

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

**פרוטוקול מספר 0010-15
כ"ג סיון תשע"ה 10/06/2015 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 מיכאל גיצין דן להט, עו"ד 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 חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי דנה שיחור אילן רוזנבלום, עו"ד נחמה עמירב רות אריאל אודי כרמלי, אדר' לריסה קופמן, אדר' אלה דוידוף	מהנדס העיר 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 מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר מ. מח' תכנון מרכז מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אהרון מדואל קרנית גולדווסר	סגן ראש העירייה חברת מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עידן עמית עזאלדין דאהר	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו החברה להגנת הטבע נציג הועדה המחוזית משרד הפנים

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



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

**פרוטוקול מספר 15-0010
כ"ג סיון תשע"ה 10/06/2015 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 15-0009 ב' מיום 27.5.2015		
מספר מקוון 507-0155036 - שד ירושלים 29 דיון בתיקון טעות בהחלטה	1	1.
הרב קוק 19א' - שינוי קווי בניין דיון בהפקדה - אישור החלטה להפקדה	17	2.
מרכז משולב במתחם קאנטרי גלילות דיון בהתנגדויות	22	3.
דרך משה סנה-פנחס רוזן דיון באישור מדיניות	33	4.
רוטשילד יבנה אחד העם בצלאל יפה מתחם חברות הביטוח דיון נוסף	37	5.
מתחם שד"ל יבנה דיון בהפקדה	50	6.

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/2988 - מתחם סמל צפון - 2988ב' (3)

בכבוד רב,

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

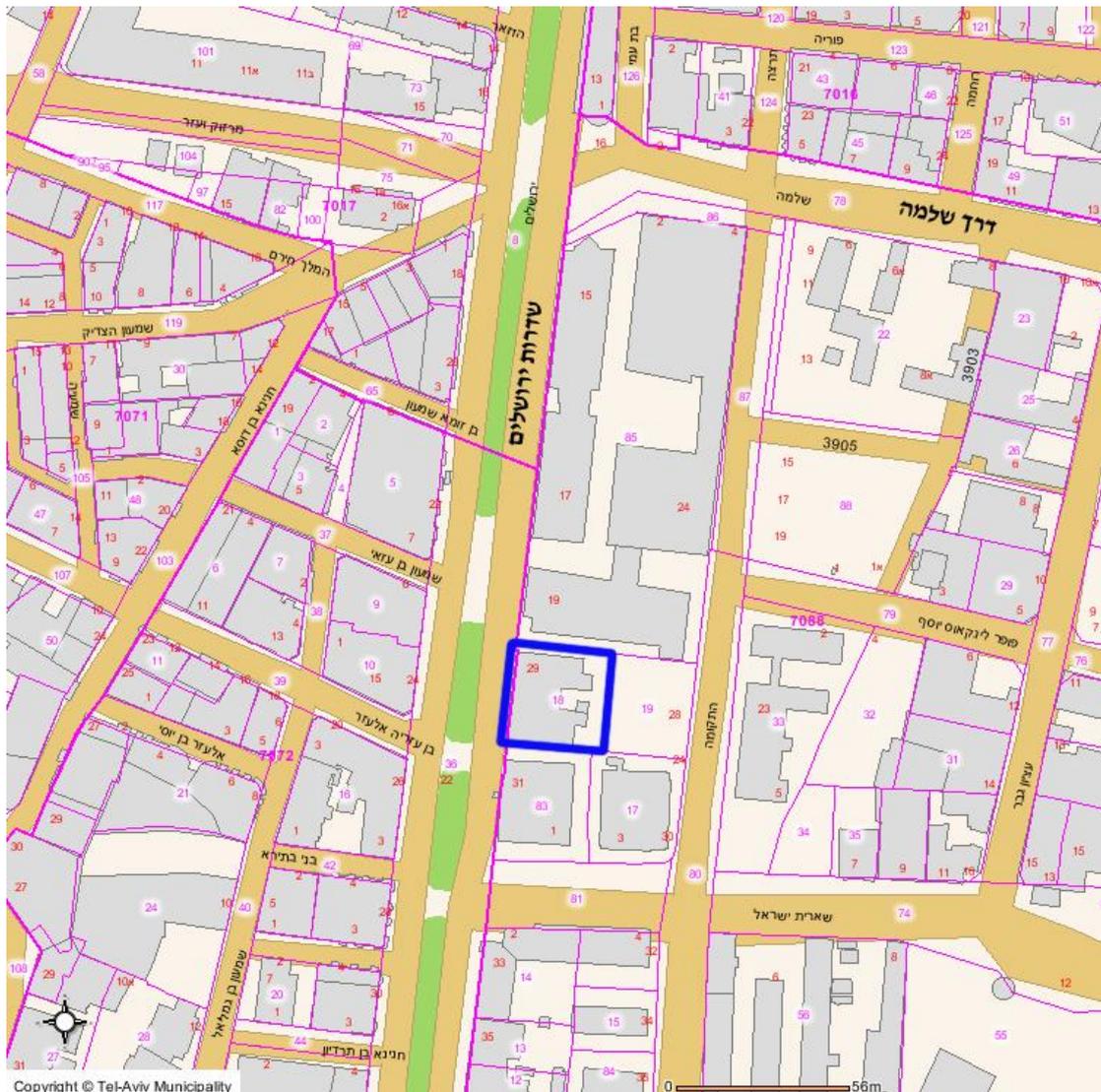


מיקום:

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

כתובת:

תל אביב - יפו
 ירושלים 29



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

1.083 דונם (מ"ר)

מתכנן:

תמר אלינב אדריכלות ובניין ערים

יזם:

פרטי. חב ליסב חברה לבניין בע"מ

בעלות:

רשות הפיתוח ואחרים

מצב השטח בפועל:

הבניין בנוי ב 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית

קומת מרתף בנויה בשטח של כ 250 מ"ר.
קומת קרקע בנויה בשטח של כ 610 מ"ר (שטח עיקרי) בשימושים של מסחר ומגורים .
 כ 370 מ"ר משמש למסחר ויתרת השטח (כ 240 מ"ר) משמש למגורים.
קומה ראשונה בנויה בשטח של כ 500 מ"ר(שטח עיקרי) בשימושים של מגורים.
 למרות שעל פי הרישום בלשכת המקרקעין הבניין מכיל 13 יחידות דיור, בפועל חלק מן המחסנים במרתף וחלק מן היחידות המסחריות מתפקדות כייחידות מגורים, כתוצאה מכך צפיפות הדיור בפועל גבוהה מן הרישום . המבנה במצב ירוד אך הוא בעל ערך אדריכלי , במיוחד החזיתות הפונות לשדרות ירושלים.

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

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

זכויות בניה קיימות:

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

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

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

תוספת קומות:

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

שימושים:

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

זכויות בניה:

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

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

יח"ד:

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

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

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

צפיפות:

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

נתונים נפחיים:

תכסית: 75%,

קווי בניין: לפי תשריט ולפי הוראות התוכנית

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

לא ניתן לאשר חניה בפועל לבניין הקיים מ 2 סיבות:

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

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

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

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

הבניין נמצא בין 2 מגרשים מצפון ומדרום.

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

טבלת השוואה:

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

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

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

זמן ביצוע:

זמן ביצוע משוער: 10 שנים מיום אישור התכנית

חות דעת צוות מקצועי:

1. לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

- א. אישור היתר בניה מתוקף התכנית יותנה בשיפוץ וחיזוק המבנה הקיים לפי הנחיות מהנדס העיר, כולל בין השאר הריסת חלקי מבנה קיימים החורגים מן המבנה המקורי בחזיתות הראשיות.
- ב. סה"כ יחידות הדיור במגרש לא יעלה על 25 יח"ד, בהסתמך על חו"ד היועמ"ש.

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

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

מהלך הדיון:

הלל הלמן: מציג את התוכנית.
אדריכלית תמי אלינב: מציגה את התוכנית להפקדה. מבקשת תוספת של 3 דירות מעבר למה שמותר 28 במקום 25 יח' דיור.
הלל הלמן: אנחנו לא תומכים בבקשה הזו. יש יותר מיד יח' דיור כבר היום הצפיפות היא בלתי אפשרית. התכנית כרגע כבר מוסיפה 11 יח"ד מעבר ל 14 שמותר. מציע לאשר מקסימום של 25 יח"ד לפי החלטת היועצת המשפטית.
עו"ד עופר טויסטר: תמ"א 38 תיקון 3 פגעה בנו.
הלל הלמן: לא היתה התנגדות לתמ"א 38 אלא להגדלת הצפיפות.
מיטל להבי: יש לכם שם פיצולים, האם תבטלו את כל הפיצולים?
עו"ד עופר טויסטר: אנחנו לא יכולים להכנס לדירות קיימות.
מיטל להבי: אם נשלח פקוח נגלה שיש 25 דירות.
עופר טויסטר: אנחנו מבקשים עוד 3 יחידות
גבולי עודד: ההדמייה שאני רואה אני מזהיר שלא יהיו בעיות עם שיפוץ של הבנין.
היזם: ככל שהבנין יהיה יפה יותר כך גם אני ארוויח. השיפוץ הוא גם אינטרס שלי.

דיון פנימי:

מיטל להבי: אנחנו צריכים להצמד להמלצה של הצוות.
פאר ויסנר: הדבר הנכון היה לעשות תמ"א 38 אבל אי אפשר לעשות. לכן לעניות דעתי כדאי לאפשר לו תוספת של 3 דירות.

הועדה מחליטה:

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

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

פרטי תהליך האישור:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

13/05/2014	מקור ראשון
15/05/2014	העיר
13/05/2014	ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

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

עיקרי הטענות בהתנגדות:

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

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

עיקרי הטענות בהתנגדות:

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

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

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

עיקרי ההתנגדות:

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

המותרת היא 12-24 יח"ד לדונם.

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

עיקרי ההתנגדות:

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

טבלה מרכזת של עיקרי ההתנגדויות והמלצות

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

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

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

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

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

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

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

מהלך הדיון:

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

התנגדויות:

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

עו"ד אורלי יעקובוביץ:

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

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

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

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

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

תגובת הצוות

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

האמירה היא לקבוע בתוכנית מספר המירבי של יחידות הדיון. ניסינו לעודד את היזם שיגיע לשיחה עם הדיירים והיזם טען כי הדבר הוא בלתי אפשרי. השאלה היא האם לאשר תוכנית שבסופה ניתן יהיה להקים בבנין 25 יח' מגורים לכל היותר. הכוונה היא לנצל את הזכויות, ומבוקש כאן תוספת קומה וחצי במסגרת זכויות הבניה, תוספת צפיפות ושינוי בקווי בנין לגבי הדברים האחרים ידונו ויפתרו במסגרת היתר בניה. התנאי הוא חיזוק ושיפוץ הבנין כולו קומפלט תשתיות וכד' כחוק. לגבי תמ"א 38 במסגרת ההתנגדויות לקבוע את התוכנית הזו לפי סעיף 23 לתמ"א, אחוזי הבניה הם 210. מיטל להבי: מה בנוגע לחניה, האם יש כופר חניה. הלל הלמן: אין פתרון חניה בבנין אלא מוצע תשלום לקרן חניה. הראלה אברהם אוזן: אין תמ"א 38 בבנין הזה מבחינת הזכויות. מדואל אהרון: אני בעד תמא 38.

הראלה אברהם אוזן: יש כאן זכויות בניה לא ממומשות הבעיה היא במספר יח"ד בקומות הקיימות מיטל להבי: אבקש הסבר לסעיף 9 בהתנגדות המדבר על כי אין זכויות מספיק קיימות והתשובה על כך היא לדחות את ההתנגדות מדוע. דורון ספיר: אם בבנין קיימות חריגות בניה ומקבלים תוספת זכויות מה קורה עם החריגות הללו אם הם נכללות האם הזכויות הקיימות מופחתות.

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

דיון פנימי:

דורון ספיר: השאלה היא נקודתית וגם תקדימית. שני נושאים חשובים איך הבנין יראה ויתפקד בסופו של דבר והאם אכן זה ישים באופן כזה שהדיירים הקיימים בדרך זו או אחרת לא יפגעו מהענין אני חושב שצריך לשקול שאלות של היתכנות, ולשים תשומת לב לגבי הדיירים החדשים מול דיירים הקיימים. אין ספק שהבנין כפי שהוא נמצא כרגע הוא לא מתפקד. לבנין יש חריגות ברישום וכחנה. לכן צריך לשים לב לשני דברים אחד שהבנין יתפקד ושנית שהדיירים הקיימים לא יפגעו. המתנגדים טענו שאף אחד לא דיבר איתם וזה דבר מהותי שלא היה בסדר בכל ההתנהלות.
ראובן לדיאנסקי: מי צריך להיות זה שיכפה על היזם לדבר איתם.
דורו ספיר: אפשר להגיד ליזם אם אתה רוצה שהתוכנית תגיע לוועדה קודם תדבר עם הדיירים.
הלל הלמן: אני מסכים לגמרי שצריך לדבר עם הדיירים.
מדואל אהרון: אם נאשר את התבע ויקבל היתר - יקרה מה שקרה במעפילי אגוז 38.
הראלה אברהם אוזן: היו אצלי שתי ישיבות בעניין והיזם נמצא לפחות כבר שנתיים וחצי בתהליך. יש בנין קיים ואין היתר בניה והבנין נרשם כבית משותף ב-2005 ז"א לאחרונה עבר רישום. אין מחלוקת שלפי הרישום יש 13 דירות רשומות ולא חשוב כמה דירות יש בפועל שכן מחובתנו לבצע איכפה. היזם רכש את יתרת זכויות הבניה ויש לו עוד 2.5 או 3 קומות לבנות. יש לו זכויות אבל אין לו צפיפות. מבחינת התביעה 13 יח' הדיור שקיימות הם בעצם הצפיפות כך שיש ליזם לבנות 2.5 קומות בלי יחידות הדיור. לכן השאלה היתה איך מחשבים צפיפות?
ברור לכם שעבור יחידות הדיור שיוספו בתכנית היזם ישלם היטל השבחה. נקודת המוצא מה שרשום זה מה שיש לאנשים ולא נוגעים בזה - רשומות 13 יח' דיור. האזרחים לא יפגעו מהתוכנית וזאת מכיוון שהיזם מכין תוכנית שלא נוגעת בזכויות בניה. הוא משנה קווי בנין וגובה, ונותן את הבינוי שמקובל על הצוותים. הדיירים לא יפגעו מכיוון שהמצב לא שונה מכל מצב אחר. הדיירים למעשה אומרים תתנו עוד צפיפות שתכשיר גם את הדירות שלנו ושהיזם ישלם את היטל השבחה ולנו הבעלים תיפתר הבעיה. מה שיש לדיירים יש ומה שאין אין. היזם יוציא היתר בניה תוספת יחידות הדיור שלו לא גורעות מיחידות הדיור שלהם כהוא זה. בתחילת הדרך היזם רצה תמ"א 38 אולם בא תיקון 3 ואמר אין לך גם וגם ולכן התכנית לא הוגשה לפי סעיף 23 לתמ"א. בכל מקרה הוא חייב לבנות לפי התמ"א ולחזק את הבנין לפי התמ"א. כאשר הוא יגיש בקשה להיתר בניה כל בעלי הזכויות בבנין בין אם יש להם מחסן או דירה יקבלו הודעה לפי תקנה 2ב ויוכלו להתנגד. כל הטענות הללו הם לשלב הוצאות היתר הבניה והדיירים לא אמורים להיפגע מזה.
לנושא רישום הבית המשותף - מה שנרשם נרשם ב-2005 היום מי שרוצה לתקן רישום שיעשה זאת מול רשם המקרקעין. אם בעלת זכויות יכולה להוכיח שיש לה דירה ולא מחסן יעשה התיקון מול הטאבו.
הדבר יעבור דרכנו ואנחנו נרשום הערה לפי תקנה 29 על הדירה ונגיד שאין היתר בניה, אנחנו לא מונעים רישום מדירות שיש להם היתר בניה.
כמו שאני רואה את הדברים התוכנית מאפשרת את תוספת הבניה ונותנת את הצפיפות כדי שאפשר יהיה לבנות היא תוכנית ראויה. יש להתייחס גם למה שאמר מהנדס העיר שאתם קבלתם את התוכנית והפקדתם את התוכנית.
דורון ספיר: רשום בטאבו 13 דיור אנחנו לא יודעים כמה יש בפועל כלומר שאתה מציע לאשר בבנין כמות של 25 יחידות דיור.
הראלה אברהם אוזן: 13 + התוספת.
ספיר דורון: אתה מציע 25 יחידות בבנין. נניח ויש 35 יחידות בבנין ואתה מציע 25 מה קורה עם השאר איך אתה לא פוגע להם בזכויות? לטעמי אם אתה לא קובע את המספר המדויק של הדירות בפועל מחר אתה תקבל עוד 10 או 20 דירות מפוצלות ולפי מה תחשב? אז אתה יכול לקבל פתאום עוד דירות נוספות.
הראלה אברהם אוזן: בשאר השטח שיבנה אני אתן X יחידות דיור.
דורון ספיר: זה לא מה שמוצע כאן, אם תדעי את מספר יחידות בפועל תוכלי לקבל צפיפות.

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

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

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

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

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

הלמן הלל : חלק מהיחידות שם הן חנויות ולא דירות. ראובן לדיאנסקי : היזם הבין את זה מלכתחילה

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

הלל הלמן : במסגרת ההיתר אפשר לקבוע שהצפיפות לפי התוספת.

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

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

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

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

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

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

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

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

ראובן לדיאנסקי : תיקח לך נסח.

גל שרעבי דמאיו : צריך לגשת למקום.

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

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

החלטה:

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

פה אחד

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

ארנון גלעדי יצא באמצע הדיון

דיון נוסף:

התכנית מוחזרת שוב לדיון לשם קבלת החלטה בהתנגדויות שנשמעו בפני הועדה ביום 3.12.14 בהמשך לישיבה שהתקיימה בתאריך 1/4/2015 בהשתתפות עו"ד הראלה אברהם אוזן, היועמ"ש של הוועדה המקומית, חברי המועצה מיטל להבי ואהרון מדואל ואדר' הלל הלמן. במהלך הישיבה נבדק תשריט הבית המשותף ונמצא כי מספר יחידות הדיור הרשומות תואם את המספר שעליו התבססה החלטת היועמ"ש בישיבה מתאריך 3/4/2012 שהוא 13 יחידות דיור.

להלן סיכום הישיבה והמלצה לוועדה:

1. תבוטל ההתניה בתכנית בין תוספת יח"ד לבנין לבין ביטול 3 הדירות במרתף.
2. יקבע תמריץ לביטול 3 הדירות במרתף הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, באופן שתוספת יח"ד ע"פ התכנית תהיה בסה"כ 15 יח"ד, כאשר תוספת של 3 יח"ד מתוכן תותנה בפינוי 3 יח"ד שבמרתף.
3. יקבע סעיף בתכנית המבהיר את אופן חישוב יח"ד לעת הוצאת היתר הבניה, המפנה למספר יח"ד ע"פ רישום הבית המשותף.
4. יוסף בתכנית סעיף לפיו תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית, אשר תכלול, בין היתר, פרוט של מצב קיים ומצב מוצע בקנה מידה של 1:100 של כל חזיתות המבנה, מיקום אלמנטי החיזוק של הבניין, עיצוב אחיד לחזיתות המסחריות, פתרון עיצובי נאות למערכות הטכניות.

בישיבתה מספר 0008-15ב' מיום 13/05/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אהרון מדואל: (מציג את עיקרי הישיבה שהתקיימה במשרדה של היועמ"ש בהמשך להחלטת הוועדה הקודמת). היזם שמקדם את התוכנית הוא הבעלים של יתרת הזכויות בגג. יחד עם זאת יש קשר בין היחידות הקיימות בבניין ובין היחידות שהוא מבקש להוסיף. ועלו שאלות לגבי כמה יחידות הדיור הקיימות בבניין שצריכות להיות. ההסכמה שהגענו אליה היא לנתק את הקשר המותנה בין יחידות הדיור שיקבל לפינוי בפועל. במקום זאת יוצרים תמריץ לפינוי הדירות במרתף, אם הוא ירצה לקבל את האפשרות של תוספת 3 יחידות דיור הוא יהיה אמור לבטל את היחידות במרתף. זהו לא תנאי של כל התוכנית, האפשרות בידי היזם. יחידה מול יחידה.

הלל הלמן: אין התניה כוללת אלא תנאי רק למימוש מלוא 15 יחידות הדיור.

נתן אלנתן: 12 יחידות הוא יקבל בלי תנאים ועוד 3 יחידות אם הוא מבטל את אלו שבמרתף שהם דירות. דורון ספיר: אני מנתק במצב שקיים בפועל בין המרתף לבין התוכנית הזו, מה שקיים כאילו הוא לא קיים, השאלה היא משפטית כשמוצאים היתר בניה האם אני לא צריך להתייחס לכל יחידות הדיור בבניין.

הראלה אברהם אוזן: זו הנקודה- הוא רק הבעלים של הגג אין לו קשר לדיירים של הבניין. הוא רכש גג מעמידר ועמידר דאגה לבצע רישום של הבית המשותף.

דורון ספיר: בהיתר הבניה יהיה כתוב שאין בכך אישור ליחידות הדיור הקיימות שנוספו מעבר לרישום?

הראלה אברהם אוזן : בוודאי, זו הנחיה של היועץ המשפטי לממשלה. במסגרת הוצאת היתר בניה אם יש חריגות בניה שלא קשורות אל המבקש, לא מתייחסים לזה.
 ראובן לדיאנסקי : למה המרתף נכלל?
 הראלה אברהם אוזן : יש כאן סוגיה תכנונית.
 אהרון לדיאנסקי : מי אחראי למצות את הדין על כל יחידות הדיור הקיימות באופן פיראטי בכל השלב הזה שאין ליזם אחריות?
 הראלה אברהם אוזן : יש לנו בעיה לפעול נגד פיצול דירות במקרים בהם לא נמצא היתר הבניה של הבניין. התוכנית הזו מבקשת לאשר תוספת יחידות דיור בכדי לממש את הזכויות הקיימות בגג. במסגרת הדיונים בתכנית נדרשנו להכריע כיצד לחשב את היחידות הקיימות ונקודת המוצא הייתה שנפעל לפי תכנית הרישום של עמידר האומרת 13 יחידות דיור.
 הלל הלמן : חשוב להבהיר כי התוכנית כוללת חיזוק ושיפוץ של כל הבניין כולל חזיתות מסחריות. נדרוש ממנו לשפץ את הבניין ולגבי הפיצולים נצטרך לפעול בהיבט המשפטי.
 דורון ספיר : לאיזה עומסים היזם צריך להתאים את הבניין? לעומס לפי מס' הדירות שמותר בהיתר או לעומס הדירות שקיימות בפועל. לדוגמא עומס של קונסטרוקציה.
 הלל הלמן : הבניין במלואו יידרש לעמוד בכל דרישות החוק לגבי שלד וכדומה במסגרת היתר הבניה. לגבי פתרונות מיגון, הדירות החדשות יהיו חייבות בפתרון מיגון.
 דורון ספיר : צריך לבדוק עם הג"א. שיביא חו"ד של מומחה שיש התכנות למיגון הדירות העליונות במסגרת התב"ע כתנאי לאישורה ותנאי לפרסום מתן תוקף.

הועדה מחליטה :

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התוכנית למתן תוקף בכפוף להערות שמובאות בחוות דעת מהנדס העיר ולאמור בסיכום הישיבה מיום 1.4.2015. תנאי לפרסום מתן התוקף לתוכנית הינה המצאת חוות דעת מומחה לעניין התכנות למיגון הדירות העליונות.
 הועדה מנחה את גורמי האכיפה לפעול ככול האפשר כלפי פיצולי דירות ושימושים שלא כדין בבניין.

משתתפים : יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין, איתי ארד פנקס, שמואל גפן, נתן אלנתן, דורון ספיר, אסף זמיר

תיקון טעות בחו"ד מה"ע והחלטה :

בדיון הקודם מיום ב- 3.12.14 הביעה היועצת המשפטית לעירייה את דעתה שלא ניתן לקבוע כי התכנית היא מתוקף סעיף 23 לתמ"א, ודעתה התקבלה, אולם בהחלטת הועדה לא התקבלה התייחסות לנושא זה.

לכן הנושא חוזר לדיון לצורך עיכון החלטה.

בישיבתה מספר 0010-15ב' מיום 10/06/2015 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

הראלה אברהם אוזן : מסבירה את נושא התיקון. התוכנית היא לא מכח התמ"א 38 ולכן לא ניתן לאמץ בעניין זה את המלצת מהנדס העיר שניתנה לאחר פרסום התכנית להתנגדויות.

נתן אלנתן : מדוע התכנית לא מתוקף תמ"א 38?

הראלה אברהם אוזן : אנו מכינים תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 כשרוצים לקבוע הוראות בינוי שמתירות/מצמצמות את תוספת שטחי הבניה שניתן לבנות מכח התמ"א. בתכנית הנדונה אין בניה של שטחי בניה לפי תמ"א 38 ובמטרתיה אין כל התייחסות לכך שהיא תכנית מכח התמ"א 38. כמובן, שהתמ"א חלה לעניין הצורך בחיזוק הבנין נגד רעידות אדמה וזה נבחן במסגרת הוצאת היתר הבניה.

הועדה מחליטה :

לתקן את החלטת הועדה המקומית מתאריך 3.12.15 לעניין קבלת ההערות שמובאות בחוות דעת מהנדס העיר (סיכום ההמלצות) במלואן ולא לדרוש כי התכנית תקבע כתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, ניר סביליה ושמואל גפן.

מס' החלטה	התוכן
10/06/2015	תא/מק/4008 - הרב קוק 19א' - שינוי קווי בניין
2 - 15-0010	דיון בהפקדה - אישור החלטה להפקדה

דיווח על החלטת וועדת ערר מיום 20.02.2014 על החלטת הוועדה המקומית שלא לאשר את התכנית המוצעת להלן:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
ו' מקומית

מיקום:

ממערב חלקה 44
ממזרח חלקה 46
מצפון חלקה 53
מדרום רחוב הרב קוק
כולן בגוש 6914

כתובת:

תל אביב - יפו
הרב קוק 19א



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק מהגוש	45	

שטח התכנית: 206 מ"ר

מתכנן: אילנה קוזניץ אדריכלות, כתובת: בצלאל 15 ת"א

יזם: בוקרה, נחום

בעלות: בוקרה, נחום

מצב השטח בפועל: מגרש ריק

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: ג, ח, מ, ע1, 2510, 44,
יעוד קיים: מגורים ב'

מצב תכנוני מוצע: - פרק זה נכתב ע"י אדריכל התכנית, (ראה חו"ד צוות)

מטרות התכנית:

התכנית נועדה לאפשר בניה בקו אפס במגרש צר מאד שלא ניתן לבנות בו במצבו הנוכחי. זאת לאור העובדה שהמגרש הצמוד אליו ממערב שהיה במקור מתוכנן בקו "אפס" איתו הפך במסגרת תכנית 2656 לשפ"פ.

עיקרי הוראות התכנית:

- 1. שינויים בקווי הבניין ללא תוספת זכויות לפי סעיף 62-א' (א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבניה:**
השינויים יאפשרו בניה במגרש-
"אפס" עם שפ"פ גובל ממערב.
2.5 מ' ממזרח עם קטע של 7 מ' באיזור הגרעין בקו 2 מ'.
 - 2. שינויים בבנינו ובעיצוב ללא תוספת זכויות לפי סעיף 62-א' (א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה:**
תבוצע הרחבת צוואר הבקבוק בשפ"פ בעורף החלקה.
תאושר תכנית עיצוב לקיר לכוון השפ"פ שיהיה קיר דקורטיבי.
 - 3. הגדלת הצפיפות ללא תוספת זכויות לפי סעיף 62-א' (א) סעיף קטן 8 לחוק התכנון והבניה:**
הגדלת הצפיפות מ-4 ל-5 יח"ד במגרש.
 - 4. הקלות לפי סעיף 147 בכפוף להוראות סעי' 151 לפי סעיף 62-א' (א) סעיף קטן 9 לחוק התכנון והבניה:**
 - 4.1 הבלטת מרפסות עד 40% בקו קדמי ואחורי.
 - 4.2 הקלות כמותיות 2.5%+6%+5% (מעלית, שיפור הדיר, קומה בקומת עמודים).
 - 4.3 הצמדת שטח נלווה במרתף ליח"ד שבקי' הכניסה.
 - 4.4 אופציה להעברת שטח עיקרי לא מנוצל למרפסות מעבר למותר ע"פ החוק למרפסות.
 - 4.5 אופציה לניוד שטחים בין הקומות כולל קומת הכניסה וקומת ח' היציאה לגג.
 - 4.6 העמקת חצרות מונמכות עד עומק ק' המרתף והרחבתן עד לרוחב 2.5 מ', אופ' להצמדה לקו המגרש.
 - 4.7 הקלות מ- "ג" -
- בנית ח' היציאה לגג והפרגולות בקונטור המבנה הקיים ללא נסיגות בקווים הצדדיים.
נסיגה של 2 מ' בחזיתות קדמית ואחורית.
פרגולות בנויות בקונטור הבנין להתאמה לעיצוב.
הבלטת מרפסות הגג בקונטור המרפסות הקומתיות לחזית ולעורף.
הגבהת גובה הגג ברוטו עד 4.5 מ'.
אופציה להצמדת 2 ח' היציאה ליח"ד 1.
יציאת מעלית וכניסה נוספת לדירות בק' זו.

טבלת השוואה:

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

חו"ד הצוות :

1. נבחנו מכלול ההיבטים ע"י הגורמים המקצועיים ובייחוד השפעתה השלילית של חזית בניין המוצעת / האטומה בגובה חמש קומות היושבת בקו 0 על הגבול השפ"פ .
2. לאור האמור לעיל, ממליצים שלא לקדם תכנית במתכונת המוצעת.
3. בהתאם לחו"ד צוות ומה"ע, עיקרי ופרטי התכנית המוצעים, כפי שנכתבו, ע"י היזם/אדריכל לא נבדקו ע"י הצוות.

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

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

מהלך הדיון:

אדר' אילנה קוזניץ הציג את התכנית. הגשנו את התכנית בגלל שקנינו המגרש בשנת 2007 על סמך תיק מידע לפיו ניתן בהסכמה עם השכן לבנות בקו בנין 0. נעשו נסיונות הרבים להגיע להסכמות עם השכן שלא צלחו. אנחנו מבקשים לפתוח פתחים לכיוון השפ"פ. אם לא תאשרו את התכנית להפקדה תיווצר פה סיטואציה שלא מאפשרים לנו לנצל את הזכויות. עו"ד חותה – ניתן להתנות על הסכמת שכן ולבקש הקלה. אדר' עודד גבולי – אם היה פה בנין היה מותר להם להיצמד אליו. עשיתי טעות בכך שתמכתי בתכ', ואני חושב היום שמה"ע צודק לא צריך לאשר את התכנית להפקדה במצבה. התוצאה התכנונית לא ראויה. ארנון גלעדי – אני מציע לא לאשר את התכנית להפקדה. מציע שתשבו עם הצוות התכנוני ע"מ למצוא פתרון לתכנית אחרת עם איחוד וחלוקה. המגרש לא סביר מבחינת גודלו לבניה. דיון פנימי – אדר' חזי ברקוביץ מה"ע – לדעתי ניתן מבחינה תכנונית לפתור את הבעיה. התוצאה שמוצגת פה היא מגוחכת ולא צריך לעשות צחוק מעצמנו. אני לא נכנס לעובדה מה הם קנו בשנת 2007 וידעו את המגבלות. מבחינה תכנונית שפ"פ זה דבר יקר, אין לנו שפ"פ באזור וגם אין זכויות בשפ"פ. יש הרבה מצבים שיש זכויות ואין אד לממש אותם כי המגרש קטן ולא רגולרי. פתיחת חלונות נובע מתוקף תקנות ואנחנו לא יכולים לשנות תקנות. אביגדור פרויד – האם תסכימו לנייד זכויות הבניה מהמגרש ע"מ שיוכלו לממשם. אדר' חזי ברקוביץ – כן, זה פיתרון שאפשר לשקול.

הועדה מחליטה:

פה אחד לא לאשר את התכנית כמפורט בחו"ד לעיל, שכן התוצאה התכנונית שהתקבלה אינה ראויה. הועדה מציעה ליזם לבחון פתרונות אחרים.

משתתפים : ארנון גלעדי, אהרון מדואל, מאיר מוזס וכרמלה עוזרי.

דיווח על החלטת וועדת ערר מיום 12.03.2014 על החלטת הוועדה המקומית שלא לאשר את תכנית 4008 :

עניינו של ערר זה בתוכנית 4008 אשר הוגשה למשיבה על מנת לאפשר הקמת בנין משותף במגרש בשטח כולל של 206 מ"ר, כאשר רוחבו 6.5 מ' ואורכו 31.8 מ'.

על פי התוכניות החלות התקפות בגין המגרש נשוא ערר זה, תוכניות 2510 ו-44, לא ניתן להקים בנין בשטח מגרש הקטן מ-500 מ"ר, ולחלופין, ניתן להקים בנין על שני מגרשים גובלים בתנאי ששטחם הכולל עולה על 425 מ"ר.

עוד יפורט כי לפי התוכניות החלות, יש להותיר מרווחים של 3 מ' הן מהגבול המערבי של החלקה והן מהגבול המזרחי של החלקה. יצוין כי יעודה של החלקה הגובלת ממזרח למגרש נשוא הערר הינו יעוד של שטח ציבורי פתוח.

מטרת העוררים בתוכנית 4008 שהוגשה על ידם למשיבה הינה לאפשר בניה בקו הגבול המזרחי של החלקה, קרי: קו האפס הגובל עם השפ"פ.

בקשת העוררים להפקדת התוכנית נדחתה, שכן התוכנית יוצרת תוצאה לא ראויה מבחינה תכנונית, ובגין החלטה זו הוגש הערר.

במהלך הדיון בערר ובסימוציות שהוצגו, אף הוסיפו העוררים קומה נוספת על הקומות המבוקשות בתכנית, כל זאת בניגוד למדיניות הגובה ביחס לרובע זה (רובע 5).

ביום 12.2.2014 ניתנה החלטת ועדת הערר לאחר ביקור במקום והדמיות שהוצגו לה, והערר התקבל באופן חלקי.

ועדת הערר קבע כי לא קיימת מניעה תכנונית לבניית בנין בקווי הבנין המבוקשים. לא התקבלה טענת הוועדה המקומית כי בניה בקו אפס לכיוון השפ"פ יפגע בשימוש ובהנאה מהשפ"פ, גם אם מדובר בבניית בנין עם "קיר מסך", שאין בו חלונות.

לענין גובה הבנין - ועדת הערר קיבלה את עמדתנו כי יש לאפשר הפקדת תכנית אשר תתיישב עם מדיניות הוועדה המקומית, בין היתר, ביחס לתכנית רובע 5 עליה שוקדת הוועדה המקומית בימים אלו, ובהתחשב בהכרזת אונסקו החלה.

לפיכך, אושרה להפקדה תכנית לבניית בקו אפס לכיוון מערב אשר תציג 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ובתוספת חדרי יציאה לגג.

עוד ציינה הוועדה כי אין באישור ההפקדה כדי למנוע מהוועדה המקומית לקבל כל החלטה ביחס לתכנית לרבות אי אישורה, אך יהיה על הוועדה המקומית להביא בחשבון את עמדתה הבסיסית של ועדת הערר אשר אפשרה את הפקדת התכנית. כמו כן, הפקדת התכנית תותנה בתנאים הרגילים לרבות חתימה על שיפוי היזמים לוועדה המקומית לתביעות לפי סעיף 197, ולעוררים תהא זכות לערור על החלטת הוועדה.

בברכה
לירון

בברכה,

עו"ד לירון רותם,
סגן בכיר ליועמ"ש,

בישיבתה מספר 0007-14/ב' מיום 05/03/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

הראלה אברהם-אוזן : זאת תכנית בסמכות ועדה מקומית, שלא המלצתם על הפקדת. הם הגישו ערר לוועדת ערר. המגרש עם נתונים מאוד בעייתיים, היו פעמיים סיורים במקום גם ועדת ערר התלבטה מה לעשות עם זה. היא סברה שניתן לאפשר את הפקדת התכנית וזאת ההחלטה שלה. דורון ספיר : נותנים לצדדים לדבר ביניהם.

הראלה אברהם-אוזן : ההחלטה של הועדה המקומית לא להמליץ על הפקדה, זה היה בועדת ערר כמעט שנתיים.
דורון ספיר : נאמץ את החלטת ועדת הערר.

הועדה מחליטה:

הועדה רשמה בפניה את הדיווח של החלטת ועדת הערר ותדון בתכנית לאחר הפקדתה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אסף זמיר, קרנית גולדווסר ושלמה מסלאווי.

בישיבתה מספר 0010-15/ב' מיום 10/06/2015 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הרב נתן אלנתן יצא מהדיון .

מהלך הדיון:

אדרי' עירא רוזן : ועדת הערר החליטה שיש מקום לאפשר את הפקדת התכנית. בהתאם לכך הועדה המקומית אישרה את הפקדת התכנית ביום 5.3.14, אך לקח זמן להפקידה בשל תיקונים שנדרשו במסמכים ועד שהתקבלו התשריטים הנדרשים. המועד להפקדת התכנית חלף וגם המועד להארכת ההחלטה לכן ההחלטה על ההפקדה מובאת לאשרור.
דורון ספיר : האם מסמכי ההפקדה בהתאם להחלטת הערר?
עירא רוזן : כן.

הועדה מחליטה:

לאשרר את החלטת הועדה המקומית מתאריך 05.03.2014 בדבר הפקדת התוכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, ניר סביליה ושמואל גפן.

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

מס' החלטה	התוכן
10/06/2015	תא/מק/4240 - מרכז משולב במתחם קאנטרי גלילות
3 - 0010-15ב'	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

במתחם קאנטרי קלאב גלילות לשעבר. בצמוד לצומת גלילות ומערבית לה, וצפונית לרחוב יוניצמן.

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת צפון-מערב, צפונית לאזורי חן
יוניצמן 2

גושים וחלקות בתכנית:



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7224	מוסדר	חלק מהגוש		1-2

שטח התכנית: 36.85

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: קאנטרי על הים, עיריית תל אביב-יפו

בעלות: אינוורסיונס טוריסטיקס ס.א., עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: מגרש ריק

מדיניות קיימת:

המתחם מצוי בכניסה הצפונית לעיר (צומת גלילות), בצמוד לתחום תכנית 3700 לצפון-מערב העיר, שלפיה צפויה להבנות באזור שכונת מגורים הכוללת שימושים מעורבים וביניהם מסחר, תעסוקה ומלונאות. בנוסף, המגרש יושב על רחוב יוניצמן, שמהווה אחת משש שדרות בכיוון מזרח-מערב בתכנית 3700. בתכנית המתאר יעוד האזור מגורים בבניה מרקמית. רח"ק מירבי: 3.5.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/2566, תא/2566/א
יעוד קיים: שצ"פ, דרכים, מסחר, בידור ונופש ומשרדים, מסחר, בידור ונופש.
שטח התכנון: 36,852 דונם
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): שטח עיקרי 43,800 מ"ר, מגבלת גובה נוכחית: עד 31 מ' מעל פני הים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:
שינוי בינוי לטובת איחוד של שני מגרשים נפרדים (מס' 4 ו-8 בתכנית 2566 א') למגרש אחד רציף עבור מבנה אחד בשימוש מסחר, משרדים, בידור ונופש.
הסבר: מדובר על ארגון מחדש של המגרשים לצורך שיפור הקשר האורבני לכיוון יוניצמן.

עיקרי הוראות התכנית :

- א.** איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע. בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א. (א) בחוק תכנון ובניה, התשכ"ה-1965.
- ב.** שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית, בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א. (א) בחוק תכנון ובניה, התשכ"ה-1965.
- ג.** שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א. (א) בחוק תכנון ובניה, התשכ"ה.
- ד.** שינוי בהסדרי תנועה וחניה.
- ה.** שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ומבלי להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה, בכל שימוש, ביותר מ-50%, לפי סעיף 62א(6) לחוק התכנון באופן כדלקמן : הגדלת שטחים עיקריים לשימוש מלון, מלון דירות, דיור מוגן מ-10,000 לעד 15,000 מ"ר המהווים תוספת של 50% לשטחים המאושרים לשימוש זה על פי תכנית תא/2566א.

טבלת השוואה :

מצב מאושר תוכנית מספר : תא/ 2566 ו- תא/ 2566 א									
מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש	מס' תא שטח	שימושים	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
		שדות	עיקרי	שדות	עיקרי				
עד 4	31 מטר מעל פני הים	400%		6,000	10,000	8,186	4	מסחר, בידור, כולל בתי קולנוע, בתי אוכל, אולמות ארועים, אולמות ספורט, משרדים, מרכז בריאות וכד' יותר מלון, מלון דירות או דיור מוגן. על פי תכנית תא/2566א	מסחר, בידור ונופש
עד 5	31 מטר מעל פני הים	500%		15,100	33,800	7,024	8A עירייה	משרדים, מסחר, בידור ונופש על פי תכנית תא/ 2566	משרדים, מסחר, בידור ונופש
				21,100	43,800	20,010	8B		סה"כ

מצב מוצע									
מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
		שדות	עיקרי	שדות	עיקרי				
על פי ע-1	31 מטר מעל פני הים, או בהתאם למגבלת הגובה התקפה.		על פי ע-1	21,100	43,800 ⁽¹⁾	20,010	100	מסחר, ותעסוקה	
			על פי ע-1			3,354	870	חניון	

מגבלות שימושים על פי תכניות בתוקף:

שימוש משרדים יהיה מוגבל לעד 20,000 מ"ר עיקרי, על פי תכנית תא/ 2566; שימוש למלון, מלון דירות או דיור מוגן יהיה מוגבל לעד 10,000 עיקרי על פי תכנית תא/ 2566 א.
במסגרת התכנית מבוקשת תוספת של 50% לשטחים המאושרים לשימוש למלון, מלון דירות או דיור מוגן על חשבון השימושים האחרים, כלומר 15,000 מ"ר עיקרי.

תמהיל שימושים מוצע:

סה"כ השטח לשימוש מסחר ובידור, כולל בתי קולנוע ובתי אוכל, לא יעלה על 30,000 מ"ר עיקרי.
יתר השטח העיקרי יהיה בשימושים אחרים לפי רשימת השימושים האפשריים לפי תב"עות 2566 ו- 2566א'.

נתונים נפחיים:

מגבלת גובה בהתאם למגבלת הגובה התקפה. כיום: 31 מ' מעל גובה פני הים.

קווי בניין מעל הקרקע:

קו בניין 0 למעט לכיוון מערב: במפלס הקרקע - בצמוד לתחום זיקת ההנאה המסומנת בתשריט ובקומות שמעל קומת הקרקע תתאפשר הבלטה של עד 4 מ' מעל תחום זיקת ההנאה.

קווי בניין מתחת לקרקע:

קווי הבניה למרתפים יהיו עד גבולות המגרש.

תחבורה, תנועה:

שינוי מערך הדרכים במסגרת האיחוד והחלוקה.
חלק מהדרכים הינן בזיקת הנאה שעוברת הן ביעוד השצ"פ והן ביעוד הסחיר כפי שהיה בתכנית המאושרת.
במסגרת יישומה של התכנית יבצע היזם בתחום התכנית גם דרך משוקעת ממזרח לפרויקט אשר תתחבר בעתיד באופן תת קרקעי, מתחת לרח' יוניצמן, לשטח תכנית 3700.

חניה:

חניה תת קרקעית במרתפי חניה לפי ע-1.
חניה ציבורית – לפי תכנית 2566א בתחום המגרש כלול חניון ציבורי. היזם יבצע במסגרת הפרויקט חניון ציבורי מתחת לדרך המשוקעת שיתפקד עצמאית או שיהיה חלק מחניוני הפרויקט, בהתאם להחלטת מה"ע.
בכפוף לאישור מהנדס העיר, יבוצע גם חניון ציבורי על קרקעי, מעל הדרך המשוקעת ובינה לבין דרך נמיר.

מגבלות בניהדרישות משרד הביטחון:

- א. הגובה המכסימאלי המותר בכל תחום התכנית לא יעלה על 31 מ' מעל פני הים (כולל אנטנות).
- ב. חל איסור על הקמת מרכזי שידור ותקשורת כלשהם וכן על הקמת מבנים לתעשיית עתירת מדע.
- ג. כל שינוי בשימושים המוצעים בכל תחום התכנית יחייב אישור פרטני של נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.
- ד. לא יינתן היתר בניה למבנה מעל לגובה המרבי המותר על פי סעיף זה, אלא באישור משרד הביטחון.

מגבלות תעופה:

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של שד"ת דוב הוז.
- ב. הגובה המרבי המותר לבניה בתחום התכנית (כולל מתקנים למיניהם) הוא +58 מ' מעל פני הים.
- ג. לא יינתן היתר בניה למבנה מעל לגובה המרבי המותר על פי סעיף זה, אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.
- ד. גובה עגורנים באתר מוגבל ל- +58 מ' מעל פני הים.
- ה. כל עוד קיימות מגבלות משרד הביטחון, על פי הסעיף לעיל, הן המגבלות הקובעות.

תשתיות :

ביצוע הפרויקט כרוך בין השאר בהסטת קו ביוב ראשי. ע"פ התכנון תוואי התשתיות יקיף את הפרויקט מצפון וממערב. מתקיים תהליך תיאום של היזם מול מינהל בינוי ותשתיות לגבי פתרון להעתקת מיקום קו הביוב. כנ"ל מול אגף הנכסים לגבי הסכמי בינוי ותחזוקה של הדרכים התת קרקעיות הציבוריות ובזיקת ההנאה.

זמן ביצוע :

מייד.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית משפרת את המצב התכנוני המאושר בכך שהיא יוצרת בינוי משמעותי בכניסה לעיר, ומבנה דופן מערבי למחלף גלילות ולרחוב יוניצמן, אשר יהפוך לשדרה מרכזית עם אישור תכנית 3700.

הפרויקט במתכונתו הסופית יכלול עירוב שימושים בהתאם לרוח התכניות 2566, 2566א ו-3700. מעבר לשטחי המסחר שיבוצעו בשלב הראשון, מצופה שישולבו שימושים עיקריים נוספים כגון משרדים, מלונאות/דיור מוגן בידור ונופש אשר יתרמו לפעילות העירונית התוססת של המקום באופן אינטנסיבי, כ"עוגן" ברובע צפון מערב העתידי.

הצוות ממליץ לאשר את התכנית בתנאים הבאים :

- 1) הכנת **נספח תשתיות** באישור מינהל בת"ש אשר יסדיר את התשתיות, בדגש על קו הביוב אשר חוצה את הפרויקט בדרומו ממזרח למערב, כתנאי להפקדת התכנית.
- 2) נדרשת **חתימה על הסכם עקרונות** מול אגף הנכסים, כתנאי להפקדה בפועל, לצורך הסדרת הנושאים :
 - i. דרך תת קרקעית בתחום הפרויקט : ביצועה ותחזוקתה.
 - ii. חניה מתחת לדרך התת קרקעית.
 - iii. שטחים בנויים שיועברו לעירייה.
 - iv. השבחה.
 - v. פרצלציה.
 - vi. תשתיות.
 - vii. שימור מבנה המקפצה של הקאנטרי.
- 3) אישור **נספח עיצוב אדריכלי** ע"י מה"ע/או מי מטעמו כתנאי להוצאת היתר בנייה.
- 4) הדרך המשולבת ממערב לפרויקט שבזיקת הנאה תשמש להורדת והעלאת נוסעים בלבד ותהיה בעדיפות להולכי רגל. לא יותר מעבר משאיות בדרך זו.
- 5) לא תותר חניה מעל פני הקרקע בתחום הפרויקט למעט חניון ציבורי בצידו המזרחי.
- 6) בתחום המזרחי של הפרויקט יעבור ציר אופניים מטרופוליני, בהתאם לתכנית האב העירונית לאופניים.
- 7) יש לתכנן חזית מסחרית פעילה כלפי רחוב יוניצמן וחזית מסחרית רצופה לכל אורך החזית המערבית כלפי השצ"פ שממערב לפרויקט. מפלס החזית המסחרית המערבית יהיה במפלס השצ"פ הפונה אליה.
- 8) יש להשלים תכנון חניונים ציבוריים וחניונים פרטיים כולל אופן תפקודם, אחזקות והזיקות ביניהם, בהתאם לסיכומים שיסוכמו עם אגף הנכסים ומינהל בת"ש.
- 9) המשך תיאום הבינוי עם צוות צפון ואדרי' העיר בדגש על פרוט חתכי רוחב תוך הצגת הפיתוח ההיקפי והחיבור של הסביבה לפרויקט לאור הפרשי המפלסים שבין דרך נמיר למפלס השצ"פ שממערב.
- 10) בראייה עתידית של תכנית 3700 ועל מנת להגיע לשילוב מאוזן מבוקש כי כחלק מהשימושים שאינם מסחר ישולבו לכל הפחות 3000 מ"ר על מנת להשיג עירוב שימושים מיטבי.
- 11) השטחים הבנויים העירוניים שבתחום הפרויקט לשימושים המפורטים בסעיף 188 לחוק, יהיו בעדיפות לשירותים קהילתיים : פעילויות ספורט, חוגים וכיו"ב, שישתלבו בשטחי המסחר.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/12/2013
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/12/2013

בישיבתה מספר 0002-14ב' מיום 22/01/2014 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' משה צור: מציג את התוכנית. תוכנית בסמכות מקומית ע"פ תב"ע קיימת. אהרון מדואל: השינוי באנדרפאס גורם לעלויות נוספות. צור משה: אנחנו מממנים באופן מלא. עיקר הנושא עוסק בשינוי הדרמטי של ההקשר האורבני באזור יונצמן. דורון ספיר: מה השימושים המותרים על פי התוכנית? ערן וקסלר: 30 אלף מ"ר למסחר - הנפח הנמוך של 3 קומות מסחר. היתר: 13,800 מ"ר בשימוש משרדים, מלונאות, מלון דירות ודירור מוגן יוכלו להבנות מעל המרכז המסחרי עם הסרת מגבלות הגובה הקיימות. ספיר דורון: אנחנו מוסמכים להחליט לגבי השימושים? האם נקבע אחוז לכל שימוש? ערן וקסלר: קיימת הבנה מול היזם שאת המסחר אנחנו מקבעים על 30 אלף מטר. ספיר דורון: מי קובע את סמכות השימושים ומה יש בהם? פרנסיין דויד: יש מרווח גמישות, לא כתוב מי קובע. משה צור: התב"ע קובעת שימושים ולא כתוב מי קובע את תמהיל השימושים. ומה שמוצג הוא בשיתוף עם הצוות. יש מגבלה למשרדים עד 20 אלף, מלונאות עד 250 חדרים למלון. ספיר דורון: איזה סוג של מלונאות? משה צור: לא החלטתנו עדיין. פרנסיין דויד: אנחנו מבקשים שמתוך השימושים שאינם מסחר 3000 מ"ר יוקצו למשרדים. משה צור: אנחנו בתהליך של הסדרת המגרש ותמהיל השימושים. השימושים המדויקים יוצגו בתוכנית העיצוב. ספיר דורון: נא לרשום שהשימוש של מלון דירות לא רלוונטי לתב"ע. אלי לוי: הפקדת התוכנית כפופה להסכם עם אגף הנכסים. היזם מעמיד לטובת העיריה 1500 מ"ר לפעילות ציבורית שלא היו בתב"ע המקורית ויש הסדר כולל בעניין החניה. אנחנו משנים תוואי של קו ביוב. ערן וקסלר: הפרויקט כולל כ-600 מקומות חניה ציבוריים תת קרקעיים. מיטל להבי: נספח תנועה ותחבורה חסר. משה צור: יש נספחים. זמיר אסף: אנחנו לא צריכים קניון בכניסה לעיר. גפן שמואל: התוכנית העיקרית היא קניון, שצריך לשרת את תוכנית 3700 הצלחה של קניון היא חניה בחינם ובכמויות ואני לא שמעתי שאתם נותנים חניות. משה צור: בפרויקט הזה יהיו 1500 חניות לצד 600 מקומות חניה ציבורית. ספיר דורון: לענין חדרי המלון יש להוסיף סעיף שמבטיח לשמר את חדרי המלון כחדרי מלון. יעל חבי' להגנת הטבע: צריך לקבוע הוראות שטחי התארגנות לפרויקט ע"מ לא לפגוע בשטח הירוק.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד מהנדס העיר, וירשמו הוראות לעניין אבטחת חדרי המלון לרבות הערות לפי תקנה 27 בסעיפים הנדרשים לאבטחת השימוש המלונאי. החניה תהיה כ-600 מקומות ציבורי ועוד 1,500 ע"פ נספח התנועה. שטחי ההתארגנות יוצגו במסגרת העיצוב האדריכלי.

משתתפים: ספיר דורון ספיר, אסף זמיר, אלון סולר, קרנית גולדווסר, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7016 בעמוד 4625 בתאריך 01/04/2015.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

19/03/2015	הארץ
20/03/2015	ישראל היום
19/03/2015	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד נתן מינקוביץ רחוב אידלסון 19 תל אביב - יפו 6342120

תקציר הטענות ומענה:

(1) תשריט מצב מאושר אינו משקף את המצב המאושר. (סעיף 3)

מענה: מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה:

תשריט מצב מאושר אינו מהווה שינוי למצב התכנוני התקף. יחד עם זאת, נדרש להגיש תשריט מצב מאושר מתוקן.

(2) אין התאמה בין גבולות התכנית בתכנית 2566/א לבין גבולות התכנית במצב מוצע (סעיף 4)

מענה: מומלץ לדחות את ההתנגדות

התכנית מסמנת קו כחול חדש, שאינו תלוי בקו הכחול של תכנית 2566/א. הקו הכחול בתכנית מקיף את הקרקע שהתכנית קובעת הוראות לגביה.

(3) התכנית מאחדת שני מגרשים בייעודים שונים: "אזור מסחר בידור ונופש" ו-"אזור משרדים, מסחר, בידור ונופש" לייעוד אחד בייעוד "מסחר ומשרדים" ולמעשה מבצעת שינוי ייעוד שאינו בסמכות הוועדה המקומית. טענה לשינוי בשטח הקרקע של כל יעוד. (סעיפים 5-13)

מענה: מומלץ לדחות את ההתנגדות.

בחוו"ד יועמ"ש הוועדה לכך שהתכנית בסמכות מקומית נאמר:

(1) התכנית מאחדת את המגרשים 8A-8B אשר ייעודם עפ"י תכנית 2566 מתחם קאנטרי קלאב ת"א (להלן תכנית 2566) הינו אזור משרדים, מסחר, בידור ונופש עם מגרש 4, אשר יעודו עפ"י תכנית 2566 אזור מסחר בידור ונופש למגרש חדש, מגרש 100, ביעוד של "מסחר ותעסוקה" וזאת על ידי יצירת רצף קרקעי בין שני המגרשים, ללא שינוי שטח הכולל.
תכנית 2566 ותכנית 2566/א תקראנה להלן: התכניות הראשיות.

2) מאחר וייעוד אזור מסחר, בידור ונופש שקבעה תכנית א2566 ביחס למגרש 4 כולל שימוש של משרדים, הרי שאיחוד מגרשים 8A ו-8B יחד עם מגרש 4, לא הוסיף שימושים מעבר לשימושים המותרים עפ"י התכניות הראשיות.

3) מאחר ותכנית א2566 מאפשרת במגרש 4 שימוש של מלון, מלון דירות או דיור מוגן, הרי שאיחוד מגרשים 8A ו-8B יחד עם מגרש 4, לא גרע שימושים מעבר לשימושים המותרים עפ"י התכניות הראשיות.

הערה מס' (1) לטבלה שבסעיף 5 בתקנון תכנית 4240 כוללת הוראה המבהירה מהו היקף השטחים, מסך שטחי הבניה המותרים עבור מלון, מלון דירות או דיור מוגן ושניתן לבנות מגרשים במגרש 100 (שטחים אלו נגזרים משטחי הבניה שתכנית א2566 מתירה במגרש 4 בתוספת של עד 50% הגדלת יעוד הקרקע לפי תכנית 4240).

...

6) התכנית משנה את חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית א2566, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ומבלי להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה, בכל שימוש, ביותר מ-50% לפי סעיף 62 (א) (6) לחוק באופן הבא:

התכנית מגדילה שטחים עיקריים לשימוש מלון, מלון דירות, דיור מוגן מ-10,000 מ"ר ל-15,000 מ"ר המהווים תוספת של 50% לשטחים המאושרים עפ"י תכנית א2566.

בנוסף, כפי שמופיע בטבלת השטחים שבסעיף 3.2 בתקנון תכנית 4240, אין שינוי בשטח הכולל של מגרשים 8A, 8B ו-4 לאחר איחודם.

חוות דעת היועצת המשפטית הוגשה לוועדה המחוזית (מכתב מיום 5.12.2013).

ביום 30.4.2015 ניתן אישור יו"ר הוועדה המחוזית שהתכנית אינה טעונה אישור שר הפנים.

התכנית יוצרת מגרש חדש – מגרש מס' 100 – בייעוד של "מסחר ותעסוקה", שהוא "התרגום" לשפת מבא"ת של ייעודי הקרקע בתכניות התקפות של מגרשים מס' 4 ו-8, וזאת על ידי יצירת רצף קרקעי בין שני המגרשים, ללא שינוי שטחם הכולל.

4) מטרת התכנית צריכה להיות מנוסחת כהקמת קניון רחב היקף. (סעיפים 15,16)

מענה: מומלץ לדחות את ההתנגדות.

אין במבא"ת יעוד קרקע של קניון. השימוש למסחר קיים בתכניות התקפות 2566 ו-2566/א במסגרת יעוד הקרקע המשולב. מדובר במרכז משולב שימושים בהתאם לרשימת השימושים המאושרת. היקף הזכויות למסחר בתכנית יקטן לעומת המצב המאושר, מ-43,800 עיקרי סה"כ למסחר ומשרדים, ל-30,000 מ"ר עיקרי למסחר ובידור כולל בתי קולנוע ובתי אוכל.

5) אין אזכור בתכנית למעבר רכב תת קרקעי בתחום השצ"פ ואין זכויות בניה בתת הקרקע של השצ"פ. (סעיפים 17, 24-26)

מענה: מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה.

לסעיף 17: בתשריט מסומנת זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום השצ"פ והוראה מילולית מופיעה בסעיף 4.2.2(א)1 לתקנון – "תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור במפלס הפיתוח למעבר ברכב כמסומן בצבע ירוק בתשריט, ולמעבר ברכב בתת הקרקע כמסומן בצבע אדום".

לגבי זכויות בניה לזיקת ההנאה למעבר תת קרקעי בתחום השצ"פ הרי שהועדה המקומית מוסמכת להוסיף שטחי בניה בתת הקרקע בתחום השצ"פ לצורך הקמת המעבר בין אם לפי סעיף 62א(א) (6) לחוק ובין אם לפי סעיף 62א(1א)(8) לחוק. מאחר והשינוי בהסדרי התנועה ובנוגע לקביעת זכות המעבר פורסם והובא לידיעת הציבור, הרי שניתן לקבל ההתנגדות בחלקה ולהוסיף שטחי שירות בתת הקרקע של מגרש השצ"פ לצורך בניית המעבר התת קרקעי.

6) טענה לגבי אי-בהירות התכנית לגבי החניה ציבורית מתחת לזכות דרך (סעיפים 20-18, 27, 30)

מענה: מומלץ לדחות את ההתנגדות.

החניון הציבורי מתחת לזכות הדרך ורמפת הירידה לדרך המשוקעת בתא שטח 801 (הרמפה בסמוך לרח' יוניצמן) הינם מכוח תכנית ח' והנושא מצוין בתכנית. סימון יעוד זכות דרך בתשריט מספק ואין צורך בסימון החניון.

גם המעבר התת קרקעי בתא שטח 870 (הדרך הציבורית המשוקעת) מתאפשר בהתאם לתב"ע ח'. סעיף 11.2 לתקנון תכנית ח' מאפשר זאת: "במגרש שייעודו אזור לבנייני ציבור, דרכים, או חניה, הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת חניון ציבורי, תת קרקעי במלוא תחום המגרש כפוף להליך הקלה ופרסום עפ"י סעיף 149 לחוק. זכויות הבניה לחניון יתווספו לזכויות הקיימות במגרש".

גם בתכניות התקפות תא/2566 ו-תא/2566א מסומן חניון תת קרקעי מתחת לדרך – אין בכך חידוש.

בכל מקרה, אם ניתן לאשר חניה ציבורית מתחת לדרך בהליך של פרסום הקלה, כולל הזכויות לחניון, מקל וחומר שניתן לאשר זאת בתכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א(1א)(7) או לפי סעיף 62א(1א)(8) לחוק כמו כן, ניתן לאשר מכוח אותו עיקרון את הדרך התת קרקעית עצמה

7) חוסר פירוט בנספח הבינוי (סעיפים 21,22)

מענה: מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה.

נספח הבינוי, למרות שהוא מנחה, צריך לתאר את כל חלקי המבנה. במקרה זה, המבנה מורכב מחניון, מרכז מסחרי ואגף בנוי מעליו לטובת שימוש אחד או יותר מרשימת השימושים שהתב"ע מאפשרת. יש לצרף תכניות עקרוניות לחלקים אלה.

8) שינוי תוואי דרך – אין לו' המקומית סמכות להסיט מיקום דרך או להתוות דרך חדשה. (ס' 23)

מענה: מומלץ לדחות את ההתנגדות.

הוועדה המקומית מוסמכת מכוח סעיף 62א(א)(2) להרחיב ולהאריך דרך בתוואי מאושר בתכנית בת תוקף לצורך גישה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה. תיקון 101 חל על התכנית בהתאם להוראת המעבר שכן התכנית הופקדה במרס 2015.

9) זיקת ההנאה (בתחום השצ"פ) לא נועדה לקליטת נפחי התנועה הצפויים. (סעיף 28)

מענה: מומלץ לדחות את ההתנגדות.

נפחי הבנייה בתכנית אינם גדלים לעומת המצב התכנוני המאושר, בו הותר מעבר רכב בשצ"פ, ולכן לא צפויה הגדלה בנפח התנועה.
שינוי תמהיל זכויות הבניה צפוי להביא דווקא להקטנת נפחי התנועה שכן המסחר יוגבל ל-30,000 מ"ר עיקרי בלבד, והשטח למשרדים יופחת ב-5,000 מ"ר לטובת מלונאות או דיור מוגן. תקן החניה לשימושים אלה נמוך מהתקן למשרדים.
הכניסה לרכב דרך השצ"פ בזיקת המעבר (לאורך הדופן הצפונית של התכנית, ובהמשכה מערבה) קיימת גם במצב המאושר, כך שהתכנית אינה יוצרת שינוי.

10) התכנית משנה שטח המיועד לצורך ציבורי מסוים לצורך ציבורי אחר בניגוד להוראת סעיף 62 א (א) (3) לחוק (סעיף 29)

מענה: מומלץ לדחות את ההתנגדות.

לא ברור על איזה שינוי מדברים המתנגדים.
בכל מקרה, הוועדה המקומית מוסמכת לשנות ייעוד ציבורי אחד לייעוד ציבורי אחר. בדברי ההסבר לתיקון 101 נאמר במפורש כי לוועדה המקומית יש סמכות "לשינוי קרקע המיועדת לייעוד ציבורי, לייעוד ציבורי אחר".

11) התכנית מגדילה שטח חניון ציבורי בניגוד לסעיף 62א' (א1) (7) לחוק (סעיף 30)

מענה: מומלץ לדחות את ההתנגדות

הטענה אינה ברורה.
בתכנית תא/2566 התקפה היה חניון ציבורי (ס' 9 לתקנון). כך גם בתכנית תא/2566א התקפה. כלומר, קיים כבר שטח לחניון ציבורי, לפיכך, הוועדה המקומית מוסמכת להגדילו לפי סעיף 62א(א1)(7) לחוק. כמו כן, לוועדה המקומית יש סמכות גם מכוח סעיף 62א(א)(3) – הגדלת שטחים לחניה.

סיכום:

מומלץ לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

- 1) יש לתקן תשריט מצב מאושר.
- 2) יש להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע של מגרש השצ"פ לצורך בניית המעבר התת קרקעי.
- 3) יש לצרף לנספח הבינוי תכנית עקרונית של החניון ושל האגף העליון.

בישיבתה מספר 0010-15ב' מיום 10/06/2015 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: מציג את התכנית.
אדר' משה צור: נותן רקע על התוכנית.

מהלך ההתנגדות:

עו"ד נתן מינקוביץ: קיים חוסר התאמה בין תשריט מצב מאושר לבין התוכנית התקפה. מציג את חוסר ההתאמה לפי התשריט. טענתי שהתוכנית אינה עולה עם הוראות סעיף 62א(א1) לחוק המאפשר ביצוע איחוד מגרשים. בתשריט מצב מוצע נוצר מגרש 100. לקחו יעודים ממגרש מס' 8 שמיועד לשימושים של משרדים ומסחר עם מגרש 4 שמאפשר גם מלון ודיור מוגן. לפיכך לא נשמר הכלל של הוראות 62 א (א1) לחוק. השטח לא נשמר. זו טענה לתקפות של התוכנית בהתאם להוראות הדין.
הפסיקה אומרת שאי אפשר לעשות שתי פעולות ביחד ולכן נעשה כאן שינוי ייעוד ולוועדה המקומית אין סמכות לעשות זאת.
בתוכנית 2566 א' הוועדה המקומית רשאית להעביר שטחים ממגרש 8 למגרש 4. לגבי 30,000 מ"ר מסחר-

היו צריכים לציין שהשטחים מיועדים לקניון. בחלק הצפוני של התוכנית קיימת דרך בגבול מגרש מס' 8 והדרך הזו מקבלת שני שינויים: אחד שהיא נכנסת אל מתחת לקניון ושני היא מוסטת ומקיפה את מגרש מס' 8, הסטה מהסוג הזה היא לא לפי הוראת חוק הבניה.

במגרשים 601 ו-603 קיימת מנהרה בתחום השצ"פ לא ראיתי זכויות בניה לדבר הזה.

החניון בשטח 802 בתוכנית עצמה אין סימון שהוא חניון. נספח הבינוי אינו מפורט דיו. לא מראים מפלסים ולא ברור לדוגמא הדיור המוגן היכן הוא.

הוספת הדרך לדרך שהיו לה יעודים ספציפים נוסף חיבור צפוני בה ניתנה זיקת הנאה למגרשים צפוניים. יש תוספת של מקומות חניה הנמצאים.

התוכנית מאפשרת כניסה עילית ותת קרקעית בתחום שצ"פ - הכניסה התת קרקעית מצריכה זכויות בניה שלא נמצאים.

משה צור: כל התהליך בוצע בליווי יעוץ משפטי עם תיאומים.

אפרת לרנר עו"ד: עו"ד מינקוביץ לא הצביע על פגיעה כל שהיא בלקוחותיו. לשאלה אם התוכנית בסמכות ועדה מקומית יש אישור של שר הפנים שהתוכנית אינה טעונה אישור השר ובסמכות ועדה מקומית. שתי התוכניות התקפות 2566 ו-2566א' אינן מדברות בשפה של מבא"ת ומדברות על שימושים ביעודי קרקע. יש כאן זהות בנושא התכליות והשימושים המותרים. על מנת להיות בטוחים הוספנו בתוכנית הוראה שמגבילה את מספר המטרים שיהיה אפשר להשתמש בדיור מוגן. נקודה נוספת בתוכנית יש סל שימושים. הגבלנו את השימוש במסחר ל 30,000 מ"ר.

בנוגע לאיחוד וחלוקה – הפסיקה כן מאפשרת לערבב שימושים ולוועדה יש את הסמכות לאשר זאת. לגבי נושא הזות הדרך – הנושא קשור גם לעניין איחוד וחלוקה והפסיקות אומרות שזהו חלק מסידור השטחים באיחוד וחלוקה. כמו כן תיקון 101 מאפשר להרחיב דרך.

שמואל גפן: מי קובע את מה יהיה בשטח.

משה צור: התב"ע הזו משמרת את השימושים של התב"ע הקודמת. היא מגדירה דופן רחוב וזה הישג גדול, ומשפרת את החזית העירונית. התנועה יכולה להתפזר באופן יותר טוב.

אפרת לרנר: מציגה תשריט יעודי הקרקע מצב מוצע. כאן נפלה טעות שתתקן, הדבר אינו פוגם בהפקדה ולא מונע לאשר את התוכנית.

לענין הטענה שהתוכנית לא כותבת שיהיה קניון, זהו לא מונח סטטורי. המטרה של התוכנית מציינת שמדובר במרכז מסחרי.

בנושא הזכויות למעבר התת קרקעי לשצ"פ הנושא לדעתנו אינו מצריך שטחי שירות ואם בכל זאת צריך להקצות שטחי שירות מתחת לקרקע זה נתון לשיקול הועדה.

ערן וקסלר: לגבי החניון שממזרח- בתוכניות הקיימות יש שני יעודי קרקע: דרך וחניון. מכיוון שמדובר בתוכנית בסמכות מקומית שמבצעת שינוי בינוי, החניון מתאפשר בשני היעודים מכיוון שמתחת לדרך יש זכויות לחניון מתוקף תב"ע ח' ולכן לא מסומן.

עו"ד מינקוביץ נתן: הפגיעה היא בנפחי התנועה, והשימוש בשפה של המבא"ת למסחר ומשרדים לא מכסה את השימוש של דיור מוגן.

שמואל גפן: נפח התנועה מה הפירוש?

ראובן לדיאנסקי: לא ראיתי חו"ד מומחה מטעם המתנגדים שתהיה פגיעה בתנועה.

עו"ד מינקוביץ: מציג בתשריט את דרך הכניסה שבזיקת הנאה בשצ"פ.

שמואל גפן: מאיפה היתה הכניסה.

עו"ד נתן מינקוביץ: מציג את הכניסה בתשריט. מספר החניות כאן גדל ל-1850. הדבר יכניס יותר עומסי תנועה. התוכנית לא הגדירה את נושאי עומסי התנועה.

דיון פנימי

ערן וקסלר: הפרויקט יהווה עוגן בתחום השכונה העתידי (תכנית 3700) התעקשנו כאן שירדו מאסות מהמסחר לטובת עירוב שימושים. אנחנו ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות כמו טעות בתשריט במצב מאושר. במצב המוצע יש מעבר של מסוע מתחת לשצ"פ וצריך לייצר זכויות ובסמכות הועדה לעשות זאת. בנוסף, נספח הבינוי צריך לפרט את חלקי הבניין: החניון, הקניון שמעליו ומבנה הדיור המוגן.

הראלה אברהם אוזן: נבחן הנושא אם התוכנית בסמכות ועדה מקומית והוצגה בפנכם חו"ד מפורטת שניתנה בעניין. כמו כן, התכנית נמצא כלא טעונה אישור השר. בהתנגדות הועלתה נקודה שאין זכויות לדרך תת קרקעית בשצ"פ וההמלצה היא להוסיף לתוכנית הוראות שיאפשרו תוספת שטחי שירות לדרך.. לפי סעיף 62 א (1א) (6) ניתן להוסיף שימושים לשטחי ציבור ולהגדיל שטחי בניה. מאחר ומדובר בקבלת חלק מההתנגדות ולא משנים דבר מהותי בתוכנית תוספת שטחי השירות היא בתת הקרקע ונושא המעבר בדרך תת קרקעית היה כלול בפרסות התכנית אין צורך לעשות פרסום. בעניין לפי סעיף 106(ב) לחוק. מהנדס העיר והיועצת המשפטי חייבים לחתום על מסמכים שהתוכנית בסמכות ועדה מקומית ובמקרה הזה קיבלו את עמדתנו שהתוכנית בסמכות הועדה המקומית.

התקבלה בקשה מעו"ד וייל לועדה המקומית לקבל הארכה של 30 ימים להגשת התנגדות לאחר עיון בבקשה ובדיקת הדברים, אין בבקשה הזו שום סיבה מהותית ומשפטית להארכת הבקשה ולכן המלצתי לדחות הבקשה. הטעם לארכה המבוקש הינו כי בתקופת 60 הימים להגשת ההתנגדות נכללה פגרת הפסח בה היו משרדי העיריה סגורים. המועד להגשת ההתנגדות הסתיים ב- 20.5.15 כאשר הפניה לקבל ארכה להגשת ההתנגדות התקבלה לאחר כשבועיים וחצי לאחר תום התקופה להגשת ההתנגדות ב- 7.6.15. אין בפניה נימוק המצדיק את הגשת הבקשה לארכה באיחור כאשר לבקשה לארכה של 30 ימים אין הצדקה שכן מדובר בתכנית בסמכות ועדה מקומית שאינה בעלת מורכבות תכנונית הדורשת זמן התנגדות נוסף. דורון ספיר: אם נענים לבקשה זו אנחנו פוגעים גם בצד שלישי היזם וגם בקידום ההליכי הבניה ופוגעים במתנגדים פוטנציאליים שלא הגישו התנגדות. הזמן הוא סביר ואין סיבה לאשר את הבקשה.

הועדה מחליטה:

1. הועדה מחליטה כי אין מקום ליתן אורכה להגשת התנגדות בהמשך לחו"ד יועצת המשפטית מיום 9.6.15.

2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ע"פ המלצת הצוות ולאשר את התוכנית למתן תוקף.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, ניר סביליה ושמואל גפן.

התוכן	מס' החלטה
תא/9051 - דרך משה סנה-פנחס רוזן	10/06/2015
דיון באישור מדיניות	4 - 15-0010

מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות:
הוועדה המקומית.



מיקום: תוואי רחוב פנחס רוזן בין רח' בני אפרים לבין רחוב שטרית בכור וכן שתי דפנות הבינוי של הרחוב.

כתובת: מפנחס רוזן 1 עד משה סנה 37.

שטח התכנית: כ-140 דונם.

מתכנן: אדריכל עמית נמליך, אדרי' נוף- טל רוסמן, מחלקת תכנון צפון אגף תכנון העיר עיריית ת"א-יפו יעוץ תנועה ותיאום עם נת"ע- עיריית בלזינסקי (משרד נתן תומר). יעוץ כלכלי- אהוד פסטרנק.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

בעלויות: עירייה ופרטיים

מצב השטח בפועל:

הרחובות משה סנה ופנחס רוזן מהווים שני קטעים המשכיים של דרך ראשית עירונית אחת, אשר עיקר תפקידה כיום הוא להעביר תנועה עירונית ובינעירונית. היא מקשרת בין רמת השרון, הרצליה והסביבה לבין רמת גן, בני ברק וסביבתן. ציר זה מוביל גם לתוך העיר ולאחד מאזורי התעסוקה הגדולים בעיר- רמת החייל, המנקז אליו אלפי יוממים. החתך הטיפוסי של הרחוב הקיים כולל 2 מסלולים מרכזיים עם 3 נתיבים לכל כיוון המשמשים למעבר "מהיר" של נפחי תנועה גדולים ועוד 2 מסלולי "שרות" המעוצבים כרחובות משולבים, המשמשים לגישה לבתים, לחניה ציבורית, ולמעבר של הולכי רגל ואופניים, אולם הם מקוטעים ואינם ישרים ומוסדרים תמיד, עובדה המקשה על הנגישות בהם.

רוב הבניה לאורך הדרך הינה נמוכה למגורים, פרט לקטע מרכזי גבוה יותר (מגורי "גבעת הפרחים"). לאורך הדרך יש מספר מוקדי מסחר ותעסוקה ושימושי מסחר חורגים.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר העירונית, תא/5000, קבעה שיש להכין מסמך מדיניות לדרך זו והוראות לעיצובה. כמו כן קבעה התכנית שרוב עורף הדרך, משני צדיה, הינו אזורי מגורים בבניה נמוכה עד מרקמית ובמרכזה, באזור עם הוראות מיוחדות, מוקד תעסוקה חדש.

מצב תכנוני קיים:

רוחב זכות הדרך 38 מ', ע"פ תב"ע מאושרת 1745. לאורך רובה, ייעודי קרקע למגרשי מגורים בגודל טיפוסי של כ- 500 מ"ר כול אחד, מבנים חד ודו-משפחתיים ומבנים משותפים בני 2-3 קומות עם קומת עמודים. בחלק המרכזי של הדרך קיימים מבנים בני 5-6 קומות, בשכונת גבעת הפרחים. בנוסף, קיימים במקטע המרכזי מגרשים למסחר ולתעסוקה. בדרך זו מתוכנן לעבור הקו הצהוב של מערכת הסעת ההמונים.

תיאור מטרות התכנון:

המדיניות המוצעת כוללת שורה אחת של מגרשים, משני צדי הדרך, בה נבחנו נפח הבניה המומלץ והיחס בין מימוש תמ"א 38 להמלצה על תב"ע לתוספת זכויות/שינוי שימושי קרקע. מסמך המדיניות נדרש לבחון המלצה לשילוב שימושי מסחר בקומת הקרקע לאורך הציר, בתנאי פתרונות נגישות וחניה הולמים. מסמך המדיניות המוצע, יתווה את האופק התכנוני לאורך הדרך במספר היבטים:

- המישור העירוני: הפיכת הרחוב וסביבותיו למקום בעל אופי עירוני נעים, המעודד התרחשויות ומפגשים ולא רק תנועה עוברת.
- שינוי חתך הרחוב, אשר יתמוך בהעצמת פעילות עירונית מגוונת ואשר יאפשר קיום מאוזן בין כלל המשתמשים, היינו: תנועה עוברת, כולל קו הרק"ל המתוכנן, נגישות למגרשים המצויים לאורך הציר, לתושבים ולעובדים בהם, הולכי רגל, רוכבי אופניים ומבקרים המגיעים למוקדי הפעילות המסחריים.
- המישור הפרטי: בחינת חלופות מערך שימושי הקרקע ועירוב שימושים לאור הנ"ל.
- יצירת בסיס לתיאום בין פעולות תכנוניות שונות צפויות לקידום בעתיד לאורך הציר, מתוך ראייה תכנונית כוללת.
- יצירת שקיפות תכנונית ברורה למוסדות התכנון, ליזמים ולתושבים.

לצורך יישום הבניה והפיתוח המומלצים, ולאור שילוב קו הרק"ל, יש צורך בשינוי חתך הרחוב, כך שיאפשר את מעבר התנועה הבינעירונית ומעבר הקו הצהוב, מחד-גיסא, וכן גישות ומקומות חניה לתושבים ולמוקדי המסחר והתעסוקה המצויים ומתוכננים לאורכו, מאידך גיסא.

מצב תכנוני מוצע:

בבסיס ההצעה התכנונית, מוצע שינוי חתך הרחוב בשלב הטווח הקצר, והפיכתו מציר תנועה סואן הנשלט ע"י תנועת הרכב הפרטי העובר, לרחוב שדירה מרכזית, אשר מהווה דרך כניסה צפונית לעיר וקושר את אופי הרחוב למארג התל אביבי הייחודי. השדרה הינה ריאה ירוקה ליניארית, המעודדת הליכות ורכיבה באופניים לתושבי השכונות. משני צדי השדרה ימוקמו נתיבי הרק"ל, וייווצר חלל נוח וידידותי לציבור המשתמשים במערכת הסעת ההמונים המתוכננת ברחוב.

רוחב זכות הדרך (38 מ' ו 44 מ' בקטע המרכזי) מאפשר, מבחינת העיצוב האורבאני, בטווח הארוך, בנייה גבוהה באופן משמעותי מזו הקיימת (בתי מגורים נמוכים בני 2-3 קומות ברוב קטעי הרחוב).

לדוגמא: הצעת המדיניות מעודדת, בקטע הדרומי של הרחוב, בנייה מרקמית של עד 10-12 קומות בחזית הרחוב, ועד 8-10 קומות בעורף הפונה לרחובות המשניים המקבילים. ההצעה מבוססת על עקרון של איחוד של 3-4 מגרשים ליצירת מרחב לבנייה המרקמית. מוצע תכנון מבנים בעלי שימושים מעורבים, מסחר ותעסוקה בדופן הרחוב, שיעודד פעילות אורבנית לאורכו. איחוד מגרשים בעומק הבולק הראשון, תאפשר גישה אחורית לחנייה, ותיצור רצף הליכה ופעילות גם בדפנות הרחוב.

הבדיקה הכלכלית אכן מצאה כי עיבוי הבניה צפוי באותם קטעי הציר שבהם מס' יח"ד הקיים קטן. לאינטנסיביות הבינוי החדשה נדרש סף מינימלי המבטיח את הכדאיות הכלכלית למימושה, במיוחד לאור סוג המגורים, עם יח"ד גדולות. יחידות הדיוור שאמורות להחליף את הקיימות יהיו בממוצע קטנות יותר ובבניה רוויה. תוספת הבנייה תעשה באמצעות קידום תב"עות ובהתאם לתכנית המתאר.

כמו כן תבוצע השלמת מימוש הפקעות לאורך הציר, ע"פ התב"ע המאושרת, באותם מגרשים שטרם הושלמה.

החתך הטיפוסי של הרחוב במצב הקיים כולל 2 מסלולים מרכזיים עם 3 נתיבים לכל כיוון המשמש למעבר "מהיר ויעיל" של נפחי תנועה גדולים ועוד 2 מסלולי "שרות" המעוצבים כרחובות משולבים המשמשים לגישה לבתים, לחניה ציבורית, ולמעבר של הולכי רגל ואופניים.

חתך הרחוב המוצע ע"י צוות הקו הצהוב נבחן ע"י צוות התכנון בראיה אורבנית בהיבט של פיתוח השכונות הסמוכות ובמטרה לייצר סביבה "ירוקה" וידידותית יותר במרחב הרחוב לתנועות הולכי הרגל ורוכבי האופניים. בהתאם לכך הוצעה מתכונת תכנון להסדרת שדירה מרכזית, בה תבצע רוב ההליכה ויפותח שביל אופניים ושלטובת הבטחת רוחבה בוטלו דרכי השרות ובמקומן יפותחו מדרכות וחניה ציבורית במפרצים לאורך המדרכות.

התכנון מתבסס בעקרון על הסכימה התנועתית המוצעת במסגרת הקו הצהוב ומתואם עם צוות הקו הצהוב בנת"ע.

ח'ד צוות ומה"ע: (מוגש ע"י צוות צפון)

אחת המטרות של תכנית המתאר היא חיזוק העירוניות, ומדיניות זו עונה למטרה הזו. התכנון תואם לכל אורכו עם צוות הקו הצהוב בנת"ע

מומלץ לאשר המדיניות ולהמשיך טיפול טכני לסגירת המסמך.

בישיבתה מספר 0010-15'ב' מיום 10/06/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

סוזן שם טוב דניאל: הנושא הנדון כעת הוא בקשה לאישור מדיניות, שמתייחסת לדרך משה סנה - פנחס רוזן, שבין צומת הפיל דרומה עד צומת ראול וולנברג, קטע שהיום משמש כציר תנועה עירונית ובינעירונית, עם קונפליקט בין תנועה עוברת ותנועה מקומית עם גישות לרוב המגרשים הצמודים, עם תכנון לתנועת הקו הצהוב של הרק"ל. (נת"ע מעוניינים להטמיע את התכנון שלנו בתוך התוכנית של הרק"ל).

אנו מעוניינים להפוך את העורק התנועתי הרחב הזה לדרך עירונית יפה ונוחה לכל אלה שחיים לאורכה ומשתמשים בה, עם אפשרות לתוספת בניה לאורכה ועירוב שימושים ועם שיפור מערך התנועה לכל צורותיה. אדריכל עמית נמליך ריכז את התכנון. שותפים לתכנון היו אדר' טל רוסמן-נוף, עיריית ממשרד נתן תומר-תנועה, כולל תאום עם נת"ע, אהוד פסטרנק-יעוץ כלכלי.

עמית נמליך: מציג את המדיניות ואת גבולות התוכנית. ההצעה היא לפתח את הדרך כשדרה ואליה להצמיד את הרכבת.

נתן אלנתן: הדברים מתואמים עם ועד השכונה בשכונ דן? שם הורדנו לאחרונה את מאסת הבניה בשכונה ואתם מציעים כעת שלאותם בניינים הנמצאים על דרך פנחס רוזן תהיה אפשרות לבינוי יותר גבוה אז זה אמור להשליך על המדיניות של תמ"א 38 בשכונ דן לאותו קו בניינים ראשון.

סוזן שם טוב דניאל: גם בתכנית המתאר העירונית שהופקדה סומן הבלוק הראשון על הדרך להתייחסות מיוחדת עם נפחי הבניה ועירוב שימושים. המלצתנו, שתמ"א 38 לאורך הציר תהיה במלואה.

נתן אלנתן: אז אותה מדיניות שאישרנו בנובמבר לשכונ דן- אתם צריכים להביא אותה לפה ולתקן אותה אורלי אראל: אפשר לומר שהחלטה פה גוברת ומעדכנת.

הראלה אברהם אוזן: לא, אתם צריכים להביא את התיקון לדיון בוועדה.

אורלי אראל: אז נבדוק מה והיכן הומלץ בעניין התמ"א לשכונ דן ואם צריך נחזור לוועדה. יהודה מאירי: בתכנון יהיה מסלול אופנים נפרד?

יחיה יחיליך: במרכז, בשדרה.

נ: אז מה משנים במדיניות ?

טוב דניאל: את החתך של הרחוב והשימושים, ביטול דרכי השירות והפיכת הדרך מציר תנועתי דרה, בה יהיו עיקר תנועת הולכי הרגל, שביל אופניים ותחנות הרכבת והנתיבים של הרכב הפרטי. י צדי השדרה, וניתנת אופציה להגדיל את נפחי הבניה לאורך הרחוב.

לי: אני רוצה להתייחס לנפחים על הרחוב.

טוב דניאל: הנפחים עדין לא מוגדרים. הם יבחנו בהמשך בתב"עות.

נתן אגנון: מה ההשפעה של ביטול דרכי שירות. שהן למעשה מעין דרכים משולבות.

פרנסין דויד: כשתהיה הרכבת הקלה כל המאסה של התנועה תהיה יותר קלה. אנחנו רוצים להפוך את ציר המעבר לשדרה.
נתן אלנתן: איך תהיה כניסה של הרכבים למגרשים?
סוזן שם טוב דניאל: הגישות למגרשים תהיה מהדרך, אנחנו הופכים ציר מעבר תנועתי סואן לרחוב עירוני, יותר בטיחותי ויותר רגוע.
עוז אלדין: בניגוד למדיניות תמ"א 38, שהיה חשוב לדעת את עמדת ועד השכונה, כאן יש חשיבות לעשות רחוב עירוני רציף. זה תפקידה של הרשות העירונית ולהחלטתה.
עידן עמית: הציר משמש ערים נוספות, השאלה אם יש התחשבות ביחידות דיור שמתוכננות להתווסף מ"רצועת הנופש".
אורלי אראל: האם בשל העובדה הזו ברמת השרון אנחנו לא יכולים להפוך את העיר שלנו לעיר יותר ידידותית להולכי רגל ורוכבי האופנים? זו אחת הדוגמאות שעונה על מטרות תוכנית המתאר לחיזוק העירוניות באזור הצפון.

הועדה מחליטה:

לאשר את המדיניות פה אחד.

יש לעשות בדיקה כנ"ל לעניין תמ"א 38 בשיכון דן ולדווח לוועדה באם יש שינוי.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, דן להט, מיכאל גיצין ואסף זמיר.

התוכן	מס' החלטה
תא/4017 - רוטשילד יבנה אחד העם בצלאל יפה מתחם חברות הביטוח דיון נוסף	10/06/2015 5 - 0010-15ב'

התכנית נדונה בוועדה מקומית בתאריך 31.7.2013. החלטת הוועדה: לשוב ולדון.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום:

שדרות רוטשילד
תיאור גבולות:
צפון: אחד העם
דרום: שדרות רוטשילד
מזרח: רחוב בצלאל יפה
מערב: רחוב יבנה

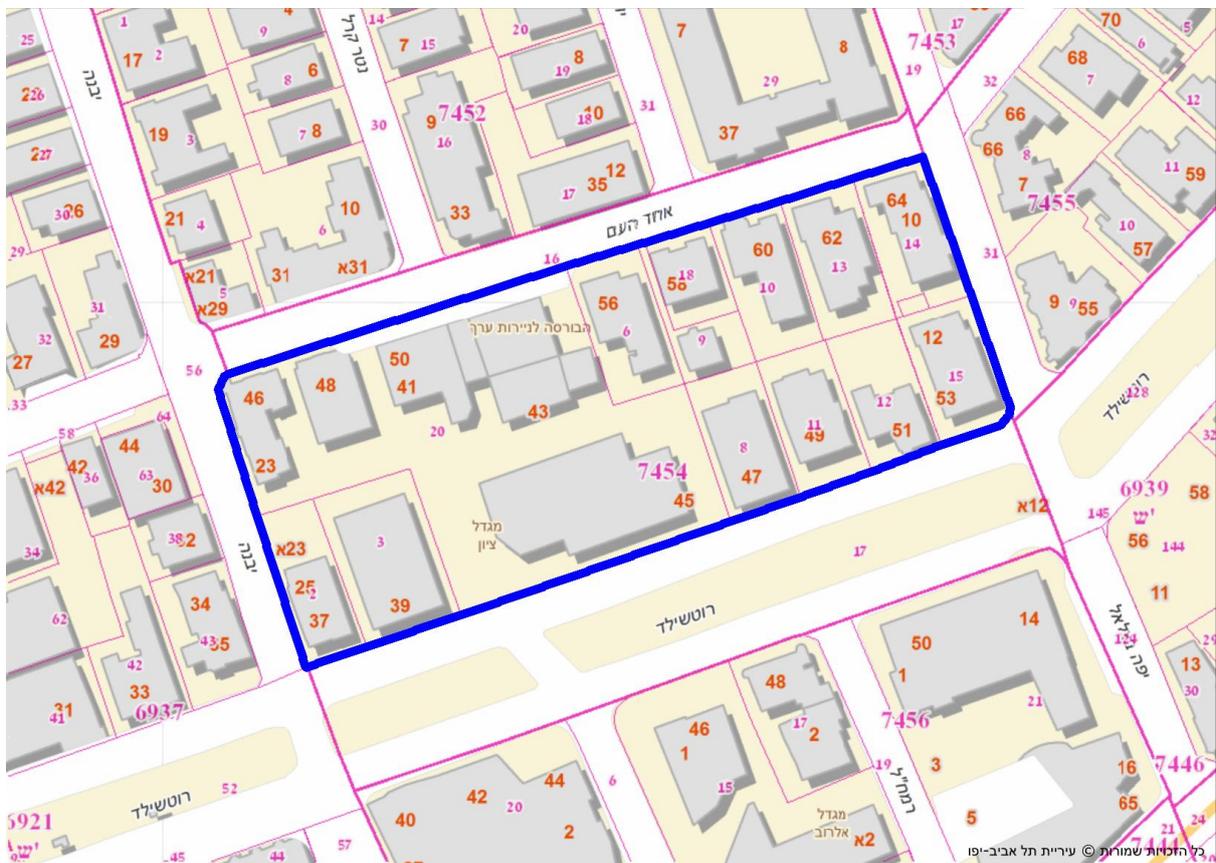
כתובת: שדרות רוטשילד 37-53.

רח' אחד העם 46-64.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7454	מוסדר		2,3,6,8-15,18-20	

שטח התכנית: 11,446 מ"ר



מתכנן: אלישע רובין אדריכלים בע"מ, משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

תא/ 4017 – מתחם רוטשילד, אחד העם - חברות הביטוח
יזם: חברת הראל, חברת מגדל ופרטיים.
בעלות: חברת הראל, חברת מגדל, בעלי קרקע פרטיים.

מדיניות קיימת:

חיזוק המע"ר ההיסטורי בשדרות רוטשילד תוך התאמה לתכנית המתאר המופקדת, המייעדת את המתחם לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
 המתחם נמצא על פי תכנית המתאר באזור בו מותרת בניה עד 40 קומות, ברח"ק מירבי 12.8.

טבלת רח"ק באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים עפ"י תכנית המתאר המוצעת תא/5000:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
פחות מ-1 דונם	4.2	9.6
מ – 1 דונם ועד 2 דונם	4.2	10.4
מעל 2 דונם ומתחת ל – 3 דונם	4.2	11.2
3 דונם ומעלה	4.2	12.8

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות (מס' ושם):

1881, 1881, 44, ג', מק/3493, 2650 ב', ח', ע' 1, ע'.

ייעוד קיים:

מגרש מיוחד

עפ"י תכנית "1881" (אושרה בפברואר 1983)-

מטרת התכנית: לשנות את יעוד השטח המתוחם בקו הכחול בתשריט לאזור של מגרשים מיוחדים, וכן לקבוע תנאי בנייה מיוחדים בו. זאת על מנת להפכו לחלק אינטגרלי של המע"ר הראשי של ת"א יפו. התכנית קובעת איחוד רוב המגרשים המקוריים הקטנים למגרשים גדולים עם אחוזי בנייה מוגדלים, ביחס לגודל המגרש (בהתאם לטבלאות בתשריט התב"ע).

בהתאם לאמור לעיל, משנה תכנית זו את תב"ע 44 – תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון 1941) על שינוייה, אשר הודעה במתן תוקף לה, נתפרסמה בעיתון רשמי מס' 1142 מיום 20.11.41.
ביצוע התכנית: התכנית תבוצע בשלבים. לגבי כל מגרש מאוחד מוצע, תוגש לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה רישום שטחים ציבוריים: השטחים המסומנים להרחבת הרחובות מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש העירייה כחוק ו/או יירשמו ע"ש העירייה במסגרת ביצוע רישום רפרצלציה של כל שלב בתכנית.

טבלת אחוזי הבנייה המותרים לפי המופיע בתשריט התב"ע (זמן ביצוע לאחר 12 שנים):

עד דונם = 200%

1-2 דונם = 225%

2-3 דונם = 250%

3 דונם ומעלה = 275%

עפ"י תכנית "1881 ב" (אושרה נובמבר 1998) -

מטרת התכנית: שימור בניינים שיפור הסביבה ושילוב נכון בין בניינים רבי קומות לבין המרקם ההיסטורי וכל זאת ע"י:

א. קביעת בניינים לשימור הוראות השימור לגביהם.

ב. שינוי בבינוי ותוספת זכויות בנייה כתוצאה משימור המבנים. קביעת זכויות והוראות בניה מתאימות.

ג. ביטול הפקעה לדרך וקביעת זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום זה.

ד. תוספת של כ- 1423 מ"ר שטח עיקרי וכ- 150 מ"ר שטחי שירות בבניינים לשימור.

הוראות בנייה: כפי המפורט בתקנון – הוראות לגבי בניין הבורסה (1) ובניין ציון (2).

בניינים המסומנים בתשריט במספרים 3 ו-4 (בניינים לשימור) - זכויות הבניה, קווי הבנייה וגובה המבנים יהיו בהתאם לקיים עפ"י תכנית מדידה המצורפת לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, ללא תוספת בניה.

קווי בניין (עפ"י תב"עות קיימות):

שדרות רוטשילד – 5 מ', רחוב אחד העם – 4 מ', רחובות יבנה ובצלאל יפה – 0 מ'. – לרח' יבנה – 3 מ'

בניינים לשימור: רוטשילד 49 (הגבלות מחמירות), אחד העם 56 (פומרוק) עפ"י תכנית 2650ב'
 אחד העם 46, אחד העם 48- על פי תכנית 1881.

כתובת	מס' חלקה גוש 7454	יעוד מגרש מיוחד	מצב מוצע
אחד העם 64 פינת בצלאל יפה	חלקות 14,19 בבעלות: חברת מגדל	קיים 3 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע משרדים	להריסה ובניית בניה חדשה למגורים עם קומת קרקע מסחרית חלקית ביטול הפקעה חלקית בחזית המגרש לבצלאל יפה
אחד העם-50 54 (בניין הבורסה)	חלקה 20 בבעלות: חברת הראל	קיים 6.5 קומות בניין הבורסה לשעבר שימוש בפועל משרדים קומת קרקע מסחר	תחוייב קומת קרקע מסחרית ללא תוספת בניה ביטול רמפת כניסה
אחד העם 48 שימור	חלקה 20 בבעלות: חברת הראל	קיים 3 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע משרדים בניין לשימור	תחויב שימוש למלונאות ומסחר בלבד ללא תוספת בניה
אחד העם 46 (מלון עלמה) שימור	חלקה 20 בבעלות: חברת הראל	קיים 3 קומות שימוש בפועל מלון קומת קרקע מסחר (בית קפה לכיוון רחבה פנימית) בניין לשימור	תחויב שימוש למלונאות ומסחר בלבד ללא תוספת בניה
רוטשילד-41 45 (בית ציון)	חלקה 20 בבעלות: חברת מגדל חברת הראל	קיים 18 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע מסחר	טיפול בפיתוח, רחבות ציבוריות, וכד'. תשמר קומת קרקע מסחרית שימוש משרדים
רוטשילד 49 שימור	חלקה 11 בבעלות: משפחת יהל	קיים 2 קומות שימוש בפועל משרדים בניין לשימור מחמיר	יבטח שימור כתנאי להוצאת היתר בניה במתחם
אחד העם 60	חלקה 10 בבעלות: הורנשטיין ושותפיו	קיים 3 קומות שימוש בפועל משרדים, מגורים ומסחר בקומת קרקע	להריסה. בניה חדשה
אחד העם 58	חלקה 18,9 בבעלות: חברת הבית בר' אחד העם 58 – בן דרור.	קיים 3 קומות שימוש בפועל מגורים קומת קרקע מסחר	להריסה. בניה חדשה
רוטשילד 53	חלקה 15 בבעלות: חברת מגדל	קיים 4.5 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע משרדים	להריסה. בניה חדשה
רוטשילד 51	חלקה 12 בבעלות: מוביטון	קיים 3.5 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע משרדים	להריסה. בניה חדשה
רוטשילד 39 (בית הביטוח)	חלקה 3 בבעלות: חברת הראל	קיים 4 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע מסחר	להריסה. בניה חדשה
רוטשילד 37 פינת יבנה	חלקה 2 בבעלות: חברת הראל	קיים 3 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע מסחר	להריסה. בניה חדשה
רוטשילד 47	חלקה 8 בבעלות: חברת הראל	קיים 3 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע מסחר	להריסה מוצע כיכר הפתוחה לשימוש הציבור (זיקת הנאה)
אחד העם 56 בית פומורק שימור	חלקה 6 בבעלות: משפחת פומורק	קיים 3 קומות שימוש בפועל מגורים קומת קרקע מגורים בניין לשימור ללא הגבלות מחמירות	שימוש: מגורים או תעסוקה
אחד העם 62 סולומון	חלקה 13 בבעלות: משפחת סולומון	קיים 3 קומות שימוש בפועל מגורים קומת קרקע מגורים	שימוש: מגורים או תעסוקה והריסת הגדר הקיימת לצורך הרחבת מדרכה.

מצב תכנוני מוצע :

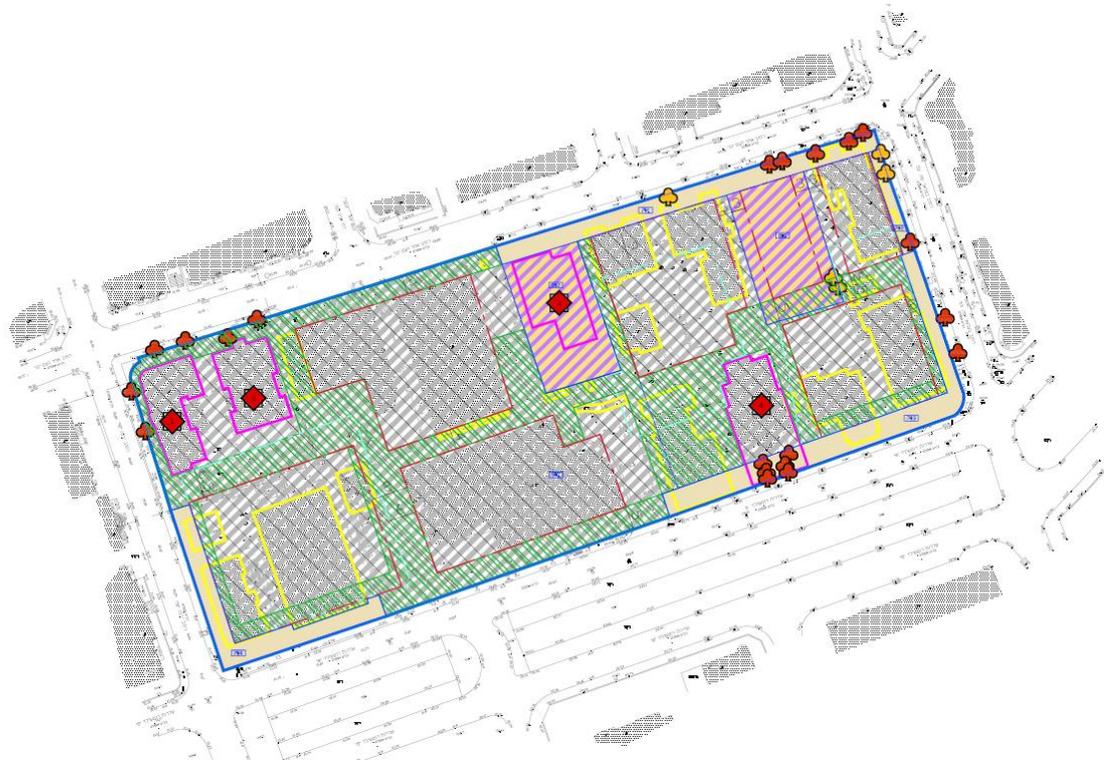
התאמה לתכנית המתאר

טבלה זו מהווה כלי עזר לבחינת התאמת עיקרי התוכנית המוצעת להוראות תוכנית המתאר.

התאמה לתא שטח 901 :

הערות	התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000	מסמך לבדיקה
יעוד של מע"ר לפי מבא"ת: עירוני מעורב	+ כולל עד 25% מגורים	עירוני מעורב	אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:
			אין	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
				תשריט אזורי ייעוד הוראות התוכנית, פרק 3
		12.1	4.2	רח"ק בסיסי:
			12.8	רח"ק מקסימאלי:
			אין	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
		40	40	מספר קומות מקסימאלי
	+ קרקע +20 טכניות			נספח עיצוב עירוני
	+ קרקע +20 טכניות	אזור תעסוקה מטרופוליני	אזור תעסוקה מטרופוליני 502	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:
				נספח אזורי תכנון
		התכנית מתייחסת לפיתוח קומת הקרקע וקובעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים.	יש להתייחס ל: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים;	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:
				הוראות התוכנית, פרק 5
			אין	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה
				תשריט תחבורה

תשריט מצב מוצע :



מטרות התכנית:

- שינוי ייעודי קרקע ממגרש מיוחד לעירוני מעורב לחלקות שבתוך האיחוד וחלוקה (תא שטח 901). ל 2 החלקות שמחוץ לתחום איחוד וחלוקה בתכנית שינוי יעוד ממגרש מיוחד למגורים או תעסוקה. (תאי שטח 801 ו-802)
- תוספת שטחי בניה על קרקעיים בתא שטח 901 של כ- 95,000 מ"ר שטחים כוללים. סה"כ שטחים הכוללים בתא שטח 901 בהיקף של עד 119,300 מ"ר עבור שימושים לתעסוקה (משרדים, מלונאות), מגורים, שטחי ציבור ומסחר. סה"כ שטחי הבניה הכוללים (עיקרי + שירות) על קרקעיים לא יעלו על הרח"ק המותר בתכנית המתאר.
- חיזוק המע"ר ע"י תוספת זכויות ושינוי הבינוי במתחם, שילוב בניית 2 מגדלים עד 40 קומות ומגדל בגובה עד 30 קומות, לצד שימור מבנים ובניה מרקמית וכן עירוב שימושים של משרדים, מלונאות, מסחר ומגורים. כל זאת בהתאם למדיניות העירונית ולתכנית המתאר.
- שיפור המרחב הפתוח במתחם והמעברים בין הרחובות הגובלים תוך שילוב כיכרות ודופן מסחרית, לרווחת משתמשי המתחם ותושבי האזור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה לציבור בתחום המתחם.
- מתן מענה למחסור בשטחי ציבור בנויים, ע"י שילוב השטחים הציבוריים והצרכים השונים כחלק מכלל הפונקציות במתחם בהיקף של לפחות 4000 מ"ר שטחים כוללים.
- מתן מענה למחסור בדיוור בהישג יד, ע"י הקצאת לפחות 2,600 מ"ר שטחים כוללים לטובת דב"י להשכרה בהתאם למדיניות עירית ת"א.
- קביעת הוראות בנייה.
- קביעת הוראות לבניה ירוקה.
- שילוב מבנים לשימור בתכנון המתחם, שימורם, שיפוצם ותחזוקתם וקביעת התניות למתן היתר.
- ביטול חלקי של הפקעה ברחוב בצלאל יפה מכוח תכנית 1881.
- קביעת הסדר תנועה ותקני חניה.
- קביעת תנאים למתן היתר על פי שלביות
- קביעת הוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

ייעודי הקרקע:

1. יעוד: אזור עירוני מעורב (תא שטח 901 - חלקות : 12-8, 15-14, 20-18)

פירוט השימושים:

במתחם מתוכננים מבנים לשימוש תעסוקה (משרדים ו/או מלונאות) מסחר, ומגורים עד 25% מסך השטחים העל קרקעיים. חלק מהמבנים הקיימים מיועדים להריסה ובניה חדשה, חלקם לשימור וחלקם לשיפוץ ו/או הסבת השימושים במבנים הקיימים. חובת מסחר בקומת הקרקע, יותר מסחר בקומות העליונות של המגדלים לשימוש מסעדה, במסגרת השטחים המותרים.

הוראות כלליות למגדלים בתא השטח 901:

גובה מקסימלי לבניה עד 180 מ' מעל פני הים (למגדלים עד 40 קומות) כולל מתקנים טכניים ומתקן ניקוי במצב מקופל; לא כולל עגורנים ומנופים. גובה קומת הקרקע וגובה קומה טיפוסית והגובה הסופי בהתאמה, יהיה בהתאם למדיניות מה"ע בעת הכנת תכנית עיצוב.

תירשם זיקת הנאה במפלס הקרקע במרחבים המקורים מתחת למגדלים. תותר קומת כניסה גבוהה ובמסגרת קומת הכניסה יותר לבנות קומת גלריה.

2. יעוד: למגורים ומשרדים (תא שטח 801,802 חלקות : 6,13)

פירוט השימושים:

מגורים או משרדים או מלונאות ומסחר בקומת הקרקע. אחד העם 56 – הבניין מוגדר לשימור על פי תכנית השימור 2650. בניינים לשימור ברחוב אחד העם תותר בניה של סה"כ 3 קומות ובניה חלקית על הגג. בתיאום עם מחלקת שימור וכתנאי לשימור המבנה וטיפול המרחב הציבורי.

אחד העם 62 תותר תוספת קומות וזכויות בניה עד 6.65 קומות. הריסה או ובניה חדשה. קומת הקרקע תוקצה למסחר ויטופל המרחב הציבורי.

הוראות נוספות למבנים הקיימים:

הוראות	קיים	כתובת
תחוייב קומת קרקע מסחרית בשאר המבנה שימוש תעסוקה (משרדים א/ו מלונאות). כל השימושים המותרים בתכנית זו יבחנו במסגרת תכנית העיצוב במגבלה של עד 25% למגורים מסך הזכויות. ללא תוספת בניה.	קיים 6.5 קומות בניין הבורסה לשעבר שימוש בפועל משרדים קומת קרקע מסחר	אחד העם 50-54 (בניין הבורסה)
בניין לשימור, ללא תוספת בניה. שימוש למלונאות, מסחר בקומת הקרקע.	קיים 3 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע משרדים	אחד העם 48 שימור
בניין לשימור, ללא תוספת בניה. שימוש למלונאות, מסחר בקומת הקרקע.	קיים 3 קומות שימוש בפועל מלון קומת קרקע מסחר (בית קפה לכיוון רחבה פנימית)	אחד העם 46 (מלון עלמה) שימור
שימוש משרדים, תשמר קומת קרקע מסחרית טיפול בגדרות, פיתוח, מדרכות, מעברים וכד'.	קיים 18 קומות שימוש בפועל משרדים קומת קרקע מסחר	רוטשילד 41-45 (בית ציון)
ללא תוספת זכויות בניה; יובטח שימור כתנאי למתן היתר למגדלים. שימוש: תעסוקה ומסחר. יובטח שימוש פתוח לציבור. תוסר תביעה 197 לתכנית השימור וכל זכויות הבניה הלא מנוצלות (כולל תמריצים מכוח תכנית השימור) הקיימות במגרש יימחקו.	קיים 2 קומות שימוש בפועל משרדים	רוטשילד 49 שימור

הוראות נוספות למבנים החדשים:

הוראות	קיים	כתובת
הריסה ובניה חדשה 6.65 קומות שימוש מגורים ומסחר בקומת קרקע.	קיים 3 קומות להריסה	אחד העם 64 פינת בצלאל יפה
מגדל 1- (רוטשילד 47) שימוש מגורים, ומסחר בקומת הקרקע הפונה לכיכר הציבורית הפנימית.	קיים 3 קומות להריסה	אחד העם 60
ב-5 הקומות הראשונות מעל קומת קרקע קו בנין 4 לחזית רחוב אחד העם. מעל הקומה החמישית המגדל יהיה בנסיגה נוספת של 9 מ'.	קיים 3 קומות להריסה	אחד העם 58
שטח קומות המגדל: 600 מ"ר ממוצע לקומה כולל מרפסות. 700 מ"ר קומה מקסימלית.	קיים 3 קומות להריסה	רוטשילד 47
מגדל 2 - מזרחי - (רוטשילד 53-51 פינת בצלאל יפה) שימוש משרדים/ מלונאות, יותר מגורים בקומות העליונות (כך שהיקף המגורים לא יחרוג מ- 25% מסך הזכויות). יחוייב מסחר בקומת הקרקע לחזית רוטשילד בצלאל יפה והרחוב הפנימי. שטח קומות המגדל: 900 מ"ר ממוצע לקומה כולל מרפסות. שטח קומה מכסימלי-1000 מ"ר.	קיים 4.5 קומות להריסה	רוטשילד 53
	קיים 3.5 קומות להריסה	רוטשילד 51
מגדל 3- מערבי - (רוטשילד 39-37 פינת יבנה) שימוש משרדים/מלונאות, יותר מגורים בקומות העליונות (כך שהיקף המגורים לא יחרוג מ- 25% מסך הזכויות). יחוייב מסחר בקומת הקרקע. שטח קומות המגדל: 1,200 מ"ר ממוצע לקומה כולל מרפסות שטח קומה מכסימלי 1300 מ"ר.	קיים 4 קומות להריסה	רוטשילד 39
	קיים 3 קומות להריסה	רוטשילד 37 פינת יבנה

זיקת הנאה הפתוחה לציבור:

1. השטחים הנמשכים במרווחים בין המבנים, בכיכרות הקיימות והמתוכננות, ולאורך השדרה המרכזית הפנימית, לרבות חלק מהשטחים המוקצים בקומת הקרקע ברחבות הכניסה למבני המשרדים וכן השטח מקו המגרש ועד לקו בניין, על רחובות אחד העם, שדרות רוטשילד, רחוב יבנה ורחוב בצלאל יפה, יסומנו בזיקת הנאה לטובת הציבור. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים.
2. התחום המדויק של שטח זה יפורט ויקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי בטרם יוצאו היתרי הבניה, ובכל מקרה לא יפחת מ-2,500 מ"ר מצטבר בכל התכנית. יובטח שטח של ככר עירונית שלא תפחת מ-550 מ"ר. הכיכר העירונית תאפשר בתי גידול לעצים בוגרים ועם עומק אדמה של לפחות 1.5 מ'.

שטחים לציבור:

1. התכנית כוללת בתחומה בניית שטחים לשימושים ציבוריים בהיקף של לפחות 4,000 מ"ר, שטחים כוללים (עיקרי+שרות). השטחים המיועדים לשימושים למטרות ציבוריות ויבנו על ידי מבקש ההיתר במגרש ועל חשבונו והוצאותיו. שטחי הציבור ימסרו לעיריית תל אביב יפו וירשמו ללא תמורה בבעלות על שם העירייה, על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו והוצאותיו במסגרת רישום בית משותף.
2. ניתן יהיה למקם את שטחי הציבור הבנויים כחלק ממבנה אחד או יותר בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי, בעת הכנת תכנית העיצוב והפיתוח שתאושר למתחם. שטחי הציבור יהיו עם כניסה נפרדת ככל הניתן.
3. התכנית מקצה לפחות 2,600 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי+שרות) לטובת דב"י להשכרה בהתאם למדיניות עיריית ת"א. מיקום דב"י להשכרה יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, לאחר קבלת חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי. שטח יח"ד ממוצעת 80 מ"ר לשטחים כוללים.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

- תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי לכלל המתחם תוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה מכוח תכנית זו.
- תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תפרט את הנושאים הבאים:
1. קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניינים, מרתפים, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנים.
 2. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים. ניתן יהיה לבלוט עם חלקי המגדלים מעל בניינים סמוכים בתא השטח ולא מעל מבנים לשימור.
 3. קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה הפתוחות לציבור ולמעבר ברכב בין תאי שטח בתת הקרקע, ככל שיידרש.
 4. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במדרכות הקיימות שמסביב לתכנית וכן לכל המעברים והכיכרות בתוך המתחם. כולל ניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות, אמצעי הצללה.
 5. קביעה עקרונית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים.
 6. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה, פריקה וטעינה וכניסות לחניונים, איוורור מרתפים ומערכות טכניות.
 7. קביעת השימושים לכל מבנה, כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הקרקע.
 8. קביעת מיקום השטחים הבנויים לשימוש ציבורי ומיקום דב"י להשכרה.
 9. קביעת מיקום הרמפות, ביטול רמפות ושלביות ביצוע של המרתפים.
 10. קביעת שלביות מימוש הפרויקט.
 11. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות ומדיניות העירייה התקפה לאותה עת.

שטח מרפסות:

1. מרפסת מקורה, בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת בתחום המבנה, לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין, למגורים ולמלונאות, לא יעלה על 4,250 מ"ר. שטח זה הינו לשימוש מרפסות בלבד ולא יהיה ניתן להשתמש בשטח זה לשימוש אחר.
2. עלה שטחן של מרפסות מקורות על האמור לעיל יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
3. סגירת מרפסות או גג הינה אסורה ותיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית על פי חוק התכנון והבניה (התשכ"ז 1967).
4. תרשם הערה אזהרה בטאבו האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.
5. המרפסות יבנו במסגרת תחום הקומה המרבית.

תנועה וחניה:

1. יצירת פתרון חניה תת קרקעי עבור הפרויקט המתבסס על תקני החניה התקפים בעת הוצאת היתר בניה ותקני החניה העתידיים בהתבסס על מערכת הסעת המונים העתידה לשרת את המע"ר, ובהתאם

- לפירוט המופיע לעיל.
2. עבור מגורים, מלונאות, ומסחר ושטחים ציבוריים יחושבו מס' מקומות החניה הדרושים לפי תקן, כמופיע בטבלת החניה בנספח התנועה.
 3. עבור משרדים עד 300% יחושבו מס' מקומות החניה הדרושים לפי תקן הקיים, כמופיע בטבלת החניה בנספח התנועה.
 4. עבור השטח העיקרי הנוסף של המשרדים מעל 300%, לא יוקצו מקומות חנייה.
 5. במסגרת המתחם מוצעים 8 מרתפי חנייה.
 6. היצע החניות במרתפים הקיימים:
 - כ – 85 חניות בשני מרתפי חנייה קיימים, בבניין הישן של הבורסה לני"ע.
 - כ – 291 חניות בחמישה מרתפי חנייה קיימים בבית ציון.
 7. שלביות הביצוע בקומת המרתפים מסתמכת על חיבור לשתי רמפות קיימות המאפשרות כבר היום נגישות למתחם דרך בניין בית ציון ודרך בניין הבורסה לני"ע. באמצעות הרמפות הקיימות תתאפשר נגישות חיבור בין המרתפים בשלב מאוחר יותר.
 8. יתוכננו 2 רמפות נוספות בנוסף לשתיים הקיימות. האחת מרחוב יבנה (מגדל 3 - מערבלי) והשנייה מרחוב אחד העם (מגדל 1).
 9. תנאי למתן היתר לרמפה הרביעית יהיה הבטחת ביטול של אחת הרמפות הקיימות באחד העם, כך שלא יותרו יותר משלוש רמפות בו זמנית. הרמפה הנ"ל תבוטל כתנאי לאכלוס לרמפה החדשה. יבוטלו חניות על קרקעיות קיימות.
 10. יתוכננו כניסות רכבים צמודים ועצמאיים לשני מתקני חניה אוטומטיים תת קרקעיים עבור בניינים אחד העם 64 ואחד העם 62. מתקני החניה יהיו במרווח שבין שני בניינים אלה.

מרתפים:

1. שימושים על פי ע"1.
2. סה"כ שטחי השרות התת קרקעיים יהיו עד 80,000 מ"ר.
3. מכוח תכנית זו יותרו 8 מרתפים במסגרת המתחם, לבניינים חדשים וקיימים כאחד וכן, בבניינים לשימור.
4. תותר בניית המרתפים עד לגבולות המגרש (קו בניין 0) ובתחום ההפקעה בתנאי שיובטח רצועת מעבר לתשתיות עירוניות ברוחב של 2.5 מ' מגבול המגרש, בעומק שיתואם עם אגף התשתיות של העיריה. תכסית המרתפים בכפוף לאמור לעיל, תותר בהתאם לאמור בתכנית על 1' ולפחות 85% תכסית. הבטחה לשמירת עומק גנני של 1.5 מ' ונפח של 20 קוב לפחות לטובת נטיעת עצים בוגרים בתחום זיקת ההנאה בהיקף התכנית.
5. לצורך עיבוי האינטנסיביות של הפעילות במפלס הקרקע ובשטחים הסמוכים, יותר בקומת המרתף העליון ובקומה שמתחתיו, שימושים עיקריים נילוים לשימושים בקומת הקרקע, כגון: מסחר, תעסוקה, בידור ובילוי, אשר יפורטו ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב. לא יותר שימוש מגורים בקומת המרתף. יותר למטרה זו, בנוסף לשטחים המוצעים בתכנית, עד 5,000 מ"ר עיקרי תת קרקעי. במבנים לשימור יותרו שימושים במרתף בהתאם לתכנית השימור.
6. לא יותרו פתחי אוורור למרתפים בתחום זיקת ההנאה.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:

1. במסגרת תכנון הפרויקט יתוכננו וישולבו עקרונות של בנייה הירוקה, ובכלל זאת ביצוע בדיקות אקלימיות של רוח והצללה על מנת לשפר את צמצום צריכת האנרגיה והשפעתו על סביבתו. בין היתר יכלול הפרויקט מערכות מיזוג יעילות, שימוש באנרגיה סולרית וכד'. צוות מקצועי המתמחה בנושא בנייה ירוקה מלווה את התכנית עד לשלב התכנון המפורט. התכנית משקפת סקרים ובדיקות של מיקום ותצורת המגדלים.
2. נערכה בדיקה ממוחשבת להשפעות רוח של המגדלים, ונמצא כי הבינוי המוצע אינו מהווה הפרה משמעותית של אקלים הרוח לעומת המצב הקיים והמקובל בסביבה. ממצאי בדיקת השפעות הצללה על סביבת התוכנית מעלים כי עיקר הצללת התכנית הנידונה צפויה על המבנים בין רחוב אחד העם למונטפיורי, על מבני תעסוקה ומסחר ועל המבנים בין רחוב בצלאל יפה לנחמני. מבנים רבים בסביבת התכנית מוצלים כבר במצב המאושר. בתוך שטח התכנית, חלקה הצפוני צפוי להיות מוצל כפי שקורה באזורים אורבניים צפופים ומבנים קיימים מוצלים כבר במצב המאושר.
4. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), טיפול במים וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר ומדיניות הועדה המקומית.
5. בעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח יבחן פתרון אשפה במתחם.
6. בעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח יובטחו פתחי אוורור לחניונים וכן מנדפים עד גג הבניינים עבור השטחים המסחריים בבניינים החדשים שיבנו במתחם כל זאת באישור הרשות לאיכות הסביבה בעת"א.

שימור מבנים בתחום התכנית:

1. בתחום התכנית קיימים 4 בניינים המיועדים לשימור.
2. כל טיפול כולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם הבניינים המוגדרים לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב – יפו.
3. תוסר תביעה 197 לתכנית השימור לגבי הבניין לשימור ברוטשילד 49 וכל זכויות הבניה הלא מנוצלות (כולל תמריצים מכוח תכנית השימור) הקיימות במגרש יימחקו.

שלביות מימוש הפרויקט:

1. מימוש הפרויקט יתאפשר בשלבים שיקבעו בעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח למתחם.
2. תנאי להיתר בניה למגדל המגורים יהיה הוצאת היתר הבניה של אחד ממגדלי המשרדים.
3. תנאי לאכלוס מגדל המגורים יהיה קבלת טופס 4 לאחד ממגדלי המשרדים וגמר פיתוח השטחים הציבוריים של כל המתחם או בהיקף שיקבע בתאום עם מהנדס העיר.
4. תנאי להיתר בניה למגדלי המשרדים יהיה מתן התחייבות לפיתוח המרחב הציבורי הסמוך למגדל והמעברים הציבוריים, כפי שמוגדר בתכנית ויאושר בתכנית העיצוב והפיתוח.
5. במסגרת פינוי המגרש באחד העם 64, ייהרס חדר הטרפו העילי ויבנה במיקום זמני אחר, שיאושר ע"י מה"ע עד למיקומו הסופי באחד ממרתפי המגדלים.

תנאים להיתר:

1. אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למתחם, למעט למבנה ברחוב אחד העם 64 פינת בצלאל יפה, תא שטח 801 ולמבנים לשימור בתחום התכנית, שיוכלו להוציא היתר עם קבלת תוקף לתכנית בתנאי להתחייבות מבקש ההיתר לשמירת עקרונות תכנית הפיתוח כפי שמוצגים בנספח הבינוי והנוף. תנאי לאכלוס מימוש בפועל.
2. תנאי להיתר בניה למגדלים (הראשון מבניהם) יהיה הבטחת שימור המבנה ברוטשילד 49.
3. תנאי לאכלוס המגדל יהיה גמר עבודות השימור במבנה לשימור ברוטשילד 49 ואישור מחלקת השימור.
4. תאום התכנון עם השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו, ויתר הגורמים המאשרים בעיריית ת"א-יפו באשר ל:
5. יישום דו"ח אקלימי ודו"ח אקוסטי והטמעת ההמלצות בהיתר.
6. אוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור כנדרש בהנחיות.
7. הבטחת ביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ולמעבר הציבור, עפ"י תכנית העיצוב והפיתוח והבטחת רישומם.
8. הקמת השטחים הציבוריים הבנויים והבטחת רישומם בבעלות ע"ש העירייה.
9. הבטחת הקמת מנגנון אחזקה ותפעול שוטף של השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור, מעברים הפתוחים לציבור, וכד' לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
10. התחייבות מבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור לשימוש הולכי רגל, ותאפשר לעיריית ת"א לבצע עבודות בשטחים אלו, במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.
11. תאום מול הגורמים העירוניים הרלוונטיים לשטחי הציבור הבנויים ומול היחידה לתכנון אסטרטגי.
12. תאום מול אגף תשתיות.

זמן הביצוע:

ביצוע הפרויקט בתוך כ- 20 שנה מאישור התב"ע.

חוו"ד צוות:

להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. חתימה על כתב שיפוי כתנאי להעברת התכנית לדיון להפקדה לועדה המחוזית.
2. תנאי להוצאת היתר למגדל המגורים יהיה הוצאת היתר למגדל המשרדים. תנאי לאכלוס מגדל המגורים יהיה סיום שלד בניין מגדל המשרדים. כל סטייה מהוראות אלה יהוו סטייה ניכרת מהתכנית.
3. פריקה וטעינה תוסדר בתחום מרתפי הבניינים.
4. תכנית העיצוב והפיתוח תבטיח מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות אופניים, במרתפי החניה וברחובות הסובבים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.

5. יובטח בית גידול לעצים בוגרים בתחום התכנית, לשביעות מה"ע או מי מטעמו ויפורטו הוראות בדבר ניקוז וחלחול מי גשם.
6. תנאי להעברת מסמכים למחוז יהיה הכנת סקר השפעות סביבתי והטמעת מסקנות הסקר.
7. תנאי להעברת התכנית לדיון להפקדה לועדה המחוזית יהיה אישור אגף נכסים לחניה מבוקשת תחת שטחי ההפקעה ולשטחי הציבור הכלולים בתכנית.
8. התאמת מספר הקומות המקסימלי לתכנית המתאר. כך שמספר הקומות, ברחוב רוטשילד פינת בצלאל יפה וברחוב רוטשילד פינת יבנה, לא יחרגו מ- 40 קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות. הגובה המקסימלי יקבע עד 160 מ' (כולל קומת קרקע וקומות טכניות), מעל מפלס הקרקע. יש לתקן את זכויות הבניה בהתאם.
9. יש לקבוע גובה מכסימלי למגדל המגורים עד 120 מ', מעל מפלס הקרקע (כולל קומת קרקע וקומות טכניות), מספר הקומות לא יחרוג מ- 30 קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות.
10. שטח מרפסות יהיה בהתאם למספר יח"ד בפועל על פי המוגדר בתקנות.
11. לא ניתן יהיה לנייד זכויות המוגדרות כתת קרקעיות עיקריות מעל הקרקע. יהווה סטייה ניכרת. זכויות הבניה התת קרקעיות ימוקמו במרתף עליון בלבד. השימושים המבוקשים יבחנו לפני העברת המסמכים לדיון בוועדה המחוזית ע"י מה"ע או מי מטעמו.
12. ניווד זכויות בניה בין המבנים יתאפשר במסגרת מספר הקומות, הגובה, התכנית, והנפח המותר.
13. קומת גלריה בקומת הכניסה תתאפשר במסגרת גובה קומה הקרקע בהתאם למדיניות מה"ע.
14. גובה קומת טיפוסית, גובה קומת קרקע והגובה הסופי במגדלים ובבניה המרקמית יהיה בהתאם למדיניות מה"ע לגובה קומות, בעת הכנת תכנית העיצוב והפיתוח.
15. תנאי להעברת התכנית לדיון להפקדה לועדה המחוזית, הינו הבטחת הסרת תביעה בגין סעיף 197 לחוק בגין תכנית השימור, שהוגשה על ידי הבעלים של רוטשילד 49. תנאי למתן תוקף הסרה בפועל.
16. מומלץ להגדיל את השטחים המיועדים לדב"י להשכרה לפחות ל- 2980 מ"ר ובלבד שלא יעלה על 10% מהשטח המיועד למגורים בתכנית.
17. אישור רשות התעופה ומשרד הביטחון כתנאי להפקדה. במידה וגובה המבנים לא יאושר זכויות הבניה יצומצמו.
18. יש לתכנן את זיקות ההנאה הפתוחות לציבור כך שמפלס הקרקע יותאם למפלס המדרכות הגובלות, יקבע במסגרת תכנית הפיתוח.
19. אוורור חניונים ומערכות טכניות דרך גגות/מעל מפלס הולכי הרגל ולא בתחום זיקות ההנאה.
20. אורך חזיתות לשימוש מסחרי לא יפחת מ- 70% מאורך החזית.

בישיבתה מספר 0010-15'ב' מיום 10/06/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר: התכנית נדונה בוועדה המקומית לפני כשנתיים והתקבלה החלטה לשוב ולדון על התוכנית. רבקה פרחי: מתחם חברות הביטוח, מוגדר בתכנית המתאר, ביעוד של מע"ר עם זכויות בניה אינטנסיביות. עוצמות בניה של 12.8 רח"ק שימושים של תעסוקה 75% עד 25% למגורים. עקרונות התוכנית שנדונה בשנת 2013 עדיין נשמרו.

משה צור מציג את התוכנית

שמואל גפן: למה שלושת המגדלים לא באותו גובה
 משה צור: רצינו שיהיה באותו גובה אבל מהנדס העיר בקש להנמיך את המגורים.
 שמואל גפן: למה לא הסכמתם ל-40 קומות בשני המגדלים.
 רבקה פרחי: מכיוון שמדובר במתחם המתוכנן לשלושה מגדלים בנוסף לבניינים קיימים (מגדל בית ציון, בניין הבורסה, מבנים לשימור ובניה מרקמית חדשה) רצינו להוריד את הצפיפות בתוך המתחם על ידי גובה וצמצום תכסיות.
 רבקה פרחי: לא כל 25% המגורים נכנסים במגדל המגורים הם מתפזרים גם במגדלי התעסוקה.
 יהודה המאירי: האם כלול דיור בר השגה?
 רבקה פרחי: כן להשכרה עפ"י מדיניות מועצת העיר.
 עידן עמית: מהיכן תהיה הכניסה לחניונים והמיקומים של החניונים ביחס לשצ"פים? והאם משתמשים בתקן החניה או מופחת.
 משה צור: אנחנו בתקן חניה מופחת מכל רחוב תהיה כניסה אחת.

עידן עמית : והחניונים ביחס לשצ"פים.
 משה צור : הם מתחת לשצ"פים מחוברים ביחד כדי למעט ברמפות.
 רבקה פרחי : לא מדובר בשצ"פ או בשפ"פ אלא בכיכר עירונית עם זיקת הנאה לציבור. נקבע כי תכנון המרתפים יאפשר עומק גנני לנטיעה של עצים בוגרים.
 נתן אלנתן : מה הבעיה לעשות את השטח שפ"פ.
 דורון ספיר : איך מבטיחים את הקמת מבני המשרדים ביחס למגורים מדובר 75% 25% ופה בעצם ריכוז את הזכויות בין שימושי המגדלים. מי מבטיח שייבנו את המשרדים ולא רק את המגורים? איך השלבויות הזו תתבצע.
 רבקה פרחי : הוספנו את זה בחו"ד צוות, שתנאי להוצאת היתר בניה למגדל המגורים יהיה הוצאת היתר למגדל המשרדים, ותנאי לאיכלוס מגדל המגורים יהווה סיום שלד בנין מגדל המשרדים. כרגע מוגדר מגדל המשרדים ולא מגדל המשרדים.
 משה צור : יש בערך 10 קומות מגורים מעל המשרדים. הקטנו מאוד את התכסית ויתרת 25% המגורים עבר מעל למגדל יבנה.
 דורון ספיר : אני צריך להבטיח ש75% מהמשרדים יבנו לפני המגורים. לזה המדיניות שלנו התכוונה.
 משה צור : לגבי השפ"פ וזיקת הנאה הכוונות שלנו שהפיתוח יהיו ברמה יותר גבוהה.
 שמואל גפן : אני בעד שיבנו הכל במכה אחת.

דיון פנימי:

עודד גבולי : מדובר בתכנית שהאדריכל יחד עם אגף התכנון אדריכל העיר ואנכי עבדנו עליה רבות. אנו תומכים בתכנית כפי שהוצגה ובחוו"ד הצוות, מדובר ב-3 מגדלים. תפיסת העולם שלנו לעשות את מגדל המגורים יותר נמוך בגלל שהבנין הגבוה יושב על הפינה של אחד העם והוא רחוק. הרעיון להרחיק את המגדל בכדי שלא לפגוע בבנין לשימור ולתת מרחב ציבורי פתוח.
 נתן אלנתן : מה התכסית של המגדל?
 עודד גבולי : 600 מטר יכנס סעיף לתכנית שיבהיר שתוספת קומות תהיה סטיה נכרת. היזמים לא יכולים שכל המגדלים יבנו ביחד. דרשנו שתנאי להיתר בניה למשרדים בשד' רוטשילד למגדלי המגורים יהיה הוצאת היתר למגדל המשרדים, אבל רק לאחד ורק אז אפשר לאכלס את הבנין.
 נתן אלנתן : אני לא חושב שצריך לעשות תנאים. אבל כיוון שיש הסכמה עם היזמים אין לי בעיה.
 דורון ספיר : אם עושים משרדים ומגורים אחד ואח"כ רוצים לעשות משרדים לא יאשרו זאת כי אין לך מגורים אף אחד לא יתן ליווי בנקאי.
 נתן אלנתן : כל מה שצריך לקשור זה מלונאות ומגורים היות ויש ליווי בנקאי למשרדים.
 עודד גבולי : אני מבין את הבעיה שהמגדל גבוה ויושב על אחד העם אבל כשמסתכלים על כל הפרוייקט הארכיטקטורה היא טובה.
 דן להט : אבקש לציין לפרוטוקול שאני גר קרוב ואני לא נפגע באופן אישי מהתוכנית אבל האינטרס שלי היא כתושב של העיר תל אביב. אנחנו נפגע בעיר הלבנה באופן מהותי במקום הכי חשוב לשימור וזו טעות. נושא של שימור הבניינים של הרחובות מסביב, ברגע שנאפשר בניה פעם אחת על אחד העם הדבר לא ייעצר ותהיה בניה בתוך אחד העם ואנחנו פוגעים בנכס הכי חשוב בעיר הזה.
 עודד גבולי : מדובר במגדל פינתי ויש מי שיעצור את הבניה אנחנו במנהל ההנדסה ואתם כועדה.
 נתן אלנתן : המגדל נמצא במרקם של הבניה הגבוה ולא בעיר הלבנה תסתכל במפה של היעודים זה לא חצי מבנן זה מתחיל מרוטשילד עד אחד העם.
 דן להט : זו טעות לדורות, חייבים לשמור על המרקם הנוכחי, יש לנו תפקיד לשמור על העיר הזו. לבנות בנין של 30 קומות בתוך אחד העם זו טעות. אני לא אומר שהתוכנית לא טובה.
 נתן אל נתן : המבנן הוא מרחוב לרחוב והמבנן כאן שנכנס במע"ר ההסטורי והמורחב מדובר על רוטשילד עד אחד העם. מותר באחד העם לעשות מגדלים זה כתוב גם בתוכנית 5000.
 דן להט : למה צריך לעשות כאן 30 קומות?
 נתן אל נתן : דעתי היא שצריך לעשות 40 קומות.
 ראובן לדיאנסקי : אין הבדל בין 30 ל-40 קומות.
 דן להט : אני צריך לשמור לדורות את רחוב אחד העם וזהו תפקידי, רוטשילד בנויה לתנועה.
 אורלי אראל : כשהוכן מסמך המדיניות אושרה הן בוועדה המקומית והן בוועדה המחוזית. עשינו בדיקה לכל מבנן ומבנן במתחם הזה כמה זכויות בניה הוא יכול להכיל כמה הקיפי חניה האזור יכול להכיל מבחינת נגישות תחבורתיות והמלצות תחבורתיות כמו הפרדה מפלסית בלה גרדיה וההחלטה היתה שניתן להגיע לזכויות בניה בהיקפים של עד חצי מיליון מ"ר במע"ר שד' רוטשילד לתעסוקה ככול שמכניסים מגורים מקל על הנושא התחבורתי.
 כל הנושאים התחבורתיים ניתנים לפתרון במבנן הזה אבל כל ההתייחסות היא לכל המתחם של שד' רוטשילד אחד העם עד יהודה הלוי והתלמי במערב ואלו גבולות המע"ר. בהכנה לתכנית המתאר עשינו בדיקה חוזרת לגבי המתחם וההמלצות היו כן להטמיע את המדיניות של רוטשילד בתוכנית המתאר.
 באחד העם יש כבר היום 2 מגדלים.

דן להט : אבל זה לא דומה
אורלי אראל : מע"ר שדי רוטשילד מאופין בבניה של מגדלים בין מגדל ובניה מרקמית. עוד לא הגענו לחצי
מיליון מ"ר. כך שאפשר לקדם תכנית זו.
דן להט : נעשתה תוכנית לפני 20 שנה. שדי רוטשילד 1 לא דומה לאחד העם, עלינו לשמור על העיר. הויכוח
הוא דיון ערכי.

הצבעה

מי בעד

דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן.

נגד

ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין, דן להט, יהודה המאירי .

נמנע

איתי ארד פנקס ואסף זמיר.

הועדה מחליטה:

הועדה המקומית לא ממליצה לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית .

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, דן להט, שמואל גפן, מיכאל גיצין, איתי ארד פנקס
וראובן לדיאנסקי.

התוכן	מס' החלטה
תא/4226 - מתחם שד"ל יבנה דיון בהפקדה	10/06/2015 6 - 0010-15'ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום:

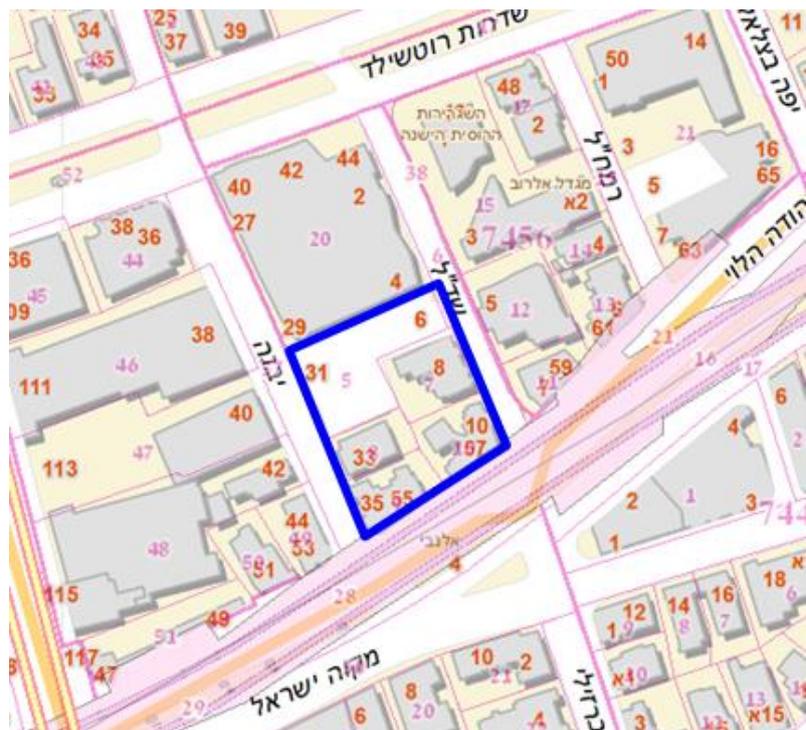
המתחם נמצא בין רח' יהודה לוי, ורחובות שד"ל ויבנה- מע"ר רוטשילד המתחם גובל:
 מצפון: בחלקות מס' 3,4 בגוש 7456 (בנק בינלאומי)
 מדרום: רח' יהודה הלוי
 ממערב: רח' שד"ל
 ממזרח: רח' יבנה

כתובת:

תל אביב - יפו
 יבנה 31,33,35
 שד"ל 6,8,10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7456		חלק מהגוש	5, 10-7	



שטח התכנית: 3.109 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: הד מאסטר בע"מ

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

במתחם קיימים 5 מבנים מהם שלושה לשימור על פי תכנית תא/3451. (ברח' שד"ל 8, ברח' יבנה 33 - וברח' יבנה 35).
מבנים נוספים קיימים במתחם: ברח' יבנה 31 - מבנה בן 7 קומות וקומת גג טכני, בשימוש משרדים ומסחר בקומת קרקע.
ומבנה נוסף ברחוב שד"ל 10 אשר מיועד להריסה על פי תכנית תא/3451.
ברח' שד"ל 6 - מגרש ריק למעט מבנה- בן קומה אחת על קרקעי + 3 מרתפים שבתוכם תחנת שנאים של חברת חשמל. שלושת המרתפים בתחום מגרש זה והמבנה העל קרקעי מיועדים להריסה. תחנה חדשה תיבנה במרתפי החניה של מבנה יבנה 31 הקיימים.

מדיניות קיימת:

חיזוק המעי"ר ההיסטורי בשדרות רוטשילד תוך התאמה לתכנית המתאר המופקדת, המייעדת את המתחם לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים עפ"י תכנית המתאר המופקדת. מתחם התכנון וסביבתו משמשים כמרכז הפיננסי של ת"א ובכלל האזור קיימים מבנים רבים המשמשים את הבנקים השונים חברות ביטוח וכד'.
המתחם נמצא על פי תכנית המתאר באזור בו מותרת בניה עד 40 קומות, ברח"ק מירבי 12.8.

(2) באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ-1 דונם	4.2	9.6
מ-1 ועד 2 דונם	4.2	10.4
מעל 2 דונם ומתחת ל-3 דונם	4.2	11.2
3 דונם ומעלה	4.2	12.8

מצב תכנוני קיים:

התכנית הקיימת, תא/3451 (י.פ. דצמבר 2011) כוללת הוספת מגדל בן 29 קומות לתעסוקה לפי שימושי המעי"ר (משרדים ועד 25% מגורים) ומבנה בן 5 קומות וקומת גג חלקית; ושימור שלושה מבנים.
יעוד קיים: עירוני מעורב
שטח התכנון: 3.109 דונם
זכויות בניה: שטח עיקרי 14,154 מ"ר (כולל שטח בנוי קיים) לשימושי משרדים, מסחר ומגורים. יותרו עד 2,390 מ"ר מסך השטחים במגדל לשימוש מגורים, וכן 364 מ"ר עיקרי למגורים בשד"ל 10. מתוך הבינוי הקיים יותרו לשימוש מגורים 357 מ"ר ביבנה 35, וכ 148 מ"ר ביבנה 33. סה"כ 3,259 מ"ר עיקרי למגורים מכלל התכנית, המהווים 25% מכלל השטחים העיקריים של התכנית.
גובה מגדל עד 145 מ' מעל פני הים, 29 קומות.
גובה שלושת המבנים לשימור: גובה מירבי על פי הקיים ועל פי תיק תיעוד. לא תותר תוספת בניה על קרקעית.
גובה מבנה חדש ברח' שד"ל 10: 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גג.

מצב תכנוני מוצע:

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

על פי תכנית תא/3451: המתחם בייעוד עירוני מעורב; קיימים בו 3 מבנים לשימור, בניין קיים בן 7 קומות בשימוש משרדים, מגדל מאושר לתכנון בן 29 קומות ומבנה מאושר לתכנון בן 5 קומות וקומת גג חלקית, בפינת הרחובות שד"ל ויהודה הלוי; זכויות התכנית הם 14,154 מ"ר עיקרי וסך הבניה הכוללת העל קרקעית היא 18,066 (=רח"ק 5.81) בשימושים של מסחר, משרדים, אכסון מלונאי ומגורים.
כיום יזם הפרויקט רכש את הזכויות של יבנה 33 ונוצרה הזדמנות ליעל את הביצוע של המתחם על ידי איחוד של תאי שטח 291, 292, 293 ו- 295 ואיחודם לתא שטח 100, בו יוקם המגדל, כך שניתן יהיה לפתוח את כל המתחם בקומת הקרקע למעבר להולכי רגל ולנצל את המרתף ומיקום המגדל בצורה יעילה יותר.

תכנית זו מציעה להגדיל את סך הזכויות הכוללות העל קרקעיות ב- 21,729 מ"ר (בהתאם לתכנית המתאר) לטובת בניית בית מלון עירוני ברמה C בשילוב עם מגורים, מתוכם לפחות 13,500 מ"ר עיקרי לשימוש מלונאות. והגבהת המגדל ל- 40 קומות מעל קומת קרקע 3 קומות טכניות, כך שסך השטח הכולל העל קרקעי בתכנית יהיה 39,795 מ"ר.

התכנית מציעה כניסה חדשה למרתף החניה מרחוב שד"ל וביטול כניסה קיימת מרחוב יבנה 31.

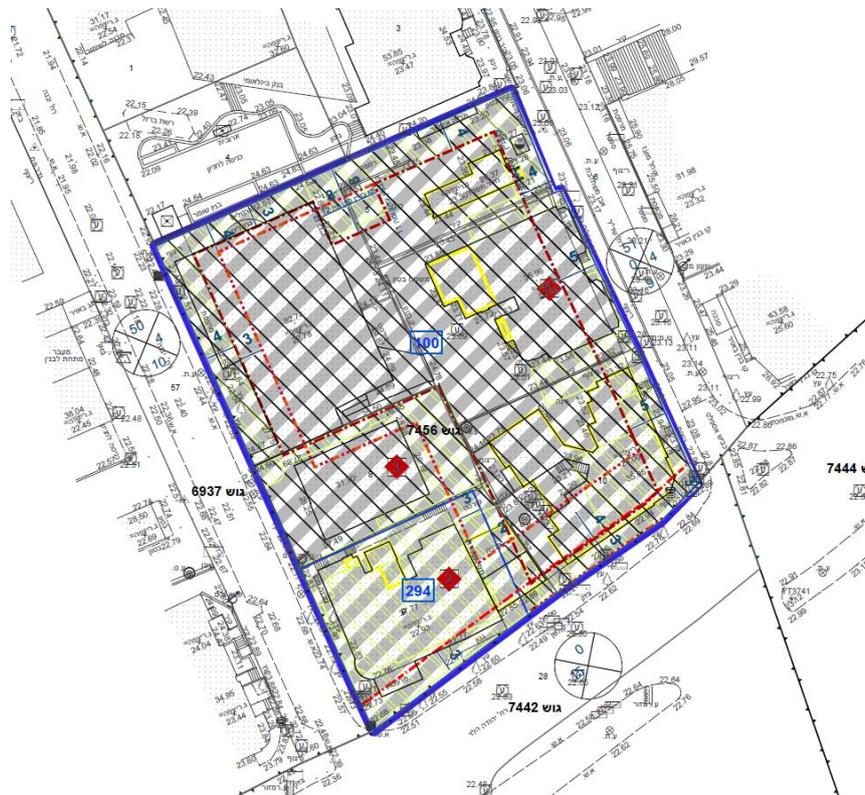
התאמה להחלטת לשכת התכנון המחוזית בנושא תב"ע למלונאות עירונית עממית מיום 4.11.14:

תשולב הוראה תקנונית על מנת להבטיח מלונות ברמה עירונית עממית. המלון המוצע יהיה מלון עירוני ברמה C או D, על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות כפי שיהיו בעת הוצאת היתר הבניה. שינויי מסעיף זה יהווה סטייה ניכרת. בתקנון יוגדרו מספר וגודל חדרי אירוח. במידה וישתנו תקני משרד התיירות מזמן אישור התכנית ועד להוצאת ההיתר, ניתן יהיה לשנות את מספר החדרים וכן שינויים פנימיים אחרים בעת הוצאת היתר הבניה או בבקשה לרשיון עסק, על מנת להתאים לתקנים הפיזיים של משרד התיירות באותה העת. בסמכות הוועדה המקומית לבצע, לפי שיקול דעתה, שינוי בהיתר הבניה על מנת להתאים את בית המלון לתקני משרד התיירות במידה והשתנו. מלון עירוני עממי ברמה C או D, הינו מלון שהיקף השטחים הציבוריים שלו, וגודל החדרים שבו מוגדרים לפי רמה זו ע"פ התקן המלונאי של משרד התיירות.

טבלת התאמה לתכנית המתאר:

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000	מסמך לבדיקה
- עד 40% מגורים בגין הוספת מלונאות	עירוני מעורב	אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:
		אין	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
+ רח"ק קיים 5.8 מבקשים רח"ק מקס. עקב מבנים לשימור, תרומה לחזות העיר ותרומה למרחב הציבורי, ועקב הוספת מלונאות ברמה C, והתחשבות בשימור	12.8	4.2	רח"ק בסיסי:
		12.8	רח"ק מקסימאלי
		אין	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
- 40 מעל קומת קרקע +3 קומות טכניות	40	40	מספר קומות מקסימאלי
+ אזור תעסוקה מטרופוליני		אזור תעסוקה מטרופוליני 502	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:
+ התכנית מתייחסת לפיתוח קומת הקרקע וקובעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים.		יש להתייחס ל: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים;	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:
	התכנית קובעת קוי בניין במרתף מתחום המסילה התת-קרקעית עם בתיאום עם נת"ע	רק"ל	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה
			תשריטת תחבורה

תשריט מצב מוצע



תיאור מטרות התכנון:

- א. תוספת שטחים עיקריים על קרקעיים בהיקף של עד 16,165 מ"ר עבור שימושים לבית מלון, מגורים ומסחר; תוספת שטחי שרות ושטחים נלווים (כגון מרפסות, ושטחים עיקריים תת-קרקעיים) לשטחים המותרים בתכנית הראשית כך שסה"כ השטחים העיקריים, שטחי השרות והשטחים הנלווים יהיו עד 39,795 מ"ר מעל הקרקע בכל התכנית.
- ב. הגבהת המגדל מ-26 קומות עד 40 קומות מעל קומת כניסה ו-3 קומות טכניות.
- ג. הגדלת יחס שימוש למגורים מ-25% ל-40% מסך השטחים העיקריים בתכנית, סה"כ עד 12,127 מ"ר עיקרי. סה"כ שטחים על קרקעיים עיקריים 30,319 מ"ר.
- ד. 60% מסך השטחים העיקריים בתכנית יהיו בשימושים למלונאות, מסחר, משרדים ושטח לצרכי ציבור המהווים 18,192 מ"ר.
- ה. קביעת קווי בניין והוראות בניה חדשות למגדל ולבניה הנמוכה שברח' שד"ל 10 פינת יהודה לוי, כמו כן למרתפים (הוספת מגרשים יבנה 33-35 לתוך קווי בניין למרתף המשותף).
- ו. שינוי בתחום זיקת הנאה למעבר הציבור במפלס הקרקע.
- ז. שינוי בהסדרי תנועה וחניית כלי רכב במתחם ללא תוספת מקומות חניה. שינוי מיקום הרמפה, הורדת חצר פריקה וטעינה לתת הקרקע ואפשרות לאיחוד כל המתחם למרתף חניה אחד. (כולל תא שטח 294).
- ח. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בחלק מתחום התכנית בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965. איחוד של תאי שטח 291, 292, 293, 295 לתא שטח 100. ומגרש ביבנה 35 מוגדר כתא שטח 294.

פירוט יעדים/שימושים:

- בכל תחום התכנית מלונאות, מגורים, תעסוקה ומסחר
במגדל: מלונאות ושירותים נלווים למלונאות (מלון עירוני ברמה C או D), מגורים, ומסחר.
הוראות הבניה יאפשרו בנוסף למותר:
א. עד 9 קומות מרתף במסגרת קווי בניין למרתף לרבות מתחת לכל המבנים לשימור.

- ב. גובה המגדל (במסגרת קווי הבניין לאיתור המגדל) לא יעלה על 40 קומות ועוד עד 3 קומות טכניות. סה"כ 40 קומות מעל קומת כניסה (+3 קומות טכניות), ובגובה שלא יעלה על 180 מ' מעל פני הים.
- ג. גובה הבניה הנמוכה ברח' שד"ל פינת יהודה לוי, לא יעלה על 47 מ' מעל פני הים.
- ד. לכיוון רחוב יהודה הלוי תחוייב חזית מסחרית. גובה החזית עד 6 מ' במסגרת גובה זה תותר קומת גלריה.
- ה. המבנים בתחום התכנית המסומנים בתשריט כמבנים לשימור, מיועדים לשימור על פי התכנית הראשית ויחולו עליהם הוראות תכנית תא/ 3451 והשינויים בתכנית זו.
- ו. קומת המרתף העליון הינה בגובה משתנה, עד 7 מטר. יותרו הוספת שטחים עיקריים תת קרקעיים נלווים לשימושים על קרקעיים כפי שמוגדר בתכנית על 1.

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות ושטחים עיקריים נלווים	
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
עירוני מעורב	30,319	שטחים נלווים לתכנית תא/3451	9,476	18,250 + שטחים נלווים עפ"י תכנית תא/3451

יעוד	שטח ברוטו	
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע
	מ"ר	%
עירוני מעורב	39,795	1280% (רח"ק מירבי 12.8)

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
נתונים לכל תחום התכנית		
סה"כ זכויות בניה ברוטו מעל הקרקע	581% - רח"ק 5.81	1280% - רח"ק 12.8
מ"ר	14,154 מ"ר עיקרי + 3,912 מ"ר שירות ושטחים נלווים סה"כ 18,066 מ"ר	30,319 מ"ר עיקרי + 9,476 מ"ר שירות ושטחים נלווים סה"כ 39,795 מ"ר
תכסית בקומת הקרקע	60% מתחום התכנית	
תכסית בקומת המרתף	80%	ללא שינוי מהוראות תכנית תא/3451
מקומות חניה מגורים עיקרי	288 (על פי נספח תנועה בתא/3451)	288 או ע"פ התקן (הגבוה מביניהם) 40% מסך השטחים העיקריים 12,127 מ"ר - עד 127 יח"ד (11,770 מ"ר במגדל + 357 מ"ר ביבנה 35)
שטחים מתחת לקרקע	18,250 + שטחים נלווים עפ"י תכנית תא/3451	18,250 + שטחים נלווים עפ"י תכנית תא/3451
נתונים לבניה החדשה		
גובה מירבי למגדל	29 קומות	40 קומות מעל קומת קרקע + 3 קומות טכניות
שימושים ושטחים בבניה החדשה:	145 מ' מעל פני הים במגדל ובמבנה בשד"ל 10:	180 מ' מעל פני הים במגדל
משרדים ומסחר מגורים	7,031 מ"ר	11,770 מ"ר עיקרי - עד 120 יח"ד
	2,754 מ"ר עיקרי - עד 27 יח"ד + 2,390 מ"ר במגדל + 364 מ"ר בשד"ל 10	

מלונאות, מסחר ושטח לצרכי ציבור	כלול בתוך משרדים ומסחר	14,180 מ"ר עיקרי. כ 320 חדרים. מתוכם שטחי ציבור כ- 200 מ"ר, מסחר כ- 240 מ"ר
שטחי שרות ושטחים נלווים על קרקעי	3,834 מ"ר	5,300 מ"ר בשימוש מגורים 4,098 מ"ר למלונאות, מסחר ושטח לצרכי ציבור
סה"כ לבניה החדשה	9,785 מ"ר עיקרי 13,619 מ"ר ברוטו	25,950 מ"ר עיקרי 35,348 מ"ר ברוטו
סה"כ שטחים קיימים	4,447 מ"ר ברוטו	4,447 מ"ר ברוטו
סה"כ זכויות בניה בכל הפרויקט	18,066 מ"ר	39,795 מ"ר

- מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יותרו זכויות בניה בשטח כולל שלא יעלה על 39,795 מ"ר.
- חישוב שטחים של כל אחד מהשימושים יהיה על פי תקנות התכנון והבניה, גם במבנים לשימור, ויפורט בעת היתר בניה. ניתן יהיה לשנות בהיתר את החלוקה בין שטחי עיקרי ושרות, מעל הכניסה הקובעת, כל עוד לא יגדל שטח הברוטו המקסימלי המותר.
- במרתפים ניתן יהיה להוסיף שטח עיקרי נלווה על פי סעיף 4.1.1 א בתכנית הראשית על פי תכנית ע"1.
- במגדל**: במסגרת זכויות הבניה, יותר עד 11,770 מ"ר שטח עיקרי ו 5,300 מ"ר שטחי שרות ושטחים נלווים- עבור מגורים, בקומות העליונות ו- עד 14,180 מ"ר שטח עיקרי ו- 4,098 מ"ר שטחי שרות ושטחים נלווים עבור מלונאות, מסחר ושטח לצרכי ציבור. כל האמור בבניה חדשה.
- יתרת השטחים בתכנית הם כ- 4,447 מ"ר עיקרי ושרות – על קרקעי, אשר כוללים את השטחים של מבנה המשרדים ביבנה 31, והשטחים של המבנים לשימור- ביבנה 33, ביבנה 35 ובשד"ל 8. כל המבנים הנ"ל ללא תוספת בניה. לשימוש מגורים (במסגרת 25% מסך הזכויות), מלונאות, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור. מבנה שד"ל 8 יחובר לבניה החדשה במגדל.
- הנחיות בניה ירוקה:
 - תנאי למתן היתר בנייה למגדל מתוקף תוכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות ומדיניות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
 - על גגות הבניינים יובטח גינון.

יח"ד:

- צפיפות: 40.9 יח"ד לדונם.
סה"כ יח"ד: עד 120 יח"ד במגדל (כ- 125 מ"ר ממוצע ליח"ד), עד 7 יח"ד במבנה לשימור ביבנה 35. (כ- 100 מ"ר ממוצע ליח"ד)
כ- 320 חדרי מלון, בגודל על פי תקן המלונאי לרמה C או D.

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: מ: 1 עד: 43 (40 מעל קומת קרקע +3 טכניות)
גובה: 180 מ' מעל מפלס פני הים כולל קומות טכניות, על פי מגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4.
תכסית במפלס הפיתוח: 60% מתחום התכנית.
המרתף: 90% מתחום התכנית, כולל מתחת למבנים לשימור בתחום התכנית. על פי תכנית ע"1.
קווי בניין מעל הקרקע:
בהיקף החיצוני ולרחובות הגובלים, ללא שינוי מתכנית תא/ 3451, למעט בחזית ליהודה הלוי אשר יגדל מ- קו בניין 0 ל-3 מ'.
קווי הבניה לבניה החדשה יהיו כמצוין בתשריט ובנספח בינוי. המגדל מעל הבניה הנמוכה (מבנה ה"במה" ממנו צומח המגדל) ימוקם במסגרת תחום איתור מגדל כמופיע בתשריט.
יותר לבלוט מעל מבנה יבנה 31 החל מקומה 8 במסגרת תחום איתור מגדל.
קווי הבניה לבניינים לשימור יהיו עפ"י תיק התיעוד.

קווי בניין מתחת לקרקע:

- תותר בנית מרתפים בגבולות תא השטח (קו בנין "0"), בכל תחום התכנית, לרבות מרתפים מתחת למבנים לשימור, למעט בדופן הגובלת עם תחנת הרכבת הקלה (רח' יהודה לוי) במקרה זה קו בנין למרתפים יהיה 3 מטר מגבול תמ"מ 1/5 כמסומן בתשריט, ובתאום עם נת"ע.
כמו כן לא תותר בניית יסודות בתחום 3 מטר הנ"ל.

שטח קומה :

שטח קומה ממוצע למגדל כולל מרפסות לא יעלה על 1,100 מ"ר. שטח קומה מקסימלי 1200 מ"ר.

שטח מרפסות :

6. מרפסת מקורה לטובת יחידות הדיור, בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת בתחום המבנה, לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 1,600 מ"ר.
7. מרפסת מקורה לטובת חדרי מלון, בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת בתחום המבנה, לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 2,000 מ"ר.
8. מרפסות אשר שטחן יהיה מעבר למצויין למעלה בסעיפים 1-2, יחושב שטחן מתוך השטחים הנילווים.
9. תיאסר סגירתן של מרפסות אלה.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

הוספת כניסה למרתפי חניה מרחוב שד"ל במקום הכניסה הקיימת מרחוב יבנה 31, הוספת השטח מתחת למבנה לשימור ביבנה 33 כחלק ממרתפי החניה של כל המתחם. ואופציה להוספת חניה מתחת למבנה לשימור ביבנה 35.

תקן החניה למגורים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. מקומות החניה למגורים ולמלונאות יוצמדו, ואילו מקומות החניה לתעסוקה לא יוצמדו, וינהלו כחניון ציבורי. לא תותר תוספת מקומות חניה מעבר לנקבע בתכנית תא/3451 : עד 288 מקומות חניה.

תותר הקמת מרתפי חניה מתחת למבנים לשימור ביבנה 33 וביהודה הלוי 55.

מבני ציבור :

4. התכנית כוללת בתחומה בניית שטחים לשימושים ציבוריים בהיקף של עד 200 מ"ר שטחים כוללים לטובת שימוש כלל עירוני התואם את אופי הסביבה ואת אופי הפרוייקט (לשכת תיירות עירונית/ חלל תצוגה לאומנות/ משרד עירוני לטובת כלל האזור וכדומה).
5. השטחים צריכים להיות נגישים לציבור וככל שניתן בכניסה נפרדת.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') :

יוכן סקר השפעות סביבתיות כתנאי להעברת מסמכים לועדה המחוזית.

עיצוב ופיתוח :

תכנית העצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי יוגשו לאישור ועדה מקומית, כתנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית.

תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תפרט את הנושאים הבאים :

1. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים.
2. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במעברים ובכיכרות שבזיקת ההנאה. הוראות לניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות והצללה.
3. קביעת עקרונות למפלסי הכניסה.
4. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה, פריקה וטעינה וכניסות לחניונים, איורור מרתפים ומערכות טכניות.
5. קביעת מיקום השטחים הבנויים לשימוש הציבור.
6. יותרו מיקום עמודים קונסטרוקטיבים התומכים במגדל בשטח זיקת ההנאה. במסגרת תכנית העיצוב יקבע מיקום העמודים.
7. יותר למקם ריהוט כגון שולחנות וכיסאות של המסעדות הסמוכות בתחום זיקת ההנאה. במסגרת תכנית הפיתוח יאוטר תחום זה.
8. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות ומדיניות העירייה התקפה לאותה עת.

תנאים להיתר לבניה החדשה :

- א. אישור ועדה מקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למתחם.
- ב. תאום התכנון עם המשרד לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו, ויתר הגורמים המאשרים בעיריית ת"א-יפו באשר ל:
יישום דו"ח אקלימי ודו"ח אקוסטי והטמעת ההמלצות להיתר.
אוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור כנדרש בהנחיות.
- ג. תאום עם רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לבניה שגובהה מעבר ל-60 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת וקבלת אישורה.
- ד. אישור תיק תיעוד ושימור על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו והגשת בקשה להיתר לשימור לבניינים לשימור בתחום התכנית.
- ה. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנים לשימור בתחום התכנית ושימור בפועל בהיתר לאכלוס.
ו. הבטחת ביצוע הריסת המבנים המסומנים להריסה.
ז. הבטחת רישום זיקות הנאה החדיות למעבר תת קרקעי בין תאי השטח במרתפים.
ח. הבטחת ביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ולמעבר הציבור, עפ"י תכנית העיצוב והפיתוח.
ט. הבטחת רישום השטחים הציבוריים והבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
י. הקמת השטחים הציבוריים הבנויים והבטחת רישום על שם העירייה.
יא. תאום מול הגורמים העירוניים הרלוונטיים לשטחי הציבור הבנויים.
יב. הבטחת הקמת מנגנון אחזקה ותפעול שוטף של השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור, מעברים הפתוחים לציבור, וכד' לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
יג. התחייבות מבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור לשימוש הולכי רגל, ותאפשר לעיריית ת"א לבצע עבודות בשטחים אלו, במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.
יד. תנאים להיתר בניית המרתפים יקבעו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
טו. תנאי להיתר בניה, למבנים הסמוכים לתחנה התת קרקעית של הרכבת הקלה, יהיה מותנה באישור הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

זמן ביצוע:

10 שנים מאישור התכנית

יעוד	תא שטח	שטח מגרש	זכויות כוללות	שימושים	זכויות כוללות	שטח מרפסות	מס יח"ד /	רח"ק	זכויות עיקרי

		חדרי מלון	מעבר לרח"ק	מוצע		מאושר	מ"ר		
25,950		120 יח"ד	3,600	35,348 תוספת של 21,729 מ"ר לעומת מצב מאושר	מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור	13,619	בניה חדשה		
		320 חדרי מלון							
ללא שינוי			ללא שינוי	550	מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור	550	שד"ל 8 (מבנה לשימור)	100 מורכב מתאי שטח (שבתכ נית :(3451 ,291 ,292 293, 295	
ללא שינוי				148	מגורים, תעסוקה ומסחר	148	יבנה -33 מבנה לשימור		
ללא שינוי				3,005	תעסוקה ומסחר	3,005	יבנה - 31 מבנה קיים	2,628	
ללא שינוי		7 יח"ד	74	744	מגורים מסחר ומשרדים	744	יבנה35 - מבנה לשימור	481	294
		סה"כ 127 יח"ד 320-ו חדרי מלון		תוספת של 92 יח"ד 320-ו חדרי מלון		סה"כ 35 יח"ד מאושרות			
30,319	12.8			39,795		18,066		3109	סה"כ

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

21. חתימה על כתב שיפוי כתנאי להעברת התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית.
22. הטמעת הנחיות משרד התיירות (ואישור משרד התיירות) למלון דרגה C או D, במסמכי התכנית. כל שינוי בדרגת המלון יהווה סטייה ניכרת. תנאי הוצאת היתר בניה הבטחת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רמת המלון ותנאי לטופס אכלוס- רישום הערה לפי תקנה 27. לא יתאפשרו שימושים נוספים (כולל שירותי מלונאות נוספים) למעט השימושים המותרים ברמת תיירות C או D. יש להתאים את מספר החדרים, גודל החדרים והשטחים הציבוריים לרמת תיירות C או D, לעת הוצאת היתר בניה, בהתאם להנחיות משרד התיירות.
23. פריקה וטעינה תוסדר בתחום מרתפי הבניינים.
24. תכנית העיצוב והפיתוח תבטיח מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות אופניים, במרתפי החניה וברחובות הסובבים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.
25. יובטח בית גידול לעצים בוגרים בתחום התכנית, לשביעות מה"ע או מי מטעמו ויפורטו הוראות בדבר ניקוז וחלחול מי גשם.
26. תנאי לאישור העברת מסמכים לוועדה מחוזית יהיה הכנת סקר השפעות סביבתי והטמעת מסקנות הסקר.
27. תנאי להעברת התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית יהיה אישור אגף נכסים לשטחי הציבור הכלולים בתכנית.
28. התאמת מספר הקומות המקסימלי לתכנית המתאר. כך שמספר הקומות במגדל, לא יחרוג מ- 40 קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות. הגובה המכסימלי יקבע עד 160 מ' (כולל קומת קרקע וקומות טכניות), מעל מפלס הקרקע. יש לתקן את זכויות הבניה בהתאם.

29. שטח מרפסות יהיה בהתאם למספר יח"ד בפועל על פי המוגדר בתקנות.
30. במגדל גובה קומת טיפוסית וגובה קומת קרקע יהיה בהתאם למדיניות מה"ע בעת הכנת תכנית העיצוב והפיתוח.
31. אישור רשות התעופה ומשרד הביטחון כתנאי להפקדה. במידה וגובה המבנים לא יאושר זכויות הבניה יצומצמו בהתאם.
32. יש לתכנן את זיקות ההנאה הפתוחות לציבור כך שמפלט הקרקע יותאם למפלט המדרכות הגובלות.
33. אורורר חניונים ומערכות טכניות דרך גגות/מעל מפלס הולכי הרגל ולא בתחום זיקות ההנאה.
34. תכסית המרתף תהיה בהתאם לתכנית ע.1.

בישיבתה מספר 0010-15ב' מיום 10/06/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נתן אלנתן יצא מהדיון

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: מתחם שד"ל חלה עליו תוכנית ת.א. 3451 שאושרה בדצמבר 2011, התוכנית איפשרה מגדל לשימושים של תעסוקה ועד 25% מגורים. התכנית המוצעת מאפשרת תוספת זכויות בניה בהתאם לתוכנית המתאר המופקדת ושינוי בתמהיל השימושים. (60% מלון ברמה C ו- 40% מגורים) משה צור: מציג את התוכנית.

אסף זמיר: האם נעשית פה חשיבה כאשר ידוע כי המתחם הזה יהיה סגור בשל בנית הרכבת הקלה.

רבקה פרחי: יש דרך ארוכה עד שהתוכנית הזו תאושר.

דורון ספיר: הזים ביקש לקדם מלון רגיל. אנחנו ביקשנו מלון מדרגה C ולכן ישבנו עם מתכנתת המחוז ונציגי משרד התיירות על מנת לבחון הכנסת הוראות של מלונאות למדרגה C ו D לתקנון. וגם לגבי היקף החדרים וגודלם שטחי השירות הנלווים כולם צריכים להתאים למלון דרגה C ו D. הנושא יהיה במסגרת ההיתר ויכנס לרישיון העסק ונכניס גם הוראת גמישות שאם התנאים של משרד התיירות ישתנו מעת לעת נתאים את התוכנית בהתאם.

ראובן לדיאנסקי: אני סומך על כוחות השוק. אני חושב שהועדה לא צריכה לרדת לרמה של המלון. אתה לא יכול להתערב בתמחור של המלון.

דורון ספיר: החובה שלנו לדאוג לתמהיל. מלון מסוג 5 כוכבים יש מתקנים מסוג A או B ומלון מדרגה C ו D יש מתקנים מסוג אחר.

מיכאל גיצין: יש צרכים בעיר שלא ממולאים כרגע וצריך למלא אותם.

ראובן לדיאנסקי: מה שיקרה שהמלון יבנה ואיזה איבזור יהיה זה לא בהכרח בידיים של הועדה.

אורלי אראל: ומלון זה לא יוכל לספק אותם. מלון 5 כוכבים דורש גודל מסויים של חדרים ומתקנים.

הועדה מחליטה:

מאשרים להעביר לדיון להפקדה לועדה מחוזית בכפוף לתנאים כמפורט בחווי"ד צוות. הוחלט פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, ניר סביליה, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, שמואל גפן, מיכאל גיצין ואיתי ארד פנקס.