

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

פרוטוקול מספר 16-0005
ט"ו אדר תשע"ו 24/02/2016 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה :	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל דן להט, עו"ד יהודה המאירי גבי לסקי, עו"ד	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 :	עוזי סלמן הראלה אברהם אוזן, עו"ד לירון רותם, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' דנה שיחור אילן רוזנבלום, עו"ד רינה בר-און רות אריאל אודי כרמלי, אדר' דרור לוטן אלה דוידוף	היועץ המשפטי לעיריית תל אביב יפו משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגן בכיר ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	קרנית גולדווסר איתי פנקס ארד	חברת מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עידן עמית עוזאלדין דאהר מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו החברה להגנת הטבע נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

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

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

**פרוטוקול מספר 16-0005
ט"ו אדר תשע"ו 24/02/2016 09:00 - 13:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה 16-0004 ב' מיום 10.2.2016
1.	1	הוספת שטחי שירות לתכנית 1722 דיון בשטחי שירות
2.	3	רדינג 38 דיון בדיווח
3.	7	חוות גורדון-עדכון דיון נוסף
4.	19	3924 - נחמני 25 דיון בפיצויים
5.	28	רבנו תם 9 דיון בהתנגדויות
6.	41	איחוד וחלוקה מרחב הדולפינריום דיון בהתנגדויות
7.	55	חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה ביפו ההסטורית דיון בסעיף 77+78
8.	60	מעפילי סלואדור דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	64	איצטדיון בלומפילד דיון בהפקדה
10.	69	פינוי בינוי מתחם הצנחנים דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית

בכבוד רב,

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



מס' החלטה	התוכן
24/02/2016	- הוספת שטחי שירות לתכנית 1722
1 - 0005-16ב'	דיון בשטחי שירות

מיקום: שכונת רמת אביב ג'

גבול אזור יעוד בתכנית: תחום אזור מסחרי מיוחד בתכנית 1722 (מרכזים מסחריים אלרם ושוסטר) רח' אחימאיר מדרום, רח' בית צורי ממערב, רח' יעקב וייס ושצ"פ בחלקה 698 מצפון, רח' אליעזר קשאני ממזרח.

שטח אזור יעוד בתכנית: 36 דונם

מגיש הבקשה: א. דוידזון - אגף רישוי ופיקוח על הבניה

מ. אלואיל - אגף תכנון ובניין עיר

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות באזור מסחרי מיוחד בתכנית שבנדון.

פרטים: בתכנית 3897 נקבעו שטחי שירות עבור בתי המגורים באזורי היעוד שנקבעו בתכנית 1722. במסגרת בקשה לתוספת בניה על גבי בנין מסחרי קיים בן קומה אחת ובהתאם לצורך בהוספת שטחי שירות לבניה הקיימת ולתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מובאת לדיון הועדה המקומית בקשה לתוספת שטחי שירות באזור מסחרי מיוחד בתב"ע 1722.

השטחים המפורטים כדלקמן בתב"ע 1722 ו-ע'1 הם כלל השטחים המותרים לבניה באזור מסחרי מיוחד:
 א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין: מרתפים עפ"י תכנית "ע1"
 ב. במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו: בניית שתי קומות מסחריות בשטח כולל של 2 X 40% משטח המגרש ולא יותר מ-25% משטח המגרש בקומות המגורים.

בנוסף לשטחים אלו המותרים מוצע כי יותרו שטחי שירות על קרקעיים כדלקמן:

עבור הקומות המסחריות:

שטחי שירות על קרקעיים בהיקף של 25% מסך השטחים המותרים.
 השימושים בשטחים המבוקשים הינם למטרות: קומת עמודים מפולשת וקולונדה, מעברים ציבוריים (פסגים), מבואות וחדרי מדרגות ומתקנים טכניים – כולם ע"פ הגדרתם בתקנות החוק.

עבור המגורים בבתי הקומות:

שטחי שירות למגורים בבתי הקומות שבתכנית 1722 נקבעו בתכנית 3897:
 הוספת שטחי שירות בשטח קומת העמודים ו/או הכניסה לבניינים עבור שידרוג חללי הכניסה והקמת מחסנים דירתיים והתרת הוספת ממ"דים לפי תקנות החוק.

בישיבתה מספר 0005-16ב' מיום 24/02/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מאיר אלואיל: תכנית 1722 לא קבעה שטחי שירות. לפני כ 5 שנים אושרה תוכנית 3897 אשר קבעה בין השאר שטחי שירות עבור המגורים בשטח תכנית 1722 וכעת הועלה הצורך להוסיף שטחי שירות גם לשטחי המסחר בתוכנית לאור בקשה לתוספת קומה מתוך זכויות מותרות במרכז שוסטר. 1722 זו תב"ע

ישנה וכשהוציאו את היתר הבניה המקורי לא נכללו שטחי השירות במנין השטחים ומכיוון שאין שטחי שירות, הרישוי צריך כעת לקחת מהשטחים העיקריים אחרת יהיו בחריגה ועל כן אנחנו מבקשים לקבוע שטחי שירות עבור הקומות המסחריות באזור יעוד מסחרי מיוחד בתכנית.

הראלה אברהם אוזן : תקנות חישוב שטחים 1992 שקבעו לראשונה מהו שטח שירות ומהו שטח עיקרי, הכירו בכך שישנם תוכניות מאושרות שאין אבחנה בין שטח שירות לשטח עיקרי. לכן התקנות הסמיכו את הועדה המקומית לקבוע שטחי שירות. התקנות אומרות ששטחי שירות שנקבעים ישרתו את הבניה החדשה הם לא נועדו לפתוח חישובי שטחים קיימים בבניה קיימת. בנין קיים אם הוא נהרס חישוב השטחים יהיה מחדש וחדר המדרגות יהיה שטח שירות, אבל אם יוסיפו קומות חדשות לבנין מהקומה הרביעית ומעלה חדר המדרגות יהיה שטח שירות לפי התקנות, התקנות לא נועדו לפתוח חישוב שטחים של בנינים קיימים מחדש.

מאיר אלואיל : מה קורה בחישוב השטחים שנעשה בהיתר בו לא נכללו השטחים המוגדרים כשטחי שירות והיום הרישוי לא יכול להתעלם בבקשה לתוספת למבנה קיים. כל הקולונדות שנחשבות כשטחי שירות ובהיתר לא נכללו, היום הרישוי יחשב אותם כשטח עיקרי.

הראלה אברהם אוזן : כל המעברים שלא נספרו, גם היום לא יספרו.

אורלי אראל : התב"ע התקפה נתנה זכויות ל2 קומות. הם בנו אחת 40% ועכשיו רוצים להוסיף היתר לקומה הנוספת כאן יגיע הרישוי ויגד שהקומה הבנויה בנויה ב80%.

הראלה אברהם אוזן : הרישוי לא פותח את החישוב לשטחים החדשים. הועדה מתבקשת לאשר תוספת שטחי שירות לתוכנית 1722 בהתאם לתקנות.

הועדה מחליטה:

לאשר לתוכנית 1722 באזור יעוד מסחרי מיוחד תוספת שטחי שירות בהיקף של 25% מסך השטחים המותרים ובהתאם לתקנות עבור הקומות המסחריות.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, נתן אלנתן, דן להט, שמואל גפן, יהודה המאירי.

מס' החלטה	התוכן
24/02/2016	תא/4501 - רדינג 38
0005-16'2 - 2	דיון בדיווח



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רמת אביב א' (הירוקה)

כתובת: רח' רדינג 38

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6770	מוסדר	חלק מהגוש	14	4

שטח התכנית: 2.766

מתכנן: מנהל ההנדסה

יזם: הועדה המקומית תל אביב-יפו

בעלות: חלקה 14 – בעלות: בצר חברה בע"מ (חברה בת של ההסתדרות החדשה)
חלקה 4 – שצ"פ בבעלות עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

במגרש שבחלקה 14 קיים מבנה דו-קומתי לשימוש כמועדון הסתדרות ובשנים האחרונות פועלים בו בשימוש חורג גני ילדים פרטיים. בהיקפו של המגרש נמצא השצ"פ המרכזי של רמת אביב א' (חלקה 4). לצד הבניין נסלל בשטח השצ"פ חניון מאולתר שמשרת את המבנה.

מדיניות קיימת:

מדיניות רמת אביב הוותיקה, אשר אושרה בוועדת המשנה לתכנון ובניה בינואר 2014, מגדירה את המגרש כמגרש מיוחד בעל תפקיד ציבורי המומלץ לתב"ע.

מסמך המדיניות מדגיש את מיקומו המרכזי של המגרש, על דופן החורשה המרכזית ובצמוד לציר התנועה החוצה את השכונה מזרח-מערב, וממליץ להגביר את השימוש הציבורי בו ולחזק את הזיקה של הפעילויות הציבוריות לשטחים הפתוחים שבהיקף.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות: 406, 408, 737, ל
יעוד קיים: מגרש מיוחד – לשימוש יחיד: מועדון תרבות של ההסתדרות
שטח המגרש: 1.08 דונם
זכויות בניה: 30% (מתוקף תכנית ל')

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

תכנית מפורטת למגרש בגוש 6770 חלקה 14 וסביבתו לטובת הפקעתו לצרכי ציבור, שינוי ייעודו למגרש למבני ולמוסדות ציבור, והכפפת זכויות והוראות הבניה בו בהתאם לתכנית מתאר עירונית ל-4 על שינויה. הרחבת רשימת התכליות לחינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה ומשרדי רשות עירונית.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה (לפי תכנית ל-4):

שטחי שירות				שטח עיקרי					יעוד
מתחת לקרקע		מעל הקרקע		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
לפי ל-4 *		100		2770	לפי ל-4 *		300	8310	שב"צ
0		0			0		0		שצ"פ

* 3 קומות מרתף בתכנית עד 80% משטח המגרש.

נתונים נפחיים: בהתאם לתכנית ל-4 על שינוייה.

תכנית: עד 50%

קווי בניין: גבול מגרש (קו בניין 0)

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- 1) זכויות בניה והוראות בינוי בהתאם לתכנית ל-4 על שינוייה.
- 2) שימושים: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה ומשרדי רשות עירונית.
- 3) יותרו עד 10% מסך השטחים המותרים עבור שימושים נלווים, כמפורט בתכנית ל-4.
- 4) בקומת הקרקע יקבעו שימושים עיקריים בעלי אופי קהילתי ושימושים נלווים ללא גידור.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- 1) תקן החניה יקבע לעת הוצאת היתר בניה, בהתאם לשימושים שיקבעו במבנה.
- 2) תשמר אפשרות להרחבת החניון הציבורי התת קרקעי צפונה אל מתחת לזכות הדרך (רח' רדינג) והשב"צ (בי"ס אורנים).

עיצוב:

מספר הקומות וגובה המבנה יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי, שתובא לאישור הוועדה המקומית. הגובה לא יעלה על גובה 2 קומות מהגובה המאושר במגרשי המגורים הסמוכים.

זמן ביצוע:

מיד

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפוף)

מומלץ לאשר את התכנית ולהביאה לאישור הוועדה המחוזית. למסמכי התכנית יצורף נספח חניה מנחה ונספח עצים ע"י אגרונום. תנאי להיתר בניה, אישור תכנית עיצוב ע"י הוועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0004-16ב' מיום 10/02/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: תוכנית שמפקיעה מגרש ביעוד מגרש מיוחד לאחר המרת ייעודו למגרש "חום" למבני ציבור. מיטל להבי: כמה כל שטח הגינה?
 ערן וקסלר: המגרש ביעוד מיוחד בשטח 1.08 דונם, לשטח זה הוספנו כ-1.5 דונם נוספים על חשבון השצ"פ. השצ"פ המרכזי של רמ"א הרבה יותר גדול.
 ראובן לדיאנסקי: אנחנו יכולים להיות בטוחים שתהיה הפקעה?
 אורלי אראל: כן. המבנה שמפקיעים הוא ביעוד של מגרש מיוחד.
 ערן וקסלר: המלצת מסמך המדיניות היתה להפוך את המגרש למגרש "חום", ולשפר את התפקוד ההדדי שלו עם השצ"פ המרכזי. בנוסף, תשמר האפשרות להרחיב בבוא היום את החניון שיבנה מתחת לבניין, לחניון רחב יותר מתחת לזכות הדרך וחצר בי"ס אורנים שמצפון. תקן מקומות החניה יקבע בשלב ההיתר בהתאם לשימושים שיהיו.
 יהודה המאירי: האם יש נספח חניה ונספח עצים?
 ערן וקסלר: בהכנה. בנוגע לעצים אנחנו נסמן את אלו שצריכים לעקור ואת אלו שצריכים להעתיק לשמר ראובן לדיאנסקי: מתי תתבצע ההפקעה?
 ערן וקסלר: החוק אומר שקודם צריך לשנות את היעוד ואח"כ לבצע הפקעה. כרגע יש סעיף 77 78 על המגרש הזה.

נתן אלנתן: החלטה של המועצה הארצית ביטלה את סעיף 78 על המגרש הזה. המטרה להפוך את המגרש הפרטי למגרש ציבורי.
 ראובן לדיאנסקי: עד שזה יופקע כרגע אנחנו קובעים שימושים ועד שהתב"ע תהיה תקפה הבעלים של המגרש יצטרכו לאשר את השימוש במגרש בשימוש חורג.
 נתן אלנתן: בסעיף 4 נאמר כי בקומת הקרקע יקבעו שימושים עיקריים בעלי אופי קהילתי ושימושים נלווים ללא גידור. נושא של מגבלות ששמים על מגרשים עירוניים לא מקובל, אנחנו לא יודעים מה יהיו הצרכים שלה העיריה ולכן יש לבטל את ההגבלה.
 אורלי אראל: המגבלות הללו מתואמות עם מינהל החינוך. המלצתי לאשר את התב"ע ונשוב לועדה עם נושא הגידור.
 עיז אלעדן: לפי סעיף 78 היה חשוב שימוש קהילתי ולא גן עם גדר סגורה.

הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות.
 מנהלת אגף תכנון העיר תעדין את הועדה בנוגע לסוגיית הגידור ותתקבל החלטה לגבי סעיף 4 בעקרונות ודברי הסבר הנוספים.

משתתפים: נתן אלנתן, ניר סיבליה, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, איתי פנקס ארד, שמואל גפן.

בישיבתה מספר 0005-16'2 מיום 24/02/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

אורלי אראל: מקבלים את ההצעה של הרב נתן אלנתן שהדרישה לאסור גדרות תוסר היות שהמגרש יהפוך למגרש עירוני והשימושים בו יהיו על פי החלטת העיריה. בהתאם לזה נראה אם צריך גדרות או לא.
 ראובן לדיאנסקי: אין כרגע הפקעה ויקח עוד שנים עד שתבוצע הפקעה, נמצאים שם גני ילדים בשימוש חורג למרות דיונים רבים בוועדות ערר. כלומר אלו שמפעלים את הגנים ממשיכים להפעיל אותם. אני רוצה לקשור בין ההפקעה לבין הגידור ושהמקום יהיה בשליטה של העיריה. בעיני זו טעות לא לשמר את סעיף הגידור.
 נתן אלנתן: גם אם מחליטים להשאיר את סעיף הגדרות ההנחיה תכנס לתוקף רק לאחר אישור התב"ע, כך שהאמירה לאסור גדרות לא רלוונטית. כמו שאי אפשר להפקיע באופן מיידי אי אפשר לדרוש אי הצבת גדרות עד ההפקעה.
 ראובן לדיאנסקי: יש הבדל בין הפקעה לאישור תב"ע. כל עוד אתה לא מפקיע אבל התב"ע אושרה ניתן למנוע מהמשתמשים לעשות כרצונם. הם יהיו מחוייבים לפעול לפי התב"ע החדשה.
 נתן אלנתן: אתה לא יכול לפגוע במישהו, ומצד שני לקבוע שהשטח של העיריה ולא להפקיע. ועדת הערר הארצית אישרה את המשך השימוש ע"י בעלי המקום והם נמצאים שם כחוק.
 ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לדעת שתהיה הפקעה. שהתבע תקודם עם אופציה לגדרות אבל שבשנת 2017 תעשה הפקעה הלכה למעשה.
 נתן אלנתן: אני מציע לקבל את התוכנית בלי הדרישה של הגדרות.
 הראלה אברהם אוזן: התב"ע מקודמת ונושא ההפקעה יבוצע הלכה למעשה מאחר וזהו ענין של תקציבים. הועדה מקדמת תוכנית שהנושא שלה קידום הפקעה ואין מקום לאסור גדרות. האמירה שלך בהחלטה שישריינו תקציב - אין כאן לועדה סמכות בנושא זה.
 ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שתהיה אמירה שההפקעה הזו תעשה באופן מיידי לאור הצרכים התכנוניים.
 נתן אלנתן: תכתב שהועדה המקומית קוראת לאגף הנכסים להפקיע את המקום מיד עם אישור התב"ע.

הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות כאשר התוכנית לא תכלול הוראה שאוסרת הקמת גדרות.

הערה: הועדה המקומית קוראת לאגף הנכסים להפקיע את המקום מיד עם אישור התב"ע.

משתתפים: ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, נתן אלנתן, להט דן, שמואל גפן, יהודה המאירי.

מס' החלטה	התוכן
24/02/2016	תא/מק/22693 - חוות גורדון-עדכון
3 - 16-0005	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

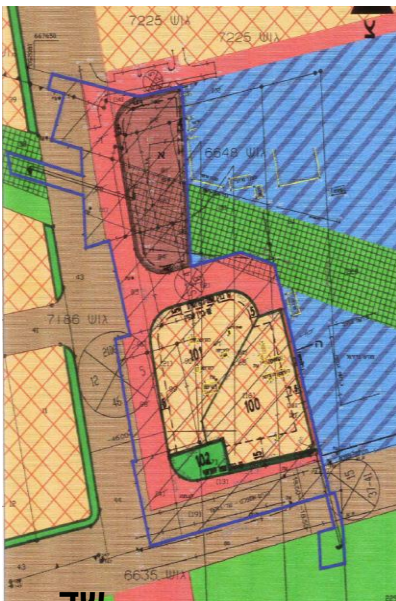
מיקום:

ממערב רח' לוי אשכול
ממזרח מגרשים ביעוד מגורים ד, שצ"פ ושטח למבני ציבור
מדרום שדרות ישראל רוקח
מצפון רחוב מאוריצי ויטלה

כתובת:

שדרות רוקח 49,51 / לוי אשכול 2,4

גושים וחלקות בתכנית:



שדרות
רוקח

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6648	מוסדר	חלק	252-261	246,251
7186	מוסדר	חלק		32,43

שטח התכנית: 22.044 דונם

מתכנן:

חן אבגי (אשכנזי), אדר' - 78 אדריכלות

יזם:

ועדה מקומית תל אביב - יפו

בעלות:

רשות מקומית תל אביב יפו, פרטיים ומדינת ישראל

מצב השטח בפועל: השטח ריק מבניה

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר):

תא/2693

יעוד קיים:

מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מיוחד, שצ"פ, שפ"פ,

דרך מאושרת ושביל.

סימון גשר בתשריט ע"ג היעודים: מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ,

דרך מאושרת ושביל.

22.083 דונם

שטח התכנון:

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

מגורים מיוחד:

במגרשים 100 ו-101 בסה"כ 166 יח"ד. שטח עיקרי 120 מ"ר ליח"ד;

מס' קומות עד 25 קומות למגורים, וקומת יציאה לגג מעל קומה

מפולשת ו-3 מרתפי חניה.

הסדרי חניה: 2 חניות לכל יח"ד, ובנוסף מקומות חניה לאורחים בשיעור

20% ממקומות החניה התקניים.

מבני ציבור :

תותר בניה למטרות חינוך, רווחה, בריאות, תחנת תברואה, דת וכן מוסדות עירוניים וקהילתיים.

תנאי לאכלוס יהיה הקמת 2 גשרים עיליים להולכי רגל. אחד בתוואי המשך רח' לוי אשכול ואחד בשדרות רוקח.

תיאור מטרות התכנון : 1. ביטול התנאי לביצוע הגשרים כתנאי לאיכלוס. לפי סעיף 62 א (א)(2) לחוק.

2. שינוי ההוראה בדבר כמות החניות לאורחים כמקובל ע"פ מדיניות הועדה, ל-20% מסך יח"ד, במקום מסך מקומות החניה התקניים. לפי תקנה 2 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמג-1983 ולפי סעיף 62 א(א) 5 לחוק.

פירוט יעדים/שימושים : ללא שינוי יעודים מהתכנית הראשית (מלבד התאמתם ליעודי מבא"ת).

עקרונות ודברי הסבר נוספים : תכנית תא/2693 שאושרה בשנת 2005, הגדירה, בין השאר, חובת ביצוע 2 גשרים כתנאי לאכלוס : האחד מעל שדרות ישראל ורוקח, השני מעל רח' לוי אשכול. התכנית מבטלת את חובת הקמתם כתנאי לאכלוס, זאת לאחר בחינה של הצורך המידי בגשר וההיתכנות להקמה.

גשר מעל שדרות רוקח - על שדרות רוקח עובר קו מתח גבוה, לא ניתן לחצותו בגשר. בהתאם, פותחו מדרכה ונתיבי אופנים על דופן הצפונית של שד' רוקח ובפארק הירקון לכוון מעברי חציה בצמתים. גשר מעל רחוב לוי אשכול - המשכיות השצ"פ תטופל במפלס הקרקע באמצעות מעבר חציה רחב ומוגבה.

כמו כן, קבעה התכנית כי יוכשרו ע"י הבעלים מקומות חניה לאורחים בשיעור של 20% ממקומות החניה התקניים כלומר 68 מקומות חניה לאורחים. התכנית משנה את כמות החניות לאורחים לשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור, כמקובל ע"פ מדיניות הועדה כלומר 34 מקומות לחניית אורחים. זאת במטרה להפחית את מס' החניות במפלס קומת הקרקע המהווה חזית חמישית לדיירים במגדלים בסביבה.

תחבורה, תנועה, תשתיות : לא רלוונטי

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

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים) : לא רלוונטי

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') : לא רלוונטי

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט : לא רלוונטי

זמן ביצוע : לא רלוונטי



תאריך: ט"ו חשוון תשע"ו
28 אוקטובר 2015

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
אסמכתא יוצא: 000284-2015

גילה אורון
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מנחם בגין 125

תל-אביב-יפו 6701201

א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב - יפו

חנות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

(א) אזהרה התכנית מספר התכנית תא/מק/4505		שם התכנית חנות גורדון- עדכון		מגיש התכנית ועדה מקומית תל אביב-יפו		עורך התכנית חן איבגי	
(ב) אזהרה הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)		☐ עצמאית		☒ עצמאית מיוחדת		☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
סוג הרשות							
שם הרשות (בת חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית			
☒ עירונית		☐ כפרית		☐ יש		☐ אין	
(ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה							
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית		מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית			
ביטול גשרים בתכנית וביטול ביצועם כתנאי לאכלוס		62אא(2)		ביטול מתקן דרך			
שינוי מספר מקומות החניה לאורחים		תקנות החניה וס' 62אא(3)		הפחתת חניה עילית במפלס הקרקע לשגמור התכנון			



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



תאריך: ט"ו חשוון תשע"ו
28 אוקטובר 2015

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

אסמכתא יוצא: 000284-2015

הצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
ממנהל הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עוזר גבולי, אדרי	052082013		1/11/15
חיוש המושפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	24389769		29.10.15

העתיקים

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



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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את הפקדת התכנית.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 01/11/2015
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/10/2015

בישיבתה מספר 0023-15' מיום 30/12/2015 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אורית ברנדר : מציגה את תוכנית של חוות גורדון . תנאי לאכלוס של 2 המגדלים הוא הקמת 2 גשרים. אחד מעל לוי אשכול ואחד מעל שד' רוקח. מעל לוי אשכול התכנון לקשר את שני השצ"פ ע"י מעבר חציה רחב ומוגבה, מעל שדרות רוקח יש בעיה לבנות את הגשר בשל קו מתח עליון והסמיכות לגשר מעל דרך נמיר. לכן מבוקש לבטל את התנאי לאכלוס.

דורון ספיר : כרגע יש 2 בנינים שאמורים לקבל היתר בניה והתנאי לאכלוס הוא בניה הגשרים האלו. זה לא נכון להתנות את האכלוס במגרש פרטי במשהו שהעיריה אמורה לבצע.

ראובן לדיאנסקי : אני רוצה נימוק מדוע בשעתו הכניסו את הגשרים והתנו אותם כתנאי לאכלוס.

נתן אלנתן : אי אפשר לתת תנאים ליזמים שלא יוכלו לעמוד בהם.

ראובן לדיאנסקי : מדוע בשעתו קבעו : א. צורך בשני גשרים וב. מדוע כרכו האחד בשני?

אורית ברנדר : צריך להפריד בין שני הגשרים, הגשר בלוי אשכול אינו נחוץ היום ומבחינת המדיניות התכנונית השאלה היא האם יש צורך בגשר?

ראובן לדיאנסקי : בדרפט לא מצוינת הסיבה לשם מה צריך את ביטול התנאי לאכלוס?

מיטל להבי : גשרים נקבעו כחלק ממערך פיזור התנועה. לא צריך לעצור יזם בגין התניות כאלו ואחרות.

עודד גבולי : אני מקבל את הסוגיה של ראובן ומיטל. הנושא של גשר קשור לתנועה מאחר וכאשר עושים

גשר חלק ממסת התנועה מגיע אליו והדבר יכול להאריך או לקצר רמזור. בנוגע לשאלות שלכם כעת זו

בעיה לעצור יזם אך אני מתחייב להביא תשובות לשאלות שבקשתם לישיבה הבאה. כעת אני מבקש

שתאשרו את הבקשה.

דורון ספיר : יש דבר עקרוני אולי בעבר חשבנו שהעיריה תוכל לכפות על יזם אבל זה לא עובד. ההתליה

הסטטוטורית שהעיריה עושה היא לא תקינה.

מיטל להבי : איך הועדה המחוזית עושה תנאי שלא יבנו יותר מ-3000 יחד? אם לא יבנה כביש הנופש.

עודד גבולי : עובדה שהועדה ביטלה את התנאי כי עשתה טעות. היא קובעת הרבה פעמים תנאים ומבטלת

אותם

שמואל גפן : מה עם החניות?

אורית ברנדר : לגבי החניות יש מדיניות של אגף הרישוי והתנועה שחניות אורחים הם 20% מסך יחידות

הדירור ולא 20% מסך מקומות החניה התיקנים. במקרה הזה חלה טעות וקבעו שחניות אורחים יהיו 20%

מתקן החניה שיהיה שם. מאחר והדירות גדולות מדובר מלמעלה מ-300 מקומות חניה. יש הבדל כשמדובר

ב-20% מ-166 יחיד לעומת 20% מ-300 מקומות חניה. בתיאום עם היזם והרצון להפחית את מס' החניות

שנמצאות בקומת הקרקע- הוחלט לחזור חזרה לכמות חניית אורחים המקובלת- 20% ממספר יחידות

הדירור.

נתן אלנתן : אני לא מכיר מדיניות שאושרה ע"י הועדה המקומית לגבי 20% חניות אורחים. זוהי לא פליטת

קולמוס.

אורית ברנדר : נהוג לקבוע 20% ממספר יחידות הדירות.

נתן אלנתן : לדוגמא במגדל בראשית – גבעת עמל שדובר על חניות אורחים דובר על 20% מתקן החניה.

שאלה ליועצ"מ האם בסמכות הועדה המקומית לשנות תקן חניה? כל המהלך הזה מיותר כי התקן החניה

החדש בועדה הארצית יתוקן יהיה תקן של חניה 1 לדירה.

דורון ספיר : אתה רק מחזק את ההחלטה הזו. תמיד היינו מחשבים את החניות לפי מספר הדירות.

מיטל להבי : אתה מבטל גשר להולכי רגל מצד אחד ומצד שני אתה מבטל חניה אלו שני דברים סותרים.

לרוב במגורים בצפון העיר יש 3 מכונית לבית אב.

ראובן לדיאנסקי : לדעתי כדאי להביא את הנושא לדיון נוסף. אנחנו נאשר את נושא הגשרים ואת נושא

החניות נביא לדיון נוסף.

מלי פולישוק : לגבי קו מתח עליון, אם רוצים גשר אולי כדאי לפעול במסגרת בניית הגשר להטמין את הקו

מתח עליון.

הועדה החליטה:

החלטת ביניים: בנוגע לגשרים הוסכם להמליץ על הפקדה התכנית לביטול התנאי לאכלוס בנוגע לחניה הנושא יחזור לדיון בוועדה מקומית כדי לקבל הבהרות ומענה מהגורמים המקצועיים לשאלות שנשאלו.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, ארנון גלעדי, יהודה המאירי, גפן שמואל, מיטל להבי.

כ"ד בטבת, התשע"ו
05 בינואר, 2016

סימוכין: 01272516

נושא: תכנית 2693 ב' גשרים מעל שדרות רוקח ומעל רחוב לוי אשכול

תכנית מתאר מפורטת "חוות גורדון" 2693 הופקדה בתאריך 29.05.1998 וקיבלה תוקף בתאריך 17.4.2005.

להלן פירוט ההליך התכנוני ע"פ סדר כרונולוגי לנושא הגשרים בתחום הקו הכחול של התכנית.

1. תחילת תכנון אין התייחסות לגשרים דצמבר 1995.
התכנית קבעה - איזור מגורים מיוחד, אזור למבני ציבור, אזור לשטח ציבורי פתוח, דרכים חדשות והוראות בדבר איחוד וחלוקה.
2. במהלך שלבי קידום התכנית, עלה הצורך במעברים להולכי רגל דרומה לכוון פארק הירקון ומערבה לכוון שכונת כוכב הצפון.
3. החלטת הוועדה המקומית בדיון להפקדה פברואר 1996 -:
דיון להפקדה בוועדה המקומית מס' החלטה 12-160 ב'. ע"פ הדראפט: הוחלט כי התכנית תכלול מעברים להולכי רגל. ע"פ נוסח ההחלטה: "יש לציין אזור או מקומות לייצר מעבר ולציין שיש אפשרות למעברים עיליים או תת קרקעיים". הועדה החליטה שיש לסמן בתשריט את מיקום הגשרים להולכי רגל.
4. בדיון להפקדה בוועדה המחוזית ספטמבר 1996
הנוסח שהובא לדיון: סעיף 15.1 "יוקמו שני גשרים עיליים להולכי רגל, כמסומן בתשריט. אחד בתוואי רח' לוי אשכול ואחד בשדרות רוקח בהתאם לתכנון מפורט שיוכן ע"י מהנדס העיר".
5. הנוסח המופקד ע"פ הוראת הוועדה המחוזית מאי 1998 -
ע"פ הנוסח המופקד, ס' 13.1: "יוקמו שני גשרים עיליים להולכי רגל, כמסומן בתשריט.... בהתאם לתכנון מפורט שיוכן להנחת דעתו של מהנדס העיר. הקמת הגשרים תהייה תנאי לאיכלוס".
6. דיון בהתנגדויות בוועדה מקומית נובמבר 1999 -.
הוגשה התנגדות להטלת עלות המימון על הבעלים. חו"ד הצוות ומה"ע היתה לקבל את ההתנגדות והציעו לבטל את הסעיף. ע"פ החלטת הוועדה המקומית עלות הגשרים תחול על בעלי הקרקע באופן יחסי.
7. דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית דצמבר 2001 -
הועדה החליטה כי הקמת הגשרים חשובה לפיתוח הסביבה ורווחת דיירי השכונות הקיימות והשכונות שיוקמו ע"פ תכנית "חוות גורדון". ולכן- הקמת הגשרים תהווה תנאי לאיכלוס.

סיכום

גשר מעל שדרות רוקח

שדרת רוקח היא כביש דו מסלולי לכל אורכה, ובה שלושה נתיבים לפחות בכל כיוון. השדרה משמשת כדרך כניסה למרכז הער מצפון וממזרח. בפועל, נוצר נתק בין השכונות מצפון לשדרת רוקח לשכונות מדרום והצורך לאפשר מעבר להולכי רגל ורוכבי אופנים בחציית הדרך אינה מוטלת בספק. במקביל לדרך, עובר בגדה הצפונית קו מתח גבוה ובגדה הדרומית קו מתח עליון. במשך שנים מתנהל מו"מ עם נציגי חברת חשמל לגבי הצורך בהטמנת הקווים. עד כה לא התקבלה החלטה להטמנה. יחד עם זאת, קבעה תכנית המתאר כי לא יתאפשר להעביר קווי מתח עיליים. בשנים הקרובות, יהיה צורך בהוספת קווי מתח עליון במקום - ונראה כי זו תהיה הזדמנות לדרוש את הטמנת קו המתח העליון. יתכן, שבשלב זה תתאפשר הקמת גשר מעל שדרת רוקח. בשלב זה תהיה אפשרות לבחון מיקום גשר מסוג זה.

גשר מעל רחוב לוי אשכול

היום, מבוצע רק חלק ממלוא זכות הדרך והנתיבים ברחוב - בגלל שאין צורך תנועתי ביותר מנתיב אחד לכל כיוון. בעת קידום התכנון לשצ"פ האלכסוני הנמצא משני צידי הרחוב, הוחלט לתכנן מעבר קרקעי ע"י מעבר חציה רחב ומוגבה בגלל העדיפות המובהקת למעבר במפלס הקרקע, מעבר כזה עדיף ביחס לטיפוס על גשר. בכל מקרה גשר אינו נדרש היום במקום ונראה שהפתרון המוצע ישרת את אפשרות הקשר בין השכונות ממזרח ומערב לרחוב. בהתאם לניתוח המובא לעיל, מוצע לאפשר את הקמת הגשרים בעתיד, מבלי לכרוך את הקמתם בטופס איכלוס או אחר.

י"ז בשבט, התשע"ו
27 בינואר, 2016
סימוכין: 04853516

נושא: תכנית 2693 - חניית אורחים עידכון

בתאריך 30.12.15 התקיים דיון להפקדה בועדה המקומית בנושא שבנדון.

מטרות התכנון היו:

1. ביטול התנאי לביצוע הגשרים כתנאי לאיכלוס. לפי סעיף 62 א (א)(2) לחוק.
2. שינוי ההוראה בדבר כמות החניות לאורחים כמקובל ע"פ מדיניות אגף התנועה, ל-20% מסך יח"ד, במקום מסך מקומות חניה התקניים. לפי תקנה 2 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמג-1983 ולפי סעיף 62 א(א)5 לחוק.

התקבלה החלטת ביניים:

1. בנוגע לגשרים הוסכם להמליץ על הפקדה התכנית
2. לביטול התנאי לאכלוס בנוגע לחניה הנושא יחזור לדיון בועדה מקומית כדי לקבל הבהרות ומענה מהגורמים המקצועיים לשאלות שנשאלו.

בנושא ביטול הקביעה כי תנאי לאיכלוס מבני המגורים יהיה ביצוע הגשרים שנקבעו בתכנית, מצ"ב מסמך המתאר את מהלך קבלת ההחלטות בנושא ועמדת מה"ע.

בנושא כמות **חניית אורחים** - מובא להלן תיקון, המדיניות נקבעה ע"י אגף התנועה ולא ע"י הועדה המקומית.

מצורף להלן דוא"ל מאת אילנה קוטלר בנושא:

[Kotlar [mailto:kotlari@gmail.com :
Sent: Tuesday, January 26, 2016 2:31 PM

To: עינת פלדמן - מנהלת מחלקת תכנון

Subject: Re: חניית אורחים

אני הנהגתי את הדרישה להחניית אורחים
15%-20% מסך יחידות הדיור או הביקוש לפני המון שנים ורק
באזורים, בהם מצאי החניה ברחובות - קטן.

בעיקר בתב"ע, אבל גם בהיתרים בפרויקטים גדולים.
השתתפתי בכל הוועדות הבינמשרדיות של מ.תחבורה והמושג
השריש, לא עוגן אבל מוכר ...

דרישה זו די "וולונטרית" בשלב הנוכחי ומצריכה תמיכת הוועדה המקומית (שרות משפטי לעירייה לא יהיה לעזר)
הבעיה העיקרית: איך נוהגים בחניות לאורחים ואיך מתפעלים
אותן: דורשים שהחניות הנ"ל יהיו בכניסה למגרש/חניון
והשער לחניות הפרטיות יוזז פנימה? מי יורשה להכנס לחניות
לאורחים ואיך זה יעשה? יש בעיות עם זה ובכל פרויקט פתרון
שונה.

בברכה

אילנה

מצורף גם דוא"ל של מתכנתת תנועה

[irit [mailto:irit@nte.co.il :

Sent: Wednesday, January 27, 2016 9:54 AM

To: אורית ברנדר - רכזת תכנון עיר בכירה

Subject: RE: חניית אורחים

אורית בוקר טוב

המספר הוא מינימום 20% מכמות יח"ד – כולל שבס

לשכ' חדשה כגון נופי ים .

נתקבל כהנחיה מאגף התנועה .

לא מצאתי התייחסות בכתובים, גם לא ב- "קובץ הנחיות כלליים לתכנון ולביצוע מבנים בתל אביב יפו",
פרק 11 – הנחיות ותנאים להסדר חניה" – ע"י עיריית ת"א .

בברכה,

עירית בליז'ינסקי

עירית בליז'ינסקי

נתן תומר הנדסה- א.נ.טי.אי. בע"מ



טלפון: 03-6242499; פקס: 03-6242490

דוא"ל משרד: nte@nte.co.il; דוא"ל אישי: irit@nte.co.il

אתר: www.nte.co.il; רח' בית הלל 20, תל אביב 67017

על בסיס מידע זה, והסכמות עם יזם התכנית מבוקש לאשר את השינוי המפורט :

התכנית המקורית קבעה כי יוכשרו ע"י הבעלים מקומות חניה לאורחים בשיעור של 20% ממקומות החניה התקניים כלומר 68 מקומות חניה לאורחים.

מוצע לשנות את כמות החניות לאורחים לשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור, כמקובל ע"פ מדיניות אגף התנועה כלומר 33 מקומות לחניית אורחים. זאת במטרה להפחית את מס' חניות האורחים שתוכננו במפלס קומת הקרקע המהווה חזית חמישית לדיירים במגדלים בסביבה.



תקן חנית אורחים ע"פ תא/מק/2693 -

20% מכמות החניות התקניות:

166 דירות מעל 120 מ"ר

X 2 חניות לדירה

X 20% חניות אורחים

= 66 חניות אורחים

תקן חנית אורחים ע"פ תא/מק/2693/ב -

20% מכמות הדירות בפרויקט:

166 דירות מעל 120 מ"ר

X 20% חניות אורחים

= 33 חניות אורחים

בישיבתה מספר 0004-16' מיום 10/02/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

מאיר אלואיל : מדובר בתבע אשר מועלים לדיון שני נושאים : האחד- ביטול את התנאי לאיכלוס- אושר ע"י הועדה בדיון הקודם. השני עדכון מספר חניות האורחים, שיהיו 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית ולא ממס' החניות ע"פ התקן. נבדק מקור ההנחיה לנושא חניית אורחים. פנינו לאגף התנועה ויצרנו קשר עם ס' מנהל האגף לשעבר - הסתבר שזו הנחיה של אגף התנועה- שהתייחסה למקומות בהן יש מצוקת חניה- להוסיף חניית אורחים המהווה 20% מסך יח"ד בתכנית. ראובן לדיאנסקי : מה התקן אומר? במקום 66 מקומות 33 מקומות חניה. מאיר אלואיל : מדיניות אגף התנועה אומרת כי החישוב של חניית אורחים, הוא מסך יחידות הדיור ולא מסך החניות הנדרשות בתקן. אותו תקן שהוא נמוך הוא נכון בגלל העובדה שכל החניות יהיו עיליות, כך נקבע בתב"ע. חניות אורחים בדרך כלל משמשים את המכוניות השניה והשלישית ולא את האורחים. מיטל להבי : אנחנו רוצים שיבדק שאין מחסום לחניות האורחים. נתן אלנתן : ייבדק האם התבע קבעה שהחניות של האורחים היא עיליות או תת קרקעיות.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: נתן אלנתן, ניר סיבליה, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, מיטל להבי, איתי ארד פנקס.

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

בישיבתה מספר 0005-16' מיום 24/02/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

דורון ספיר : עדכון לגבי החניות והוא - האם החישוב לפי יחידות הדיור או מכמות החניה התקנית ומסתבר שחוו"ד הצוות היתה נכונה שהחניות יהיו מכמות יחידות הדיור. אורית ברנדר : תוכנית 3518 גם אפשרה חניות לפי יח"ד ולא אחוזים. היתה המלצה של אגף התנועה ברח' שיש מצוקת חניה לאפשר תוספת של 20% מקומות חניה ממספר הדיור בתוכנית או ברחוב. מאחר ובקום המדובר אין בעיה של חניה ומדובר במגרש פרטי ודובר רמת פיתוח של מפלס הקרקע חשבנו לישר את זה על פי אותה המלצה, החניות עבור האורחים הם עיליות- התב"ע מאפשרת. נתן אלנתן : זו הנקודה אם נותנים הקלה שלפחות מקומות החניה יהיו תת קרקעיות ולא עיליות. אורית ברנדר : זו לא הקלה עבורם, היזמים מוכנים שיהיו עוד חניות. כצוות תכנון חשבנו שיהיה נכון ככל הניתן לפנות את השטח, מכיוון שהתב"ע קבע שניתן לעשות 50% מכלל החניות. דורו ספיר : כמה חניות עיליות יש



אורית ברנדר : חניות עיליות יהיו כ33.

נתן אלנתן : אנחנו מבקשים שהחניות יהיו תת קרקעיות.

אורלי אראל : צריך להפריד – היות ואי אפשר להקים את הגשרים בגלל קו מתח גבוה וחבי' חשמל לא מזיזה אותם. במסגרת הבקשה לבטול ההתניה של הגשרים חשבנו (הצוות) לעשות את התיקון לחנית האורחים. אנחנו איחדנו את 2 הנושאים נושא של חנית האורחים באה מצוות התכנון זה לא קשור לנושא הגשרים.

ראובן לדיאסקי : אנחנו מבקשים ש33 החניות יהיו תת קרקעיות.

נתן אלנתן : אין מקום שנאמר שצריך לעשות חניה היום.

דורון ספיר : יש כמה נקודות שצריך לדון בהן - אחד הגשרים התקבלה החלטה. בנושא החניה הועלתה שאלה להחלטה האם על פי התב"ע החניה צריכה להיות תת קרקעית או עילית. וליזם אפשר לעשות 50% מסך הכל החניה תת קרקעי. בחניות האורחים רוצים לעשות עילי השאלה אם אפשר להכריח את היום לגבי החניות העיליות. עולה השאלה האם חניות אורחים צריכים להיות עיליות או תת קרקעיות? האם זה אפקטיבי חניות לאורחים צריכות להיות תת קרקעיות או עיליות. מבחינת הביצוע ושימוש בהם אני לא בטוח שתת קרקעיות הם יהיו אפקטיביות.

נתן אלנתן : גם חניות עיליות הם לא לאורחים בפועל.

ראובן : השאלה האם אנחנו שטח מגוון עילי ויותר פתור או לאפשר חניות עיליות ולחסוך.

הראלה : התב"ע לא רלוונטית היא התחילה מנקודת מוצא של ביטול הגשר ומשנמצא שאי אפשר לבטל את הגשר ורק שינוי שלביות לא צריך תב"ע. השאלה היא של תכנון. התוכנית לא רלוונטית לפי 145ג' לחוק לבטל את השלביות אז השיקולים צריכים להיות קשורים לעניין השלביות והיחס בבניה בשלביות ולא לסוגיית החניה.

נתן אלנתן : כל נושא החניה לא רלוונטי.

הראלה אברהם אוזן : הכל יהיה במסגרת הוצאת היתר בניה.

אורית : כלומר נשארו 66 חניות.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על שינוי הוראת השלביות לתוכנית הקיימת 2693ב' ולדחות את הקמת הגשרים עד שתתאפשר הקמת הגשר מעל שדרות רוקח בגלל קו מתח עליון העובר בתוואי הגשר. לגבי הגשר מעל רחוב לוי אשכול- במידה ויידרש גשר כאשר הכביש יורחב, בנוסף לפתרון המוצע של מעבר חציה רחב ומוגבה, תשקל הקמת גשר במקום.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, דן להט, יהודה המאירי, אסף זמיר וגבי לסקי.



מס' החלטה	התוכן
24/02/2016	3924 - נחמני 25
4 - 16-0005	דיון בפיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי אברהם כץ וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית משרד עורכי הדין שפיגלמן, קורן, ברק, זמיר ושות', ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 2.7.2015 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב הקפאת ניצול זכויות בניה בלתי מנוצלות ע"י תכנית תא/במ/2385.

התובעות: באוהאוס בע"מ, המלך אלברט בע"מ, הבעלים כיום של הנכס ברח' נחמני 25, תל-אביב.

גוש: 7453 חלקה: 10, ששטחה 1,556 מ"ר.

הנכס הינו מבנה בן 3 קומות, המשמש כבית מלון "זורמן".

במסגרת התביעה, ע"פ חוות דעת שמאי המקרקעין יצחק שפיגל ומאיר נדלר, נטען כי ירידת הערך הנובעת מההקפאה של ניצול זכויות הבניה עומדת על סך של 20,433,787 ש"ח

עיקרי טענות התביעה / תחשיב

- תכנית לב העיר 2385 הגדירה את הנכס לשימור א' והקפיאה את מימוש זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שנותרו בחלקה, עד מימושן של הזכויות, ע"י ניוון למגרש אחר במסגרת תכנית 3924. הפגיעה מתייחסת לנוק שנגרם לבעלי הנכס בתקופת ההקפאה, בה לא ניתן היה לנצל את הזכויות.
- הבסיס הרעיוני לתביעת פיצויי ההקפאה נקבע בערעור אזרחי מס' 48091/91 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' משה קהתי ואח'.
- לדעת התובעים, בתביעה מתקיימים כל שלושת המאפיינים שנקבעו בדנ"מ 6808/06 הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה נ' מרדכי הר ואח', המזכים בפיצויי הקפאה :
 - קיומו של קשר ענייני בין שתי התכניות.
 - זיקה פורמאלית בית שתי התכניות.
 - צפייה סבירה לגיבוש הליכי תכנון תוך פרק זמן קצר בלבד.
- בפסק דין זה נקבע כי יש להתייחס לתכנית המקפיאה (תכנית 2385) ולתכנית המשחררת (תכנית 3924) כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים שעילתה מתגבשת במועד אישורה של התכנית המשחררת.
 - זכויות הבניה שהוקפאו הינן באחת משתי חלופות : מלונאות, מגורים. מטעמי זהירות ושמרנות, התבקשו השמאים להתייחס לחלופה של 1,823 מ"ר עיקרי למגורים.
 - תקופת ההקפאה הסתיימה במועד אישורה של התכנית "המשחררת" ביולי 2012. דהיינו, תקופת הקפאה של 17 שנים וכ – 9 חודשים.
 - הדרך הנכונה לחישוב הפיצוי בגין תקופת ההקפאה, הינה לאמוד את שווי השוק של הזכויות המוקפאות בכל שנה ושנה משנות ההקפאה ולחשב את הפיצוי הנדרש לפי 6% מהשווי בכל שנה. לסכום הפיצוי השנתי יש להוסיף ריבית והצמדה כחוק.

- הפיצוי השנתי הנדרש בגין הקפאת ניצול זכויות הבניה הינו כדקלמן :

שנה	סה"כ פיצוי כולל הצמדה וריבית נכון לתאריך 22.7.2012
1994	₪ 228,068
1995	₪ 1,246,172
1996	₪ 1,278,803
1997	₪ 1,246,260
1998	₪ 1,266,369
1999	₪ 1,396,839
2000	₪ 1,336,497
2001	₪ 1,154,559
2002	₪ 1,070,286
2003	₪ 937,978
2004	₪ 964,196
2005	₪ 989,601
2006	₪ 936,801
2007	₪ 965,360
2008	₪ 936,120
2009	₪ 1,108,813
2010	₪ 1,287,692
2011	₪ 1,287,168
2012	₪ 769,205
סה"כ	₪ 20,433,787

חוו"ד שמאי הועדה אברהם כץ

- חוות הדעת מתייחסת לענין הפגיעה במקרקעין, ללא קשר לסוגיית זכויות הקנין בהם, ולזכאות התובעים לתבוע ע"פ החוק, כאשר יש לציין כי בהתאם לנסח רישום מקרקעין של הנכס הנדון, התובעת המלך אלברט בע"מ נרשמה כבעלת זכויות בנכס בשנת 2006, והתובעת באוהאוס בע"מ רשומה כבעלת הערת אזהרה ממרץ 2009.
- אי לכך, מאחר ולתובעות טענות על כך שתכנית 2385, הינה תכנית שגרמה לירידת ערך במקרקעין, לא הן הזכאיות לתבוע ירידת ערך זו, שכן המדובר בתכנית שאושרה בשנת 1994, והתובעות כלל לא היו בעלות זכויות, במועד אישורה.
- הנחת היסוד בחוות דעת התובעים כי תכנית תא/במ/2385 הינה תכנית המקפיאה זכויות בניה, הינה מוטעית ולא נכונה.
- שלושת המאפיינים של הקשר בין "התכנית המקפיאה" לבין "התכנית המשחררת", ע"פ פסק הדין בברם 3781-04, ו.מ. נתניה נ' מרדכי הר, אשר קיומם אמור לאפשר את התביעה הנדונה, כלל אינם קיימים במקרה הנדון :

- ❖ אין כל קשר וזיקה בין שתי התוכניות הנ"ל שכן תכנית 2385 כלל אינה מאזכרת את הצורך בתכנית "משחררת" והתכנית "המשחררת" כלל אינה מיישמת הוראה כלשהי בתכנית המקפאה.
- ❖ במקרה הנדון, אין כל זיקה פורמלית בין שתי התוכניות שכן תקנון התכנית הראשונה (תכ' 2385) כלל אינו צופה את אישורה של תכנית מאוחרת כלשהי.
- ❖ אין כל אזכור בתכנית הראשונה בצורך לאשר את התכנית השניה, וממילא – אין אזכור של פרק זמן מוגדר עד לאישורה של התכנית השניה.

- תכנית 2385, קבעה במפורש כי לא תותר לגבי בנין לשימור א' כל תוספת, כאשר רק במקרים מיוחדים הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה חלקית, לאחר שהמבקש ימלא תנאים רבים ושונים. כלומר – תכנית 2385 לא הקפאה זכויות בניה כלשהן ולא קבעה כי זכויות בניה כלשהן ישוחררו בתב"ע נוספת.
- ברור כי בחינת האפשרות למימוש של חלק מזכויות הבניה במקרים מיוחדים, הינה על בעלי הנכס, כפי שאמנם נעשה ע"י הבעלים החדשים עם רכישת הנכס בשנת 2006.
- כלומר – הבעלים הם אלו שהקפאו (לשיטת שמאי התובעות) את טיפולם במימוש זכויות הבניה עד שנת 2006, כאשר כבר בשנת 2008 ניתנה החלטה למתן היתר בניה.
- לאור האמור לעיל – תכנית 2385 כלל אינה תכנית "מקפאה", כך שתכנית 3924 אינה תכנית משחררת. ככל שהייתה פגיעה במקרקעין עקב אישור תכ' 2385, הרי זו התגבשה בעת אישור התכנית (שנת 1994!) ואזי היה צורך לתבוע את הפגיעה.

התייחסות שמאי הועדה אברהם כץ לטענות המועלות בשומת התובעים :

- בעת מתן תוקף לתכ' 2385, התובעות כלל אינן בעלי הנכס.
- לכל אורך התקופה עד שנת 2006 (כ-12 שנה), הבעלים לא טיפלו כלל ועיקר במימוש זכויות בניה ע"פ תכ' 2385, כפי שקובעת התכנית. מכאן שאף לשיטתם של שמאי התובעים בדבר פיצויי ההקפאה (שכלל אינה נכונה) : אין לכלול תקופה זו בתקופת ההקפאה, שכן ברור שע"פ תנאי תכ' 2385, על הבעלים להתניע לגבי הנכס שלהם, את ההליך הספציפי, וזאת בניגוד לפרשת "הר", שם הועדה המקומית היתה אחראית לתהליך.
- החל משנת 2006, הבעלים החדש החלו בהתאם להוראת תכ' 2385 בהליכי אישור תוספת בניה חלקית, כך שאין כל הקפאה – פעולתם הינה חלק ממימוש תכ' 2385.
- לכן – אין כל תקופת הקפאה וממילא גם לשיטת שמאי התובעות אין כל פגיעה.
- לענין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות לחישוב "פיצויי ההקפאה" :
 - א. חלופה ראשונה – מימוש בניה למלונאות בהיקף של 2,182 מ"ר.
 - היקף זה אושר בתכנית 3924 והיווה את בסיס ההשבחה בשומתו המכרעת של אבישי זיו, ומשום מה קובעים שמאי התובעים כי "מטעמי זהירות ושמרנות" חלופה זו לא נלקחת בחשבון, בעוד שהינה החלופה לפיה חושבו זכויות הבניה, במצב קודם לתכנית 3924.
 - ב. חלופה שניה – מימוש בניה בנכס למגורים, לפי זכויות בניה של תכנית לב העיר 2385!
 - אנו דוחים חלופה זו מכל וכל, בהיותה מבוססת על זכויות בניה שכלל לא ניתנו לנכס בתכנית 2385, כמפורט לעיל.

- הנכס הנדון היה בחזקתם המלאה של בעלים לאורך כל תקופה ההקפאה (לשיטת התובעות), עת התובעות כאמור היו הבעלים של החלקה רק בחלק מהתקופה.
אלו יכלו לנהוג במקרקעין מנהג בעלים (ואמנם כך נהגו) כולל לסחור בנכס.

לכן, גם לשיטת שמאי התובעות שכלל איני מסכים עימה, הבסיס לחישוב הפיצוי עקב ההקפאה הנוטענת הינו לכל היתר ההפרש בין שווי זכויות זמינות לבניה לבין שווי זכויות מוקפאות עם ציפיות להפשרת הזכויות.

- לאור זאת, ההפרש לכל היותר בין שווי הקרקע כזמינה לבין שווי קרקע כמוקפאת הינו 21% משווי קרקע כזמינה לבניה (מקדם 1.0 לעומת מקדם 0.79, כשם שקבע השמאי המכריע, כמפורט בס"ק 8.2 לעיל).
זאת – בעוד שמאי התובעים קבעו את הפיצוי על פי מלוא ערך הזכויות כזמינות.

• לסיכום :

כל אחת מהתכניות, הן תכנית לב העיר מס' 2385 והן תכנית 3924, הינן תכניות שונות, נפרדות והעומדות בפני עצמן לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ואינן מהוות רצף תכנוני אחד, דהיינו אין לראות בתכנית 2385 כתכנית "מקפאה" ובוודאי שאין לראות בתכנית 3924 כתכנית "משחררת".

אי לכך, במקרקעין הנדונים – לא חלה כל פגיעת "הקפאה" בגין אישור של תכנית לב העיר 2385.

חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בענין הנכס ברח' נחמני 25 :

טענת סף - חתימת התובעות על כתב התחייבות ושיפוי

- כחלק מההליכים שקדמו לאישורה של תכנית 3924, חתמו התובעות ביום 16.2.11 על כתב התחייבות ושיפוי (להלן: "כתב ההתחייבות ושיפוי") כלפי הוועדה המקומית והעירייה, בקשר עם הנכס ובו התובעות התחייבו, בין היתר, כדלקמן:
2. "אנו מתחייבים שלא לתבוע את הועדה המקומית מכוח סעיף 197 הנ"ל או מכח כל עילה אחרת בגין התכנית החדשה, ובגין כל תכנית אחרת בנוגע למקרקעין ולבניינים הבנויים על המקרקעין"
- למען הסר ספק, ככתוב שחור על גבי לבן בסעיף 2 לכתב ההתחייבות ושיפוי, המדובר בהתחייבות אשר לפיה בעלי הזכויות (התובעות בענייננו) ויתרו על זכות התביעה מכוח סעיף 197 לחוק, בגין כל תכנית החלה על המקרקעין.
- תוקפו של כתב ההתחייבות ושיפוי, בהתאם לסעיף 7 לכתב השיפוי, נקבע מיום בו קיבלה תכנית 3924 תוקף חוקי, קרי מיום 22.7.12. במסגרת סעיף 7 לכתב השיפוי גם נקבע כי לתובעות קיימת הזכות, לפי שיקול דעתן, בכל שלב עד למועד אישור תכנית 3924, למשוך או לבטל את תכנית 3924 (כולה או חלקה), ובמקרה זה יתבטל כתב ההתחייבות ושיפוי והתובעות תהיינה מופטרות מכל אחריות בכל הנוגע לכתב ההתחייבות ושיפוי או לתכנית 3924.
- למותר לציין כי התובעות לא משכו או ביטלו את תכנית 3924. ההפך הוא הנכון, התכנית אושרה כאמור למתן תוקף ביום 22.7.12 והחל ממועד זה נכנס לתוקפו כתב השיפוי.
- יתרה מזאת, כעולה מסעיף אימות חתימתם של בעלי הזכויות (התובעות בענייננו), הרי שהן חתמו על כתב ההתחייבות ושיפוי לאחר שתוכנו הוסבר להם ולאחר שהבינו את משמעות החתימה עליו.
- ברי, כי כתב ההתחייבות ושיפוי הנ"ל שריר, תקף וקיים. כן יודגש כי במשך השנים מיום חתימתן של התובעות על כתב ההתחייבות ושיפוי עוד בשנת 2011 ועד למועד הגשת כתב הערר על ידן (אשר בו התייחסו

התובעות לראשונה לכתב ההתחייבות ושיפוי, לא נטענו על ידי התובעות אי אלו טענות ביחס לכתב ההתחייבות ושיפוי, כאשר ככל וקיימות טענות כלשהן, הרי שאין להן מקום במסגרת ההליך דנא ויש לדחותן מכל וכל.

- עם זאת, הגישו התובעות תביעה זו וזאת כאמור בניגוד להתחייבותן שלא לעשות כן. אשר על כן, ובהתאם לאמור בכתב ההתחייבות ושיפוי, יש לדחות על הסף את תביעת פיצויים זו, אשר הוגשה בניגוד גמור להתחייבויותיהן המפורשות של התובעות כאמור.
- יודגש כאמור, כי עצם קיומו של כתב השיפוי והתחייבויות התובעות כלפי הוועדה המקומית והעירייה העולות ממנו, לא הוזכר ולו ברמז בתביעה שהוגשה, הן בפתיח המשפטי והן בחוות הדעת השמאית אשר צורפה לתביעה. כתב השיפוי אוזכר לראשונה בכתב הערר שהוגש על ידי התובעות כאמור.
- התנהלות התובעות מהווה הפרה בוטה ברגל גסה של התחייבויותיהן המפורשות בכתב ההתחייבות ושיפוי, אשר מכוחה בלבד יש לדחות את התביעה נשוא חוות דעת זו על הסף.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, תתייחס הוועדה המקומית לגופן של טענות וזאת למען הזהירות בלבד.

טענת סף נוספות

- בהתאם לפתיח המשפטי מטעם ב"כ התובעות המצורף לתביעה, המדובר בתביעה בשם חברת המלך אלברט בע"מ וחברת באוהאוס בע"מ כאמור בגין הקפאה (המוכחשת כאמור) של ניצול זכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תכנית לב העיר עד למועד אישורה של תכנית 3924 אשר שחררה כביכול (מוכחש גם כן כמפורט להלן) הקפאה זו.
- התובעות טוענות להקפאת ניצול זכויות הבנייה (המוכחשת) ממועד אישורה של תכנית לב העיר, בשנת 1994. ראשית, כפי שיפורט להלן, יובהר כי התובעות כלל לא היו בעלות זכויות במקרקעין במועד אישורה של תכנית לב העיר, דהיינו אין להן כל זכות לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית זו ויש לדחות תביעה זו על הסף. שנית, הואיל ולא מתקיים רצף תכנוני אחד בין תכנית לב העיר לתכנית 3924 הנטען על ידי העוררות בתביעה, כפי שמוכח באופן מוחלט בחוות דעת זו, הרי שתביעה זו לוקה אף בהתיישנות (ככל שקיימת זכות תביעה לתובעות – המוכחשת כמפורט לעיל ולהלן) ויש לדחותה על הסף.

זכויות התובעות במועד הקובע

- התובעת המלך אלברט בע"מ – בהתאם לתביעה ולנספחיה לרבות נסח רישום המקרקעין, זכויות הבעלות במקרקעין נרכשו ונרשמו על שם חברת המלך אלברט בע"מ בשנת 2006, דהיינו שנים רבות לאחר מועד אישורה של תכנית לב העיר.
- התובעת באוהאוס בע"מ – בהתאם לתביעה ולנספחיה לרבות נסח רישום המקרקעין, היא רכשה את זכויותיה במקרקעין בשנת 2005 ורשומה לטובתה רשומה הערת אזהרה בגין זכויות בניה על כלל הבעלים, אשר נרשמה על שמה בשנת 2009, דהיינו שנים רבות לאחר מועד אישורה של תכנית לב העיר.
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- ברם, התובעות, אשר כאמור גם לטענתן בתביעת הפיצויים, לא היו בעלות הזכויות בנכס במועד אישורה של תכנית לב העיר, לא צירפו ולא הציגו כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותן להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. אשר על כן, התובעות לא עמדו בנטל להוכיח את זכותן הקניינית בנכס ולכן יש לדחות על הסף את תביעתן.
- הסכמי המכר אשר כן צורפו, הן ביחס להעברת זכויות הבעלות במקרקעין מהגברת דורית ספיר לבאוהאוס בע"מ, מיום 16.11.05 וכן הסכם המכר למכירת זכויות הבנייה הקיימות והבלתי מנוצלות בנכס מהתובעות לברגוראין רזידנטיאל בע"מ מיום 14.9.10, אינם מציגים ומבססים כל זכות להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף

197 לחוק, ביחס לתכנית לב העיר, אשר המועד להגשת תביעת פיצויים בגינה חלף שנים רבות קודם להגשת תביעתן.

- לאור האמור לעיל, הרי שלתובעות לא עומדת כל זכות תביעה לפי סעיף 197 לחוק ותביעתן מתייתרת מעיקרא. ודוק: התובעות לא היו בעלות זכויות במקרקעין במועד אישורה של תכנית לב העיר. התובעות רכשו את זכויותיהן במקרקעין שנים רבות לאחר מועדים אלו. אי לכך, יש לדחות את התביעה על הסף.

התביעה לוקה בהתיישנות

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שגה שמאי התובעות בטענתו לפיה הליכי התכנון שנתקיימו ביחס לנכס מהווים מעשה תכנוני אחד ורציף וכן בעמדתו לפיה תכנית לב העיר הינה בגדר "תכנית מקפאה" בשל שהקפאה (מוכחש כמפורט להלן) את מימוש זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בנכס, עד לאישורה של תכנית 3924 אשר הינה "תכנית משחררת" בשל שחרור ההקפאה הנטענת והאפשרות למימוש זכויות הבניה הבלתי מנוצלות. לאור האמור, הרי שהתביעה לוקה בהתיישנות ויש לדחותה על הסף.
- למען הסר ספק יובהר, כי הנכס אינו נכלל ברשימת המבנים לשימור מכוח תכנית השימור. כפי שנאמר לעיל, הנכס הוגדר כמבנה לשימור מכוח תכנית לב העיר.
- שמאי התובעות מתבסס בתביעתו לפיצויי הקפאה על הלכת הר (ברם 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (פורסם בנבו, 7.8.06) (להלן: "הלכת הר"), אך מנתח אותה באופן שגוי, כפי שיפורט להלן.
- בהלכת הר חזרה וקבעה כבוד השופט (דאז), דורית בייניש, על הכלל לפיו יש להתייחס לשתי תכניות שונות ונפרדות הבאות זו אחרי זו כתכניות נפרדות לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. עם זאת, קבעה כבוד השופט, כי אך ורק כאשר קיימות שתי תכניות שנועדו להשיג מטרה תכנונית משותפת, אשר הזיקה ביניהן היא כה אדוקה ושאימורות להיות מאושרות במרווח זמן קצר יחסית האחת מהאחרת, ניתן בנסיבות מתאימות להתייחס אליהן כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- כפי שנקבע בהלכת הר, נקבעו שלושה מאפיינים של תכניות, אשר מקום בו יתקיימו שלושתם, ניתן יהיה להתייחס לשתי התכניות כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- שלושת המאפיינים שיש לבחון בהתאם להלכת הר הינם זיקה תכנונית הדוקה ומשמעותית בין התכניות, קיומה של זיקה פורמאלית בין שתי התכניות, כך שתקנון התכנית הראשונה בזמן צופה את אישורה של התכנית המאוחרת וכן כי נקבע בתכנית הראשונה פרק זמן מוגבל בין מועדי אישורן של שתי התכניות.
- התובעות בחנו את שלושת המאפיינים, וקבעו בשגה כי מאפיינים אלו מתקיימים בענייננו. כפי שיפורט להלן, בענייננו, אף לא אחד משלושת המאפיינים מתקיים:
- זיקה תכנונית הדוקה ומשמעותית – התובעות טוענות כי תכנית 3924 יישמה למעשה את הוראת השימור שנקבעה בתכנית לב העיר, וזאת לאחר שתכנית לב העיר הושמטה ולא נכללה בנוסח האחרון והמאושר של תכנית השימור.
- יש לדחות טענה זו מכל וכל. כמו כן, המדובר בטענה שגויה מיסודה, שכן אין דבר בין הנטען ע"י התובעות כנ"ל לבין זיקה תכנונית הדוקה ומשמעותית. כפי שפורט לעיל, הנכס נשוא התביעה הינו נכס לשימור מכוח תכנית לב העיר. הנכס אינו נכלל ברשימת המבנים לשימור מכוח תכנית השימור. אין ולא קיימת כל זיקה תכנונית בין תכנית לב העיר לתכנית 3924, לא כל שכן אין זיקה הדוקה ומשמעותית ביניהן. נסיון העוררות לייצר רצף תכנוני באופן מלאכותי ע"י חיבור של תכנית לב העיר לתכנית השימור ולתכנית 3924 – הינו נטול כל בסיס ונדון לכשולן ומוטב היה שלא היה נטען מלכתחילה.
- תכנית לב העיר משתרעת על שטח רחב בעיר תל אביב – כ-197 דונם ונועדה, בין היתר, לעודד תוספת שטחי מגורים לאוכלוסייה מגוונת בבנייני מגורים קיימים, לאפשר תוספות בניה בבנייני מגורים חדשים, להבטיח שימור מבנים בעלי ערכים ארכיטקטוניים מיוחד ולעודד שיפוץ מבנים ושיפור יחידות דיור קיימות. לעומת זאת, תכנית 3924, הינה תכנית נקודתית, המתמייחסת ל-2 חלקות בלבד (לעומת למעלה מ-300 חלקות בתכנית לב העיר) ונועדה להסדיר את הבטחת ביצוע השימור לנכס נשוא התביעה, שינוי ייעודו ממגורים מיוחד

למלונאות וניוד זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בו בייעוד מלונאות לטובת זכויות בניה למגורים במגרש המקבל.

- לאמור, אין ולא קיים כל קשר ענייני ומשמעותי בין תכנית לב העיר לבין תכנית 3924. אי לכך לא מתקיים בענייננו המאפיין הראשון כאמור.
- קיומה של זיקה פורמאלית בין שתי התכניות, כך שתקנון התכנית הראשונה צופה את אישורה של התכנית המאוחרת - התובעות טוענות כי תכנית לב העיר קבעה כי תוספות הבניה יאושרו על ידי הוועדה המקומית, אשר בהמלצתה על הכנת תכנית 3924, הפעילה את שיקול דעתה והעדיפה לנייד את זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות למגרש אחר.
- יש לדחות טענה זו מכל וכל. מהותו של המאפיין האמור הינה בחינה האם תקנון התכנית הראשונה בזמן, קרי תכנית לב העיר, צפתה את אישורה של התכנית המאוחרת. ברי, כי בענייננו, תקנון תכנית לב העיר לא צפה את אישורה של תכנית 3924 או כל תכנית מאוחרת אחרת, הואיל ולא קיימת כל הוראה בתקנון תכנית לב העיר לפיה ניתן ללמוד כי לאחריה תבוא תכנית אשר תשלים אותה.
- יתרה מזאת, גם תקנון תכנית 3924, המאוחרת בענייננו, אינו מתאר כל קשר או המשך רצף תכנוני של תכנית לב העיר ולכן לא ניתן לקבוע כי המדובר בהליך תכנוני אחד.
- לא ניתן להסיק בכל דרך שהיא, מעיון בתקנון תכנית לב העיר, כי היא מהווה מעין שלב ראשון ברצף תכנוני, הצופה את קיומו של שלב נוסף בצורת תכנית, לצורך השלמת ההליך והרצף התכנוני.
- הדוגמאות המוצגות בפסיקה המצוינת בתביעה, ביחס לרצף תכנוני אחד המכיל שתי תכניות, הינם ביחס לתכניות אותן יזמה הוועדה המקומית/המחוזית הרלוונטית, הן התכנית הראשונה בזמן והן התכנית המאוחרת. זאת, בשונה מענייננו, בו את תכנית 3924 לא יזמה הוועדה המקומית אלא חברת ברגוראין רזידנטאל בע"מ, קרי, לא ניתן לקשור את התכניות יחדיו ולטעון כי הן מהוות רצף תכנוני אחד.
- לאור האמור, הרי שלא קיימת כל זיקה פורמאלית בין שתי התכניות, אשר אינן קושרות עצמן האחת בשנייה בתקנונים שלהן, דהיינו גם המאפיין הנ"ל אינו מתקיים בענייננו.
- פרק הזמן שצפוי לחלוף בין מועדי אישורן של שתי התכניות כבעל חשיבות לשאלת ההכרה בהן כתכנית אחת - התובעות טוענות כי לא היה ניתן לצפות כי רק מקץ כעשרים שנים לאחר אישורה של תכנית לב העיר, תגבש הוועדה המקומית מדיניות שימור עירונית, אשר באה לידי ביטוי בתכנית השימור, אשר בנוסחה הסופי והמאושר לא כללה את הנכס נשוא התביעה.
- כפי שיפורט להלן, המדובר בטענה בלתי נכונה, אשר יש לדחותה. מבלי לגרוע מהאמור, טענת התובעות ביחס למאפיין זה, כלל אינה מתייחסת לתכנית 3924, אשר לעמדת התובעות מהווה את סיום הרצף התכנוני, קרי בכל מקרה המאפיין השלישי הנ"ל אינו חל בענייננו ויש לדחות את התביעה רק מסיבה זו, מה גם שתכנית לב העיר לא קצבה זמן עד לאישורה של תכנית מאוחרת בזמן אשר תכליתה השלמת רצף תכנוני עימה.
- יודגש בשלישית, כי תכנית השימור אינה חלה על הנכס נשוא התביעה. הנכס נשוא התביעה נקבע כנכס לשימור בתכנית לב העיר, אשר קדמה כאמור לתכנית השימור. אי לכך, הרי שכל טענה ביחס לתכנית השימור, כלל אינה רלוונטית לתביעה ויש לדחותה מכל וכל. למותר לציין, כי תכנית לב העיר הכילה ומכילה בתוכה הוראות מפורטות לעניין שימור מבנים, ממספר סוגים, אשר אינן מצריכות כל השלמה או תוספת.
- יתרה מזאת, ברור הוא, כי תכנית לב העיר איננה תכנית זמנית שנועדה לחול לפרק זמן מוגבל עד לאישורה של תכנית 3924 או כל תכנית אחרת, אלא נועדה בפני עצמה לעודד תוספת שטחי מגורים בבנייני מגורים קיימים ובבנייני מגורים חדשים, להבטיח שימור מבנים בעלי ערכים ארכיטקטוניים מיוחד ולעודד שיפוץ מבנים ושיפור יחידות דיור קיימות.
- לאור האמור, הרי שגם מאפיין זה אינו מתקיים בענייננו.
- הנה כי כן, שלושת המאפיינים שנקבעו בהלכת הר לבחינת שתי התכניות בענייננו, תכנית לב העיר כתכנית הראשונה בזמן ותכנית 3924 כתכנית המאוחרת, נמצאו כלא מתקיימים, דהיינו נמצא כי כל אחת מהתכניות הינה תכנית שונה, נפרדת והעומדת בפני עצמה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

- אי לכך, יש לדחות את טענת התובעות ביחס לרצף תכנוני אחד ולזיקה ה"הדוקה ומשמעותית" בין תכנית לב העיר לבין תכנית 3924. המדובר בשתי תכניות שונות, אשר אינן צופות האחת את השנייה, אינן משלימות האחת את השנייה ובודאי שאינן מהוות תכנית אחת לצורך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, וכפועל יוצא הרי שהגשת תביעת הפיצויים ביחס לתכנית לב העיר לוקה בהתיישנות חמורה וארוכת שנים ויש לדחותה על הסף.

תכנית לב העיר אינה תכנית מקפיה

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמעלה מן הנדרש, הרי שיש לדחות את טענת התובעות לפיה הוקפאו הזכויות הבלתי מנוצלות בנכס נשוא התביעה, עם אישורה של תכנית לב העיר.
- סעיף 12.1.1 לתכנית לב העיר, קובע ביחס לבנין לשימור א' (כבענייננו), כי לא תותר הריסתו ולא תותר לגביו כל תוספת, אלא במקרים מיוחדים בהם תהא הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה חלקית לבנין בתנאים המפורטים בסעיף 12.1.3 לתכנית לב העיר.
- אין באמור בסעיף הנ"ל, כדי ללמוד על "הקפאת" הזכויות הבלתי מנוצלות. בעלי הנכס (כל אחד בתקופתו) יכלו לנהוג בנכס מנהג בעלים, כפי שאף ארע בפועל בנכס.
- יפים לעניין זה היתרי הבנייה שהוצאו על ידי הוועדה המקומית ביחס למקרקעין לאורך השנים, עת התובעות היו בעלות הזכויות במקרקעין. היתרים אלו, המפורטים בפרק הרישוי בחוות דעת שמאי הוועדה, התירו תוספות בנייה במקרקעין, וזאת בהתאם לסעיף 12.1.3 לתכנית לב העיר. הכיצד ניתן לטעון כי מדובר בתכנית מקפיה? הרי התובעות, אשר נהנו מהיתרים אלו, שנתבקשו על ידן, אך מנגד ממשיכות לפעול בחוסר תום לב, על ידי העלאת טיעונים חסרי כל בסיס ובניגוד גמור להתנהלות הוועדה המקומית לאורך השנים ביחס למקרקעין.
- בעלי הנכס היו צריכים לבחור מה לעשות עם זכויותיהם, ואכן בשנת 2006, בעלי הזכויות החדשים (התובעות בענייננו) החלו להניע מהלך תכנוני, בתמיכת הוועדה המקומית, אשר סופו כאמור באישורה של תכנית 3924 וניוד הזכויות הבלתי מנוצלות בנכס למגרש המקבל. המדובר בעניין יזמי אשר אין לו ולא דבר עם פגיעה לפי סעיף 197 לחוק.
- למותר לציין בשנית, כי התובעות רכשו את זכויותיהן בנכס בשנת 2005 ו-2006 לאחר כעשור ממועד אישורה של תכנית לב העיר החלה על הנכס.
- ככל שנלך לשיטת התובעות לפיה תכנית לב העיר הינה תכנית פוגעת, הרי שהמועד להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, כנגד "פגיעתה" (המוכחשת כאמור) של תכנית לב העיר בנכס, היה בהתאם לחוק בתוך שלוש שנים ממועד אישורה של התכנית, ומועד זה יכול להיות מוארך רק על ידי פנייה לשר הפנים (אשר לא נעשתה), אשר רשאי להאריך מנימוקים מיוחדים בלבד, ובמשורה. קרי, המועד האחרון להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית, חלף לפני כ-20 שנה.
- לאור המפורט לעיל, הרי שתכנית לב העיר אינה תכנית מקפיה ולכן לא ירד ערכו של הנכס עם אישורה. כמו כן, אין לקשור את תכנית לב העיר לתכנית 3924, שכן כפי שפורט לעיל, המאפיינים שהותוו בפסיקה לצורך בחינת רצף תכנוני אחד לפיו ניתן לראות ולהתייחס לשתי התכניות כתכנית אחת, אינם מתקיימים בענייננו. אי לכך, יש לראות בכל אחת מהתכניות כעומדת בפני עצמה, ולכן אין ולא ניתן להתייחס אליהן כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

שגה שמאי התובעות בתחשיב שביצע לצורך חישוב הפיצויים (המוכחשים כאמור)

- מבלי לגרוע מכל האמור בחוות דעת זו, ולמעלה מן הנדרש, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, אף שגה שמאי התובעות בתחשיבים שביצע לצורך חישוב פיצויי ההקפאה הקיימים לטענתו (מוכחש כאמור מכל וכל).

שגה שמאי התובע בתחשיב המצב התכנוני הקודם ובתחשיב המצב התכנוני החדש

- בנוסף לכל האמור לעיל, כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה, שגה שמאי התובע בתחשיב המצב התכנוני הקודם וכן בתחשיב המצב התכנוני החדש.

נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים ומתעלמת מאלמנטים משביחים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת התובע.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים על הסף. לחילופין, יש לדחות את התביעה לגופו של עניין, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למבנה נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית לב העיר, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

בישיבתה מספר 0005-16ב' מיום 24/02/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הרב אלנתן נתן לא משתתף בדיון.

מהלך הדיון:

אייל קוק: מציג ומפרט את פרטי תביעת הפיצויים כפי שמופיעה בדרפט. אייל מפרט ומסביר את טענות הסף: התובעות לא היו בעלים בנכס ביום אישור התוכנית וקנו את הנכס בשנת 2006. התובעות חתומות על כתב התחייבות ושיפוי על פיו התחייבו שלא לתבוע את הועדה המקומית תביעת פיצויים לפי סעיף 197 בגין אישור 3924 ואף לשפות את הועדה במקרה של תביעה כזו. בנוסף, אם מתסכלים על תכנית לב העיר כתכנית הפוגעת חלה כאן התיישנות. התנאים המפורטים בפסק דין הר לא חלים כאן. ראיה לכך הוא היתר הבניה שניתן לתוספות בניה בשנת 2006. בהתאם לחו"ד משפטית וחוו"ד שמאי הועדה המקומית, אנחנו ממליצים לדחות את התביעה על הסף.

הועדה מחליטה:

לדחות את התביעה על הסף בהתאם לחוו"ד היועץ המשפטי ושמאי הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, דן להט, יהודה המאירי, אסף זמיר, גבי לסקי, אהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
24/02/2016	תא/מק/4432 - רבנו תם 9
5 - 16-0005	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: תל אביב



כתובת: רבנו תם 9

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7226			34	

שטח התכנית:

מתכנן: יפתח ארד אדריכל

יזם: ניסים כהן

בעלות: ניסים כהן

מצב השטח בפועל:

מגרש ריק, לא מבונה

מדיניות קיימת:

לב העיר קטע א'

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר) :
 2363 - לב העיר - קטע א' .
 2720 - לב העיר - תיקון בסמכות ועדה מקומית.
 ג - תכנית" ג - "גגות - בניה על גגות בתים.
 ע - 1 - מרתפים.

יעוד קיים : מגורים מיוחד
 שטח התכנון : 315 מ"ר
 זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :

מעל הקרקע
 28.8 מ"ר לקומה 5X קומות = 144.0 מ"ר
 ועוד 23 מ"ר (ג)
 25% מתכסית הבניין בקרקע = 7.2 מ"ר
 סה"כ 174.2 מ"ר
 ועוד שטחי שירות לממ"דים, שטחי שירות כללים בקומת הקרקע עד 50% תכסית
 ועוד 16.45 מ"ר מרפסת לקומה X5 = 82.25 מ"ר
 מתחת לקרקע
 504=160 מ"ר (ע)

מצב תכנוני מוצע :

ביטול מתן תוקף לתכנית תא/מק/3433 שהופקדה ב- 8.2005 והפקדה של תכנית תא/מק/4432

תיאור מטרות התכנון :
 הגדלת קווי בניין ותוספת זכויות במגרש והפקעת שטח לצורך דרך מעבר למגרש ציבורי גוש 7226 חלקה
 30 ברוחב 6 מ' ובשטח 45.54 מ"ר.

פירוט יעדים/שימושים :

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע	
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	
160	432	51	140	668.26			247	668.26

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

מס יח"ד מותר
 יח"ד : 6
 צפיפות : 85 (ללא קומת הגג)
 שטח ממוצע ליח"ד : 110

מס יח"ד מבוקש 6
 מספר יח"ד ששטחו מעל 120 מ"ר : 1
 סה"כ יח"ד : 6

נתונים נפחיים :
 מספר קומות : קרקע + 5 + גג בתכסית 50% משטח הקומה שמתחתיו.
 גובה : 17.50 + 4.0 (גג) = 21.50
 תכסית : 149.18 מ"ר
 קווי בניין : 3 לרוחב, 2.7 לצד, 1.2 לאחור, "ס" לקו הפקעה ברוחב 6 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

בגלל מבנה המגרש המיוחד, בקווי הבניין הקיימים, ניתן להקים בו בניין בתכסית 9% בלבד משטח המגרש. במקביל, בעורף המגרש קיים מגרש גדול בייעוד ציבורי (חוס) בשימוש המרכז לקהילה הגאה שאין אליו גישה ברכב.

יחד עם הפקעת דרך ברוחב 6 מ' לשירות המגרש הציבורי, המצב המוצע מבקש להסדיר את ניצול המגרש באופן ובזכויות המקובלות בלב העיר תל אביב. הרחבת קווי הבניין תאפשר ניצול מקובל בלב העיר של 47% תכסית למגרש (עיקרי ושירות). הרחבת קווי הבניין המבוקשת איננה לרוחב, לפיכך איננה פוגעת במרקמו, אלא למגרש הציבורי (החוס) בעורף המגרש (ועוד 10% בצד). בנוסף בשל המבנה הצר של המגרש מבוקש סגירת המרפסת בשיעור של 1/3 מאורכה בהתאמה לשאר המבנים בעלי מרפסות סגורות ברוחב. המצב המבוקש איננו מבקש תוספת במספר הקומות ובגובה הקומות על המותר כיום. במגרש שני דקלי וושינגטוניה המצויינים לשימור בהחלטת וועדת ערר מחוזית בעבר. דקלים אלה משומרים בתכנית זאת יחד עם שיח צבר מ.ל.י.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

הבניין בנוי בהתאמה לתכניות לב העיר עם חניה תת קרקעית וקומה מפולשת אשר פותחת את המבט מהרחוב אל גן מאיר. אל מול השכנים הבניין מציג חזית ברוחב ובגובה המותר.

טבלת השוואה : שטחים עיקריים ללא זכויות למרפסות וממ"דים

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	96	247
	מ"ר	174.2 (ללא מרפסות וממ"דים)	668.26 (ללא מרפסות וממ"דים)
זכויות בניה לקומה	אחוזים	9.1	45
	מ"ר	28.8	120.27
גובה	קומות	ק+5+גג =	ק+5+גג =
	מטר	21.50	21.50
תכסית		9.14%	48%
מקומות חניה		----	7 (מתקן חניה אוטומטי)

זמן ביצוע :



תאריך: ח' טבת תשע"ו
30 דצמ 2014

אסמכתא יוצא: 2014-000498

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)
מספר התכנית תא/מק/4432	שם התכנית	
507-0259358	רבנו תם 9	
עורך התכנית	מגיש התכנית	
אדרי' יפתח ארד	ניסים כהן	
זיהוי הרשות והיועץ		(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☒ עצמאית	
☐ עצמאית עם תכנית מותאר כוללנית	☐ עצמאית מיוחדת	
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
☒ עירונית	☐ כפרית	
☐ יש	☒ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		(ג)
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בחיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית		
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח במסגרת התכנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
הארכת דרך בתוואי מאושר	62א(א)2	הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למבנים ציבוריים הקיימים בעורף חמגרש.
שינוי קווי בנין במגרש	62א(א)2	שינוי קו בנין צפוני מ-3 מ' ל-1.2 מ'. קו בנין מערבי מ-3 מ' ל-2.7 מ'. קו בנין מזרחי מ-5 ל-0 מ'.
תוספת ברכה על הגג	62א(א)2	תוספת בריכה על הגג
תוספת זכויות בניה	62א(א)1(2)	תוספת זכויות בניה במגרש בחיקף של 60% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית.



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



תאריך: ח' טבת תשע"ה
30 דצמ 2014

אסמכתא יוצא: 2014-000498

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	05208003		29/4/15
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438776-9		29.4.2015

העתיקים

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



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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקדם את התכנית בתנאים הבאים :

1. ביטול תכנית תא/מק/3433 שהופקדה באוגוסט 2005. לתכנית הוגשו בזמנו 12 התנגדויות, הועדה דנה בהן ב- 2007 והחליטה לדחות אותן ולתת תוקף לתכנית.
2. הפקעת רצועה בתחום המגרש ברוחב ששה מטרים לטובת דרך שירות למגרש הציבורי
3. הגשת נספח תנועה ואישור אגף התנועה.
4. כל חריגה בקווי בניין, גובה וצפיפות תהווה סטייה ניכרת.
5. תנאי להפקדת התכנית – מתן כתב שיפוי מלא בגין תכנית זאת.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

בישיבתה מספר 0012-15' מיום 08/07/2015 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדי אביטן : בדיון הזה אנחנו מבקשים לבטל את תוכנית 3433 שקודמה בזמנו אושרה והייתה לפני מתן תוקף. התכנית המוצגת היום מאפשרת קווי בניין מקלים יחד עם הפקעת רצועה ברוחב של ששה מ' על מנת לאפשר גישה לרכב ולרכבי חירום למגרש החום בו נמצא מרכז הקהילה הגאה. כל שאר הנושאים בתכנית תואמים את תכנית לב העיר.

אורלי אראל : למרכז הקהילה הגאה אין נגישות של כלי רכב ורכב חירום, ולכן אנחנו מבקשים לתת זכויות המקובלות בלב העיר והרחבת קווי הבניין במגרש ולקבל הרחבת הדרך וחיבורה למגרש החום..

איתי פנקס ארד : במקרה אני יו"ר המרכז הגאה זהו מרכז עירוני, הם הציעו בזמנו שיתנו לנו שטח בנוי בשטח שלהם.

אורלי אראל : זהו שטח פרטי שאנחנו מפקיעים ממנו שטח בשביל נגישות לכלי רכב חירום.

הראלה אברהם אוזן : מאחר ואתה יו"ר המרכז והתוכנית הזו נותנת מעבר למרכז כי אנחנו דרשנו זאת אבל אתה לא יכול להשתתף בדיון בשל ניגוד עניינים.

איתי פנקס ארד : מה זאת אומרת לא יכול להשתתף בדיון זהו גוף עירוני, אני בעל תפקיד בעיריה במרכז זהו לא מרכז של עמותה, זהו מרכז עירוני הקהילה הגאה שהעירייה הקימה העובדים שלנו הם עובדי עירייה.

דורון ספיר : אני מציע להשאיר את תוכנית 3433 על כנה. הועדה הזו לא צריכה לדון על תכנית בשטח כזה קטן.

ההקלטה הופסקה לבקשת היועמ"ש לשם הבהרת המצב התכנוני משפטי החל על המגרש.

הראלה אברהם אוזן: חבר הועדה איתי פנקס ארד מנוע מלהשתתף בדיון.

מיכאל גיצין : מבקש לדחות את הדיון בשבועיים להתייעצות.

דורון ספיר : כמבוקש הנושא ידחה לשבועיים.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בעוד שבועיים לבקשת חבר הועדה מיכאל גיצין.

משתתפים : דורון ספיר, , שמואל גפן, מיכאל גיצין, נתן אלנתן.

איתי ארד פנקס השתתף רק בתחילת הדיון

בישיבתה מספר 0013-15' מיום 22/07/2015 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדי אביטן : החלטת הועדה היתה לחזור ולדון לאחר התייעצות עם היוזמים עם חבר המועצה איתי ארד פנקס.

אורלי אראל : מציגה את התוכנית במצגת. התב"ע שהצגנו אפשרה מעבר של 6 מ' לנגישות ורכבי חירום ואספקה. כעת מציגים חילופי שטחים בין המגרש למגרש מאחור, ההצעה הזאת לדעתנו היא פחות טובה

מאחר וכדי לממש אותה נדרשת עקירת עצים בוגרים . כמו כן למגרש שנותר אין איכויות ויהיה קשה להקצות אותו לצרכי ציבור .

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן ונתן אלנתן.

איתי ארד פנקס לא משתתף בדיון

בישיבתה מספר 0015-15ב' מיום 26/08/2015 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

איתי ארד פנקס לא השתתף בדיון

מהלך הדיון:

אורלי אראל: הגענו להסכמנו התוכנית שהוצגה בוועדה המקומית אפשר להפקיד אותה כפי שהוצגה.

הועדה מחליטה:

הועדה המקומית מחליטה על הפקדת התוכנית כפי שהוצגה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, מיכאל גיצין, שמואל גפן.

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7129 בעמוד 572 בתאריך 20/10/2015.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ישראל פוסט	15/10/2015
מעריב	15/10/2015
זמן תל אביב	15/10/2015

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת הפרסום הוגשו התנגדויות לאיחוד:

	שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות עו"ד
1.	גרינפלד, הדר, שומרוני	רבנו תם 10-12	חלמיש- משרד עורכי דין
2.	דב פורמן	רבנו תם 8	
3.	עו"ד דני ניסים	רבנו תם 14	
4.	נסים כהן	הגלגל 4 רמת גן	יום התכנית

סיכום ההתנגדויות והתשובות

מספר	טענה	מענה	המלצה
	גרינפלד, הדר, שמעוני		
1.	היקף הבניה המבוקש גדול מ 60% (ההיקף המכסימלי שניתן להוסיף בסמכות וועדה עצמאית)	התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה במסגרתה מוארך תוואי דרך וזאת על מנת ליצור גישה לצורך נגישות נכים ותפעול למבנה הציבורי שנמצא בעורף המגרש ומתווספים 60% זכויות בניה מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית 2363 שאושרה בוועדה המחוזית בתחילת שנות התשעים. הארכת תוואי הדרך הופכת את מגרש המגורים למגרש פינתי ומשנה את קווי הבניין שלו. שינוי קווי הבניין הוא זה שגורם להגדלת התכסית המהווה את הבסיס לתוספת 60% זכויות.	לדחות את ההתנגדות
2.	על שטח החלקה ניתן לבנות 174.2 מ"ר כולל החלק שממנו אמורה להיות מופקעת הדרך וכולל שטחי שירות ועל זה יש להוסיף 60%.	ראה מענה סעיף 1.	לדחות את ההתנגדות
3.	הוועדה המקומית מבקשת לבצע הגדלה של 425.3% בפועל, מבלי להתחשב בכך ששטח זה כולל את שטח הדרך שהופקעה.	חישוב הזכויות מבוסס על תכנית 2363 שהינה תכנית נפחית שקבעה קווי בניין וגובה, כאשר חישוב זה לא כולל את השטח שנגרע מהמגרש לטובת הארכת דרך.	לדחות את ההתנגדות.
4.	הגדרת התכנית היא "הארכת תווי דרך" ואילו בגוף מסמך הוראות התכנית מצוין איחוד וחלוקה של המגרש.	בהתאם להוראות סעיף 6.3 התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה כאשר השטח שנגרע מהמגרש לטובת הדרך, לפי סעיף 62א(2), לא מופקע אלא נרשם על שם העיריה במסגרת החלוקה החדשה. למעשה מדובר בתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.	לקבל את ההתנגדות בחלקה. לתכנית תצורף טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים.
5.	אין בסמכות הוועדה להקצות את השטח לצורך דרך חדשה.	מדובר בטענה הנטענת בעלמא ובניגוד גמור להוראות סעיף 62א(2) לחוק ולתיקון 101 שנערך בו, לפיו ניתן גם להאריך תוואי דרך קיימת – רחוב רבנו תם על מנת שזו תתחבר למגרשים שאין אליהם גישה.	לדחות את ההתנגדות.

6.	לצורך הקצאה או הפקעה על גבול 0 יש צורך לקבל את הסכמת השכנים הגובלים בהתאם להוראת סעיף 9.2.5. ג' לתכנית 2363. בהתאם לסעיף יש להגיש את התכנית המשותפת לשני המגרשים ולקבל את ההתחייבות "לשביעות רצון מה"ע" לביצוע התכנית בשלמותה. עם פרסום התכנית לא הוצגה הסכמה מצד השכנים הגובלים. לא הוצגה התאמה אדריכלית לגבי בניין קיים במגרש גובל מעל 2 קומות בהתאם להוראת סעיף 9.2.5 ד' לתכנית 2363.	סעיף 9.2.5 בתכנית 2363 מתייחס לבניה בקו צדדי 0.00 מ' ולא לעניין הפקעה ואינו יכול להגביל הכנת תכנית המשנה קווי בניין.	לדחות את התנגדות.
7.	הדרך לא כוללת רוחב לצורך מדרכות בהתאם לתקנות.	רוחב הדרך שהופרש הוא 6 מ', מתוך זה יוקצו 2 מ' למדרכות משני הצדדים (0.70 ס"מ, ו- 1.30 מ') ו- 4 מ' לצורך גישה למבנים הקיימים בעורף המגרש.	לקבל את ההתנגדות בחלקה. יצוין בתקנון כי הדרך תכלול מדרכות משני הצדדים (0.70 ס"מ, ו- 1.30 מ') ו- 4 מ' לצורך גישה למבנים הקיימים בעורף המגרש.
8.	קיימת סתירה בהוראות התכנית בין סעיף 2.2 לטבלה 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) לעניין קווי בניין	אין סתירה, המספר (6) בטבלה 5 מפנה לסעיף 6 בתחתית הטבלה שקובע שקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.	לדחות את התנגדות.
9.	הגדלת קווי בניין מהווה סטייה ניכרת	אין בדובר בהוצאת היתר בניה אלא בהכנת תכנית שבמסגרתה ניתן לשנות קווי בניה ולאפשר מילוי קומת עמודים כמו גם בניה על הגג.	לדחות את ההתנגדות
10.	הוועדה מבקשת להפקיע דרך ברוחב 6 מ' כאשר בפועל תופקע דרך ברוחב 5 מ' ובניגוד לתקנות הקובעות סלילת דרך	ראה מענה בסעיף 7.	לקבל את ההתנגדות בחלקה.

לדחות את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות.	סעיף 9.2.8 ב' בתכנית לב העיר 2363 מתיר לסגור קומת עמודים מפולשת בשטח שאינו עולה על 25% מהיטל הבניין לשם דירות מגורים במקרים שפתרון החניה הוא תת קרקעי. שטחי הבניה שנוספו במסגרת התכנית על הגג הינם 23 מ"ר לדירה. במסגרת התכנון הוגדלו שטחי הבניה בגג על חשבון תוספת 60% השטחים שהוספו לבניין. הבריקה על הגג אינה מקורה ולכן אינה נחשבת לשטח.	עם מדרכה להולכי רגל. 11. התכנית סותרת את סעיף 9.2.7 בתכנית 2363 שקבע כי במידה ותבנה קומת מגורים בקומת הקרקע גובה הבניין לא יעלה על חמש קומות. 12. הבניין עומד בניגוד להוראות תכנית 2362 לעניין הוספת שטח בניה בהיקף של 23 מטר על הגג. 13. הוועדה המקומית לא הציגה את השטח אשר מופחת מזכויות הבניה של הבניין לצורך הקמת בריכת שחיה דבר שאינו מתיישב עם הוראות 62א(א)(9) לחוק המתייחס לנושאים קבועים בהם ניתן לבקש הקלה והכל תוך הפחתת זכויות שנקבעו בתכנית.	11. 12. 13.
דב פורמן			
לדחות את ההתנגדות. לקבל את ההתנגדות בחלקה.	רח' רבנו תם כלול בתכניות לב העיר שהינה נפחית וקבעה קווי בניין וגובה ולא התייחסה לרוחב הרחובות. אין מניעה לכל המגרשים ברחוב להגיע לגובה של שש קומות וקומת גג חלקית. דרכי הגישה לגן מאיר אינן מאפשרות מעבר נוח ונגיש לצורך פריקת סחורה וציוד, לשם נגישות ומעבר במקרי חירום. בכל מקרה המעבר לצורך הספקה ופריקת ציוד יוגבל לשעות מסוימות ביום על מנת לצמצם את המטרדים.	רח' רבנו תם הינו רח' צר, בין הבניינים שלאורכו מרוחים גדולים, הוראות תכנית 2363 נועדו בין היתר להתוות את כלי הבניה בתחום זה. בשני קצוות הרחוב קיימים כיום דרכי גישה לתוך גן מאיר, משם נפרקת הסחורה וציוד למבנה הציבור.	1. 3.

4.	הוועדה המקומית מבקשת להקצות דרך לצורך שימוש ציבורי ללא הליך הפקעה סדיר, ללא מדרכות וברוחב שונה מזה שאושר.	רוחב הדרך שהופרש הוא 6 מ', מתוך זה יוקצו 2 מ' למדרכות משני הצדדים (0.70 ס"מ, ו- 1.30 מ') ו- 4 מ' לצורך גישה למבנים הקיימים בעורף המגרש.	לדחות את ההתנגדות.
עו"ד דני נסים			
1.	המבנה חורג מהמותר בסביבה ומהתכנית הקודמת	רח' רבנו תם כלול בתכניות לב העיר שהינה נפחית וקבעה קווי בניין וגובה אין מניעה לכל המגרשים ברחוב להגיע לגובה של שש קומות וקומת גג חלקית.	לדחות את ההתנגדות.
2.	הוועדה המבקשת להפוך את רח' רבנו תם לדרך המהווה מעבר למבנה הציבור ובכך מתעלמת מתנאי הסביבה הקרובה ומאופייה, מתנאי הרחוב ומתושבי המקום.	הפקעת רצועה של 6 מ' היא לצורך גישה נוחה יותר לבעלי מוגבלויות ובמקרי חירום למגרש הציבורי הגובל ברבנו תם 9. בכל מקרה במידה ומדובר ברכבי הספקה תוגבל הגישה לשעות מסוימות ביום.	לקבל את ההתנגדות בחלקה. יצוין בתקנון כי המעבר לכלי רכב לצורך תפעול, הספקה, פריקה וטעינה יוגבל לשעות שבין 9:00 ל- 11:00 בבוקר על מנת למנוע מטרדים.
ניסים כהן			
1.	מבקש לשנות את גובה הקומה ל- 3.30 מ' בהתאם למה שנקבע בפרסום 77,78 לתכנית הרבעים 5-6.	תיקון גובה הקומה ל- 3.30 ברוטו תואם את פרסום 77,78 לתחום רובע 5-6 בכלל ולתכניות לב העיר בפרט.	לקבל את ההתנגדות. יצוין בתקנון כי גובה קומה לא יחרוג מ- 3.30 מ' ברוטו, בהתאם לפרסום 77,78 שנעשה לתכנית רובע 5,6 שנמצאת בהליך הכנה. כל חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לתת תוקף לתכנית בהתאם למענים המפורטים בדברט לעיל.

בישיבתה מספר 0005-16ב' מיום 24/02/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדי אביטן: תוכנית בסמכות ועדה מקומית.
יפתח ארד: תוכנית להרחבת דרך ושינוי קווי בנין.

התנגדויות:

עומר חלמיש ע"ד: הוראות התוכנית שקובעות התכנית היא 9% והיזם רוצה שהגדלה תהיה ל-45% תכנית לשיטתנו מדובר בהגדלה של 450% הרבה מעבר ל-60% הרבה מעבר לתיקון לחוק. לפיכך לטענתנו הגדלה של התכנית היא לא נכונה, לועדה המקומית אין סמכות בנושא. היזם מבקשים 6.5 קומות והחוק מאפשר 3 קומות. השינויים בקווי הבנין גבוהים מדי שאומנם נועדו לסייע אבל המיצוי של 450% הוא יותר ממה שמתאפשר. התוכניות קובעות שהבנין לא יעלה על 15 מטר ותוכנית 2720 קובעת שבנין יוכל להיות בן 17 מ' רק במידה והתוכנית לא יקבלו זכויות מתוכניות ראשיות אחרות. כל הסוגיות הללו מובילות למסקנה שמדובר בהגדלה רצינית.

שמואל גפן: מה ההתנגדות? מה מפריע לך?

עומר חלמיש ע"ד: גבולות הבנין והסמכות.

דני ניסים ע"ד: מצטרף לטיעונים של ע"ד חלמיש. לא ניתן לבנות במגרש הזה בשל ממדיו. היתה תוכנית קודמת שנדונה בועדת מחוזית ואושרה עם מגבלות ב-2008. ההתנגדויות מסבירות מה מפריע בתוכנית. זהו רח' שהוא סמטה שרוחבה כ-3 מ' מכוניות פרטיות עוברות אבל רכבים אחרים עוברים בקושי. המשמעות של הוספת בנין בממדים האלה היא לא פרופורציונלית. הרח' הזה מסומן כמדרחוב. חברי הועדה יכולים לראות אולי בסיור את הבעיה ויכולים להבין מה המשמעות של בנין ברחוב הזה.

בעניין קווי בנין יש שם חריגות לא סבירות. ברגע שמאשרים שם דרך שגם אושרה גישה בתוכנית הקודמת אבל היא הוגבלה, הכניסה לרח' היא אך ורק לרכבי חירום. כאן מדובר בגישה וברגע שיוצרים אותם תהיה פגיעה בתושבים עם נושא האספקה לבית הקפה. ברגע שיוצרים דרך זה הופך לחזית קו בנין לחזית צריך להיות 5 מ' ואם מכווצים לאפס (קו הבנין המזרחי) זו בקשה קיצונית. לגבי הקומה המפולשת היא קומה לא למגורים וזה הופך אותה לקומה חלקית והיא קומה ואין להתעלם מכך. סעיף 4.2 משמטי את נושא החירום, הועדה המקומית בתוכנית הקודמת נקבע שדרך גישה יהיו 3 מ' והועדה המחוזית קבעה יותר בשביל התקנות דורשות רדיוס סיבוב לרכבי חירום ונקבע רדיוס של 20 מ' ולכן מתחייב רוחב המפתח והכניסה יהיה בהתאם לתקנות. היום הכניסה למרכז הגאה הוא מרח' טשרנחובסקי. היום כל רכב אספקה שיכנס לא יוכל לא יעבור את רדיוס הסיבוב.

התנגדות היזם ע"י יפתח ארד: מהות ההתנגדות היא להגביה את גובה הקומה ל-3.30 ברוטו לקומה וזה מבוסס על החלטות רובע 5 להגבהת קומות.

אדי אביטן: מקריא את התנגדות דב פורמן.

ע"ד איל ממו מייצג את היזם: קווי הבנין המקלים ברחוב ויותר בקירבת דרך. שאלת הסמכות חישוב הזכויות נעשה לפי סעיף 62 א' והתוכנית מפרישה לצורכי ציבור גישה למרכז הגאה ועושה זאת בדרך של איחוד וחלוקה ולכן אין צורך להפקיע. דרך הגישה תרשם על שם עיריית ת"א. אנחנו מייצרים שני קווי בנין קדמיים ושני קווי בנין צדדיים, חישוב הזכויות נמצא בפניכם, על התוצאה הנגזרת מחישוב הזכויות אפשר להוסיף 60% שנמצא בסמכות הועדה המקומית. התוכנית הישנה שנדונה בועדת ערר ועבר מאז כעשור, התוכנית הזו בוטלה ואין לה משמעות, ישנו את תיקון 101 שמרחיב את הסמכויות של הועדה המקומית והתוכנית היא לפי מגמות התכנון בת"א והשאלה היא מינורית ואין טעם להעביר לסמכות המחוזית.

לגבי תנועה ותחבורה- אין אפשרות לשנות את רוחבו של רח' רבנו תם זה נתון ואי אפשר לשנות את רוחבו של הרחוב. אמבולנס כן יכול להיכנס רכב מכבי אש לא יכול להיכנס לרח' עצמו כפי ששאר רכבים מסוימים שלא יכולים להיכנס.

לענין הגובה - הבנין לא חורג מהגובה שאפשר להגיע אליו במסגרת תוכנית לב העיר. בוודאי שזה בסמכות המקומית ולא העלו טענה ממשית.

גבי לסקי: מה לגבי רוחב מדרכות במקום איך אפשר לתקן זו.

יפתח ארד: רוחב הדרך 6 מ' ומה שנדרש ע"פ בטיחות 4 מ' ניתן מדרכת מילוט בצד אחד של הבנין ומצד שני מדרכה של 1.5. חניות ישנה הצעה ל-7 חניות כאשר יש 6 יח"ד ומתקן תת קרקעי. יש 6 עצים 2

וושנגטוניות בחזית קקטוס עץ אזדרכת שנמצא בתחום הדרך.

עמית: איך תדאגו לעצים בזמן הבניה.

יפתח ארד: דאגנו שהמרתף יהיה מורחק ב-3 מ' משורשי העץ.

אדי אביטן: מקריא מתוך הדרפט את המענה להתנגדויות.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: מציע לדחות את ההתנגדויות

מלי פולישוק : זו תוכנית שנותנת ליזמים הקלות כדי להתאים את הצרכים לגודל השטח, ולכן לא צריך לאשר תוכניות כאלה ברוחב בנין כ-3 מ'.
אורלי אראל : הבעלים ניסה לקדם תבע כבר 15 שנה . היזם הסכים לאפשר גישת מעבר לגן מאיר ולמרכז הגאה היות והגישה דרך הגן היא מסוכנת. כלל מגרש בלב העיר יש אותן זכויות הבניה וכל מגרש יכול לקבל 6 קומות עם חדר יציאה לגג.
שמואל גפן : איך משאית אספקה יכולה להיכנס.
אורלי אראל : כמו בכל סמטאות בעיר שנכנסים. גם בכרם התימנים לא נכנס רכב גדול.

דורון ספיר : נמנע

הועדה מחליטה :

לקבל חלק מההתנגדויות ולתקן את התוכניות בהתאם ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בדברפס לעיל ולאשר את התוכנית למתן תוקף.

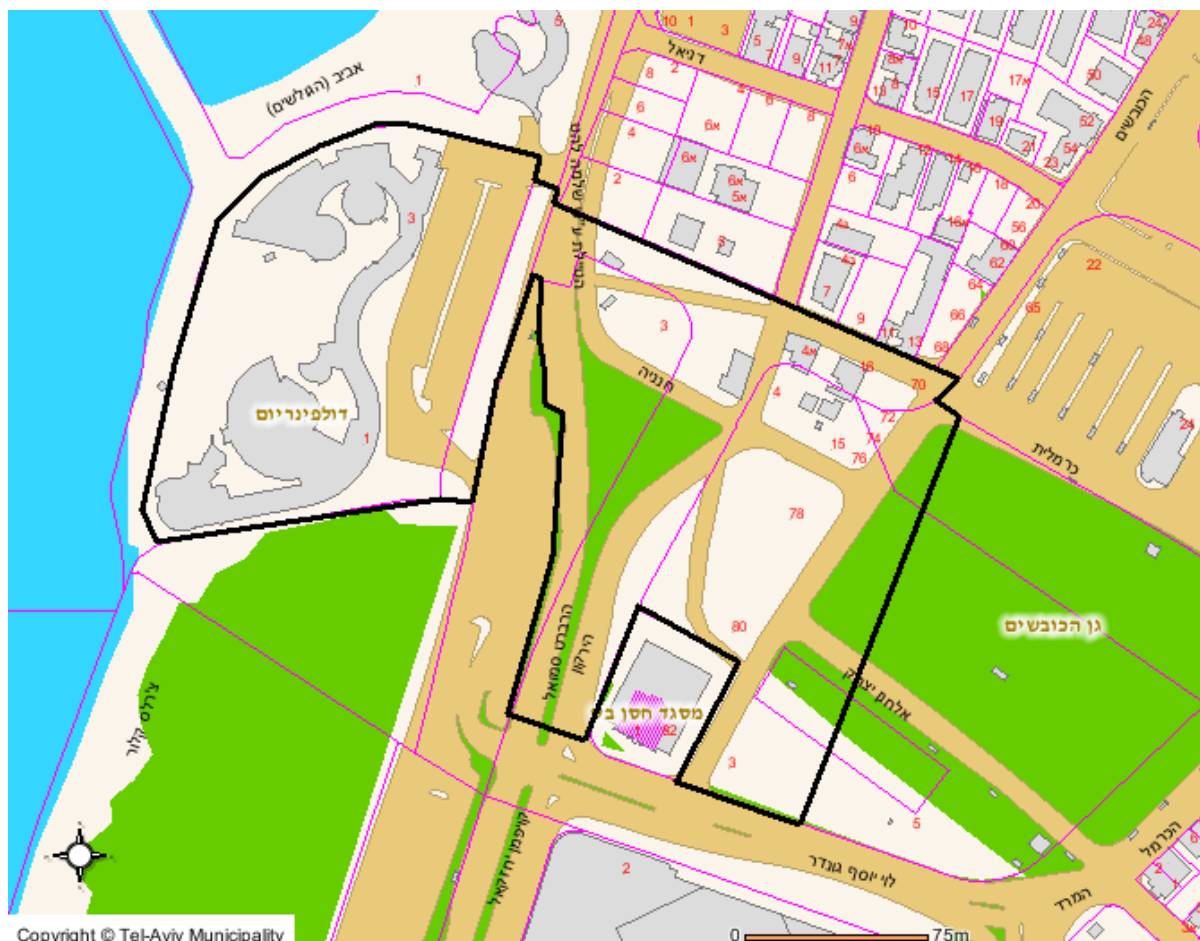
משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, דן להט, יהודה המאירי, אסף זמיר, גבי לסקי, אהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
24/02/2016	תא/מק/2/3360 - איחוד וחלוקה מרחב הדולפינריום
6 - 0005-16ב'	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מקומית

מיקום: ממערב - הים התיכון, ממזרח - גן הכובשים, מצפון - רחוב חנניה, מדרום - רחוב נור.



מסמכי רקע: לוחות איזון והקצאה (ע"י השמאי שמואל פן)

בעלי הקרקע / חלקות: עיריית תל אביב-יפו, מדינת ישראל (חוכר חב' שער לישראל בע"מ).

תוכן הבקשה: איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.

מטרת הדיון: דיון בבקשה לאשר להפקדה תכנית איחוד וחלוקה הכוללת לוח הקצאה ואיזון בין בעלים בהסכמת הבעלים.

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7002		13	1,3,9-11
7407		2	X

שטח קרקע: סה"כ שטח התכנית כ- 45.56 דונם

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

בעלות:

מדינת ישראל, (חכירה של חברת שער לישראל בע"מ) עיריית ת"א יפו.

מצב השטח בפועל: במתחם הדולפינריום קיים מבנה בגובה 2 קומות וקומת מרתף בשטח כולל של כ- 4,700 מ"ר המשמש בחלקו לשטח מסחר ובילוי, חלקו למתקנים טכניים וחלקו נטוש. המבנה תופס את כל תכנית השטח ומהווה מכשול לרצף הטיילת והשטחים הירוקים. המבנה במצב פיזי ירוד. המתחם ממזרח לרחוב קויפמן קיימים כ- 5 מבנים ושאר השטח פנוי. התכנית כוללת קטע מרחוב הירקון וקטע מרחוב הרברט סמואל. בתחום התכנית המוצעת קיימים קטעי דרכים כגון המשך רח' הכובשים ורח' חנניה המשמשים בפועל כדרך אך אינם סטטוטוריים.

מצב תכנוני קיים: תכנית מס/תא/ 1/ 3360 "מרחב הדולפינריום", אושרה למתן תוקף ע"י וועדת משנה ב' להתנגדויות בתאריך 08.12.2014. הוועדה החליטה לבטל את הוראות האיחוד והחלוקה ואת טבלת ההקצאות שצורפה לתכנית וקבעה כי התכנית היא ללא איחוד וחלוקה. לתכנית מתווסף סעיף הקובע כי תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. תכנית מס תא/ 1/3360 טרם פורסמה למתן תוקף.

מצב תכנוני מוצע: הפקדת תכנית איחוד וחלוקה הכוללת לוח הקצאות בהסכמת הבעלים.

תוכנית זו מהווה תוכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

זכויות הבניה וכל שאר ההוראות יהיו בהתאם לתכנית תא/1/3360

במסגרת תוכנית זו הוכן לוח הקצאות שנעשה בהסכמת הבעלים על פי הוראות פרק ג', סימן ז', בחוק התכנון והבניה.

תכנית האיחוד וחלוקה מחדש (רפרצלציה) ולוח ההקצאות נבדקו ע"י מנהל תחום מקרקעין, נמצא שהלוח שהוגש ע"י שמאי התכנית תקין, הואיל וכך ניתן לאשר התכנית להפקדה.

מאחר ותכנית מס תא/ 1/3360 טרם פורסמה למתן תוקף, ניתן להפקיד את תכנית האיחוד והחלוקה טרם פרסום תכנית תא/1/3360, כאשר יתווסף סעיף על פיו "תנאי למתן תוקף לתכנית האיחוד והחלוקה יהיה כניסתה לתוקף של תכנית תא/1/3360".



תאריך עברי
תאריך לועזי

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא נכנס: מספר אסמכתא
אסמכתא יוצא: מספר אסמכתא

לכבוד

כאן יודפס שם הנמען

כאן תודפס כתובת 1
כאן תודפס כתובת 2

א. ג. נ.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

א) מידע התכנית			
שם התכנית דולפניריום - איחוד וחלוקה	מגיש התכנית הוועדה המקומית	עורך התכנית אדריכל עודד גבולי	מספר התכנית תא/מק/2/3360
ב) מידע הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☒ "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
☒ עירונית		☐ כפרית	
☐ יש		☐ אין	
ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בחיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בפג' 62(א/1)	מחוז הסעיף או החלוקה בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.		איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת לפי סימן ז' בפרק ג.	



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



תאריך עברי
תאריך לועזי

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

אסמכתא נכנס : מספר אסמכתא
אסמכתא יוצא : מספר אסמכתא

(ד) תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	057082013		25/3/15
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
לירון רותם, עו"ד	028954014		25.3.15

אכפיר ארסמאטא בן הטיח ואסמכתא אלת החלטה.

העתקים

גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



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

חו"ד הצוות ותחום מקרקעין צ"ל : ממליצים להפקיד התכנית בתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית, חתימת ר.מ.י. ועת"א על לוח הקצאות בהסכמת בעלים.
2. תנאי לפרסומה של תכנית זו למתן תוקף, הינו כניסתה לתוקף של תכנית 1/3360.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 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 25/03/2015
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/03/2015

בישיבתה מספר 0006-15ב' מיום 01/04/2015 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

מיכאל גיצין : טבלת ההקצאות שנשלחה רק אתמול אחה"צ והחוק קובע שאת החומרים לועדה יש להמציא שבוע מראש.
עוזי יועץ המשפטי : החוק קובע כי יש להמציא את סדר היום בזמן ולא מסמכי התוכנית. על סדר היום חייבים להודיע מבעוד מועד.
גבי לסקי : יש בעיה אם לא הועברו כל המסמכים.
דורון ספיר : לא התשריט ולא התקנון ולא לוח ההקצאות עוברים לחברי הועדה לפני מועד הדיון אלא במועד הזמן.
עוזי סלמן : יש הוראת חוק שאומרת שממציאים רק את סדר היום במועד מסויים ולא את מסמכי התוכנית. טבלת ההקצאה היא טבלה שהופרדה והופיע בפני הועדה המחוזית והתיקונים היו טכניים שהם בין המינהל מקרקעי ישראל לעיריה.
מיכאל גיצין : אני מקבל את דברך יחד עם זאת בקשתי את הטבלה מבעוד מועד ולא קבלתי את המסמך ועל כן יש בעיות בהמשכת בדיון.
דורון ספיר : הדברים נאמרו ואנחנו ממשיכים בדיון.

צבי לוי : מציג את התוכנית תא 3306/1 מרחב הדולפינריום, מפרט את החלטת הועדה המחוזית בעקבות דיון בהתנגדויות.

נתן אלנתן : למה המחוז הוציא את התוכנית מאיחוד וחלוקה והחזירה את הדיון לועדה המקומית.
עוזי סלמן : בעקרון הועדה המחוזית לא רוצה לדון בתוכניות של איחוד וחלוקה שמובאים במסגרת התוכניות של הועדה מקומית. הטעם הוא שהתוכנית איחוד וחלוקה עוסקת אך ורק בפן הקנייני החוזי הטכני ולא עוסק בצד התכנוני של התוכנית. ולכן היא מעדיפה שהאיחוד והחלוקה יעשה כתנאי להיתר בניה בסמכות הועדה המקומית זה קיים בכל התוכניות שעוברות. הועדה אישרה את התוכנית וברגע שהיא ראתה שיש בעיות עם איחוד וחלוקה היא העבירה לסמכות ועדה מקומית. יש לציין בו זמנית בהחלטה שלה היא אישרה את התוכנית למתן תוקף את התוכנית המתארית על כל ההיבטים התכנוניים כך מה שנשאר זה הצד של הקצאת הזכויות לפי החלוקה החדשה. הפן התכנוני אושר במסגרת הועדה המחוזית ולנו הועדה המקומית נותר לקבוע רק את הקצאת הזכויות.

נתן אלנתן : לא יכול להיות שמקדמים תוכנית שיש בה איחוד וחלוקה בהסכמה והועדה מעבירה את הדבר הזה לסמכות בועדה המקומית בגלל שיש בעיות באיחוד וחלוקה. לכן אני מבקש לפנות לועדה המחוזית. עוזי סלמן : פנינו ובקשנו שהועדה המחוזית תחזור בה מהחלטתה והם סירבו ולהגיש ערר זה יהיה דבר לא נכון וההקצאה נשארה בעינה עומדת.

דני ארצי : יש לוח הקצאות מוסכם בין המינהל לעיריה, ישנם שינויים קלים ויש הסכמות בין העיריה והמינהל.

עוזי סלמן : השינויים הם פועל יוצא מהחלטה של הועדה המחוזית. יש תוספת של שב"צ ולכן צריך לעשות התאמות.

דני ארצי : אנחנו כבר יוצאים להפקדה.

עוזי סלמן : הועדה המחוזית היא מעל המקומית וזו ההיררכיה. התוכנית נותנת ביטוי נאמן להסכמה בין המדינה לבין העיריה וגם לחוכרים הפרטים, לכן התוכנית היא טכנית.

אלי לוי : הועדה המחוזית אישרה את התוכנית נכון לעכשיו. האיחוד והחלוקה הוא תוצר שבא להראות איך מתחלקים אותם זכויות בניה בין כל הבעלים שהקרקע הזו שייכת להם. נכון להיום עיריית ת"א רשומה כבעלים של אותו מגרש לאורך רח' הכובשים (מוצג כאזור ירוק) המגרש המזרחי הקרקע רשומה ע"ש עיריית ת"א. מתוקף הסדר קרקע משנת 85 בין המדינה לבין העיריה. הגענו להסכמה דאז שהשטחים הירוקים ציבוריים ירשמו ע"ש העיריה אולם, שתירשם הערה שאם השטח ישונה ייעודם הקרקע תוחזר למדינה. תוכנית האיחוד והחלוקה מתבטאת באופן הבא :

מכיוון שהצד המזרחי של התוכנית שונה יעודו למגורים ולמלונאות כל הזכויות עוברות חזרה למדינה ע"פ סעיפים 195 ו-196 מחוק התיכנון והבניה.

לענין איחוד והחלוקה כדי שהמדינה והעיריה לא תפגענה כל זכויות הבניה שנוצרו במגרשים החדשים 48,000 מ"ר נרשם ע"ש מדינת ישראל.

כלומר אנחנו מנסים למנוע מצב שזים הוא חוכר ואומר אני בעל זכויות בקרקע כמו הבעלים תכניס אותי וללוח ההקצאות. לכן הקרקע נרשמת ע"ש מדינת ישראל שהיא תחכיר את הקרקע בזכות חכירה לזמים/חוכרים ע"פ נוהלי המינהל, ואותם חוכרים ישלמו למדינה 31% דמי היתר כמקובל בשינוי יעוד ברמ"י. למעשה לזים יש רק זכות של שווי פיצוי המקרקעין שחכר במצב נכנס שהוא מפנה.

מיכאל גיצין : כלומה מר שהיזם מקבל בתמורה לשטח החכירה שלו הן מבחינה שמאית זה זהה למה שהוא יקבל בעתיד.

אלי לוי : מבחינת החוזה - היזם לא יקבל אגורה אחת נוספת כפיצוי. השמאי קבע שווי למתחם הדולפינריום וזה הסכום היחיד שמופחת מהשווי הכללי של המקרקעין של היום. יש שומה במינהל וזו המתכונת יש שווי של כל התוכנית ומתוכה מפחיתים את שווי הדולפינריום. לכן העיריה רצתה הסכם רק עם הבעלים ולא יחד עם היזמים. השווי החדש של הזכויות בניה נע בין 800 מיליון למיליארד ₪, שווי הדולפינריום במצב קיים כ-60-80 מיליון ₪. שווי של כל הזכויות מתוכו מורידים את שווי הדולפינריום במצב הקודם שלו ומתוך הסכום שנותר היזם משלם 31% למינהל ו-50% הוא משלם לועדה כהיטל השבחה. דבר נוסף ישנה סוגיית המטלות- עדיין לזים יש מטלות ציבוריות כולל בנית 1200 מטר שטח ציבורי בנוי כפי שהחליטה הועדה המחוזית.

יהודה המאירי : האם אין נגיעה בשום ממצא למבקר המדינה.

עוזי סלמן : התוכנית עברה הליך של הפקדה בועדה המחוזית והיתה טיוטה של דוח המבקר והסיבה שהמבקר ביקר את תהליך איחוד וחלוקה של תוכנית כמו כן והיועץ המשפטי לממשלה נתן חו"ד. חו"ד האומרת שאיחוד וחלוקה הוא מכשיר הנכון ע"פ חוק. והיועץ המשפטי לממשלה קבע שכך נכון לעשות ודוח המבקר לא יצא לפועל.

על ההחלטה של הועדה המחוזית לאשר את התוכנית במישור התכנוני למתן תוקף הוגשה עתירה מינהלית נגד העיריה והמדינה ונתמודד עם העתירה הזו. ובית משפט יכריע. ברגע שפיצלו והעבירו את תהליך איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית אנחנו ממשיכים את התהליך התכנוני.

גבי לסקי : היזם נכון 2005 את ההפרש הוא מקבל 19% מהעסקה זה יותר או שווה לשווי הקרקע שיש לו היום. מדוע?

ראובן לדיאנסקי : היום הדולפינריום אזור מוזנח התקוע באמצע העיר. המינהל עתיד להאריך את תקופת החכירה ולא נכון להגיד שיבקשו מהיזם את הקרקע. אני מוצא לנכון לראות מה הציבור מקבל כתוצאה מהעסקה והוא מקבל אזור שהוא מוזנח שיפוח, דבר שני היטל השבחה הוא משהו בסופו של דבר יכנס לקופה הציבורית והוא יגיע לרווחת הציבור. כועדה תכנונית אין בעיה לאשר את התוכנית הזו. אם העותרים היו רוצים לעכב את התכנון היו פועלים אחרת ופועלים עם צו מניעה.

מיכאל גיצין : העובדה שזים מסוים הזניח שטח בת"א. היזם לא מטפל באזור, ואין איזון בין מה שניתן לו למה שמקובל.

נתן אלנתן : אם נחליט לא לאשר את התוכנית שהמטרה היא להפקיע את המגרש של הדולפינריום והמינהל יקבל את הקרקע, וישווק אותה כרגיל. האם עיריית ת"א תפסיד את היטל השבחה.

עוזי סלמן : הסבירות היא גבוהה לכך.

נתן אלנתן : מה שמעניין אותי זה הקופה של העיריה. אם לא נאשר את התוכנית המשמעות היא שיש סיכוי סביר שהעיריה עומדת להפסיד את היטל השבחה.

אהרון מדואל : אני מבקש לקבל מסמכים של התוכנית. עיסקה לא ראוייה לא ברמה העירונית ולא הלאומית.

עו"ד יעל מטעם אדם טבע ודין : לפי מה קבעתם שלוח ההקצאות הוא תקין? איזה סוג של בדיקות שמאיות היו כדי לקבוע לוח הקצאות? מפרטת את אחוזי שווי הדולפינריום. 19% הם כסף מתנה שנותנים לזים אחרי כל ההורדות היטל השבחה וכד' והכסף יועבר לזים כמתנה. אנחנו רוצים לדעת מה החוכרת תקבל בתמורה. הועדה המחוזית החזירה את התוכנית לדיון אל הועדה המקומית והועדה צריכה לשאול את עצמה האם היא מוכנה לקבל את טענה שמדובר כאן בשטחים שהם שווה ערך האם מישהו יכול לעמוד מאחורי הטענה הזו.

עודד גבולי: עמדתי על כך שהדיון יתקיים כיום במיוחד שישנה עתירה מינהלית. מדוע איחוד וחלוקה הם לא עקרוניים והתשובה על כך היא צריך לזכור כי אנחנו מדברים בעיר ת"א. בעל קרקע שמחזיק קרקע ועושים איחוד וחלוקה ומי שחושב שיכול להפקיע את הקרקע מבעל הקרקע ולהפוך אותו לשצ"פ הוא טועה. אין שום סיבה שהעיר לא תתפתח ותבנה את הפרויקט. למעשה שווי ערך לא מעניינה של הועדה. את הועדה מעניין הנושא התכנוני, אנחנו מבקשים מהיזמים מטלות פיתוח אבל לעירייה, עירוב השימושים הוא נכון לדולפינריום. שעם כל הכבוד לאיכותיות שלטון ולביקורת שמקבלים על העיר עדיין אנחנו שומרים על האורבניזם. התעקשנו שתוכנית הזו תעבור איחוד וחלוקה כדי שהמינהל לא יפגע. עוזי סלמן: ההנחיה של הועדה מהחוזית לעשות תוכנית של איחוד וחלוקה בסמכות מקומית בהסכמה אם היתה ללא הסכמת הבעלים התמונה היתה משתנה. הקרקע הזו מוחזרת למדינה ע"י העירייה ומוחזרת ע"י המדינה לפני הנוהלים לגבי עסקת שינוי יעוד וניצול של קרקע. אחרת הקרקעות לא היו משנות את יעודם. לכן התוכנית שאושרה כפי שאושרה כתוכנית איחוד וחלוקה הוא דבר נכון. הסכום שישולם יהיה ע"פ שומה של השמאי הממשלתי והיזם ישלם לפי מה שהשמאי יקבע. בסופו של דבר ההחלטה של השמאי הממשלתי בדמי היוון ע"פ ישלם היזם.

בעסקת שינוי יעוד וניצול העירייה תקבל סכום שיהיה מקור לפיתוח העיר. הכל נעשה בהתאם לנוהלי המינהל.

אלי לוי: סוגיית תקינות שומה. הלוח ההקצאות נעשה ע"פ תקנות השמאים בהסכמת הבעלים. כלומר מציינים את המצב הנכנס של כל בעל זכות. לאחר שיצרו את המצב של כל בעל זכות במצב הנכנס ורושמים המצב היוצא וחלוקת האחוזים. הסוגיות שהועלו ע"י טבע ודין הם לא ראליות. השטח לא מהווה שום פיצוי לשטח הקודם. הפיצוי של הדולפינריום נכנס בהסכם שמתבצע בין היזם לבין המינהל. המינהל לא יכול לקחת את הקרקע הזו להוציא למכרז. עד היום שום מבנה לא שאלנו מה היזם מקבל? מועצת המינהל קבלה החלטה שהיא גובה על שינוי יעוד 31% מהזכויות כדמי היתר.

עו"ד רמי מנח חב' שער לישראל: החברה חתמה בשנת 2003 עם מינהל מקרקעי ישראל ועיריית ת"א וההסכם הזה תוצאתו היא התוכנית ונמצאת בשלב של טבלת ההקצאות. ההסכם הזה מנע במשך 13 שנה את פיתוח הדולפינריום אלמלא ההסכם הזה שווי של הדולפינריום היה מאות רבות של מיליוני שקלים. החברה כבדה את ההסכם עם המדינה והעירייה והיא לא ניהלה מאבקים משפטיים החברה לא מקבלת מתנות היא נותנת קרקע שהיתה יכולה להיות שווה מאות מיליוני שקלים, החברה מסכימה לתוכנית שהיא מאמינה שהיא תהיה טובה לעיר ת"א ולחברה. אני מבקשה שהועדה תשלים ותאשר את התוכנית. הועדה המחוזית קבעה שהדרך לאשר את התוכנית היא בדרך של רפרצלציה ואם זה היה מבוצע הדרך הזו הינו מקבלים יותר כספים.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: עומדים לעשות מהלך שיכול לפגוע בקופה הציבורית. תוכנית איחוד וחלוקה היא בין המדינה לבין העירייה, כולם מסכימים שהקרקע הזו שייכת למינהל. יכול להיות שיצא מכרז של המינהל כשלווקחים את כל המכלול אני חושב שהסיכון גדול מהסיכוי והכי טוב ללכת ע"פ ההסכם שקיים ולהרוויח מהפרויקט במהירות.

אהרון מדואל: במקרה של שינוי יעוד צריך להחזיר את השטח למינהל. מה שקורה כאן שעיריית ת"א לא מתאמצת להתמקח עם המינהל ומי שמפסיד הוא הציבור של העיר ת"א. אני לא חושב ששווי הקרקע הוא 250 מיליון ₪.

עוזי סלמן: כל העסקה לא היתה יוצאת לפועל. אתה רוצה לשנות את היעוד של הקרקע.

אלי לוי: אין קשר בפיצוי אחד לאחד.

עוזי סלמן: העירייה רצתה את השטח של הדולפינריום לטיילת לא השטח שיש לה כעת.

אהרון מדואל: אני אומר להפריד בין החלקות.

עוזי סלמן: איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים הוא לפי תקן 15. כל אחד בא עם שווי הזכויות שלו במצב נכנס מאחדים את כל הזכויות וגוזרים לפי ערכי הקרקע שנכנסים את החלק היחסי שלו בקרקע. מגיעה העירייה והמינהל עם שטח ציבורי ערכי הקרקע שלהם נמוכים או אולי קצת יותר במצב נכנס. לעומת זאת מגיע יזם עם מגרש מסחרי ליד הים שערכי הקרקע שלו הרבה יותר גבוהים החלק היחסי שלו יהיה הרבה יותר גדול ובמצב היוצא של זכויות הבניה הוא ישאב הרבה זכויות שעליהם הוא לא ישלם אגורה מכיון שזה תואם לשווי הזכויות שהיו לו. לגבי היתרה המינהל לא יכל לשווק אותם כיוון הקצאת הזכויות באיחוד וחלוקה המינהל היה שותף עם פרטי, כלומר התמורות שהמדינה היתה מקבלת היו יורדות בצורה משמעותית שלא נדבר על ההכנסות של העירייה מהיטל ההשבחה כולם היום מפסידים מלבד היזם. במתכונת הזו התקבולים הם המקסימום שאפשר לקבל גם המדינה וגם העירייה ולכן ואם נכנס להיבט התכנוני מקסמנו את התועלות הציבוריות שהשטח יכול לתת. כל זאת הוסבר למבקר המדינה ובמקרה הזה היועץ המשפטי גם תמך. נקבל כל החלטה שלהם ולכן התוכנית הזו מי שלא מתנגד לתכנון אין לו שום סיבה להתנגד לאיחוד וחלוקה.

מיכאל גיצין: לבוא ולהגיד שאלו ערכים זהים אני לא יודע כי אין לי את המסמכים הרלוונטיים.

מי שיקבע את השווי של הזכויות החדשות שהיזם יצטרך לשלם את 31% למדינה השמאי הממשלתי והשמאי של הועדה יקבעו את 50% לפי החוק, ונוהלי המינהל באופן שכולם יקבלו את מה שמגיע להם. המגורים מגבים את המלונאות, והראיה התכנונית של התוכנית הזו היא לא השתנתה. היום היזם ישלם הרבה יותר על הקרקע שהוא הולך לקבל. אהרון מדואל: בנוגע להיטל ההשבחה ודמי היתר זו הטעיה. אלי לוי: לא נכון, לועדה המקומית מגיע 50% ולמדינה 31%. כלומר 81% שאמור היזם לשלם לועדה ולמדינה. דורון ספיר: נעבור להצבעה.

הצבעה:

מי בעד לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות דורון ספיר, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן, ניר סיביליה וקרנית גולדווסר.

מי נגד

מדואל אהרון, מיכאל גיצין ואיתי פנקס ארד.

נמנע:

יהודה המאירי

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם להמלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, ניר סיביליה, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, קרנית גולדווסר, אהרון מדואל, איתי פנקס ארד.

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7125 בעמוד 367 בתאריך 15/10/2015.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

13/10/2015 הארץ

15/10/2015 העיר

13/10/2015 ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ליאור קיי + טובה ברמן ויקיר בן מאור	רחוב הירקון 22א' תל אביב - יפו
אדם טבע ודין	רחוב נחלת בנימין 85 תל אביב - יפו 6610207
ציונה שמשי	רחוב נחמני 57 תל אביב - יפו 6777636

תקציר עמדת המתנגדים:

שמות המתנגדים: ליאור קיי אבישי, הניה מליסרון, יאיר צברי, יקיר בן מאור, טובה ברמן, מרדכי

ירקוני וציונה שמש

תמצית טענות המתנגדים:

1. חילופי השטחים בהתאם להסכם משנת 2003 בין הזכויות הנובעות מהשטח בו החזיק החוכר בתחום הדולפינריום לקרקע החלופית סמוך למסגד חסן בק, הקנו לחוכר מתנה בשווי של מאות מיליוני שקלים על חשבון הקופה הציבורית.
2. כתוצאה מההסכם משנת 2003, חושבו דמי החכירה בשיעור של 31% מההפרש בין הערך המעודכן של זכות החוכר לפי החכירה המקורית לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הייעוד בהתאם להחלטת מועצה מס' 933 משנת 2002, וזאת בניגוד לדמי החכירה מהוונים שצריכים היו להגבות בשיעור 91%.
3. לצורך אישור התכנית, היתה רשות מקרקעי ישראל צריכה להביא בחשבון נתוני שומה מעודכנים.
4. כעולה מן האמור, חברת השער לישראל תהנה מהטבה כספית של 10% בין מה שתשלם לעיריית ת"א (היטל השבחה בשיעור של 50%) בצירוף 31% דמי חכירה למינהל, ובסה"כ 81%, לעומת 91%, שהיה עליה לשלם בתנאי מכרז רגילים.
5. רשות מקרקעי ישראל ועיריית ת"א – יפו, יכולות היו להפקיע את הקרקע ו/או לפעול לביטול הסכם החכירה מול חברת השער לישראל עקב הפרתו על ידה בגין אי מילוי מטרות החכירה ו/או חילופי הקרקע בקרקע אחרת בבעלות רשות מקרקעי ישראל, כל זאת בשווי דומה לקרקע של מתחם הדולפינריום.

שמות המתנגדים: התנועה למען איכות השלטון ואדם טבע ודין

עיקר טענות המתנגדות:

1. על פי השמאות המצורפת להתנגדות, עלה שווי הקרקע של חברת השער לישראל בשיעור של פי 31, נכון להיום. לפער כה משמעותי, השלכות כלכליות, תכנוניות רבות שעל הועדה לקחת בחשבון. המתנגדות טוענות כי הטבה בלתי פרופורציונאלית כזו לחברת השער לישראל, הינה באופן מובהק על חשבוננו של הציבור.
2. בהיבט המשפטי, טוענות המתנגדות בפני הועדה לכשל אינהרנטי המגולם באישורה של תכנית המסתמכת על הערכת שומה בת קרוב לעשור, הנטולה תשתית ראייתית מעמיקה ומבוססת כנדרש מכל תכנית באשר היא. כן תצבענה המתנגדות על מקורות חובה נוספים מן הדין ומן המשפט המנהלי המחייבים את הרשות להגיש ביחד עם התכנית, שומה עדכנית רלוונטית.
3. בנוסף נטען, כי עסקינן בחוזה בטל ולכן הלכה למעשה, לא מבוססת על כל הסכמה בין הצדדים אודות התכנית.
4. לו היתה המדינה מעבירה ליזם שטח שווה ערך לשטח שאותו מסר, ואילו את היתרה היתה משווקת במכרז למרבה במחיר, כפי הנהוג בעסקאות מקרקעין מעין אלו, ובאופן שייטיב עם הקופה הציבורית.
5. מקרקעי ישראל הינם משאב לאומי מוגבל ויקר ערך, אשר יש לנהוג בו בצורה הוגנת, המבכרת שיקולי שוויון וצדק חלוקתי על פני העדפתם של שיקולים זרים ואינטרסים פרטיים על אמונו של הציבור ברשות ובפועלה ביושר, ובהעדר משוא פנים.
6. כמו כן, מלינות המתנגדות על העדרו של מכרז בכל הנוגע לבניית המגדלים בשטח האיחוד והחלוקה.

7. בנוסף מלינות המתנגדות על כך שמסגד חסן בק עלול להיבלע בצל המגדלים, דבר אשר יפגע עוד יותר בסביבה החופית ובקשר בין העיר לים. כמו כן, לשיטתן, המלון ממוקם קרוב מדי לחוף הים.

עמדת הוועדה המקומית

1. עניינה של התכנית אינו אלא בתכנית איחוד וחלוקה שהוכנה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 8.12.14 לענין תכנית תא/33360 (תכנית הדולפינריום). ראו נא סעיף 5.1 להחלטת הוועדה המחוזית מיום 8.12.2014 כלהלן:

"כאמור בפתיח להחלטה, התכנית תהיה ללא איחוד וחלוקה. הוועדה סבורה כי במקרה זה ראוי שהתכנית תתבסס על איחוד וחלוקה עתידיים שיעשו בסמכות הוועדה המקומית ולא על הפקעה."

2. משמעותם של דברים הינה, כי חלופת הפקעה אינה רלוונטית יותר, באשר הינה סותרת את החלטת הוועדה המחוזית.

3. כעולה מן האמור, החלוקה יכול שתהא בהסכמה או שלא בהסכמה. על פי הוראת החוק, חלוקה שלא בהסכמה הינה **"חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר"** (סעיף 122 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 – להלן **"החוק"**).

4. בעניינו אין חולק כי הושגה הסכמת כל הבעלים הנוגעים בדבר. על פני הדברים ההחלטה האם להגיש תכנית בהסכמת בעלים או שלא בהסכמתם, איננה החלטת הוועדה המקומית אלא החלטת הבעלים. סמכות הוועדה הינה לאשר או שלא לאשר את התכנית המוגשת לאישורה.

5. כאשר מוגשת הסכמת בעלים, ספק רב מאוד, אם הוועדה יכולה לסרב לתכנית, ולקבוע כי עליה להיות מוגשת שלא בהסכמה.

6. זאת ועוד, בהתאם **לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה)**, התשס"ט-2009, לפי סעיף 5 לתקנות אלו, לשם אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, נדרשת הכנת טבלת הקצאה בלבד, וזאת, להבדיל מתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, אשר על פי סעיף 4 לתקנות דלעיל, טעונה הכנת טבלת הקצאה ואיזון. מכאן נובע, כי שומה עדכנית אינה ולא היתה תנאי להכנת טבלת ההקצאה לתכנית זו, שהינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה.

7. טענת המתנגדות הינה בעצם, כי הוועדה "תפסול" את ההסכמה או ש"תרים את מסך ההסכמה", ותקבע, כי חרף הסכמת הבעלים, הסכמה זו איננה הסכמה, ולכן יש להחיל על התכנית הוראות של תכנית וחלוקה שלא בהסכמה.

8. דא עקא, כפי שהובא לעיל, לשיטתנו, במצב דברים זה לא נמצא מקור סמכות לפסילת ההסכמות, אף לו היתה הוועדה המקומית מבקשת לעשות כן, כל זאת שעה שההסכם וההסכמה אושרו על ידי החלטת מועצת מקרקעי ישראל ועל עמדת היועץ המשפטי לממשלה אשר תמך בעמדה זו במספר הליכים בהם הביע את עמדתו, לרבות עמדתו מיום 22.3.2015.

9. ככלל, הלכה היא כי מוסדות תכנון אינם מתערבים בנושאים קנייניים, ראו נא לענין זה, עמ' 2832/09 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ** (פורסם בנבו) (2011), כלהלן:

אין חולק, כי סמכות מוסדות התכנון מוגבלת לדיון בשאלות תכנוניות, וכי אין הם מוסמכים לדון בשאלות קנייניות: "בשום מקרה לא תכרענה הוועדות בשאלות הקנייניות לגופו של הענין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד" (עניין אייזן הנזכר; ראו גם פסק דינו של השופט ג'ובראן בע"מ 3493/08 שחמון נ' רשות הרישוי המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (לא פורסם), פסקה 20). לגישה זו טעם מבורר, הוועדות אינן מוסמכות בדיון וגם אין מומחיותן

בשאלות קניין; עליהן לפעול על יסוד תשתית קניינית נתונה ומובהקת. מנגד, מוסדות התכנון רשאים לדון בבקשה גם במצב בו בעלי זכויות בנכס מתנגדים לבקשה מטעמים תכנוניים.

10. עוד יצוין כי בהעדר מעמד על פי סעיף 100 לחוק, לתנועה לאיכות השלטון היא אינה מוסמכת להגיש התנגדות לתכנית.

11. כמו כן, בצריך עיון מהן העילות בהן ניתן להתנגד לתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה על ידי מי שאינו נפגע מכך, ולחילופין, האם ניתן להעלות במסגרת זו, טענות שאינן תכנוניות. שאלות אלו קשורות אכן בטבורן שאלת היקף סמכותה של הוועדה המקומית להתערב בתכנית, אך היא אינה מתמצה בכך.

12. לבסוף בפרק 7 ואילך מתייחסת ההתנגדות להיבטים תכנוניים שונים. למותר לציין כי תכנית זו בה אנו דנים אינה עוסקת כלל ועיקר בנושאים תכנוניים אלא באיחוד וחלוקה בלבד. הנושאים התכנוניים אושרו במסגרת התכנית הראשית תא/1/3360 על ידי הוועדה המחוזית. בגין אישור התכנית הוגשה עתירה במסגרת עת"מ 62841-02-15, בהן עלו גם הטענות אשר נטענו לעיל. עתירה זו נדחתה בהסכמת הצדדים, אשר קיבלה תוקף של פסק דין ביום 1.12.2015 (למען הסר ספק, יובהר כי בית המשפט המחוזי לא הכריע בטענות הצדדים לגופן).

13. לטענה כי החוזה בטל, הרי שאף אחד מהצדדים החתומים על הסכם זה אינו טוען כך, ולא זו אף זו, הסכמות הצדדים כובדו במסגרת חתימה משותפת על לוח ההקצאות המהווה נספח לטבלת האיחוד והחלוקה.

חו"ד הצוות:

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0005-16/ב' מיום 24/02/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

עו"ד הראלה אברהם אוזן לא משתתפת בנושא במקומה יועץ המשפטי הוא עו"ד עוזי סלמן ועו"ד לירון רותם.

מהלך הדיון:

עו"ד עוזי סלמן הסביר מדוע דנים בתוכניות איחוד וחלוקה בועדה המקומית. התוכנית העיקרית הוגשה כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ובמסגרת הליך ולאחר דיון בהתנגדויות בועדה המחוזית החליטה הועדה לפצל את האיחוד וחלוקה ולהעביר אותו לסמכות הועדה המקומית. וקבעה שהתוכנית תוגש כתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או לא בהסכמה בועדה המקומית שתחליט לגביה. כל הטענות התכנוניות שנשמעו בועדה המחוזית לתכנית הראשית הוכרעו בועדה המחוזית. הוגשה כנגד החלטת הועדה המחוזית עתירה וגם העתירה נידחתה בבית משפט. אותם גורמים שהגישו את העתירה התחייבו לא להגיש התנגדות כנגד האיחוד והחלוקה בועדה המקומית זה פס"ד שהתקבל. אנחנו כאן בדיון להתנגדויות בשל התנגדות שהוגשה ע"י אדם טובע ודין יחד עם התנועה לאיכות השלטון יחד עם 3 או 5 מתנגדים נוספים שהטענות שלהם די דומות אנחנו כאן בדיון על איחוד וחלוקה בהסכמה. האיחוד וחלוקה הוא פועל יוצא מהסכמה של שני בעלי הקרקע מדינת ישראל ע"י רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ועיריית ת"א-יפו שהקרקעות הכלולות בתכנית מוקצות לשתייהן בהסכמה. לעיריה מוקצים השטחים הציבוריים שבתוכנית ולרמ"י מוקצים השטחים הסחירים, כאשר את השטחים הסחירים אמורה רמ"י להקצות ליזם במקום הזכויות שהיו לו במגרש המסחרי של הדולפינרים. אנחנו נדרשים לאשר תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה בין העיריה ורמ"י בדיוק במתכונת שהוחלט עליה על ידי רמ"י באישור היועץ המשפטי לממשלה ואשר לפיה הדרך של איחוד וחלוקה בהסכמה היא הדרך הנכונה והראויה בענין. לפי ההסכם כאשר מדובר בעסקת "שינוי יעוד וניצול" עיריית ת"א אמורה לקבל היטל השבחה בשיעור מלא של 50%, כפי שקבוע בתוספת השלישית לחוק הת"ב. בעסקת "שינוי ייעוד וניצול" היזם אמור לשלם לרמ"י ע"פ שומת שמאי ממשלתי 31% כדמי היוון עבור חוזה חכירה חדש. בעסקת שינוי יעוד וניצול מקצים מחדש ליזם את הזכויות החדשות בחוזה חכירה מהוון בהתאם ובכפוף להחלטות רמ"י.

גבי לסקי: ניתן היה להפקיע את הקרקע מהיזם בגלל הזנחה, מאחר ולא טיפל במקום בהתאם להסכם החכירה, ואין הכוונה לתוספות בניה בלתי חוקיות שבם טיפלה העיריה. מלי פולישוק: כמה שנים הוא נמצא על השטח, העיריה מפסידה כאן כסף. עוזי סלמן: יש תוכנית מאושרת וכאן אנחנו דנים אך ורק בנושא של איחוד וחלוקה. אי אפשר לא לאשר את התוכנית של האיחוד וחלוקה ולהקפיא את הזכויות הקנייניות. מדובר בהחלטה במישור הקנייני החוזי בין עיריית ת"א לרמ"י ועיריית ת"א לא נפגעת מהאיחוד והחלוקה חד משמעית. העיריה מקבלת בגין השבחה של התוכנית 50%. ראובן לדיאנסקי: יש לשים דגש לכאורה על ההפקעה שהמדינה עושה. יש קושי להפקיע את הזכויות מהבעלים שנמצאים בקרקע. גבי לסקי: העתירה לא נדחתה לגופה. עוזי סלמן: המדינה לא אמורה לבצע הפקעה וגם העירייה לא אמורה, הנושא של ההפקעה נדחה על ידי הועדה המחוזית ששלחה אותנו למסלול של איחוד וחלוקה. כל הסוגיות התכנוניות ונושא של החלופה לכאורה של הפקעה לא התקבלה. היא נדחתה גם על ידי הועדה המחוזית והיועץ המשפטי לממשלה וגם ע"י בימ"ש המחוזי.

דין התנגדויות

טובה ברמן: מדובר על זכויות הבניה מנופחות שלא היו בדולפינריום. היה צריך לבצע את האיחוד וחלוקה עם איזון. יש 6000 מ' לעומת 46 אלף מרוב. החברה שער ישראל נמכרה לפני חודשיים וזה לא חוקי שמישהו חדש יקבל לפני שאישורו את האיחוד. היה צריך לאשר את איחוד וחלוקה לפני שהחברה נמכרת. בגלל 91% ובגלל שלא היה מכרז הוא מקבל 31% על פניו כולנו מפסידים האזרחים והמדינה. ערך הקרקעות היו פעם פי 6% היום הוא פי 60%. הדולפינריום הוזנח והיו בו חריגות בניה שלא אזרח רגיל היו מגיעים דחפורים להרוס, והבעלים התעלמו מההזנחה, ולכן אנחנו דורשים את ההפקעה. יש כאן תמרוזי אזהרה ולא בכדי הועדה המחוזית החזירה לכם את החלק הזה כי לא רצו להתעסק בו. יקיר בן מאור: לא יתכן שחב' שער לישראל תמסור את הקרקע מוזנחת שערכו היה 50 מיליון שקלים ותקבל תמורתו קרקעות ציבוריות במילארד ושלוש מאות אלף שקלים זה מריח לא טוב. יש כאן ענין של חוק חובת המכרז ולכן אין תוקף חוקי לתוכנית איחוד וחלוקה ודינה להתבטל. דן להט: אני לא מוכן לשבת לשמוע כאן האשמות של חוסר הגינות בחברי הועדה. אהרון מדואל: הבהרה תוקף את חוק המכרזים. יקיר בן מאור: ההסכם חתום עם כמה גורמים. פתאום עושים החלפת קרקעות בפער פי 30 בין מצב נכנס לבין מצב יוצא. אין הגיון כלכלי בחילופי הקרקעות דבר שמצביע על חוסר אמינות. יש כאן את טובת היזם ולא טובת התושב. לפני 4 שנים שבעדה מצות את חבר המועצה אהרון מדואל מדיון בהתייחס לעסקת חלופי הקרקעות אם מתייחסים דירת אחת ב1C נמכרה ב10 מיליון ₪ הרי שמדובר בזריעת כספי ציבור בהיקף מפלצתי.

אדם טבע ודין התנועה לאיכות השלטון:

עוזי סלמן: יש הוראה בחוק התכנון והבניה שעל פיה נקבעה רשימה של גופים שרשאים להגיש התנגדות לתכנוניות. האם התנועה לאיכות השלטון מנויה ברשימה זו. עו"ד תומר נאור: פעם ראשונה ההתנגדות הוגשה יחד עם טבע אדם ודין. פעם שניה מקריא את החוק כדי להגיש את ההתנגדות אנחנו רואים עצמנו נפגעים ולכן אנחנו מורשים להגיש התנגדות. דורון ספיר: מה שאתה אומר לא מתיישב עם הוראות החוק ואפילו מרוקן אותן מתוכן אבל לפניך משורת הדין מאחר ונציגי אט"ד לא התייצבו לדיון אפשר לומר שאתה מייצג את אדם טבע ודין בהתנגדות המשותפת שהגשם.

עו"ד תומר נאור: אני מבקש להבין מה מונח כאן. מדובר בתוכנית איחוד וחלוקה שבסיסה עומדת שומה משנת 2005 שומה שלא עדכנית שהתושבים סתרו אותה בשנת 2014. בשנת 2007 הותקפה ע"י דוח מדינה ותקף את האינטרס הציבורי. יחד עם זאת האינטרס של עיריית ת"א נשמר אבל האינטרס הציבורי נפגע כאן. אמר היועמ"ש שהתוכנית עברה אישור של היועמ"ש לממשלה אני מפנה אתכם לסעיף 42 להתנגדות אישור היועמ"ש משנת 2014.

גבי לסקי: אנחנו נבחרו ציבור ולכן גם אם הדבר קשור למנהל, תפקידנו להתייחס לכך. עוזי סלמן: במרץ 2015 פניתם ליועמ"ש לממשלה במכתב והוא ענה לכם שהעמדה שלו לא השתנתה מאז 2006.

עו"ד תומר נאור: תוכנית איחוד וחלוקה היא חלוקת זכויות נגזרת מחלוקה זכויות קודמות של בעלי החלקות. החלוקה נעשית בהשוואה של כל גורם בחלקו באופן היחסי במקרקעין של שווי השטחים שהיו קיים בסוף התוכנית במקרה שלנו היזם שלנו מקבל מתנה ממדינת ישראל שאינה ברורה. לא ברור ממ"י בוחרת להסתמך על שומה שלא נכונה שהותקפה 2007 ע"י היועץ המשפטי לממשלה. אין ספק שהיחס הוא פי 31 מול הערך הנכנס ליוצא הוא בעייתי. זו תוכנית בהסכמה הגוף המסכים הוא רשות מקרקעי ישראל

שהיא נאמן הציבור והרשות צריכה לשים בפניה תשתית ראויה ונכונה מה שלא קורה ופעם שניה היא צריכה לשים את האינטרס הציבורי לנגד עיניה.
 ראובן לדיאנסקי: הנושא הובא בפני בימ"ש וזה נדחה בהסכמה.
 עו"ד תומר: הסיבה שהתנגדות שלנו עוברת בועדות המקובלות ואנחנו ממצים את מה שצריך. זו עתירה מינהלית לכל דבר וענין ואני מבקש מהועדה לא לקדם את התוכנית שמטיבה עם העיר ת"א ולמלא את התפקיד של רמ"י אישור של תוכנית זו פגיעה באינטרס הציבורי.
 איחוד וחלוקה מהותה של התוכנית נפגמת אין כאן איחוד וחלוקה. פעם שניה הסכמה אין ולא יכולה להיות כאן הסכמה ולא יכול להיות שהציבור רמ"י יותר כאן על כספים אדירים כאן.

מענה להתנגדויות

צבי לוי: להלן תיקון לדראפט, מאז הדיון בהפקדת התוכנית, פורסמה התכנית הראשית 3360/1 למתן תוקף בתאריך ה- 07.09.2015.
 עוזי סלמן: הוא משנה מהבחינה אין מניעה לתת תוקף לתוכנית הזו. התוכנית העיקרית היא עשתה איחוד וחלוקה בפר התכנוני, והתוכנית הזו משלימה אותה כך שהתוכנית הזו יכולה להתאשר רק אחרי שהתוכנית הראשית מתאשרת. כלומר אין כל סיבה לעכב את התוכנית הזו.
 צבי לוי: מקריא את המענה מתוך הדרפט (סעיפים 1-13).
 עוזי סלמן: העתירה הייתה של תושבים של נווה צדק והעתירה נדחתה בהסכמה, תוך התחייבות שלהם לא להגיש התנגדות לתוכנית האיחוד והחלוקה.
 מלי פולישוק: האם בימ"ש לא נכנס לגופו של ענין, לא ברור לי.
 עוזי סלמן: משמעות של דחיית עתירה הינה שהעתירה נדחתה לגופה. אחרת מקום שהצדדים רוצים לשמור על הזכויות שלהם ולא מוותרים עליהם דין העתירה מחיקה. ברגע שגורם שהגיש עתירה מסכים לדחייתה הוא מוותר למעשה על הטענות שלו ואינו יכול להעלותן מחדש.
 הועדה המחוזית לא קבלה את הטענה שצריך להפקיע את הקרקע במקום הליך של איחוד וחלוקה וקבעה שהנושא של האיחוד והחלוקה יעשה בועדה המקומית ולא בועדה המחוזית.
 מלי פולישוק: האם העיריה תקבל 400 מיליון ₪ היטל השבחה.
 עוזי סלמן: אלו הערכות של מישהו ואני לא מעריך הערכות מסוג זה סכום החיוב בהיטל יקבע בשומה של שמאי הועדה המקומית במועד מימוש זכויות בהתאם ובכפוף להוראות החוק בעניין זה. כך גם לגבי הקצאת הקרקע ליזם סכום דמי ההיוון יקבע על ידי השמאי הממשלתי בהתאם להוראות הדין החלות בעניין זה.
 דנה שיחור: אנחנו נוציא שומה כאשר התוכנית תאושר.
 לסקי גבי: לא יכול להיות שאנחנו עדיין מתייחסים רק לשומה ישנה ואין עדיין שומה עדכנית.
 עוזי סלמן: אני לא חושב שהועדה המקומית של ת"א צריכה להיות הפטרון של רמ"י או של היועץ המשפטי לממשלה ולהתריע בפניהם על כך שלכאורה רמי עושה מקח טעות, מה עוד שאנחנו לא חושבים כך. אנחנו סבורים שהתכנית מטיבה עם רמ"י לא פחות משהיא מטיבה עם העירייה. ההסכם אפשר לרמ"י לקבל קרקע ביעוד ציבורי בבעלות עיריית תל אביב-יפו ולשנות את יעודה לקרקע עתירת זכויות בניה ברת הקצאה.
 ראובן לדיאנסקי: אנחנו יודעים את ערכי הקרקע, ומתוך זה יעלה סכום היטל השבחה.
 עוזי סלמן: אף אחד לא מקבל מתנות היזם ישלם על הזכויות שהוא מקבל בניכוי השווי של הזכויות שהוא רכש מלכתחילה, הכללים הם אותם כללים.
 אהרון מדואל: בנוגע לחובת המכרזים באופן מהותי במכרזים שהמינהל מנהל באזור הקריה, המינהל מקבל תמורות מעל המקובל. אני לא יודע השמאות של המינהל שיקבע הם יגיע ל-50% אם המכרז היה מועלה בשוק החופשי.
 עוזי סלמן: במסגרת איחוד וחלוקה אין הליך מכרזי. המינהל ישווק את הקרקע או יקצה אותה על פי הנהלים שלו. ולכן אין זה מעניינה של הועדה המקומית. עיריית ת"א לא נפגעת מההליך הזה ותושבי תל אביב מקבלים רצועת חוף נקיה מהדולפינריום.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: אנחנו נציגי ציבורי של תושבי ת"א. הציבור יוצא שכר מהעסקה הזו, גם לנושא היטל השבחה. הציבור מקבל שטח פתוח עם אפשרות לבנות פארק גדול. אם הועדה המחוזית והיועץ אמרו שהעסקה שאין בעיה איתה והסכם של איחוד וחלוקה אין בעיה נחה דעתי.
 נתן אלנתן: מצטרף לדעתו של ראובן.
 אהרון מדואל: נכון שהמקום מוזנח אבל לא תמיד מרחבים זה דבר טוב למקום.
 מלי פולישוק: היחס של מינהל מקרקעי והיזם יש כאן הרבה סימני שאלה אני אומרת בזהירות אבל זה לא ענינה של הועדה.
 איתן עמית: לא ברור לי למה לא מתבססים על שומה עדכנית, מדוע לא לעשות שומה עדכנית יותר.

עוזי סלמן : צריך לזכור שהתוכנית הייתה ברקע הדברים במשך כל השנים והיה פתרון מוסכם שייתר את הצורך במאבקים משפטיים ואחרים. התוכנית הזו ארכה יותר ממה שציפו והמצב הקיים של הדולפינריום נמשך אף הוא בהתאמה מעבר למתוכנן.

הועדה מחליטה :

הצבעה :

מי בעד לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית
אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, דורון ספיר, שמואל גפן, ודן להט

מי נגד : גבי לסקי, מדואל אהרון

החלטה : לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

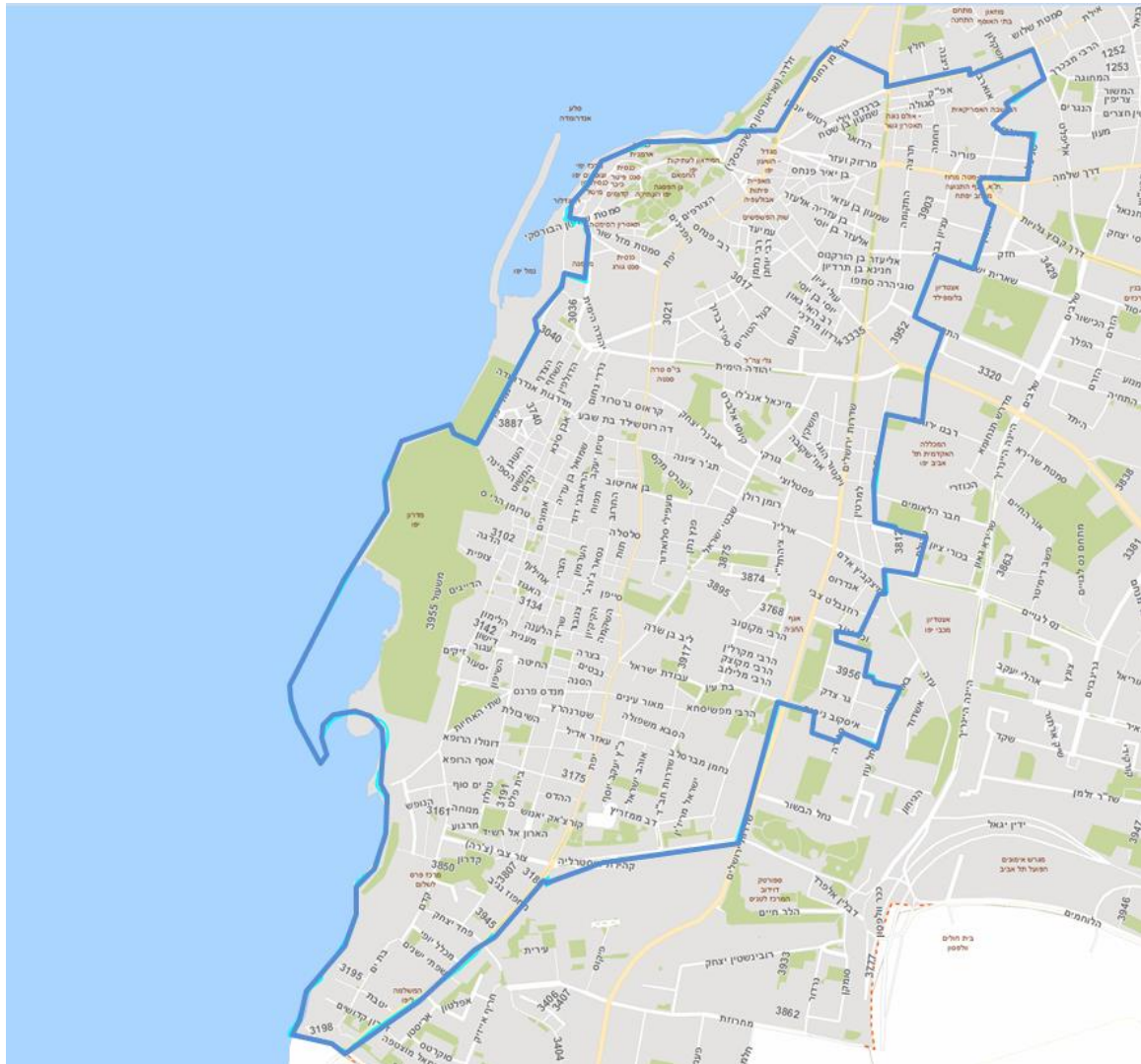
משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, דן להט, יהודה המאירי, אסף זמיר גבי לסקי, אהרון מדואל.

מס' החלטה	תא/4569 - חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה ביפו ההסטורית	התוכן
24/02/2016	דיון בסעיף 77+78	
0005-16' - 7		

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

הודעה בדבר הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתרי בניה בהתאם לסעיף 77 + 78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

מיקום: האזורים ההיסטוריים של יפו המצוינים בקו הכחול



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק		152,154
7004	מוסדר	חלק		4,20
7011	מוסדר	חלק	14-15,70-71	
7015	מוסדר	חלק	5-19,22-23	4
7016	מוסדר		1-28,30-51,54,57,59-63,68-70,72-77,87,89,102,105-112,114-115,119-128,130,135-137,145-146,148,150-151,155-158,160,167,174-176,178-182	80,117-118,134,172
7017,7018,7019	מוסדר	כל הגוש		
7019	שומה	חלק	103-107,129-139,142,149,1503	110,143-147,1502

		כל הגוש	מוסדר	7022,7023,7024
		כל הגוש	שומה	,7029 ,7026 ,7032 ,7028 ,7034 ,7031 ,7036 ,7033 7035
3-4,108,340	1-2,5-33,35-45,50-53,56-61,63-64,66,107,109-110,241,261-262,322-323,341-349,410-411,651-653,1502	חלק	שומה	7037
		כל הגוש	מוסדר	7038,7039
		כל הגוש	שומה	7040
		כל הגוש	מוסדר	7043
		כל הגוש	שומה	7044
		כל הגוש	מוסדר	7045
41,45,49-51,56-57,63,65-67,69	1-40,53-55,58-60	חלק	מוסדר	7046
186	1-14,17-57,60-121,125-142,144-185,187-188,190-219,221-222	חלק	מוסדר	7047
40-42,120-121	1-15,26-35,39,122-124,134	חלק	מוסדר	7051
1,31		חלק	מוסדר	7057
		כל הגוש	מוסדר	7071
		כל הגוש	מוסדר	7072
20-22,49,55	12,23-42,48,50-54,56,58-62,64,66-76	חלק	מוסדר	7073
1,30-33,60,62,64,101,103	9-15,58,104	חלק	מוסדר	7074
20-21,23,25-27		חלק	מוסדר	7075
		כל הגוש	מוסדר	,7080 ,7076 7081 ,7079
9	7	חלק	מוסדר	7086
4,55,57,73-75	1-3,5-7,9,12-19,21-48,53-54,56,59-67,69-72,76-82,84-89,91,93,95,97-104	חלק	מוסדר	7088
3-4,19,52,55,58	1-2,31-43,45-50,64-65	חלק	מוסדר	7089
1	פבר-40	חלק	מוסדר	7115
		כל הגוש	מוסדר	7116
32-33	1-31,34-63	חלק	מוסדר	7118
		כל הגוש	מוסדר	,7247 ,7230 ,7428 ,7246 7463 ,7259
		כל הגוש	מוסדר	,8994 ,8991 ,8996 ,8992 ,8998 ,8995 ,9000 ,8997 ,9002 ,8999 9001
37-39	1-15,17-36,40-65	חלק	מוסדר	9004
		כל הגוש	מוסדר	,9008 ,9005 ,9010 ,9006 ,9012 ,9009 ,9014 ,9011 ,9016 ,9013

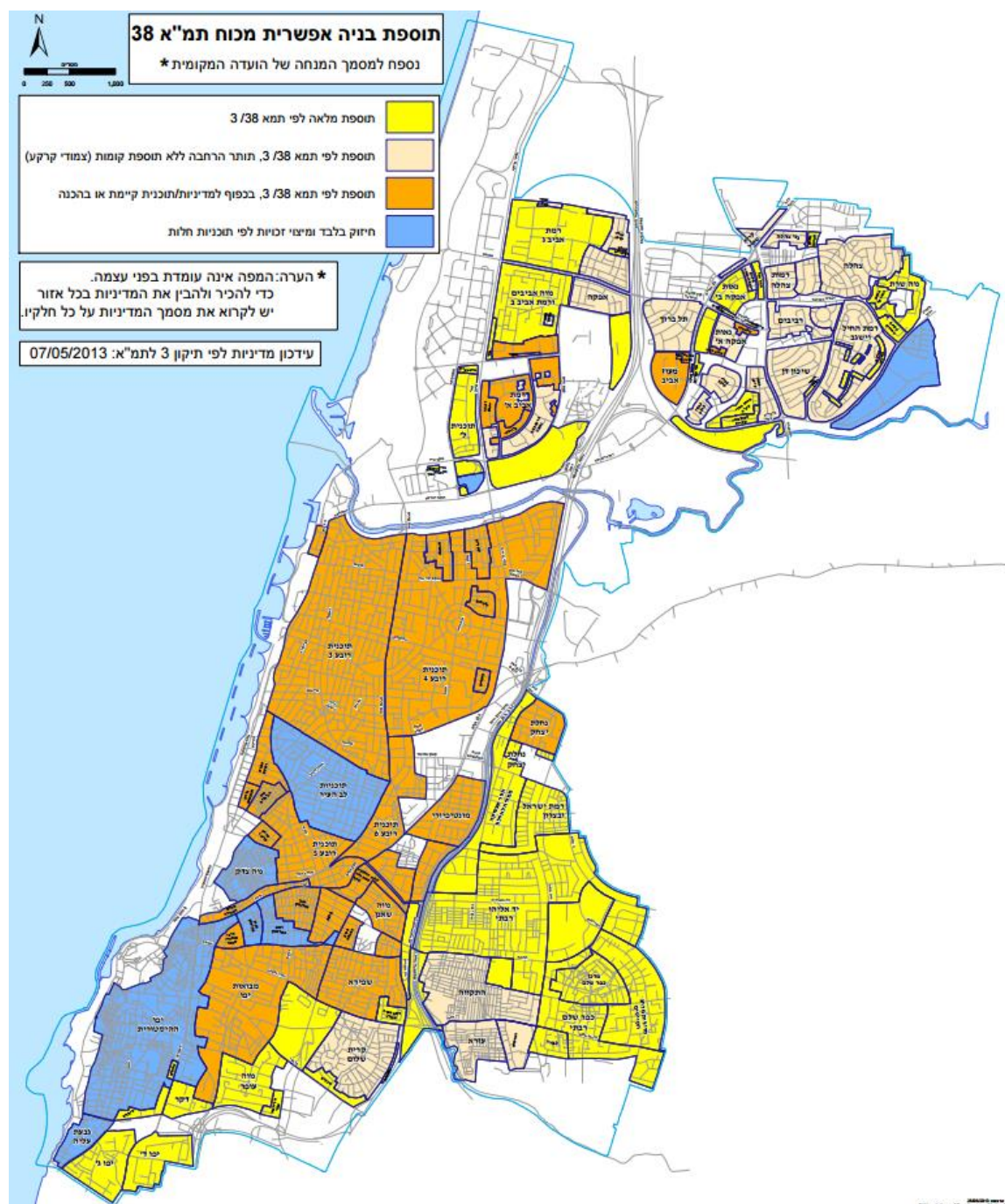
				9018, 9015 9017
--	--	--	--	--------------------

שטח התכנית : כ- 2814 דונם

מתכנן: מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב יפו**בעלות:** עיריית תל אביב, רשות מקרקעי ישראל, פרטי ואחרים.

מצב השטח בפועל: רוב האזור התחום בגבולות הקו הכחול הנו מרקם היסטורי עם ריבוי מבנים לשימור בעלי ערך היסטורי ואדריכלי, האזור התחום בקו הכחול מבונה ברובו בבניה מירקמית-נמוכה.

מדיניות קיימת: מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 תיקון 3 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה), במדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 הוגדר התחום הכלול בתכנית כאזור לחיזוק בלבד ומיצוי זכויות מתכניות חלות. תכנית המתאר תא/5000 מגדירה חלק גדול מהתיחום כמרקם בנוי לשימור בגובה של כ-4-8 קומות. בתכנית קיימים מספר מוקדים בהם תותר על פי תכנית המתאר בנייה בגובה של עד 15 קומות.



מצב תכנוני קיים :

תא/606 מתחם המנזר הארמני, תא/2498 המושבה האמריקאית, תא/2606 מתחם נוה, תא/2572 ככר השעון ושוק הפשפשים, תא/2530 מתחם מרגוזה, תא/2570 מתחם דנטה, תא/2728 מתחם למרטין צ'רנר, תא/2563 לב יפו, תא/2509 המתחם המרוני, תא/2660 עגימי וגבעת עליה, תא/2660 א' עוקף קדם, תא/2551 המשולש המארוני, תא/2236 מדרון יפו.

רקע:

אזורי הבנייה ההיסטורית ביפו כוללים מרקם הייחודי וההיסטורי. המרקם ברובו לשימור ובעל מורכבות פיסית. תכניות שקודמו למרחב זה בשנות השמונים כללו מתן תמריץ של זכויות בניה לשיקום מבנים קיימים, והוראות המתייחסות לשיפוצם ושימורם של מבנים אלה, קביעת מבנים ומרקם לשימור והגדרת היקפי בניה חדשה המתאימה לאופי הבניה הקיים.

מצב תכנוני מוצע :

בהתאם לסעיף 23 בשל התנאים הייחודיים של מרחב זה והצורך להתאים את הוראות תמ"א 38 לתנאים הייחודיים הנ"ל, תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תמ"א 38, בתכנית מפורטת יקבע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות התמ"א, בשטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה. התוכנית החדשה תגדיר את המרקם לשימור ללא תוספות, אזורים בהם ניתן להוסיף זכויות בגבולות הבינוי הקיימים ורחובות ראשיים בהם ניתן להוסיף בנייה ע"ג מבנים שאינם היסטוריים (ומאפשרים אף הריסה) ובהתאם לתוכנית המתאר.

הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 עפ"י סעיף 24 בפרק ג' לתמ"א 38 תיקון 3 שעיקרה:

1. שמירה על יפו כעל מרחב תכנוני בעל ייחוד אדריכלי היסטורי ואורבאני.
2. הגדרת מתחמים ביפו בהן תוגבל תוספת זכויות מכוח תמ"א 38.
3. הגדרת מתחמים ביפו בהם תתאפשר מיצוי זכויות חלקי או מלא מתוקף תמ"א 38.
4. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/ 38 על שינוייה, תוך התאמתם למרקם האורבני של רבע 7 בתל אביב, על פי סעיף 23 לתמ"א/ 38.
5. בחינת תוספת שימושים ויעודים ציבוריים בקומת הקרקע.

קביעת תנאים לפי סעיף 78, לפיהם יינתנו היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע, לתקופה של 3 שנים או עד הפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם, כפי שמפורט להלן:

ניתן יהיה להוציא היתרי בניה על פי תכנית בניין עיר תקפה, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר היתרי בניה מתוקף תכנית תמ"א 38 בתחום המפורט לעיל במידה והבקשה תואמת את מדיניות הועדה המקומית שאושרה על ידה על שינוייה ולפי שיקול דעתה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר הכנת תכנית לפי סעיף 77 עפ"י סעיף 24 בפרק ג' לתמ"א 38 תיקון 3 וקביעת תנאים לפי סעיף 78, לפיהם יינתנו היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע, לתקופה של 3 שנים או עד הפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם.

בישיבתה מספר 0005-16ב' מיום 24/02/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אלעד דמשק : הודעה לפי סעיף 77 על הכנת תוכנית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה באזורים ההיסטוריים של יפו ובחינת תוספת שימושים ויעודים ציבוריים בקומת הקרקע וקביעת הוראות למתן היתרים לפי סעיף 78 בהתאם לסעיף 24 לתמ"א 38. האזורים הכלולים בתכנית הינם בעלי ערכים עירוניים ואדריכליים מיוחדים, והנו ברובו אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם בניה היסטורית וריבוי מבנים לשימור. התוכניות התקופות מזהות מבנים לשימור וקובעות הוראות לשימור, בחלקן הוראות המאפשרות תוספת זכויות לעידוד שיקום ושיפוץ מבנים קיימים. מציג את האזור ואת המבנים לשימור באזור. המדיניות הקיימת אושרה על ידי הועדה ואנחנו עובדים לפיה. דורון ספיר : מבקש להציג שוב את גבול התוכנית המוצעת. אלעד דמשק : מציג את הקו הכחול של התוכנית במצגת. תוכנית המתאר מזהה את רוב השטח הזה כמרקם בנוי לשימור. ההוראות למתן היתרים בכל הנוגע לתוספת שטחי בניה מתוקף התמ"א הם בהתאם למדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38, כפי שאושרה ע"י הועדה. לא תותר תוספת בניה

מעבר לזכויות המוקנות בתוכניות מאושרות למעט בבנייני שיכון ובבניינים שחזיתם לאורך שד' ירושלים מצפון לרח' יהודה הימית, ובתנאי שלא נקבעו בתוכניות כמבנים לשימור בכפוף להמלצת מה"ע או מי מטעמו, ובתנאי שגובה המבנים הסופי לא יעלה על 6 קומות + קומה בנסיגה או 5 קומות + 2 קומות בנסיגה עפ"י חו"ד תכנונית. מידת הנסיגה בחזית הקדמית תהיה לפחות 2 מ' והועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נסיגה גם כלפי החזיתות האחרות כדי שהתכנון התייחס לבניינים הסמוכים. הראלה אברהם אוזן: ניסוח התנאים לפיהם יינתנו היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע צריך להיות בהתאם למדיניות המאשרת מקודמת תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תמ"א 38 ותוספת שימושים בקומת הקרקע. בתקופת הבניינים ייקבעו תנאים למתן היתרים לפי 78, תנאים אלה ישקפו את המדיניות הקיימת. קרי באזורי הבניה ביפו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה רק על פי התוכניות התקפות והוועדה תוכל לאשר היתרי בניה לפי תמ"א 38 במבני השיכון ובבניינים שחזיתם לאורך שד' ירושלים מצפון לרחוב יהודה הימית פרט למבנים לשימור ולמבנים ההיסטוריים, לפי מדיניות שהועדה אשרה. ההגבלה היא ל-3 שנים או עד הפקדת התכנית המפורטת. נתן אלנתן: כלל שהתוכנית תתקדם ותדעו מה התכנון אפשר יהיה לתת את הזכויות של התמ"א. אירית: אני מציעה כי ניתן יהיה לעדכן את המדיניות. עזי אלדין: חייבים לפרט כמה כן מוכנים לתת. אלנתן נתן: אני מדבר שאם התהליך יסתיים אחרי שנתיים ולא שלוש שנים. הראלה: זה לא תהליך ארוך. אלעד דמשק: תיקון טכני בדפוס, בסעיף 4, במקום "מרקם אורבני של רובע 5 ו-6" לתקן ל"רובע 7".

החלטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לאשר הכנת תוכנית לפי סעיף 77 ע"פ סעיף 24 לתמ"א 38 על תיקוניה וקביעת תנאים לפי סעיף 78. לפיהם ביפו ההיסטורית (יפו העתיקה, עג'מי, צפון יפו, מרכז יפו), כדלקמן: ניתן יהיה להוציא היתרי בניה רק ע"פ תוכניות תקפות. הוועדה המקומית תהיה רשאית להמשיך לתת היתרי בניה מתוקף תמ"א 38 בהתאם למדיניות המאושרת בהתאם למפורט:

א. לא תותר תוספת בניה מעבר לזכויות המוקנות בתוכניות מאושרות למעט בבנייני שיכון¹ כפי שמתוארים בנספח 1 לתמ"א 38 (דגמים 01-55). זאת מכיוון שהתוכניות המאושרות כבר כוללות תמריצים לשיפוץ וחיזוק המבנים הקיימים כחלק מתפיסת שימור המרקם.

ב. בבניינים שחזיתם לאורך שד' ירושלים מצפון לרח' יהודה הימית, ניתן יהיה להוסיף זכויות מתוקף תמ"א 38 גם במבנים שאינם בנייני שיכון, ובתנאי שלא נקבעו בתוכניות כמבנים לשימור. זאת בכפוף להמלצת מה"ע או מי מטעמו, ובתנאי שגובה המבנים הסופי לא יעלה על 6 קומות + קומה בנסיגה או 5 קומות + 2 קומות בנסיגה עפ"י חו"ד תכנונית. מידת הנסיגה בחזית הקדמית תהיה לפחות 2 מ' והוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נסיגה גם כלפי החזיתות האחרות כדי שהתכנון התייחס לבניינים הסמוכים.

במקרים חריגים בצפון יפו, (מצפון לרח' יהודה הימית) מבנים שאינם לשימור, אינם שיכוניים, ואינם בנויים בקיר משותף רשאי יהיה מה"ע להביא בפני הוועדה המלצה שונה עם נימוקים מפורטים.

יצוין כי התוכניות התקפות מאפשרות תוספת של 1-2.5 קומות (בעג'מי, צפון יפו ומרכז יפו). תוספת גדולה יותר תפגע באופן משמעותי במרקם הקיים.

ג. לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין 0 אל תוך המרחב הציבורי או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנים. אם יוכח כי אין אפשרות לחזק את הבניין ללא חריגה אל המרחב הציבורי, תשקול הוועדה את המקרה לגופו.

ד. ביפו העתיקה – לא תותר כל תוספת בניה מכח תמ"א 38 מכיוון שהמתחם מוגדר כשמורה ארכיטקטונית עפ"י חוק.

עם קידום התכנון תבחן האפשרות להגמיש את התנאים המגבילים.

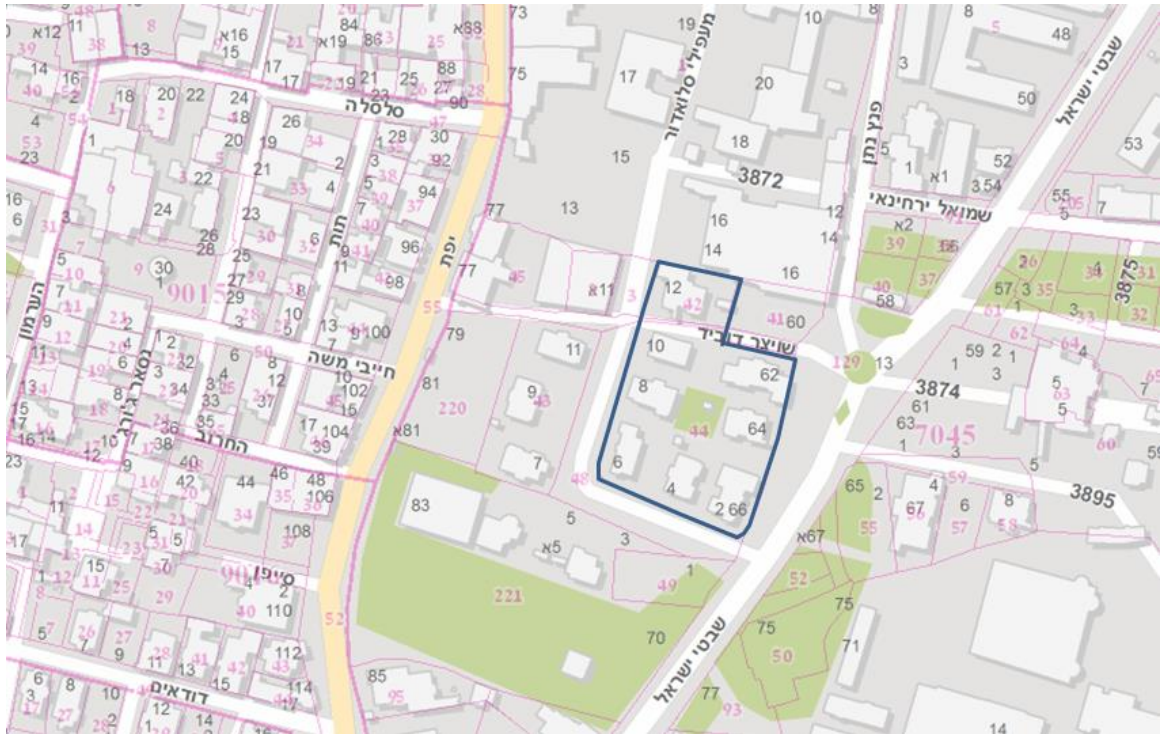
משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, דן להט, אסף זמיר, גבי לסקי, אהרון מדואל יהודה המאירי.

¹ מה"ע רשאי לדרוש תכנית בסו"מ/ תכנית עיצוב/ מדיניות לצורך שיפור התכנון
¹ "בנייני שיכון" – מבנה מגורים טורי, מרובע או H כפי שמתוארים בנספח 1 לתמ"א 38 (דגמים 01-55).

מס' החלטה	התוכן
24/02/2016	תא/תעא/1/2551 - מעפילי סלואדור
8 - 16-0005	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: וועדה מקומית

מיקום: ממערב ומדרום: רח' מעפילי סלואדור, מזרח: רח' שבטי ישראל, מצפון: רח' דוביד שויצר.



כתובת: רחוב מעפילי סלואדור 2,4,6,8,10,12 ושבטי ישראל 62,64

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7045			42,44	

שטח התכנית: 5195 מ"ר

מתכננים: מנצורי/וולמה ון דר מולן אדריכלים

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטים

מצב השטח בפועל:

בחלקות 42,44 קיימים שמונה מבני מגורים בגובה של שתי קומות, בחלוקה של ארבע יחידות דיור בכל מבנה. בין המגרשים קיימים שבילי גישה המקשרים בין רחוב מעפילי סלואדור לבין רחוב שבטי ישראל. חלק מהדירות הקיימות הורחבו בפועל ללא תכנית עיצוב ופיתוח. פיתוח רח' מעפילי סלואדור נמצא בביצוע.

רקע:

התכנית הראשית תא/2551 המאושרת חלה בין רחובות רח' ד"ר ארליך מצפון, רח' ציהת"לי ורח' שבטי ישראל מקטע של רח' שמואל ירחינאי ועד למפגש עם רח' יפת ממזרח, רח' שמואל ירחינאי וצומת הרחובות שבטי ישראל ורח' יפת מדרום, ורח' יפת ממערב. התכנית מאפשרת הקמה של יחידות דיור חדשות באזורים המסומנים בה כאזורי הרחבה והיא מציגה בתחומה "אזור להכנת תשריט בינוי ופיתוח" המיועדים בעיקר לבניה חדשה, או שהינם בעלי משמעות

מס' החלטה	התוכן
תא/תעא/1/2551 - מעפילי סלואדור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

עירונית ועדיפות מיוחדת, ולגביהם יוכן תשריט בינוי ופיתוח אשר הוראותיו יבטיחו את השתלבותם של המבנים במרחב העירוני הקיים סביבם, ואת עיצובם כמתבקש ממיקומם המיוחד ותוכנם האורבני.

מצב תכנוני קיים:

- תכנית מפורטת 2551 סימנה אזורים להכנת תשריט בינוי ופיתוח, וקבעה גבולות תשריט לבינוי ופיתוח. תכנית העיצוב המוצעת מציעה אזור להכנת תשריט בינוי ופיתוח בחלקה 44 שהינה בייעוד מגורים ה' וכולל מבנה נוסף בחלקה 42 הצמודה לה אשר גם הוא בייעוד מגורים ה', זאת בהתאם לסעיף 4.1.2 לתב"ע, הועדה המקומית רשאית להתיר עריכת תשריט בגבולות קטנים מאלה המסומנים בתנאים הבאים:
- הועדה המקומית שוכנעה כי אין בעריכת תשריט בינוי ופיתוח מצמצם משום פגיעה בראיה הכוללת ובאופי הבנוי בסביבה.
 - גבולות התשריט יוגדרו בד"כ ע"י דרכים, יעודי קרקע אחרים, ובהתחשב בבעלויות הקרקע.

תב"ע 2551 המאפשרת הרחבות בנייה של:

- תוספת שטחים לכל דירה קיימת עד ל-110 מ"ר עיקרי + שירות.
- תוספת 2 יחידות דיור לכל מבנה בשטח של 110 מ"ר לכל דירה.
- עפ"י סעיף 3.3.2 ב' בתכנית התקפה תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניה על גגות, במסגרת שטחי הבניה המותרים ושימוש בחלל גג הרעפים, כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת, ע"פ חוות דעת מהנדס העיר בהתאם לתנאים בסעיף זה.

עפ"י התכנית נדרשת הכנת תשריט בינוי ופיתוח:

- בשטחים אשר סומנו לכך בתשריט, יותנו היתרי בניה בהכנת תשריט בינוי ופיתוח בגבולות המסומנים בתשריט, ע"פ הוראות סעיף 4.1, ואישורו ע"י הועדה המקומית.
- במסגרת תשריט בינוי ופיתוח כאמור, הועדה המקומית רשאית להתנות תוספת יחידות דיור חדשות במקומות המותרים לכך בתכנית, בהרחבות דיור לדירות הקיימות באותם המגרשים.
- תשריט בינוי ופיתוח יכלול בין היתר גם הוראות לעניין שלביות ביצוע ההרחבות, וכן הוראות לעניין בניה בלתי חוקית הקיימת בשטח ולשיפוץ חלקים קיימים.

ברח' מעפילי סלואדור התכנית התקפה משנה את גבול המגרש ע"י הגדלת שטחי המגרשים הקיימים לצרכי ההרחבות על חשבון הדרך הקיימת.

מצב תכנוני מוצע:

- אפשרות להרחבת הדירות עפ"י תכנית 2551.
- אפשרות לתוספת יח"ד עפ"י תכנית 2551.
- ברח' מעפילי סלואדור התכנית מאפשרת את הרחבת הדירות ללא תלות בהרחבת המגרשים העתידית על חשבון הדרך.

טבלת נתונים:

מגרש	מספר יח"ד קיים	שטחים קיים	תוספת יח"ד לפי תא/2551	תוספת שטחים לפי תא/2551	סה"כ שטחים	סה"כ יח"ד	תכנית מירבית
44 + 42 (5,195 מ"ר)	32	2,240	16 + (8 יח"ד בסמכות ועדה מקומית)	3,520 * + (880)	5,760 + (880)	48	1,920 (37%)

* לפי 110 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד + 10 מ"ר שטח שירות (ממ"ד) + קומה נוספת לכל מבנה עפ"י הקומה שתחתיה

עיקרי הוראות התכנית

- מספר הקומות המרבי יהיה 3.5 - הקומה הרביעית תהיה בשטח שאינו עולה על 50% משטח הקומה שתחתיה ותותר בסמכות הועדה המקומית ובהתאם לסעיף 3.3.2 ב' בתב"ע.
- קווי הבניין בהתאם לנספח העיצוב ולאזורי ההרחבה כמסומן בתכנית הראשית.
- מספר יח"ד קיימות - 32.
- תוספת יח"ד מוצעות - 16 עפ"י התכנית התקפה (אפשרות ל - 8 יחידות נוספות לפי סעיף 3.3.2 בתכנית הראשית).
- סה"כ יח"ד (קיים + מוצע) - 48 (עד - 56 בכפוף לאישור בהתאם לסעיף 3.3.2 בתכנית הראשית).

מס' החלטה	התוכן
	תא/תעא/1/2551 - מעפילי סלואדור דיון בעיצוב ארכיטקטוני

סה"כ שטחים מותרים לבניה – 6,160 מ"ר

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

העיצוב האדריכלי

בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות תכנית העיצוב לבין תכנית תא/5221 תגבר התכנית הראשית.

1. אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – במקום קיימים 8 בניינים מאוכלסים. בכל בניין 4 דירות. מטרת התכנית להגדיר את קווי הבניין להרחבות ולהתאים את הבינוי המוצע, את השבילים להולכי הרגל ואת הגדרות למגרשים המאושרים בתב"ע 2551. תוך שמירה על מרכז המתחם פתוח.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**:
 - מבנים קיימים בני 2 קומות. תוספת קומה וחצי לכל בניין – לפי תכנית מאושרת.
 - בשתי הקומות התחתונות- מפלסים על פי הקיים. בקומות החדשות גובה קומה יהיה 3 מטרים.
- ג. **קווי בניין** – קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית זו – "תע"א מעפילי סלואדור".

2. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – טיח.
- ב. **מרפסות** – קביעת הוראות לעניין מרפסות:
 - תותר בניית מרפסות זיזיות בשטח 9 מ"ר לכל יחידת דיור.
 - המרפסות ימוקמו אחת מעל השנייה. אין להקים מרפסות מדלגות.
- ג. **חזית חמישית**
 - דודי שמש ימוקמו על הגג העליון ויוסרתו ע"י מעקה בנוי בגובה 150 ס"מ מעל מפלס הגג.
 - מזגנים ימוקמו על הגג העליון.

3. קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. **כניסות המבנים**
 - מיקום הכניסות העיקריות יהיה עפ"י המצב הקיים בשטח. יותרו כניסות נוספות לדירות שבקומת הקרקע.
- ב. **קומת הקרקע**
 - בקומת הקרקע תותר הרחבת הדירות הקיימות עד לשטח של 110 מ"ר עפ"י תכנית העיצוב.
 - תותר כניסה נפרדת לדירות בקומת הקרקע אך לא תותר תוספת יחידות דיור.
 - לא תותר בניית מחסנים מחוץ לקווי הבניין.

4. מערכות

- א. **אצירה ופינוי אשפה, מחזור** – פחי האשפה ימוקמו בחדרים סגורים ומקורים, במידות ובמיקום עפ"י תכנית העיצוב.
- ב. **תאורה** – מיקום עמודי תאורה בשבילים יקבע לעת מתן היתר בנייה.
- ג. **כיבוי אש** – קביעת הוראות לעניין שילוב ברזי סניקה בנישות ייעודיות יקבעו לעת מתן היתר בנייה.

5. בניה בשלבים

- בניית כלל התוספות, המגדילות את הדירות ל-110 מ"ר, של אותו הבניין, תעשה בהינף אחד.
- בניית דירות נוספות תעשה בהינף אחד.

הנחיות הפיתוח הסביבתי:

שטחים פתוחים /זיקות הנאה

- בתחום התכנית ישנם 3 מעברים להולכי רגל. שבילים אלו הינם בשטח החלקות הפרטיות אך משמשים למעבר כלל הציבור.
- בתחום מעברים אלו יינטעו עצים עפ"י תכנית פיתוח השטח של נספח העיצוב.
- הקמת השבילים עפ"י הנחיות "שפת רחוב" של עיריית תל אביב, ובהתאם לתכנית פיתוח השטח של נספח העיצוב. על היזם להגיש תכנית פיתוח נופי כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

מס' החלטה	התוכן
	תא/תעא/1/2551 - מעפילי סלואדור דיון בעיצוב ארכיטקטוני

גמישות:

- שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.
- אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)
לאשר תכנית העיצוב ע"מ לאפשר מימוש ההרחבות לפי תכנית תא/2551

בישיבתה מספר 0005-16/ב' מיום 24/02/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדריכל מנצורי : מציג את תוכנית העיצוב ע"פ תב"ע 2551.
שמואל גפן : כמה תהיה כל דירה?
מנצורי : מדובר בתוכנית עיצוב גודל הדירה בהתאם לתב"ע.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, דן להט, יהודה המאירי, אסף זמיר וגבי לסקי.

מס' החלטה	התוכן
24/02/2016	תא/מק/4560 - איצטדיון בלומפילד
9 - 0005-16	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

מצפון – רח' שארית ישראל, ממערב – רח' התקומה,
מדרום – רח' התחיה, ממזרח – גבול ייעוד הקרקע לדרך לכיוון רח' שלבים.



כתובת: רח' התחיה 1,3,5,7,11, רח' שלבים 7,9,11, רח' שארית ישראל 6,8,10,12,18, רח' התקומה 3,5

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7087	מוסדר	חלק	4,55,56,57,58,73	56,126,160
7088	מוסדר	חלק		5,74,80

שטח התכנית: כ- 80 דונם

מתכנן: אליקים אדריכלים בע"מ – צדיק אליקים מ.ר. 38373

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל:

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית מבנה אצטדיון בלומפילד המשמש כאצטדיון כדורגל פעיל, ממזרח למבנה האצטדיון, גן כרונינגן, בו מבנה "מרכז המוזיקה העירוני תל אביב-יפו" והיכל המוזיקה, ממערב לאצטדיון ישנם מבנים שונים בשימוש עירוני תל אביב.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תאומק\3994 בתוקף לשימוש שטח ציבורי פתוח ושטחי ציבור בנויים ודרכים.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית היא לאפשר הרחבת אצטדיון בלומפילד לאצטדיון כדורגל בן כ- 30,000 מושבים, תוך עמידה בתנאי "התאחדות הכדורגל האירופאית" (UEFA).
התכנית תסדיר את המגרשים הציבוריים הקיימים היום על ייעוד שצ"פ, ע"י שינוי הייעוד שלהם לייעוד שב"צ בהתאם לשימושם בפועל. בשטחי השב"צ יחולו הוראות תכנית תא/מק/צ' – תכנית המקודמת לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת שטחים שנקבעו בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על חשבון שטחים ציבוריים פתוחים.
2. קביעת הוראות בניה בייעוד שטח ציבורי פתוח.
3. קביעת הוראות בניה ושטחים.
4. הגדרת אפשרות בניה מעל דרך קיימת.
5. קביעת קווי בניין.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
עד 400% לפי תא/מק/צ' *	138%	שטח למוסדות
	10,960	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	28%	שטח ציבורי פתוח
ללא שינוי	14,857	זכויות בניה לקומה
עד 10 קומות לפי תא/מק/צ'	2-3 קומות	גובה
עד 40 מ' לפי תא/מק/צ'		מטר
עד 60% לפי תא/מק/צ'		תכסית
		מקומות חניה

* על תכנית זו תחול תכנית צ' הנמצאת אחרי דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית.
במידה ותכנית צ' לא תאושר למתן תוקף לפני הפקדת תכנית זו, בהוראות תכנית זו יכנסו הסעיפים הרלוונטיים מתכנית צ'.



תאריך: ח' אדר תשע"ו
17 פבר 2016

אסמכתא יוצא: 2016-000207

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

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

זיהוי התכנית (א)			
מספר התכנית תא/מק/4560 507-0388082	שם התכנית אצטדיון בלומפילד	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית צדיק אליקים
זיהוי הרשות והוועדה (ב)			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☒ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מותאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
☒ עירונית		☐ כפרית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה (ג)			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בהיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית	
הגדלת השטח המיועד למבני ציבור	א62 (א) (3) א62 (א) (5)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור גם אם יש בכך כדי להקטין שטחים אחרים לצרכי ציבור. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור, על מנת לאפשר הרחבת האצטדיון והתאמת יעוד הקרקע לשימוש בפועל במגרשים הציבוריים.	



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



תאריך: ח' אדר תשע"ו
17 פבר 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-000207

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	051082013		11/2/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		17.2.2016

העתיקים

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



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

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 17/02/2016
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 17/02/2016

בישיבתה מספר 0005-16ב' מיום 24/02/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הרב נתן אלנתן לא משתתף בדיון.

מהלך הדיון:

אלעד דמשק : זו תוכנית שבאה לאפשר שיפוץ האצטדיון הקיים והרחבתו. הסדרת מגרשים קיימים לפי השימוש שלהם בפועל .
אדר' צדיק אליקים : מציג את התוכנית על פי מצגת.
שמואל גפן : מה עם חניה?
גבי לסקי : בו נחליט שהעירייה תדרוש לאפשר תחבורה ציבורית בשבת על מנת לאפשר גם למי שאין בבעלותו רכב להגיע לאצטדיון בשבת.
ראובן לדיאנסקי : הייתי בספרד ליד מגרש כדור רגל ואין שם חניה. אני לא רואה בעיה בהעדר חניות.

הצבעה לאמץ את חוו"ד צוות.
בעד : אהרון מדואל, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, דורון ספיר, דן להט, גבי לסקי
נגד : שמואל גפן

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בהתאם לחוו"ד צוות.

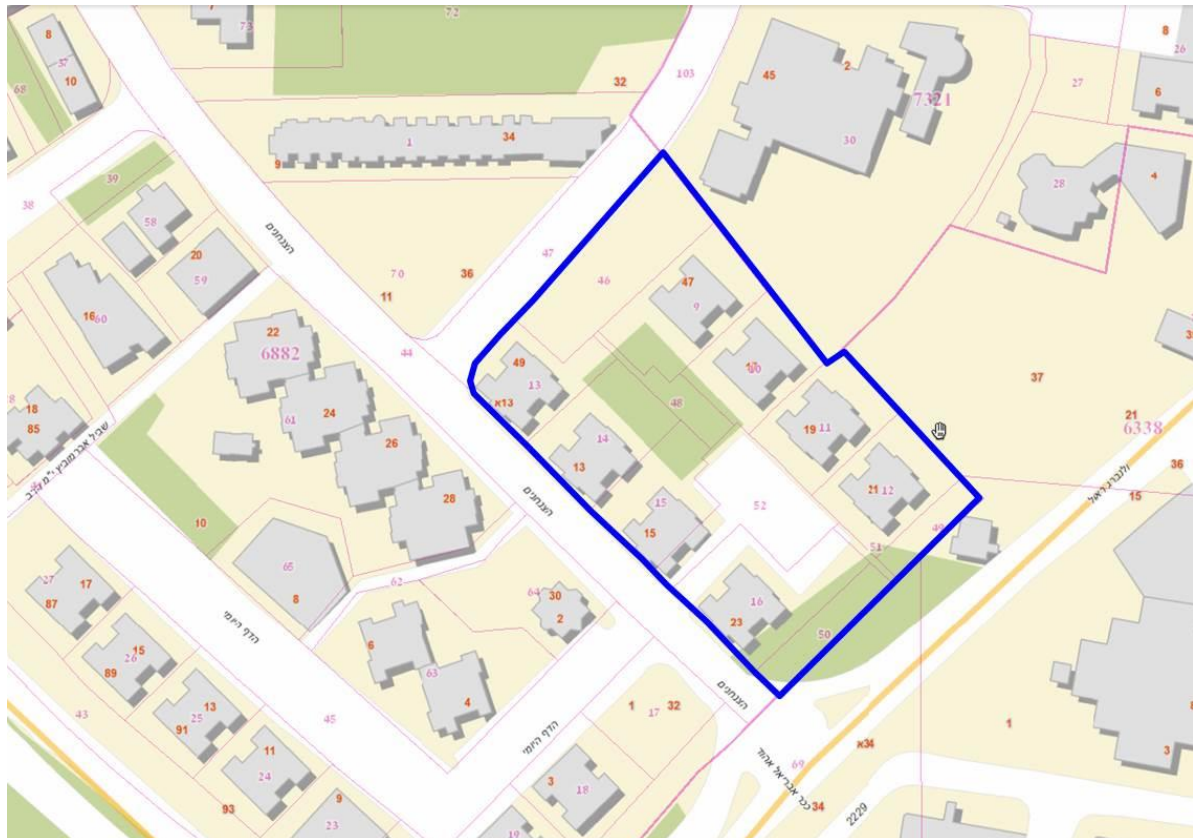
משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, דן להט, יהודה המאירי, אסף זמיר, גבי לסקי ואהרון מדואל.

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

מס' החלטה	התוכן
24/02/2016	תא/4370 - פינוי בינוי מתחם הצנחנים
10 - 0005-16	דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: שכונת נוה שרת - רחוב הצנחנים בין ראול ולנברג לרח' בית אל



כתובת: רחוב הצנחנים 13,15,19,21,23 רח' בית אל 47,49.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6882	מוסדר	חלק מהגוש	9-16,46,48,52	51

שטח התכנית: 11.193 דונם

מתכנן: כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: בעלי הדירות

בעלות: פרטיים שונים, עיריית תל אביב, קק"ל, מדינת ישראל.

מצב השטח בפועל: בשטח קיימים היום 8 בנייני שיכונים ישנים, בגובה ק+4 הכוללים 128 יח"ד - שטח ממוצע ליח"ד 76 מ"ר. במבנה ברח' בית אל 47 בוצעו הרחבות מתוקף תוכניות קיימות. + 16 יח"ד

שלא נבנו בחלקה 46. סה"כ 144 יח"ד. הבניינים נבנו בשנות ה-60 אינם כוללים, מיגון, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם התחזקתי ירוד.

מדיניות קיימת:

עיריית תל אביב בשיתוף משרד השיכון קידמה תכנית להתחדשות בנוה שרת מתחם בית אל. תכנית תא/3463 אושרה בשנת 2006. מתוקף תכנית זו נמצאים בבניה ובשלבי היתר מתקדמים כל מתחמי התכנית. עקרונות ההתחדשות נקבעו במסמך מדיניות להתחדשות השכונה שנערך מטעם עיריית תל אביב שאושר בוועדה המקומית ב 30.4.14

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): 3/01/9, ע"1, 985,757,584,2389, תמ"א 38/3, תמ"מ 5, תמ"א 23 יעוד קיים: מגורים ד', דרך מאושרת, שצ"פ.

יעודי קרקע במצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	9,590	85%
דרך	1,312	11.7%
שצ"פ	376	3.3%
סה"כ	11,193	100%

שטח ממוצע קיים לדירה - 76 מ"ר
סה"כ שטח - 9,756 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

יעודי קרקע במצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'2	8005	71.7
דרך	1,312	11.7%
שב"צ	1,420	12.6%
שביל הולכי רגל ואופניים	456	4.0%
סה"כ	11,193	100%

תיאור מטרות התכנון:

התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם הצנחנים.
הרחבת רחוב הצנחנים המהווה ציר כניסה ראשי לשכונת נווה שרת והרחבת רחוב בית אל.
יצירת דופן מסחרית לאורך רח' הצנחנים בית אל וראול וולנברג.
יצירת תא שטח למבנה ציבור בצמוד לביה"ס היסודי משה שרת ויצירת תא שטח ביעוד שצ"פ בצפון מזרח המתחם.

פירוט יעדים/שימושים:

1. מגורים - מרבית שטח התכנית מיועד למגורים / מגורים בשילוב מסחר.
2. שב"צ - יוגדר תא שטח בגודל של כ-1.5 דונם לטובת הקמת שטח ציבורי ע"פ תכנית ל'4.
3. דרכים - רצועה של 6 מ' בהיקף שטח התכנית לכיוון רחובות הצנחנים ובית אל תיועד להרחבת דרכים.
4. שביל הולכי רגל + אופניים-ברוחב 6 מ' בצפון מזרח המתחם ותחבר בן רחוב ראול וולנברג לרחוב בית אל.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי					יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
	30,400		13,930	33,300				33,300	מגורים
				800				800	מסחר*
				ע"פ ל'4				ע"פ ל'4	שב"צ

יח"ד: 370

צפיפות: 37 יח"ד לדונם ברוטו

שטח ממוצע ליח"ד: 90 מ"ר עיקרי

תמהיל: 20% - עד 63 מ"ר עיקרי

20% - עד 85 מ"ר עיקרי

40% - 90 מ"ר עיקרי

20% - גדולות מ 90 מ"ר עיקרי

רח"ק: 6

נתונים נפחים:

2 מגדלי מגורים בגובה 25 קומות, לצד בינוי מרקמי מלווה בגובה 7 קומות לאורך רח' הצנחנים וחזית מסחרית

גובה: גובה מקסימלי במתחם 100 מ' מעל הכניסה הקובעת.

תכסית: 41%

קווי בניין:

בניה מרקמית:

קו בניין לרחוב הצנחנים קולונדה ו 5 הקומות הראשונות - 0, קו בנין חזית מסחרית 4 מ'.

קו בנין לרחוב הצנחנים לקומות עליונות 3 מ' לקומות עליונות.

קו בניין לרחוב בית אל - 10 מ'

קו בניין לרחוב ראול ולנברג - 10 מ'

מרווח בין מבנים מרקמיים - 8 מ'

מרווח בו בנין מרקמי למגדל ברחוב ראול ולנברג לא יקטן מ 15 מ'

מרווח בין בנין מרקמי למגדל ברחוב בית אל לא יקטן מ 10 מ'

מגדל בית אל:

בכל החזיתות 5 מ'

מגדל ראול ולנברג:

בכל החזיתות 5 מ' מלבד החזית לשביל המזרחי 4 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנית הינה תכנית ביוזמת דיירי המתחם שהתארגנו לקדם פרויקט להתחדשות עירונית באמצעות המודל החברתי של החברה לפיתוח והתחדשות עירונית ווקסמן גוברין גבע. בשלב זה יש הסכמה על חוזים מחייבים של למעלה מ-60% מדיירי המתחם. תהליך המתאר את הליך שיתוף הדיירים מצורף לדרישה. בנוסף, הבניין בבית אל 47 הגיש בקשה להיתר בניה לפי תמ"א 38. הבקשה נדחתה על ידי הועדה המקומית. החלטת ועדת הערר מיום 23.4.14 נתנה לוועדה המקומית 4 חודשים לקדם תכנית להתחדשות עירונית במתחם.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית כוללת את הרחבת רחוב הצנחנים ורחוב בית אל.

רחוב בית אל:

הרחבה של 6 מ' לרחוב זכות הדרך של 20 מ' ויכיל נתיב אחד לכל כיוון, חניה ניצבת בדופן מזרחית וחניה

מקבילה בדופן מערבית

רחוב הצנחנים:

הרחבה של 6 מ' לרחוב זכות הדרך שיעמוד על 20 מ' ויכלול 2 נתיבי תנועה לכל כיוון, מפרדה וחניה

מקבילה בצד הצפוני.

תיאור ההצעה:

התכנית מציעה בניה מלוות רחוב בגובה 7 קומות קומת גג חלקית וחזית מסחרית בקומת קרקע לאורך רחוב הצנחנים, בית אל וראול ולנברג בהתאם להמלצת מסמך המדיניות, מבני המגורים הגבוהים (25 קומות) ממוקמים בנסיגה מרחוב הצנחנים. במרכז המתחם עובר ציר הולכי רגל בשטח פרטי פתוח וזיקת הנאה לציבור ומהווה ציר להולכי רגל המקשר בין הבניינים השונים והשכונה. הבינוי הגבוה משתלב בנוף העירוני על רקע מגדל עתידים הקיים, והבניינים הגבוהים הנוספים הנבנים בשכונה. מבנה הציבור ממוקם במרכז הצלע הצפון מזרחית של התכנית בסמוך לביה"ס הקיים, ומגדיר את הדופן של השטח הירוק שבמרכז המתחם. הגישה אליו תהיה באמצעות ציר הולכי רגל המחבר בין רח' בית אל לרח' ראול ולנברג.

צרכי ציבור בתחום הפרויקט: התכנית כוללת הקצאת מגרש של 1.5 דונם למבני ציבור.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים בנוי	מצב קיים מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות	אחוזים	98%	144%	415%
בניה	מ"ר	9,756	13,824	33,300
גובה	קומות	ק+4	ק+4	ק+25 קומות בבניינים הגבוהים ק+7 קומות בבינוי המרקמי
	מטר			גובה מקסימלי בשטח התכנית הינו 130 מ' מעל פני הים.
תכסית		31%		41%
מקומות חניה		חניה בתחום הדרך	חניה בתחום הדרך	בתת הקרקע בלבד. ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר, אך לא גדול מיחס של 1:1.5. חניית אורחים: ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר הבניה. יותרו 10 מקומות חנייה עיליים, יתרת חניות האורחים בתת הקרקע.

טבלת התאמה לתכנית המתאר:

מסמך לבדיקה		תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-
תשריט אזורי ייעוד הוראות התוכנית, פרק 3	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	208		+
	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	אזור מגורים בבניה מרקמית		+
	רח"ק בסיסי:	5		
	רח"ק מקסימאלי:	6	6	+
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:			
	מספר קומות מקסימאלי:	8-25	8-25	+
נספח אזורי תכנון הוראות התוכנית, פרק 5	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	208 מתחם להתחדשות עירונית		+
	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	-	-	-
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	קו מתע"ן שביל אופניים		+

טבלת התאמת ההצעה למדיניות נווה שרת:

שיתוף ציבור	יחס פינוי בינוי מוצע	תכנית	בינוי	שביל הולכי רגל	שצ"פ/ שפ"פ	מסחר	מספר קומות	רח"ק	
ע"פ מתחם	1: 2.57	65%	מלווה רחוב	6 מ' רצועה מחברת בן ר. וולנברג לרחוב בית אל	בלב המתחם	ברחובות: הצנחנים ר. וולנברג בית אל	6-25	עד 6	המלצת המדיניות
+	1: 2.57	41%	מלווה רחוב	6 מ' רצועה מחברת בן ר. וולנברג לרחוב בית אל	בלב המתחם	ברחובות: הצנחנים ר. וולנברג בית אל	25 ו 8	6	מתחם הצנחנים המוצע
תואם	תואם	תואם	תואם	תואם	תואם	תואם	תואם	תואם	תואם/לא תואם

חוו"ד היחידה האסטרטגית: ההקצאה של 1.5 דונם שבי"צ ו 0.4 דונם שצ"פ בחילופי שטחים מול שצ"פ קיים בין רחוב ראול וולנברג לרחוב בית אל, הם המינימום הנדרש לפרויקט המוסיף כ 240 יח"ד (כ 370 יח"ד סה"כ). בשפ"פ תירשם זיקת ההנאה לציבור ויובטחו התנאים לשימוש בפועל לכל תושבי השכונה בכל שעות היממה ולצמיחות. העדר גידור, וחיבור רחב דיו למערך השטחים הציבוריים מחוץ לקן הכחול, מתקני משחקים וכו'... תכנית הבינוי לשב"צ תבטיח ניצול יעיל של המגרש והתייחסות למגרשי השב"צ הגובלים בצפון מזרח החלקה.

חוו"ד אדריכל העיר: יש לבחון הוספת שימוש של תעסוקה מקומית (משרדים, מרפאות וכו'...) בקומה א'. יש לשלב יועץ לבניה ירוקה בתכנון וכן להציג סקר רוח והצללה.

חוו"ד מחלקת התנועה: רחוב הצנחנים רוחב דרך 24 מ'. רחוב בית אל רוחב דרך 20 מ'.

חוו"ד היחידה להכנסות מבנייה: התכנית הכלכלית נבדקה ע"י המחלקה להכנסות מבנייה ונמצאה כנאמנה בכפוף למספר תיקונים.

שיתוף ציבור: שיתוף ציבור בתכנית מתחם הצנחנים מתקיים מעצם הגדרת הפרויקט כיוזמה המתבססת על ה"מודל החברתי"- הדיירים בתכנית הם יזמי התכנית ושותפים מלאים להחלטות המתקבלות באופן דמוקרטי ע"י הדיירים. הדיירים מעודכנים באופן שוטף לגבי הפגישות המתקיימות עם העירייה וההתקדמות בקידום התכנית. במתחם קיים ועד נבחר. פגישות עם נציגות הדיירים והדיירים מתקיימות באופן שוטף ולפי צורך עם ההתקדמות בכל נקודת ציון בתכנית. נכון לחודש יולי 2014 קיימות כ-70% הסכמות בפרויקט. נציגות הוועד היום נוכחים בפורום תכנון בתאריך 13.7.14

זמן ביצוע: 15 שנים מיום אישור התכנית

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאור המוצג אנו ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה המשך תאום תכנית הבינוי בהתאם להערות פורום תכנון ולתכניות גובלות שבתכנון.
2. תנועה וחניה: תנאי להפקדת התכנית בוועדה המחוזית יהיה הכנת נספח תנועה וחניה הכולל פתרון לפריקה וטעינה עבור המסחר. הצגת פתרונות החניה העילי והתת קרקעי ושביל האופניים.
3. שפ"פ: תכליות מותרות: שטחים אלו מיועדים לפיתוח גינות, חניות תת קרקעיות, שבילים ומעברים, בשטחים אלו תירשם זיקת הנאה לציבור, עיריית תל אביב – יפו תהייה רשאית לשיקול דעתה לתחזק את השטחים הפרטיים הפתוחים בשלב היתרי הבניה. ולאחר הסכם תחזוקה עם הדיירים.

4. זיקות הנאה: זיקות הנאה לציבור ירשמו בכל שטח התכנית הסחיר שאינו בנוי ואינו שטח לצרכי ציבור. בכל מקום בו תירשם זיקת הנאה לציבור תינתן גם זיקת הנאה תת קרקעית בקומת המרתף העליונה למעבר תשתיות.
5. החזקת שפ"פ: חתימה על הסכם התחייבות לאחזקת השפ"פ יהוו תנאי לקבלת היתר בניה.
6. לא יותרו דירות גן אלא דירות קרקע בלבד ולא תותר הקמת גדרות בכל תחום המתחם.
7. גובה קומת המסחר לא יקטן מ 4.5 מ'
8. יש להגדיל את שטח השב"צ המוצע ל 1.5 דונם
9. קביעת יחידות מממנות (מגורים/מסחריות) למימון הוצאות ההחזקה של הדיירים במבני הרב קומות. או פתרון אחזקה ש"ע.
10. סקר איכות סביבה: תנאי להפקדת התוכנית בוועדה במחוזית יהיה תאום הבינוי המוצע לסקר איכות סביבה הכולל השפעות הצללה ורוח. נספח סביבתי יהיה חלק ממסמכי התוכנית.
11. סקר עצים: תנאי להפקדת התכנית בוועדה המחוזית יש להגיש סקר עצים לאגרונום העירוני, ולהטמיע את מסקנותיו בתוכנית.
12. שלביות: נספח שלביות הביצוע יהיה חלק ממסמכי התוכנית, הן לגבי עקרונות שלביות הפינוי והבינוי, והן לגבי היחס בין הפרשת/הקמת מוסדות הציבור ואכלוס הפרויקט. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור מסמך השלביות ע"י מה"ע או מי מטעמו.
13. בינוי ופיתוח: נספח הבינוי והפיתוח יהיה חלק ממסמכי התכנית. הנספח יכלול גם נספח תשתיות.
14. בניה ירוקה: התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא בניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני כפי שאושר ע"י הוועדה. ההוראות יכללו הכנת נספח ניקוז מי נגר.
15. איחוד וחלוקה: התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית
16. תכנית עיצוב: תכנית עיצוב תוכן לכל אחד ממסמכי התכנית בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח ונספח התשתיות. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור התכנית ע"י מה"ע.
17. כתב שיפוי חתום יימסר ע"י יזם התכנית לעיריית תל אביב – יפו כתנאי למתן תוקף לתוכנית ע"י הוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 14-0019/ב' מיום 30/07/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אדר' אודי כרמלי מ"מ מה"ע.

מהלך הדיון:

אדר' שגיא תמרי: מציג את התוכנית.

אדר' גיל שנהב: התוכנית יזומה מטעם הדיירים. אנו קוראים לתכנית פינוי בינוי התכנית החברתית. אין מאחוריה אף יזם ואף גורם מממן, האדריכל מציג את התוכנית.

אהרון מדואל: היום יש 128 דירות ויהיו 370 יח' דיור.

ארנון גלעדי: איזה אמצעים ננקטים בכדי להשאיר את האוכלוסייה שתישאר שם?

אורלי אראל: בכדי שהאוכלוסייה הזו תישאר, יש לקבוע שחלק מהדירות או חלק מהמסחר יהיה לטובת ועד הבית או פתרון שווה ערך.

אהרון מדואל: להזכירכם הדיירים הם היזמים בו.

ראובן לדינאסקי: המצגת רצינית והתוכנית ראויה.

שגיא תמרי: סעיף 9 בחוות דעת הצוות מדבר על הנושא הכלכלי והוצאות האחזקה.

ארנון גלעדי: צריך לעשות תסקיר חברתי.

אורלי אראל: לתקן סעיף 17 לפיו חתימה כל כתב שיפוי יהיה תנאי לקבלת היתר בניה. ולא כתנאי למתן תוקף.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית ע"פ המלצת הצוות ובכפוף לשינוי סעיף 17 בחוות דעת הצוות. נוכח העובדה שמודבר בתוכנית ביוזמת התושבים, העברת כתב השיפוי לוועדה המקומית תהיה תנאי לקבלת היתר בניה. או באם יכנס יזם לתמונה בשלב מוקדם יותר.

משתתפים: אהרון מדואל, קרנית גולדווסר, ארנון גלעדי, יהודה המאירי, ראובן לדינאסקי, מיכאל גיצין, איתי ארד פוקס ושמואל גפן.

החלטת מליאת ועדה מחוזית 822 מיום 18.5.2015

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

תאריך: 21.05.2015

מספר: 507-0254292 תא/ 4370



לכבוד
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה
 תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית 507-0254292 : פינוי בינוי מתחם הצנחנים - תא/4370

הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 822
 מיום 18.5.2015 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. זכויות בנייה ובינוי:

א. במגרש בייעוד "מגורים ד"י":

(1) **מגורים** - זכויות הבנייה העיקריות מעל הקרקע לא יעלו על 33,300 מ"ר ו- 4,440 מ"ר למרפסות. לא ניתן יהיה לצרף את שטחי המרפסות לשטח הדירה; סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

(2) **מסחר:**

1. 700 מ"ר.

2. 100 מ"ר כאמור בסעיף ד' להלן.

(3) **מספר יח"ד** - 370 יח"ד, מתוכן 20% יחידות דיור קטנות בשטח כולל (עיקרי וממ"ד) שלא יעלה על 75 מ"ר.

(4) **קומות** - שני מגדלים בגובה של עד 25 קומות מעל קומת הכניסה ובנוסף קומה טכנית. גובהם לא יעלה על 100 מ' ממפלס הכניסה.

(5) שני בניינים בגובה של 8 קומות מעל קומת הכניסה, שיכללו חזית מסחרית. גובהם לא יעלה על 38 מ' ממפלס הכניסה.

ב. במגרש בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" זכויות והוראות הבנייה יהיו על פי תכנית תא/ 4.

2. **תנועה וחניה:**

א. תקני החניה לגני הילדים ולמסחר יהיו בחפייה עם חנית האורחים, כולל תקן לדו-גלגלי.

ב. מספר מרתפי החניה ללא הגבלה.

ג. השלמת התיאום עם יועצת התנועה של לשכת התכנון.

ד. מסמכי התכנית יועברו לבדיקת חברת נת"ע והערותיה יוטמעו בהם.

3. **סביבה:**

א. מסמכי התכנית יועברו לחו"ד המשרד להגנת הסביבה והערותיו יוטמעו בהם.

ב. תיוותר תכנית פנויה להחדרת מי נגר בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש המיועד למגורים.

ג. השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.

ד. יש לקבל את אישור פקיד היערות לתכנית ולהטמיע בה את הערותיו.

4. **כללי:**

א. השלמת התיאום עם היועץ השמאי של לשכת התכנון.

ב. קבלת אישורים לגובה מרשות התעופה האזרחית וממשרד הביטחון.

רחוב דרך מנחם בגין 125, מיקוד 67012 טלפון: 03-7632579 פקס: 03-7632581
 אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: tlv-tichnun@moin.gov.il

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

ג. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה הגשת כתב שיפוי עבור החלק היחסי בתכנית לוועדה המקומית.

ד. מנגנון המתייחס ל"שטח מניב" ייבחן בתיאום עם היועץ המשפטי לוועדה. תיבחן אפשרות לקביעת הוראות כך שתנאי להיתר בנייה ל"שטח מניב" יהיה הבטחת מנגנון הקמת קרן תחזוקה. ייועדו 100 מ"ר מסחר לצורך זה.

ה. במקום סעיפים 6.1.1 ו-6.2.3 יירשם בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה הינו הבטחת אחזקת זיקות ההנאה, בין אם באמצעות חברת הניהול ובין בכל דרך חוקית אחרת שתיקבע בתיאום עם הרשות המקומית.

ו. סעיף 7.2 יירשם כך: אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא הוצאו היתרי בניה ל-20% משטחי הבנייה שבתכנית, תתכלה התכנית. בסמכות וועדה מקומית להאריך מועד זה ב-5 שנים נוספות, בתוך התקופה. בהתכלות התכנית לא יהא כדי לפגוע בהיתרי בנייה שכבר הוצאו.

ז. כל חוות הדעת, ההשלמות והאישורים הנדרשים על פי החלטה זו יוגשו תוך 21 יום מקבלת המסמכים.

ח. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

ט. תיאום הוראות התוכנית עם היועמ"ש.

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

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

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

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

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

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

בכבוד רב,
רחל דוד
ממונה הוועדה המחוזית

תת 3557-2015

להלן התנגדות מה"ע:

כ"ח בשבט, התשע"ו
07 בפברואר, 2016
סימוכין: 06473016

לכבוד:

לשכת התכנון, מחוז תל אביב

הנדון: התנגדות מהנדס העיר תל אביב-יפו לתכנית מס' 507-0254292, פינוי בינוי מתחם הצנחנים תא/4370

התנגדות זו לעניין שני נושאים בתכנית להתחדשות מתחם הצנחנים, מובאת מטעם מהנדס העיר תל אביב-יפו על פי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה.

כללי:

שכונת נווה שרת מאופיינת בבניה של שיכון ציבורי ובמספר טיפוסי בניינים בהם דירות קטנות ברובן. השכונה הוקמה במספר שלבים בין שנות ה-50 וה-70. בעשור האחרון גוברת ההתעניינות בביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית בשכונה ע"י יזמים שונים המייצגים את הדיירים. בשנה החולפת אוכלס השלב הראשון בפרויקט בביצוע שהינו תכנית ראשונה של משרד הבינוי (במסלול ההכרזה) אשר היווה זרז להתחדשות השכונה.

באפריל 2014 אושר מסמך מדיניות עירונית להתחדשות השכונה כפי שנקבע בתכנית המתאר העירונית תא/5000. מסמך זה קודם ע"י אגף תכנון העיר במנהל ההנדסה עיריית תל אביב-יפו ובשיתוף נציגי התושבים. חלק מהנושאים העקרוניים בהם עסק מסמך המדיניות היו חלוקה למתחמי תכנון, הנחיות בינוי וגיבוש ראייה כוללת, תנועה ממונעת, תנועת אופניים והולכי רגל וכן פיזור המסחר ברחובות השכונה.

התכנית נשוא ההתנגדות - מתחם הצנחנים, הינה התכנית הראשונה להתחדשות עירונית המופקדת בשכונת נווה שרת בעקבות מסמך המדיניות. תכנית זו הטמיעה בתוכה את העקרונות המרכזיים של מסמך המדיניות וקודמה בשיתוף פעולה בין הצדדים השונים. על אף התאמתה למסמך המדיניות, נמצא כי יש לערוך בתכנית שני שינויים לטובת ציבור התושבים הקיימים והעתידים בשכונה.

עיקרי הטיעונים:

1. לא תוכנן שביל אופניים ברחוב הצנחנים. במסמך המדיניות, רחוב הצנחנים נועד לשמש כרחוב ראשי. חתך הרחוב ללא שביל אופניים הינו טעות וזו הזדמנות לתקנה בתכנית.
2. החזית המסחרית לאורך רחוב הצנחנים עשויה לא להתאים לאורחות חיה של הקהילה החדרת, קהילה וותיקה בשכונה שיש להביא את צרכיה בחשבון בהתחדשות השכונה.



אדרי' פרנסין דויד - 03-7247240 | אדרי' מאיר אלואיל - 03-7247242 | אדרי' אורית ברנדר - 03-7247243 | סוזן דניאל שם טוב - 03-7247244 | אדרי' תמיר קהילה - 03-7247241
אדרי' ערן וקסלר - 03-7247238 | איריס מושייב - מתאמת - 03-7247239 | מסי' פקס - 03-7241954 | חדר מס' 314, שדרי' בן-גוריון 68, תל אביב מיקוד: 64514

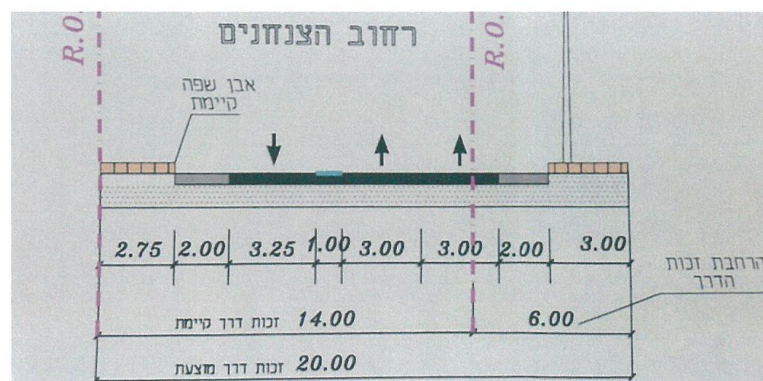
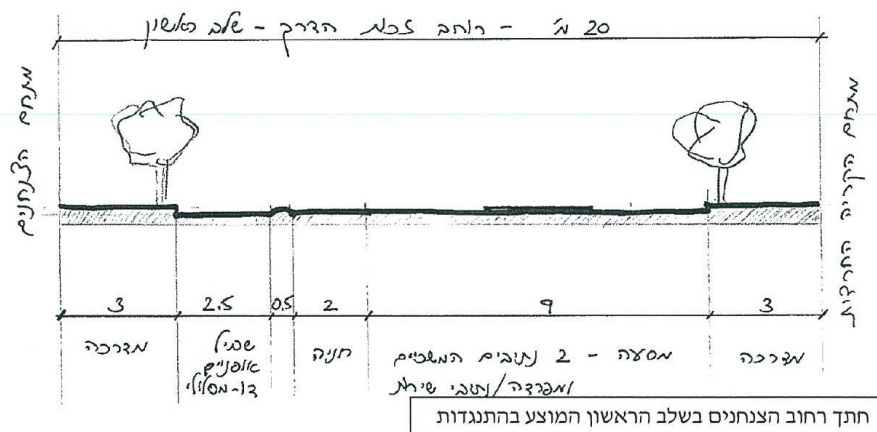


מינהל הנדסה- אגף תכנון העיר
מחלקת תכנון צפון

1. חוסר בתשתיות שבילי אופניים

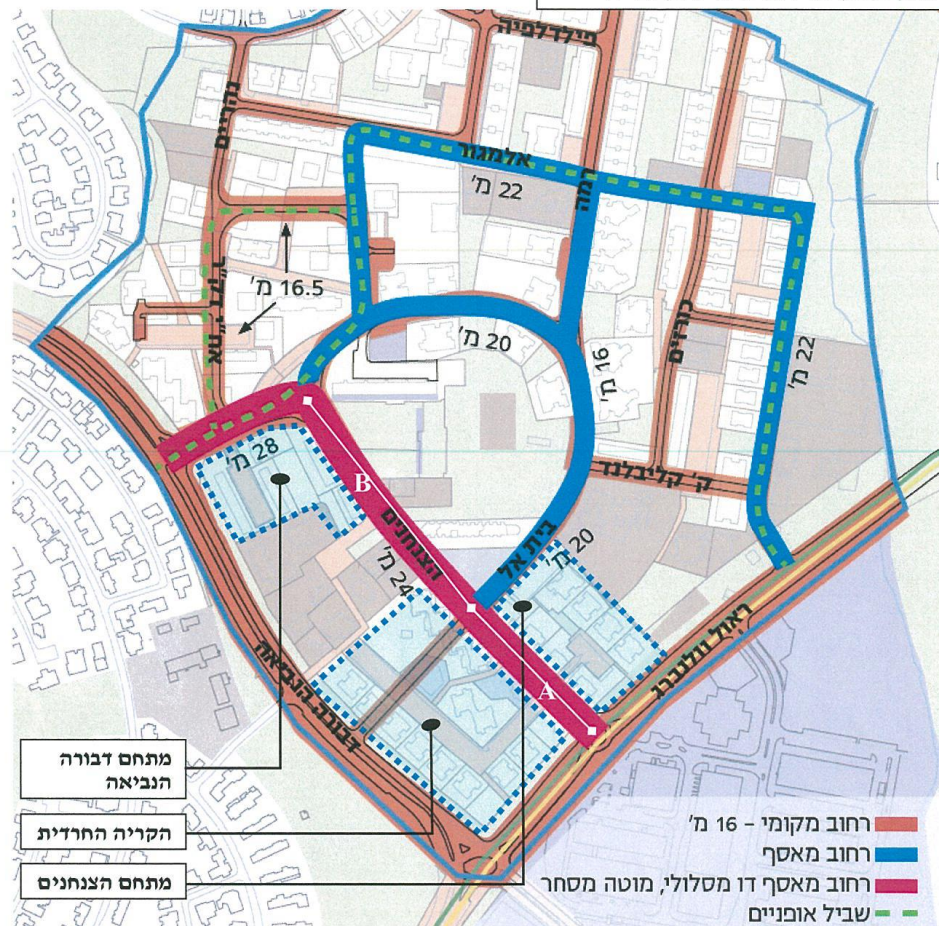
מסמך המדיניות קבע חתכי רחוב טיפוסיים מוצעים העונים על מגוון טיפוסי רחובות בשכונה לצורך העברת תנועה ממונעת, תנועת אופניים ותנועה רגלית. כמו כן, חתכי רחוב אלו עונים על הצורך בשילוב מסחר, תחבורה ציבורית, רחוב מדרכות סטנדרטי ועוד.

רחוב רחוב הצנחנים מוגדר ע"פ המדיניות כ-24 מ' במצבו הסופי. עם אישור תכנית מתחם הצנחנים, מתקבל שלב פיתוח ראשון לרחוב כשרוחבו במקטע A הוא 20 מ'. בהמשך רחוב הצנחנים (מקטע B), בחזית מתחם דבורה הנביאה, תבוצע הפקעה של 6 מ' ובכך יגדל רחוב הרחוב מ-14 מ' ל-20 מ'.
לכן, כל עוד לא תקודם תכנית המוסיפה כמות גדולה של יח"ד במתחם הקריה החרדית, ניתן להתייחס לחתך הרחוב בשלב הפיתוח הראשון כמוצג כאן (תואם עם יועץ התנועה של מסמך המדיניות).



אדרי פרנסין דויד - 03-7247240 | אדרי מאיר אלוואיל - 03-7247242 | אדרי אורית ברנדר - 03-7247243 | סוזן דניאל שם טוב - 03-7247244 | אדרי תמיר קהילה - 03-7247241
אדרי ערן וקסלר - 03-7247238 | איריס מושייב - מתאמת - 03-7247239 | מי' פקס - 03-7241954 | חדר מס' 314, שדרי בן-גוריון 68, תל אביב מיקוד: 64514

מתוך מסמך מדיניות לנווה שרת, עמ' 76



מוצע: לאמץ את החתך המוצע לשלב הראשון במקטע A **המאפשר יצירת שביל אופניים ברחוב הצנחנים**, מדרכות סטנדרטיות ברוחב 3 מטרים, שני נתיבי נסיעה המשכיים, נתיב שירות משתנה ומייתר חניה מול הקריה החרדית שם ממילא רמת המינוע נמוכה (את המשכו - לאורך מקטע B - ניתן יהיה לבצע בשטחי הציבור עד לצומת הכניסה לשכונה, או בזכות הדרך כשזו תורחב ע"י הפקעה ממתחם דבורה הנביאה).

בשלב השני של פיתוח הרחוב, אם וכאשר תקודם תכנית לפינוי בינוי במתחם הקריה החרדית, יופקע הרחוב הנדרש כדי להגיע למצב הסופי המתואר במדיניות.

אדרי' פרנסין דויד - 03-7247240 | אדרי' מאיר אלואיל - 03-7247242 | אדרי' אורית ברנדר - 03-7247243 | סוזן דניאל שם טוב - 03-7247244 | אדרי' תמיר קהילה - 03-7247241
 אדרי' ערן וקסלר - 03-7247238 | איריס מושייב - מתאמת - 03-7247239 | מי' פקס - 03-7241954 | חדר מס' 314, שדרי' בן-גוריון 68, תל אביב מיקוד: 64514



מינהל הנדסה - אגף תכנון העיר
מחלקת תכנון צפון

2. החזית המסחרית לאורך רחוב הצנחנים

בסוף שנות ה-70 הוקמה "הקריה החרדית", מתחם בדרום השכונה הכולל 15 מבני מגורים בני 4-5 קומות, בתי כנסת ובית מדרש במרכז המתחם. המתחם סובב את רחוב הדף היומי.

מציעים למנוע מצב היפותטי בו יופעלו עסקים שלא תואמים את אורחות חיי הקהילה בקריה החרדית בחזית המסחרית.

בהמשך רחוב הצנחנים, מתוכננת חזית מסחרית התואמת את פיזור המסחר אליו מכוונת המדיניות. לעומת זאת ברחוב בית אל בו אושרה תכנית לפינוי בינוי בשנת 2006, לא נכללה חזית מסחרית וישנו חוסר בפיזור המסחר ברחוב על פי המדיניות.

מוצע: בהתאם למסמך המדיניות המגדיר את חשיבות פיזור המסחר בשכונה במטרה ליצור רחובות פעילים ובמגמה לחזק את האופי העירוני בשכונה, מוצע כי החזית המסחרית תועבר מרחוב הצנחנים לרחוב בית אל, בקומת הקרקע של המבנה החדש הצפון-מערבי בתא שטח 401.

לסיכום:

מנהל ההנדסה בעיריית תל אביב יפו, רואה חשיבות רבה בהתחדשות עירונית מאוזנת הלוקחת בחשבון את התושבים הוותיקים, התושבים העתידיים וצרכיהם השונים, זאת על פי מדיניות המעניקה מסגרת תכנונית המחזקת את האופי העירוני בשכונה ומבטיחה שירותי ציבור נאותים, רחובות ומרחבים ציבוריים העונים על צרכי האוכלוסייה.

בכבוד רב,
אדרי' עודד גבולי
מהנדס העיר תל אביב-יפו

העתק:

עו"ד דורון ספיר – יו"ר הועדה המקומית
אורלי אראל – סגנית מה"ע ומנהלת אגף תכנון העיר
אלה דוידוף – מרכזת ועדת המשנה לתכנון ובניה
אדרי' פרנסין דויד – מנהלת מח' תכנון צפון
אדרי' תמיר קהילה – מח' תכנון צפון

אדרי' פרנסין דויד - 03-7247240 | אדרי' מאיר אלוואיל - 03-7247242 | אדרי' אורית ברנדר - 03-7247243 | סוזן דניאל שם טוב - 03-7247244 | אדרי' תמיר קהילה - 03-7247241
אדרי' ערן וקסלר - 03-7247238 | איריס מושייב - מתאמת - 03-7247239 | מסי' פקס - 03-7241954 | חדר מס' 314, שדרי' בן-גוריון 88, תל אביב מיקוד: 64514



תצהיר

אני החתום מטה, עודד גבולי נושא ת.ז. 052082013, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת ואהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת, בכתב, כדלקמן:

הנני מכהן בתפקיד מהנדס העיר תל אביב-יפו
הנני מוסמך ליתן, ונותן תצהירי זה להתנגדות לתכנית מתאר מקומית תא 4370 מס' מקוון 507-0254292
פינוי בינוי מתחם הצנחנים.

הנני מצהיר, כי שמי הוא עודד גבולי, כי החתימה המופיעה בשולי גליון זה היא חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


עודד גבולי

אישור

בהתאם לסעיף 15 לפקודת הראיות (נוסח משולב, תשל"א-1971), אני החתום
מטה החל - אברהם - יא עו"ד, (מ.ר. 15925) מעיריית תל אביב-יפו,
מאשרת כי ביום 2.2.16, הופיע לפני מר עודד גבולי, המוכר לי אישית וחתם על תצהירי זה
לאחר שהוזהרתי אותו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהא צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק, אם לא
יעשה כן.

הראלה אברהם-און, עו"ד
15925
משנת ליועץ-עו"ד
ויועצת משפחות לענייני משפט
ולמינהל החנדס



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

בישיבתה מספר 1016-0005 ב' מיום 24/02/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

תמיר קהילה : מדווח על הגשת התנגדות מטעם מהנדס העיר. מדובר בשני נושאים : החזית המסחרית ברח' הצנחנים שעברה לחזית של רח' בית אל של אותו פרויקט. נוסף שביל אופניים על רח' הצנחנים. ראובן : עדין יהיו מתחת לבתי המגורים יהיו קולנדות של מסחר על בית אל ומעל יהיו מגורים. אני מתנגד לקולנדות בשכונות פריפריאליות. אני בעד החיזוק המרכזים המסחרים ולכן אני מעדיף שהאזור המסחרי יהיה במרכז מסחרי. מדוע באחי דקר אי אפשר להעביר את הזכויות. נתן אלנתן : הנושא עולה הרבה לאחרונה וצריך לקיים דיון של מסחר בשכונות. אורלי אראל : זה אושר בתכנית המתאר. גבי לסקי : אני רוצה מדיניות מסודרת. אורלי אראל : יש מדיניות מאושרת ומפורסמת. אסף זמיר : המקומות המבוקשים למגורים מקומות שיש עירובים שימושים. עיר מתקיימת בצפיפות ועירוב ואם ניתן היה שאומרים להרחיב את אזורי הביקוש הכוונה לתת לאופי העירוני הזה לזלוג לעוד מקומות שבו הוא לא קיים. ראובן לדיאנסקי : שכונות היוקרה הם שכונות שהמהות שלהם הם שכונות מגורים קלסיות אלו לא שכונות שבהם צריך לעודד עירוב שימושים. עירוב שימושים הוא נכון ללב העיר. עיז אלעדן : כאן השכונה עוברת התחדשות. אסף זמיר : אם ברחוב רקאנטי וברחוב חיים לבנון וצירי תנועה המרכזים של ת"א היו מרכזים מסחריים היו יותר הולכי רגל יותר רוכבי אופניים. דן להט : בכל מקום צריך את המידתיות.

הועדה מחליטה :

הועדה רשמה לפניה את הדיווח.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, דן להט, יהודה המאירי, אסף זמיר וגבי לסקי.