שם הוא בינוי של מבנה בעל 7 קומות. הטענות על משטר הרוחות ועוד טענות נוספות נדחו ע"י ועדת הערר ועל ההחלטה הזו הוגשה עתירה מינהלית.

התוכנית הראשית והתוכניות שהוצאו בעקבותיה קובעות כי לפני הוצאת היתר בניה תוכן תוכנית עיצוב אדריכלי. הדיירים של בן סרוק בקשו בעתירה לקחת חלק בהתוכניות העיצוב. התוכניות הללו הן לא תוכניות סטטוטוריות שיש לגבן פרסום להתנגדויות ומתן זכות טיעון זו תוכנית של עיצוב ובינוי וישנה פסיקה ענפה בעניין. תוכנית בינוי היא תכנית המתייחסת לפאן האדריכלי הביצועי ואין על זה זכות התנגדות. הבהרנו זאת לבית המשפט ובית המשפט הציע כי כאשר תוגש תוכנית העיצוב נשתף גם את

הדיירים בתוכנית העיצוב. כנציגה של הוועדה המקומית נתתי הסכמה שתהליך כזה יתאפשר בתנאי שלא יתקיים דיון לשמיעת התנגדויות כי אין כאן הליך חוקי של התנגדויות. הסכמנו לקבל הערות בכתב אשר הצוותים המקצועיים יבחרו על פי שיקול דעתם הבלעי אך להתייחס להערות אלו. בפועל העותרים לא הסכימו להצעה הזו ובית המשפט דחה להם את העתירה. והניסיון שלהם להיות חלק מתוכנית העיצוב הוא לא במקום.

התוכנית שלנו היא תוכנית סטטורית ועברה הפקדה ובהתאם לסמכויות של הוועדה המקומית שיכולה לסטות מהתוכניות שקדמו לה ולהגיש תוכנית אחרת. הוכנה תוכנית שיצרה מגרש בניה חדש שמורכב משני החלקים של המגרש הציבורי כפי שמופיעים בתוכנית צפון ודרום במסגרת התוכנית הזו שונה הבינוי על גבי המגרש החדש שנוצר ללא תוספת זכויות בניה. ובמקום שני מבנים בני 7 קומות יש מבנה של 22 קומות ועוד מבנה של 5 קומות.

הטענה שלא ניתן להוציא היתרי בניה מכח בתוכנית הזו מכיון שבתוכנית הראשית יש סעיף שמתייחס לנושא הפינוי והשלבויות וכי העיריה צריכה לעמוד בדרישת הפינויים כתנאי להוצאת היתר בניה למבני התוכנית שלנו היא תוכנית סטטורית ועברה הפקדה ובהתאם לסמכויות של הוועדה המקומית שיכולה לסטות מהתוכניות שקדמו לה ולהגיש תוכנית אחרת. הוכנה תוכנית שיצרה מגרש בניה חדש שמורכב משני החלקים של המגרש הציבורי כפי שמופיעים בתוכנית צפון ודרום במסגרת התוכנית הזו שונה הבינוי על גבי המגרש החדש שנוצר ללא תוספת זכויות בניה. ובמקום שני מבנים בני 7 קומות יש מבנה של 22 קומות ועוד מבנה של 5 קומות.

הטענה שלא ניתן להוציא היתרי בניה מכח בתוכנית הזו מכיון שבתוכנית הראשית יש סעיף שמתייחס לנושא הפינוי והשלבויות וכי העיריה צריכה לעמוד בדרישת הפינויים כתנאי להוצאת היתר בניה למבני

הציבור.. **מקריאה את סעיף 13 בתוכנית הראשית.** הסעיף הזה נועד לתת קטליזטור לביצוע הפינויים על מנת שניתן יהיה לפתח את כל שירותי הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים לכן הוא מדבר של זכויות הבניה של השטחים הסחירים ולא על זכויות הבניה של שטחי הציבור. כמו כן, התוכנית הראשית קובעת שבתוכניות בסמכות ועדה מקומית יקבעו השלבים להוצאת היתרי הבניה.. בשתי התוכניות יש נספח פינויים ושלבויות ומעיון בנספח עולה ששטחי הציבור הם מחוץ לפינויים כלומר השלבויות מתייחסות רק לשטחים הסחירים. דבר שמחזק מדוע בניית מבנה הציבור היא לא על חשבון היתרי הבניה למבני המגורים. תוכניות הבינוי צריכה להיות מוצגת בפניכם. התוכנית מדברת על שטחי ציבור ויש כאן הסתכלות על בנין עיריה הוא צורך ציבורי כמו כל צורך ציבורי אחר.

ראובן לדיאנסקי: הבנין נועד לשרת את הציבור.
הראלה אברהם אוזן: לטענה של ניגוד עניינים מוסדי, החוק לא הגביל את הסמכויות של הועדה המקומית מלדון בנושאים הקשורים לעיריה וישנה אף החלטת ועדת הערר בטענה זו בקשר לערר שהגישה חב' הירקון.

אדריכל קולקר: התוכנית שקבעה 7 קומות גובה הבניינים לא איפשרה למצות את הזכויות באופן מלא. התוכנית שלנו הציעה לפנות את מרבית השטח מבינוי. מאידך הבניה המרקמית הונמכה מ7 קומות ל4 קומות. הזכויות רוכזו אל מול בנין הסתדרות המורים בפנית גבעת המורה לבן סרוק מגדל צר עם תכנית נמוכה ההגובה של הבנין מאפשרת לצמצם את הפגיעה בדיירים מעבר לרחוב כאשר כל רוחבו של הבנין הוא 28 מ' בצד שפונה אל הדיירים ועיקרו להסתדרות המורים. בחלק התחתון של הבנין מוקף בבניה של 4 קומות זו בניה מרקמית שמתאימה לגובה הבניינים ברחוב. המרחק בין הבניינים הוא 25 מטר כאשר אנחנו מפנים את גג החניון מכל בניה ויוצרים בשטח של 40/80 מר' גינה ציבורית ותהיה קפיטריה שתשרת את הבאים לבנין העיריה.

גילה גינסברג: לעניין קו הבנין כלפי מגדל המאה, קבלנו את ההתנגדות ויהיה קו בנין של 4 מ'. נושא כניסה ויציאה לחניון מדובר על פתרונות תנועה שאושרו והתוכנית לא משנה את מערך התנועה אשר מבוססת על דרך משוקעת ברח' בן סרוק על הכניסות הצפונית והדרומית. עד כה לא תוכנן השטח הציבורי וכעת לאור התכנון הפרטי, נקבע שהתכנון המיטבי מצריך שינוי הבינוי. התוכנית תפורסם למתן תוקף רק לאחר שתכנית סומל צפון תפורסם.

דורון ספיר: יש כאן התנגדויות שאתם מקבלים?

אדריכל קולקר: החניון של בנין העיריה הוא עצמאי שהכניסה אליו היא באופן עצמאי. תוכננה בו האפשרות להתחבר אל החניון במגדל המאה.

שמואל גפן: לפי התוכנית בנין אחד 22 קומות ואחד 5 זוהי תוכנית חדשה למה לא לשמוע את הדיירים במסגרת שיתוף ציבור. דבר שני בונים את הגימנסיה איך כל זה עולה במסגרת התנועה.

ראובן לדיאנסקי: המרחק בין ההסתדרות למגדל, והאם סביב למגדל יש בניינים נמוכי קומה שקיימים היום.

אדריכל קולקר: 20 מ' המרחק יש בניינים.

גילה גינסברג: שיתוף ציבור לא מתאפשר בשלב כל כך מתקדם של התוכנית.

לגבי נושא התנועה סך התנועה לא השתנתה והדברים שנבחנו קודם.

יעקב בשם הדיירים: יש לנו דירה בבן סרוק, כאשר עושים בינוי כזה הועדה היתה צריכה לדרוש כי בצד ימין בצד המזרחי יתחשבו במבנים נמוכים. ברח' בן סרוק שהוא סמטה וזכות הדרך היא 10 מ' בלבד וקו בנין 3 מ' לא יכול להיות קו בנין נורמלי. בבן שפרוט לדוגמא הוא 10 מ' בזכות הדרך. בתוכנית הזו היה צריך להכניס את הבתים הללו. 400 חניות לא יספיקו וכל הכניסה לחניות תהיה מבן סרוק איך יסעו שם. הבנין הוא בנוי בצורה כמו חומת סין – גדול, אפשר היה להשאיר אותו פתוח שניתן לאויר לעבור בו.

הגינה בשצ"פ היא בין העיריה לבין מגדל המאה, הגינה היא לטובת התושבים ולכן צריך להביא את הגינה קדימה ולא בפנים. מה שטח הרצפה? אין חניות לעובדי הבנין.

גילה גינסברג: שטח הקומה הוא 1100 מ"ר.

לוי אולג: החניה תואמת לתכנית הראשית יחד עם זאת בנפח בינוי רואים פתרונות חניה שלא תואמים לנספחי תנועה והתוכניות הראשיות לא נותנו מענה ולא ברור. אנחנו מבקשים במסמכי התוכנית לצרף

נספח תנועה עם כל ההגדרות ברורות.

עו"ד שרון חיים פור: הטענה שהעיריה לא מחויבת בביצוע פינויים כתנאי למתן היתר בניה לשטחים הציבוריים. אני מפנה תשומת לבכם לסעיף 13 לתב"ע המתארית מדבר שכל אחד מבעלי המקרקעין יהיה מחויב לבצע פינויים וסעיף 13.4 ותנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הפינויים בצורת ההדרגתית. סעיף 17 מדבר על התנאים לכל היתר בניה לרבות היתרי בניה במגרש הזה קובע שיהיה צורך להבטיח לבצע את הפינויים והוא לא מחריג את העיריה.

עו"ד שפיצר: הבניה המרקמית שאמורה להיות משולבת עם הרחוב היא הנמכה בקומת הקרקע של המגדל ולמעשה זה מגדל אחד והכותרת לא תואמת את המציאות. האם הוגשו התנגדויות מבית ההסתדרות וכד' ואותם מגרשים על בן סרוק - ולא הוגשו התנגדויות. התוכנית הראשית אמרה שכאשר יאשרו תוכנית עיצוב אדריכלית היא תהיה על כל המתחם והחובה של הועדה המקומית שיעשה הליך של שיתוף ציבור לתוכנית זו.

ראובן לדיאנסקי: האם אתה סבור שאותם בתים שאתה מייצג אותם הם חלק מהמתחם או מתחם אחר. עו"ד שפיצר: התב"ע הראשית הכניסה את בן סרוק למתחם, מהותית כן. דורון ספיר: זה בתוך הקו הכחול? עו"ד שפיצר: לא הבתים לא בקו הכחול. דוד תגיר: הוראות הפינוי מדובר נספח פינויים מנחה שתוקן ונכנס לנושא השלבויות. בנוגע לזכויות העיריה להוראות הפינויים - אין הפרדה בתב"ע בין זכויות מגורים מסחר או זכויות למבנה ציבור. עו"ד אריאל שוב: צריך שיהיה כאן נספח תנועה מסודר. יש ריכוז על הדרום ואין כניסה מצפון לבית הכנסת היכל יהודה אם תתקבל החלטה שיהיה נספח תנועה שמראה ששתי הכניסות לא בוטלו ובאים שווה בשווה לשני הצדדים. לגבי ניצול זכויות ב-7 קומות הדבר לא נכון.

דיון פנימי

דורון ספיר: מדובר בתכנית בסמכות מקומית שלא מוסיפה זכויות בניה. היא משנה בעיקר רק את הבינוי ואלו צריך להתייחס, כך שכל ההתנגדויות לגבי התנועה חניה לא צריך להתייחס כי זה להתנגדות לתכנית הראשית שהיא מאושרת.

השאלה אם אנחנו בונים בניה מרקמית של 7 קומות ומגדילים את התכנית או בניין של 22 קומות ובנין נוסף של 5 קומות. אין סיבה לעשות נספח בניה כי לא מוסיפים מטר אחד לתכנית. התכנית רצה הרבה מאוד שנים והציבור התייחס אליה מספר פעמים וגם ועדת ערר פסקה בנושא הזה. כל הזכויות מאושרות בתכנית.

דנה שיחור: בתכנית הראשית הגישו תביעות לפי סעיף 197 ע"י עוד שפיצר ושילמו פיצויים לכל הדיירים בשתי תביעות הפיצויים. הייתה פגיעה בחניה ותנועה והיא הייתה מיזערית. הגיעו איתנו להסכמה לכן לא ערערו. הם קיבלו פיצוי על התכנית הראשית.

שמואל גפן: יש שינויים שצריך להתייחס אליהם ולתת יותר חניות, אני מדבר על הסביבה. אסף זמיר: אנחנו בונים חניון ציבורי באזור של 300 מקומות חניה.

ראובן לדיאנסקי: אני יוצא נגד האמירות שנאמרו כלפי היועצת המשפטית ע"י עו"ד שפיצר. לגבי החניון התשובה היא ברורה שחלקו ישאר פתוח לציבור. צריכים לוודא שחלק מהחניון העירוני ישרת בבוקר את עובדי העיריה ואח"כ את התושבים. לנושא שיתוף הציבור לגבי תוכנית העיצובי אם נראה נכונות ונתן למתנגדים להודיע לנו תוך 7 ימים האם הם רוצים לקבל את התנאים להם הסכמנו בביהמ"ש. הראלה אברהם אוזן: בעתירה היו כל יתר בעלי הזכויות בקרקע והם אלו שהגישו את תוכנית העיצוב והם לא הסכימו להצעת בית המשפט כאשר כאמור העתירה נדחתה. כועדה מקומית והעמדה שלנו בבימ"ש היתה שנסכים לנעביר את תוכנית העיצוב לעותרים ולבעלי הזכויות בקרקע להערוך בלבד דורון ספיר: אין הליך של שמיעת התנגדויות בתוכנית עיצוב. תסמיכו אותי לעמוד מול מהנדס העיר לגבי שיתוף ציבור לתוכנית העיצוב.

הפסקת הקלטה לצורך התייעצות בנושא שיתוף הציבור

הראלה אברהם אוזן: אני לא אמרתי שהעירייה לא צריכה לבצע פינויים. האמירה היא שלסעיף הפינויים יש מטרה והיא שהפינויים יצאו מהכח אל הפועל. כדי לפנות את אותם שטחי ציבור שהם חשובים ולכן נקבע בו מנגנון שיצר קשר ישיר בין הפינויים לבין זכויות הבניה שניתנות. לא כתוב בסעיף זכויות בניה עבור המגורים והמשרדים זה לא כתוב הנוסח הוא כללי, אבל פרשנות תכלתית של הסעיף לא יכולה להביא אלא למסקנה אחת ויחידה שהוא עוסק בשטחים סחירים ולא שטחי ציבור. "שלבי הפינוי יקבעו באופן שיבטיח את האפשרות לפיתוח ומתן שירותי הציבור בשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים במתחם", יש רצון לתת עדיפות למימוש הנושא הציבורי. לעשות הפרדה שלא יהיה ניתן לבנות מבנה ציבור עד שהעיריה לא תפנה זהו לא נכון. הסעיף אומר גם שהועדה תקבע את שלבי הפינוי. בתכניות שאושרו נקבע נספח מנחה סטטוטורי לפינוי ומבנה הציבור לא נמצא במסגרתו. הנספח המופקד לא שונה ולא נתקף ולכן שהפרשנות התכליתית והראויה של הסעיף הינה שבניית מבני הציבור אינה תלויה בשלבי הפינויים.. דורון ספיר: אני מבקש שתוכנית העיצוב תגיע לכאן לאישור הועדה ולא למהנדס העיר.

החלטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם למפורט בחו"ד הצוות בתנאי שתוכנית העיצוב תובא לאישור הועדה המקומית. הוחלט פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, איתי פנקס ארד, ניר סיבלה, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן.

התוכן	מס' החלטה
תא/3561 - אזור תעסוקה הצפוני רמת-החי"ל - תוספת זכויות דיון נוסף	25/02/2015
	5 - 0004-15ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מטרת הדיון:

1. המלצת הועדה המקומית על הפקדת התכנית בוועדה המחוזית

מיקום: אזור התעסוקה רמת-החי"ל, לא כולל קרית עתידים ומתחם "אתר ירקון" של חברת החשמל. בצפון: רח' דבורה הנביאה ורח' הארד (מתחם חח"י - "אתר ירקון") במזרח: פארק ירקון-מזרח בדרום: פארק ירקון מזרח, רח' וולנברג במערב: רח' וולנברג



שטח התכנית: כ- 600.00 דונם

מתכנן: אדריכל אריה קוץ, ניר קוץ אדריכלים בע"מ
קו חי- קובי וטנברג- (יועץ תנועה)
אדריכל רם איזנברג- נוף וסביבה
ד"ר אהובה גורן-ווינדזור – יועצת בשיתוף הציבור בתכנון
מחלקת תכנון צפון, אגף תה"ע, מינהל ההנדסה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

בעלות: ממ"י, עת"א, פרטיים

מצב השטח בפועל:

אזור התעסוקה ברמת-החייל מצוי בין שכונות המגורים רמת-החייל וישגב, לבין פארק ירקון מזרח שלאורך נחל הירקון. אזור התעסוקה מתפקד כאזור תעסוקה בעל חשיבות כלל עירונית (יחד עם קרית עתידים הסמוכה), הנהנה מקרבה יחסית לאזורי היי-טק בני-ברק, פתח-תקווה, הרצליה וכד' ומקרבה לאוניברסיטת ת"א.
למרות מיקומו בשוללי העיר ובסמיכות למערכת כבישים מטרופוליניים, נכון לעכשיו אין נגישות למערכת זו. בחצי השנה האחרונה חודשה העבודה במימון משרד התחבורה, לקידום הסטטוטורי של החיבורים הנדרשים- חיבור רח' ראול ולנברג לכביש הנופש וחיבור כביש הנופש למחלפון מורשה.

תנועה

התכנית מתנה מימוש זכויות בשיפורים תנועתיים, לפי טבלה המגדירה באופן ברור מהן השיפורים התנועתיים בתוך ומחוץ לקו הכחול הנדרשים למימוש כל שלב ושלב בטווח הארוך, מתוכנן קו רק"ל מאושר בתמ"א 23 א' אשר יעבור לאורך רחוב ראול ולנברג. במקביל לקידום תכנית זו, נעשו ונעשות מספר פעולות ללא צורך בשינוי סטטוטורי, ע"מ לשפר את הנגישות. דוגמאות לכך:

- מתוכנן שיפור הנגישות מתחנות הרכבת בני-ברק ע"י הקמת גשר להולכי רגל ורוכבי אופנים מעל הירקון- לו"ז לתחילת העבודה בפועל אפריל 2015.
- גורמים עירוניים עוסקים בקידום מיזם להפעלת מיניבוסים מתחנת רכבת האוניברסיטה. הסעות מסוג זה פועלות כבר היום עבור עובדי מתחם עתידים.
- מדיניות עת"א לעידוד שימוש באופניים מיושמת במקום, בנוסף לשבילי אופניים הקיימים.
- כדי לתת מענה לנושא החניה, מתוכננים שני מגרשי חניה ציבוריים תת-קרקעיים, בקצה רח' הנחושת (חניון הברזל) – בתחילת ביצוע בפועל ומתחת לשצ"פ הנחושת. חניונים זמניים מופעלים במתחם חברת חשמל.

פיתוח

הפיתוח האיכותי של פארק ירקון מזרח יוצר הזדמנויות יוצאות מן הכלל להעלאת איכות החיים במקום של המועסקים באזור התעסוקה ושל תושבי השכונות הסמוכות. אזור זה עבר בשנים האחרונות שידרוג מרשים ביותר. לאחרונה התווספו ברח' הברזל שימושים מגוונים תומכי תעסוקה, כגון בית-חולים "אסותא" ובית-מלון עסקי ולמבקרי בית-החולים.

מצב המבנים

רוב המבנים נבנו ב-20 השנים האחרונות. חלק מהמבנים הישנים עברו שיפוץ במהלך השנים. לאחרונה מינהל ההנדסה החמיר בדרישותיו לאלמנטים של בניה ירוקה, ולהפניית שימושים כגון בתי קפה בקומת הקרקע, ביחוד לכיוון פארק ירקון מזרח. ולכיוון שצ"פ הנחושת.

זכויות

שטחי בניה (שטחים עיקריים) קיימים ומאושרים בתחום הקו הכחול: כ-550,000 מ"ר
מספר מועסקים (עפ"י חישוב נורמטיבי של 25 מ"ר למועסק): כ-22,000

מצב תכנוני קיים - רקע כללי לקידום התכנית:

1. באזור חלות תכניות המתאר 738-1043, 1043 א', אשר מעניקות 200% ב-5 קומות לתעסוקה. במהלך השנים אושרה בוועדה המקומית מדיניות לתוספת זכויות, עפ"י קודמו ואושרו מספר תכניות נקודתיות אשר העניקו 250% או 300% (בהתאם לגדלי המגרשים) בהליך של השבחה מוסכמת (משימות פיתוח).
2. בעבר קודמה ע"י מינהל ההנדסה תכנית לתוספת זכויות לאזור התעסוקה הנ"ל שמספרה היה 2958. קידומה הופסק עד לאישור סיכום בין עת"א, ועדת ההיגוי רובע צפון-מזרח ו"אדם טבע ודין" בנושא דו"ח תחבורתי של יועץ התנועה מטעם התושבים, אינג' קובי ווטנברג. הסיכום אושר ע"י הוועדה המקומית בתאריך 7.3.2007.
3. אישור הסיכום ע"י הוועדה היווה למעשה מילוי סעיף 2 להסכם שנחתם בשנת 2004, אשר התנה את קידום התכנית הכללית לאזור התעסוקה בסיכום תכנית התנועה.
4. לאור זאת, עת"א, באמצעות מינהל ההנדסה, חוזרת ומקדמת תכנית כללית, הכל בהתאם לסיכומים הנ"ל.

מצב תכנוני מוצע:

תהליך שיתוף הציבור:

תהליך שיתוף הציבור נעשה בהתאם לעקרונות נוהל שיתוף הציבור כפי שאושר ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 0012-08 מיום 19/3/08 (החלטה מס' 6).

תהליך שיתוף הציבור הגיע לשלבי סיום - הצוות המקצועי למד מהציבור רבות ונעשה מאמץ גדול, ככל שהתאפשר בתחום הקו הכחול, לתת מענה לנושאים שהועלו.

כתוצאה מהליך שיתוף הציבור עלה הפתרון של שלביות בנושא שיפורים תנועתיים כתנאי למימוש זכויות. כמו כן הדגש של חיבור השכונות לפארק דרך שבילים באזור התעסוקה עלה בדיונים איתם. מטרת העל של התכנית נקבעו בשיתוף עם בעלי העניין בדיונים משותפים. יחד עם זאת היו נושאים שעלו בדיונים עם נציגי הציבור שלא התקבלו כגון: שיפורים ספציפיים בתחום שכונת המגורים רמת החייל שכן נושאים אלו הינם חלק מתכנית העבודה של גורמי העירייה השונים, או קביעת מימדים לנתיב האופנים בחתכי הרחוב נושא שמתעדכן ע"פ תקנות משרד התחבורה וגורמים מקצועיים.

בדיקות כלכליות:

כדי להשלים את ההליך התכנוני, נעשו בדיקות לעניין המשמעות הכלכלית של השדרוג בתחום המגרש הפרטי אותו יתבקש יזם לבצע כתנאי לתוספת הזכויות. מסקנות הבדיקות הנ"ל יוטמעו בתכנית. בעקבות בדיקות אלו, הוחלט כאמור, לאפשר תוספת זכויות במגרש כדי לממן את ביצוע השדרוג בתחום המגרש ע"פ הדרישות שנמנו לעיל.

מטרת התכנית, כפי שגובשה ואושרה בתהליך שיתוף ציבור:

מטרות על:

1. שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל, הגדרת ייחודו ומעמדו כאזור תעסוקה עירוני בעבר הירקון, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית, שיפור תפקודו ופיתוחו כאזור בר קיימא.
2. שיפור הקשרים בין מתחם התעסוקה, פארק הירקון ושכונות המגורים הסמוכות.

יעדים ראשיים:

1. שימושים

- 1.1. ניצול משאב הקרקע למימוש יעדי צמיחה עירוניים ע"י תוספת שטחים לתעסוקה.
- 1.2. הרחבת השימושים המותרים לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי ואפשרות למלונאות במידה מבוקרת.
- 1.3. עידוד שימושי תרבות בילוי ופנאי, תוך הגבלת שימושים מטרדיים לשכונות המגורים.

2. תחברה

- 2.1. מתן מענה לפתרונות תנועה וחניה בתחום אזור התעסוקה, תוך מניעת מטרדים לשכונות המגורים הסמוכות.
- 2.2. תכנון המעודד שימוש בתחברה ציבורית ותנועה לא מוטורית להולכי רגל ורוכבי אופנים.
- 2.2. התניית מימוש הזכויות במתחם בביצוע פתרונות תנועה.

3. שדרוג המרחב הציבורי

- 3.1. התניית היתרי בניה לתוספת זכויות בשיפורים של המרחב הציבורי.
- 3.2. מזעור מפגעים במרחב הציבורי והפרטי ע"י הוראות והנחיות פיתוח.

4. גיבוש עקרונות בינוי

- 4.1. קביעת הוראות לענין גובה ונפח המבנים.
- 4.2. עידוד תכנון בר-קיימא וחיוב בניה ע"פ תקן בניה ירוקה.

זכויות

על מנת להגיע להשגים משמעותיים בשיפור המרחב הציבורי באמצעות היוזמה הפרטית, הוחלט להעלות את מדרג הזכויות במתחם - תוספת הזכויות המוצעת למגרשים השונים במתחם היא 400% שטחים עיקריים. כלומר רח"ק 6 (כולל שטחי שירות).
 במתחם כ- 220 דונם ביעוד תעסוקה. שטח עיקרי צפוי במימוש מלא של הזכויות (בכפוף לכל שלבי הסדרי התנועה הנדרשים) הוא כ- 880,000 מ"ר.
 תכנית המתאר המופקדת הגדירה את האזור כאזור תעסוקה מקומי, בהתנגדות מה"ע הומלץ לשנות את ההגדרה לא.ת. עירוני ולאפשר רח"ק של עד 6. זאת כתוצאה של בדיקת היתכנות כלכלית ליישום השינויים והשידרוג המבוקש בתחום המגרשים הפרטיים, ממנה הסתבר כי נדרש תמרוץ בזכויות.

פיתוח נופי:

שדרוג המרחב הפתוח יתבצע ברובו בתחום המגרשים הפרטיים - כך שיווצרו שבילים בזיקת הנאה לחציא בין המגרשים לכיוון הפארק, ויוסרו המפגעים בחזית המבנים - חניות עיליות, מתקני תשתית וכד'.
 התכנית מציעה נתיבי אופנים - כחלק מחתך הרחובות. ומאפשרת שדרה חדשה - שדרות הנחושת בין רחוב ראול ולנברג לפארק הירקון.

על פי בדיקות בעת הכנת תכנית המתאר: תחזית מימוש לאזורי תעסוקה הינה לאורך 20 שנה מניחים כ- 50% מימוש.

תנאים למימוש הזכויות

דרישות לשיפורים תנועתיים:

	תנאי למימוש התוספת	תוספת זכויות
א	הסדרי תנועה קיימים	לא ייאשרו תוספות בניה מעבר לזכויות קיימות ע"פ תכניות בתוקף.
ב	תוספת נתיב לפנייה מרחוב ולנברג לרחוב הברזל	תוספת של עד 25,000 מ"ר שטח עיקרי
ג	בצומת ולנברג - הנחושת - הוספת נתיב פניה שמאלה שני מצפון למזרח. נתיב זה יפורק כאשר תותקן הרכבת הקלה. בצומת ולנברג - הארד הארכת	תוספת של עד 50,000 מ"ר שטח עיקרי

	<p>רחוב הברזל צפונה או הוספת נתיב פניה ימינה שני (מרומזר) ממזרח לצפון. בצומת דבורה הנביאה – ולנברג - ביטול המעגל והסדרת צומת מרומזר. פירוק מעגל התנועה בצומת הברזל - הנחושת והסדרת הצומת כצומת מרומזר. הארכת רחוב הברזל צפונה, עד דבורה הנביאה</p>	
ד*	<p>חיבור לכביש המזרחי, המתחבר בבני ברק אל רחוב אם המושבות בדרום</p>	<p>תוספת של עד 25,000 מ"ר שטח עיקרי</p>
ה*	<p>הפעלת מערכת תחבורה עתירת נוסעים (רכבת קלה למשל) או חיבור לכביש 4 והשלמת המערכת הסובבת.</p>	<p>השלמת יתרת זכויות הבניה מתוקף תכנית זו.</p>

תנאי מקדים לקידום היתר בניה יהיה אישור "תכנית עיצוב אדיכלי" בקני"מ 250:1- תכנית הבניה והפיתוח למגרש ע"י מה"ע. האישור למימוש זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו ייקבע ע"פ תרומת הבקשה למימוש השיפורים הנמנים להלן :

- א. מעבר ציבורי ורישום זיקת הנאה למעבר הציבור במסגרת קו בנין קדמי.
- ב. הסדרת זיקת הנאה למעבר הציבור לפחות בצד אחד משני קוי בנין צדדי.
- ג. שיפורים הנדרשים בתחום המגרש ובמפגש עם המדרכה העירונית כגון הסרת גדרות וקירות, הסגת מחסום הכניסה לחניון אל מעבר לקו בנין קדמי, הסדרת תשתיות עליות וכד'.
- ד. איחוד חניונים בין מגרשים סמוכים וביטול כניסות
- ה. ביטול חניה עלית לכלי רכב
- ו. תוספת שימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי
- ז. השהיית מי נגר וניקוז
- ח. הוספת חניון אופניים ומקלחות

הועדה המקומית לא תאשר את מימוש זכויות הבניה הנתנות בתכנית זו ללא מימוש כל התנאים הנדרשים על פי תכנית זו ואלו שייקבעו במפורש בתכנית העיצוב האדריכלי.
 תכנית העיצוב והפיתוח תכלול: תכנית פיתוח וחתכים, תכנית קומת הקרקע, קומה טיפוסית, חיבורי מערכות, חזיתות וחתכים, פירוט חומרים.

חוות דעת הצוות :

לאשר את עקרונות התכנית ולהעביר לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את עקרונות התכנית ולהעביר לדיון הפקדה בועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0002-15'ב' מיום 28/01/2015 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

דורון ספיר : סעיף 10 יורד מסדר היום.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, יהודה המאירי ומיטל להבי.

בישיבתה מספר 0003-15'ב' מיום 11/02/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הנושא ירד מסדר היום

משתתפים :

אהרון מדואל, יהודה המאירי, אסף זמיר, מיטל להבי, מיכאל גיצין אופירה יוחנן- וולק.

בישיבתה מספר 0004-15'ב' מיום 25/02/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אורית ברנדר : אחד מייעדי תוכנית המתאר הוא פיתוח אזורי התעסוקה המהווים תרומה לפיתוח העיר ומאפשרים הקמת מבני ציבור ושיפור שטחי ציבור וכד' תוכנית זו אמורה לתת מענה לכך. מטרת התוכנית היא שידרוג המרחב הציבורי של האזור והמנגנון שיאפשר ביצוע השדרוג הוא תוספת זכויות בניה. התוכנית מתנה את המימושים בהסדרי תנועה ותחבורה באזור. זהו תנאי למימוש זכויות מעבר לזכויות מתוקף התוכנית התקפה 1043 א מכוחה יש זכויות של כ-21,000 מ"ר שטרם נוצלו. אורית מעדכנת כי תכנית תנועה שמטרתה חיבור האזור לדרך הנופש ולכבישים ארציים 4 ו-5 מקודמת בימים אלו ותגיע להצגה בועדה במהלך החדשים הקרובים. אריה קוף : מציג את התוכנית : מטרתה שידרוג המרחב הפתוח של אזור התעסוקה ברמת החייל. מפרט את הסעיפים. מציג את התוכנית ע"י מצגת. ראובן לדיאנסקי : כלומר אתם מקדמים תוכנית באזור התעשייה ברמת החייל מקודמת תוכנית שבאמצעותה יהיה אפשרי להתחבר לכביש 4. אריה קוף : מקודמת תכנית במימון משרד התחבורה ע"י נתיבי איילון שתאפשר להתחבר לכביש 4 וכביש 5 בדרגה שניה דרך כביש הנופש. ראובן לדיאנסקי : מדוע לא ליצור עירוב שימושים?

אודי ענפי : בתהליך השיתוף הצהרנו כי אנחנו כתושבים בעד פיתוח של אזור התעסוקה. כתוצאה מהפיכת אזור התעשייה לאזור תעסוקה פורה הפכנו לאזרחים במצור. ישנה בעיה מהותית של תנועה החניה, ובכך אנחנו מתנים את הסכמתנו לפיתוח האזור לתעסוקה. הבקשה שלנו היא שאת ההתניות יעשו לפני שנותנים היתרים לבניה. אנחנו מבינים שלא הכל העיריה יכולה לפתור. שלושת השלבים הראשונים הם שלבים שהעיריה יכולה לעשות לבדה. תיצרו תוכניות מחייבות, למרות שיש פה מדיניות. בקשנו שהתוכנית תכיל בדברי ההסבר את הרחובות וולנברג הברזל דבורה הנביאה במלואם כולל השטחים שאינם כוללים בתוכנית זו קרי מתחם חברת החשמל. שנים שאין אפשרות להעביר דרכו תנועה שהיתה מצמצמת את העומסים באזור. כמו כן שהתוכנית תכיל דברי הסבר לגבי הפקעות ועירוב שימושים. הבנו

כי תהיה בניה להשכרה שתהיה אפשרות לעירוב שימושים. דבר שלישי המיזם של בית מיכאלסון שהמבנה יכול אולם שימש לציבור. בנוסף מבקשים שנספח התנועה יהיה מחייב וקביעת 3 תנאים מקדימים לפחות כאלה שהעירייה יכולה לממש אותם לפני שנותנים היתרים, בנוסף עיגון נספחי הפתוח המופיעים בתוכנית שיופיעו כמחייבים.

שמעוני: סעיף המימוש של התחבורה לא ברור הוא באופן. אורלי אראל: תמיד כשמוצגת תכנית הכוללת פיתוח עולה השאלה התחבורתית ומועד ביצוע הרכבת, האם נעצור את התכנון והפתוח עד שתבוא הרכבת? ההחלטה של הועדה היא לקדם תכנון במידת האפשר בדברים שתלויים בעיריית ת"א. העירייה לא עוצרת את התכנון והפתוח בת"א עם או בלי רכבת כאשר התכנון מושתת על כך שכן תהיה רכבת.

בנוגע למתחם חברת החשמל והמגרש של בית מיכאלסון הם בהליך של תחילת תכנון והם יכללו את כל הנספחים צריכים להיות כמו כל תוכנית מפורטת שמגיעה לוועדה.

דורון ספיר: הרעיון שלי היה להוסיף פונקציה ציבורית בבית מיכאלסון, שתשרת את תושבי השכונה הוא זכה להיענות וזה בהחלט מה שהולך להיות.

אורלי אראל: לגבי הנספחים תנועה ופיתוח, אנחנו לא ממליצים שהנספחים יהיו מחייבים למעט נושאים עקרוניים מסוימים. לדוגמה: אם נספח הבניה קובע גובה מסוים ואנחנו חושבים שהגובה הזה הוא גובה מקסימום שאפשר לתת באזור אז אנחנו קובעים שסטיה מהגובה הזה תהיה סטיה ניכרת וצריך להיעשות פה תב"ע. כנ"ל לגבי קווי בנין או בדומה אך באופן עקרוני אנחנו נמנעים לעשות זאת. אנחנו משאירים שיקול דעת לוועדה המקומית ולצוות המקצועי בשלבי תכנון מפורטים. התוכנית הזו מקדמת תכנון באזור צפון העיר. המרחב הציבורי במקום לא מוטה לטובת הציבור ובתוכנית הזו יש שינוי לאופי המרחב הציבורי.

איריס טרי נציגת התושבים: אנחנו שכונות במצור, לא תהיה אמצעי שימוש תחבורתיים אחרים והעירייה כן יכולה לבוא לקראת התושבים כאן. היום לאשר את פיאט דהיינו 19 קומות בלי פתרון תחבורתי נורמלי לא הגיוני לאשר.

קובי וטנברג יועץ תנועה של התוכנית: ניסינו להגיע לפתרונות תחבורתיים, כאשר החיבור לכביש 4 והרכבת הקלה אינם תלויים בעירייה. ביצועם בעתיד, יפתח את השסתום לאזור ולרוב תוספת הזכויות. אם מסתכלים על סך הזכויות האפשרי שיהיו מאושרות לפי התב"ע הזו חלק לא גדול יכול להתבצע לפני שיגיעו הפתרונות המערכתיים הגדולים.

ראובן לדיאנסקי: הנספח שכתבת הוטמע בתקנון?

קובי וטנברג: בהחלט. מסמך אחד הוא ניתוח של מערך התחבורה (בה"ת) זו מעין כלי עזר ובנוסף יש גם נספח תנועה. התוכנית הזו כוללת נספח תנועה כחלק מהמסמכים הסטטוטוריים והיא תמיד מסמך מנחה והסיבה שבעוד היא מראה כוונות ומאפשרת גמישות בפרטים ולכן הוא מנחה. החוברת של הבה"ת לא נכנסת למסמך סטטוטורי אבל המסקנות של הניתוח מעוגנות בטבלה של התניות.

ראובן לדיאנסקי: הצעת השלבויות שהטמעת הוא למעשה מחייבת

קובי וטנברג: זה מוטמע כמטרים ולא כאחוזים מסך הזכויות. לנושא החניה אני רוצה להזכיר שכיום נמצא בבניה חניון הברזל 550 מקומות חניה שיגדיל את מצאי החניה באזור. דבר שני התוכנית מאפשרת את הקישוריות של השכונה לפארק ע"י הרחבת רח' הנחושת לשדרה דבר שיוכל לתת ציר תנועה ישירה את תושבי השכונה, וקישוריות של זיקות הנאה קטנים לפארק.

אורית ברנדר: חלק מהבקשות של התושבים, בנושאי תנועה מותנות באישור התב"ע: הרחבת רח' ארד המשך רח' הברזל הרחבת הצומת לרח' הברזל, וברגע שתאושר התכנית היא תאפשר את הביצוע. לוחות הזמנים יקבעו כ חלק מתוכנית העבודה של העירייה. במהלך החצי שנה הקרוב תובא לאישור לוועדה תוכנית של מערך חיבורים של רח' ולנברג ורח' פנימי לכבישים מס' 4, 5.

דבר נוסף תוספת הזכויות המתחמי של פיאט מסתמכת על זכויות קבילות ותקפות כבר היום. יש להדגיש כי הם לא מוסיפים מקומות חניה מעבר למה שאושר להם בהיתרי בניה למצב קיים ותקף.

אריה קוף: שני מסמכים מחייבים בתב"ע התשריט והתקנון. כל מה שמחייב נכנס לשני המסמכים הללו. כל מה שנשאר ברמה התכנונית נכנס למסמכים מנחים.

אודי ענפי: בתהליך השיתוף בקשנו לקדם את השלבים הראשונים אני מבקש שהועדה תנחה ותגדיר את 3 השלבים הראשונים.

קובי וטנברג: לא מדובר על תוספת זכויות מאפס, אנחנו עוסקים במטרים ולא באחוזים.

ראובן לדיאנסקי: יש מצוקת חניה וכניסה לשכונה בכל שעות היום. אפשר לחכות עם האישור של היום עד שתובא לאישור התוכנית לגבי הכבישים שיפתחו לכביש 4 ו-5 ונשוב ונדון בתוכנית הזו.

יהודה המאירי: יש עומס אדיר באזור הזה ולכן צריך לקבוע לוחות זמנים לגבי התוכניות.

דורון ספיר: אנחנו מקדמים תב"ע בהליך תכנוני ראשוני במתחם החשמל והתוכנית הזו תוצג לתושבים וזה כמובן יכלול את ההפקעות ואת השימושים הציבוריים במסגרת התוכנית הזו. דבר שני בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מופיעה האפשרות להוסיף עד 25% מגורים במסגרת אזור התעסוקה ובמסגרת הזו נבחן את נושא דיור בר השגה בהתאם למדיניות העירייה. לגבי בית מכאלסון ישבנו עם נציגי

התושבים ואילן והצעת שיקלל מבנה ציבורי שישרת את תושבי השכונה ואכן חלק מהסיכום שהיה ואנחנו נדאג שהסיכום ימומש. לגבי נוסח התקנון והנספח הנושא הובהר ששלבי הפיתוח של התוכנית מעוגנים בתוכנית ומחייבים הזו ואנחנו כועדה נמשיך לפעול כדי לחבר את אזור התעסוקה לצירי התחבורה ראשים בכדי להקל על הכניסות והיציאות מאזור התעסוקה ולהקל גם על התושבים. ראובן לדיאנסקי: בנוסף להצעתך יש חשיבות של קביעת לוחות זמנים.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: אני בעד ההצעה של דורון. קובי וטנברג: לוח זמנים הוא לא המינוח הנכון. התוכנית נותנת זכויות אבל העיריה לא מפתחת אותם. היא מחכה ליום שיש לו מגרש ויחליט אם כדאי לממש את תוספת הזכויות המימוש יתאפשר אם נעשו מטלות תחבורתיות. קצב המימוש ימדד ב מטרים. אהרון מדואל: יש בעיה אם קובעים שלביות מפוארות וכשזה בה לידי ביטוי הכל מתמוסס. קובי וטנברג: תב"ע זה חוק. אורית ברנדר: מימושיהיה באשור אך ורק של הועדה המקומית ומה"ע. יהודה המאירי: ככל שאנחנו מקטינים את מקדם אי הוודאות הודאות עולה. אורלי אראל: אתם מאשרים את התקציבים של העיר לפתוח. מדובר בתוכנית עבודה שנתית. אדריכל: התוכנית הזו כוללת הפקעות הרחבת דרכים אתה צריך לתת לה תוקף לתכנית. דורון ספיר: הועדה המקומית פונה למנכל העיריה בבקשה לבצע את המשימות התחבורתיות שבסמכות העיריה בהקדם האפשרי.

הועדה מחליטה:

לקבל את המלצת מהנדס העירייה והצוות המקצועי לסעיף 5 אזור התעסוקה ולאשר את עקרונות התוכנית ולהעביר להפקדה בועדה המחוזית ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר.

1. מקודמת תב"ע בהליך תכנון ראשוני למתחם חברת החשמל ותוצג לתושבים בבוא העת לרבות נושא ההפקעות והשימושים הציבוריים.
2. בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מבוקש שילוב עד 25% מגורים בין הרחובות ערד לדבורה הנביאה. במסגרת זו יבחן שילוב דיור בר השגה בתכנית.
3. במגרש בית מיכלזון מקודמת תכנית נפרדת הכוללת מבנה ציבור וזאת בהמשך לשיתוף הציבור שנערך בנושא.
4. שלבי הפיתוח התחבורתי מעוגנים בתקנון התכנית הזו ומחייבים כחלק משלבי מימוש התכנית. התכנית תכלול נספח תנועה מנחה.
5. הועדה תפעל לחיבור איזור התעסוקה לצירי התחבורה הראשיים בכדי להקל על הכניסות והיציאות מאיזור התעסוקה.

יודגש, כי הסעיפים 1-5 דלעיל יהיו חלק מהחלטת הועדה אך לא יהיו חלק מהתוכנית הסטטוטורית.

הועדה המקומית פונה למנכ"ל העירייה לבצע את המשימות התחבורתיות שבסמכות העירייה בהקדם האפשרי. הוחלט פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, נתן אל נתן, איתי פנקס ארד, ניר סיבליה, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי ואהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה
תא/4335 - פיאט רמת החייל דיון נוסף	25/02/2015 6 - 15-0004

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: פינת הרחובות ראול ולנברג ורח' הנחושת באזור התעשייה רמת החייל.

כתובת:

תל אביב- יפו
אזור התעשייה עבר הירקון
רח' ראול ולנברג 18-20



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6638	מוסדר	חלק מהגוש	598	-

שטח התכנית: 11.201 דונם

מתכנן: יסקי-מור-סיוון אדריכלים

יזם: סוכנות מכוניות לים התיכון בע"מ

בעלות: הבעלים – סוכנות מכוניות לים התיכון בע"מ, החוכרים – ק.מ.י קוריאה מוטורס ישראל בע"מ.

מצב השטח בפועל:

מתחם פיאט נמצא בבניה למימוש זכויות קיימות בסך 211% שטחים עיקריים.

מדיניות קיימת:

- 3. במקביל לתכנית זו, מקודמת תכנית לאיזור התעסוקה רמת החייל שמטרתה : שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל, הגדרת ייחודו ומעמדו כאזור תעסוקה עירוני בעבר הירקון, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית, שיפור תפקודו ופיתוחו כאזור בר קיימא.
- 4. שיפור הקשרים בין מתחם התעסוקה, פארק הירקון ושכונות המגורים הסמוכות. תכנית זו קובעת מערך שיפורים במרחב הפתוח של מגרשי הבניה- שיפורים אלה מהווים תנאי לאישור תוספת זכויות במגרש, בהתאם למוצע בתכנית המתאר. התנגדות מה"ע לתכנית המתאר המופקדת מציעה הגדלת זכויות באיזור התעסוקה רמת החייל רח"ק עד 6 וגובה עד 20 קומות. התכנית המבוקשת תואמת עמדה זו.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 1043 א', 1043, ע1, תמ"א 34 ב'4, תמ"א 23/4א. **יעוד קיים:** אזור תעסוקה ב'. **זכויות בניה:** 200% משטח המגרש (22,402מ"ר) + אפשרות ל11% בהקלה = סה"כ 23,634 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

שינוי תכניות 1043 ו-1043 א' ע"י תוספת זכויות בניה להקמת מתחם תעסוקה ומסחר והרחבת דרך:

1. שינוי יעוד מאזור תעסוקה לדרך מוצעת לטובת הרחבת רח' הנחושת.
2. תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים.
3. תוספת זכויות בנייה בסך 19,890 מ"ר (שטח עיקרי) ושטחי שרות בהתאמה- ללא תוספת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
4. תוספת קומות לבניין בצומת הרחובות ראול ולנברג והנחושת למימוש זכויות, כך שסה"כ הקומות יהיו קומת קרקע+ 19 קומות טיפוסיות+קומת מתקנים גבוהה- גובה אבסולוטי של 104.4 מ' מעל פני הים.
5. קביעת זיקת הנאה לציבור לאורך רחוב הנחושת לצורך הרחבת מדרכה.
6. קביעת שימושים, הוראות וזכויות בניה.

פירוט יעדים/שימושים:

השימושים המותרים בתכנית 1043 א': מסחר בעל אופי סיטונאי וקמעונאי, אולמות תצוגה, שירותי הסעדה ומזון, מתקני בידור, משרדים, תעשייה עתירת ידע, מכללות, שירותים פיננסיים, שירותי רפואה לרבות מרפאות ומכוני בריאות וספורט. חל איסור דיסקוטקים ושימושים מטרדיים לשכונות המגורים בחזית רחוב ראול ולנברג.

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2
	מ"ר	%		מ"ר	%	מ"ר	%	
תעסוקה	43,524	400%	-	-	17,410	40%	39,578	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

מספר קומות: בניין A פינת רחובות ראול ולנברג והנחושת : ק"ק+ 19 +קומה טכנית גבוהה

גובה אבסולוטי- +104.4 (גובה יחסי- +89.7 מ')
 בניינים B-D : ק"ק+7 + קומה טכנית גבוהה
 גובה אבסולוטי- +57 (גובה יחסי- +42.7 מ')

תכסית: 50%

קווי בניין:

קו בניין קדמי לרחוב ראול ולנברג- 10 מ'
 קו בניין קדמי לרחוב הנחושת- 6.5 מ'
 קו בניין צדדי- 5 מ'

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- התוכנית תואמה מכל ההיבטים התנועתיים מול יועץ התנועה ואדריכל תכנית המתאר של רמת החייל.
- לטובת רצועת הרק"ל (ברוחב 30 מ') העוברת ברח' הנחושת **יופקע שטח מהמגרש** נקבע ביעוד דרך מוצעת. בפועל- תואם ובוצע עם אגף הנכסים והתכנית הכוללת.
- נקבעה **זיקת הנאה** להולכי רגל בתחום המגרש ברוחב שלכ- 6.5 מ' לטובת מעבר הציבור בחלקו המערבי של רח' הנחושת.
- כיום בנויים 4 מרתפי חניה הכוללים כ-884 מקומות חניה, המשרתים את הפרוייקט כולו, כולל התוספת המבוקשת.

עיצוב:

גובה הבינוי הקיים והמוצע תואם את קו הרקיע של מבנים שכנים ובנייני משרדים שכנים לו ברמת החיל. מבנים B-D בגובה 8 קומות (7 מעל קומת קרקע מסחרית), ובניין A, בצומת הרחובות ראול ולנברג והנחושת- 19 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

התייחסות לסביבה:

במרכז הפרוייקט פותחה כיכר פנימית הפתוחה למעבר הציבור וכן מקשרת בין רח' ראול ולנברג לבין השצ"פ הדרומי – בו מתוכנן בעתיד חניון עם גג מגונן.
 תחום התוכנית נגזר מגודל המגרש תוך שיקולי תכנון שהותאמו לפיתוח שדרה עתידית בשצ"פ ברח' הנחושת, על ידי נסיגת 4 מפלסי החניון והפקעה לצורך מעבר רק"ל בעתיד ברח' הנחושת.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
400%	211%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה ש.עיקרי
43,524 מ"ר	23,634	מ"ר	סה"כ זכויות בניה ש.שרות
40%-מהעיקרי	40%-מהעיקרי	אחוזים	גובה
17,410 מ"ר	9,454	מ"ר	קומות
בבניין A ק"ק+19 + ק' טכנית גבוהה בניינים B-D ק"ק+7 + ק' טכנית גבוהה	ק"ק+7	קומות	
89.7 בבניין A 42.7 בניינים B-D	42.7	מטר	
50%	40%		תכסית
884	884		מקומות חניה

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את המבוקש ולהעביר לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0002-15' מיום 28/01/2015 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

דורון ספיר : סעיף 11 יורד מסדר היום.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, יהודה המאירי ומיטל להבי.

בישיבתה מספר 0003-15' מיום 11/02/2015 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הנושא ירד מסדר היום

משתתפים :

אהרון מדואל, יהודה המאירי, אסף זמיר, מיטל להבי, מיכאל גיצין אופירה יוחנן- וולק.

בישיבתה מספר 0004-15' מיום 25/02/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אורית ברנדר : מציגה את מתחם פיאט כדוגמא למוצא בתוכנית "תא 3561 אזור תעסוקה רמת החייל" – שיפור המרחב הפתוח מעברים לשצ"פ הנחושת העתידי קומות קרקע מסחריות והרחבה של שדרות הנחושת כדי לאפשר יצירת שדרה רחבה שבעתיד אמור לקלוט את הקו הצהוב של הרכבת הקלה. כיום חלה על המתחם תוכנית 1043א מכוחה הוצאו כבר היתרי בניה והמתחם נמצאה כבר בבניה מבוקשת תוספת זכויות למגרש בהתאם להתנגדות מהנדס העיר לתוכנית המתאר. תוספת הזכויות הזו נכללת בסך הזכויות באזור התעסוקה ע"פ 1043א' (כלומר למימוש הזכויות במגרש המבוקש לא נדרשת התוספת המבוקשת לכל אזור התעסוקה).
קובי יסקי מציג את עקרי התוכנית תוספת הזכויות תמומש בבנין של 20 קומות בפינת רח' ראול ולנברג הנחושת. הפרויקט מציע מרחב פתוח ומפותח נותן את ההרחבה של שד' הנחושת מוסיף מקומות חניה לרכב דו גלגלי ומקלחות אין תוספת מקומות חניה בעבור תוספת הזכויות.

הועדה מחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות .

משתתפים : דורון ספיר, יהודה המאירי, נתן אל נתן, איתי פנקס ארד, ניר סיבליה, ראובן לדיאנסקי ואהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה
תא/4122 - משתלה דרום מערב	25/02/2015
דיון בדיווח	7 - 0004-15ב'

דיון נוסף לדיווח לוועדה המקומית

בדיון האחרון החליטה הוועדה להמליץ על התכנית בתנאי שגודל יח"ד ממוצע 80 מ"ר ושכל הדירות בפרויקט יהיו להשכרה לתקופה של 20 שנה. יזם התכנית, רשות מקרקעי ישראל, תיקן את התכנית בהתאם לתנאי הראשון (מס' יח"ד גדל מ-33 ל-44) אך עמד בסירובו לתנאי השני בנוגע לדירות להשכרה והעביר את התכנית לוועדה המחוזית ללא תאום עם הוועדה המקומית.

מצורפות הערות אדר' נעמי אנגיל, מתכנתת מחוז תל אביב, עיקרן שלאורך המגרש הנדון תובטח רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ' (מתוך 30 מ') כיוון שמסומן במקום ציר ירוק לפי תא/5000. שארית המגרש יצורף למגרשים מצפון. תנאים אלו למעשה מבטלים את התכנית המוצעת.



מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית



כ"ט בטבת התשע"ה
20 בינואר 2015
תת 2015-876

לכבוד
יעקב יער, יער - קורין ניהול ותכנון בע"מ
שלום רב,

הנדון: הערות מתכנתת המחוז לתכנית תא/ 4122, משתלה-דרום מערב, מס' מקוון 0147900-507

התכנית נקלטה במערכת לשכת התכנון ביום 20.1.2015

לאחר בחינת התוכנית להלן הערותיי:

1. התכנית חלה על תחום ציר ירוק עירוני בהתאם להוראות תכנית תא/ 5000 המופקדת, לפיה:
 - הועדה תאשר את הפקדתה של תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב של 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים.
 - מוסד תכנון יהיה רשאי לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים, או להתיר את פיצולו לשניים או יותר צירים מקבילים וסמוכים יותר, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו ובכפוף להוראות תמ"מ/ 5.
2. בלי להתייחס לתכנון המוצע, ולמחלוקת עם הועדה המקומית בעניין הקצאת דירות להשכרה בתחום התכנית, איני מוצאת הצדקה לצמצום רוחב הציר כפי שמופיע בתכנית תא/ 5000 המופקדת.
3. יש לשנות את ייעוד התכנית לשטח ציבורי פתוח כהמשך לציר הירוק ממזרח לתכנית, ולצרף את שארית השטח למגרשי המגורים צפונית לה. הבניין הקיים יסומן להריסה כפי שמופיע בנספחי התכנית.
4. יש לציין כי ייעוד המגרש על פי תכנית המתאר תא/5000 לא הוצג בפניי בישיבה המקדימה בעניין התכנית.

בכבוד רב,

אדרי נעמי אנגיל
מתכנתת מחוז תל אביב

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

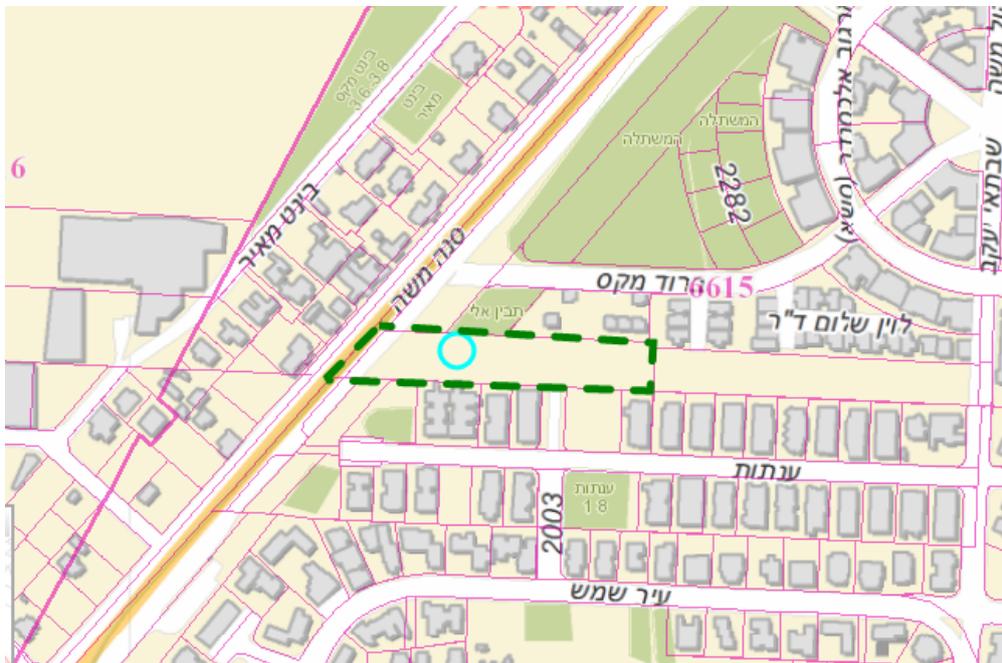
מיקום:

שכונת המשתלה מצפון, דרך משה סנה ממערב, חורשת הפיקוסים ממזרח, רחוב ענתות מדרום

כתובת:

תל אביב - יפו

ענתות 11

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6615	מוסדר	חלק מהגוש	276	

שטח התכנית:

5.346 דונם

מתכנן: אביב יער

יזם: מינהל מקרקעי ישראל בגין מנחם 116 תל אביב - יפו 67012

בעלות: קק"ל**מצב השטח בפועל:**

שטח חקלאי ודרך מאושרת

מדיניות קיימת:

לפי תכנית המתאר תא/5000 שאושרה בוועדה המקומית והועברה לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית, בתשריט איזור היעוד המגרש מסומן כאזור מגורים בבניה נמוכה (בהתאם לשכונת גני צהלה מדרום) ובו רח"ק 1 (סה"כ שטחי הרצפות העיליים חלקי קרקע). נספח העיצוב העירוני מורה על בניה בגובה עד 4 קומות. ציר ירוק עירוני המפריד בין צהלה לשכונת המשתלה ממשיך מערבה וחוצה את המגרש לכל אורכו.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/1488, תא/722, תא/3260

יעוד קיים: שטח חקלאי ודרך מאושרת

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון : 33 יח"ד דירות גן/גג במבנים בני 4 קומות מעל ל-2 קומות של מרתפי חניה

פירוט יעדים/שימושים : מגורים, שצ"פ

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
49	2640	28	1155	17	440	164	4125	

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

יח"ד :

צפיפות : 13 יח"ד לדונם

שטח ממוצע ליח"ד : 138

מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר : 0

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 0

מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 11

מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 22

סה"כ יח"ד : 33

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ : עד : 4

תכסית : 60 %

קווי בניין : קו בניין קדמי 5.0 מ' , קו בניין אחורי 0.0 מ' (לכיוון שצ"פ), קו בניין צידי 0.0 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

בניה מרקמית דירות גן/גג בהתאמה לבניה הקיימת בשכונה תוך השארת מעבר ציבורי (שצ"פ) המחבר בין חורשת הפיקוסים שממזרח לדרך משה סנה ולרחוב ענתות ממערב. פיתוח שצ"פ זה יאפשר מעבר נוח להולכי רגל ולרכבי אופניים (החתך ואופן הפיתוח יהיו חלק מתכנית העיצוב / היתר הבניה).

תחבורה, תנועה, תשתיות :

זכות הדרך בתחום התכנית יותאם כלפי רחוב משה סנה בהתאם למאוסר מצפון לחלקה.

מס' מקומות החניה המוצע לפי תקן מוגבר של 1:2 הינו מספק בהחלט.

מרתפי החניה תחת מגרשי המגורים בלבד.

מקומות אחסון לאופניים עפ"י התקן.

הערה : הפיכת רמפת כניסת רכבים למרתף למעלית רכבים לא תהווה שינוי לתכנית.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
164	(שטח חקלאי)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
4125	-	מ"ר	-
3	-	קומות	גובה
66 תקן 1:2	-	-	מקומות חניה

התאמה לתכנית המתאר :

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000		מסמך לבדיקה
+	אזור מגורים בבניה נמוכה	אזור מגורים בבניה נמוכה	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד
+	ציר ירוק	ציר ירוק	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	
+	2	2.5	רח"ק מקסימאלי:	
+	ציר ירוק עירוני	ציר ירוק עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	נספח עיצוב עירוני
+	3	4	מספר קומות מקסימאלי:	
+	מגורים	מס' 206 מתחם מגורים רגיל	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
+	3 קומות	אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה. מס' קומות מירבי 3. תכנית הבניה תהיה עד 35% לקומה.	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התוכנית, פרק 5
+	זכות הדרך עבור משה סנה הורחבה בהתאם לחלקה מצפון	בדרך משה סנה ממערב לחלקה יעבור הקו הצהוב	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	תשריט תחבורה

תנאים להיתר בניה

1. הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי הכוללת הוראות לבניה ירוקה, לכל מגרש לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העיריה כשהם פנויים.
3. הבטחת רשום הערת אזהרה לגבי הבטחה לפתוח ותחזוקת השפ"פ ואישור לעיריה לבצע שם עבודות במידה והבעלים הפרטיים לא יעמדו בהתחייבותם לתחזוקו.
4. הבטחת רשום זיקת הנאה לציבור למעבר בשפ"פ המרכזי
5. תנאי לתעודת איכלוס רישום בפועל של ההתחייבויות המפורטות לעיל.
- 6.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את התכנית ולהעביר את מסמכי התכנית לדין בהפקדה בועדה המחוזית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286 לחוק.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את התכנית ולהעביר את מסמכי התכנית לדין בהפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים :

1. שטח עיקרי ממוצע ליחידת מגורים 80 מ"ר
2. 20% מסך יחידות המגורים יוקצו לדיור בהישג יד בהתאם להחלטת הנהלת העירייה.

בישיבתה מספר 13-0019 ב' מיום 11/12/2013 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדריכל מאיר אלואיל מצוות צפון מציג את הרקע להכנת התכנית ואדריכל אביב יער מציג את התכנית.

חיים גורן: מה בנוגע לדיור בהישג יד?
אורלי אראל: יש המלצה של הועדה בקדנציה הקודמת להכניס בתכניות חדשות דיור בהישג יד.
עמי אלמוג: כל הנושא של דיור בהשכרה שהתקבלה בקדנציה הקודמת זו החלטה שאינה תואמת החלטות הממשלה. ועדה המחוזית לא יודעת להתמודד עם דיור בר השגה וחבל להעלות את זה. ולחייב יזמים לדיור בהשכרה זה לא רלוונטי.

עו"ד דורון ספיר: אם העקרון מקובל לדיור להשכרה נעשה הסכם עם רשות מקרקעי ישראל ונקבע עקרונות בהתאם להחלטת מועצת העיר. יש הסכמה עקרונית ל-20% לדיור בהשכרה והקריטריונים יקבעו בין העיריה לבין מינהל מקרקעי ישראל בהסכם לפני העברה למחוז. במידה ולא תהיה הסכמה הנושא יחזור לדיון בועדה המקומית.
עמי אלמוג: ההצעה מקובלת.

עו"ד הראלה אברהם-אוזן: המונח דיור בר השגה הוא לא מונח שעוגן בחוק ולכן הועדה המחוזית לא מקבלת ההמלצות של הועדה המקומית בענין דיור בר השגה. עם זאת יש אפשרות לבחון דיור להשכרה מול המינהל בהסכמה.

הועדה מחליטה:

הועדה ממליצה להפקיד את התוכנית כך ש-20% מהדירות בפרוייקט ולא פחות מ-15 יחד' יהיו להשכרה בהתאם לקריטריונים שמאושרים ע"י מועצת העיר מעת לעת ובהסכמה עם רשות מקרקעי ישראל. התוכנית תועבר להפקדה למחוז לאחר חתימת ההסכם עם רשות מקרקעי ישראל. במידה ולא תהיה הסכמה כנ"ל יחזור הנושא לדיון בועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, אהרון מדואל, שלמה מסלאוי, חיים גורן, אלון סולר וקרנית גולדווסר,

דיון נוסף לתיקון החלטת הועדה המקומית

התכנית מובאת לדיון נוסף ע"י מהוסיף להחלטה את התנאי הבא: שטח עיקרי ממוצע ליחידת מגורים יהיה 80 מ"ר.
זאת בהתאם לחו"ד מהנדס העיר ובהתאם לנאמר והוסכם בדיון הקודם (נבדק ע"י שמיעת ההקלטה) אך הושמט בהכתבת החלטה לפרוטוקול.

מצורף מכתב מגב' גילי טסלר, מתכנתת מרחב עיסקי תל אביב, רמ"י:

1. לרשות מקרקעי ישראל אין התנגדות להקטין את ממוצע גודל יח"ד הדיור במגרש
2. רמ"י קובלים על ההחלטה כי חלק מיח"ד במגרש יוקצו למטרת השכרה ומבקשים דיון חוזר בנושא.



ו' אדר א תשע"ד
06 פברואר 2014

לכבוד
עו"ד דורון ספיר
יו"ר הועדה המקומית ת"א

שלום רב,

הנדון: תוכנית בניין עיר תא/4122 "משתלה דרום-מערב"
סימוכין: החלטת ועדה מקומית מס' 0019 - 13ב' - 10 מיום 11/12/2013

1. ביום 11/12/2013 התקיימה ישיבה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה בעיר תל אביב במסגרתה התקבלה החלטה מספר 0019 - 13ב' - 10 בנוגע לתוכנית בניין עיר תא/4122 "משתלה דרום-מערב" ולהלן ציטוטה:
"הועדה ממליצה להפקיד את התוכנית כך ש-20% מהדירות בפרויקט ולא פחות מ-15 יחד יהיו להשכרה בהתאם לקריטריונים שמאשרים ע"י מועצת העיר מעת לעת ובהסכמה עם רשות מקרקעי ישראל. התוכנית תועבר להפקדה למחוז לאחר חתימת ההסכם עם רשות מקרקעי ישראל. במידה ולא תהיה הסכמה כני"ל יחזור הנושא לדיון בוועדה המקומית".
2. ייחוד חלק מיחידות דיור במגרש להשכרה הינו נושא שבמדיניות וכידוע הגורם המוסמך על פי דין לקבוע את מדיניות ניהול מקרקעי ישראל הינה מועצת מקרקעי ישראל.
3. לאור האמור, אנו סבורים שלא היה מקום להחלטה שהתקבלה בעניינה של תוכנית תא/4122 "משתלה דרום-מערב".
4. מבלי להמעיט מהאמור יצוין, כי החלטת מועצת מקרקעי ישראל התקפה בעניין שיווק דירות להשכרה (החלטה 1291) אינה מאפשרת הקצאת חלק מיחידות הדיור במגרש למטרת השכרה.
5. נבקש להבהיר, כי איננו מסכימים עם ההחלטה שהתקבלה בעניינה של תוכנית תא/4122 "משתלה דרום-מערב" ואנו מבקשים דיון חוזר בנושא. עם זאת, פרוטוקול הדיון מחדד את הצורך בהקטנת ממוצע גודל יח"ד ולכך כמובן שנעתר ואנו בימים אלו עורכים תיקונים על מנת לענות על דרישה זו.
6. נוכח האמור לעיל, נבקש כי גם בדיונים עתידיים בתוכניות אחרות במסגרתם ידון נושא דיור בר-השגה, יתואמו החלטות הועדה עם מדיניות המדינה בנושא.

בברכה,

גב' גילי טסלר,
מתכנתת מרחב עסקי תל אביב
רשות מקרקעי ישראל

העתק:

מר בנצי ליברמן, מנהל רמ"י
מר מנחם לייבה, מנכ"ל עיריית ת"א
גב' חלי קונטנטה, מנהלת מרחב עסקי תל אביב
אד' עודד גבולי, מהנדס העיר ת"א
גב' אורלי אראל, מנהלת אגף תב"ע וסגנית מהנדס העיר
מר אודי כרמלי, ס. מנהלת אגף תב"ע וראש צוות מזרח
מר עמי אלמוג, סגן מתכנתת מרחב עסקי תל אביב

מרחב עסקי תל אביב

מנחם בגין 125, קריית הממשלה, ת.ד. 7246, ת"א 6107201 | פקס: 03-7632010
www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 / *5575 | שער הממשלה: www.gov.il

בישיבתה מספר 0007-14'ב' מיום 05/03/2014 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מאיר אלואיל: בהכתבת ההחלטה בישיבה הקודמת, הסעיף הראשון בהמלצת מהנדס העיר ששטח ממוצע ליחידת מגורים יהיה 80 מ"ר, נשמט בטעות, למרות שהוסכם על כך בדיון. בדקתי זאת בהקלטה. נבקש היום להוסיף סעיף זה להחלטה.

בנפרד, גילי טסלר, מתכנתת מרחב עיסקי תל אביב ברשות מקרקעי ישראל פנתה אלינו במכתב בבקשה להסיר את התנאי בהחלטה שחלק מיחידות הדיוור יהיו להשכרה. עמי אלמוג ירחיב על כך. עמי אלמוג: בקשר למכתב של גילי טסלר, אני אתחיל מהסוף, קבעתם ש-20% מהדירות בפרויקט, יהיו להשכרה בהתאם לאישורים מותאמים ועם הסכמה עם קק"ל. ביקשנו את הדיון הזה, כי מועצת קק"ל לא מסכימה עם ההחלטה שלכם. הנושא הזה הוא נושא חם ונדון, מינהל מקרקעי ישראל לא כפוף להחלטות העירייה, ידוע לנו שלפני יומיים ראש העיר שלח את נושא דיוור בר השגה לקבינט הדיוור במטרה לאמץ אותו. כל עוד לא אימצו אותו לא יכולים לעבוד על פיו. כרגע לא תקבעו את מספר האחוזים, אנחנו יכולים לבדוק אם ניתן להכניס את זה למכרזים שלנו.

אהרון מדואל: בניגוד לעמדה הקודמת שלי לשטח מרובה בעלי זכויות בנכסים. מכיוון שמדובר באדמות מדינה, אנחנו צריכים להקפיד את התכנית ולראות מה קורה עם דיוור בר השגה.

דורון ספיר: אני מבין שלמדינה יש בעיה על פי התקנון שלהם לחלק מהדירות לתת אותם להשכרה, אני מציע שכל הדירות יהיו להשכרה.

עמי אלמוג: גם דירות של 80 מ"ר הם דירות בר השגה. אתם רוצים גם דירות להשכרה בבניינים גבוהים שלכם?

אורלי אראל: אנחנו חושבים שלעומת הדיון בפרדס הקטן, האזורים בצפון העיר, אם אנו רוצים על פי מטרות תכנית המתאר, כאשר יהיה עירוב בין אוכלוסייה שהיא רבת יכולת לבין אוכלוסייה עם מעט יכולת, למעשה תהיה תכנית של דיוור בר השגה, היה ברור לנו כי הועדה המקומית תתנגד וגם המדינה, זה עומד במשימה שהמדינה לקחה על עצמה שהקרקעות יהיו במחירים, יהיה דיוור להשכרה במחירי השוק, שיהיו זולות יותר, באמת ראוי שבצפון יהיו דירות במחירים זולים.

דורון ספיר: מדובר פה בקרקע חקלאית, זה לא קרקע עם ייעוד לבנייה, מדובר בקרקע חקלאית.

ראובן לדיאנסקי: הצעה אחת תהיה שכל הפרויקט יהיה להשכרה ויש הצעה שלא לאשר את העניין הזה.

עמי אלמוג: אני מבקש שתשאירו את האפשרות של 20% דירות להשכרה והמדינה תחליט כבר.

דורון ספיר: אם המינהל ירצה לבוא בהצעה אלינו לגבי מספר יחידות דיוור בהמשך למה שעמי אלמוג אמר, נרצה את זה ונדון בזה.

הועדה מחליטה:

בהתאם להמלצת הצוות המקצועי, גודל יחידת דיוור ממוצעת 80 מ"ר, כל הדירות בפרויקט יהיו להשכרה לתקופה של 20 שנה וזאת, בהתאם לקריטריונים המאושרים ע"י מועצת העיר מעת לעת ובהסכמה עם רשות מקרקעי ישראל.

במידה והמינהל יפנה בבקשה לדיון חוזר בתכנית, הנושא יחזור לדיון בוועדה.

משתתפים: דורון ספיר, עמי אלמוג, אהרון מדואל, מיטל זהבי, ראובן לדיאנסקי, שלמה מסלאווי, קרנית גולדווסר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

בישיבתה מספר 0004-15'ב' מיום 25/02/2015 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: הועדה המליצה להפקיד תוכנית. מינהל מקרקעי ישראל באו עם בקשה לתב"ע ליחידות דיוור המלצנו על יחידות דיוור של 80 מ'. הועדה המקומית המליצה שכל הדירות בפרויקט יהיו להשכרה ל-20 שנה. רמ"י הגישה את התכנית לוועדה המחוזית והועדה המחוזית המליצה לא לקדם את התוכנית הזו בטענה כי האזור הינו חלק משצ"פ והכריזה עליו כעל רצועה ירוקה של 20 מ'. דורון ספיר: הדיווח נרשם.

הועדה מחליטה:

הדיווח נרשם.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, נתן אלנתן, איתי פנקס ארד וניר סיביליה.

התוכן	מס' החלטה
תא/9050 - עדכון למדיניות תמ"א 38 / 3 דיון באישור מדיניות	25/02/2015 8 - 15-0004 ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: כל תחום העיר תל אביב – יפו ובהתאם לסעיפים המפורטים בפרק המדיניות המוצעת.



מדיניות קיימת: מדיניות הוועדה המקומית להגשת היתרי בניה במסגרת תמ"א 38 תיקון 3 בתל אביב יפו שאושרה ביום ה' 7.11.12. לנושאים הבאים:

מטרת הדיון: עדכון הוועדה המקומית לנושאים הבאים:

1. שימושים מותרים בקומה המפולשת.

הוראות התמ"א: סעיפים (11.1.1 א-ה) – "סגירה ומילוי הקומה המפולשת על פי האמור בפסקאות א-ד יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו או לשימושים אחרים התואמות את התוכנית החלה במקום.

המדיניות הקיימת: שימוש עיקרי – (מגורים): תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק 3 מ' (אלא עם כן מצוין אחרת במדיניות אזורית).

שימוש שאינו עיקרי: תותר סגירת העמודים למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק של 3 מ'. בהתאם לשימושים התואמים את הוראות התוכנית החלה. יהיה ככל שמבוקשים מחסנים דירתים בקומה זו לא יעלה גודלם על 6 מ"ר ליחידת דיור.

2. רחובות מסחריים: אלנבי/בן יהודה/דיזינגוף

3. שכונת יד המעביר: בשכונות ומתחמים המאופיינים בבניה צמודת קרקע באזור עבר הירקון יותרו התוספות מכח תמ"א 38 אך לא תותר תוספת קומה מכח התמ"א (גם אם שטח המבנה גדול מ- 400 מ"ר). הכוונה היא לשמור על אופי שכונות ומתחמים אלה, הנדירים יחסית בעיר, כחלק משמירת מגוון היצע המגורים בעיר. במבנים החורגים מהמרקם צמוד הקרקע (חריגה לפי תוכנית מאושרת) תותר:

הריסה ובניה מחדש: תותר תוספת של 2 קומות (אולם נפח הבניה לא יחרוג מ 4 קומות). וכן תותר קומת גג חלקית בגודל עד 65% בהתאם לנסיגות המבוקשות בתוכנית ג1.

בתוספת בניה: תותר סגירה של קומת העמודים החלקית. תותר בניית קומה אחת מתוקף תמ"א 38 וכן תותר קומת גג חלקית בגודל עד 65% בהתאם לנסיגות המבוקשות בתוכנית ג1.

4. **שכונת פלורנטין** – בתחום תכנית 44 (צפון פלורנטין)- יותרו תוספת מכוח תמ"א 38 ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 6.5 קומות במגרשים הפינתיים ו 5.5 קומות בשאר המגרשים. במבנים שמופיעים בהתראה לשימור במערכת, תותר תוספת קומות זו מכוח התמ"א בתנאי אי הריסת חזית המבנה. כל בניה במסגרת תמ"א 38 תהיה בהתאם למדיניות הבינוי בפלורנטין.

מדיניות מוצעת:

1. תותר סגירת קומת העמודים ללא צורך בנסיגה של 3 מ' בכל רובעי העיר מלבד ברובעים 3,4,5,6, אך אם זאת לא יותרו דירות גן לחזית הראשית.
2. להוסיף את הרחובות הרכבת ומנחם בגין לרחובות מסחריים בתחום רובעים 3,4,5,6 ולאפשר בהם את תמריצי תמ"א 38 כדלקמן:
- 3.

מתחם	תוספת בניה	בניה חדשה	קווי בנין	קומת גג	קומת קרקע	הערות
רחובות מסחריים	1	מספר קומות ע"פ תכנית מופקדת	קווי בנין ע"פ תכנית מופקדת	65% יותר יחידות נפרדות	מסחרית מלאה	בבניה חדשה: עד 6 קומות + קומה חלקית, ע"פ טבלה מצורפת בחוברת. בתוספת בניה: בבנינים קיימים בגובה 4 קומות, תותר תוספת של 2 קומות וקומה חלקית עד 50% (לפי תכנית ג1). בבנינים קיימים בגובה 5 קומות תותר תוספת של קומה אחת ו 65% ובכפוף לסעיף 13 לתמ"א

4. שכונת יד המעביר: בתחום הקו הכחול המצורף:

- תוספת קומה מתוקף תמ"א 38/3 עד מספר קומות כולל של 4 קומות ו קומה חלקית כולל קומת הקרקע תותר רק במקרים בהם בבנוי בפועל:
- א. מספר יח"ד הדיור הבנויות בפועל הוא לפחות 2 יח"ד או מספר הקומות הבנויות בפועל הוא לפחות 2 קומות (קומת העמודים תיספר כקומה). הגבלות נוספות:
 - ב. גובה הבניה המקסימלי עד כותל מעקה הגג (כולל) יהיה 16.5 מ' ממפלס המדרכה הגובל בחלקה.
 - ג. לא יותרו הקלות נוספות לתוספת זכויות בניה.
 - ד. חניה בתת הקרקע.

בחלקות שלא עומדות בתנאים הבאים תותר סגירת קומת העמודים ותוספת של 25 מ"ר ליחידת הדיור הקיימת. אולם לא תותר תוספת קומות מתוקף תמ"א 38/3 ומספר הקומות המותר יהיה בהתאם לתב"ע"ות החלות במקום.



5. **שכונת פלורנטין** – בתחום תכנית 44 (צפון פלורנטין) - יותרו תוספת מכוח תמ"א 38 ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 6.5 קומות במגרשים הפינתיים ובתחום מרכז מסחרי ואזור מסחרי 1 ו 2. ו 5.5 קומות בשאר המגרשים. ובהתאם לחתך צפון פלורנטין בתחום תכנית 44 למסמך מדיניות תמ"א 38.

זמן ביצוע: מידי.

בישיבתה מספר 0004-15ב' מיום 25/02/2015 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שגיאת תמרי: מציג את השינויים המבוקשים למדיניות תמ"א 38 תיקון 3 של הוועדה המקומית. השינויים המבוקשים כדלקמן:

1. ביטול הנסיגה בקומת הקרקע בכל העיר מלבד בתחום הרבעים 3,4,5,6.
 - א1. ברחובות הבאים: בן צבי, ק. גלויות, אילת, הר ציון, שלמה, הרצל, גרינבוים, שלבים, שד' ירושלים, יפת אילת, יהודה הימית, הבעש"ט, מחרוזת/סהרון. לא תותר סגירת העמודים בקו החזית הראשית לצורך מגורים. עם תותר סגירת הנסיגה בקומת העמודים בעבור שימושים לטובת כלל הבניין, או למסחר. קו הבניין המינימלי בעבור שימוש למגורים יהיה 4 מ' מהחזית הראשית/קדמית בפועל.
2. בשכונת פלורנטין צפון בתחום תכנית 44, תוספת קומה בהתאם לחתך צפון פלורנטין גם בתחום הרחובות המוגדרים בתכנית כרחוב מסחרי 1 ו 2.
3. הוספת רחובות הרכבת ומנחם בגין לרחובות המסחריים ומתן תמריצי חיזוק בהתאם.
4. הגבלת בניה בשכונת יד המעביר בהתאם למדיניות תמ"א 38 בשכונת שיכון דן ולמפורט בד"פ.

הועדה מחליטה:

לאשר פה אחד את העדכונים למדיניות.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי ואהרון מדואל.