מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול מספר 17-0001</u>
כ' טבת תשע"ז 18/01/2017 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	הרב נתן אל נתן	סגן ראש העירייה
	מיטל להבי	סגן ראש העירייה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	חבר מועצה
	אהרון מדואל	חבר מועצה
	יהודה המאירי	חבר מועצה
	ליאור שפירא, עו"ד	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	ריטה דלל, אינג'	סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע
	דנה שיחור	שמאית הועדה המקומית
	אילן רוזנבלום, עו"ד	עוזר מ"מ ראש העירייה
	נחמה עמירב	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	פרנסין דוידי, אדר'	מ. מח' תכנון צפון
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
	ארנון גלעדי	משנה לראש העירייה
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
	מיכאל גיצין	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עידן עמית	החברה להגנת הטבע
	אורנית מורגנשטיין	נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד האוצר
	ארנון מוכתר	מבקר העיריה

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול מספר 17-0001</u>
כ' טבת תשע"ז 18/01/2017 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 16-0028ב מיום 04/01/2017
.1	1	חלק מחלקה 27 בגוש 7055 דיון בהפקעה - דיון רגיל
.2	3	מרחב לוינסקי דיון בסעיף 78
.3	7	רחוב אינשטיין 2, 4 דיון בהתנגדויות
.4	23	שימור אינשטיין 69 -73 (2) דיון בהפקדה (2) שינוי תנאי בהחלטת ועדה מקומית
.5	32	בקשה לאיחוד וחלוקה בגוש 7011 חלקות 15,1-ו-70 רחוב רזיאל 2 ו-2א' דיון נוסף
.6	39	תיקון לתכנית ג3 דיון בהפקדה
.7	43	הטייסים 92 דיון בהפקדה (2) - העברת תוכנית לסמכות מקומית
.8	51	שינוי לתכנית בינוי פז-גן , קויפמן 7 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)
.9	56	הלל הזקן 14 דיון נוסף
.10	60	שינוי יעוד מתחם חינוך ותרבות נוה שרת תיקון טכני בהחלטת הועדה

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/4446 - יהודה הימית 39-43

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – שטח ציבורי בשכונת נוה עופר
רח' בנטוב מרדכי.

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7055	27	רשות הפיתוח	6,570	4,382	מבנים ומוסדות ציבור,שצ"פ ודרך	בחלק הדרומי של שטח ההפקעה שבייעוד דרך קיימת פלישה.

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור,דרך ושצ"פ עפ"י:
תב"ע 2659 בתוקף לפי הודעה בי.פ 4765 מיום 09/06/1999 כ"ה סיון התשנ"ט.

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

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע את חלק מחלקה 27 בגוש 7055 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

בישיבתה מספר 0001-17ב' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
גלעד טבת: הפקעה של שטחי ציבור מהחלקה במתחם הגדנ"ע.
רוב שטח ההפקעה מיועד להקמת בית ספר על יסודי.
בחלק הדרומי של ההפקעה קיימים מבנים המיועדים לפינוי על שטח שייעודו דרך ומדרחוב.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר להפקיע בגוש 7055 חלקה 27 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

אזור: מרחב לוינסקי.
תאור גבולות: רח׳ ראשון לציון בצפון, רח׳ לבנדה במזרח, רח׳ צמח דוד במערב ורחוב ענתבי מדרום.
במרכז המרחב - רחוב לוינסקי

תחום תכנית מפורטת

כתובת: ל״ר.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9036	מוסדר	כל הגוש	1-11,13-29	
6944	לא מוסדר	חלק	84-86,90-91,93,98-100,104-108,116,118-121,138,140,149-154	64-65,111-113,139
6977	מוסדר	חלק		29
7060	מוסדר	חלק		18
9035	מוסדר	חלק	10-21,23,25-34,41	22,24,35-39

שטח התכנית: 33.309 ד׳

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א-יפו

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

מתכנן:
עורך התכנית: אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים.

מצב השטח בפועל:
מרחב התכנון הינו חלק משכונת נווה שאנן התחום ע"י רחובות אלה – במזרח, רח' לבנדה שהוא רחוב עירוני המשכי, מדרום רחוב ענתבי ובמערב רחוב וצמח דוד שהם רחובות מקומיים ובצפון רח' ראש פינה שהוא רחוב קצר ללא מוצא. במרכזו של מרחב התכנון - רח' לוינסקי, שמשמש דרך עורקית עירונית, כולל מפלס נפרד לתחבורה ציבורית (ויאדוקט).
המתחם נגיש למערכת הסעת המונים בטווח אזור א' (350 מ') מתחנת רכבת ההגנה וכן מהתחנה המרכזית.
בנוסף, מתוכנן בלב מרחב התכנון מעבר הקו הסגול של הרק"ל.
היקף השטח המבונה העל- קרקעי (עיקרי ושירות) הקיים כיום הוא כ- 12,000 מ"ר.
מרחב התכנון נחלק ל-3 אזורים עיקריים:
הרצועה המבונה: הדופן הצפונית של רחוב לוינסקי והחלק המערבי של רחוב לבנדה כוללים רצועה צרה של בתי מגורים ומבני תעסוקה (משרדים, מלאכה, אחסנה) עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, שגובהם בין 3 ל-5 קומות. המבנים ותיקים, עמוסים בתוספות בנייה, מצבם הפיזי ירוד וניכר שמרבית האוכלוסייה המתגוררת בהם מורכבת ממהגרי עבודה. באזור זה מס' כנסיות.
צמודי הקרקע: מצפון ל-"רצועה המבונה" קיימת שכונה של כ-30 מבנים צמודי קרקע עם גגות רעפים, תכסית מבונה גבוהה ועצים ותיקים. באזור גרה אוכלוסייה ותיקה ויש בה מס' בתי כנסת.
השטח הדרומי: מדרום לרח' לוינסקי קיים שטח בתת-פיתוח המהווה מעין חצר אחורית של האזור כולו. בשטח זה קיימים מגרשי חניה ומס' מבנים בני 3-2 קומות עם מרווחים ביניהם. רחוב צמח דוד, הדופן המערבית של "השטח הדרומי", משיק לקירות הבטון הרציפים של מבנה התחנה המרכזית ולהמשכו של הוויאדוקט, וכולל לאורכו חניונים לעשרות מוניות שירות.
רח' לוינסקי מהווה חיץ והשטח הדרומי אינו נתפס כחלק רציף משכונת נווה שאנן.

מדיניות קיימת:
תכנית מתאר תא/5000 סימנה את האזור שמדרום לרח' לוינסקי כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים עם גובה מירבי של 25 קומות, ואת האזור שמצפון לרח' לוינסקי סימנה כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים עם גובה מירבי של 15 קומות. התכנית קבעה "כיכר עירונית" בציר רחוב לוינסקי.

מצב תכנוני מאושר:
תב"ע תקפה: תכנית תא/3277 שאושרה בשנת 2010 מציעה התחדשות של מרחב התכנון כולו באופן הבא:
מצפון לרח' לוינסקי - הקמת 4 מבני מגורים שגובהם עד 13 קומות כולל קומות מסד למגורים ומסחר.
מס' יח"ד – עד 250 יח"ד.
זכויות מעל הקרקע - 41,740 מ"ר, נתון המשקף רח"ק 8.7.
מצפון למגורים מוצע שצ"פ שמתחתיו דרך ציבורית בשטח כ-3 ד'.
מדרום לרח' לוינסקי - הקמת שני מגדלי תעסוקה שגובהם עד 37 קומות כולל קומות מסד למסחר ותעסוקה.
זכויות מעל הקרקע - 113,350 מ"ר, נתון המשקף רח"ק 15.5.
לאורך רח' לוינסקי - שצ"ב ששטחו 7.5 ד', מעליו הויאדוקט ורחוב לוינסקי בהיקפו.
התכנית המאושרת מצריכה פינוי בינוי גורף, הגעה להסכמות בין בעלי קרקע רבים ומהלך מורכב של שלביות ביצוע.
בנוסף, התכנית המאושרת יוצרת מופע עירוני חריג מסביבתו, הן בהיבטים של גובה הבנייה והן בהיבטים של אופי השטחים הפתוחים המוצעים.

ההחלטה לקדם תכנון חדש במתחם, ולשנות את התכנית המאושרת נובעת בגלל מס' סיבות:
1. תוואי הרק"ל- הקו הסגול, השתנה ועובר בקו ישר לאורך הרחוב.
2. התכנית המאושרת לא קבעה שלביות מימוש- כאשר המגרשים גדולים והזכויות בהם גבוהות – דבר המקשה לקבוע שלביות.
3. התכנית לא כוללת טבלאות איחוד וחלוקה. המגרשים הגדולים יקשו על הכנת תכנית שתאפשר הסכמות ומימוש בשלבים.

מצב תכנוני מוצע:
ס' 77 לחוק – פרסום בדבר הכנת תכנית חדשה.
התכנית תשנה את התכנית המאושרת תא/3277, ללא פגיעה בזכויות שנקבעו בתכנית.
מטרות התכנון החדש:

1. הכנת טבלאות איחוד וחלוקה.
2. קביעת שלביות מימוש ישימה.
3. עדכון תוואי הרכבת הקלה בתיאום עם נת"ע.
4. פיתוח רחוב לוינסקי כרחוב עירוני איכותי ומתחדש, המחבר בין שני עבריה של נווה שאנן ומהווה חלק מרצף עירוני שתחילתו בתחנת ההגנה וקצהו בפלורנטין.
5. תכנון מרחב לוינסקי כאזור משולב מוטה מגורים, בדגש על דיור שיהיה זמין למגוון אוכלוסיות תוך התייחסות לקנה מידה משתלב בסביבה של בתי השכונות בסביבה.
6. התייחסות להיבטי סביבה וקיימות.
7. תכנון המרחב תוך שיתוף הציבור ובעלי עניין בקרקע על פי גישה המותאמת לאוכלוסייה הספציפית ובכפוף להסכמות ולדינאמיקה שהתקיימה בעבר, ועל פי נוהל שיתוף ציבור שאור בועדה המקומית.

כל הנ"ל מותנה בעבודה משותפת של יועצי התכנית לגבי השלכות נושא הסמיכות לתחנה המרכזית החדשה, קווי תח"צ, איכות הסביבה בהתייחס לאיכות אויר ורעש. נושאים אלה יבחנו לעומק במטרה לבחון את היתכנות השינוי.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו דרום)

להמליץ בחיוב לוועדה המחוזית על פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית ע"פ ס' 77 – שתכלול טבלאות איחוד וחלוקה ושלביות מימוש.

בישיבתה מספר 0001-17ב' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אורית ברנדר: בנושא הדיון חלה טעות- הכוונה דיון בסעיף 77 ולא סעיף 78.
אדריכל עידו אלונים: מציג את המתחם.
אורלי אראל: מטרת הדיון, להזכירכם, הועדה החליטה, במסגרת גיבוש נוהל להתייעצות עם הציבור, שבתוכניות גדולות הצוות יציג לועדה תכנית עבודה של שיתוף הציבור. בתוכנית זו אין צורך בסעיף 78 כי לא ניתן להוציא היתר בניה בגלל שלא אושרה תוכנית לאיחוד וחלוקה. עם קבלת אישור של הועדה לגבי מתווה של התייעצות עם הציבור נמשיך במקביל בתהליך מול הציבור ובקידום התכנון לאישור להפקדה.
לכן הבאנו לאישור את הכוונה לפרסם סעיף 77.
נתן אלנתן: כרגע אין לכם כלום ולכן חסר כיוון מה מהות של התוכנית.
אורית ברנדר: התוכנית המאושרת קבעה זכויות גבוהות מאוד בתחומה. מגורים מתאפשרים רק בגדה הצפונית. אנחנו עוסקים בלימוד המקום בהיבט התחבורתי והסביבתי, ובהשפעת התחנה המרכזית על יעוד מגורים. הצוות מבקש להפוך את התוכנית למוטת מגורים ופחות תעסוקה ולהפוך את הבנינים למגורים באופי המבנים בסיבה- ככל הניתן.
מיטל להבי: המגמה להגיע עם 77 היא נכונה. ברור שתהיה כאן תוכנית חדשה בגלל הקו הסגול. חשוב מאוד שיהיה כאן שיתוף ציבור והייתי מצפה שיהיה שיתוף עם הועדה של חיים גורן. כמו כן יש להגיע עם תוכנית עם תשובות לגבי גריעת השטח הירוק איפה הוא יקבל את המקום שלו עם כל ההשלכות של התחנה המרכזית.
נתן אלנתן: לא לזה התכוונו כשאתם באים עם סעיף 77. כשיהיה איזה כיוון ברור אז תבואו אל הועדה. בנוסף, באזור הזה יש כמה בתי כנסת שצריך לקחת את זה בחשבון.
מלי פולישוק: בתוכנית שרת שואלים את הציבור לפני שמשרטטים כך צריך להיעשות גם פה.

תושבת-שולה קשת, פעילה בשכונה: מה נקרא ציבור? האם זה כל תושבי ת"א רבתי? אני מבקשת לשתף אותנו.

דורון ספיר: אנחנו רואים בציבור את כל בעלי הענין שקשורים לתוכנית ולקרקע אם יש לכם אנשים נוספים נשמח לקבל מכם מיידע, ואנחנו יודעים לעשות את זה.

חן יליד המקום: התנגדתי לתוכנית המאושרת, ולכן אני חושב שצריך לבטל את התוכנית. המטרה היא להוציא את התחנה המרכזית וצריך לתת לנו זכויות. אנחנו רוצים להיות שותפים מלאים. אנחנו רוצים בית ספרבגינת לוינסקי- רק עבור ישראלים.
דורון ספיר: אנחנו מאשרים את חוו"ד הצוות כולל שיתוף.

דיון פנימי:
נתן אלנתן: בנוגע לשיתוף ציבור, חברי הועדה הם נבחרי הציבור וכאן יש מעבר לאינטרס הציבורי. לכן הראיה שלנו שהיא ראיה כלל עירונית יש משמעות שהועדה תראה לקראת מה מתכננים. לכן אני מציע כאשר תגבשו עם רעיון וכיוונים ויעודים והמגורים והמשרדים החלוקה תציגו לנו תקבלו את ברכתנו ואחרי זה תעשו שיתוף ציבור. אפשר לחלק לשניים אפשר לאסוף את המיידע מהציבור ואח"כ תציגו לנו מה אתם רוצים להציג לציבור.
מיטל להבי: אני מדגישה את החשיבות של הועדה של דרום העיר ואני רוצה להיות מעורבת בנושא השיתוף ציבור.
יהודה המאירי: בעבר אושר פה נוהל מעודכן, ואני מבין שלא נוהגים עפ"י הנוהל הזה.
דורון ספיר: זה לא נכון.
מלי פולישוק: אני לא מסכימה עם הרב נתן אלנתן. אני חושבת שיש ערך אדיר לשמוע את התושבים ובעלי ענין בכלל לפני שנגשים לתכנון התכנית.
אורלי אראל: נחזור אליכם כאשר יהיה לנו מתווה עקרוני שתאשרו אותו.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר להעביר לועדה המחוזית בקשה לפרסום 77.
לקיים תהליך התייעצות עם הציבור לגבי מגמות התכנון ואופי התכנון והאזור, והתכנון העתידי.
לאחר מכן לחזור לועדה להצגת מתווה שמוצע להתקדמות.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי, נתן אלנתן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: רחוב איינשטיין

תיאור גבולות :

צפון : רחוב איינשטיין

דרום: גוש 6885 חלקה 7- שטח ביעוד מבני ציבור

מזרח: גוש 6885 חלקה 34- שטח ביעוד מעורב- מסחר ומגורים

מערב: רח' 2040 (אבן גבירול לשעבר)

כתובת: איינשטיין 2-4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6885	מוסדר	חלק מהגוש	6	5

שטח התכנית: 7.684 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ

בעלות: ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (גי. אל .אי סנטר (עפולה) בע"מ מוזגה אל תוך ג'י ישראל, וקיבלה את כל חובותיה וזכויותיה), שוב משה, עירית תל-אביב יפו

מצב השטח בפועל:

מגרש ריק

מדיניות קיימת:

לחזק את רחוב איינשטיין כציר עירוני- מזרח מערב. זאת ע"י עיצוב הרחוב כשדרה אשר במרכזה תעבור הרכבת הקלה, פיתוח מפלס הולכי הרגל, מדרכות רחבות, נתיבי אופנים וכד'.
השימושים ברחוב יהיו שימושים מעורבים- שטחי מסחר בקומות המסד , אפשרות למשרדים ומגורים בקומות מעל. תמהיל המגורים יאפשר דירות בגדלים שונים.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: 3374 תוספת זכויות למגרש מסחרי בצומת איינשטיין – אבן גבירול, ע׳ 1 מרתפים

יעוד קיים: אזור משולב מסחר, מגורים ומשרדים

זכויות בניה, שטחים, קומות, שימושים:

זכויות: 13,385 מ״ר שטח עיקרי

שימושים: עד 3,000 מ״ר מסחר, היתרה משרדים. התכנית התירה המרה ממשרדים למגורים.

בינוי: עד 5 קומות+ קומה טכנית, עד 60 מ׳ מעל פני הים.

מצב תכנוני מוצע:

איחוד וחלוקה של המגרש לניצול מרבי של הקרקע
הגדלת השטחים הכוללים עד לרח״ק 6 , בהתאם לרח״ק המירבי על פי התנגדות מה״ע לתכנית תכנית תא/ 5000
כניסה לחניה מרחוב 2040 (אבן גבירול לשעבר)
הגבהת הבינוי עד למקסימום המותר על פי תכנית תא/ 5000
קביעת הוראות בינוי.
הקצאת שטחים בנויים למבנה ציבור מתוך הרח״ק המירבי.
ביטול זיקת ההנאה לרכב המשותפת עם המגרש השכן ; קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
פירוט שימושים: משרדים , מסחר ומגורים

נתונים נפחיים:
מספר קומות: עד 25
קווי בניין: 0

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
תוספת זכויות בניה, שינוי בגאומטריית המגרש , תוספת גובה למבנה המאושר בתכנית הקיימת, תוספת הוראות למרפסות, תוספות הוראות לשטחים פתוחים וזיקות הנאה להלכי רגל.
הוראות תכנית 3374 ימשיכו לחול למעט מס קומות ותוספת זכויות בניה.

תמהיל דירות

סה״כ מוצע עד 212 יח״ד
שטח ממוצע לדירה 80 מ״ר עיקרי.
תמהיל של לפחות שליש דירות בגודל עד 65 מ״ר עיקרי ועד שליש דירות בשטח מעל 90 מ״ר עיקרי.

מרחב מוגן- שטח ממוצע לדירה יהיה 80 מ״ר עיקרי כאמור למעלה; לצורך תמריץ הקמת ממ״קים במידה ומרחב המוגן הינו קומתי, תותר תוספת של 12 מ״ר לשטחים העיקריים המותרים בממוצע לדירה, עד 92 מ״ר שטח ממוצע עיקרי ליח״ד.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. כניסה ויציאה לחניה מרחוב 2040 (אבן גבירול לשעבר). הסבר:
   א. ע״פ תכניות בתוקף, רחוב 2040 אמור לשמש המשך לרחוב אבן גבירול. בפועל, מקודמת בימים אלו תכנית תא/4444 ״רובע שדה דב״ – המשנה את תוואי רחוב אבן גבירול- ומתאימה את התוואי , כחלק מתכנון כולל, להמשך הרחוב במרכז העיר הממשיך צפונה דרך תכנית תא/4140 ״רוקח אבן גבירול״, דרך רובע שדה דב- עד למפגש עם המשך הרחוב בתחום תכנית 3700. (מצ״ב תכנית ראשונית של תוואי זה).
   ב. המתווה החדש, תואם עקרונית לתוואי של נת״ע – ומכיל בתחומו במרכז הדרך את התוואי של הקו הירוק.
   ג. רחוב 2040, הגובל במגרשים ע״פ תכנית 1111 או1 – הגוש הגדול, יהפוך לרחוב מאסף האמור לשרת את המגרשים הגובלים משני צידיו.

ד. מבחינת היררכיה של מערך הכבישים, אינשטיין מהווה רחוב ראשי- בתחומו עוברת שלוחה של הקו הירוק והוא מתוכנן כרחוב מסחרי עם מדרכות רחבות. לכן, יש העדפה לאפשר כניסות לחניון פרטי דרך רחוב 2040 ולא מרחוב אינשטיין.

ה. רחוב 2040 נמצא בביצוע, בימים אלו- כרחוב מאסף, ע"פ תכנון לביצוע, מאושר, שנעשה ע"י משרד נתן תומר. הרחוב שיבוצע אמור לכלול מדרכות, נתיבי אופנים, נתיב לרכב לכל כיוון ומפרצי חניה.

2. יקבע תקן חניה מופחת של 1.5 חניות לדירות מעל 120 מ"ר וחניה אחת לדירה מתחת ל-120 מ"ר ותקן של 1:60 למסחר ותעסוקה.
3. חניות אורחים וחניות למבנה ציבור יוקצו במסגרת החניות למסחר ותעסוקה.

<u>עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):</u>

1. קומת מרתף העליון תהיה בגובה עד 6 מטר
2. גובה בניה מרבי בתחום המגרש על פי אישור רשות התעופה האזרחית.
3. סה"כ מס קומות יהיה עד 25 קומות על פי המדיניות באזור, סה"כ גובה הבניין לא יעלה על 114 מ'.
4. גובה קומה למגורים יהיה ע"פ המדיניות המעודכנת בעת הכנת תכנית העיצוב, בקומות המסחריות עד 6 מ' ברוטו, תותר גמישות לדירות מיוחדות באישור מהנדס העיר.
5. לכל הדירות תהיה מרפסת שירות וכביסה מוסתרים ומקום להתקנת מזגנים מוסתרים.

<u>איכות הסביבה:</u>

התכנית תכלול בדיקות מפורטות לנושא איכות הסביבה:

בדיקות אקוסטיות בנוגע לרעש בעת הבניה, ממערכות ומהסביבה כולל פתרונות להפחתת הרעש.

תכלול פתרונות אוורור ומינדוף.

התייחסות לחסכון במים וטיפול בשפכים וניהול מי נגר.

פתרונות להפרדת אשפה, פינוי אשפה ומיחזור.

פתרונות בניה ירוקה ע"פ תקן 5281 והנחיות עירוניות

<u>שטח מרפסות:</u>

א. מרפסת מקורה, בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת בתחום המבנה לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

ב. עלה שטחן של מרפסות מקורות על האמור לעיל יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.

ג. סגירת מרפסות או גג הינה אסורה ותיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית על פי חוק התכנון והבניה (התשכ"ז 1967).

ד. תרשם הערה אזהרה בטאבו האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

<u>שטחי ציבור</u>:

ע"פ הוראות תכנית המתאר לקביעת היקף שטחי ציבור, יש להקצות עבור שטחי ציבור לטובת העירייה.
בהתאם לבדיקה פרוגרמטית, ובחינת צרכי הציבור שערכה היחידה לתכנון אסטרטגי ובאישור מה"ע יקבע שטח של 1,000 מ"ר ברוטו, מתוך סך השטחים המוצעים בתכנית (מתוך הרח"ק המותר) ועוד כ- 400 מ"ר שטחים פתוחים. מיקום השטח העקרוני יקבע בתכנית ויוצג בנספח הבינוי ובתקנון.
מיקום סופי של השטח יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי. שטחי הציבור יתוכננו עם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות.
שטחים אלו ישמשו עבור מעון יום לגיל הרך, מועדון חברתי ו/או טיפולי לבעלי צרכים מיוחדים, מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, ספורט, נופש וקהילה ובהתאם לאופי הפרויקט. במידה וידרשו גני ילדים, חצרות גני הילדים ימוקמו על גג המבנה מעל המסחר, או פיתרון אחר באישור מהנדס העיר. במידה והחצר תהיה מקורה, שטחה יתווסף לסך שטחי הבנייה. המותרים.

<u>עיצוב אדריכלי</u> :

1. טרם הוצאת היתר בניה תוגש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור מהנדס העיר.
2. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תפרט את הנושאים הבאים:

קביעת הוראות ביחס לכמות והעמדת הבניינים, מרתפים, מרחקים בין בנינים וגבהים של חלקי המבנים.
התכניות יוכנו בק"מ 250 :1 על בסיס מפת מדידה.
קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים
קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר רגלי ולמעבר ברכב , ככל שידרש.
קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי.
קביעה עקרונית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים.
קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה וכניסות לחניונים.
פירוט מיקום סופי של שבילי האופניים.
קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוננים, וציון הפרשי מפלסי הפיתוח.
התייחסות לנטיעות ומספרם.

3. תיאום עם נת"ע ועיריית תל אביב על עקרונות עיצוב המרחב העירוני, יצירת מדרכות רחבות, מקום שהייה ייחודי במרחב העירוני כמענה למיקום הפרויקט ליד הרק"ל
4. חלק ממסמכי תכנית העיצוב- תהיה חוו"ד סביבתית ובניה ירוקה שתכלול התייחסות מפורטת לכל נושאים הקשורים לקיימות, איכות סביבה, בניה ירוקה וכד'.

טבלת השוואה:

שטח מגרש 6 5.354 **דונם**

נתונים		**מצב קיים** ע"פ תכנית 3374	**מצב מוצע** ע"פ רח"ק 6
רח"ק			6
זכויות בניה- עיקרי	מ"ר	13,385	כ-24,334 (1)
זכויות בניה- שרות	מ"ר	4,100	כ-7,790 (1)
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	17,485	32,124
מסחר עיקרי מתוך סה"כ		3,000	6700 עיקרי לפחות 25% עבור משרדים, בנקים, מקצועות חופשיים, מרפאות, בתי מרקחת, חדרי כושר. 7950 שטח כולל
משרדים עיקרי מתוך סה"כ		10,385 (ניתן להמיר שטחים ממשרדים למגורים על פי תכנית 3374 באישור הועדה המקומית)	
מגורים עיקרי מתוך סה"כ			16,934 עיקרי 23,174 שטח כולל
שטח למבנה ציבור			700 עיקרי 1000 שטח כולל
מסחר בתת הקרקע			1300 עיקרי
גובה	קומות	עד 13	עד 25
	מטר	60 מ' מעל פני הים	114 מ' מעל פני הים
יח"ד		96 יח"ד X 108 מ"ר	212 יח"ד X 80 מ"ר
(1) שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת הנם כוללים (עיקרי ושרות), שטחי שרות יחושבו על פי חוק תכנון ובניה ויקבעו בעת היתר בניה, במסגרת סה"כ הזכויות המותרות.			

זמן ביצוע:

תוך 5 שנים מאישור התכנית

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

להמליץ על העברת התכנית לדיון בהפקדה במחוז בתנאי:

1. קביעת 1000 מ"ר בנויים- שטח ברוטו כולל לטובת הציבור אשר ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו, שטח זה יהיה מתוך הרח"ק המוצע.
2. עבור שטח זה תתוכנן כניסה נפרדת ועצמאית ומערכות נפרדות ועצמאיות.
3.

בישיבתה מספר 0007-15ב' מיום 29/04/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אורית ברנדר: מציגה את התוכנית.
משה צור: מציג את התוכנית ע"פ מצגת.
ראובן לדיאנסקי: רח' אנשטיין יש כוונה לשימוש מעורב מסחר ומגורים.
אורית ברנדר: ע"פ התב"ע התקפה לכל אורך הרחוב יש 2 קומות מסחר חובה זה אותו מסחר.
ראובן לדיאנסקי: המגמה הראשונה היתה להפוך את רח' אינשטיין לרח' מסחרי. אנשים יטיילו באינשטיין כאילו כמו באבן גבירול. הכוונה היתה שציר אינשטיין יהיה כציר שאנשים מטיילים ויש חיי מסחר וכו'. בתוכנית הזו נראה כי אם יהיה מרכז מסחרי לא ימומש החזון של פעילות מסחרית בכל הרחוב.
אורית ברנדר: ישנם עוד 2 מבנים שגם להם יש קומות מסחר והם נמצאים מזרחית לתוכנית הזו. והחזון הוא התחברות בעתיד לעוצמות הבניה ששדה דב יתן שיהווה חלק מהעירוניות.
ראובן לדיאנסקי: כמה חנויות יהיו במקבץ הזה?
אורית ברנדר: אנחנו מדברים על עוצמות בניה ותוספות בניה הרבה מעבר למה קיים היום. והיום אין בכלל מסחר בסביבה.
ראובן לדיאנסקי: מה השטח שמוקנה לחנויות.
משה צור: מדובר בציר פעילות עם דופן פעילה של 2 קומות שהקומה השניה תהווה לקליניקות וכד' תלוי בחיבור בעורף. 6,500 אלף מ' כל המסחר שמתוכם לפחות 25% משרדים הכל תלוי בגודל החנויות.
ראובן לדיאנסקי: יכול להיות שיהיו 100 חנויות.
משה צור: תלוי בחנויות , הפעילות העירונית לאורך אינשטיין דורשת שנפרוש אותה לאורך איינשטיין. המקום הזה יהיה תוסס.

<u>הועדה מחליטה:</u>
להמליץ לועדה המחוזית להפקדת התוכנית בהתאם לחוו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, שמואל גפן, מיטל להבי ונתן אלנתן.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 839 מיום 25/07/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7361 בעמוד 137 בתאריך 13/10/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ	13/10/2016
ישראל היום	11/10/2016
העיר	13/10/2016

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

לאה חכמי	רח' דובנוב 16 תל אביב
רשות שדות התעופה	ת.ד. 137, נמל תעופה הבינלאומי בן-גוריון
ניסים שמואלי	אייזק שטרן 3 תל אביב

שם המתנגד	פרטי ההתנגדות	מענה	חוו"ד
לאה חכמי	א) <u>התנגדות להקמת מגדלים</u> 1. התכנית אמורה לאשר בניה של עד 40 קומות. 2. הבניינים אשר אמורים היו להיבנות מערבית לבניין שבבעלות המתנגדת על פי תכנית תא/3374 עתידים היו להגיע עד גובה של 5 קומות מעל מפלס כניסה קובעת או 29 מ' בלבד מעל פני הים, ואילו, עפ"י התכנית המוצעת, מתאפשרת בניה של מבנים בני 25 עד 40 קומות. 3. המתנגדת מביעה בזאת התנגדות מוחלטת ונחרצת לחריגת הקומות מעבר לגובה של 5 קומות מעל מפלס כניבה קובעת או 29 מ' בלבד מעל פני הים בלבד.	**מענה לסעיפים 3-1:** תכנית המתאר המאושרת תא/5000 מאפשרת תוספת זכויות ובהתאם בניה "חריגה לסביבתה", זאת בהתאם להמלצה שניתנה בתכנית העיצוב האדריכלי לרחוב אינשטיין תא"ע/ 1111 א 1(21). זאת בהתייחס לתכנון העתידי בתכנית תא/4444 "רובע שדה דב" המקודמת ע"י רמ"י, נציגי הבעלים הפרטיים- מנהלי הגוש הגדול והועדה המקומית בתחום השדה המתפנה. תכנית זו תאפשר בניה של מגדלים.	לדחות את הטענה
	4. לא ניתן לבקש אישור לתכנית אשר ביום הגשת הבקשה אינה ריאלית נוכח הגבלות הבניה לגובה כל עוד שדה התעופה פעיל. אין זה מתפקידן של הוועדות לאשר בקשות תאורתיות אשר אינן מציאותיות ביום הגשת הבקשה. ובהתאם על התכנית להידחות.	**מענה לסעיף 4:** לעיתים קרובות כוללת תכנית שלביות התלויה בנתונים בשטח. התב"ע מציגה שלביות ביצוע המאפשרת מימוש במצב של שדה פעיל ובהמשך במצב של הפסקת פעילות השדה. מתוך ראייה תכנונית רחבה וארוכת טווח .	לדחות את הטענה
לאה חכמי	5. חריגה של מספר הקומות וחסימת הכיוון הצפון מערבי יוצרים חסרונות רבים. 6. חריגת מספר הקומות תסתיר לנכס של המתנגדת את הנוף אל הים. 7. עפ"י טבלאות איזון וחלוקה בתכנית 1111א/1 "שילמה" המתנגדת עבור השטח בו ממוקם הבניין בזכויות ובמסגרת הליך שיפוטי שהתקיים בפני כב' השופטת רובנשטיין בבית המשפט מחוזי ת"א, כ-20%-30% יותר מבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והסיבה לכך היא בניין "הצופה" אל הים. בעלי הזכויות במגרשים סמוכים "שילמו" בניקוד פחות מאשר המתנגדת, מאחר שהבניינים הצפויים להיבנות ו/או נבנו על מגרשיהם מוסתרים מהים ממילא בצד המערבי על ידי בניינים אשר נבנו ו/או עתידים להיבנות. המתנגדת הסתמכה על מיקום הבניין ולפיכך "שילמה" בגינו בזכויות יותר מאחרים. 8. המתנגדת הסתמכה באופן ברור על מרחב	**מענה לסעיפים 12-5: סעיף 7 לא קשור לטענה של הנוף** תכנית מאושרת תא/1111 בתוקף משנת 1967, קבעה בינוי ושימושים של מגורים מיוחדים ומלונאות לאורך החזית המערבית לבניין שבבעלות המתנגדת. מימוש תכנית זו היה מסתיר את הנוף מערבה. בנוסף, תכנית מאושרת תא/4096 בתוקף משנת 2014, מאפשרת מערבית לבניין שבבעלותה של המתנגדת מתוכנן ביה"ס בגובה עד 10 קומות- אשר עתיד להסתיר את כיוון מערב. ואילו המבנים המוצעים בתכנית תא/4400 ממוקמים מצפון-מערב לבניין המתנגדת. ובהתאם, אם תהיה הסתרה היא תהיה חלקית. עפ"י התכנית המאושרת ותקפה תכנית מאושרת תא/3374 בתוקף	לדחות את טענות 5-12

שם המתנגד	פרטי ההתנגדות	מענה	חוו"ד
	פתוח מול השטח בבעלותה, אשר אמור היה לאפשר למתנגדת, בין היתר, נוף פתוח אל הים וזרימת אויר טובה. איזה מרחב פתוח ? 9. חריגת מספר הקומות משנה את מצבה של המתנגדת לרעה. 10. חריגת מספר הקומות המסתירה את הנוף אל הים מנוגדת להסתמכות המתנגדת, מהווה הפרה בוטה של התחייבותה הקודמות של עיריית ת"א על פי תכנית תא/3374 כגוף ציבורי ומהווה גם פגיעה חמורה באינטרס הציבורי. 11. כמו כן, חריגת מספר הקומות המסתירה את הנוף אל הים מהווה פגיעה חמורה בזכות הקניין של המתנגדת אשר שילמה עבור הבניין, כאמור, יותר בגלל מיקומו ביחס לים. 12. חריגת מספר הקומות תסתיר את הנוף אל הים ותפגע בערכי הטבע והנוף בסביבה.	משנת 2004, מאפשרת בינוי שגם הוא היה מסתיר לחלקת המתנגדת את כיוון מערב וצפון-מערב. בנוסף, התכנון המוצע בתחום תכנית תא/4444 על שטח השדה המתפנה, אמור לאפשר עד כ-40 קומות בשטחים הממוקמים ממערב בין חלקת המתנגדת ועד לקו החוף. הטענה (בסעיף 7) בדבר אופן קביעת ההקצאות בתוכניות קודמות אינה רלוונטית.	
לאה חכמי	13. תנועה - הגדלת זכויות בנייה מגדילה את היקף התנועה הפוטנציאלי של כלי רכב ותחבורה ציבורית. הגדלה זו, תייצר צפיפות, רעש, פגיעה קשה בתפקוד תחבורתי של השכונה, מפגעי בטיחות קשים, מטרד, זיהום אוויר וכיוצ"ב	**מענה לסעיף 13** <u>מענה של יועץ תנועה : פי.גי.אל –</u> הפרויקט המוצע ממוקם ברחובות איינשטיין ו- 2040. לרחובות אין חיבור לרחוב איזק שטרן. ברחוב איינשטיין מיועדת לעבור הרכבת הקלה (הקו הירוק). בנוסף, ברחוב שני נתיבים לכל כיוון. הכניסה לפרויקט מתוכננת מרחוב 2040. רוב התנועה לפרויקט תגיע מרחוב איינשטיין. הרכבת הקלה תביא להקטנה במספר המגיעים עם רכב פרטי לפרויקט. הפרויקט מתוכנן לפי תקן חניה מופחת. מספר מקומות החניה בפרויקט המוצע 389 מקומות חניה לעומת 447 מקומות מתוקן התכנית המאושרת התקפה.	לדחות את הטענה
	14. התכנית המוצעת מבקשת תיצור רצועה מערבית של בניינים גבוהים המהווה מחסום מחניק החוסם את זרימת האוויר מכיוון מערב ו"כולא" את בנייני המגורים הנמצאים בצד מזרחי להם, לרבות **הבניין שייבנה על מגרש המתנגדת.** 15. זכויות שמש, רוח, אוורור ושימור אנרגיה (באמצעות תאורה טבעית, אוורור) נפגעות עקב החריגה במספר הקומות לפי התכנית המוצעת. 16. בעקבות התכנית המוצעת שכונת המגורים אשר אמורה היתה להיות שכונה שקטה ונעימה, תהפוך לאזור צפוף, רועש והומה אדם המהווה מטרד קשה לתושבים שיגורו בבניין שייבנה על מגרש המתנגדת,	<u>מענה יועץ איכות סביבה : לשם שפר –</u> חוות הדעת הסביבתית מראה שיפור בתנאים הסביבתיים . משרדנו התייחסה לנושא הצללה וזכויות שמש, ונעשתה עפ"י הקריטריון המחייב של לשכת התכנון המחוזית – ת"א. לאור מיקומה של חלקה 12 ביחס לתכנית (דרום-מזרחית), בהתאם לתנועת השמש בעונת החורף, **החלקה אינה מושפעת כלל מהבינוי המוצע וע"כ עומדת באופן מלא בקריטריון ההצללה של לשכת התכנון המחוזית – ת"א.**	לדחות את טענות 14-16

שם המתנגד	פרטי ההתנגדות	מענה	חוו"ד
	וזאת בעיקר נוכח הגדלת מספר הקומות.	בעונת הקיץ, תתחיל הצללה על בית חכמי החל מהשעה 15:00 אחר הצהריים. השפעה זו נחשבת חיובית, לאור חיסכון בצריכת האנרגיה הנדרשת למיזוג. התכנון המוצע הגדיר מרחק מינימאלי בין מבני המגורים מעל המבנה הנמוך של 20 מ'. מרחק זה הינו שיפור מהמצב המאושר אשר הגדיר מרחקים צפופים יותר בין המבנים.	
לאה חכמי	ב) <u>שיעורי אחוזי בנייה</u> 1. על פי התכנית המוצעת מתבקשת הועדה לאפשר אחוזי בנייה גבוהים ביותר, כאשר, למתנגדת אושרו כ-155 אחוזי בנייה בלבד, כלומר למעלה מפי 7.5 עד 8 מאשר למתנגדת. 2. מדובר בחוסר מידתיות קיצוני, והעירייה כגוף ציבורי מפרה את חובת ההגינות ואת עקרון השוויון כלפי האזרח. מובעת בזאת התנגדות מוחלטת ונחרצת לשיעור אחוזי הבנייה הגבוה מאוד אשר העירייה מתבקשת לאשר בהשוואה/ביחס לשיעור אחוזי הבנייה הנמוך שאושר למתנגדת. לחילופין, מתבקשת העירייה לתת את הסכמתה/אישורה העקרוני לתוספת זכויות בנייה לבניין המתנגדת באותם השיעורים (בכפוף להגשת תכניות תב"ע מתוקנות בהתאם, ככל שיידרש).	**מענה לסעיפים ב.1 + ב.2:** בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית תא/5000 אשר התקבלה ע"י החוקר, הוחלט להתיר בניה נקודתית חריגה עד רח"ק 6 ברחוב איינשטיין. זאת במטרה להדגיש רחובות עירוניים ע"י תוספת קומות ועידוד עירוב שימושים. מיקום חלקת המתנגדת שונה ממיקום הפרויקט המוצע ואף ממוקם ברחוב צידי וקטן יותר.	לדחות את הטענה
רשות שדות התעופה	תחום התכנית המופקדת שבנדון נופל בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה, הנובעים מקיומו של שדה תעופה. הגובה המירבי המותר לבניה נע בין 54+ מעל פני הים במערב התכנית ועד לגובה של 58+ מ' מעל פני הים במזרח התכנית. 1. התכנית מתייחסת להגבלות שדה התעופה שדה דב בסעיפים 4.1.2 (א)(2), סעיף 5 – טבלת זכויות – הערה (7), 6.2 רעש (א), 6.11 אולם, הגובה המרבי המצוין שגוי וחורג מהגובה המירבי המותר. 4. לפיכך מבקשים לשנות את מסמכי התכנית לרבות הוראות התכנית ונספח בינוי, כך שאלה יותאמו להגבלות הבניה של שדה התעופה שדה דב	**מענה לסעיפים 1-4:** התכנית תתוקן בהתאם להתנגדות. יחד עם זאת, תציג התכנית חלופה המתייחסת להפסקת פעילות התעופה במקום והסרת המגבלות בגין פעילות התעופה- כשלב במימוש התכנית, שיאפשר קידום בינוי בגובה המלא. במידה ובתיאום עם רת"א, יתאפשר גובה של 60 מ' (במקום טווח 58-54), יתוקנו הוראות התכנית ומסמכי התכנית בהתאם.	לקבל את הטענה בחלקה
	4.1 נספח בינוי – יש להתאים הגובה המצויין בנספח ל- 54+ מ' עד 58+ מ' מעל פני הים.		

שם המתנגד	פרטי ההתנגדות	מענה	חוו"ד
	4.2 הוראות התכנית 4.2.1 סעיף 4.1.2 (3) חלופה ב – יש לשנות את נוסח הסעיף להלן: "2 קומות מסחר וקומה ציבורית חלקית ומעליהן 2 מבנים בגובה מרבי של מ-54+ מ' עד גובה של 58+ מעל פני הים..." 4.2.2. סעיף 5 – טבלת זכויות, הערה (7) – קיימת הפניה לסעיף 4.1.2 (א)(4) בסעיף 4.2.1 (א) – לא קיים תת סעיף (4). יש לשנות נוסח הערה (7), להלן: "ניתן לבנות את המבנה השלישי.... בהתאם לסעיף 4.1.2 (א)(2). 4.2.3 סעיף 6.6 – גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה – הגבלות תעופה – יש לשנות את הגבהים המותרים ל: מ-54+ עד 58+ מעל פני הים. 4.2.4 סעיף 6.11 – תנאים למתן היתרי בנייה, תת סעיף ו' – נוסח תת סעיף ו' ישונה להלן: "תנאי להוצאת היתר בנייה לגובה העולה על 54+ מ' מעל פני הים יהיה אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית".		
ניסים שמואלי	**פגמים בפרסום התכנית ומתן אפשרות להגשת התנגדות ס. 6-13**		
	ס. 6 בהתאם להוראות סעיפים 89 ו- 89א לחוק נקבע כי הודעה על הפקדת התכנית תפורסם ברשומות ובעיתון וכן ע"ג שלט במקום בולט בתחום התכנית, וזאת למשך התקופה שנקבעה להגשת ההתנגדויות. עוד נקבע כי הודעה כאמור בסעיף 89(א) ברשות המקומית וכן בלוחות מודעות בשכונות הנוגעות בדבר.	**מענה כללי לסעיפים 6-13** הפרסום בוצע בהתאם לחוק התו"ב – סעיפים 89 ו- 89 א . התכנית פורסמה בשלושה עיתונים, הוצבו שלטים בתחום התכנית ובוועדה המקומית. המחוקק קבע את הכללים לפרסום תכנית והיזם פעל בהתאם לדרישות החוק.	לדחות את הטענה
	ס. 7 בסמוך לרחוב איינשטיין קיימים שטחים שאינם בנויים השייכים לבעלי עניין פרטיים אשר באופן טבעי, אינם נמצאים בשטח ואינם חשופים לשלט שהונח, ככל שהונח, בתחום התכנית.	לכן, קבע המחוקק שיש לפרסם בנוסף לסביבת הפרויקט גם בעיתונות.	לדחות את הטענה
	ס. 8 המתנגד נחשף באופן אקראי לפרסום התכנית, כך שבעלי עניין רלוונטים אשר נפגעים באופן ישיר מהתכנית, לא היו יכולים לעמוד על זכותם ולהגיש התנגדות לתכנית, באופן שזכות בסיסית זו של אותם בעלי עניין, נפגעת באופן אנוש.		
	ס. 9 יובהר, כי המתנגד אינו מתיימר לשמש פה למתנגדים אחרים ואולם ברי כי ככל שהייתה התכנית מתפרסמת כדבעי לאותם בעלי העניין הרלוונטים ניתן היה לדון בתכנית בצורה מושכלת יותר ועניינית ולא בצורה נסתרת, תוך שמיעת כלל הדעות והנימוקים לדחיית התכנית.	**ס. 9** שלב שמיעת ההתנגדויות הינו ציבורי, שקוף ופתוח לכל בעל עניין שהגיש תכנית ואינו מוסתר מעיני הציבור.	
	ס. 10 כך ולראייה, עיון באתר הוועדה המחוזית מעיד יותר מכל כי כלל בעלי הזכויות לא נחשפו כלל לתכנית המופקדת וכי רק מתנגד אחד הגיש התנגדות לתכנית כה מאסיבית המייעדת תוספת של עשרות קומות (40 קומות) במתחם בו גובה הבנייה אינו עולה, לכל היותר, על שבע קומות לאחר הקלות.		

שם המתנגד	פרטי ההתנגדות	מענה	חוו"ד
ניסים שמואלי	**ס. 11** לאור האמור, הוועדה המחוזית הנכבדה מתבקשת לבחון האם נערך הליך הפרסום כדין, וכן לקבוע כי במקרה דנן, עת מדובר בתכנית כה מסיבית של שטחים, קומות ושינוי צפיפות בצורה מאסיבית, היה מקום לפרסם גם הודעות לבעלי הזכויות בדרך נוספת, לרבות על ידי שליחת הודעות פרטניות בדואר רשום.	**מענה לסעיף 11** חוק התו"ב בסעיף 89 (ד) קובע **"בתכניות ששטחן אינו עולה על 3000 מ"ר תפורסם או תימסר לבעלים ולמחזיקים במגרשים הגובלים בתחום התכנית על חשבון מגיש התכנית, בדרך שיקבע שר הפנים באישור ועדת הפנים ואיכה"ס של הכנסת"** אין מדובר בתכנית זו ולפיכך לא היה צורך לפעול אחרת מהאמור בסעיפים 89 ו- 89א בחוק התו"ב. מצורף תיק פרסומים כפי שהוגש לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית.	לדחות את הטענה
	ס. 12 בנוסף ובאשר להוראות התכנית עצמה, הרי שעיון בתקנון התכנית מעלה כי עורך התכנית לא כלל במסגרת סעיף 2.3 (טבלת הנתונים הכמותיים) את מצב הזכויות המאושר במצב הקיים. כך הטבלה מציגה רק את התוספת המבוקשת לשינוי המצב המאושר.	**ס.12** טבלה 2.3 נערכת בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית. עם זאת, בשורה בה נקבעו זכויות הבנייה למגורים ישנו פירוט מלל לעניין הקבוע במצב המאושר והמצב המוצע.	לדחות את הטענה
	ס. 13 מנגד, עיון בסעיף 3.2 מעלה כי טבלת השטחים, לכאורה, אינה משתנה, אולם ברי כי נתון זה הוצג בניסיון להצניע את התוספת המאסיבית המבוקשת בזכויות הבנייה ועל כן מן הראוי היה שעורך התכנית היה מרפט את זכויות הבנייה (להבדיל מטבלת השטחים) זאת כדי ללמוד על השינוי המאסיבי המבוקש בין המצב המאושר למצב המוצע.	**ס.13** התכנית אינה מצניעה את תוספת זכויות הבנייה. סעיפים 2.1 ו- 2.2 אשר כלולים בנוסח הפרסום להפקדת התכנית בעיתונות ובלוחות המודעות הפתוחים לעיני הציבור מפרטים את עקרי התכנית האמורים בסעיף 2.2 בהם נכתב מפורשות כוונת תכנית מוצעת זו.	לדחות את הטענה
	אין לדון בתכנית תיאורטית המבוססת על תנאים מתלים ס. 17-14 **ס. 14** עיון בתכנית מעלה, כי זו אושרה להפקדה והובאה לדיון בוועדה המחוזית, בהתבסס על שתי חלופת שונות הכפופות למגבלות שדה התעופה ולאחר אישור רשות התעופה האזרחית. המתנגד יטען כי אין זה סביר לדון ולאשר תכנית "מותנית" ו"תאורטית" אשר אינה ניתנת ליישום בהתאם למצב הבטיחותי התקף. **ס. 15** וועדה המחוזית אישרה להפקדה תכנית "ספקולטיבית" על בסיסה משווקים יזמים שונים יחידות דיור במחירים ספקולטיביים, תוך פגיעה בנכסים הקיימים ויצירת תוהו במחירי הדיור בשכונה, תוך ידיעה ברורה כי התכנית איננה ישימה וכפופה להגבלות גובה ואישורי בטיחות תעופה (ולראיה, שערך המתנגד עולה כי גם רשות שדות התעופה הגישה התנגדות לתכנית). **ס.16** הדבר מקבל משנה תוקף שעה שמגיש התכנית הציג שתי חלופות לבניה – האחת לבניית שלושה מבנים בני 25 קומות כולל מקומת מסד. מצב זה, בו מוסד התכנון מותיר בפני מגישי התכנית תכנון ספורדי, לא ודאי, באופן שרק במועד הוצאת ההיתר ניתן יהיה לדעת מה התכנון הישים בשטח (בכפוף לעמדת גופי התעופה ביחס למגבלות הסרת הגובה) הינו מצב מעוות אשר פוגע בנכסים קיימים ובבעלי הזכויות במקרקעין. **ס. 17** ניתן להשוות מצב זה לאמור בסעיפים 77 ו-	**מענה מרוכז ל ס. 17-14** תכנית זו אינה תכנית "תאורטית" ואינה מתיימרת להיות כזו. תכנית זו מתבססת על תכנית מפורטת לפינוי שדה דב. זאת ועוד, תכנית זו מתואמת ומתבססת על עקרי תכנית המתאר תא/5000 ותאומים שבוצעו מול הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.	

שם המתנגד	פרטי ההתנגדות	מענה	חוו"ד
	78 לחוק אשר כידוע מגבילים את התנאים המגבילים בפרסום ההודעות, לתקופה מקסימלית של שלוש שנים בלבד. ואולם בעניינו, מדובר בתכנית שאם תתאשר, עלולה להותיר מצב תכוננו לא ודאי במשך תקופה של 15 שנים אשר רק לאחריהן מתאיינות הזכויות.		
ניסים שמואלי	**התכנית מצגיה גובה ומספר קומות חריג, בלתי חוקי ובלתי סביר** **ס.** 18-24 **ס. 18** עיון בתקנון התכנית מעלה כי זו מבקשת לקבוע שתי חלופות גובה כדלקמן: **18.1** האחת לפי 2 קומות מסחר וקומה ציבורית חלקית, מעליהן 2 מגדלים בגובה של 100 מ' מעל כניסה ובסה"כ 25 קומות כולל קומת מסד. **18.2** השנייה לפי 2 קומות מסחר וקומה ציבורית חלקית, מעליהן 2 מבנים בגובה של עד 60 מ' (13 קומות) ומבנה שלישי בגובה של 160 מ' מעל כניסה קובעת ובסה"כ 40 קומות כולל קומת מסד. **19.** על מנת לסבר את האוזן, העין והשכל הישר, נתכבד להפנות תכנית תא/3374 אשר הוגשה על ידי אותם מבקשים בשנת 2005, שם התבקש ואושר גובה בניין של עד 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וכי בניה מעל גובה של 29מ' תותר רק באישור מנהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון. **20.** דא עקא ובחלוף 11 שנים ממועד אישור תכנית 3374 ועד היום, מנסים מבקשי התכנית להגדיל את היקף הבנייה וגובה הקומות בפי 8!! **21.** לשם אישור, כאמור, נדרש מוסד התכנון להשיב האם אכן חל שינוי תכנוני כה דרסטי המצדיק סטייה מתכנית מאושרת? האם אכן קיימת מצוקה תכנונית במתחם המחייבת הגדלת הזכויות בפי 8 בקומות? והרי בדומה למבחנים הקבועים בדין ביחס להקלה (פס"ד אוסתא) גם באישור תכנית נדרש מוסד התכנון לבחון, מהו מועד התכנית אותה מבקשים לשנות ומהו היקף השינוי המבוקש ביחס למצב המאושר. **22.** התכנית מתיימרת לתאום את תכנית המתאר לתל אביב תא/5000 בעוד דה פקטו עיון בתכנית המתאר מעלה כי לא מתאפשרת בנייה כה מסיבית במתחם זה ולא ברור כיצד אושרה כלל התכנית להפקדה מבלי שעומדת בתנאי הסף הדרושים. **23**. כך למשל, בהתאם לסעיף 4.2.2 (א)(3) לתכנית המתאר שעניינו בהנחיות למספר קומות, דרשה הוועדה המקומית בדיקה תכנונית מוקדמת לסוגיות של הפרשי גבהים וכדו'. בעניינו לא ברור איזה בדיקה נעשתה כלל בנושא שעה שהבדלי הגבהים בין המבנים הקיימים לבין המבנים המבוקשים בתכנית המוצעת הינם בהפרש של פי 4 ויותר. **24.** עוד ייטען המתנגד כי בהתאם לאזור תכנון 104 בתכנית המתאר 5000 נקבע כי "רחוב איינשטיין" גובה הבנייה תהיה עד 9 קומות בלבד. יובהר כי לא ברור כיצד עולה הוראה זו בקנה אחד עם הבנייה המבוקשת בתכנית המציגה בינוי של 25 ו- 50	**מענה מרוכז ס. 18-24** תכנית זו הינה תכנית בסמכות ועדה מחוזית ומשכך יכולה לסטות מעקרי תכנית מתאר מחוזית. לוועדה המחוזית שמורה הסמכות לאשר זכויות בנייה וגבהים הסותרים את תכנית המתאר. תכנית זו בעלת ראייה ארוכת טווח המתייחסת לכל השינויים התכנוניים המקודמים בימים אלו בסביבה ומותאמת אליהם במידה רבה ומשכך, מתווה שלביות בנייה בכפוף לפינוי שדה דב.	לדחות את הטענה

שם המתנגד	פרטי ההתנגדות	מענה	חוו"ד
	קומות.		
ניסים שמואלי	**התכנית מציגה צפיפות בלתי סבירה הנוגדת את הוראות תמ"א 35** **ס. 25-27** **25.** בהתאם להוראות תמ"א 35 אשר כידוע הינה תכנית ברמה ארצית ומחייבת נקבעו הוראות צפיפות של 20 יח"ד לדונם. מנגד ובענייננו מציגה התכנית צפיפות של 40 יח"ד לדונם, בכמות כפולה מזו שקובעת התמ"א. **26.** יובהר כי במדרג התכניות תכנית נקודתית כפופה להוראות תכנית ארצית. בנוסף וגם תכנית מתאר 5000 כפופה אך היא להוראות תמ"א 35. **27.** בנוסף ייטען, כי אף אם נניח כי קיימים מקרים המצדיקים סטייה מהוראות התמ"א, הרי שאלה קיימים כאשר יש שיקולים ואילוצים תכנוניים כבדי משקל כגון תכניות פינוי בינוי ו/או אילוצי תכנון נקודתיים, ואולם בענייננו עת עולה באופן מפורש בתכנית 3377 כי קיימת היתכנות כלכלית ותכנונית לקידום הבנייה במגרשים לפי 5 קומות בלבד, הרי שיש לדחות התנהלות זו של התעשרות היזמים על חשבון הציבור תוך מתן זכויות בנייה מופלגות ולא מוצדקות.	**מענה מרוכז ס. 25-27** התכנית המוצעת קובעת צפיפות של 40 יח"ד לדונם בהתאם לקבוע לתכנית תא/5000. מדובר בשטח עירוני וכנדרש ממוסדות התכנון ומלחצי הדיור הפוקדים את מדינת ישראל בימים אלו תכנית זו ראויה ואושרה על ידי הוועדה המקומית והן על ידי הוועדה המחוזית בהיקפים הכלולים בה.	לדחות את הטענה
	התכנית תגרום לבעיות תנועה והעמסת תשתיות בשכונה ס. 28-30 **28.** ראשית ובאשר פן הרוחבי, המתנגד ייטען כי תוספת זכויות ויחידות דיור 212* שני רכבים ליח' = 424 רכבים וזאת בהתווסף לתוספת שטחי מסחר, כך שתוספת כאמור תגרום בוודאי עומסי תנועה ופקקים אשר לא הוסדרו במסגרת התכנית. **29.** בנוסף ובהתאם לתכנית 3374 נקבעו הוראות תנועה וחניה בתחום התכנית, לרבות הגבלת גישה לרחוב פנימי 2285 (שמו הקודם של רחוב אייזק שטרן). עתה במסגרת התכנית המוצעת נראה כי זו מבקשת לקיים דרך גישה מרחוב אייזק שטרן לכיוון המתחם באופן שיהפוך דרך זו לדרך ראשית, פקוקה ועמוסה. **30.** כאמור, לא ייתכן כי במשך 10 שנים יערכו מוסדות התכנון שינוים כה דרסטיים ללא היכר, בתכנון הקיים והעתידי וכי אלה נדרשים לשמור על עוגני תכנון אותם הביעו מפורשות בתכנית מאושרות.	**ס. 28-29 ראו מענה לעיל בנושא תנועה.**	לדחות את הטענה
ניסים שמואלי	**התכנית נוגדת הנחיות ו/ או הוראות הנוגעות להגנת חופים ס. 31-32** **31.** מקומה של התכנית הינו בסמוך לחוף הים הצפוני של העיר תל אביב, כך שגם בהתאם להוראות תכנית מתאר 5000, נקבעו בסעיף 5.4 אזור תכנון 101, הוראות ייחודיות לשדה דב, זאת בין היתר, לאישור הוולחוף לכל תכנית אשר בתחום המתחם. **32.** בענינו וככל הידוע למתנגד, תוך עיון בתקנון התכנית לא נדרש אישור הוולחוף לאישור התכנית המופקדת וזאת על אף שמדובר בבנייה מאסיבית של 40 קומות ו/ 25 קומות בסמוך לקו החוף.	**מענה לס. 32** אישור ולחוף נדרש עבור תכניות הנמצאות בתחום רדיוס של 300 מ' מהחוף. התכנית ממוקמת במרחק של למעלה מ-600 מ' מהחוף.	לדחות את הטענה
	כתבי שיפוי	1. לא חלו שינויים בנהלים	לדחות את

שם המתנגד	פרטי ההתנגדות	מענה	חוו"ד
	33. התכנית מציגה בינוי אשר גורם לנזקים וירידת ערך לנכסים גובלים, ביניהם לנכס המתנגד. כך הקמת מבנים בגובה 40 קומות ו/או 25 קומות אל מול מרפסת ביתו של המתנגד אשר נכון להיום נמצאת אל מול חוף הים בקו הראשון, פוגעת בנוף, באוויר, בפרטיות, גורמת לרעש, עומסי תנועה, העמסה על תשתיות הציבוריות, תשתיות הגנים, בתי הספר וכד' **34.** הווי ידוע כי ביום 15.12.16 ניתן בבית המשפט העליון בע"א 5958/15 פרחי ביקל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון ואח', שם קבע בימ"ש כי מוסד התכנון אינו רשאי לדרוש כתב שיפוי מיזם התכנית כנגד הגשת תביעות לפי סעיף 197 לחוק. **35**. לאו האמור, יש לתת את הדעת, לרבות תקנון התכנית, האם במקרה דנן נלקח כתב שיפוי בגין התכנית או לא והאם הוועדה המקומית מתחייבת לשאת בתשלום תביעות פיצויים שיוגשו בגין התכנית לפי סעיף 197 לחוק.	העירוניים בנושא השיפוי ואנו ממשיכים לדרוש (ולהתנות קידום תכנית) בהמצאת כתב שיפוי. בהערת אגב אציין כי פורום הרשויות המקומיות וכן המשנה ליועמ"ש לממשלה הגישו בקשה לדיון נוסף.	הטענה
	לסיכום : **36.** המתנגד סבור כי דין התכנית להידחות על הסף ולגופה. **37.** יובהר כי אין באמור כדי למצות את כלל טענות המתנגד וזה שומר על זכותו לטעון טענות נוספות ו/או משלימות במסגרת הדיון להתנגדויות בפני וועדה המשנה להתנגדויות בוועדה המחוזית.		

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מוצע לקבל חלקית את התנגדות רת"א- ולתקן את הגבהים המותרים בתכנית, ואת הוראות התכנית המגבילות את גובה הבינוי כל עוד חלות מגבלות שדה התעופה. ומאפשרות גובה מלא עם הפסקת פעילות השדה. במידה ובתיאום עם רת"א, יתאפשר גובה של 60 מ' (במקום טווח 58-54), יתוקנו הוראות התכנית ומסמכי התכנית בהתאם.

מוצע לדחות את ההתנגדויות של המתנגדים גב' לאה חכמי ומר ניסים שמואלי. זאת מאחר והתכנית תואמת את תכנית המתאר המאושרת תא/5000 לנושא הרח"ק המותר ותואמה לגבי חלופות הבינוי עם הועדה המחוזית- בהתאמה לבינוי המתוכנן בתחום שדה דב לכשיתפנה.
בהתאם, נבדקו כל היבטי הסביבה, תנועה וכד' בעת קידום התכנון.

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

בישיבתה מספר 0001-17ב' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מלי לא משתתפת בדיון בשל ניגוד עניינים

<u>מהלך הדיון:</u>

אורית ברנדר: התוכנית תואמת את תכנית המתאר 5000 שקבעה זכויות למגרשי הקצה ברחוב אינשטיין, להגיע לרחק 6 ומאפשרת בניה מגדלית של 25. הדבר נסמך גם על תוכנית עיצוב אדריכלית אושרה בשנת 2010.
משה צור: מציג את התכונית במצגת.

מתנגדים:
יוסף אשר עו"ד מטעם גב' לאה חכמי: ב1995 קבלה הקרקע סך זכויות בניה ליעוד של מסחר ותעסוקה בשטח כולל 2750 מ'.
ב2005 במסגרת תוכנית 3374 אושרה תוספת בניה באותם יעודים בסך כולל של 10635 מ דהיינו בסה"כ 13,385 מ"ר. במסגרת תוכנית 4400 מבוקש שוב לשנות את הזכויות במקרקעין בסה"כ לאחר כל התוספות נוספו 35,000 מ'- מפלצת. יש מגמה לשנות ולהגדיל את מס' הקומות והיא איננה עומדת בהתאמה עם סך הזכויות. תכסית ממוצעת של קומת מגורים העומדת בסך של 600 מ" ונכפיל התכסית זו במספר הקומות ב-3 המגדלים נגיע בזכויות בסדר גודל של הזכויות 54 אלף מ' כאשר התכנית מאפשרת שטח של 35 אלף מ'. שינוי היעוד וגודל הזכויות הוא בניגוד לתכנית המתאר 5000. התוכנית הוגשה טרם קבלת תוקף לתכנית המתאר. הבינוי משתרע רק על חלק קטן מתוכנית שמאפשרת רח"ק 6, הרח"ק העומד על יתרת המקרקעין של השכונה היה רח"ק 3. חלק מהזכויות שנכלול בתוכנית הוא בניגוד לחוק ובניגוד להוראות התוכנית.

מצטט את סעיף 1.3.1 להוראות תוכנית 5000 שם נקבע כיצד להשתמש בשיקול הדעת לגבי הרח"ק.
אם לא די בכך הרי ישנו את הכאוס התחבורתי. מצוטט מתוך הוראות התוכנית לגבי ההתנהלות התחבורתית בכביש 2040. הרכבת הקלה לא תועיל כאן מאחר והציבור ימשיך להגיע עם רכבים והיחס בין התחבורה וכמות התושבים שמגיעים למרכז המסחרי הדבר לא יעלה על הדעת. מדובר על תוספת של 800 תושבים ועוד כ-1000 רכבים. המתנגדת עומדת על כל טענותיה בהתנגדות וקובלת על על כל נושא האוויר וזיהום האויר. מדובר במגדלים שימוקמו על קו החוף וארובת האוויר של המגדלים תכה בבנין המתנגדת בצורה אימתנית מדובר במחדל חסר תקדים, לא צורף תסקיר עם חוו"ד בענין. באיזון בגודל הפגיעה בזכויות המתנגדות ויתר תושבי השכונה אל מול אינטרס הכלכלי של המבקשים הכף נוטה לטובת המתנגדת מדובר בפגיעה רב מערכתית תחבורתית קניינית וחברתית.

אורית ברנדר: <u>ההתנגדויות האחרות מפורטות בדראפט</u>. **<u>ההתנגדות של ניסים שמואלי</u>** מתייחסת לעובדה שהתוכנית הוגשה בשתי חלופות הועדה המחוזית אפשרה להגיש בשתי חלופות. המתנגד מתייחס למגבלת הגובה הצפיפות ושהתוכנית תגרום לעומס והעמסת תשתיות והתוכנית נוגדת את תוכנית החופים. הוא מתייחס למגבלות שדה התעופה .
<u>התנגדות רשות שדות התעופה</u> מתייחסת על מגבלות בניה עקב פעילות הטייס. עד 58 מ' על פי הקו המוצג במצגת ומעבר לו עד 60 מ' מעל פני הים כל עוד השדה פעיל
נתן אלנתן: לשדה התעופה שדה דב אין מעמד סטטוטורי שמטילה מגבלות. מי שאמון על נושא של תוכניות היא רת"א ולא רשות שדות התעופה ולכן אין צורך להתייחס אל ההתנגדות שלו.

<u>מענה להתנגדויות:</u>
משה צור: גם להקמת קניון רמת אביב התנגדו, ובפועל היום ידוע שהוא מחייה את הסביבה והתושבים מרוצים. לנושא הסתרת הנוף ההסתרה תהיה פחותה ביחס לתכנית המאושרת היום במגרש. מה גם שלמשפח' חכמי הנוף לא מסתיר.
עו"ד אריאל שוב: ההתנגדות שהוצגה היא לתוכנית המתאר ולא לתוכנית הזו. כיזמי התוכנית אנחנו תואמים תוכנית המתאר מבחינת כל הגורמים.
התנגדות רשות שדות התעופה- יש אישור של רת"א ולכן ההתנגדות של רשות שדות התעופה לא רלוונטית.
החלקה של המתנגדת לאה חכמי רוב החזית המערבית שלה פונה למעשה אל מבנה הציבור בית הספר שנמצא מולה ולא המגדלים שלנו הם אלו שחוסמים את הנוף.
תוכנית 4444 – שדה דב כוללת גם מגדלים של עד 40 קומות שלמעשה כל השכונה החדשה תגיע עד הים. (מציג את גבהי התכנון והחתכים במצגת).
התוכנית מאפשרת לנו גובה עד 60 מ' לפי תבע מאושרת. גם היום במצב התכנוני המאושר, מסתירים למתנגדת את הנוף ומדובר על 5 קומות מאושרות, בתכסית מלאה לעומת הבינוי שאנחנו מציעים שהוא קומת המסחר ומעליה בנינים עם מרווחים בינהם. אנחנו משפרים את המצב.
לענין השימושים יש לנו אפשרות המרה ב3374 אנחנו יכולים להמיר אותם למגורים שינוי והתאמה לתוכנית 5000.
מבחינת תחבורה בסה"כ יש מקומות חניה ע"פ התקן החניה החדש נותן 437 מקומות חניה דהיינו פחות ממה שאושר לנו באותו מועד, אנחנו מבקשים 399 מקומות חניה ופחות מהתקן החדש.
מבחינת הצללות הוגש נספח של איכות הסביבה אנחנו לא פוגעים ואין שום השפעה.

לגבי המתנגד ניסים שמואלי מדובר בבנין בנוי שהוא נמצא בו, הפרסומים נעשו כדין מבחינת המרחק לקו החוף הוא 600 מ'. יש תב"ע מאושרת הוא ביקש הקלות אנחנו תואמים את התוכניות המאושרות.

<u>תגובות</u>

יוסי חכמי בן המתנגדת: בשרטוט אפשר לראות כי לפי תוכנית המתאר הרח"ק 6 מסומן מתייחס רק ל1/3 המגרש לשליש העליון. הפרסום להתייחסות של רח"ק 6 פורסם רק לפני שבועיים. 2 מתוך 3 המגדלים המתוכננים הם לא ברח"ק 6 וזוהי חריגה.

אורית ברנדר: תכנית המתאר קבעה סימבול לרחוב שמתאפשרת בו בניה חריגה. החתך של המגרשים בשני הצדדים ברח' איינשטיין משתנה ולא אחיד ולכן אי אפשר להתייחס ולמדוד את אזור המאפשר בניה חריגה, ההתייחסות הינה למגרשים על רחוב אינשטיין.

<u>דיון פנימי:</u>

שמואל גפן: מי אישר את הורדת תקן החניה? למה?

מיטל להבי: ההחלטה על איינשטיין לא הגיעה ל600% מדוע הרחק הינו על 600 אחוז. רח"ק מקסימלי הוא לא מובן מאליו זו זכות ואנחנו לא מקבלים פירוט מדוע. צריכה להיבדק כאן את היחסיות צריך לומר ליזמים שהרחק לא מובן מאליו. מדוע מגדילים למקסימום את הרח"ק?

כשמגדל ישב באבן גבירול היתה הצדקה לגובה אבל אנחנו נסתכל על כל רח' איינשטיין ואני לא מוכנה שיווצר כאן תקדים. כיצד הופכת רצועת גובה לקובייית שמנת, אם קבענו עומק של ציר אז איך ציר הופך לבלוק? מבחינת חניה אם כל זיקתי לעבור לתחבורה ציבורית עדיין יש צריכה לתחבורה פרטית ולכן הרכב הפרטי ימשיך לשרת. בעיות התחבורה עם איינשטיין לא יכול לעשות פריקה וטעינה למה הכוונה של 2040? סוגית התחבורה גם בהיטב הגדלת הזכויות והקיף התנועה דורשת תשובה. כמו כן מה התכסית של החומה מה התכסית של המגדלים כלומר מה הציבור מרוויח מהגדלת הגובה?

תשובות:

אורלי אראל: התנגדות מהנדס העיר לתוכנית המתאר הוצגה ואישרתם אותה ולהעביר אותה לגבי הרח"ק והוחלט לאמץ את ההתנגדות. בכל תוכנית מציגים את הרחק המיירבי. כשמוגשת תוכנית היא עוברת חוו"ד ואחת מחוו"ד הדעת המצורפות והחשובה היא של היחידה לתכנון אסטרטגי בנוגע לשטחי הציבור אותה תוכנית ברח"ק המקסימלי נדרשת לעשות. במסגרת הזו נקבע בתוכנית המתאר להגיע לרח"ק המקסימלי ומהם התועלות ציבוריות ע"פ רשימה שתוכנית המתאר קבעה שאנחנו נדרשים לבחון ובמסגרת הזו הצענו שהתוכנית תתן 1000 מ' שטח ציבורי בנוי ועוד 400 מ' שטח פתוח.

העיריה מחליטה לאיזה פונקציה השטחים האלו ייעדו ולאלו השטחים שנדרשו ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. מה שקובע הוא המופע הפיזי והתוצר התכנוני ואם הוא טוב הצוות פונה לגופים המקצועיים.

מיטל להבי: למה בהכפלה כזו על 13,000 נותנים 1000מ' תוספת.

אורלי אראל: תוכנית המתאר קבעה את הכללים איך עוברים מרח"ק בסיסי למרבי והיחידה לתכנון אסטרטגי בודקת מה נדרש לשטחי ציבור וכאן הם טענו שצריך 1000 מ' לשטחי ציבור.

אורית ברנדר: הפחתת תקן החניה היתה דרישה של הועדה המחוזית.

שמואל גפן: אני מציע ללכת לתקן החניה המותר.

אורית ברנדר: נושא פריקה וטעינה מוסדר בתת הקרקע בחניון התת קרקעי. מבחינה תנועתית יש שיפור כל הכניסות לחניות הם מרח' צדדי 2040 . התכסית כל מה שמסומן ככר במפלס אינשטיין זהו שטח בהגדרתו הוא שצ"פ ואינו בנוי והוא במפלס הרחוב. לגבי רוחב ההתייחסות היתה למגרשים שנקבעו בתוכניות קודמות וההתייחסות היא למגרש ולא לרוחב מסומן כסימבול בתוכנית.

מיטל להבי: בתוכנית המתאר יש רח' כמו אינשטיין שלאורך הרח' סימנו פס שאומר אפשרות לקבוע לפי ציר הרח' ונתנו לצומת נפח. מה שקורה לוקחים את הגובה שמותר ברצועה ובעצם לוקחים את הגובה אחורה.

אורלי אראל: הסימון בתשריט בתוכנית המתאר הוא בקנה מידה מסוים. אם המגרש לדופן הרחוב הוא גדול יותר אז כל המגרש מקבל את זה.

עודד גבולי: בתוכנית המתאר והוחלט בסימבול כן לאפשר, והתוכנית הזו היא המשך לתכנית שדה דב תואמת את התוכנית.

אביגדור פרויד: אני ממליץ בהנחה שהתוכנית תתאשר לקבוע שב3 המגדלים המגדל האמצעי ישאר בגודל ע"פ התוכניות המקוריות ואם יש צורך לעשות מגדל שלא יהיה במגדל הזה בכך תקטינו את ההתנגדות מס' 1.

עודד גבולי: יש לנו קידום תכנית שדה דב והתוכנית תגיע להפקדה לדיון בועדה. יש החלטת ממשלה לקדם טרמינל זמני מול הככר באיינשטיין שהוא בתוך השדה . הבעתי את התנגדותי במועצה הארצית, מכוון שהטרמינל יהיה על התוואי העתידי של אבן גבירול והקו הירוק.

מיטל להבי: התוכנית של 4000 + שדה תעופה כן כוללת את הקו הירוק בתוכה.

עודד גבולי: ברור. כל מתווה גם אם השדה נשאר או לא מאפשר את ההמשך של רחוב אבן גבירול ובתחומו הקו הירוק. התוכנית הנוכחית ראויה ויש להגיש לועדה המחוזית. יש מאזן בעיר מאוד נכון לגבי המגדלים שעתידים להבנות.

מי בעד לקבל את חוות הצוות ולקבל את ההתנגדויות בחלקן:
ליאור שפירא, דורון ספיר

נמנע:
אהרון מדואל, מיטל להבי, יהודה המירי

עודד גבולי: מה לגבי הגדלת תקן החניה.

הצבעה: מי בעד חניה לפי התקן הנדרש?
ליאור שפירא, דורון ספיר, שמואל גפן .

נמנע: מיטל להבי אהרון מדואל יהודה מאירי.

<u>הועדה מחליטה:</u>
להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדרפט לעיל ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.
בנוסף הועדה ממליצה לשנות את תקן החניה ע"פ התקן הנדרש.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, ליאור שפירא, שמואל גפן, אהרון מדואל יהודה המאירי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

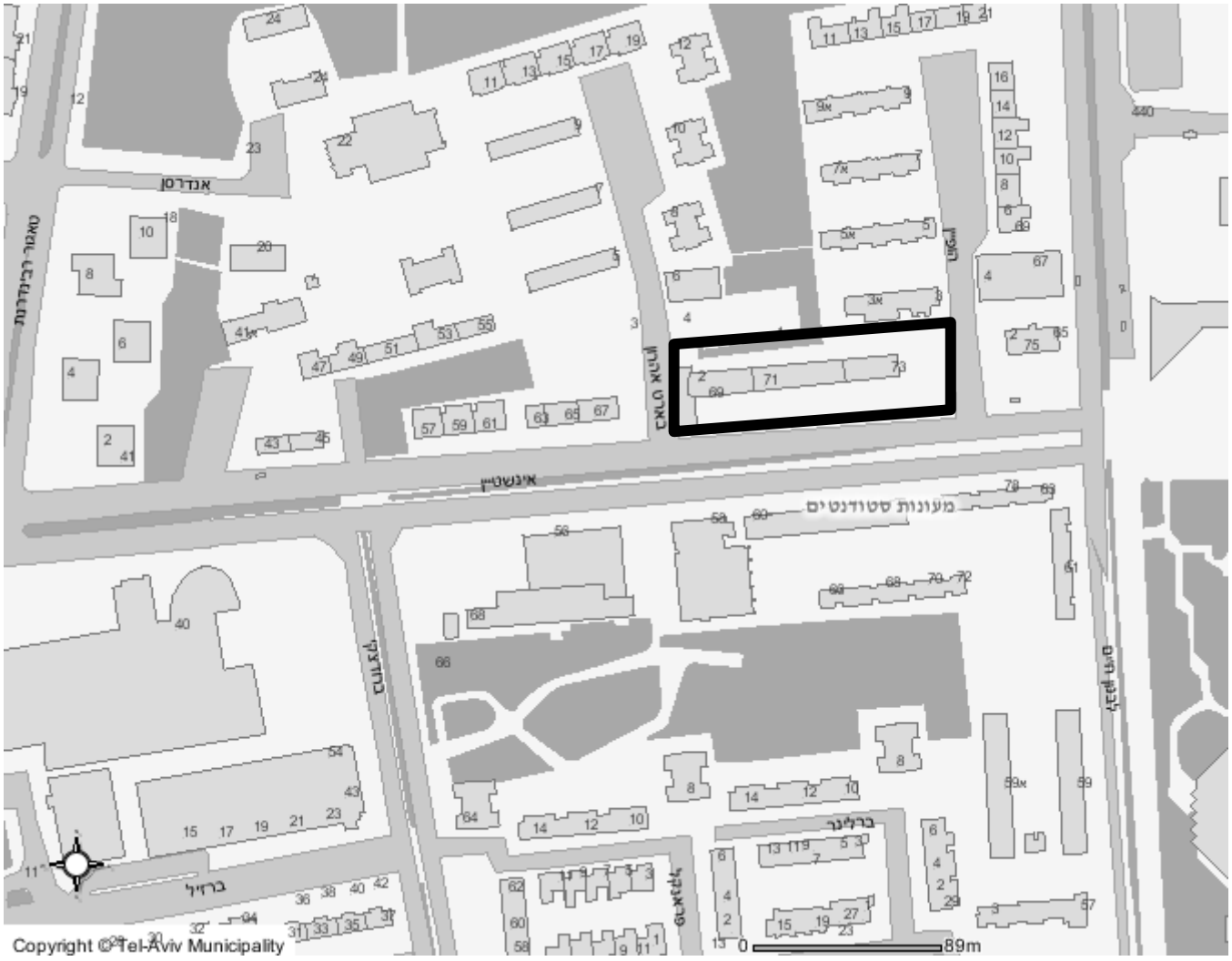
שימור אינשטיין 69 – 73.

<u>מטרת הדיון:</u> המלצה להפקדה.

<u>מסלול התב"ע:</u> בסמכות ו. מחוזית.

<u>מיקום:</u> שכונת רמת אביב ב'.

<u>כתובת:</u> רח' אינשטיין 69– 73.



<u>גוש/חלקה:</u>

גוש	חלקה
6649	262

מס׳ החלטה

שטח קרקע: 4.369 ד׳.

מתכנן: אדר׳ אלון בן נון ומחלקת תכנון צפון ומחלקת שימור מבנים באגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

בעלות: מדינת ישראל, פרטיים- חוכרים, ביניהם קרן התזמורת הפילהרמונית.

מצב השטח בפועל: בניין מגורים רב כניסות, בן 4 ק׳ מעל קומת כניסה, עם 51 יח״ד בנות 61-78 מ״ר כ״א. חזית מסחרית בקצהו המערבי.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תקפות: תא/2371, תא/2371א׳ (הרחבות).
לפי תכנית ההרחבות הן בהתאמה לגודל הדירה המקורי, עד 89-106 מ״ר דהיינו, תוספת של עד 28 מ״ר ליח״ד. לא בוצעה כל הרחבה בפועל למעט סגירת המרפסות.

ייעוד קיים: מגורים ומסחר

תכנית המתאר: תכנית המתאר העירונית תא/5000, שהופקדה ביום 05.12.13, קבעה את האזור למגורים בבנייה מרקמית: עד 9 קומות על רח׳ אינשטיין ועד 15 קומות בעורף פנימה, עם צפיפות של לפחות 12 יח״ד ורח״ק שבין 2.5 – 3.5. כמו כן הגדירה התכנית את חלק שכונה זה, בו נמצא המגרש הנדון, כאזור להתחדשות עירונית, בו נדרשת מדיניות תכנונית להתחדשות, וקבעה הנחיות עיצוב רחובות, הנוגעות גם לרח׳ איינשטיין.

מדיניות להתחדשות השכונה, אשר אושרה ע״י הוועדה המקומית מיום 22.01.14, כללה את המגרש באזור להתחדשות עירונית באמצעות תב״ע.

רקע נוסף :

א. מהנדס העיר ומחלקת השימור מצאו שלבניין הנדון ערך אדריכלי-היסטורי. זאת בשל הסיבות הבאות:

1. הבניין מהווה **חוליה ייחודית** ברצף תולדות השיכון הישראלי בהיותו מבנה שנבנה כחלק מניסיון לבחינת טיפוסי מגורים, שניתן לזהות בחלקי שכונות רמת אביב השונות, מדרום לצפון: רמת אביב הירוקה (א׳), רמת אביב ב׳, נווה אביבים ורמת אביב ג׳.
הבניין תוכנן על ידי משרד רכטר-זרחי- רכטר, מהמשרדים החשובים והמשפיעים בתקופה.
2. הבניין מצוי במתחם ייחודי שהינו **"שיכון לדוגמא"**, שתוכנן ע"י האדריכלים בנט ופרלשטיין, בשנות ה-50 וה-60, כחלק מניסיון שהיה ליצירת בנייה ציבורית חדשנית בדומה לניסיונות שהיו במערב אירופה.
3. ככל הידוע, זהו הבניין הראשון בישראל בעל דירות "דופלקס".
4. על הבניין ניכרות השפעות אדריכלים מהמובילים בעולם, מהזרם המודרני, כגון: לה-קורבוזיה וגינזבורג.
5. שימור הבניין עולה בקנה אחד עם המגמה לשימור ערכים מהאדריכלות המודרנית של שנות ה-50 שלאחר קום המדינה.
6. צוות השימור מצא כי ע״פ הקריטריונים לשימור בניין זה מקבל ציון

משוקלל של 40 נקודות (מבנה בהגבלות מחמירות).

ב. צוות התכנון ממליץ להתייחס לבניין ולמגרש כחלק ממתחם להתחדשות עירונית, בהתאם למסמך המדיניות שגובש כאמור לעיל.

<u>הליכי קידום התכנית</u>

בתאריך 13.12.07, ישיבה מס' 0703, התקבלה המלצת ועדת השימור לפרסום 78-77 למשך שנה אחת, במהלכה תבוצע בחינה של התב"ע לפינוי-בינוי המתוכננת לרמת אביב ולבחינת מדיניות שימור מבנים מצפון לירקון בהיבטים שונים.

בתאריך 23.1.08, ישיבה מס' 08-0003ב' – דיון בועדה המקומית על ההצעה לפינוי-בינוי ושילוב הבניין בתוך המתחם כולל שימורו. בדיון זה הוחלט לאמץ את החלטת ועדת השימור מיום 13.12.2007 ולהמליץ לועדה המחוזית על פרסום הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ופרסום תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק, כדלקמן:
לא יוצאו היתרים ולא יבוצע שיפוץ בתחום הקו הכחול, אלא באישור מחלקת השימור.
במקביל, תבחן במהלך השנה הקרובה, הכללת הבניין בתכנית התחדשות עירונית המוצעת בשכונה ע"י התושבים.

בתאריך 26.5.08, ישיבה מס' 741, אישרה הוועדה המחוזית לפרסם הודעה ע"פ סעיפים 77 -78 לחוק:

1. לא יוצאו היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספות בניה החורגות מהמעטפת הקיימת (למעט מעלית). בכל מקרה, היתר בניה או היתר לשיפוץ יהיה באישור צוות השימור של עיריית ת"א ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק, כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכיו של המבנה.
2. תוקף התנאים לשנתיים מיום ההחלטה.

בתאריך 09.6.10, ישיבה מס' 10-0013ב', המליצה הוועדה המקומית להאריך את תוקף התנאים לשנה נוספת מהסיבות הבאות:

1. הטיפול במגרש ובסביבתו, במסגרת פרויקט פינוי-בינוי שמוצע, כאמור, ע"י חלק מהתושבים, מתארך.
2. מתגבשים עקרונות התב"ע למגרש הספציפי הנדון, במטרה לשמר את הבניין מחד-גיסא ולתת פתרון שלא יפגע בזכויות הבנייה (שאושרו לטובת הרחבות דיור אך לא נוצלו עד כה) מאידך גיסא, באופן שלא יסתור את עקרונות השימור.

בתאריך 26.7.10, ישיבה מס' 765, הוועדה המחוזית אישרה את הארכת התוקף לשנתיים נוספות, היינו עד 26.7.12.

במהלך זמן זה דנה הוועדה המקומית בתכנית המתאר לעיר והמליצה על הפקדתה ביום 26.3.12. בתוך כך, המליצה לא לאפשר התחדשות בנפחים גבוהים של פינוי-בינוי ברמת אביב ב', אלא לחדש השכונה בנפחים של עיבוי בלבד.
לפיכך, הוחלט להכין מדיניות חדשה להתחדשות השכונה. במסגרת זו נבחן מחדש גם שילובו של הבניין הנדון בסביבה העתידית המחודשת.

בתאריך 18.7.12, ישיבה מס' 12-0018ב', הוועדה המקומית, אישרה הארכה של תוקף התנאים ע"פ סע' 77 -78 לשנה, אך ורק לעניין אי הריסת הבנין ואי החלת תמ"א 38, שכן ביצוע תוכנית ההרחבות מחייבת

כבר חיזוק הבניין. בהחלטה זו הועדה מנחה את הצוותים המקצועיים ואת צוות השימור לדון עם הנציגים המקצועיים של התושבים, על מנת לשמר את הערכים האדריכליים המיוחדים של הבניין ובד בבד לאפשר לממש הרחבות ע״פ התוכניות שבתוקף.

בתאריך 29.10.12, ישיבה מס׳ 791, דנה הוועדה המחוזית בבקשה להארכת תוקף התנאים וקבעה כי התנאים יוארכו בשנתיים וכי לא תותר הריסת הבניין ולא תותרנה תוספות בניה או הרחבות בגין תמ״א 38.

בתאריך 26.11.12, ישיבה מס׳ 792, תיקנה הוועדה המחוזית את החלטתה והוסיפה בתנאים, כי לא יותרו כל תוספות או הרחבות ע״פ כל תכנית.

בתאריך 22.1.14, ישיבה מס׳ 14-0002ב׳, אושרה, ע״י הוועדה המקומית, **מדיניות התחדשות לשכונה** וקבעה את המגרש הנדון, כחלק ממתחם לתב״ע חדשה, ע״פ עקרונות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

בתאריך 26.5.14, ישיבה מס׳ 810, אישרה הוועדה המחוזית תנאים ע״פ סעיפים 77- 78 לחוק, בדבר הכנת תכנית לשכונת רמת אביב ב׳ והגבלות בניה, בהתאם למדיניות ההתחדשות הנ״ל. תוקף התנאים אושר ל-3 שנים.

<u>מצב תכנוני מוצע:</u>

כללי:
בהתאם לנ״ל ובהמשך לשיתוף הציבור עם נציגות הדיירים, מוגשת כעת לדיון תב״ע למגרש, הכוללת הוראות לשימור המבנה בהגבלות מחמירות, תוך מתן זכויות בניה נוספות במגרש, לשם עידוד יישום השימור.
תכנית המתאר המופקדת מציעה לאפשר במגרש בניה של עד 9 קומות, ברח״ק של 2.5. לפיכך, בהתאם להוראות התכנית מופקדת ניתן היה להציע תכנית במגרש לבניה של עד כ - 11,000 מ״ר.

בהתאם להסכמות עם נציגות הבעלים, זכויות אלה מוצעות למימוש בתב״ע הנדונה, באחת מהחלופות הבאות:

1. מימוש חלק מהזכויות בחלק המגרש המזרחי הפנוי, באגף נפרד, בהתאם לנפח המוצע בתכנית המתאר העירונית (תא/5000), עד לגובה של 9 קומות. והעברת יתרת הזכויות למגרש מקבל אחר בעיר.
2. העברת כל הזכויות למגרש מקבל אחר בעיר.

מטרות התוכנית:

1. שימור המבנה ברחוב אינשטיין 73-69, כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
2. עידוד שימור ושיפוץ המבנה, וקביעת הוראות עיצוב בינוי ופיתוח לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
3. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה במגרש, בהתאם להראות תכנית המתאר תא/5000 לעידוד התחדשות עירונית לאורך רחוב איינשטיין.

עיקרי הוראות התכנית

1. ייעוד המבנה לשימור בהגבלות מחמירות.
2. קביעת הוראות לשם מניעת פגיעה, שיקום ותחזוקת הבניין.
3. קביעת תמריצים לשיקום המבנה, ובכלל זה הגדרת היקף זכויות הבניה האפשריות למימוש במגרש ו/או העברתן המלאה או החלקית למגרש אחר.
4. קביעת הוראות לתוספת מסחר בקומת הקרקע.
5. קביעת הוראות לפתיחה חלקית של המרפסות וסיפוח שטח בכניסה
6. קביעת הוראות לביטול זכויות ההרחבה מכח תכנית ההרחבות 2371.
7. קביעת הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח למגרש.
8. קביעת הוראות להקמת חניון תת קרקעי או לחילופין, מתן פטור מתשלום לקרן חניה.
9. קביעת יחס לתכנית השימור תא/2650/1ב לצורך החלת נספח ה' (ניוד זכויות בניה והוראות למגרשים מקבלים בעיר)

<u>טבלת השוואת נתונים ראשוניים</u>

שטח התכנית בדונם	4.369

סוג נתון כמותי	**<u>ערך</u>**	**מצב**	**(+/-) שינוי**	**סה"כ מוצע בתוכנית**		**הערות**
		מאושר*	**למצב המאושר ***	**מפורט**	**מתארי**	
מספר דירות קטנות	יח"ד	51		51		
מספר דירות חדשות (בחלופת הבניה באגף המזרחי)	יח"ד		35+	35+		
סה"כ זכויות בניה מגורים	מ"ר	5,773*	5,149+	10,922.5		*כולל תכנית ההרחבות
סה"כ זכויות בניהמסחר	מ"ר	140	150+	290		שטח התוספת למסחר יותר רק בקומת הקרקע באגף המזרחי (מבנה ג').

הערה: השטח העיקרי לניוד ייקבע בהתאם ליחס בין השטח העיקרי לשטחי השירות הבנויים במגרש.

<u>תוספת מבוקשת למצב המוצע – לפי נציגות הדיירים:</u>

תוספת שטח ע"י הרחבה של הקומה השנייה מעל המסדרון החיצוני בחזית האחורית, בשטח של כ- 6 מ"ר.

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאים למתן היתר: הכנת תיק תיעוד מפורט למבנה לשימור (א׳) וקבלת אישור מחלקת השימור.
2. תנאי למתן תעודת אכלוס עבור ביצוע תוספות הבניה במגרש מכח תכנית זו יהיה סיום עבודות השימור במבנה לשימור (מבנה א׳) על פי הנחיות מחלקת השימור. תנאי זה הינו תנאי מהותי אשר סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.
3. תנאי להפקדת התכנית המניידת יהיה הבטחת ביצוע שימור המבנה בפועל.
4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר איכלוס המבנה במגרש אליו נוידו הזכויות, בחלקן או במלואן, בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור או במתן ערבות בנקאית להשלמת עבודות השימור ע״פ דרישות מהנדס העיר.

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י מחלקת שימור)

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. במקרה של העברת יתרת זכויות הבניה מכח התכנית המוצעת, תינתן עדיפות בפרויקטים להתחדשות עירונית בסביבתו. זאת בהתאם לקבוע בתכנית המתאר ולמסמך המדיניות להתחדשות בשכונה.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה מתן התחייבות לויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התכנית, ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו״ב.

חוו״ד מה״ע:

1. ממליץ לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בתנאים האמורים ובהתאם לחוו״ד מחלקת השימור לעיל.
2. בהתאם למבוקש ע״י הנציגות, מוצע לאפשר תוספת שטח מעל המסדרון הפתוח בחזית האחורית בקומה העליונה של כל דירה (בהיקף של כ- 6 מ״ר).

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

חוו״ד הצוות: (מוגש ע״י מחלקת שימור)

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. במקרה של העברת יתרת זכויות הבניה מכח התכנית המוצעת, תינתן עדיפות בפרויקטים להתחדשות עירונית בסביבתו. זאת בהתאם לקבוע בתכנית המתאר ולמסמך המדיניות להתחדשות בשכונה.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה מתן התחייבות לויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התכנית, ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו״ב.

חוו״ד מה״ע:

1. ממליץ לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בתנאים האמורים ובהתאם לחוו״ד מחלקת השימור לעיל.
2. בהתאם למבוקש ע״י הנציגות, מוצע לאפשר תוספת שטח מעל המסדרון הפתוח בחזית האחורית בקומה העליונה של כל דירה (בהיקף של כ- 6 מ״ר).

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

בישיבתה מספר 0021-14ב׳ מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך דיון:</u>
אדר׳ הדס גולדברשט: ועדה מקומית אשרה עפ״י עקרונות תוכנית המתאר את מדיניות התחדשות שכונת רמת אביב א וב׳. המבנה באינשטיין 69-73 בשכ׳ רמת אביב ב׳. מדובר במבנה מגורים , ייחודי המשקף חתך תקופתי חשוב של החברה בשנים שלאחר קום במדינה. וכפי שבא לידי ביטוי בתכנון אדריכלי נדיר של מבני השיכון, שאין שני לו בת״א. התכנית קודמה בשיתוף עם מח׳ תכנון צפון ומח׳ השימור. התקיים שיתוף ציבור לתכנית שבסופו הניב פירות.
אדריכל אלון בן נון: הציג את התכנית. שימור המבנה בהגבלות מחמירות וקביעת הוראות לפתיחה חלקית של מרפסות וסיפוח שטח הכניסה.
מוצעות 2 חלופות למימוש הזכויות במסגרת התב״ע.
<u>אופציה 1</u>. ניצול זכויות הבניה בתוך המגרש למבנה בן 9 קומות, וניוד יתרת הזכויות.
<u>אופציה 2</u>. ניוד מלא של הזכויות למגרש אחר לכל מקום העיר.
ארנון גלעדי: מדוע לא מסתכלים על כל מבני הרכבות בת״א אלא רק על מבנה הזה?
שמואל גפן: מה נותן מרפסת של 60 ס״מ?
הדס גולדברשט: בתוך המגרש יש שטח פנוי אליו אפשר לנייד את הזכויות למבנה בן 9 קומות.
ראובן לדיאנסקי: כל האזור מאופיין בסדרה של בנייני רכבת. יש הזדמנות לעלות את גובה הבניינים עם מסחר מתאים לסביבה. לשימור בבנין הזה אין ערך משמעותי. מבחינתי ניתן לעלות את הגובה בכל הסביבה.
דורון ספיר: עברנו דרך ארוכה מאוד לגבי הנושא של שימור המבנה מאחר ויש למבנה ערכים מיוחדים, היו מס׳ דיונים בנושא.
אדר׳ ירמי הופמן: משרד השיכון במימון של קרן רוטשילד הקים 3 שכונות ברחבי הארץ בב״ש, חיפה ות״א. נעשו ניסויים בתאורה ובאוורור במגורים הללו והמגורים האלו איכותיים.

אילנה ברזילי דיירת בבניין: התושבים מעוניינים בתוכנית שימור מוסכמת. רק שאנחנו רוצים שאיכות החיים שלנו תשמר. הדירות הם דופלקסים כיום יש קיר שלם של זכוכית שפונה לאיינשטיין.
אנחנו מבקשים לתקן בתכנית את שתי הסעיפים הבאים:

1. תוספת שטח של המסדרון החיצוני בחזית הצפונית (האחורית) והוספת כ – 6 מ״ר לדירה כפיצוי על גריעת כ – 2.5 מ׳ עם פתיחת המרפסות.
2. הגדלת חלונות בחזית האחורית של המבנה.

יש כאן נכונות של למעלה מ - 75% של הדיירים שמקבלים את השימור המחמיר ומקבלים את העובדה שלא יהיו ממ״ד וממ״קים, והמקלט ישופץ, אנחנו מבקשים רק לשמר את האיכות חיים.

<u>דיון פנימי</u>:
ראובן לדיאנסקי: מה הקריטריונים של הכרזת המבנה לשימור, כאשר יש עוד הרבה מבנים כאלה בעיר?
ירמי הופמן: לדעתנו לא צריך לשמר את כל בנייני הרכבת. בנוגע למבנה הספציפי הזה כן צריך ועובדה ש75% מדיירי הבנין כן מעוניינים לשמרו. הבנין במצב פיזי טוב, והמבנה ענה על כל 5 הקריטריונים שיש לתכנית השימור.
ראובן לדיאנסקי: אם יש קריטריונים כאלה צריך לדון בהם בוועדה.
דורון ספיר: בודקים את הערכים של הפרויקט על פי שיטת ניקוד מסוימת ולפי השכלול של הקריטריונים על פיהם ממליצים אנשי הצוות אם לשמר או לא.
ראובן לדיאנסקי: איך אנחנו יודעים שאכן אין כזה בנין בת״א?
איתי פוקס: אני סומך על האמרה של הצוות שאין מבנה כזה בת״א.
שירה בנימיני: יש כאן הישג לקדם תוכנית שימור בשיתוף פעולה עם הבעלים.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שתובא לכאן הפריסה של כל בנייני הרכבת וההתייחסות אליהם.
דורון ספיר: הצבעה האם לשמר את הבניין:
נגד השימור: ארנון גלעדי, וגפן שמואל.
בעד השימור: דורון ספיר, מסלאווי שלמה, ראובן לדיאנסקי גל שרעבי-דמאיו ואיתי ארד פנקס.
דורון ספיר: מקריא את חוו״ד מה״ע בהתאם לדרישת הדיירים, אשר אינה זהה לחוו״ד צוות השימור.
הופמן ירמי: השינוי בחלק האחורי הוא לא ראוי. לאחר ביצוע השינוי הדבר פוגע בבניין בצורה שאולי לא כדאי לשמר את הבניין.
מהנדס העיר עודד גבולי: הבנין הזה הוא בנין מגורים מיוחד ברמה העולמית והוא מאוד יוצא דופן בהשלכה האורבנית שלו. בבנין הזה כן צריך לעשות ויתורים ולבוא לקראת הדיירים התוספת בדירות חשובה ולכן אני תומך בה למרות שמבחינה מקצועית זה יפגע בארכיטקטורה, אבל לא בצורה כזו שלא יהיה כדאי לשמר.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בהתאם לחוו״ד מה״ע לעיל ובנוסף להגדיל חלונות בחזית האחורית כפי שמפורט בבקשת הדיירים. אופן שינוי הפתחים של החלונות יהיה בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ת״א יפו.

משתתפים: דורון ספיר, גל שרעבי דמאיו, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, שלמה מסלאווי ואיתי ארד פנקס.

<u>רקע:</u>
לאור הזמן שחלף וחילופי בעלויות שבוצעו במבנה, נציגות הוועד מתקשה בפרק הזמן הקצר שנותר עד למועד ההפקדה (29.01.17) לכנס אסיפה ולהחתים בהתאם את כל הבעלים.

<u>חוו״ד צוות:</u>
מבוקש לעדכן את החלטת הוועדה ולשנות את התנאי המחייב חתימת 75% מהבעלים על כתב וויתור תביעות לירידת ערך ע״פ סעיף 197 בגין התכנית כתנאי להעברת המסמכים לוועדה המחוזית למתן תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0001-17ב׳ מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
רות ארבל: מציגה את התיקון. מדובר בבקשה לעידכון החלטת הועדה המקומית ולשנות את אחד מהתנאים להפקדת התכנית. התנאי הינו חתימת בעלי הדירות על ויתור תביעות על ירידת ערך בגין התוכנית עצמה. התוכנית נעשתה בשיתוף עם נציגות הוועד של המבנה ברח׳ אינשטיין 69-73 , בדיון

שהתקיים בוועדה המקומית הם הצהירו שהם מסוגלים להביא חתימות. מאחר ותאריך ההפקדה בפועל קרב ועוד לא הושגו כל החתימות מבוקש שהתנאי יהיה תנאי למתן תוקף.
נתן אלנתן: אם התוכנית לא הופקדה ותוכנית המתאר כבר נכנסה לתוקף מדוע שהתכנית לא תהיה בסמכות מקומית, מדוע לא להפקיד אותה כאן.
רות ארבל: טרם נבחנה הסמכות של הוועדה המקומית לקבוע הוראות לניוד זכויות מכח תכנית המתאר.
דורון ספיר: נושא הסמכות יבדק משפטית. בכל אופן כרגע חוו"ד הוועדה המקומית הינה המלצה לוועדה המחוזית, אם הועדה המחוזית תקבל את התנאי הראשון.
נתן אלנתן: אם בסמכות מחוזית אין אפשרות לעכב את המתן תוקף.
דורון ספיר: מבוקש לשנות את התנאי של ה-75% כתנאי למתן תוקף במקום לבטל אותו בכלל.
אלי יהל: כנסנו את רב הדיירים והסברנו את התוכנית ויש הענות לחתום על המסמך יש עוד סעיף שישנה בעיה לניסוח ואני מניח שתוך כמה ימים ייחתם. התוכנית הזו משביחה וברור שיהיה צריך לשלם היטל השבחה.
התוכנית לא תוכנית פוגעת.

דורון ספיר: התנאי השתנה למתן תוקף.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר לתקן את התנאי בהמלצת והחלטת הועדה המקומית מיום כלהלן:
מ"תנאי להפקדת התכנית יהיה מתן התחייבות לויתור של לפחות 75% מבעלי הדירות בגין תביעות עתידיות בגין התכנית, ובכלל זה תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".
לשלב מתן תוקף .

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

מסמכי רקע:

בעלי הקרקע / חלקות: עמידר

תוכן הבקשה: איחוד וחלוקה

פרטים:

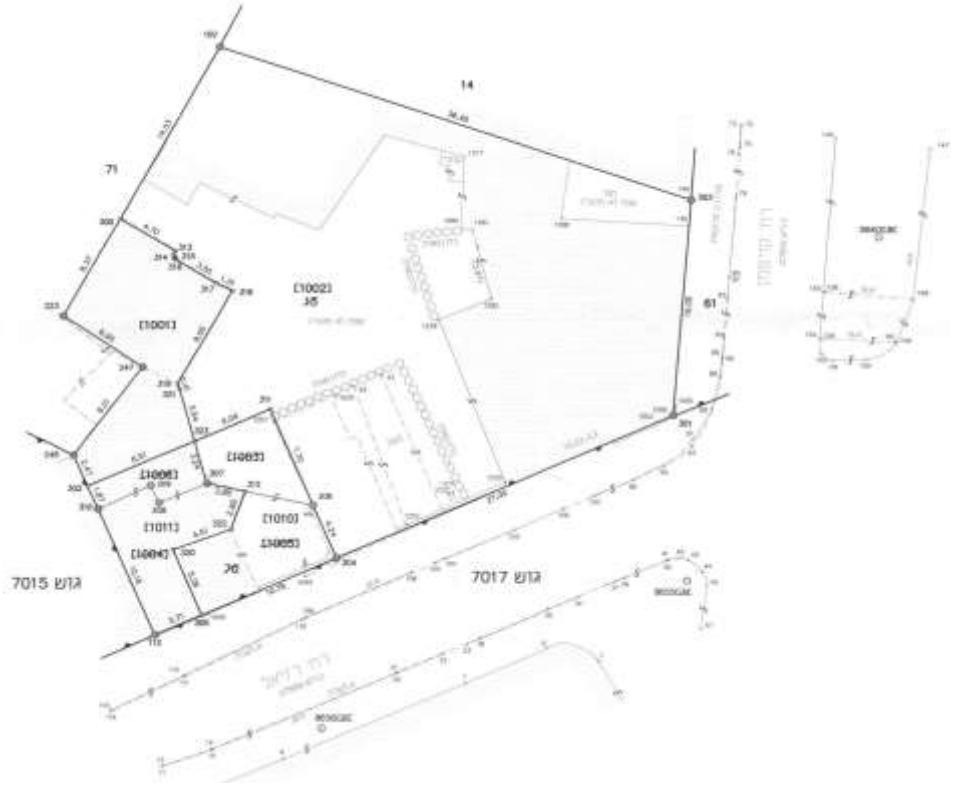
מדובר בבניין שניתן לו היתר ----- וחלקו בנוי בתחום חלקה 70 כלול באזור מגורים ב' עם חזית מסחרית וחלקו בתחום חלקה מס' 15 –על חלקה זו חלים שני יעודי קרקע אזור מגורים א' עם חזית מסחרית ואזור מגורים ב' עם חזית מסחרית .בנוסף על חלקות 15 ו70 קיימים מבנים בבעלות שונה.
מבוקש חלוקה של חלקות על פי ההיתר שניתן והבעלות על הקרקע ע"פ הטבלה המפורטת לעיל:

טבלת האיחוד המוצע

הסבר		מספרי החלקות		השטחים בדונם	בעלות
		ארעי	סופי		
א. חלוקת חלקה 15 ל-4 חלקות ארעיות	**מגורים א'**	**1001**		**0.123**	**אחרים**
	מגורים א'	**1002**		**0.976**	**דסמי**
	מגורים ב'	1003		0.034	
	מגורים ב'	1006		0.020	
			(15)	**1.153**	
ב. חלוקת חלקה 70 ל-2 חלקות ארעיות	מגורים ב'	1004		0.61	
	מגורים ב'	1005		0.61	
			(70)	**0.122**	

טבלת החלוקה המוצעת

הסבר		מספרי החלקות		השטחים בדונם	בעלות
		ארעי	סופי		
א. חלקות ארעיות 1003 ו- 1005 מתאחדות לחלקה ארעית 1010 בבעלות דסמי.		1003		0.034	
		1005		0.061	
	מגורים ב'	**1010**		**0.095**	**דסמי**
ב. חלקות ארעיות 1004 ו-1006 מתאחדות לחלקה ארעית 1011 בבעלות אחרים		1004		0.061	
		1006		0.020	
	מגורים ב'	**1011**		**0.081**	**אחרים**


14
71
61
גוש 7015
גוש 7017

102
22.90
22.3
24.7
24.5
חלקה 1001
חלקה 1002
חלקה 1011
חלקה 1010
רחי רזיאל

<u>טבלת זכויות בניה</u>

		מצב קיים חלקה 15		מצב קיים חלקה 70	סה"כ	מצב מוצע חלקות בבעלות דסמי		מצב מוצע חלקות בבעלות אחרים		סה"כ
		מגורים א	מגורים ב			1002	1010	1001	1011	
שטח החלקה/מגרש (דונם)		1.099	0.054	0.122	1.275	0.976	0.095	0.123	0.081	1.275
זכויות בניה עיקריות	אחוזים	170%	190%	190%						
	מ"ר	1868.3	102.6	231.8	2202.7	1789.3	174.2	123	81	2167.5
זכויות בניה לקומה	אחוזים				ל"ר					
	מ"ר				ל"ר					
שטח שירות	מ"ר				961					
שטח מרתף	מ"ר				-					
גובה	קומות				6					
מספר יח"ד					35					
תכסית					69%					
צפיפות					36					
מקומות חניה					11					

הבקשה פורסמה ב עיתון הארץ והעיר בתאריך 14.7.2016 וישראל היום 15.7.2016.
מסירה אחרונה לזכאי: 23/08/2016
הדבקת מודעות : 19/7/16

הוגשה התנגדות אחת כלהלן:

פירוט ההתנגדות:

1. מ. גלוסקה בשם חברת איזיטופ בע"מ וגב' בלהה זלטר	
1.1 הבניין שהוקם והבקשה ככל שתאושר חוסמים ומונעים מעבר מרח' קויפמן על פי הסכם הרכישה מעמידר.	**מומלץ לדחות את הטענה-** מדובר בטענה קניינית ולא תכנונית. מדובר במעבר שדבר קיומו מצוין בחוזה המכר וממילא אינו מעבר המעוגן בתב"ע. יצוין כי הכניסה לבניין נכון להיום הינה מרח' אליזבט ברגנר וההיתר אינו חוסם כניסה זאת.
1.2 הפרסום לפי סעיף 149 אינו נכון ,הפרסום מדבר על בקשה לאיחוד וחלוקה שעליהם חלים סעיפים 120-128 לפי פרק ג סימן ד' לחוק ואילו הבקשה עצמה היא לאישור תשריט חלוקה לפי סעיפים 137- 144 של פרק ד' לחוק.	**מומלץ לדחות את הטענה-** תכלית הפרסום היא שקובעת ולא הלשון המילולית. בפועל אם באמצעות הפרסום הובא לידיעתם דבר הגשת הבקשה והיה באפשרותם לגשת ולעיין בבקשה ולהבין את המבוקש בה הרי שתכלית הפרסום התמלאה ודי בכך על מנת להכשירו.
1.3 המהות האמיתית של הבקשה היא לבצע פירוק שיתוף. תשריט לחלוקת קרקע אינו תחליף להליך תקין של איחוד וחלוקה.	**מומלץ לדחות את הטענה-** תכנית התקפה 2572 מגדירה תחום מותר לבניה אך אינה מגדירה קווי בניין. החלוקה המבוקשת אינה משנה את התחום המותר לבניה ואינה משנה את קווי הבניין. נוכח האמור המבקש רשאי לפי הוראות פרק ד לחוק להגיש בקשה לתשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק

1.4 ההיתר הוא בלתי חוקי ודינו להתבטל באשר לפי סעיף 137 לחוק לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתשריט או בהסכמת הועדה המחוזית. שני אלה לא התקיימו ולפיכך דין ההיתר להתבטל.	**מומלץ לדחות את הטענה-** היתר הבניה 15-0255 שנמסר למבקש ביום 7.5.2015 תואם את מגרש הבניה שהגדירה התוכנית התקפה (תב"ע 2572) ומכאן שאין רלוונטיות להוראות סעיף 137 לחוק בעניין מתן היתר בניה.
1.5 ולפי סעיף 26 לתב"ע תא/2572 יינתנו היתרי בניה לאחר ביצוע איחוד וחלוקה	**מומלץ לדחות את הטענה-** סעיף 26 בתב"ע 2572 מגדיר אזורים מסוימים בתוכנית כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש. יוסבר כי שטח לאיחוד וחלוקה מחדש מסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע שחור על גבי סימון היעוד ואולם, המגרש הנדון אינו מסומן כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש ומשכך הטענה אינה רלוונטית.
1.6 תוכנית תא/2572 כפופה לתב"ע תא/452 לפיו לא ניתן לאשר מגרש בשטח של פחות מ 1,000 מ"ר	**מומלץ לדחות את הטענה-** תוכנית תא/452 הינה תוכנית מתארית אשר קבעה הוראות מתאריות. תוכנית תא/2572 הינה תוכנית מפורטת הקובעת את מגרשי הבניה שהינם קטנים מ1,000 ולכן הוראה זו אינה רלוונטית.
1.7 היזמים טוענים כי למתנגדים אין זכויות בניה הדבר נוגד את הוראות הדין לפיה לא ניתן לשלול זכויות בניה מכח תמ"א 38	**מומלץ לדחות את הטענה-** מדובר בזכויות בניה מתוכנית 2572.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

בשל העובדה כי חלקות 1001 ו1011 המוצעות הינם בבעלות אחת וכי חלקה 1001 נותרת ללא גישה מהרחוב מומלץ לאשר את החלוקה בתנאים הבאים:

1. רישום הערה בתקנה 27 כי חלקה 1001 לא תוכל להימכר בנפרד מחלקה 1011 וזאת בכפוף להסכמת הבעלים של חלקה 1001 ו1011.
2. בנוסף ירשם בתקנה 27 כי לחלקות 1001 ו1011 לא נותרו יתרת זכויות למימוש.

בישיבתה מספר 16-0027ב' מיום 21/12/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
ברניג גטניו: מציג ע"פ מצגת את איחוד והחלוקה.
עו"ד מירית מגר מטעם המתנגדים: יש כאן התנהלות כוחנית על חשבון המתנגדים שלנו. יש כאן אלימות ע"י הריסת המחסן בתחילת העבודות עם טרקטור. הוזמן פקח כדי להגיש תלונה שהמבנה מסוכן. כתוצאה מכך הלקוח שלי איבד חלק מהמחסן והוגשה תלונה במשטרה. אנחנו טוענים בהיבט המעשי שהיתר הבניה מונע גישה לנכס של מרשיי.
נתן אלנתן: אנחנו לא בועדה להיתרי בניה ולכך הייתם צריכים לפנות לועדת ערר.
עו"ד מירית מגר: ההיתר הוצא ללא זכות ולא זומנו לשום הליך משפטי. טענתי היא לגבי התשריט שהיה צריך להיות מוגש אלינו בטרם קבלת היתר הבניה. נתתם היתר בניה לפני התשריט בלי לבדוק את השטח וללא הסכמת הועדה המחוזית והפניתי להוראת החוק 137 זה לא חוקי.
התייחסנו גם להליך הפרסום לפי סעיף 149 זהו פרסום של איחוד וחלוקה ולמעשה הבקשה עצמה היא אישור של התשריט חלוקה לפי סעיפים 137 ו144 לחוק. מה שמנסים לעשות כאן הוא להעביר תשריט שהוא קיצור להליך שהיה צריך להיות ההליך הנכון של פירוק שיתוף, ובעקבותיו רישום בית משותף וזה לא חוקי. אם היינו בהליך פירוק שיתוף היינו מקבלים פיצוי, הועדה לא התייחסה אלינו והטענות שלנו לא מקבלות ביטוי. התשריט סותר את התבע שמתייחסת לאזור הזה היא כפופה ל4452 ולפיה לא ניתן לממש מגרש פחות מ1000 מ"ר. התשריט יוצר מגרשים קטנים והחלוקה המוצעת נוגדת את התב"ע שבתוקף. כמו כן אנחנו שוללים את טענת הבעלים שאין לנו זכויות בניה זה נכון בהתאם להסכם עם עמידר אבל כן נוכל לממש לדוגמא את תמ"א 38.
נתן אלנתן: אם ההסכם שלכם מדבר לקבל זכויות מעבר להסכם הם יהיו רק מתמ"א 38.

עו"ד גל אור מטעם היזמים: יש כאן ניסיון של המתנגד למכור לנו את החלקה שלו. למתנגד יש שטח שאמור להיות שטח ריק משני טעמים. בפעם הראשונה עמידר מכרה ליזמים את כל זכויות הבניה לאף אחד במגרש הזה אין זכויות בניה מלבדנו וידנו זאת עם עמידר.
ופעם שניה המתנגד רכש את המגרש מעמידר אבל כתוב בהסכם , שהנכס ממוקם במקום שאסור לבניה וידוע לקונים שלא נמכרות זכויות בניה כלשהם גם מהטעם הקנייני.
לא הרסנו שום חלק בסככה שמההתחלה היתה בנויה ללא היתר, חייבו אותנו להרוס את המבנים הללו. הסברנו ליועצ"מ שהשטח לא שלנו ואנחנו לא יכולים להרוס ובכך הבהרנו לועדה את הנושא שקבלה את את הטענה וכך קבלנו היתר למרות שלא הרסנו את הסככה. המגרש אמור להיות ריק ולצערנו הוא חלק מהמגרש המשותף. ציפינו להתנגדות בכלל מהשקם.
מיטל להבי : מי שמביא את ההסכמים הקניינים המעוותים של עמידר ואין מענה לאזרחים.
עו"ד גל אור: עמידר שמכרה למתנגד את הנכס, הגיעו לסיכום עם מש' זטלר והיתה הסכמה על מחיר וכשבאנו לקנות את הבנין המחיר קפץ ולא הסכמנו למחיר והמתנגד. המשפחה שרכשה מעמידר את הנכס ידע שאין לו זכויות בניה. עמידר רצתה שעל הבנין לשימור שעמד להתמוטט יקימו עליו בנין. רצינו לבנות מעל הבנין לשימור.
שמואל גפן: במה אתם מוכנים?
עו"ד גל אור: אנחנו מוכנים לקנות את השטח במחיר סביר. מציג את הסככה במצגת- בנוגע להיתר הקודם, משפ' זטלר מחזיקה בכל הנכס שצמוד לנכס שלנו. תמוה בעיננו שהמתנגדים טוענים שלא ידעו שהבנין מתחיל להיבנות כאשר ההיתר כבר ניתן כמה שנים לפניכן. ב2017 מתנגדים להיתר שניתן ב2013 ולבניה שהחלה לפי היתר קודם ב2003 שפורסם כדין. המתנגדים רוצים לתקוע את הליך רישום הבית המשותף.
מלי פולישוק: אם לא מאשרים את התשריט מה אכפת לכם להשאיר את המצב כפי שהוא. המטרה הוא החלל
עו"ד גל אור: הסככה לא קשורה, כל השינוי אם מישהו היה צריך להגיש התנגדות אלו היו השקם והם לא הגישו. כל החלוקה שנעשתה היא למטה הסככה שהיא למעלה ולא נוגעים.
עו"ד מירית מגר: כאשר היזם הוציא היתר בניה אנחנו היינו דיירים מוגנים ולא יכלנו להתנגד. עובדה שפגעו בנכס. שרכשנו את הנכס אז התנאים לרכישה רשום כי ידוע לקונים שהכניסה החוקית לנכס היא דרך רח' קויפמן היום ביטלו את המעבר והכניסה החוקית לנכס לא קיימת.
נתן אלנתן: מתי רכשתם מתי יצא היתר הבניה. כבר אז עמידר הטעה אתכם.
עו"ד מירית: ב2013 אוקטובר,
נתן אלנתן: ומתי יצא היתר הבניה לפני אוקטובר 2013?
עו"ד מירי מגר: אתם יודעים שמגישים בקשה לעמידר לוקח זמן לאשר את הרכישה. כל זכויות הבניה עוברות אליהם. הדרך הנכונה היתה להגיש בקשה לפירוק שיתוף.
נתן אלנתן: אם הפרסומים יצאו לפני שרכשתם את הנכס לא הייתה לכם זכות להתנגד, אם אין לכם היתר למחסן לא מגיע לכם זכויות מתמ"א 38.

<u>דיון פנימי:</u>
הראלה אברהם אוזן: יש תבע ביפו שקבעה מגרש בניה שהוא כולל מספר חלקות בהמגרש המסוים הזה, התב"ע קבעה 2 יעודי קרקע כי היא הלכה לפי מבנה לשימור שבנוי בצורה מסוימת. בשלב הבקשה להיתר בחנו את הסוגיה. ההתנהלות של עמידר למכירת זכויות הבניה שטרם נוצלו לא בשליטתנו. הועדה הוציאה היתר בניה ובנו בנין בהתאם להיתר הבניה. הבקשה שמובאת כאן היא לאישור תשריט איחוד וחלוקה שהמטרה לסדר את קו חלקות בין שני הבניינים הללו שהשקם בעתיד יהיה על חלקה אחת נפרדת ויוכל לקדם תכנית להשלמת הקומה החסרה.
אנחנו דנים בתוצאה של התשריט המבוקש , המטרה שלו לסידור בעלות קניינית אבל הועדה בוחנת אותו לפי התכנון. התב"ע קבעה מגרש בניה ומבוקש לסטות ממנו בתשריט שמחלק את שטח הבניה מחדש. (מציגה במצגת את הבנין לשימור) יצא כאן היתר בניה תואם תב"ע. הטענה של המתנגדת לא נכונה.
מלי פולישוק: האמירה שלך היא שרצו לעשות חלוקה שונה של הבעלויות כדי לאפשר את תכנון בחלקה הסמוכה..
הראלה אברהם אוזן: התשריט הזה הוא סטיה מהתב"ע. יש לנו סמכות בהתאם לפרק ד' לחוק לסטות מהתב"ע, זו המטרה של התהליך הזה. כאן לא היתה מניעה להוציא היתר מכח התב"ע.
נתן אלנתן : כאשר יש בקשה להיתר בניה שתואם תב"ע ואין התאמה בחלקות זהו דבר שבשגרה אנחנו לוקחים התחייבות והיזם צריך לעשות את הרישום תוך כדי.
הראלה אברהם אוזן: הבעלים של הבנין רוצה לרשום את הבנין כבית משותף ומבקש שתהיה התאמה בין היתר שניתן לבנין הקיים לבין הבעלות שלו במגרש..
שלומית זוננשטיין: במצב המוצע נוצרות 4 חלקות בשני יעודי קרקע. 1002 ו1010 החלקות של המבקש ביעוד מגורים א וב'. וחלקות 1011 ו1001 שהם בבעלות של השקם בשני יעודי קרקע מגורים א ומגורים ב. נוצרת חלקה 1001 שאין לה גישה מהרחוב ולכן אנחנו מתנים את אישור התשריט באישור של הבעלים

שהם מסכימים ששתי החלקות לא יכלו להימכר בנפרד והן יהיו בבעלות אחת והגישה דרך חלקה 1011.
המתנגד נותר בחלקה 1002
מציגה בתצ"א את הסוגיה.
הראלה אברהם אוזן: חלקה 70 היא בבעלות פרטית.
מלי פולישוק: למה החלקה של המתנגד לא מתחברת לחלקה האחרת?
ראובן לדיאנסקי: אנחנו דנים בסוגיה בחיבור של 1001 ל1011 כפי שמופיע בחוו"ד הצוות.
הראלה אברהם אוזן: בהתחלה התנאי של הועדה המקומית להוצאת ההיתר לתוספת בניה בבנין היה להרוס את כל הבניה הלא חוקית במגרש. והיזמים אמרו שהשטח לא שלנו ולא בבעלותנו. וזה מתקשר לכך שעמידר לא מטפלת בבניה לא חוקית.
ראובן לדיאנסקי: לגבי התנגדות 1.2. המענה היה שתכלית הפרסום היא שקובעת ולא הלשון המילולית. בפועל המטרה של הפרסום היא להנגיש לתושב את הפרסום. צריך לשאוף שבכל הפרסומים הדברים יהיו נהירים וברורים.
הראלה אברהם אוזן: לידיעתכם בתקנות חדשות של הרישוי נסחי הפרסום ימסרו ע"י מהנדסי הרישוי.
נתן אלנתן: מיטל ושמואל יבקרו במקום ויחזרו לועדה עם איש הצוות. תוך שבועיים.

<u>הועדה מחליטה:</u>

לשוב ולדון בתוך שבועיים לאחר סיור במקום ע"י מיטל להבי ושמואל גפן והצוות,
הנושא יחזור לדיון גם אם נעשה ביקור וגם אם לא.

משתתפים:
נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, יהודה המאירי, מיטל להבי.

בישיבתה מספר 16-0028ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אדר' לריסה קופמן מ"מ של מה"ע

<u>מהלך הדיון:</u>
מיטל להבי: נקבע סיור ולא יכולתי להגיע.
שמואל גפן: נקבע מועד לאחר הועדה ולא היה אפשרות להגיע לסיור.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לדון לאחר סיור במקום בעוד שבועיים.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה.

בישיבתה מספר 17-0001ב' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
מיטל להבי: הייתי בשטח, לא הבנתי מה האיחוד והחלוקה. אם באים לבקש מתוקף תב"ע זכויות נוספות לעמדתי איחוד וחלוקה צריך לעשות שם. כרגע איחוד והחלוקה משרת מנקודת מבטי רק את הקונפליקט הקנייני שקיים בחצר בין המפונה למפנה שקיבל היתר כתנאי להריסה. אני מתפלאת איך יצא היתר בלי דרישה להריסה. אנחנו לא צריכים לשתף פעולה עם איחוד וחלוקה בלי סיבה תכנוני חוץ מהסיבה לפנות דייר.
הצעתי שאיחוד והחלוקה התבצעו במסגרת הבקשה לתוספת זכויות בניה שעתידה להגיע לועדה ואז תוספת אחוזים יהווה כלי לפתור בעיות במגרש ולא מנותק במגרש.

נתן אלנתן: לא נוגעים בחלק של המחסן כל החלוקה היא באזור אחר לגמרי . החוק אומר שאם רוצים לעשות רישום בית משותף צריך לעשות איחוד וחלוקה היא מטרה קניינית וצריך לעשות בצורה מסודרת וזו הדרך ולא קשור למחסן ולא נוגעים בו.
הראלה אברהם אוזן: יש פה בקשה ברמה של תשריט לא בתוכנית ולפי החוק רשאי אדם לפנות לועדה המקומית ולבקש לסטות בתשריט הבניה שהוגש בתוכנית. הוצג תשריט שמחלק את מגרש הבניה ל4 חלקות מכיוון שיש באותו מגרש תב"עי שני יעודים. התשריט הוא כדי שהוא יוכל לרשום בית משותף אותו בעלים של מחסן בחצר, הוא נמצא באותה חלקה עם הבית המשותף. הוא לא שולח אותו לחלקה אחרת. כשהוא יגיע לרישום הבית המשותף הוא יצטרך לפתור זאת ברישום. החובה של הועדה המקומית לוודא שהחלקות החדשות הם חלקות תכנוניות ראויות. הצוות ראה שיש חלקה כלואה שאי אפשר להגיע אליה והוא התנה את אישור התשריט בכך שתהיה הסכמה של בעלי החלקות שבעצם המכירה תהיה ביחד.
הבעלות תהיה ברישום אחיד לפי תקנה 27 ובקבלת התנאי היא פותחת פתח לבית המשותף להתקדם ברישום ופותחת פתח בעתיד לאותן חלקות נפרדות לקדם תכנון נפרד להוסיף זכויות בניה.
אין תביעה פלילית, היה צו הריסה ומה שיש בשטח אין צו הריסה. התוכנית קבעה יש הוראה להרוס את המגרש. הבעיה שעמידר מכרה בצורה כזו את המחסן לאדם אחר ואת זכויות הבניה בגג מכרה למישהו אחר. כשבאים לממש טען טענה משפטית שאומרת שאין לי יכולת לעשות את ההריסה הזו אבל בעתיד המצב הקנייני יצטרכו להתחשב ברישום הבית המשותף אבל לא בשולחן הנוכחי.
נתן אלנתן: יש להבין שאין מה לראות בסיור שמדובר בתשריט אישרתי את הסיור כי ככה מקובל.
מיטל להבי: אני מוחה וכן היה צריך לעשות את הסיור מאחר שאנחנו ועדה תכנונית.
אורלי אראל: מכרו לו מחסן בלי זכויות.
אלעד דמשק: בנוגע לבקשה לאיחוד וחלוקה, לאחר סיור שהתקיים ב 12/01/2017 עם גב' מיטל להבי והתאם לברור עם היועמ"ש, עולה כי הסככה בנויה ללא היתר ואינה נושאת זכויות וכי הדבר היה ידוע בעת הרכישה. ההיתר שנמסר מנצל את כל הזכויות במגרש, לכן יומלץ בפני הוועדה לאשר את תשריט החלוקה המוצע כפי שהוא ותרשם הערה בתקנה 27 כי חלקה 1001 לא תוכל להימכר בנפרד מחלקה 1011 בכפוף להסכמת הבעלים של חלקות אלו, בנוסף ירשם בתקנה 27 כי לחלקות אלו לא נותרו יתרת זכויות למימוש.

בעד קבלת התשריט של איחוד וחלוקה: נתן אלנתן, ליאור שפירא, יהודה מאירי, דורון ספיר, שמואל גפן
נגד אישור תשריט איחוד והחלוקה: מיטל להבי ומדואל אהרון

<u>הצעה נוספת של מיטל להבי:</u>
לעשות את האיחוד והחלוקה בזמן הבאת התוכנית לתוספת זכויות בניה
בעד: מיטל להבי ומדואל אהרון

המלצת הצוות עברה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לדחות את ההתנגדות ולאשר את התשריט בהתאם להמלצת הצוות .

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: התכנית חלה על שטחי המגורים בתחום שכונת התקווה. בין הרחובות דרך ההגנה בדרום, משה דיין במזרח, לח"י בדרום ונתיבי איילון במערב.
כתובת: שכונת התקווה
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6134	מוסדר	חלק		19, 660
6135	מוסדר	חלק	3, 8-29, 31-32, 38, 43-51, 64, 68, 70-84, 90, 96-97, 101-110, 113, 118-126, 128-131, 133-140, 142-143, 145-146, 148-154, 158-173, 175-176, 178-185, 193-225, 230-233, 249-250, 254-258, 264-267, 281, 284-289, 293, 300-303, 314-317, 332-348, 356-428	4, 7, 53-54, 69, 89, 91-92, 251, 259, 277, 321, 324, 349-350, 352
6136	מוסדר	חלק		2
6137	מוסדר	חלק		201
6892	מוסדר	חלק		14
6978	מוסדר	חלק		3, 6, 13
6979	מוסדר	חלק	1, 3-4	5-6, 9-10
7068	מוסדר	חלק		89
7069	מוסדר	חלק	1, 3-12, 16-17, 20-73, 76-114, 152-156	127, 138-139

שטח התכנית: 557,822 דונם
מתכנן: מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון עיר, עת"א.
יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו
בעלות: שונים (פרטיים, עת"א ועוד)
מצב השטח בפועל: השכונה מבונה ברובה המכריע למעט מגרשים בודדים.

מדיניות קיימת:
רקע: נמצא כי בשכונת התקווה ישנם מגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג3.
תכנית זו מאפשרת בניה במגרשים אלו בהתאם להוראות תכנית ג', שבוטלה ע"י ידי תכנית ג3, בתנאים המפורטים בתכנית.

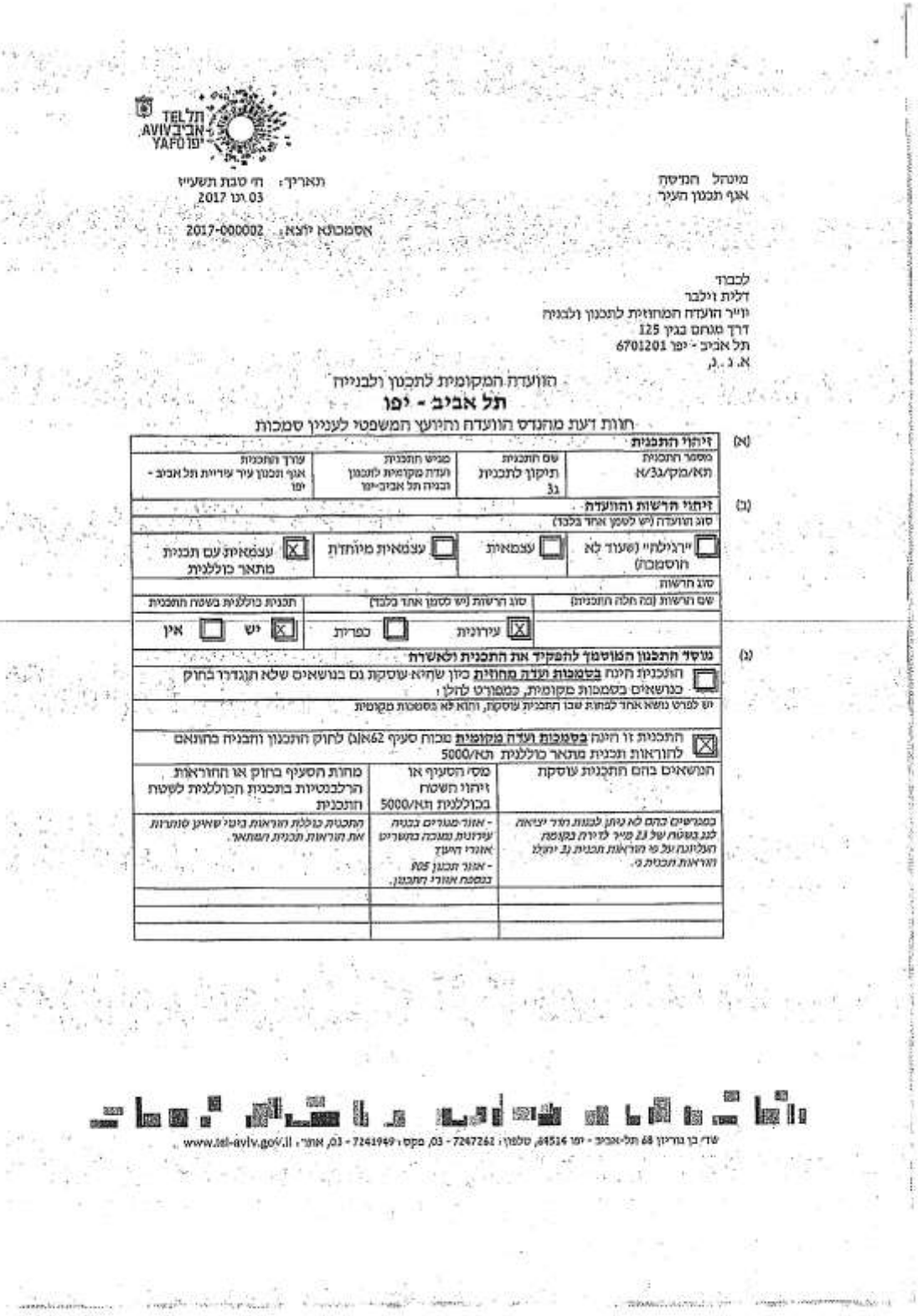
מצב תכנוני קיים: תכנית ג3 מכילה את עיקרי תכנית ג'1 בהתאמה למאפייני הבינוי בשכונת התקווה על פי המפורט להלן:

1. הגדלת שטח חדר יציאה לגג עד ל 40 מ"ר כולל שטח חדרי המדרגות וחדרים טכניים ובכפוף להנחיות בעניין נסיגות וקווי בניין.
2. עדכון הוראות לנושא פרגולות על הגג.
3. עדכון הוראות לנושא מבנים ומתקנים טכניים על הגגות.
4. תכנית ג' 3 כוללת הנחיות למתן היתרי בנייה כך שיבטיחו את התאמת הבינוי המבוקש לאופי הבינוי בשכונה.

מצב תכנוני מוצע: במגרשים בהם לא ניתן מסיבות גאומטריות לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לדירה בקומה העליונה על פי הוראות תכנית ג3 יחולו הוראות תכנית ג.

זמן ביצוע: מיידי

TEL AVIV YAFO תל אביב יפו



מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: חי סבת תשעייז
03 ינו 2017

אסמכתא יוצא: 2017-000002

לכבוד
דלית זילבר
יוייר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. נ.

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

(א) **זיהוי התכנית**

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
תא/מק/ג3/א	תיקון לתכנית ג3	ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	אגף תכנון עיר עיריית תל אביב - יפו

(ב) **זיהוי הרשות והוועדה**

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית

סוג הרשות

שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית
	☒ עירונית ☐ כפרית	☒ יש ☐ אין

(ג) **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה**

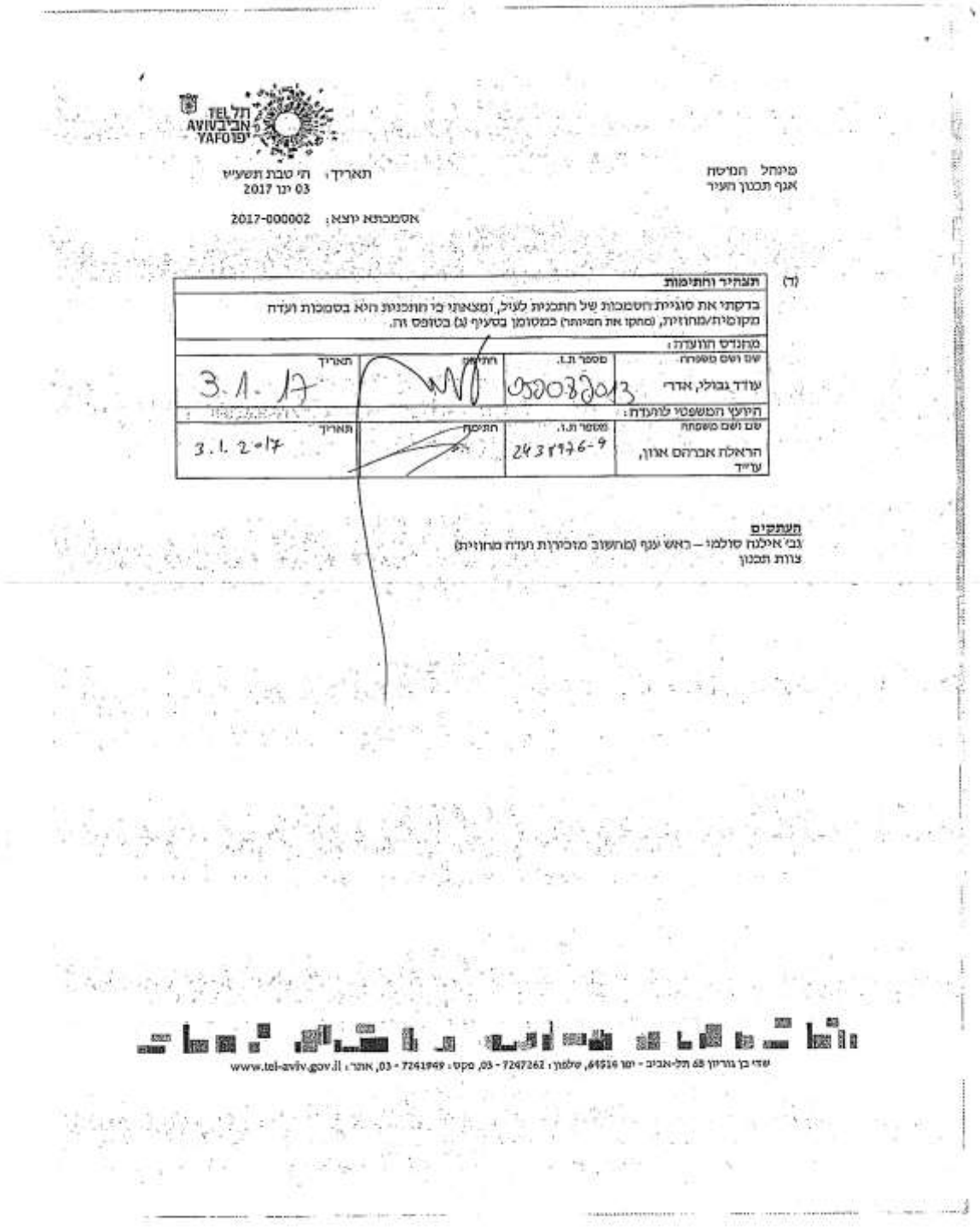
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית

☒ התכנית זו הינה **בסמכות ועדה מקומית** מכוח סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה בהתאם להוראות תכנית מתאר כוללנית תא/5000

הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית תא/5000	מחות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
במפרשים בהם לא ניתן לבנות הדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לדירה בקומה העליונה על פי הוראות תכנית ג3 יהולו הוראות תכנית ג'.	*- אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה בהשרים אזורי היעוץ* *- אזור תכנון 905 בנספח אזורי התכנון.*	*התכנית כוללת הוראות בינוי שאינן סותרות את הוראות תכנית המתאר.*

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



TEL AVIV YAFO תל אביב יפו

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: ה' טבת תשע"ז
03 ינו 2017

אסמכתא יוצא: 2017-000002

(ד) **תצהיר וחתימות**

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

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	050083013		3.1.17

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		3.1.2017

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
מומלץ להפקיד את התכנית.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/01/2017
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/01/2017

בישיבתה מספר 0001-17ב' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
לאורה הופמן שפטלר: מציגה את התיקון. תוכנית ג' 3א נערכה בשל קושי חלקי במיצוי זכויות הבניה על גגות מבנה המגורים בשכונת התקוה. מוצע בתיקון לתוכנית לקבוע כי במגרשים בהם לא ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לדירה בקומה העליונה ע"פ הוראות ג'3 יחולו הוראות ג'.
נתן אלנתן: קבענו בשכונת התקוה שבג'3 ניתן עד 40 מ"ר ויש מצב שאי אפשר אפילו להגיע ל- 23 מ' וזו פגיעה. לכן אני מציע לקבוע שכל הנושא של הנסיגות שנקבעו כסטיה נכרת - לבטל אותם ובסמכות מה"ע במקרים שלא ניתן לממש את ה-40 מ"ר לאשר סטיה מהנסיגות.
עודד גבולי: אני מקבל את ההצעה.
אורלי אראל: בכל מקרה להשאיר את הסעיף שלא יפחתו הזכויות מתכנית ג'.
נתן אלנתן: קובעים לתקן את התוכנית כך שכל הנסיגות שנקבעו כסטיה נכרת הם לא יהיו סטיה ניכרת אלא במקרים שלא ניתן לממש את ה-40 מ"ר לתוכנית. תהיה בסמכות מה"ע לאשר נסיגות שונות ובכל מקרה שלפחות יגיעו ל-23 מ"ר.
אהרון מדואל: שהנסיגות יהיו לפי ג'במקום מ"ר 15 זה יתן לך 20מ"ר
הראלה אברהם אוזן: כל הרעיון לא לפגוע ולא להיות במצב שאי אפשר לתת את מה שתכנית ג' נתנה. אם יש לך גג שמלכתחילה לא יכולת לבנות עליו את תכנית ג' אין לך פה פגיעה.
אהרון מדואל: אנחנו רואים שהנסיגות שג'3 נתנה כשהיא נותנת יותר מטרים על הגג היא בעצם מחמירה את ענין הנסיגות. אתה לא מוריד את הנסיגות לכן לא פתרת את הבעיה.
נתן אלנתן: לכן יש לקבוע כי במקרה שלא ניתן לממש את ה-40 מ"ר תהיה בסמכות מה"ע לקבוע הקטנת הנסיגות או ביטול חלקוולהוסיף סעיף בתיק המידע אם אין אפשרות לממש את ה-40 מ"ר על הגג במסגרת הנסיגות תגיש תכנון של הגג ושיראו לנו איזה נסיגות אתה רוצה וכך נאשר או לא נאשר את הנסיגות.
במקרה לא ניתן לממש את ה40 מ"ר על הגג עקב מגבלות הנסיגות שיש בתוכנית תהיה בסמכות מה"ע להקטין או לבטל את הנסיגות שקבעה התוכנית.
הראלה אברהם אוזן: בכל מקרה לא פחות מתכנית ג'.

<u>הועדה מחליטה:</u>
הועדה מאשרת את הפקדת התוכנית המתקנת את הוראות תוכנית ג' 3 בהתאם להערות המובאות לעיל.

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

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

רקע:
29.04.2015 - תוכנית זו עלתה לדיון בועדה המקומית כתוכנית בסמכות מחוזית. החלטת הועדה בדיון זה:
"להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות. כמו כן, יש להוסיף את המלצת הועדה לנושא דירות התמורה לעמידר: המרת שתי היחידות הקיימות בשלוש יח' קטנות במקום להגדיל את שיטחן."
25.09.206 – מליאת הועדה המחוזית מאשרת בהחלטתה לאשר את התוכנית כתוכנית התחדשות עירונית ולהעבירה לסמכות ועדה מקומית וזאת בהתאם לסעיף 62א (א2) בחוק בנושא סמכות ועדה עצמאית מיוחדת לאישור תוכניות התחדשות עירונית.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:
דרך הטייסים 92, שכונת נווה חן

כתובת:
תל אביב - יפו
שכונת נווה חן
דרך הטייסים 92

שטח התוכנית המוצעת

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 2.145 דונם

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

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

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

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

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

מצב תכנוני קיים :
תב״ע תקפה : תא/2383 (׳הרחבות דיור נוה-חן׳), תא/2646 (תוספת יחידות דיור שכונת נווה חן), תא/2691, ע-1 (׳מרתפים׳), ג-1 (׳בניה על גגות׳).

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

מצב תכנוני מוצע :
התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית המציעה הריסת הבניין הקיים והקמת בנין חדש במקומו. התכנית תכלול עד 85 דירות בבנין שגובהו עד 18 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג). סך השטח המוצע לבניה הינו 9,014 מ״ר (רח״ק 4.5). על-פי תכנון מוקדם מוערך השטח העיקרי העל-קרקעי בכ-6,400 מ״ר ושטחי שירות העל-קרקעיים בכ-2,600 מ״ר. גודל דירה ממוצע יהיה כ-80-85 מ״ר עיקרי. מספר היחידות הסופי ייקבע בהתאם ליחס שבין שטחים עיקריים לשטחי שירות בהיתר, ובכפוף לטווח שטח הדירה הממוצע שנקבע בתכנית (ובכל מקרה לא יעלה על 85 יח״ד). תכסית מקסימאלית מותרת : 35%. תותר הקמת גזוזטראות בשטח ממוצע 12 מ״ר לדירה, ובהתאם לתקנות. ניתן יהיה להקים דירות גן ובתנאי שלא יכללו גינות פרטיות לכיוון דרך הטייסים.
גובה קומה יהיה על-פי המדיניות העירונית. חריגה ממספר הקומות המוצע תוגדר במסמכי התכנית כסטיה ניכרת מהוראותיה. קווי בנין לצדדים לא יפחתו מ-6.0/7.0 מ׳. המרחק מהמבנה מדרום לא יפחת מ-15 מ׳, והמבנה מצפון מ-9 מ׳.
התכנית מציעה לאפשר שטח ליעוד משרדים/מרפאה וכדומה כפי שיוגדר בהוראות התוכנית, בהיקף של עד 100 מ״ר במפלס קומת הקרקע, אשר ירשם כחלק מהרכוש המשותף של דיירי הבניין וישמש כמקור הכנסה לתחזוקת השטחים המשותפים הבנויים והפתוחים בבניין, בתנאים שיוגדרו בתכנית. תותר הקמת עד 3 קומות חניה תת-קרקעית בהיקף 85% משטח המגרש, ובהתאם להוראות תמ״א/34/ב/4.
תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח בסמכות מה״ע .

טבלת השוואה:

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

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

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

זמן ביצוע: -

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מזרח)

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

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

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

מיטל להבי: למה לא נוצרת חיבוריות עד למעלה?
דודי גלור: כרגע היעוד הוא דרך .
עידן עמית: בתצ״א יש מקבץ עצים מה קורה איתם ואם מדובר בחניון תת קרקעי האם יש תכנון לנטיעות מעל החניון.
רן ברעם: לגבי הרח״ק והכלכליות עפ״י התחשיבים מדובר על פרויקט (זה פרויקט ביוזמת בעלי הנכסים). בתוכנית המתאר המציגה את התפיסה במרחב כפר שלם מסומן עד 15 קומות. יש אמירה במידה ויש תוכנית התחדשות ניתן להגיע לבניה חריגה מסביבתה עד לקטגורית עד 25 קומות. כאן אין בניה חריגה לסביבתה, הפרויקט בנין אחד. הנפח השולט הוא עד 15 קומות. רווחיות הפרויקט וגם הקרבה לבנין השכנים, לכן הגדלנו את קווי הבנין כלפי המגרשים השכנים במחיר להצמד לכביש הטייסים בשביל להרחיק מהשכנים שישנם. ועלינו 3 קומות לגובה והתכסית הצטמצמה. וקבענו בתקנון שהעליה אפשרית בהליך רישוי בהקלה שהיא מסכמת את ההקלות לענין הגובה ולא יהיה ניתן לבקש יותר הקלות לגובה וכך הכנסנו את 3 הקומות הכנסנו אותם תב״עית. הבנין הצפוני הוא גבוה יותר הוא בנין H.
ראובן לדיאנסקי: הדבר יהיה עם תמריץ לענין הדיירים .הציר של דרך הטייסים הוא בעניין שצריך להרים בנינים גבוהים.
רן ברעם: גם נושא של בנינים יותר גבוהים המשמעות היא מקצינה את הדילמה מי יגור שם. לכן נכנס שטח מניב, ולענין גן הילדים אין לנו התנגדות לכל שימוש כל עוד לא יהיה מטרדי.
עודד גבולי: במקרה הזה אין סיבה להעלות בגובה.
ראובן לדיאנסקי: למה בהדר יוסף יש כן נכונות להרים בנין של 25 קומות מדוע כאן לא אומרים להרים בנינים גבוהים.
עודד גבולי: לא כל ציר ראשי דומה למשנהו. במקרה הנ״ל יחסית לסביבה הקרובה הדברים ברורים.
דורון ספיר: בהדר יוסף יש דרישה לתוספת צפיפות וגובה כאן פינוי בינוי יותר פשוט והוא מתייחס נקודתית למבנה מסויים ועונה לתב״א ולתוכנית המתאר.
רן ברעם: לענין הדרך אפשר להפוך לדרך, אבל המגמה הפוכה יש מרחבי חניה גדולים על קרקעים. כל פרויקט חדש מוריד לתת הקרקע חניות ומבחינתנו זו הזדמנות לשפר את המחרבים ולהפוך אותו לשביל דרך להולכי דרך ומדרכות רחבות.
מיטל להבי: אין להם יעוד בתוך המגרש והיעוד מאוד צר.
רן ברעם: זה גובל בשצ״פ .
נתן אלנתן: לאור העובדה שמדובר בתושבים שהתארגנו והם מקדמים יש מקום להתחדשות עירונית יש מקום לעודד הגדלת הדירות.
מיטל להבי: אני רוצה להציע את הרחבת הדרך ולהוריד את מגבלה של תוספת גובה בסטיה ניכרת .
יורם אסידון מנהל הפרויקט: רח״ק 5 הוא המינימום שנדרש כאן. לגבי סטיה ניכרת לגבוה צריך לאשר כאן איזו שהיא גמישות 6 יחידות דיור בקומה. אפשר להציע דיור חלופי בחזור יש עם זה בעיה.
רן ברעם: לגבי העצים יערך סקר ונפעל לפי החוק.
אודי כרמלי: לשאלתה של מיטל, היום יש דירות קטנות של 2.5 אז בואו נעשה שעמידר תקבל 3 דירות וכך עמידר לא תצא בהפסד, במקום להגדיל את שטח הדירות האלה ולדחוק את הדיירים החוצה נמיר את שתי היחידות הקיימות לשלוש יח׳ קטנות.

<u>דיון פנימי:</u>
רן ברעם: זהו לא דבר מובן מאליו שמגיע פרויקט של 2 דונם שמבקש להתחדש. צריך להבין שביחס לתוכנית המתאר וגם לתפיסה הכוללת יש סדר גודל של נפחים שהוחלט לגביו סדר של גבהים אם לוקחים את אוסף ההחלטות שלכם מתקבל מרחב שונה לחלוטין. יש 2 תוכניות שעומדות בפתח ואז אם אנחנו משנים ל25 קומות עם תכסית גדולה יותר 6 דירות בקומה עם בנינים דירות שהופכות מ46 מר׳ למעל 80 מר׳ זה משנה את כל המרחב זה מרחב עם צפיפות מאוד גבוהות. זה לא המרחב שאנחנו צופים בתמונת העתיד שלנו.
מיטל להבי: למה מותר להגדיל רח״ק תמורת תועלות הציבור, אני הצעתי שיש פה תועלות שאפשר להרחיב בעוד קצת מטרים.
אודי כרמלי: התועלת להרחבת הדרך היא לא נכונה כדי להשיג אותה רוב ההרחבה יהיה במגרש השכן ולא נגיע אליו.
רן ברעם: המגרש השכן הוא כבר 8 קומות.
מיטל להבי: זה יצור דרך.
רן ברעם: אנחנו לא רוצים דרך.
דורון ספיר: לא צריך שם דרך.
אודי כרמלי: כל איכות המגורים שם מדברת על כך שאין שם תנועה שעוברת. זה לא רחוב אחד ולא שניים.
נתן אלנתן: אני ממליץ לתת ליזמים רח״ק של 5 מ׳.

הצבעה

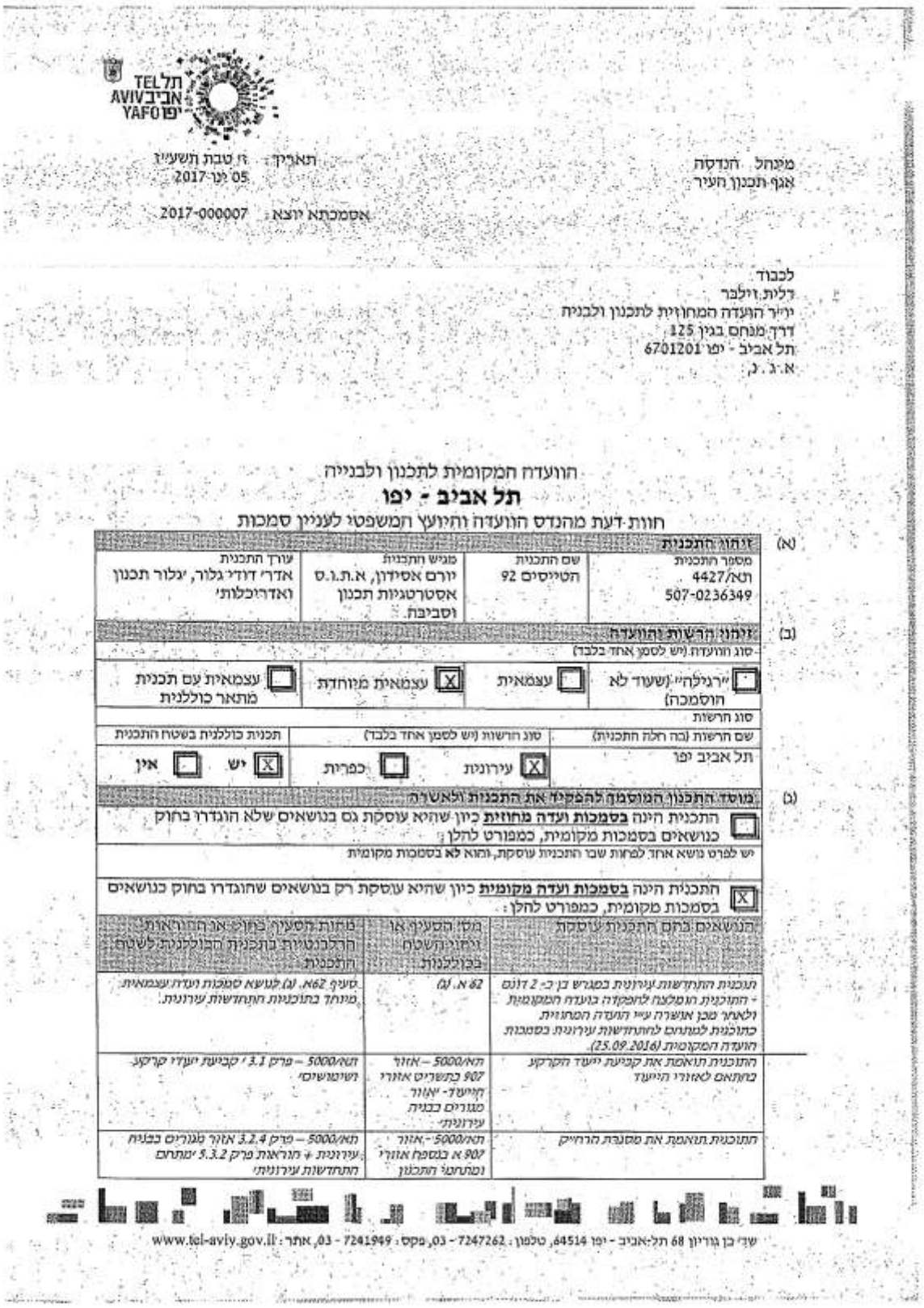
<u>מי בעד התוכנית:</u>
דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדינאסקי

<u>נמנעים</u>
שמואל גפן ומיטל להבי

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

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

TEL תל אביב AVIV יפו YAFO



מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: ז' טבת תשע"ז
05 ינו 2017

אסמכתא יוצא: 2017-000007

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

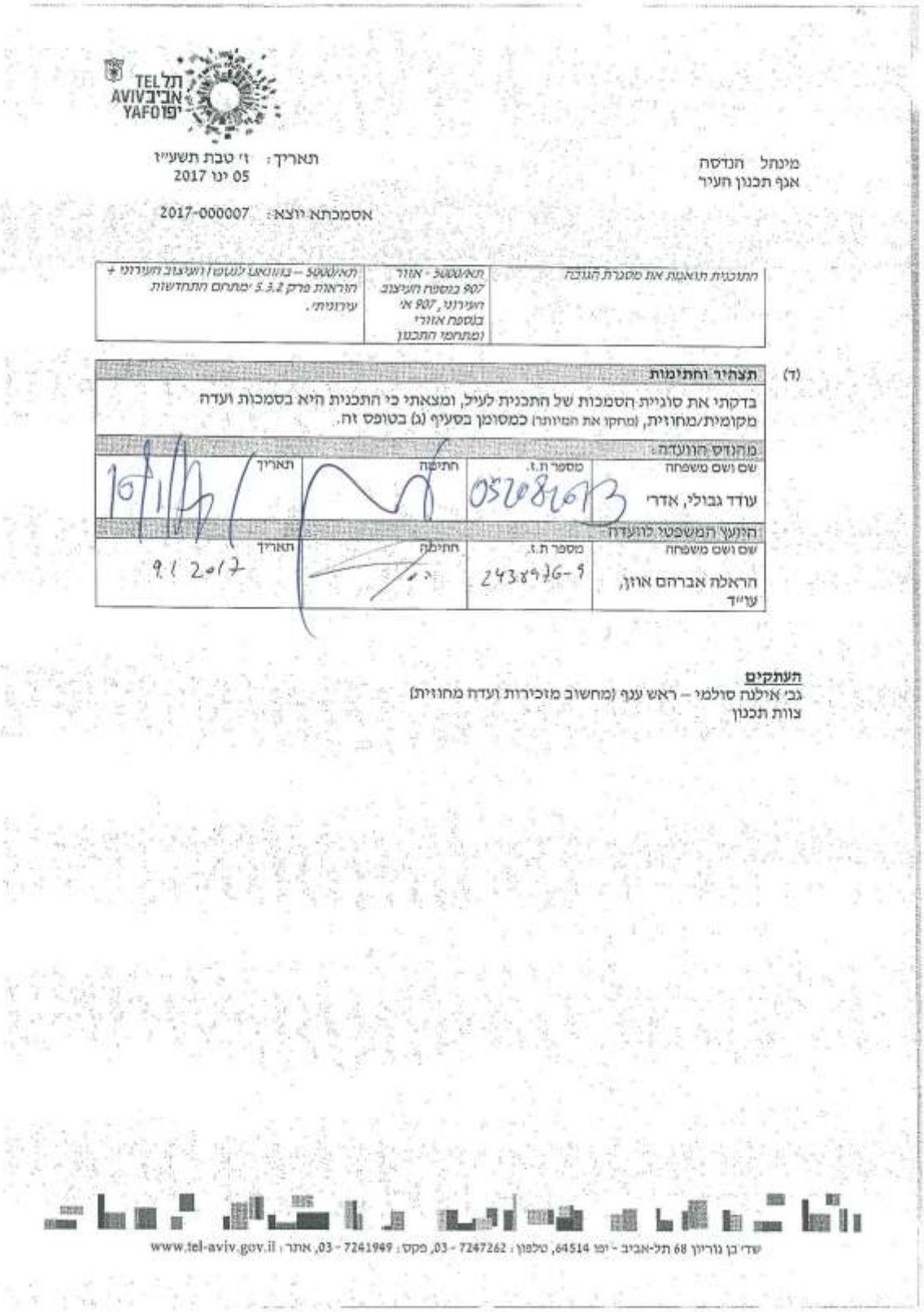
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

(א)	**זיהוי התכנית**			
	מספר התכנית תא/4427 507-0236349	שם התכנית הטייסים 92	מגיש התכנית יורם אסידון, א.ת.ו.ס אסטרטגיות תכנון וסביבה.	עורך התכנית אדר' דודי גלור, 'גלור תכנון ואדריכלות'
(ב)	**זיהוי הרשות והוועדה**			
	סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
	☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☒ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
	סוג הרשות			
	שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
	תל אביב יפו	☒ 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	מחות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
תוכנית התחדשות עירונית במגרש בן כ- 2 דונם - התוכנית הומלצה להפקדה בועדה המקומית ולאחר מכן אושרה ע"י הועדה המחוזית כתוכנית למתחם להתחדשות עירונית בסמכות הועדה המקומית (25.09.2016).	*62 א. (ג)*	*סעיף 62א. (ג) לנושא סמכות ועדה עצמאית מיוחד בתוכניות התחדשות עירונית.*
התוכנית תואמת את קביעת ייעוד הקרקע בהתאם לאזורי הייעוד	*תא/5000 – אזור 907 בתשריט אזורי הייעוד- 'אזור מגורים בבנית עירונית'*	*תא/5000 – פרק 3.1 ' קביעת יעודי קרקע ושימושים'*
התוכנית תואמת את מסגרת הרחיק	*תא/5000 - אזור 907 א בנספח אזורי ומתחמי התכנון*	*תא/5000 – פרק 3.2.4 אזור מגורים בבנית עירונית + הוראות פרק 5.3.2 'מתחם התחדשות עירונית'*

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



מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: ז׳ טבת תשע״ז
05 ינו 2017

אסמכתא יוצא: 2017-000007

התכנית תואמת את מסגרת הגבה	תא/5000 - אזור 907 במשטח העיצוב העירוני, 907 א׳ בנספח אזורי (מתחמי התכנון	תא/5000 – בנוואנו (עשו) ועיצוב העירוני + הוראות פרק 5.3.2 ׳מתחם התחדשות עירונית׳.

(ד) **תצהיר וחתימות**

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

מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	05208163		10/1/17
הגורם המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו״ד	24389736-9		9.1.2017

העתקים
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: (הוגש ע"י צוות מזרח בדיון הקודם בועדה)

א. צוות התכנון ממליץ לאשר את התוכנית להעברה למחוז ביחס רח"ק 4.5.

ב. תנאי למתן תוקף לתוכנית: הצגת כתב שיפוי חתום לשביעות רצון מה"ע.

ג. תנאי להעברת המסמכים למחוז: אישור רשות שדות התעופה ומשרד הביטחון לנושא גובה הבנייה.

בנוסף:

א. כתב שיפוי יהווה תנאי להפקדת התוכנית בפועל.

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

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

<u>מהלך הדיון:</u>

הראלה אברהם אוזן: תוכנית הטייסים 92 הגיעה לועדה המחוזית שבדקה אותה בהתאם לתוכנית 5000 והחזירה את התוכנית אלינו, היא מותאמת 5000 אבל לא הוכח שהתכנית מוגשת על ידי בעל ענין בקרקע. תוכנית שלא מקודמת ע"י ועדה מקומית או עיריה הבעלים שהקרקע כלולה בתוכנית צריכים לחתום עליה ולהסכים לה, אם אין חתימה מלאה של הבעלים יש הוראה בחוק כמה אחוז מהבעלים צריכים לחתום . כאשר מדובר בבתים משותפים התקנות קובעות את אחוז ההסכמה שנדרש. בתוכנית הזו עשינו בדיקה והיו צריכים הסכמות של 60% והגיעו רק ל50% חתימות ולכן אין מספיק חתימות ואי אפשר לדון בתוכנית.

עודד גבולי: אני קורא לועדה המקומית להצטרף לתוכנית.

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

הראלה אברהם אוזן: הועדה המקומית רשאית להצטרף לתוכנית כמגישה, אבל צריך לתת החלטה עקרונית מתי כן מצטרפים ומתי לא מצטרפים. אם תצטרפו לזאת יפתח כאן תקדים.

נתן אלנתן: הנושא של הצטרפות או לא הצטרפות הוא ברור. אם זו תוכנית שהועדה המקומית רואה בעין ראויה להצטרף ומקדמת את האינטרס של התושבים היא תצטרף . במקרה הנוכחי אני חושש בגלל מערכת יחסים בין יזמים לבין דיירים שעלולים לעקוף אותם. הועדה המקומית לא מתערבת בעניינים קניינים אלא אם החוק קבע.

רן ברעם: התוכנית של הטייסים של 92 היתה בועדה המקומית והוצגה כתוכנית שקידומה הוא כתוצאה מהתארגנות של דיירים. בתוכנית, ע"פ אמירות ברורות של היזם מדובר על 66% הסכמות הבעלים ועוד 2 יח"ד עמידר, לפיכך עוברים את ה70% יש כאן ענין טכני שלא בוצע.

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

דורון ספיר: נשוב ונדון לאחר הצגת חתימות כדין.

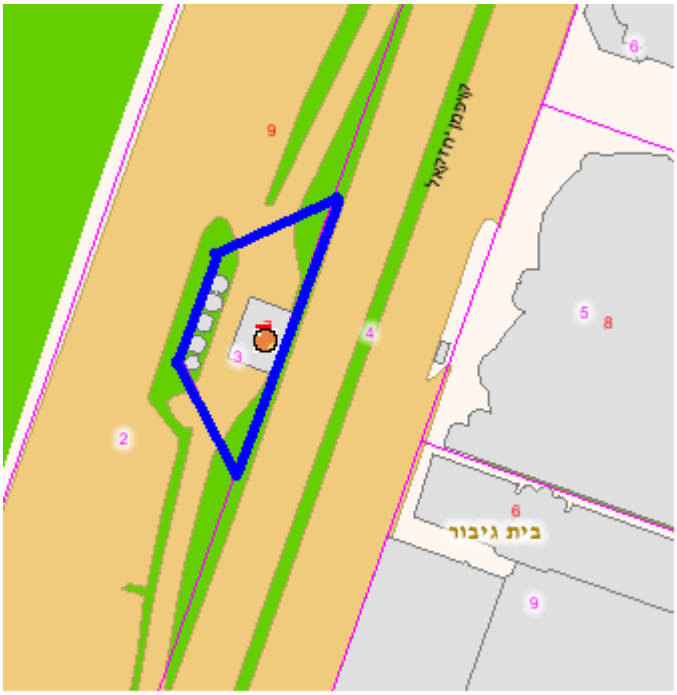
<u>הועדה מחליטה:</u>

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

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

מוסד התכנון המוסמך לאשר את תוכנית הבינוי: וועדה מקומית

מיקום: ממזרח – רחוב קויפמן
מצפון,דרום ומערב – פארק צ׳ארלס קלור



כתובת: רחוב קויפמן יחזקאל 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7003		חלק	3	

שטח התכנית: 683.00 מ״ר

מתכנן: אד׳ ליאור ויתקון – משרד ציונוב ויתקון אדריכלים
יזם: פז, חברת נפט בע״מ

בעלות: פז – עד שנת 2025

מצב השטח בפועל: תחנת תדלוק קיימת בהיתר.

מצב תכנוני קיים:
תב״ע תקפה : 1200א, ע1, תמ״א 13, תמ״א 18

ייעוד השטח עפ״י 1200א :״מגרש מיוחד״

״בשטח זה מותר יהיה להקים תחנת תדלוק, וקיוסק ומחסן, משרד התחנה, מחסן שמנים ושירותים בשטח רצפות של 48.0 מ״ר לפי התכנית המפורטת.״

כמו כן קובעת תכנית 1200א כי:

"בכל שטח התכנית תותר בניה רק לפי התכנית המפורטת ותכניות בנוי שתאושרנה ע"י הועדה המקומית וועדת התנועה המשותפת לעירית תל אביב ולמשרד התחבורה והסכמת כל המוסדות המוסמכים. "

יחס לתכנית המתאר:

- תכנית המתאר קובעת הוראות ביחס להכנת תכניות חדשות ואינה פוגעת בהוראות תכניות תקפות.
- תחנת הדלק נמצאת בתפר שבין "ציר עירוני" ל"עורף החוף".
- התכנית נמצאת בטווח שבין 100 מ' ל 300מ' מקו החוף ונמצאת "בסביבה החופית".

מצב תכנוני מוצע:

שינוי לתכנית בינוי המהווה נספח לתוכנית מאושרת 1200א.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	ל.ר.	ל.ר.
	מ"ר	48 מ"ר	88.98 מ"ר
סה"כ סככת תדלוק	אחוזים	ל.ר.	ל.ר.
	מ"ר	115.5 מ"ר	193 מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים	ל.ר.	ל.ר.
	מ"ר	ל.ר.	ל.ר.
גובה	מבנה קיים	8.58 מ' (מעל פני הים) ("תפוז")	8.85 מ' (מעל פני הים)
	סככת תדלוק	11.21 מ' (מעל פני הים)	10.41 מ' (מעל פני הים)
תכסית		ל.ר.	ל.ר.
מקומות חניה		ללא	ללא

טבלת הקלות:

עיקרי מאושר	הקלה 6%	שטחי מרתף	תוספת שטח שירות למיגון	סה"כ	שטח סככה
48 מ"ר	40.98 מ"ר	לפי ע/1	15 מ"ר	104 מ"ר	מוצע 193 מ"ר*

* לפי הוראות תמ"א 18, שינוי מספר 4 – שטח הסככה אינו כלול במניין השטחים המותרים לבניה.

זמן ביצוע:

מיידי

חו"ד צוות:

הבקשה אינה תואמת את מגמות התכנון. מומלץ לדחות את הבקשה עד לאישור מדיניות מע"ר מנשיה. לאחר אישור המדיניות ניתן יהיה לבחון את הבקשה תוך התאמתה למדיניות.

במידה והועדה מחליטה על אישור הבקשה ממליצים לאשר את הבינוי המוצע בתנאים הבאים:

1. אישור הוולחו"ף במידה ותבוקש הקלה לגובה המבנה.
2. פרסום ההקלות כחוק.
3. תנאי להגשת היתר בניה , אישור הרשות לאיכות הסביבה בעירית תל אביב והמשרד להגנת הסביבה לעניין בדיקות קרקע, גזי קרקע וזיהום מי תהום.
4. תנאי למתן היתר בניה , אישור מה"ע או מי מטעמו לנושאים הבאים:

<u>פרוגרמה</u>:
- קביעת שטח הקירוי ,רכיביו והתאמתו למבנה התחנה.
- פרוגרמת מבנה התחנה והשירותים הנלווים.
- נגישות למרכיבי הפרוגרמה.
- הקצאת שטחים למרכיבי הפרוגרמה (שטחים אטומים ושטחים מזוגגים).

<u>פיתוח, מעטפת וגג המבנה</u>:
- אישור מפלסי השטח הבנוי ביחס לפיתוח השטח ההיקפי.
- אישור חומרי גמר תואמים לפרטי פיתוח הקיימים בגן צ'רלס קלור.
- אישור למרכיבי השלד, עמידות פלדה בסביבה הקרובה לים.
- אישור ממדי המבנה, הקרניז ההיקפי וחומרי החיפוי.
- אישור חומרי מעטפת המבנה, סוג, גוון ועמידות.
- אישור תכנית תאורה למבנה ,לאזור התדלוק ולפיתוח השטח.
- אישור למיקום "לוגו" החברה, שם התחנה וכל רכיב גרפי אחר.
- אישור מיקום מערכות טכניות השונות תוך שמירה על גג נקי ממערכות כמוצג בתוכנית הבינוי.

בישיבתה מספר 0028-16ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
ליאור ויתקון: מציג את התוכנית
לריסה קאופמן: לאור התקדמות התכנון מע"ר מנשיה יש הצעה לטיפול בכל האזור אנחנו מציעים לדחות את ההצעה
עודד גבולי מה"ע: אני מתנגד.
דורון ספיר: הואיל ויש חילוקי דעות בין הצוות למהנדס העיר\ לכן אני מבקש להוציא זאת מסדר היום.
רומן מושינסקי: בתוכנית הזו אנחנו נמצאים מול הצוות בהלוך וחזור. זהו שינוי מהותי לתחנות הדלק , יש לנו אינטרס שהפרויקט התקדם. קיימנו בפז דיונים כבר 4 שנים, היום הגענו אחרי כל הרבה זמן וכבר הבנו שהצוות בעד ופעלנו לפי בקשת הצוות.
ראובן ולדיאנסקי: הצעתי שהנושא יחזור לועדה עוד שבועיים.

הועדה מחליטה:
לשוב ולדון בעוד שבועיים.

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

חו"ד מה"ע:
ממליץ לאשר את הבינוי המוצע בתנאים הבאים:

5. אישור הוולחו"ף במידה ותבוקש הקלה לגובה המבנה.

6. פרסום ההקלות כחוק.
7. תנאי להגשת היתר בניה , אישור הרשות לאיכות הסביבה בעירית תל אביב והמשרד להגנת הסביבה לעניין בדיקות קרקע, גזי קרקע וזיהום מי תהום.
8. תנאי למתן היתר בניה , אישור מה"ע או מי מטעמו לנושאים הבאים:

<u>פרוגרמה:</u>
- קביעת שטח הקירוי ,רכיביו והתאמתו למבנה התחנה.
- פרוגרמת מבנה התחנה והשירותים הנלווים.
- נגישות למרכיבי הפרוגרמה.
- הקצאת שטחים למרכיבי הפרוגרמה (שטחים אטומים ושטחים מזוגגים).

<u>פיתוח, מעטפת וגג המבנה:</u>
- אישור מפלסי השטח הבנוי ביחס לפיתוח השטח ההיקפי.
- אישור חומרי גמר תואמים לפרטי פיתוח הקיימים בגן צ'רלס קלור.
- אישור למרכיבי השלד, עמידות פלדה בסביבה הקרובה לים.
- אישור ממדי המבנה, הקרניז ההיקפי וחומרי החיפוי.
- אישור חומרי מעטפת המבנה, סוג, גוון ועמידות.
- אישור תכנית תאורה למבנה ,לאזור התדלוק ולפיתוח השטח.
- אישור למיקום "לוגו" החברה, שם התחנה וכל רכיב גרפי אחר.
- אישור מיקום מערכות טכניות השונות תוך שמירה על גג נקי ממערכות כמוצג בתוכנית הבינוי.

בישיבתה מספר 0001-17ב' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אדריכל ליאור ויתקון: מציג את תוכנית העיצוב - חברת פז הסכימה לשנות את המיתוג של השלט והצבע והחומרים בעקבות התחנה הזו.
ראובן לדיאנסקי: איזה שילוט יהיה ?מה יהיה כתוב?
רומן מושנסקי: התוכנית שינתה פניה לאור בקשת הצוות, יהיה שלט ילוו ופז ובלי המיתוג מסביב.
ראובן לדיאנסקי: זו פעם שניה שהנושא מגיע לועדה המקומית.
מיטל להבי: מה רוחב החזית לים
אדר' ויתקון: 7 מ'
ראובן לדיאנסקי: אם יש אפשרות לאפשר מרחב פתוח לתת הקרקע מדוע זה לא בוצע?
עודד גבולי: בגלל שהצפיפות גדלה והשטחים קטנים החליטו להעביר כל מיני שימושים לתת הקרקע. אבל תחנת דלק עם בית קפה אין הגיון בריאותי ואסטטי להוריד לתת הקרקע.
ראובן לדיאנסקי: כלומר שהצוות ומה"ע מקבלים את התוכנית כפי שהיא?
עודד גבולי: הצוות תמך להוריד את התוכנית מסדר היום בגלל תוכנית מנשיה, אבל עד שתוכנית מע"ר מנשיה תיושם צריך לאשר את התוכנית הזו ולחדש את התחנה. התחנה הכי גרועה בכבר אתרים שהיא בתת הקרקע.
מיטל להבי: אם הצוות נגד הוא צריך לציין איפה יש סתירה בין התוכנית הזו לתוכנית עתידית כגון מע"ר מנשיה, בכל אזור בעיר יש תוכנית ואי אפשר בגלל זה לעכב תוכניות אחרות. אני בעד לאשר את התוכנית.
דורון ספיר: אנחנו דנים בבקשה שהיא לעשות תוכנית בינוי חדשה ונשארת מעל פני הקרקע. יש תוכנית עתידית לשקע את הכביש ואם היא תבוצע התחנה תצטרך להיות משוקעת יחד עם הכביש. האם אתם תתבעו את העיריה בגין השקעת הכביש והתחנה? מאחר ויהיה שיקוע של הכביש.
אורלי אראל: באזור מע"ר מנשיה ישנה כוונה על בדיקה תכנונית מה חושבים לעשות באזור הזה וחלק מהרעיונות שהועלו היו לשקע את הכביש באזור שנמצאת התחנה. חוו"ד היתה לעצור את הבינוי של התחנה, אולם לוחות הזמנים של מע"ר מנשיה גם התכנון והבצוע יהיה לעוד הרבה שנים כי זו קרקע פרטית.
ראובן לדיאנסקי: אבל אם בעוד 10 שנים כן ישקעו את הכביש והתחנה תפריע לעשות את העבודה.
נתן אלנתן: כרגע לא ידוע אם יהיה שיקוע, לכן במסגרת התוכנית נמצא פתרון. אתה יכול להודיע לו על המגמות ויזם לא יוכל להגיד שהוא לא ידע.
דורון ספיר: האם אתה מוותר על הטענה שהשקעת כספים בתחנה שתדרש להוריד את התחנה?

רומן מושנסקי: מדובר על דבר שלא מציאות כרגע. התחנה הזו קיימת מושקעת ונמצאת מעל פני הקרקע תהיה תוכנית אחרת אז נדון בסוגיה.

<u>דיון פנימי:</u>
ראובן לדיאנסקי: צריכים לראות את טובת העיר. יש את מע"ר מנשיה ואם מאשרים את התוכנית אנחנו עלולים להיתבע אם יהיה שיקוע והושקעו כספים בתחנה. לכן אנחנו רוצים התחייבות שהיזם לא יתבע את העיריה אם הוא ידרש גם להוריד את התחנת הדלק לתת הקרקע.
נתן אלנתן: אני חושב שדרישה כזו להעדר תביעה זהו תקדים שלא היה. מה הדרך שלו לתבוע שהוא יאשר תוכנית והפגיעה שלו תהיה במסגרת 197. תוכנית מנשיה מדובר על תוכנית מסובכת שהסיפור של תחנת הדלק הוא מאוד קטן. אז מקסימום לדוגמא תוכל לתת לו עוד זכויות ופתרת את הבעיה.
מיטל להבי: דורון מבקש שלא ידרשו את החזר ההוצאות בגין השידרוג של התחנה שהוא ביצע לאחרונה במצב החדש.
דורון ספיר: גם היום אם הכביש ישוקע במצב החדש יכולה להיות לו עילת תביעה, כך לפחות הוא לא יתבע בגין השדרוג של התחנה.
הראלה אברהם אוזן: אנחנו בתוכנית עיצוב ולא סטטוטורית והוא יכול לטעון לגבי הדרישה הזו.

הפסקת הקלטה להתייעצות פנימית בקשר לתכנון העתידי

אורלי אראל: באפריל יגיעו עקרונות של תוכנית מנשיה כדי לקבל את האישור שלכם. מימוש התוכנית יהיה עוד הרבה שנים.
מלי פולישוק: במקרה הזה מספיק הפרוטוקול נאמר שיש תוכנית לשיקוע ועצם יידוע היזם כך שהוא לא יוכל לטעון לא ידעתי ולדעתי אין מניעה לאשר את התוכנית.
דורון ספיר: אנחנו אומרים שזה על אחריות היזם שידע שיש תוכנית בעתיד.
ראובן לדיאנסקי: אני בעד לאשר את התוכנית עם מכתב של היועצת המשפטית שיש תוכנית עתידית .

<u>הועדה מחליטה:</u>
1. הועדה מאשרת את תוכנית הבינוי והעיצוב כפי שהוצעה.
2. במהלך הדיון הובהר לנציג פז חברת נפט בע"מ היוזמת את שינוי תכנית הבינוי שבמסגרת תוכנית מע"ר מנשיה מתוכנן שיקוע של הקטע בו ממוקמת תחנת הדלק. שיקוע שאם ייושם עשויה חברת פז לדרוש בגינו פיצוי בשל ההשקעות שהשקיעה בבניה שאושרה בתוכנית הבינוי. לאור הבהרה זו האחריות המלאה בקשר עם ההשקעה הכספית ע"פ תוכנית הבינוי המאושרת נופלת על כתפי חברת פז, לאחר שלקחה בחשבון את תוצאות השיקוע העתידי.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא.

התכנית מוגשת ללא תיאום ולכן כל הכתוב בדרפט נכתב ע״י האדריכל (מגיש התכנית) ולא נבדק בצוות התכנון.

מיקום: שכונת כרם התימנים, גבול אלנבי

כתובת: הלל הזקן 14, תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7465	מוסדר	חלק	32	

שטח התכנית: 0.679 דונם

מתכנן: עורך ראשי- אדר׳ צדיק אליקים, אליקים אדריכלים ובוני ערים בע״מ
יועץ תחבורה- מהנדס לב ללצ׳וק, ללצ׳וק הנדסה בע״מ

יזם: עמוס וינברגר, באוהאוס הלל הזקן בע״מ

בעלות: עמוס וינברגר, באוהאוס הלל הזקן בע״מ

מצב השטח בפועל: במקום קיימת תחנת דלק עם מבנה מסחרי המופעלת על ידי חברת פז וכוללת חנות נוחות בשטח של כ- 105 מ״ר.

מדיניות קיימת: אזור מגורים ומסחר

מצב תכנוני קיים: יעוד מגרש מיוחד לתחנת דלק לפי תכנית תא/ במ/ 3/ 2510

מצב תכנוני מוצע: שינוי יעוד ממגרש מיוחד לתחנת דלק למגרש ליעוד מגורים ומסחר בדומה להוראות תכנית תא\3888 לאזור מגורים ג'.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	15% מסחרי	448% ברוטו מעל כניסה קובעת (320% עיקרי + 40% שירות משטח עיקרי) 400% שירות (חניון) מתחת לכניסה קובעת
	מ"ר	105	3041 מעל כניסה קובעת 2716 מתחת לכניסה קובעת
זכויות בניה לקומה	אחוזים	-	80% + 75% משטח קומה טיפוסית בקומת גג
	מ"ר	-	528 לקומה טיפוסית, 396 לקומת גג
גובה	קומות	-	4 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית בתוספת 5 מפלסי חניה
	מטר	-	24 מטר מעל 0.00 בנקודת הכניסה לבניין.
תכסית		15%	80%
מקומות חניה (כולל חניון ציבורי)		-	84

זמן ביצוע:
10 שנים מיום מתן תוקף לתבע

חו"ד הצוות:

- התכנית המוצעת לא תואמה מול המחלקת התכנון, לא נבחנו הדרישות ל"הקצאות לצרכי ציבור" כמופיע בפרק 4 של תכנית המתאר.
- התכנית המוצעת אינה תואמת את תכנית המתאר לעניין הרח"ק, גובה הבניה המוצע וההתאמה למרקם הקיים.
- יוזמי התכנית לא ערכו בדיקות הכוללות בדיקות קרקע, גזי קרקע וזיהום מי תהום מול הרשות לאיכות הסביבה בעירית תל אביב והמשרד להגנת הסביבה.

<u>להלן פרוט</u>:
המגרש נשוא התכנית כלול בתכנית תא/2510.
התכנית המוצעת מציעה לשנות את ייעוד הקרקע במגרש מ"שטח מיוחד לתחנת דלק" ל ייעוד "מגורים ומסחר".
ככלל, הצוות תומך בשינוי ייעוד הקרקע וביטול תחנת הדלק כמבוקש, מהטעמים הבאים:

- הוראות תמ"א 18/4 מונעות מימוש בחלק ממגרשי הבניה בתחום תכנית תא/3888 ומונעת שיפוץ ושיקום מבנים הסמוכים לה הכלולים בתכנית תא/2510.
- תוספת יח"ד ומסחר בקומת הקרקע עולה בקנה אחד עם מדיניות הצוות.

מאידך, תכנית המתאר קובעת את הנתונים הבאים:

- ייעוד הקרקע הקבוע בתכנית המתאר הוא "אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה"
- נספח העיצוב העירוני מתיג את האזור כ - <u>"מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות".</u>
- הרח"ק המרבי 3.0.
- הוראות בינוי למתחם 502 קובעות:

תכניות מפורטות לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו רק לאזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה. התכניות ייערכו בהתאם לעקרונות הבאים:
רחובות יותוו בהמשך לרחובות הקיימים; ישמרו מאפייני המרקם ההיסטורי ובכלל זה גודל המגרשים האופייני.
רוחב הרחובות (6-10 מ') בניה בקו בניין קדמי 0 ותכסית עד 80% משטח המגרש.

לאור האמור לעיל:
מומלץ לא לקדם את התכנית.

במידה והועדה המקומית תקבל החלטה לקדם ולהמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית הנ"ל, יש לחזור למחלקת התכנון ולקדם את התכנית בהתאם לנוהלים המקובלים ובכללם:

א. הגשת התכנית בנוהל מבא"ת מקוון.
ב. אישור מדידה וקליטתה במערכת ה – GIS והכנת תשריט על "בועה" שתינתן לאדריכל ע"י מחלקת מדידות.
ג. תאום התכנית וקבלת חוו"ד מאגפי העירייה ומחלקות העירייה הרלוונטיות: אגף התנועה, היחידה לתכנון אסטרטגי, אדריכל העיר, אגף הנכסים, אגף ההכנסות, מנהל החינוך, מנהל בת"ש וכד'.
ד. יש לחזור לועדה לאישור התכנית המפורטת לאחר התאומים ולאחר דיון בפורום מהנדס העיר.

בישיבתה מספר 0023-16ב' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אליקים אדריכלים: מציג את התוכנית לפינוי תחנת הדלק והקמת בנין מגורים.
לריסה קופמן: התוכנית מגיעה ללא המלצת הצוות, אנחנו בעד להוציא את תחנת הדלק ולהפוך את המגרש למגורים ולמסחר. התוכנית לא תואמת את תוכנית המתאר מבחינת גובה ורח"ק. בכרם התימנים הבניה היא עד 4 קומות והם מבקשים 6 קומות ולכן הצוות לא מסכים. התוכנית גובלת עם אלנבי שהוא רח' מסחרי. כל שאר המבנים תואמים לתוכנית המתאר, כמו כן אין קשר בין המגרש הזה תוכנית שוק הכרמל 3888 כפי שהוצג ע"י המתכנן. שינוי השימוש במגרש למגורים ומסחר בנפחים התואמים את תכנית המתאר מהווה תמריץ מספק לפינוי התחנה.
אלייקים: המצב שלנו שונה בכרם התימנים אנחנו בתפר בין אלנבי לכרם התימנים. כשם שהעיריה רצתה לשחרר שטח ציבורי פתוח ונתנה למגרשים השכנים זכויות בניה יותר גבוהות אותו דבר אנחנו מבקשים במגרש שלנו כדי לפנות את תחנת הדלק יש לזה מחיר. מה שאנחנו מבקשים לא חריג ברקמת הבינוי הקיימת.
לריסה קופמן: מגרשים שגובלים הם חלק ממרקם מסוים ויש להם גבול. ברגע שיאושר גובה החורג מהמרקם, זה יהפוך לתקדים לבקשות נוספות לחריגות דומות בגובה וזכויות בניה והועדות בעתיד תתקשינה לסרב לבקשות אלה . כמו כן היזם מבקש שהתוכנית תהיה בסמכות מקומית כנראה מתוקף תוכנית המתאר והדבר סותר את תוכנית מתאר.
אלייקים: אנחנו יודעים שהתוכנית היא בסמכות ועדה מחוזית.
דורון ספיר: התוכנית לא סותרת את תוכנית מתאר, השאלה היא תכנונית ולא מתארית, משום שבהתנגדויות לתוכנית המתאר הנושא עלה והדרך בתוכנית המתאר מתייחסת לנושאים רחבים והתייחסויות כגון תחנות דלק, קמח יש לפנות לסמכות מחוזית. לכן התוכנית לא סותרת את תוכנית המתאר. השאלה שנשארת היא תכנונית האם לתת זכויות, אני לא רואה מקום לתת זכויות מעבר לתוכנית הקיימת.
נתן אלנתן: יש זכויות לתחנה דלק יש שווי .
דורון ספיר: אם היה שם מפגע שההריסה שלו היתה גדולה אולי צריך לתת פיצוי זהו מקום שאין בו זכויות
אלייקים: זיהום הוא גם הוצאה.
דורון ספיר: הזיהום הוא לא סיבה לתת יותר זכויות , אין כאן זכויות מעבר לכך שהם תחנת דלק.
נתן אלנתן: כל תחנת דלק יש לה זכויות וכדאי לתת את הזכויות בכדי שהיא תתפנה.
ראובן לדיאנסקי: אני מציע לעשות סיור במקום.

<u>הועדה החליטה:</u>
סיור במקום ע"י החברים נתן אלנתן וראובן לדיאנסקי

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי

בישיבתה מספר 16-0028ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אדר' לריסה קופמן מ"מ של מה"ע

לבקשת הרב נתן אלנתן הנושא ירד מסדר היום.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה.

בישיבתה מספר 17-0001ב' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
נתן אלנתן: אני מבקש לדחות את הדיון לישיבה הבאה כדי לבוא עם פתרון.
מיטל להבי: הוא מפגע תברואתי צריך לפנות אותו מהאזור

<u>הועדה מחליטה:</u>
לשוב ולדון.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: שכונת נווה שרת

כתובת: רחוב ראול וולנברג 45-37

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק	117	
6338	מוסדר	חלק		67

שטח התכנית: 9.083 דונם

מתכנן: אדר׳ אילן לקנר

יזם: הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: עירית תל אביב/רמ״י

מצב השטח בפועל: מבני ציבור בנויים בחלק מהשטח בייעודים שטח למבני ציבור ושצ״פ.

מדיניות קיימת:

באפריל 2014 אושרה בועדה המקומית מדיניות להתחדשות נווה שרת. מסמך המדיניות קבע עקרונות מרכזיים להתחדשות השכונה שאחד מהם הוא חיזוק השכונה ע״י תוספת מבני ציבור רובעיים והגברת הנגישות אליהם, במטרה למשוך אוכלוסייה ופעילויות עירוניות לשכונה.
במקביל, אושרו בשכונה תכניות פינוי בינוי ומספר תכניות נמצא בתהליך. כל אלו יביאו לתוספת תושבים משמעותית לשכונה בעשורים הבאים, ומכאן הצורך בבחינה מחדש של ארגון מערך שטחי הציבור הפתוחים והבנויים, במטרה לנצל אותם בצורה היעילה והנכונה ביותר.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: תא/ 738 , תא/3677 , תכנית ל׳ 4

ייעודי קרקע קיימים: שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח למבנים ומוסדות ציבור לדת ושטח ציבורי פתוח.

שטח התכנון כ-9.083 ד׳

מצב תכנוני מוצע:

תכנית צל למבני ציבור

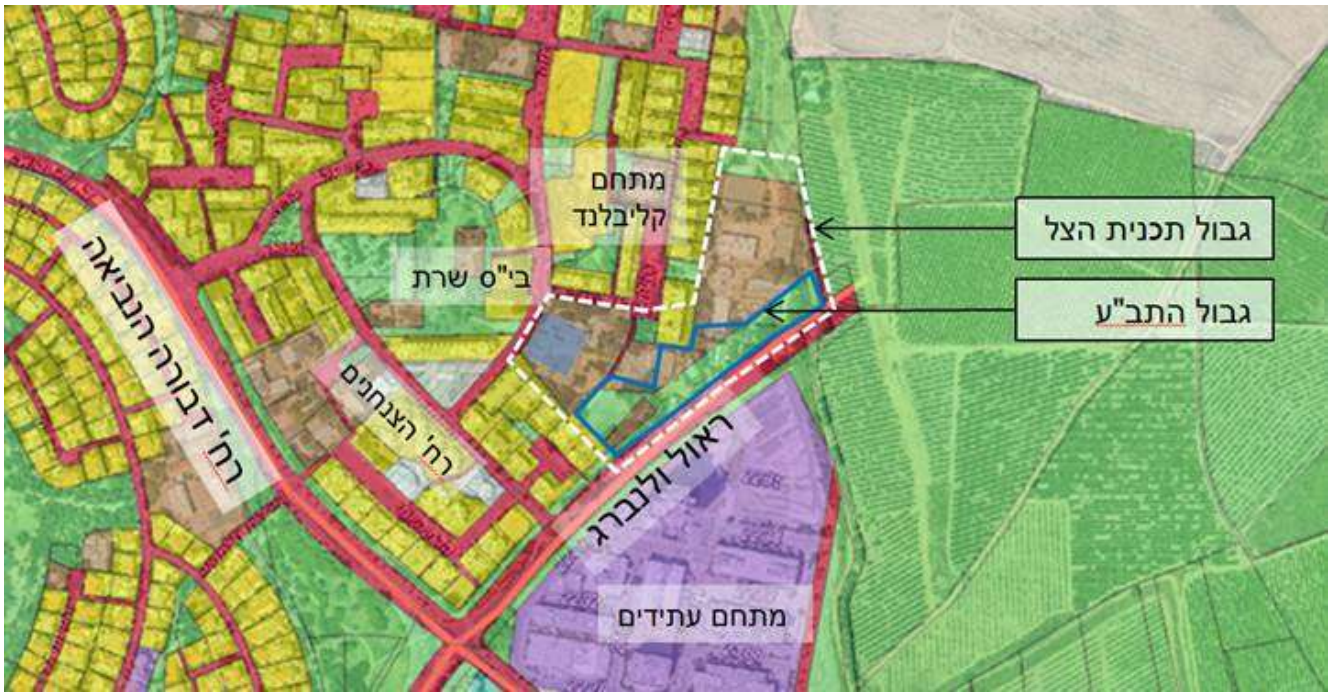
תכנית הבינוי העקרונית הינה ״תכנית צל״ המגדירה, תוך ראייה כוללת, את מערך מבני הציבור הקיימים והעתידיים העונים על הצרכים הנוספים לשכונה המתחדשת.

התכנית מגדירה את המערך העתידי של מבני הציבור בהתייחס לתכניות המתחמיות השונות להתחדשות השכונה, חלופות להרחבת מבנים קיימים, מערך השטחים הפתוחים, ככרות, מעברים ציבוריים ורחבות, כל זאת תוך שמירה על מירב העצים הקיימים בשטח. המטרה היא ליצור מרחב ציבורי פעיל ומגוון מבחינת פעילויות וקהלי יעד, אשר יצור מקומות מפגש רבים ויענה בצורה מיטבית על צרכי תושבי השכונה.

התכנית מתייחסת לפיתוח העתידי של מתחם קליבלנד ומציעה חיבור עתידי מתוך השכונה לרחוב ראול ולנברג, זאת על פי המוצע במסמך המדיניות לשכונה, והמשך ראול וולנברג עפ״י תכנית ״ציר עתידים״ המקודמת במקביל.

התכנית מאפשרת פיתוח בשלבים.
כאמור בשלב המידי התכנית קובעת מיקומם של אשכול גני ילדים ומקווה חדשים.
בנוסף מוצע מיקום לשני בתי כנסת חדשים בסמוך וממזרח למרכז הקהילתי.
כמו כן מציעה התכנית חלופות להרחבת מבני הציבור הקיימים כגון הקאנטרי ובית הספר היסודי וכן תוספת מבני ציבורי עתידית.

שגיאה!



תב״ע

תב״ע זו הינה חלק ממתחם למבני הציבור שכונתיים רחב יותר ונגזרת מתכנית הצל לבינוי עקרוני למערך מבני ציבור בחלק זה של השכונה.
התכנית משנה חלק מייעוד השטח הציבורי הפתוח לייעוד שטח למבני ציבור, ובכך מגדילה את השטחים והגמישות לאפשרויות הבינוי העתידי למבני ציבור במתחם.
הגדלת השטח תואמת למדיניות להרחבת המתחם ולשילוב פונקציות ציבוריות משלימות בתחומי חינוך, תרבות וספורט בשכונה (בי״ס יסודי, גני ילדים, קונסרבטוריון, מתנ״ס, מגרשי ספורט, קאנטרי, מקווה וכד׳).
כדי לענות על חזון המדיניות, ולהוות מוקד משיכה שכונתי ואזורי לשירותי ציבור, ישנה חשיבות לחזק ולעבות מתחם זה באופן שייתן מענה לצרכי השכונה המתחדשת ואף לצרכי הרובע.

התכנית כוללת שלושה תאי שטח. הראשון יישאר רצועה בייעוד שצ"פ לאורך רחוב ראול וולנברג (רצועה זו מיועדת בעתיד להרחבת הרחוב וזאת על ידי תכנית נפרדת להרחבת ראול ולנברג והקמת קו קר"ל). השני, שטח למבני ציבור לקידום מהיר ולו תכנית עיצוב הכפופה לתכנית הצל למתחם כולו. השלישי, שטח למבני ציבור לעת הצורך לו נדרשת תכנית עיצוב עתידית.
בשלב המידי ובמסגרת הצרכים הדחופים של השכונה, ניתן יהיה להקים בתא שטח אחד אשכול גני ילדים ומקווה חדשים. מיקומם נקבע בתכנית הצל כך שתיווצר כיכר מרכזית בין מבני הציבור ושתשמר חורשת עצי האקליפטוס הוותיקה והפגיעה בה תהיה מזערית.

תיאומים:

היחידה האסטרטגית, אדר' העיר, אגף התנועה, תשתיות, אגף נכסים ויועמ"ש.
כל השטחים בגבול התכנית הינם בבעלות העירייה.
העמדת מבני הציבור בתכנית הצל למבני ציבור בנווה שרת, מאפשרת למקם שירותי ציבור נוספים שיידרשו עקב פיתוח השכונה עם מימוש תכניות להתחדשות עירונית.
בנוסף מאפשרת ליצור זיקות נכונות יותר בין שירותי הציבור הקיימים והעתידיים (ביה"ס, גני ילדים מרכז קהילתי ומקווה) ויוצרת מרחב ציבורי פתוח ראוי יותר המקשר בין שירותי הציבור ובינם לבין שאר חלקי השכונה.
תכנית מס'4439 המסדירה שטחים ויעודי קרקע על פי תכנית הצל למבני ציבור בנווה שרת, חשובה כדי לאפשר את המטרות הציבוריות בשכונה.

התכנון המוצע מציג חלופות למערך בינוי מבני הציבור בהתאם למסמך המדיניות שאושר ע"י הועדה המקומית. החלופות מציעות מערך טוב.

אישור התכנית יאפשר תכנון נכון יותר של מתחם מבני הציבור הנדרשים עקב גידול במספר התושבים ושטחי ציבור פתוחים לשימוש השכונה.
נחיצות כניסה עתידית נוספת לשכונה תיבחן בהתאם לתכניות בינוי פינוי עתידיות ובהתאם לצורך העתידי תוגש תכנית נפרדת לדרך המהווה כניסה לשכונה.
נדרש להשלים תיאום מול נת"ע לעניין מיקום תחנת הרק"ל.
בתכנית זו אין סוגיות תנועתיות המהוות בעיה. מומלץ לאשר את התכנית.

יועמ"ש
התכנית תואמה מול היועמ"ש ונמצאה בסמכות הועדה המקומית.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	200% ביעוד שב"צ	ע"פ ל' 4 על שינוייה (כולל תכנית צ' שנמצאת לאחר התנגדויות במחוז)
	מ"ר		
זכויות בניה לקומה	אחוזים	ל.ר. - רוב השטח ביעוד שצ"פ	
	מ"ר	ל.ר. - רוב השטח ביעוד שצ"פ	
גובה	קומות	ע"פ ל' על תיקוניה	
	מטר		
תכסית		ל.ר. - רוב השטח ביעוד שצ"פ	
מקומות חניה		ל.ר. - רוב השטח ביעוד שצ"פ	

זמן ביצוע:

שוטף.

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: ד' אדר ב תשע"ו
14 מרץ 2016

אסמכתא יוצא: 2016-000232

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

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

(א) זיהוי התכנית

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
תא/מק/4439 507-0320242	שינוי יעוד מתחם חיבוך ותרבות נוה שרת	ועדה מקומית תל"א יפו	אדר' אילן לקנר

(ב) זיהוי הרשות והוועדה

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

"רגילה" (שעד לא תוסמכה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת [X]	עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית

סוג הרשות

שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
	עירונית [X]	כפרית	יש	אין [X]

(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
לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בחיזוק 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	סעיף בחוק לפי זיהוי השטח בכוללנית	מהות השינוי בחוק, אם התוראה חדשה/שינוי בהשוואה להוראה התכנית
הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור	*62א (א)(3)*	*הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור והקטנת שטח ציבורי פתוח.*
קביעת זיקות הנאה	*62א (א)(19)*	*קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשצ"פ מרחוב ראול ולנברג לתאי 1,2.*

TEL AVIV YAFO תל אביב יפו

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: ד' אדר ב תשע"ו
14 מרץ 2016

אסמכתא יוצא: 2016-000232

(ד) **תצהיר יחתימות**

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

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052682013		14/3/16

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		14.3.2016

העתקים
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)
מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/03/2016
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/03/2016

בישיבתה מספר 0008-16ב' מיום 23/03/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
תמיר קהילה: מוצגת כאן 2 תוכניות. תוכנית צל על כל אזור מבני הציבור עם שטח התייחסות רחב, והתוכנית השניה היא תב"ע שמרחיבה את השטח החום במזרח המתחם ומאפשרת את הוספת מבני הציבור ע"פ תוכנית הצל.
אילן לקנר: מציג את התוכנית במצגת.
ראובן לדיאנסקי: מדוע אנחנו לא ממצים את השטחים החומים? מדוע המקווה לא יהיה מתחת לבית הכנסת, המסר שצריך להיות למצות שטחים החומים.
עודד גבולי: ישנו היתר ועשו כאן תב"ע מיוחדת אז אני חושב שלא צריך לעצור את זה. אני לא מתנגד שתהיה אפשרות לבנות בית כנסת מעל המקווה.
נתן אלנתן: המקווה יושב על תוואי מוכן ואסור לעכב אותו. אין בעיה תב"עית לבנות בית כנסת על המקוה.
ארנון גלעדי: אם יהיה עיכוב של עוד שנה זה לא נורא. אני מבקש התייחסות לצד התנועתי.
מיטל להבי: כמה שטח ירוק יש? וכמה שטח ירוק הופך לשטח חום. למה הכוונה ל-4ל ושינוייה? הדרפט חסר עם נתונים עקרוניים שצריכים להיות כאן.
עיז אלאדין: האם התוכנית לפי תמ"מ5?
עידן עמית: הקו הכחול הוא על נחל פרדסים אני מבקש התייחסות. פניתי לתמיר ובקשתי לקבל את מסמכי התוכנית אני מבקש לראות קומפילציה אל מול סקר העצים.
מלי פולישוק: האם יש אזור לבית הקשיש?
דרור לוטן: יש הערות לתכנון מבחינת ההסבר בדרפט. מינהל החינוך נדרש להרחיב את בית הספר ל-18+6 כיתות, ולהקים אשכול כיתות גן ומדובר על 4 קומות, לכן תבינו את הדחיפות בנושא.

<u>התייחסות הצוות</u>
תמיר קהילה: קיים בשכונה מרכז יום לקשיש.
נעשה סקר עצים. חלק מהעצים נרשמו לשימור והעמדת המבנים לוקחת בחשבון את עניין זה, רוב העצים יכולים להשמר.
אורלי אראל: יש כאן שתי תוכניות שמובאות לאישור. אחת התוכנית עם הקו הכחול שברגע שתוכנית צ' תאושר יש להם את זכויות הבניה והתניה של צ' היא הבאת תוכנית עיצוב. הדבר שהוא תב"עי הוא שינוי היעוד משצ"פ לשב"צ וזאת כדי להרחיב את הדרך לצורך הקו הירוק וראול וולנברג שמרחיבים אותו.
תמיר קהילה: בנושא אישור בשלבים - התב"ע מחולקת ל-3 תאי שטח. תא שטח לשצ"פ ושני תאי שטח שהחלוקה שלהם נעשתה לפי חישוב הדחיפות. מה שלא דחוף הוא החלק שקרוב לנחל פרדסים שבעתיד יעשו לו תוכנית עיצוב.
דורון ספיר: השטחים האלו מונחים באון סטטוטורי לאישור הועדה
תמיר קהילה: כן. החלק הדרומי שמיועד למקווה, גני ילדים והרחבת בית הספר הוא הדחוף ביותר. שתי תוכניות העיצוב תהיינה ברוח תוכנית הצל שאותה אנחנו רוצים שתאשרו, אבל היא לא סטטוטורית היא מנחה.
דורון ספיר: יש תוכנית סטטוטורית בתוך השטחים החומים יש תוכנית מנחה שהיא לא סטטוטורית לענין הוצאת היתרי הבניה ומבקשים שנחליט עליה.
תמיר קהילה: לתוכנית יש הוראות ותשריט.
בית כנסת העירקי נמצא בתחום הקהילה החרדית, התוכנית אושרה בסמכות ועדה המחוזית לא נוגעים בו.
תנועה - ישנו חיבור שנראה בתוכנית הצל נדרש ע"פ מסמך המדיניות שעשו ואושר פה. החיבור נדרש כאשר יהיו 7500 יח"ד בשכונה היום אנחנו רק ב2900 יח"ד .
אנחנו לא בונים בתחום הנחל ע"פ תמ"מ 2/5.
דורון ספיר: לא נענינו בנוגע לניצול שטחי בניה ציבורים.
אורלי אראל: אגף תכנון העיר מכין לעיר ת"א שטחים ציבורים. תוכנית צ' אושרה ובהתאם לכך ... מה עיריית ת"א איך היא מקצה את השטח ההחלטות מה בונים מתי בונים והאם מנצלים את זכויות הבניה
דורון ספיר: מיצוי זכויות בניה שעושים נספח מנחה ואומרים חברי הועדה שלא מראים את זכויות ... לכן יכול להיות שאנחנו נאשר בשלביות את החלק הראשון ואת החלק השני תבוא לאישור לאחר בני נספח מנחה.
ראובן לדיאנסקי: מדובר בתוכנית צל שתהפוך לתוכנית שתקבל אחיזה תב"עית. האם המקווה הוא תבע
אורלי הראל: המקוה הינו הליך של קידום היתר למעשה זו תב"ע בתוקף.
ראובן לדיאנסקי: לגבי המקוה יש הגיון תכנוני להעביר את המקוה להיכן שבתי הכנסת מתוכננים. יש לשקול לתכנן את המקוה בשטח אחר.

נתן אלנתן: המקוה נמצא על תוואי הדרך להרחבה, העיריה הקצאתה את הקרקע. היום לבוא ולעצור את השינוי אין סיבה לכך.
מיטל להבי: כמה דונם נכנס וכמה דונם יוצא?
אורלי אראל: מסמך מדיניות נווה שרת שאושר כאן בועדה, שאומר שיגיעו לסדר גודל במימוש של 7500 יח"ד בשכונה נדרשת עוד כניסה ויציאה מהשכונה. מראה את היציאה ברקע היא לא סטטוטורית .
התוכנית לא קובעת את הדרך היא מראה את התכנון הכולל. מתחם קליוולנד התחילה כבר תכנון והדרך הזו היא תבוא כחלק מהתבע כדי לאפשר עוד כניסה ויציאה למתחם, כרגע זהו היבט כללי.
מיטל להבי: אז מהי התב"ע?
אורלי אראל: התב"ע היא רק הגדלה של שטח ציבורי חום על חשבון שצ"פ.
ארנון גלעדי: קידום תוכנית הצל של הכביש היא הכרחית.
אורלי אראל: אנחנו כן מקדמים.
עיז אלאדין: בנוגע לקו הכחול שכן מגיע לנחל אני מבקש לעשות תמ"מ 5.2 גם בהיתר בניה ואיסור בינוי בתחום ה-50 מ'.
תמיר קהילה: השטח בתוך הקו הכחול של התב"ע הוא כ11.5 דונם, מתוכם 9 הם שצ"פ ו2.5 הם שב"צ, במצב המוצע השטחים הללו מתהפכים ו-7 דונם הופכים להיות שב"צ. יחד עם זאת לא הכל יהיה בנוי.
דורון ספיר: לאשר להפקדה את התוכנית הסטטוטורית שהוצגה לנו. לענין נספח הצל -לאשר גני ילדים והרחבת בית הספר ושאר המבנים הציבורים שמופיעים בנספח הצל להציג תוכנית שממצה באופן מיטבי את זכויות הבניה. להשאיר אותם כדי לקדם את הבינוי הדחוף.
תמיר קהילה: לא נגרע שום שטח מבית הספר.
דורון ספיר: להחזיר לדיון את נספח הצל.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר להפקדה את התוכנית הסטטוטורית בכפוף לתנאים בחוו"ד צוות.

מיטל נמנעת

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי ארנון גלעדי.

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

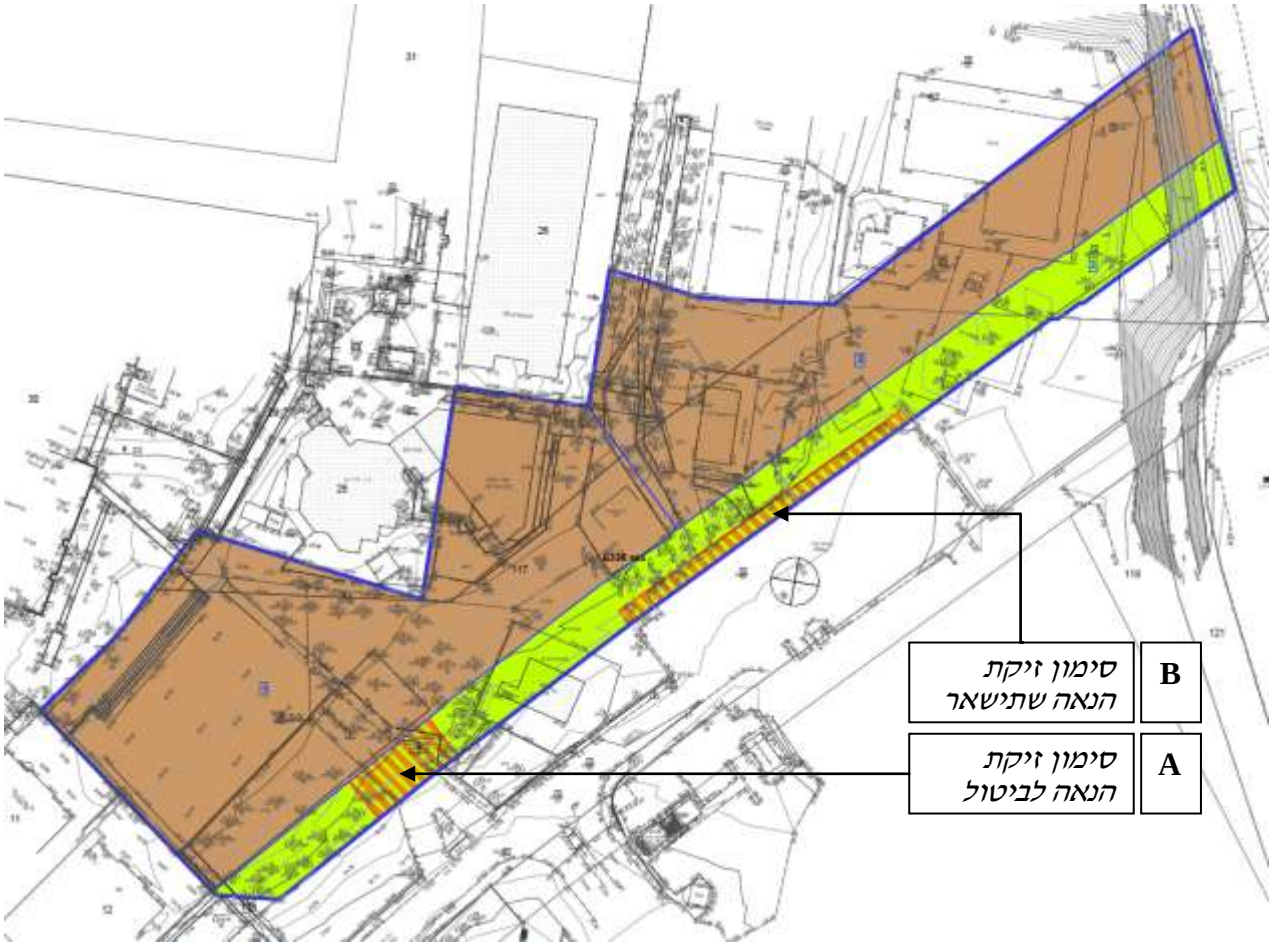
חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

התנגדות זו לעניין שני נושאים בתכנית לשינוי ייעוד במתחם לחינוך ותרבות נווה שרת, מובאת מטעם מהנדס העיר תל אביב-יפו על פי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה.

כללי:
מטרת התכנית נשוא ההתנגדות, להגדיל שטחי ציבור למבני ציבור על חשבון שטחים ציבוריים פתוחים, על מנת לבסס מתחם מבני ציבור בשכונה ולהסדיר את השטחים הבנויים והפתוחים בתכנית עיצוב.
התכנית תואמת למסמך המדיניות להתחדשות השכונה שאושר באפריל 2014 ע"י הועדה המקומית.

לאחר הפקדת התכנית ע"י הועדה המקומית, נדרשת התאמה בשני נושאים כדי להשיג את מטרות התכנית.
א. מתן אפשרות למעבר רכב חירום בשצ"פ.
ב. הבטחת נכסי העירייה.

א. מעבר רכבי חירום, בעלי מוגבלויות ותפעול בשצ"פ:
זיקות ההנאה לרכב בתכנית סומנו בתחום השצ"פ כדי לאפשר את המשך השימושים המתקיימים בפועל (חניה וגישת רכבים למתקנים הציבוריים עד לאישור תכנית להמשך רחוב ראול ולנברג). מעבר לכך, יש לאפשר גמישות למעבר רכב חירום לכיוון ביה"ס הקיים, גני הילדים והמקווה המתוכננים.
מוצע לבטל את סימון זיקת ההנאה **A** (דרום-מערבית) בתשריט ולשנות בסעיף 4.1.1:
"זיקות הנאה למעבר כלי רכב לתאי שטח 1,2 תיקבענה בתכנית העיצוב שתאושר ע"י מה"ע."
זיקת ההנאה **B** (צפון מזרחית) תישאר עבור חניה הקיימת בפועל עד לאישור תכנית להמשך רחוב ראול ולנברג.



ב. הבטחת נכסי העירייה:
יוסף סעיף 6.3 רישום שטחים ציבוריים:
"השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא".
"העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".

יוסף סעיף 6.4 זיקת הנאה:
"השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים לצמיתות ובכל שעות היממה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין".

בישיבתה מספר 0028-16ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אדר' לריסה קופמן מ"מ של מה"ע

<u>מהלך הדיון:</u>
אורלי אראל: תוכנית ביוזמה של הועדה במימון עירוני כאשר במהלך ההפקדה ראינו כי צריך לתקן בתוכנית.

א. שצ"פ שמקשר בין הדרך לגני הילדים ובתי הספר ומבוקש לאפשר סעיף בתקנון שיעבור רכב חירום בשצ"פ כדי להגיע לגני הילדים והבתי הספר.

ב. הבטחת נכסי עיריה יתווסף סעיף שאומר: "השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא".

"העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".

הסעיף השני התבקשנו ע"י אגף הנכסים להכניס לכל תוכנית.

<u>הועדה מחליטה:</u>
נמסר לוועדה דיווח על תיקונים לתוכנית במסגרת התנגדות מהנדס העיר.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7362 בעמוד 175 בתאריך 26/10/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

העיר	13/10/2016
The Marker	13/10/2016
ישראל היום	11/10/2016

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

בישיבתה מספר 0001-17ב' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>

הראלה אברהם אוזן: תוכנית בסמכות ועדה מקומית חוזרת לתיקון טעות של השמטה מההחלטה.
בהחלטה נרשם שנמסר לועדה דיווח על תיקונים לתוכנית במסגרת התנגדות מה"ע ומה שהיה צריך להוסיף להחלטה הוא שהועדה מאשרת את התוכנית למתן תוקף בהתאם לתיקונים.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את תיקון ההחלטה ולהוסיף לה: "הועדה מאשרת את התוכנית למתן תוקף בהתאם".

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