

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

**פרוטוקול מספר 18-0001
א' שבט תשע"ח 17/01/2018 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	הרב נתן אל נתן שמואל גפן אהרון מדואל שלמה מסלאוי סוזי כהן צמח	חבר מועצה חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אילנית לוזון שגב רות אריאל לריסה קופמן, אדר' יוסי וייס אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע שמאית הועדה המקומית ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	דורון ספיר, עו"ד מיטל להבי כרמלה עוזרי ארנון גלעדי אסף זמיר ראובן לדיאנסקי, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חברת מועצה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

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

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

**פרוטוקול מספר 18-0001
א' שבט תשע"ח 17/01/2018 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
הפקעה ברח' שפתי ישנים דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	.1
תוספת שטחי שירות לתכנית 961 דיון בשטחי שירות	3	2.
מגדל בראשית דיון בדיווח החלטות ועדת ערר	5	3.
גשר השלושה דיון בהתנגדויות	29	4.
מסמך מדיניות אבן גבירול דיון בתיקון פרוטוקול מתאריך 3.1.18	45	5.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- הפקעה ברח' שפתי ישנים	17/01/2018
דיון בהפקעה - דיון רגיל	1 - 18-0001

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד הפקעה	שטח הפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
פנוי	שטח ציבורי פתוח	205	316	מדינת ישראל	32	7043
פנוי	דרך מאושרת	16	133	פרטיים	33	7043
פנוי ברובו	שטח ציבורי פתוח	*480	480	מדינת ישראל	31	7043

*כולל שטח שהופקע בעבר.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ולשטח ציבורי פתוח עפ"י תכנית 2660 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 5028 מיום 1.11.2001.

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקה 31 וחלק מחלקות 32, 33 בגוש 7043 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.

בישיבתה מספר 18-0001/ב' מיום 17/01/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גיא מדר: מלבד ההפקעות מחלקות 32, ו-33 נוספה הפקעה של חלקה 31 שמצטרפת ל22 ו33. חלקה 31; שהופקעה לא בשלמות בעבר ואנחנו מפקיעים ותה בשלמות.

הועדה מחליטה:

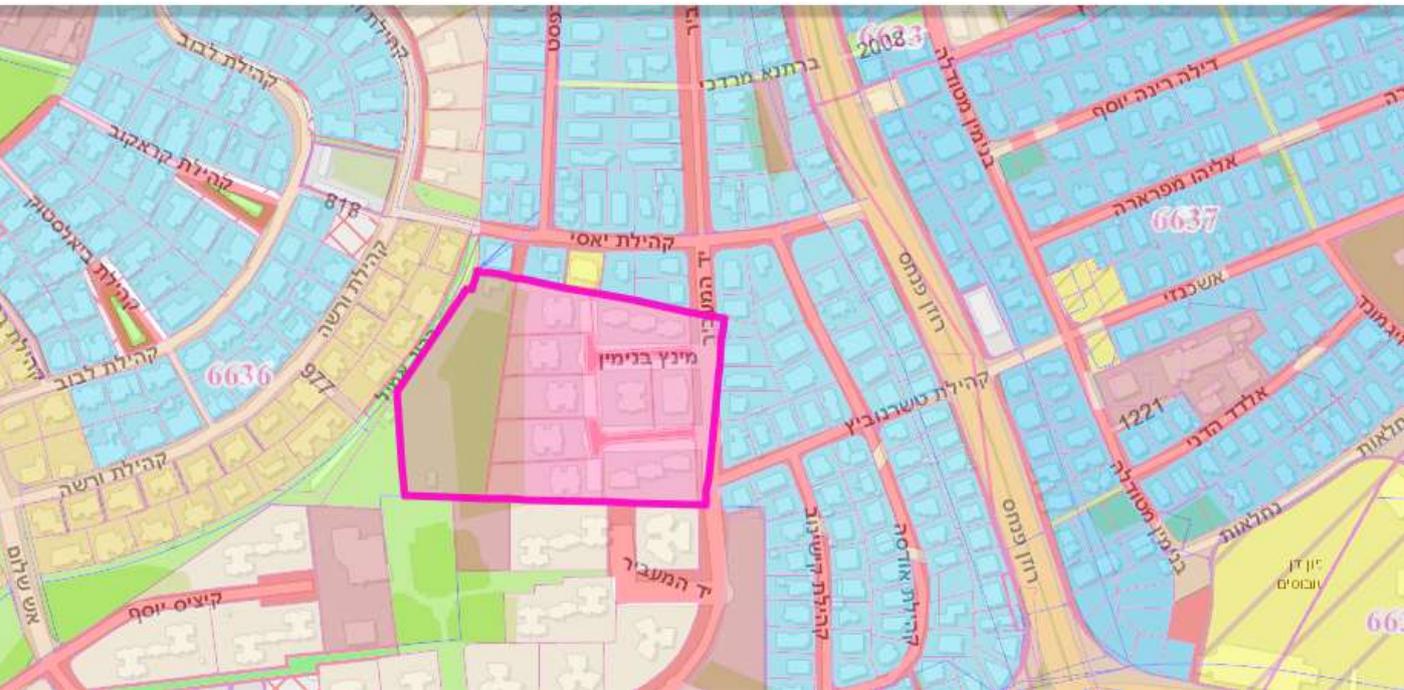
לאשר את ההפקעה של חלקה 31 וחלק מחלקות 32, 33 בגוש 7043 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: נתן אלנתן, סוזי כהן צמח, אהרון מדואל, שלמה מסלאוי

מס' החלטה	התוכן
17/01/2018	- תוספת שטחי שירות לתכנית 961
2 - 18-0001	דיון בשטחי שירות

מיקום: שכונת הדר יוסף

כתובת: רחוב מינץ, בכתובות: 1,3,2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22 (הכתובות הנכללות בתכנית 961).



מגיש הבקשה: אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון ובניין עיר

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית 961 בבניה חדשה.

פרטים: בהתאם לתקנה 13 בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות"), הועדה המקומית רשאית לקבוע תוספת של שטחי שירות לתכנית 961, שקבעה שטחי בניה ללא פירוט אופן חישובם.

השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר 961 על שינוייה (שיכון "סלע" יד המעביר) הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו מומלץ כי יותרו שטחי שירות לבניה חדשה בהתאם לשימושים המותרים בתקנות חישוב שטחים, כדלקמן:

עבור שטחי השירות במפלס הכניסה הקובעת ומעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
עד 30% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה מתוקף תכנית 961, לא כולל שטחי ממ"דים.

* אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.
** אין באמור כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת שטחים אלו אם מצאה משקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור.

בישיבתה מספר 18-0001 מיום 17/01/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
ירד מסדר היום לבקשת הצוות

הועדה מחליטה:

משתתפים:

אלנתן נתן, אהרון מדואל, סוזי צמח כהן שמואל גפן

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

מס' החלטה	התוכן
17/01/2018	תא/מק/4402 - מגדל בראשית
3 - 18-0001	דיון בדיווח החלטות ועדת ערר

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

רחוב פעמוני יוסף מס' 12,14 שיכון בבלי
גבולות

מצפון: רחוב פעמוני 10 (גוש: 6107: חלקה: 505)

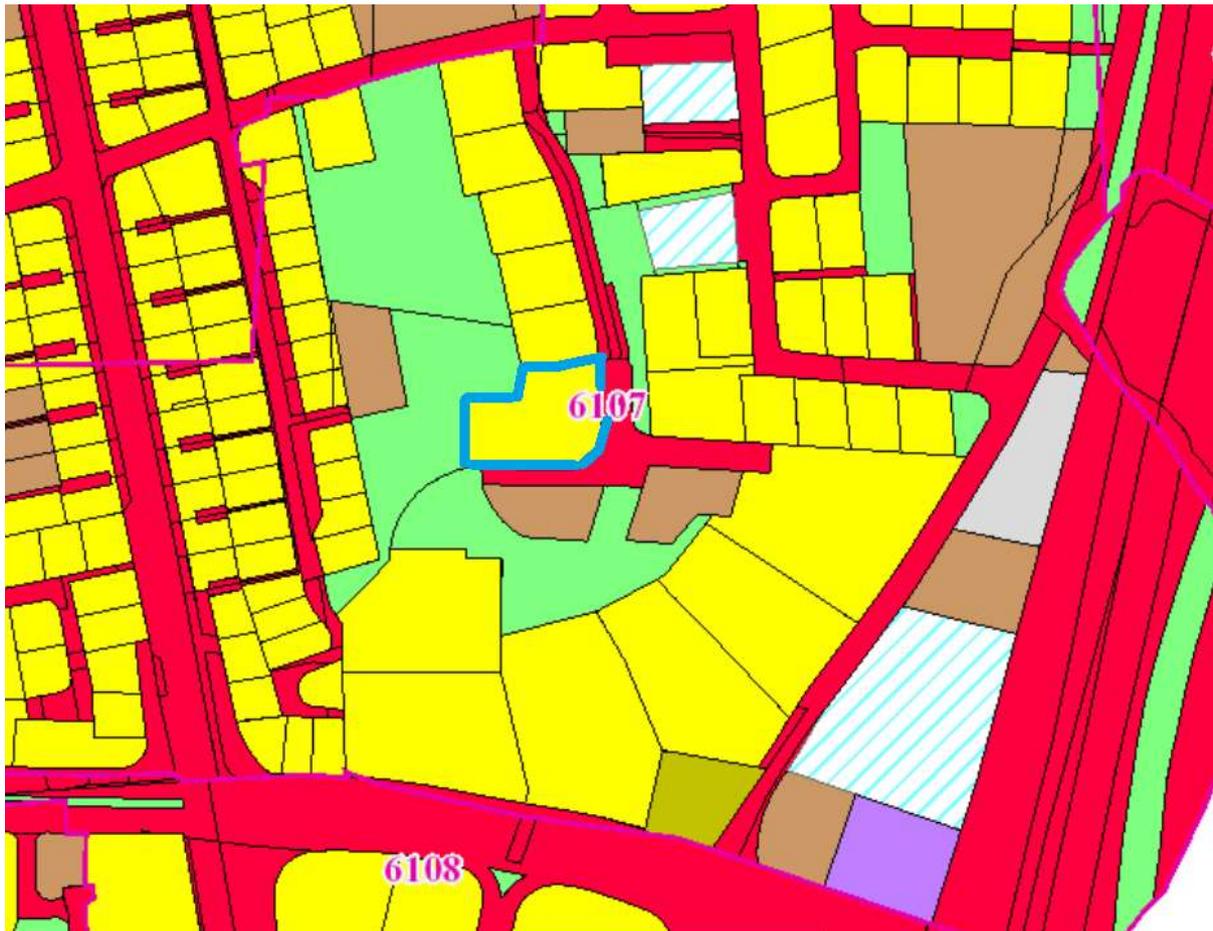
ממזרח: רחוב פעמוני

מדרום: שצ"פ

ממערב: שצ"פ גן עליון

כתובת:

תל אביב יפו, רח' פעמוני



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי מגרש	מספרי חלקות בחלקן
6107	מוסדר	חלק מהגוש	(2209-מס' מגרש חדש)	495, 29-30, 290, 293

שטח התכנית: 3.980 ד' (עפ"י תא/1770/א)

מתכנן: יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים.

יזם: חברת מגדלי בראשית דניאל-נדליין בע"מ ח.פ. 6-504283-51

בעלות: חברת מגדלי בראשית דניאל-נדליין בע"מ ח.פ. 6-504283-51, מרדכי כוזהינוף ת.ז. 028032795,

יעקב כוזהינוף ת.ז. 027124510, אורן כוזהינוף ת.ז. 038356861 ו- מורן כוזהינוף ת.ז. 316305036

מצב השטח בפועל:

מבנים חד קומתיים פזורים במפלסים שונים, מיועדים לפינוי והריסה.

מדיניות קיימת:

על השטח חלה תכנית מס' תא/1770' מאושרת משנת 2005 ותכנית תא/5000 בהפקדה. מגרש מס' 7 ביעוד מגורים מיוחד ב' (יעוד קרקע לא לפי המבא"ת).

תא/1770 א:

בהתאם לתכנית תא/1770' מותרים לבנייה במגרש זה זכויות הבנייה הבאות: 127 יחידות דיור + 18 אופציונאלי = 145 יחידות דיור (+1 לשומר של 40 מ"ר) במבנה בן שני מבנים.

שטח עיקרי - 18,890 מ"ר = 16,550 מ"ר + 2,340 מ"ר אופציונלי

שטח שרות עילי - 16,900 מ"ר = 16,000 + 900 מ"ר אופציונלי

שטח שרות תת קרקעי - 12,165 מ"ר = 10,700 + 1,465 מ"ר אופציונאלי

מעל מפלס רחוב פעמוני יותרו 4 קומות מדורגות, מעליהן קומת כניסה בגובה עד 6 מ' במפלס הגן, ומעליה עד 22 קומות נוספות בכיוון מגרש מס' 11 (שצ"פ) ועד 14 קומות נוספות לחזית רחוב פעמוני בגובה אבסולוטי 104 מ'.

4 קומות מרתפי חניה בגבולות המגרש, מתחת למפלס רחוב פעמוני ו 4 קומות מתחת למפלס הגן

תא/5000 –

בדיקת זכויות בניה לפי תא/5000 (מופקדת):

אזור מגורים בבניה מרקמית	ייעוד קרקע
402	אזור תכנון
עד 15 קומות	גובה
3.5	רח"ק (למגרש מעל 1.5 ד')
13,930 מ"ר	זכויות בניה (ברוטו) לפי רח"ק
1. מגורים	שימושים
2. משרדים בחלק מדירות המגורים	

מצב תכנוני מוצע:**א. קביעת עיקרי הוראות התכנית:**

- שינוי בינוי - ממבנה בן שני אגפים, למגדל מגורים ובו עד 41 קומות מגורים ועוד קומה טכנית גבוהה/כפולה, ובנוסף 3 קומות מדורגות לאורך רחוב פעמוני סה"כ עד 45 קומות מעל רחוב פעמוני.
- תוספת זכויות - עד 3,770 מ"ר שטחי בניה עיקריים להגדלת מרפסות ושטחי דירות ו 510 מ"ר שירות.
- הגדלת מס יח"ד - מ- 146 (כולל יח"ד "אופציונליות") ל- 174 יח"ד ובנוסף יח"ד לשוער, לפי הוראות התכנית הראשית (שטח דירה ממוצעת כ- 130 מ"ר, עיקרי + ממ"ד).
- קביעת זיקת הנאה - ברוחב של 30 מ', ניתן יהיה לשנות מידה זו אך לא יותר הרוחב הסופי לא יהיה קטן מ- 27 מ' (נמדד מכיוון השצ"פ- מזרחה).
- יותר פיצול חלק מהלובי הכפול בקומת הכניסה (מפלס הגן) לשני מפלסים עבור שימוש מגורים.
- הוספת לובי במפלס רחוב פעמוני.
- שינוי גובה קומת מרתף עליונה ל- 6 מ', ושינוי גובה שאר קומות המרתף לצורך מערכות טכניות, תפעול שטחי רווחה וכו'.
- תנאי להיתר בניה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי באישור מהנדס העיר העוסקת בין השאר בנושאים הבאים:
 - המשכיות לעקרונות תכנית העיצוב האדריכלי כפי שנקבעו לכלל תכנית תא/1770 א ובעיקר לנושאי הפיתוח והחיבור למרחב הציבורי.
 - קביעת תמהיל דירות.
 - קביעת גובה קומה טיפוסית, חלוקת קומות, והנחיות מיוחדות לקומות.
 - קביעת שטח מקסימלי והוראות בינוי ל"סקיי לייט" בתחום זיקת הנאה.
- תוספת שטחי שירות עפ"י דרישות רשות מוסמכת עבור ממ"ד.



ותאריך: ג' אדר תשע"ח
22 פבר 2015

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2014-000485

לכבוד
גילח אורון
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בנין מנחם 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

(א)	זיהוי התכנית	שם התכנית מדגל בראשית	מגיש התכנית מדגלי בראשית דניאל מדליין ושיווק בע"מ משפחת כוזחיסוף	שורר התכנית אדריכל יוסי סיוון
	מספר התכנית תא/מק/4402 507-0243378			
(ב)	זיהוי חרשות והועדה			
	סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
	<input type="checkbox"/> יריגול"י (שעד לא חוסמת)	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
	סוג חרשות			
	שם חרשות (בן חלה חונמית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> פרטית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
(ג)	טיוטת התכנון המסומן לתפקיד את התכנית ולאשרה			
	<input type="checkbox"/> הוועדה היטת בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
	יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
	<input checked="" type="checkbox"/> התכנית חונמית בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
	הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' חש"מ או רישום השטח בבולגלית	מס' חש"מ או רישום השטח בבולגלית של שטח התכנית	
	שיעור בנייה	62.14 (א)	62.14 (א)	
	הגבלת מספר יחיד	62.14 (א)	62.14 (א)	
	קביעת זיקת חטא	62.14 (א)	62.14 (א)	
	תוספת זכויות בניה, שטחים עיקריים	62.14 (א)	62.14 (א)	
	תוספת זכויות בניה, שטחי שדות	62.14 (א)	62.14 (א)	



תאריך: ג' אדר תשע"ה
 22 פבר 2015

מינהל חנדסה
 אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2014-000485

תצהיר והתחייבות (ד)			
בדקתי את סוגיות הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחזק את חמיתור) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	החתימה	תאריך
עודד נבולי, אזרי	05208202		2/3/15
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	החתימה	תאריך
חראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438776-9		22.15

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

דיון נוסף, בדראפט נערכו שינויים מועטים לא מהותיים:**חו"ד הצוות:**

רקע:

תכנית המתאר תא/5000- המופקדת, הטמיעה את תכנית 1770א. מכאן בנספח הבינוי הציגה את מספר הקומות המקסימלי - 15 קומות. המלצת הצוות לקידום התכנית אפילו והיא סותרת את תכנית המתאר, נובעת מהתועלת המוצעת למרחב הציבורי, קרי, הרחבת גן אברמוביץ בחלקו הדרומי וקבלת מבנה גאומטרי, דמוי מלבן, לגינה, במקום המצב הקיים בתכנית 1770א בה האגף המערבי של הבניין מוקף בשלושה עברים בגן אברמוביץ.

ממליצים להפקיד התכנית בתנאים הבאים:

ב. קביעת עיקרי הוראות התכנית:

10. שינוי בינוי - ממבנה בן שני אגפים למגדל מגורים ובו עד 41 קומות מגורים ועוד קומה טכנית גבוהה/כפולה, ובנוסף 3 קומות מדורגות לאורך רחוב פעמוני סה"כ עד 45 קומות מעל רחוב פעמוני.
11. תוספת זכויות - עד 3770 מ"ר שטחי בניה עיקריים ועוד 510 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים.
12. הגדלת מס יח"ד - מ- 146 (כולל יח"ד "אופציונליות") ל- 174 יח"ד ובנוסף יח"ד דיור לשוער, כמופיע בהוראות תכנית 1770א.
13. קביעת זיקת הנאה - ברוב של 30 מ', בתכנית העיצוב האדריכלי ניתן יהיה לשנות מידה זו. הרוב הסופי לא יהיה קטן מ- 27 מ' ושטחה לא יקטן מ- 950 מ"ר. (נמדד מכיוון השצ"פ - מזרחה).
14. חצרות לדירות גן ברחוב פעמוני לא תהיינה בתחום שבין קו הבניין לקו המגרש, תחומם ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

ג. הוראות נוספות:

15. תכולת תכנית ג/2 ביחס לתכנית זו, תבחן ע"י הייעוץ המשפטי.
16. שטחים נוספים עבור גזוזטראות יהיו לפי מספר יח"ד בפועל X 12 מ"ר ליח"ד ע"פ לתקנות.
17. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי באישור מהנדס העיר העוסקת בין השאר בנושאים הבאים:
 - המשכיות לעקרונות תכנית העיצוב האדריכלי כפי שנקבעו לכלל תכנית תא/1770א ובעיקר לנושאי הפיתוח והחיבור למרחב הציבורי.
 - קביעת תמהיל דירות.
 - קביעת גובה קומה טיפוסית, חלוקת קומות, והנחיות מיוחדות לקומות.
 - קביעת שטח מקסימלי והוראות בינוי ל"סקיי לייט" בתחום זיקת הנאה.
 - קביעת שטחי חצרות לדירות גן במפלס גן אברמוביץ.
 - קביעת שטחי חצרות לדירות גן ברחוב פעמוני, הבהרה, לא תתאפשרנה דירות חצרות בתחום שבין קו הבניין לקו המגרש.
 - מיקום כניסה לחניון.

תנאי להפקדת התוכנית חתימת היזם על כתב שיפוי.

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

בישיבתה מספר 0005-15'ב' מיום 11/03/2015 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה**בתכנית והחליטה :****מהלך הדין:**

אדר' צבי לוי: ראשית ברצוננו לציין להחלטה כי חסרה בחו"ד הצוות - תנאי להפקדת התוכנית חתימת היזם על כתב שיפוי.

רחל פלד אדר': מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.

מיטל להבי: לגבי תוספת הזכויות סעיף 62 בנוגע ל- 4000 מ' האם זה בגלל הקצאת הגינה. מתוקף מה

תוספת 4000 מ' ונענתי בגין סעיף 62 א' 3.

רננה סמואל: ע"פ תיקון 101 לחוק עיריית ת"א היא רשות עצמאית והיא יכולה להוסיף שטחים ובגין זה הוספו את 3780 מ"ר.

מיטל להבי: לא בכל תוכנית עיריית ת"א מוסיפה שטחים צריך להתקיים תנאי, איזה תנאי מתקיים פה? צבי לוי: התועלת הציבורית היא אותה זיקת הנאה בחלק המערבי של המגרש שהשתלב עם גן אברמוביץ. התוכנית התקפה היתה בנין אחד עם שני אגפים לפי התב"ע. האגף המערבי הוא למעשה מ-3 אבריו מוקף מגינת אברמוביץ והצוות ראה שזהו רצף תכנוני לא נכון. ולכן שני האגפים אנחנו מרימים את שני האגפים אחד על השני ובעצם קצת המגדל נושק לגינת אברמוביץ כך שהגינה עצמה מקבלת רצף גאומטרי מצפון לדרום. הבנין המערבי הוא בנין שהיה בשטח גינת אברמוביץ.

מיטל להבי: יש תועלת בשטח ביעוד ציבורי.

צבי לוי: לא מדובר ביעוד, כלומר יעוד הקרקע לפי התוכנית לא משתנה אלא התראה שקוראים לה זיקת הנאה לא פחות מ-950 מ"ר ולא פחות 27 מ' מקו המגרש לכיוון המגדל.

מיטל להבי: זיקת הנאה מה התועלת בה? איך אני מבטיחה שאזרח יוכל להיכנס לגינה הזו.

צביקה לוי: מטרת זיקת הנאה לייצר רצף ופיתוח עם גינת אברמוביץ ולכן לא יותר גידור בתחומה וכן לא יותר מתקנים שישרתו את דיירי הבנין.

מיטל להבי: מקריאה מתוך התקנון ל"זכויות אלו התווספות על שטחי מרפסות, וממ"דים וזכויות ע"פ ג2. למה הכוונה לכל התוספות והמטרים הללו?

מאחר והתב"ע 1770 א קושרת כל הנושא של הפרוייקט עצמו בביצוע פיננסי אני מבקשת לקבל דיווח על הפיננסיים. אנחנו נותנים זכויות זכותי לדעת. לגבי הקומות רק לספור את הקומות. כמו כן במצב מוצע אני לנו הערה בנושא החניה יש סימן שאלה.

אהרון מדואל: מה גובה הבניינים בצד הדרומי של המתחם?

רחל פלד: 168 מ' כמו המגדלים שנמצאים באזור של תשובה.

אהרון מדואל: לייצר מגדל כל כך גבוה בקצה שכונת בבלי, לדעתי זו טעות תכנונית. זיקת הנאה היא לא ברורה שירשם בתב"ע שזוהי גינה כחלק אינטגרלי מגינת אברמוביץ. אני מצטרף למיטל ההוראה לגבי פיננסיים בתב"ע אנחנו רוצים לקבל דיווח עליהם על היתרי הבניה.

מיכאל גיצין: התוכנית סותרת את תוכנית המתאר ועל אף זאת יש בה תועלת אני מבקש להבין במה היא סותרת ומה התמורה שיש בה.

צביקה לוי: בנוגע לפיננסיים – התוכנית הראשית חלקה על המגרש הזה והיא לא משנה סעיף בנוגע לפיננסיים או הוראות התוכנית הראשית בנוגע לפיננסיים או להיתרי הבניה.

היחס לתוכנית המתאר באזור שכ' בבלי נקטה בשני גישות: גישה אחת ביחס לשכונה ולבנייני הקיים ברח' הזוהר פעמוני וכד' וגישה שנייה לגבי כל מתחם תכנית 1770 שלמעשה הטמיעה את התוכנית בתוך תוכנית המתאר. כלומר שאם יש סתירה בין תוכנית המתאר למוצע כרגע בעצם אנחנו מבקשים לעשות שינוי בבנייני לאותה תוכנית. אין שינוי ביחס לסך השכונה אלא ביחס למקום הנקודתי שאותה תוכנית המתאר הטמיעה.

גובה המגדלים 1-4 הם 168 מ'. החתך- למעשה הספירה של הקומות לפי התוכנית הראשית נעשתה לפי גינת אברמוביץ והם 41 קומות מעל גינת אברמוביץ. בנוסף יש עוד 3 קומות שנמצאות מעל רח' פעמוני.

עלו בקשות נוספות מטעם היזמים לגובה התוכנית ואנחנו בתקנון התוכנית שבמסגרת תוכנית העיצוב האדריכלית שתובע בפני מהנדס העיר יקבעו הנושאים הבאים: "המשכיות לעקרונות עיצוב האדריכלי כפי שנקבעו לכלל תוכנית ת.א. 1770 א' ובעיקר לנושא הפיתוח המרחב הציבורי ננסה להעלות את נושא חיבור אינטגרלי של גינת אברמוביץ. קביעת תמהיל הדירות הועדה לעת הגשת תוכנית העיצוב האדריכלי תאושר ע"י מהנדס העיר. קביעת שטח מקסימלי ביחס לסקיי לייט פתחי אור שימצאו בשפ"פ ויאירו את הברכה בקומת המרתף. קביעת שטחי לדירות הגן לרח' פעמוני.

מיטל להבי: אין דירות גן בצד המערב.

צבי לוי: לא תהינה חצרות בצד המערבי כי הם יהיו בשימוש לציבור. מס' מקומות החניה יש כאן צפיפות 146 ל174 יח"ד אבל החניות יכיל את מקומות החניה ע"פ התקן.

לשטחים נוספים שעשויים להתווסף התוכנית כפופה לעל תוכנית כלל עירונית לכן כל מה שיגיע להיתר הבניה לעל יקבל אישור. הממ"דים יתרחבו ולכן ניתן להרחיב את הממ"דים ולקבל שטחי שירות. בנוגע

לג2 הנושא עומד לחוות דעת היועצת המשפטית.

הראלה אברהם אוזן: התוכנית הראשית: "1770 א-ס' 16 קובע ביחס לתכולת תוכנית ג' "למעט סעיף 9 הדן בחדרי יציאה לגג" תכנית ג2 לבניה של חדרי יציאה לגג החליפה את תכנית ג' ולא תיקנה את תכנית 1770. לכן, משתכנית 1770 א קובעת כי לא יותרו חדרי יציאה לגג לפי ג לא ניתן להוסיף שטחי בניה לפי ג2 גם לא לדירות גג.

מיטל להבי: אין חדרי יציאה?

הראלה אברהם אוזן: לא אין.

צבי לוי: בניה ירוקה מקריא את הסעיף לגבי בניה הירוקה.

מיכל גלקי גולן פעמוני 10: הבנין שלנו הוא בן 8-12 קומות ואמור להיבנות מגדל של 41 קומות במקום ולכן חייבים לבדוק את השפעות ההצללה באזור זה צריך להיות תנאי להפקדה. כמו כן הנושא התנועתי מצוקת חנייה קשה ויש לבדוק זאת.

דן בן צבי: מה החיפזון לאישור התוכנית, קשרו את האישור עם פינוי עם 4 משפחות. ההתניה שיקבלו את הכסף יהיה ישיבה של היום לדיון היום. 10 משפחות עומדות להישאר ברחוב כי יש מנוף לחץ של 200 מיליון ש"ח שיכול לשרת. משפחת קוזיאנוב לא בעלת מגרש 7. הכל זה מושה. חלקה מגורים יש 45%.... מה מאיץ את הועדה להגדיל להם את זכויות הבניה בשטח. הגינה הזו לא משמש כגינה כי יש בה מדרון מסוכן כל זיקת ההנאה זהו בלוף. זהו מסווה למשפחת קוזיאנוב. המרחק למגדל לבניינים מפריד כביש. דורון ספיר: מקריא מכתב של עו"ד ענת לוי לגבי פעמונית 10. ולענין הגינה חייבים לעגן זיקת הנאה לציבור שתהיה חלק בלתי נפרד מגינת אברמוביץ

עודד גבולי: בצורה חד משמעית אין לאנשי המקצוע שום קשר למשאי ומתנים לנושא הקנין ההמלצה התכנונית של הצוות הוא חד משמעי התכנון הוא הרבה יותר טוב. גם לענבר אור רציתי שתעשה בנין אחד גבוה. הוצע לה לעשות 300 יחד' ולתת 50 יחידות בר השגה ובסופן של דבר הועדה לא נתנה לה את מה שהיא רצתה. הפרוייקט מבחינה תכנונית הוא טוב.

עידן עמית: הגינה עצמה יש קושי בנגישות אולי אפשר להתנאות את הנגישות לגינה.

דורות ספיר: במסגרת הפרוייקט תבוצע נגישות לגינה.

מיטל להבי: לא קבלתי תשובה לגבי הפינויים

דורון ספיר: קבלנו תשובה.

מיטל להבי: יכולים לעשות פינויים כתנאי לאכלוס ולא לתנאי להיתר.

הראלה אברהם אוזן: הועדה יכולה להגדיל שטח למגורים ואנחנו אמצנו 1א 1 (מקריאה את הסעיף). יש בתוך הדרכת חו"ד דעת של מהנדס העיר.

אלי לוי: במסגרת ההסכם המשולם חתמנו על שלביות. כדי לקבל היתר הוא צריך להציג לנו את הפינויים שהוא ביצע, זה כתוב בהסכם.

הצבעה:

בעד אישור התוכנית להפקדה בהתאם להחלטות וגינת אברמוביץ תהיה ללא גדרות

נתן אל נתן, גל שרעבי, יהודה המאירי, שמואל גפן דורון ספיר

נגד אישור התוכנית

מיכאל גיצין, מיטל להבי, אהרון מדואל.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים שנקבעו להלן:

1. הבטחת פיתוח תחום זיקת ההנאה כחלק מגינת אברמוביץ והבטחת השימוש הציבורי בה.
2. תחום זיקת ההנאה יהיה ללא גדרות.
3. הוספה בחו"ד הצוות - תנאי להפקדת התוכנית חתימת היוזם על כתב שיפוי.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, יהודה המאירי, מיכאל גיצין, גל שרעבי (מ"מ קרנית גודלווסר), נתן אלנתן אהרון מדואל שמואל גפן מ"מ אלון סולר.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7084 בעמוד 7615 בתאריך 02/08/2015

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

03/07/2015

הארץ

03/07/2015

ישראל היום

02/07/2015

העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 8 התנגדויות:

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. עו"ד מיכל גלקין-גולן | דרך מנחם בגין 7 בית גיבור ספורט רמת גן 5268102 |
| 2. ענת לוי עו"ד | ראול ולנברג 6 תל אביב 6971905 |
| 3. עו"ד שרים חלד | רחוב ויצמן 2 תל אביב - יפו 6423902 |
| עו"ד גולדפרב זליגמן | יגאל אלון 98 תל אביב 6789747 |
| 4. קורן נוימרק עו"ד | רחוב הגליל 2 כרמיאל 2192101 |
| 5. עו"ד חיים זובידה | רחוב בן יהודה 2 ירושלים 9462201 |
| 6. זלינגר הלנה | רחוב פעמוני יוסף 10 תל אביב - יפו 6291806 |
| 7. שרון שפר | רחוב הזוהר 12 תל אביב - יפו 6233906 |
| 8. שלמה מאור | רחוב העמל 21 תל אביב - יפו 6653213 |

1. טענת עו"ד גדרון, גלקין - גולן

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות.	המתחם הוא חלק מתכנית מאושרת 1770א אשר קודמה ואושרה שלא כנגזרת מתכנית המתאר העירונית. צוות התכנון בעירייה ראה לנכון לצמצם את תכנית הבינוי המאושר ולהגביה את המבנה על מנת לאפשר הרחבה של המרחב ציבורי ויצירת גינה רציפה, רגולרית ואיכותית יותר מזו המוצעת בתכנית הראשית.	א. התכנון המוצע סותר את תא/5000
לדחות את ההתנגדות.	ראה מענה לטענה 1 (א).	ב. התוכנית דגן מהווה סטיה מעיקרון הרח"ק הקבוע בהוראות תכנית תא/5000.
לקבל חלקית את ההתנגדות.	תקנון התכנית סעיף 6.2 (6), קובע בין השאר, בתנאים להוצאת היתר בניה, כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה: "עפ"י סעיף 14 בתכנית הראשית תא/1770א". בנוסף, בהוראות התכנית בסעיף 4.1 (ט) "הנחיות מיוחדות" ייכתב:	ג. חישוב הזכויות האופציונליות לפי תא/1770א כחלק מהזכויות הקיימות, הוא שגוי.

	<p><u>תותר הקמת 156 יח"ד וכן יחידת דיור לשומר. שטח יח"ד לשומר לא תעלה על 40 מ"ר שטח עיקרי. בנוסף, תותר לבעלי המגרש המבקשים זאת, הקמת 18 יחידות דיור נוספות (להלן הזכויות האופציונליות) כמפורט בתכנית הראשית בסעיף 10 (2) (ה). סה"כ 174 יח"ד.</u></p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>נספח תנועה הוצג בפני אגף התנועה. אגף התנועה אישר את מיקום הכניסה לפרוייקט. מיקום הכניסה תואם את תכנית העיצוב האדריכלי של כלל תכנית 1770/א. תכנון רחוב פעמוני בוצע ע"י העיריה (מנהל בת"ש) כתכנון מוקדם. לעת הוצאת היתר בניה למגרש זה, ייערך תאום בין תכנית העיצוב האדריכלי, למגרש זה, לבין התכנון העירוני.</p>	<p>ד. קטסטרופה תחבורתית מתרגשת על רחוב פעמוני.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>נמסר "דוח מיקרו אקלים – הצללות ורוחות" ליחידה לאיכות סביבה של עיריית תל אביב. ההערות היחידה לאיכות סביבה, התקבלו והוטמעו בתקנון התכנית. להלן ההנחיות: "להוסיף להוראות התכנית. תנאי למתן היתר בנייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, קרינה והנחיות למיתון הרוח. • זאת מאחר והוראות התכנית מפנות לתכנית מתאר מקומית מס' 1770 א' – "דקל-בבלי" שם בסעיף 14 סעיף קטן 7 יש הנחיה לקבל את אישורנו רק בהיבט המיגון האקוסטי." 	<p>ה. כשלים במישור הסביבתי</p>

2. טענת עו"ד ענת לוי

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות.	הטענות העולות אינן חלק מהדיון התכנוני בוועדה המקומית.	א על הוועדה המקומית להבטיח את זכויותיהם של המתנגדים וכי אל לה לאשר את התכנית המוצעת מבלי שאישורה יותנה בהסדרת הענקת דיור אקוויולנטי למתנגדים.
לדחות את ההתנגדות.	ראה מענה לטענה 1 (א).	התכנון המוצע סותר את תא/5000

3. טענת עו"ד אורנה ורכובסקי .

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות.	לכשנתאשר תכנית ראשית (1770/א), אין מניעה לקדם תכנית נקודתית למגרש ממגרשי התכנית הראשית, ללא שינוי כלל התכנית הראשית	א. תכנית 1770א' המאושרת הינה תכנית כוללת אחת שלמה ואין כל מקום ליתן תוספת זכויות רק לחלק מהבעלים על פיה. על הוועדה המקומית להורות ליזמים להרחיב את ה"קו הכחול" ולכלול את כלל המקרקעין הכלולים בתכנית 1770א'.
לקבל חלקית את ההתנגדות.	ראה מענה לטענה 1 (א). התכנית תקבע הנחיות הנובעות משינוי הבינוי ומאפשרות הקמת מגדל אחד. הנחיות היחידה לתכנון אסטרטגי מבקשות כי הוראות התכנית תקבענה : <ul style="list-style-type: none"> קביעת תמהיל דירות שייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי. הנחיות להקמת חברת ניהול לתחזוקת הבניין. 	ב. יש לקבוע כי הבינוי למגרש 7 יישאר בהתאם לתכנית 1770א' המאושרת.

4. טענת עו"ד קורן נוימרק.

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות.	התכנית הראשית 1770/א מציעה בינוי שונה/חריג מכלל השכונה. תכנית זו מבקשת לשפר את המרחב הציבורי בהתייחס ל "גן אברמוביץ".	א. פגיעה בנוף, אופי השכונה, איכות החיים וזכויות הבניה.
לדחות את ההתנגדות.	ראה מענה לטענה 1 (ד).	א. יצירת פקקי תנועה.
לדחות את ההתנגדות.	התכנית הראשית 1770/א (תכנית בסמכות וועדה מחוזית) שינתה את תכנית 464 ששינתה את תכנית 50.	ב. תכנית זו משנה מהותית תכניות ארציות מחוזיות ומקומיות כמו תכנית 50 ותכנית 464.
לדחות את ההתנגדות.	בעלי הקרקע חתמו על מסמכי התכנית. כתב שיפוי נמסר לוועדה המקומית. תאום מול אגף התנועה – בוצע. הסכמים מול בעלי הקרקע אינם נדרשים להוות חלק ממסמכי תכנית.	ג. אי קיום תנאים מקדמיים, חתימת בעלי הקרקע, כתב שיפוי, תאום מול אגף התנועה, תאגיד המים, טיפול בנגר עילי. מבוקש להציג את כל ההסכמים שנחתמו עם בעלי הקרקע אשר מהווים חלק בלתי נפרד לתוכנית זו.
לדחות את ההתנגדות.	הטענות העולות אינן חלק מהדיון התכנוני בוועדה המקומית.	ד. רישום הקרקע לא נעשה כדין.

5. טענת עו"ד חיים זובידה.

המלצה	מענה	טענה

לדחות את ההתנגדות.	הטענות העולות אינן חלק מהדיון התכנוני בוועדה המקומית.	א. הוועדה מתבקשת להורות על צו גילוי מסמכים מלא לעיריית תל אביב מאחר והעירייה חוסמת את דרכו של מרשי לקבלת חומר ולאפשר התנגדות מלאה.
לדחות את ההתנגדות.	חלקה 296 אינה כלולה בתחום התכנית.	ב. מרשי הוא היושב, אוחז ובעליהם של החלקות 30,290 ו 296. חלקה 296 מופיעה בתחום התכנית אף שלא מצוינת במסמכיה.
לדחות את ההתנגדות.	הטענות העולות אינן חלק מהדיון התכנוני בוועדה המקומית ובכל מקרה לעיריית תל אביב אין בעלות בשטח משטחי התכנית המוצעת.	ג. סיפוח או הגדלת שטח השיפוט של עיריית תל אביב בעניינה של גבעת עמל נעשה שלא כדין. ד. בעלות העירייה בקרקע בגבעת עמל לא הוכחה מעולם.
לדחות את ההתנגדות.	הטענה המנהלית ביחס שבין תכנית 495 והתכנית הראשית 1770/א אינה חלק מהדיון התכנוני בוועדה המקומית שכן התכנית הראשית אושרה ע"י הוועדה המחוזית.	ה. שינוי ייעוד הקרקע בתכנית המפורטת ביחס לתכנית 495 משנת 1967 שגוי שכן תכנית 495 הינה תכנית מחוזית.
לדחות את ההתנגדות.	ייעודי הקרקע נקבעו בתכנית הראשית 1770/א. תכנית זו אינה משנה את ייעוד הקרקע.	ו. הניסיון של העירייה לאשר תכנית מתאר זו טומנת בחובה בקשה לאישור תכנית המחליפה את ייעוד הקרקע שלה משטח ציבורי לשטח מגורים, על חשבון מרשי ולא כדין
לדחות את ההתנגדות.	ייעודי הקרקע נקבעו בתכנית הראשית 1770/א. תכנית זו אינה משנה את ייעוד הקרקע.	ז. בניית המגדלים על שטחי ציבור אשר אינם מיועדים למגורים הופך את מרשי לכלוא בין מגדלי יוקרה והופך את שטחו למקום שאינו מקבל שמש אויר ורוח.

6. טענת זלינגר הלנה נינה.

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות.	סוגיה זו אינה חלק מהדיון התכנוני בוועדה המקומית.	התכנית מגדילה את מספר הדירות במתחם גן אברמוביץ ב 20% מ146 יח"ד ל 174 יח"ד ומכאן ראוי כי הפיצוי שישולם לדיירים יעלה אף הוא ב 20%.

לדחות את ההתנגדות.	סוגיה זו אינה חלק מהדיון התכנוני בוועדה המקומית.	ניהול כספי הפיזיים לדיירים הגובלים, אם בגין התכנית התקפה, ואם בגין התכנית החדשה צריכים להיות בידי הוועדה המקומית.
--------------------	--	---

7. טענת תושבי שכונת בבלי.

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות.	תוספת יח"ד (28 במספר), אינה מעמיסה על התשתיות הציבוריות בשכונה. כאמור, תכנית זו מבקשת לשפר את המרחב הציבורי בהתייחס ל"גן אברמוביץ".	א. התכנית המוסיפה יח"ד ושטחי בניה איננה כוללת שיפור בתנועת הולכי הרגל, כלי הרכב או תוספת להיקף השטחים הציבוריים לשכונה.
לקבל חלקית את ההתנגדות.	בדראפט בדיון להפקדה, מצוין כי תוספת השטחים העיקריים הם עבור הגדלת מרפסות ושטחי דירות. <u>התכנית תקבע ב"טבלה 5" את ההקצאה עבור מרפסות המבוקשת.</u>	ב. התכנית אינה כוללת תמהיל יח"ד, יפה היתה עושה הוועדה אם היתה מצמצמת את השטח הממוצע ליח"ד בזכויות הקיימות ואז היתה מאפשרת בנייתן של יותר יח"ד באותם שטחי בניה וללא תוספת קומות.
לקבל חלקית את ההתנגדות.	התכנית הראשית 1770/א קבעה כי תנאי להיתר בניה הוא (בין היתר) אישורן של תכניות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר. ולמרות זאת, תכנית עיצוב אדריכלי הוצגה ואושרה בוועדה המקומית ב-2012. בתכנית העיצוב האדריכלי נקבע כי תנאי להיתר בניה במגרש 7, יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח למגרש זה בלבד... באישור מהנדס העיר. מהנדס העיר בבחינתו את תכנית העיצוב האדריכלי יבחן גם את נושא תמהיל יח"ד. סעיף 4.1 (י) יעודכן כך וייכתב <u>"תמהיל יח"ד ייקבע ע"י מה"ע לעת אישור תכנית עיצוב אדריכלי..."</u>	ג. התכנית קובעת כי תמהיל יח"ד ייקבע ע"י הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, תכנית העיצוב האדריכלי תאושר ע"י מה"ע וכלל לא יהיה לתושבי השכונה כמו גם לוועדה להתנגד או להתייחס לה.

לדחות את ההתנגדות.	ראה מענה לטענה 7(א) ובנוסף יאמר, במידה ובעתיד יבקשו בעלי הקרקע להוסיף עוד יח"ד, יובא הנושא לדיון בפני הוועדה המקומית בהתאם להליך שייבחר לעניין זה.	ד. תוספת י"ח המוצעת בתכנית הינה גבוהה ולא נדרש לצופף את השכונה מעבר לכך, כמו כן, התכנית לא קבעה כי תוספת יח"ד הינה סטייה ניכרת, כך שבעתיד יוכלו בעלי הקרקע להוסיף עוד יח"ד.
לדחות את ההתנגדות.	התכנית הראשית 1770/א אפשרה חריגה מהבינוי הקיים ברחוב פעמוני (התכנית מאפשרת הקמת בניין בן 19 קומות...) התכנית הראשית בכללה היא תכנית מגדלית ולא מרקמית.	ה. התכנית מציעה בינוי חריג ביחס לרחוב פעמוני ובבלי, השינוי המוצע אינו ממשיך את אופי הרחוב.
לקבל את ההתנגדות.	<u>בנוסף לקו בניין צפוני, ייקבע קו הבניין המערבי על 27 מ', כרוחב זיקת ההנאה המצוינת בתשריט.</u>	ו. קווי הבניין המוצעים לא תוקנו למעט לקו בניין צפוני למרות ההצגה שיש בתכנית הבניין. אף לכיוון מערב, לכיוון גינת אברמוביץ הושאר קו בניין על כנו.
לקבל חלקית את ההתנגדות.	התכנית הראשית קבעה בינוי של שני מגדלים צמודים (בניין בן שני אגפים). בחינת שטחי הבניה שנקבעו בתכנית הראשית מאפשרת להסיק כי תכנית שני המגדלים התקרבה ל 2,000 מ"ר לקומה. התכנית המוצעת מצמצמת את התכנית המוצעת. תקבע תכנית קומה מקסימלית ברוטו. <u>התכנית המקסימלית לקומת מגדל תהיה 1,000 מ"ר ברוטו.</u>	ז. התכנית מייצרת "חומה" לכיוון מערב ומזרח.
לדחות את ההתנגדות.	ראה מענה לטענה 1(ה).	ח. חוות הדעת הסביבתית לוקה בחסר והינה מטעה ביותר.
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מפנה את מבקשי ההיתר להכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. תכנית זו תציג ותפרט את הנדרש כבכול תכניות העיצוב האדריכלי המקבילות. לעניין נספח תנועה, ראה מענה לטענה 1(ד).	ט. מסמכי התכנית לוקים בחוסר מידע קיצוני. חסרה העמדת הבניין מיקום ומראה המירפסות וכו', כמו כן חסר נספח תנועה.
לדחות את ההתנגדות.	ראה מענה לטענה 7(א). בנוסף, הוועדה המקומית רואה בחיוב תוספת יחידות דיור ברחבי העיר כל עוד אין פגיעה בתשתיות	י. מהי התועלת הציבורית הממשית לכלל השכונה בגין תוספת של 28 יח"ד ?

	הציבוריות.	
לדחות את ההתנגדות.	עמדת אגף התנועה נבחנה לנושא תוספת קומת חניה עבור חניית אורחים, זאת מאחר ותכנית העיצוב האדריכלי לבניינים 1-6 בתכנית חייבה הקמת תוספת של 20% מקומות חניה נוספים עבור חניית אורחים, אגף התנועה התנגד שכן הנ"ל נוגד את מדיניות העיריה לנושא ואינו מעוגן בתקן כלשהו.	יא. תקן החניה כפוף לתקן החניה הארצי, יש לשנותו כך שיהיה 2 מקומות חניה לכל יח"ד ובנוסף מקומות חניה לאורחים בהיקף שלא יפחת מ-20% מסך מקומות החניה על מנת לקלוט את עודף דיירי הפרויקט ואורחיו.
לדחות את ההתנגדות.	המלצת הצוות לקידום התכנית נובעת מהתועלת המוצעת למרחב הציבורי, קרי, הרחבת גן אברמוביץ בחלקו הדרומי וקבלת מבנה גאומטרי, דמוי מלבן, לגינה, במקום המצב הקיים בתכנית 1770א בה האגף המערבי של הבניין מוקף בשלושה עברים בגן אברמוביץ.	יב. אין תועלת בשפ"פ המוצע.
לקבל חלקית את ההתנגדות.	נספח הבינוי מחייב לעניין גובה מרבי, מס' קומות (מקסימלי) מעל הכניסה הקובעת וקווי בניין. תכנית עיצוב אדריכלי תקבע את חלוקת הקומות, והנחיות מיוחדות לקומות (בהיבט גובה קומות, חלוקת קומות וכו). גובה הבניין חושב לפי ממוצע של 3.4 מ' לקומת מגורים. מאחר ובמגדלי מגורים מבקשים היזמים דיפרנציאציה בגבהי קומות, <u>יתוקן התקנון ויקבע כי גובה הקומה הטיפוסית יהיה 3.4 מ' וגובה הקומה המקסימלי, יהיה עד 3.8 מ'.</u>	יג. גובה הבניין מוגזם, יש לקבוע גובה קומה מקסימלי ל 3.50 מ' וכך לצמצם את גובהו ב - 14 מ', כגובה בניין בן חמש קומות.

8. טענת שלמה מאור.

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	הטענות העולות אינן חלק מהדיון התכנוני בוועדה המקומית.	א. ביצעו נגדי מעשים של גנבת קניין רוחני, הפרת סודיות, הפרת הבנות, גזל מרמה והונאה. ב. החזון התכנוני למגדל מגורים אחד וקידום תכנית נקודתית נמסרה לבעל הקרקע (אברמוביץ) בשנת 2007.

		<p>ג. במשך 7 שנים פעלתי והבאתי הסדר שהכשיר את הקרקע לקבלת היתר בניה.</p> <p>ד. הוצאתי מהפרויקט ומהבית שהייתי גר בו, בתחום המגרש, ובהמשך השימוש הלא הוגן בקניין הרוחני.</p>
--	--	--

חו"ד הצוות:

לקבל ההתנגדויות בחלקן כפי שמופיע בדרפט, לתת תוקף לתוכנית ולדחות את שאר ההתנגדויות.

בישיבתה מספר 15-0019ב' מיום 04/11/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אדר' לריסה קאופמן מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

צבי לוי: הציג את עקרי התכנית.

אילן מרכוס יועץ תנועה מייצג תושבי רח' פעמוני: הנתון הראשון 29 יח' שמתווספות יוצרות 15 תנועות בשעת שיא.

ראשית אני מסכים 29 יח' 15 תנועות בשעת שיא יוצרות עומס בתנועת שיא. הפרויקט לא מתייחס לסוגיה בתקנון והוא סותר את התקנון של 1770א. התקנון מאפשר לנבחרי העיריה לקבל החלטה לפיה תיבדק אפשרות לנתק את רחוב פעמוני מתוכנית 1770א. כיוון שהיתה התנגדות לתכנית 1770א והבטיחו לתושבים להתייחס לסוגיה הזו וכתבו את ההוראה הו בתכנית, הכוונה היתה שתהיה חו"ד ושהעיריה תבדוק את הנושא הזה ותזמן את תושבי רחוב פעמוני. אבל מה שקורה בפועל שבאה תוכנית שהיא מבטלת את כל אופציה לחסימת המעבר ומבטלת את האפשרות שלכם ללכת לפי התקנון ולבדוק אם אפשר לנתק את רח' פעמוני. למעשה אם לא מנתקים את רח' פעמוני לא מדובר לא ב15 או 90 תנועות בשעת שיא מדובר בהרבה יותר תנועה. רח' פעמוני אם הוא לא ינותק הוא יהווה ציר תנועה עובר לתוכנית 1770א. לא היה מובן אם יש ציר עוקף או אין ציר עוקף אם יש חיבור או אין. אבל ברור דבר אחד יהיה מעבר של מאות כלי רכב ברח' זה. האם אתם חושבים ששכונת בבלי ורח' הרצוג יוכלו לקבל מאות כלי רכב בשעת בוקר.

צבי לוי: מאיפה לאיפה את מתכוון.

אילן מרכוס: אראה זאת לכשיראו מצגת. הסוגיה השניה רוב הערות התנועות הן לא רלוונטיות כי הם מקבלות ביטוי בתוכנית 1770א. האם תקן החניה הוא תקן סביר? אין ביטוי מהו התקן התקף. האם לא צריך חניות לאורחים? שכן 175 יח"ד צורכות בין 30-40 חניות לאורחים, האם לא זכותם של התושבים לראות תקן לחניות לאופנים ו/או לרכב חירום. איפה כל זה ימוקם? סוגיית בטיחות נבדקה.

ראובן לדיאנסקי: בכדי שנוכל להבין יש צורך לראות מצגת.

אילן מרכוס: בכל הקטע של רחוב פעמוני שקרוב לבית הספר אין מדרכה בדופן הצפוני. יכול להיות שאפשר להרחיב את המדרכה על החשבון החניות אבל לרח' פעמוני אין חניות.

הסוגיה של משאיות במהלך העבודה – התושבים ביקשו כי לא יעברו כלי רכב כבדים בתחום רח' פעמוני בדרכם אל הפרויקט. קבלנו תשובה שאין אפשרות אחרת וזה הפתרון. מי שאיכות המחיה של התושבים חשובה בעינינו לא יכול לקבל את האפשרות שברח' הזה יעברו משאיות. יש מתחם שאפשר למצוא בו תוואי ששם יעברו כלי הרכב הללו.

מתנגדים מיכל גלקין גולן עו"ד: מייצגת את דיירי רח' פעמוני - התכנון שמוצג פה הוא נקודתי ולערכתנו

לא ניתן להתעלם מהתנועה ותחבורה במקום. בגלל ההתנגדויות של התושבים בזמנו חסמו את רחוב הזוהר ופעמוני. ניחא שמתכננים שכונה חדשה על תשתית מסודרת אבל הקו הכחול הוא שגוי הוא כולל בנין שמתחבר עם דרך ולא כולל את הדרך עצמה. הוא כולל בנספח הבינוי סובא בתוך הדרך שלא נמצאת בקו הכחול. מתקבלת החלטה הרת גורל -תכנון סובא ושינוי הדרך הוא שינוי סטטוטורי ומקומו בתוך

התוכנית ולא מחוץ לקו הכחול שלה. התוכנית נוגדת את תוכנית המתאר 5000. מבחינת הקומות 45 קומות לעומת 15, מבחינת הקצאות התוכנית מחייבת 2 תנאים אחד הקצאות לצרכי ציבור ובנוסף הרח"ק המירבי בתמורתו תינתן תרומה ציבורית נוספת. יתנו תוספות אבל יחד עם הסדרת הנושא התחבורתי. אבל במקום זה ממשיכים בתכנון פרטני ונותנים זיקת הנאה בגינת אברמוביץ. הדיון לסתירות לתכנית ' 5000 היה צריך להתקיים קודם להפקדה – המלצת הצוות המקצועי אומרת שבגלל התרומה לגינת אברמוביץ אז אנחנו פותרים. פותרים ממה - מהסטיה של עקרון הרח"ק, מהסטיה של הגובה, מטלות ציבוריות - ואיך הדבר עומד ביחס לתוכניות אחרות. לא כל הזכויות בתוכנית 1770א הם זכויות מוקנות. היזמים שילמו היטל השבחה ובכך פתרו עצמם מהמטלות שלמעשה לא קוימו בפועל. אי אפשר להתייחס למס' יחידות הגובה שקבוע ב1770א כעל זכויות מוקנות ולעבוד על זה כעל בסיס להגדלת ה-60% ולמעשה התוכנית חורגת כי חורגת מעבר ל-60%. מבקשים להחזיר את התוכנית להפקדה ולתקן את הקו הכחול. להכניס את הסובא כמו שצריך, אנחנו מבקשים לתת המטלה הציבורית בנושא התחבורתי.

מתנגדת עו"ד אפרת רוגל ממשרד עו"ד ענת לוי מייצגת את משפחת שומוביץ:

משפחת שומוביץ הגיעה לכאן עם קום המדינה. זו המשפחה היחידה שנשארה במתחם כוזהינוף שאמורה להתפנות. היזמים טוענים שמשפחת שומוביץ לא כלולה במגרש 7. הקו הכחול מוציא את שטחי השצ"פ ששם יושבת משפחת שומוביץ. עפ'י ההסכמים שנחתמו עם משי' כוזהינוף ואברמוביץ אמורים היו לטפל בפינוי השטחים הציבוריים, אלא מה העיריה נותנת רוח גבית ליזמים נגד אנשים מבוגרים תוך סיכונם בעצם היותם באתר בניה. בתוכנית הזו צריך להיות כתנאי להיתר בניה ושלא יינתן כאן היתר חפירה ודיפון כל עוד לא מסדירים את הדיור החלופי של משפחת שומוביץ.

נתן אלנתן: באיזה תוכנית נאמרו הדברים?

אפרת רוגל עו"ד: בסעיף 14.9 ד בתוכנית 1770א אומר מפורשות רשום שם. "תנאי להתחלת העבודות היא פינוי דיירים ומחזיקים אחרים". אתם הועדה קשרתם את נושא התכנון בנושא הקנייני והפינוי.

העובדה שנותנים דיור חלופי למשי' שומוביץ הם לא בחסד, הזכויות שלהם הם מקום המדינה ועיריית ת"א קשורה בהתחייבויות הללו. משפחת שומוביץ לא קבלה פיצוי עבור הפינוי. אי אפשר להתייחס לזכויות האופציונליות כאילו הם נתנו, כי בפועל המשימות הציבוריות לא נעשו. זיקת הנאה להולכי רגל בגינת אברמוביץ, מתן זיקת הנאה לא מצדיקה נתינת זכויות מפליגות על אלה שכבר נתנו, ואין הצדקה תכנונית ראויה והאיזון בין הדברים לא סביר. התוכנית נוגדת את תכנית 5000.

נתן אל נתן: אין כאן טענות תכנוניות. משפחת שומוביץ נמצאת בקו הכחול?

נציגת עיריית

נציגת משפ' שומוביץ: משי' שומוביץ ישבה מאז 1948 על שטח מתחם של תשובה. עיריית ת"א היא זו שספחה את משפחת שומוביץ למתחם אחריות הפינוי של משפחת כוזהינוף. כל המשפחות בתחום של אחריות הפינוי של משי' כוזהינוף פונו בהסכם של פיצוי בלבד. למה הרשות הביאה את ההורים להתגורר כאן ומשפחת שומוביץ היא היחידה שלא מדברים איתה ולא מפנים אותה ומשאירים אותה באתר בניה. יושבים כאן תושבים של המשפחות שלא קבלו את 25% הפיצוי תמורת הפינוי ממשפחת כוזהינוף.

ראובן לדיאנסקי: לכל אחד יש נציג בדרך הזו אתם לא מקדמים את הדיון ולא יוצרים אצלנו את ההבנה. **עו"ד שרים חלד מייצג קבוצת אלעד:** התוכנית היא לא טובה לעיריית ת"א ולתושבי בבלי בכובע הקנייני שלה. לעיריית ת"א יש 2 מבנים התוכנית זו עובדה ותוכננה כמבקשה אחת ע"י הועדה המחוזית. הועדה מחוזית קבעה איך מוסיפים זכויות לתוכנית וקבעו 160 יח"ד אופציונליות ואיך מתחלקים. אומר היזם אני מתנתק מטבלאות איזון וחלוקה, ואני רוצה עוד זכויות ולא משתתף במטלות, אין כאן מקום לועדה המקומית שלא תשים לב להנחיות הועדה המחוזית.

יריב אדנבורג אדר': בתכנית העצוב המאושרת מגרש 7 מהווה רצף בינוי ברח' פעמוני בהתאם לתוכנית העיצוב המאושרת. התוכנית החדשה מבטלת את הרצועה הירוקה ויוצרת חיץ אורבני מובהק. תכנית העיצוב המאושרת מנחה לתכנן את כל השטחים הפתוחים כמכלול תכנוני אחיד וללא מכשולים.

עו"ד אורנה ורשבסקי: אנחנו טענו ליזם כי התוכנית אינה ואמת את תוכנית תא 5000 – ענה היזם גם 1770א לא תאמה זו לא תשובה. בשביל זה יצרו את תא 5000 בסעיף 2.5.4 נקבע כי תוכנית חדשה מאפסת את התוכניות הקודמות. הרעיון שמקודם תכנית 5000 לא הופקדה היום אפשר להחריף את הפגיעה. מדובר בתוכנית שהיא לא תוכנית רגילה 1770א' שהועדה המחוזית אמרה שזהו מתחם אחד.

עו"ד חיים זובידה: לעיריית ת"א אין סמכות על שטח התכנית. אם אין חתימת של משרד הפנים בשטח השטח לא שייך לעיריית ת"א. אם אין לכם מפות סיפוח והשטח לא שייך לכם.

נתן אלנתן: אנחנו ועדה מקומית.

עו"ד חיים זובידה: ע"פ איזה מפת מתאר אתם עובדים? ע"פ מפת מתאר מראה היא שטח ציבורי.

נתן אלנתן: אתה מדבר על תכנית 1770א'.

עו"ד חיים זוביידה: כי שיש תכנית מתאר והיא לא מפורטת ועיריית ת"א מזיזה שטחים מתחת לשטח הציבורי איך הופכים את השטח הציבורי למגורים והמגורים לציבורי. עיריית ת"א טוענת שחלק מהשטחים ניתן מתוקף ירושה של מוכתרי צ'מוסין. הענין שעיריית ת"א לוקחת את השטח שלה בירושה והופכת לשטח מגורים והופכת שטח מגורים לשטח ציבורי ובכך היא מפקיעה את הזכויות שלהם.

(עו"ד קורן נוימרק אהרון בן נון: יש התנגשות בין שתי תוכניות 1770א לבין 495. תוכנית 1770א לא שינתה את 495 היא שינתה את 464 שהיא שינוי ל CD שינוי לתכנית A ברח' בצלאל והשינוי היחיד של תוכנית 50 היא 495 בלבד באזור של ג'מוסים.

אבי זלינגר בשם הלנה נינה זחינגר: מכיוון שבוצע חילופי בעלות על שטחים ממשפחת אברמוביץ למשפחת כוזהינוף ומשפ' אברמוביץ תבעה את עיריית ת"א מבקש לא להפקיד את היטלי השבחה לצורך פיצויים בקופת העירייה. אני מבקש לוודא שהפיצויים ישולמו כפי שצריך מהיזם החדש ושהוועדה תשים לב לזה. יהיה אסון תחבורתי ברח' פעמוני ויש לתת את הדעת באופן ברור ומחלט.

שלמה מאור: ב2007 בקשתי לרכוש את המגרשים של העירייה 5-7 של משפחת אברמוביץ. אחרי שמכרנו דירות לא יכולנו לעשות הסכמי שיתוף מהסיבה שעיריית ת"א בקשה תמונת מצב ומנעה היתרי בניה מה שגרם לי להפסיד. מבחינה תכנונית התוכנית היא נכונה אבל היא התוכנית היא שלי, זה קנין רוחני שלי.

אדר' שפר שרון: מדובר שמתייחסים לחלק הדרומי. מדובר בשכונת בבלי ואני ממליצה לבוא בשעה רבע 8 בבוקר ולראות את העומס התנועתי. רוב שכונת בבלי הם בנינים של 5 קומות. הרעיון בתוכנית המקורית היתה כוונה לעשות הדרגה, כמו כן יש מגדלים מסביב בשכונה. ופתאום שינוי את התוכנית, כי רק אם ינוצלו היחידות האופציונליות. לכן לא ברור מדוע באמצע הגינה צומח לו מגדל של 45 קומות. אנשים רוצים להישאר בשכונה אבל אין בנינים באזור שהוצאות האחזקה שלהם לא תהיה כל כך גבוהה. אנחנו רוצים שהתוכנית תצא לפועל רוצים בשכונה בניה נורמלית. לא מתקנים בטעות אחרת. לא היתה טעות בסימון המתחם הזה ברח"ק וגובה אמרו מה שמאושר מאושר, אז אם מאושר רח"ק 2.5-3.5 יש להוסיף זכויות בניה יש סיבה לכך. הרח"ק המקורי של 1770א הוא גבוה אבל תוכנית מאושרת היא מאושרת. נראה כי מנסלים את חברי הוועדה מהזכויות שלהם בתקנון. ככתוב תמהיל דירות יקבע בעת תכנונית העיצוב אדריכלי, כניסות לחניה אין פירוט זו תכנית שהפירוט בה לוקה בחסר. התועלת הציבורית מהתוכנית הזו לציבור הרחב היא הרחבה של השפ"פ. מילא השטחים הפתוחים היו שטח ירוק אבל מדובר בשפ"פ עם סקיי לייט לבריכה. התוכנית לא קבעה כסטיה נכרת שום דבר להיפך השאירה את קווי הבניין. אנחנו מבקשים כי התוכנית תדחה.

עו"ד אביב טסה ב"כ מגדלי בראשית: התבע מאושרת. אותם 29 יח"ד שאושרו לפני 10 שנים הכל השתנה המתנגדים. משפ' שומביץ מדברת על טענה קניינית היה מו"מ קיים פס"ד משנת 1963 שהיו אמורים לפנות, קיבלו פיצוי ולא רצו להתפנות.

בנוגע לקו הכחול זו תוכנית שאושרה לפני 10 שנים וכל בעל מגרש יכול לעשות כרצונו במגרש שלו. לעניין תכנית 5000 הכחול כהה 45 קומות התכלת 15 קומות בצד ימין מגרש שלנו ורואים איפה זה עובר גם על פי תקנות של 5000 היא כוללנית ולא מתייחסת מגרש מגרש. לגבי הטענות הקנייניות שהשטח לא שייך לעירייה - השטח כן שייך לעירייה. תוספת הזכויות אנחנו מבקשים את התוספת בהתאם לתיקון 101 לא מבקשים את כל תוספת הזכויות הרווח לשכונה זה התייחסות לפארק. התחשיב של התכנית אנחנו מבקשים תכנית של 1050 מ"ר בשלב הראשון עפ"י חישוב הזכויות היא 1880 מ"ר. יש ירידה בתכנית. מציג ע"פ מצגת את התכנית. במצב הקיים לבניין יש קיר ארוך במצב החדש יש התרחקות של הבניין החדש וגם בנקודה שפיצית שמתרחקת. במצב הקיים יש מעבר ברוחב 32 מ' בפארק הדבר יוצר חסימה. במצב החדש הגינה יוצרת רצף של גינה רחבה ירוקה.

אינג אביבס אגיא מדגש הנדסה: אילן מרכוס אמר שהתוספת של יח"ד היא לא משמעותית. והוא לא דורש בדיקה תחבורתית מחודשת. כל שאר הטענות הכל הוצג בתב"ע התקפה.

מיטל להבי: כמה מקומות חניה.

אבירם אגאי: 2 לדירה.

מיטל להבי: האם ניתן תכנונית להוסיף חניות לאורחים בתת הקרקע.

אביב טסה: הסכמו לפי התקן ביחס של 2:1 לדירה אחת 2 מקומות חניה גם לדירות הקטנות.

נתן אלנתן: ב1770 לא נקבע חניות אורחים אז מדוע עכשיו לדרוש.

מיטל להבי: תמיד אפשר לחפור עוד מרתפים

נתן אלנתן: כמה מרתפי חניה.

אבירם אגיא: ארבעה.

ראובן לדיאנסקי : תקן החניה מחייב אותם ל3000 חניות חלק מהדירות הם לא 120 מ"ר . אפשר להגיד שאנחנו רוצים להוסיף על ה3000 חניות עוד 50 מקומות חניה .

מלי פולישוטק : מאיפה הכניסה לחניה?

צבי לוי : נספח ההצלה הועבר לנחמה עמירב ונתנה את תגובתה בדרפט. בגלל התנגדויות התושבים רח' פעמוני לא מתחבר לרח' שטיינמן. תכנית העיצוב הציגה אותו כרח' מנותק זה לא רח' סטטוטורי. האמירה על כך שהתוכנית מנותקת מהשכונה יתכן והיא נכונה, אולם הדבר נדון לעת הפקדת תוכנית 1770א ושם נערך הדיון. כל נושא של חוסר חניות אופנים רכב כיבוי אש וכד' זה יישאר לתכנית העיצוב אדריכלי בסמכות מהנדס העיר.

כל נושא הכניסה לחניה לכל שאר הבניינים במגרשים 1-6 הועלו בדיון בתכנית 1770א ולמעשה הכניסה למגרש מס' 7 הכניסה מצפון בינו לבין הבניין הדרומי בפעמוני הוחלט כאן והוסכם בועדה הזו במסגרת הדיון בתכנית 1770א.

התייחסות של המתנגדים לתשובות

מיכל גלקין : אנחנו סבורים שלפי תכנית 1770א יש שתי אפשרויות : אחת לנתק את רח' פעמוני והשניה לחבר אותו לרח' שטיינמן. אנחנו מבקשים שכל המגדלים לרבות המגדל הנוכחי יצאו מרחוב שטיימן ולא מרחוב פעמוני. רחוב שטיימן הוא רחוב חדש. אבירים אמר שלא בדקו. הקו הכחול היא מה שהועדה תחליט. זיקת הנאה אם זאת המטלה הרלוונטית למרות שזו לא המטלה תדאגו שיהיה שם גן עם צל שיהיה שביל המשך לגינה.

אורנה ורכובסקי : לגבי תכנית תיקון קטן, תכנית היא תכנית וזכויות בניה הם זכויות בניה. המרפסות הן חלק מתכנית. שכחתם לציין שהתכנית שלכם ללא מרפסות. התכנית פה הולכת לגדול מעבר למאושר ולזה אי אפשר לתת יד. יש הפרש גבהים שלא מאפשר נגישות לכיוון זיקת הנאה. אין פה זיקת הנאה אמיתית שמגדילה את גינת אברמוביץ, זאת לא זיקת הנאה אמיתית לציבור. אם מחליטה הועדה להוסיף פה זכויות אנחנו עומדים על כך שיוספו 2 מגדלים ושהזכויות יוספו במגדל הנמוך.

שרון שפר : לכיון מזרח ומערב יש רוחב לבניינים עצמם. יש כאן בנין שרוחבו לא צומצם מהתבע התקפה. מ-14 קומות אל תקחו את ה-18 קומות כדבר שמיד ניתן, זה לא בהכרח ניתן. יש כאן תוספת של קומות ולא צריך להוסיף עוד יחידות דיור זה עוד 3000 מ"ר שטח עיקרי יאשרו את התוכנית הזו. יבואו עוד יזמים ויגידו גם אנחנו רוצים. אין כאן מרתפים תת קרקעיים.

מיטל להבי : סעיף 14.9ד' זיקה בין הפינוי לבינוי ומכיוון תישאר רק משפחה אחת לפינוי. חלק מהגדלת הרחק וששואלים מה התועלת הציבורית.

אהרון מדואל : חלק מהתועלת התכנונית הוא הנושא הקנייני.

מיטל להבי : הפיתוח הסביבתי - זיקת הנאה והגדלת הגינה היא התועלת הציבורית הנוספת. היתה טענה שהדבר לא תורם לציבור שאלתי אם מבחינה תכנונית אפשר לפתור את הדברים והשימוש בגינה ישרת את הציבור ויטופל בגבהים.

דיון פנימי

ראובן לדיאנסקי : באיזה שהוא מקום אין לי מספיק את הכלים שתנוח דעתי שלא תהיה הפרעה או מטרד לכלל האנשים שגרים בשכונה. היה נכון לעשות סיור במקום להיכנס לגן לראות מהי זיקת ההנאה איך זה ישפיע מבחינת תחבורתית כי יש לדבר כבד משקל ולשקול לפני שמקבלים החלטה.

שמואל גפן : מדוע התבע אסרה את המעבר מפעמוני לרח' שטיינמן.

מיטל להבי : איך אפשר להפוך את זיקת הנאה לתועלת ציבורית, לשקול את הוספת חניית האורחים במיוחד לאור העובדה שיש בייס ממול. מה לגבי המרפסות עד כמה הם מגבילות את התכנית ואם אפשר להכניס אותם לקו בנין. מה קורה עם הסעיף של 14.9ד'?

שמואל גפן : מול רח' פעמוני יש גינה מדוע אי אפשר לחפור חניון מתחת לגינה.

ראובן לדיאנסקי : זו תבע חדשה. יש הבדל בין להכניס את זה לתב"ע לבין להסדיר הסדרים שלאחר מכן. ברגע שמכניסים את זה לתב"ע זה חוק.

אורלי אראל : לא נדרשת תכנית לנושא החניה, תכנית ח' מאפשרת בניית חניונים בתת בקרקע במגרשים ציבוריים ואחרים.

נתן אלנתן : תכנונית זה מופיע בכל מגרש חום אם רוצים לעשות את זה בפועל יש צינורות אחרים לפעול. תכנונית זה מופיע.

אהרון מדואל : גבעת עמל יש תב"ע 1770א שחלה על כל המתחם מה ההגיון לקחת אזור ולהפוך אותו לתבע נקודתית נפרדת. אנחנו יוצרים סוג של תקדים כי אם נותנים תב"ע נקודתית אז מדוע לא לתת בתב"עות אחרים.

מלי פולישוק : התייחסות לאופי השכונה התכנית כמעט לא שונה האם אכן כך? מה ההבדל ברח"ק.

מגדלים את הזכויות לזים ב-20% אין חניה לאורחים אז מה הזים נותן תמורת ה-20%.

עמית אידן : כבר בדיון ההפקדה עלתה הסוגיה של הנגשת הגינה לאור הבעיה הטופוגרפית האם מובטח בתב"ע הסדרה של הדבר הזה.

צבי לוי : האם החברה להגנת הטבע תומכת בהצעה התכנונית המרחיבה את גינת אברמוביץ בכ-1 דונם ומסדירה הבינוי לבניין אחד במקום השניים הקיימים בתכנית הראשית ?

אביגדור פרויז : ברוחב המגרש גם בצורת כוכב הרוחב נשאר אותו דבר. אבל בשני מגדלים מדובר על 8 דירות בקומה לעומת במגדל אחד למטה זה 6 דירות עובר ל-4 דירות בקומה עובר ל-3 דירות אין ספק שמבחינת ההיטל התכסית תשתרע על פחות שטח מאשר בשני בנינים כפי שרואים כאן. התחושה שלי שההתנגדות היא בכלל לתכנית של 1770א טלאי על טלאי. בעיית התחבורה היא שאלה שגם נשאלת כאן כי היא זכויות קיימות. בסופו של דבר התכסית היא קטנה יותר. בין 32 מ' מהמבנה לגינה לבין 59 מ' אין ספק שיש יתרון ציבורי גדול.

נתן אלנתן : התכסית המוצעת כוללת שטחי מרפסות.

צבי לוי : הפתרון התחבורתי נקבע בתוכנית 1770א ופורט בתכנית העיצוב האדריכלי שאושרה ע"י הוועדה המקומית, התכנית הראשית קבעה צביון לשכונה החדשה למגדלים בני כ-45 קומות ושטחי שפ"פ ושצ"פ שזורים אחד בשני.

לנושא חיבור רחוב פעמוני עם שטיינמן - קטע הרחוב המחבר לכאורה את רחוב פעמוני לרחוב שטיינמן הוא לא רחוב סטטוטורי. התכנית הראשית קבעה שקטע רחוב זה הוא בתחום מגרש פרטי (מגרש מס 1) כיון שהתושבים התנגדו לחיבור הרחובות פעמוני ושטיינמן מאחר וחששו מתנועה עוברת לכיוון נתיבי איילון.

אלי לוי : תושבי השכונה לא רצו את החיבור בין הרחובות.

צבי לוי : תכנית העיצוב האדריכלי שאושרה ע"י הוועדה המקומית, הציגה את מיקום הכניסה לחניון למגרש 7. אגף התנועה בחן את התכנון העדכני, מיקום הכניסה מרח' פעמוני ואמר שאין התנגדות למיקום הכניסה. נושא נוסף חניית אורחים. העלנו את זה בפני נורית כספית והיא התנגדה לתוספת חניות בפרויקט זה כמו גם בפרויקטים אחרים כדי למנוע עומס ו"משיכת " כלי רכב נוספים לשכונה..

בנוגע לפתוח סביבתי - התכנית הראשית אפשרה מגדל או בנין בין שני אגפים. אחד בן 14 קומות והשני 18 קומות מעל ארבע קומות מדורגות לכיוון רח' פעמוני. הטענה שהועלתה שהבינוי בתוכנית 1770א חורג מהמצוי בשכונת בבלי. עלתה השאלה לגבי איחוד שני האגפים למגדל אחד, בחנו המוצע בבדיקה של עלות מול תועלת. חשבנו שניתן כאן גינת אברמוביץ מלבן נקי - גינה רגולרית. לעומת יש מגדל אחד מעל 18 קומות שנמצא בתחום הגינה לעומת עוד מגדל גבוה יותר שמשקיף על כל השטח ונותן גינה נקיה. כתבנו בתב"ע שהתווספו 950 מ' שטחי זיקת הנאה לגינת אברמוביץ וזהו דבר מהותי.

אידן עמית : השאלה איך אתה מבטיח את זה.

צבי לוי : אני מבטיח את זה בהוראות התוכנית שקובעות את זיקת ההנאה.

אידן עמית : הגדלה של השטח הירוק היא ראויה אבל מה קורה עם נושא הנגישות?

צבי לוי : התוכנית קובעת תקבע כי רוחב זיקת הנאה לא יקטן מ-27 מ'. מטרת זיקת ליצור רצף להולכי רגל כחלק מפיתוח גינת אברמוביץ. לא יותר גידור בתחום בשפ"פ ולא תותר הקמת מתקנים שישרתו את דיירי הבנין פתחי אויר וכד'.

מיטל להבי : איך אתה מבטיח נגישות בגלל הפרשי הגובה.

צבי לוי : אין הפרשי גובה בין השפ"פ לגינת אברמוביץ. יש הפרשי גובה בין רח' פעמוני לגינת אברמוביץ הפרש גובה בטווח שבין 8-10 מ'. יש מעבר ממפלס פעמוני לגינת אברמוביץ ממדרגות. יש רמפות שמגיעות מגרש ההלכה ומטפסות אל גינת אברמוביץ כל זה הצגנו בתוכנית עיצוב אדריכלי לכלל השטח. **מיטל להבי** : אפשר לעשות רמפה ליד המדרגות.

צבי לוי : לא בחלק הזה, השיפוע גדול מידי.

ראובן לדיאנסקי : בדגם החדש נוספים 950 שטחים ירוקים, ובתקנון של התוכנית אתה מבטיח זיקת הנאה ברורה של 27 מ' רוחב.

צבי לוי : מתחת לשפ"פ מוצעת בריכה, מותרת הקמת סקיילייטים להחדרת אור לבריכה.

נתן אלנתן : הבריכה היתה אמורה להיות בתחום זיקת ההנאה המוצעת במפלס גינת אברמוביץ.

צבי לוי : התוכנית הראשית אפשרה תוספת יח"ד הנקראות יחידות האופציונלית תקנון התוכנית בסעיף 6.2 קובע תנאים להוצאת היתר בניה, בין השאר הקובע כי, תנאי להוצאת היתר בניה, ע"פ סעיף 14 לתוכנית תא 1770א בנוסף בסעיף 4.1 הנחיות מיוחדות תותר הקמת 156 יח"ד וכן יח"ד לשומר ובנוסף תותר במגרש המבקשים הקמת 18 יח"ד נוספות להלן הזכויות האופציונליות כמפורט בתכנית הראשית בסעיף 10.2 ה'.

הראלה אברהם אוזן : התנגדות עו"ד חלדהינה שהתוכנית הראשית 1770א' נתנה לכל 7 מגרשי הבניה אופציה לתוספת יחידות דיור. האופציה הותנתה בהבטחת תכנון וביצוע משימות פיתוח או שיפור תשתיות ציבוריות בתחום התוכנית וסביבתה כמפורט בסעיף 14 סעיף קטן 7 בתכנית הראשית. יש רשימה של משימות. נטען כאן ע"י המתנגדים שלא יכול שבתוכנית הנקודתית נוציא את מגרש 7 מהתוכנית הראשית ניתן לו תוספת יח"ד מבלי להכפיף אותו לאותן משימות פיתוח או מטלות שיפור שנקבעו בתוכנית 1770א. כי בתוכנית הראשית המגרש הזה ייכל לקבל עוד 18 יח"ד ובמסגרת התוכנית בסמכות ועדה מקומית

ביקש הצפפה של עוד 28 יח"ד אז לכאורה הוא יכול לקבל את ה-28 האלה ולוותר על ה-18 מהתוכנית הקודמת.
ההתנגדות התקבלה ע"י הצוות. הכוונה שהתוכנית בסמכות מקומית לרבות תוספת יחידות הדיור תהיה כפוף ל1770א.

ראובן לדיאנסקי : מה התועלת בתוספת 28 יח"ד?

הראלה אברהם אוזן : יש כאן טענה שהסמכות המקומית עקפה מנגנון שנקבע בתוכנית בסמכות מחוזית לתוספת צפיפות.

ראובן לדיאנסקי : זו לא תמורה גדולה מיד. 28 יח"ד שנוספו איזה תועלת יש בזה כמה עולה לתעל גינה מדובר 50 - 60 מליון ש"ח ומה שאנחנו מקבלים זה גינה זה לא הגיוני. מה הציבור מרוויח מהשבחת הנכס של היזם.

נתן אלנתן : הוא משלם היטלי השבחה. גם הבריכה שהוא מוסיף לתושבים.

ראובן לדיאנסקי : תן לי תשובה ל28 יח"ד שנוספו אין צורך בזה.

נתן אלנתן : זו התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : לא זו לא התוכנית. למה הציבור צריך לשלם מהשבחת הנכס ליזם.

נתן אלנתן : מי שרצה לעשות מגדל אחד במקום שניים זה היה מהנדס העיר זה מה שהגענו להסכמה.

אתה רוצה לקבל את הגינה ? זה מה שהיזם הציע.

מיטל להבי : אני מבקשת להכניס לתוך ההחלטה:

1. תוספת חנית אורחים 25 מקומות חניה שלא ירשמו בטאבו שיהיו של הנהלת הבניינים .

2. תוכנית עיצוב פתוח תבטיח נגישות וזיקת הנאה.

3. המרפסות שיהיו במסגרת קווי בנין ובמסגרת זכויות בניה.

צבי לוי : המרפסות הם בתחום התכנית המקסימלית - המלצת הצוות היתה לקבוע תכנית מקסימלית למגדל, 1000 מ"ר ברוטו, כולל המרפסות.

מיטל להבי : המרפסות במסגרת התכנית של 1000 מ". אפשר להגיד שכל תוספת זכויות וכד' תהווה סטיה ניכרת.

נתן אלנתן : לא בכל מקרה. זה מגיע לפה אם רוצים לעשות שינוי.

צבי לוי : הם יכולים להוסיף יח"ד על פי הקלה לפי שבס. שטח יחידות הדיור נע בין 120-130 מ' שטח

עיקרי. והיה ויבקשו להוסיף יח"ד, תדון בכך הוועדה הזו.

מיטל להבי : פיננסיים במסגרת הקו הכחול הם תנאי להיתר כמופיע בתוכנית הראשית.

צבי לוי : התוכנית הזו כפופה לתוכנית הראשית. והיא לא שינתה את הסעיף הזה.

ראובן לדיאנסקי : לגבי מהי התועלת הציבורית הממשית לכלל השכונה בגין תוספת 28 יח"ד והתשובה היתה -" הוועדה המקומית רואה בחיוב תוספת יח"ד ברחבי העיר". בסופו של דבר מה התועלת הציבורית מהתוספת היא לא בהכרח יושבת עם המדיניות של הוועדה.

אם חושבים שאין צורך לסיור אני מסיר את בקשתי.

נתן אלנתן: במסגרת ההערות שמיטל העירה, ע"פ מה שמופיע בתוכנית.

הצבעה:

בעד התוכנית: נתן אל נתן, אופירה יוחנן וולק, יהודה המאירי, שמואל גפן

נגד: אין

נמנע: מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

הוועדה מחליטה:

בהתאם לחו"ד צוות, לקבל חלקית את ההתנגדויות כמפורט בדברט לעיל ולתקן בהתאם את התכנית. בנוסף, יש להוסיף כ- 25 מקומות חניה לחנית אורחים מעבר לתקן.

הפיננסיים בתחום הקו הכחול כמופיע בתוכנית הראשית.

לדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בדברט לעיל ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, מיטל להבי, יהודה המאירי, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי.

אהרון מדואל וארנון גלעדי היו במהלך הדיון אך לא נכחו בזמן ההחלטה והצבעה.

דיווח החלטת ועדת ערר:

ביום 19.3.2017 נתנה ועדת הערר החלטתה בענין אישור תכנית תא/מק/4402 - מגדל בראשית. ועדת הערר דחתה את כל טענות העוררים בדבר סמכותה של הועדה המקומית לאשר את תכנית זו. יחד עם זאת קבעה, כי יש להסיט את קו הבנין באופן המקרב את הבינוי המוצע לתושבי רחוב פעמוני, וכן נקבע כי תאושר תוספת יחידות הדיור המבוקשת אך זאת ללא תוספת שטח. ועדת הערר קבעה כי שטח ממוצע ליחידת דיור במסגרת התכנית יהיה 108 מ"ר (ללא ממ"ד) ו- 20% מסך יחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן לא יעלה על 68 מ"ר לא כולל ממ"ד.

על החלטה הוגשה בקשה לדיון נוסף, אשר הועדה המקומית הצטרפה לה מהטעמים המפורטים על קצה המזלג כלהלן:

ראשית, לענין קביעת ועדת הערר בדבר הסטת קו הבנין, הראתה הועדה המקומית כי החלטת ועדת הערר מחייבת את הפרת החתך המדורג של הבניינים אותו ניסתה הועדה המקומית לשמר בהחלטתה על מנת ליצור קו בנין אחיד עם המבנים הקיימים ברחוב פעמוני ועם הוראות התכנית הראשית, תא 1770א.

שנית, לענין ביטול תוספת הזכויות על פי תכנית 4402, הראתה הועדה המקומית כי זכויות הבניה אשר נוספו מכוחה של תכנית זו, מאפשרים עמידה בשטח הדירות כפי שנקבע בתכנית 1770א - "בבלי - דקל" (אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.1.2006) (להלן - "התכנית הראשית"), ותו לא!.

מטעמים אלו, ובשל העובדה כי קביעות ועדת הערר בהיבטים אשר נקבעו לעיל, אינן נובעות מטענות אשר נטענו בעררים, ועל כן, לא ניתן היה להשיב להן טרם עיגון בהחלטת ועדת הערר, התבקשה ועדת הערר לקבוע את התיק לדיון נוסף בעניינים אלו, ונעתרה לבקשה זו.

ביום 29.6.2017 התקיים דיון בתיק זה, בו הסביר היטיב צביקה לוי להסביר את עקרונות התכנון.

ביום 6.12.2017 נתנה ועדת הערר החלטתה בבקשה לדיון נוסף כלהלן:

לענין הסטת קו הבנין על פי החלטת ועדת הערר מיום 19.3.2017 - נדחתה הבקשה לדיון נוסף בשל נימוק של תכנון מיטבי במתווה שנקבע על ידי ועדת הערר.

לענין תוספת הזכויות בהיקף של 20% אשר אושרה על ידי הועדה המקומית ונדחתה על ידי ועדת הערר בהחלטה מיום 19.3.2017, תקנה ועדת הערר את החלטתה מהנימוקים שפורטו בבקשה לדיון נוסף ובתגובת הועדה המקומית וקבעה כלהלן:

"ייקבע כי סך כל השטח העיקרי יהיה 20,450 מ"ר (תוספת של 1,560 מ"ר מהמצב המאושר) בחלוקה של 139 דירות בשטח עיקרי ממוצע של 130 מ"ר ו 35 דירות בשטח עיקרי ממוצע של 68 מ"ר ובנוסף 2,436 מ"ר עבור מרפסות.

כמו כן, ובכדי להבטיח כי ישמר התמהיל כפי שנקבע בתכנית תא/1770א, ייקבע תנאי בתכנית לפיו, תוספת יחידות דיור, תהווה סטיה ניכרת. תוספת זכויות זו, בכפוף לתנאי האמור, תאפשר שמירה על תמהיל הדירות כפי שנקבע בתכנית תא/1770א."

בישיבתה מספר 18-0001/ב' מיום 17/01/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הראלה אברהם אוזן: הועדה המקומית אישרה תוכנית בסמכותה לפי תיקון 101 לחוק שעיקריה שדינוי הוראת בינוי כך שבמקום 2 מגדלים יוקם מגדל אחד דבר שיפנה שטח קרקע שיקבע כשטח פתוח שישרת את הציבור. כמו כן, התכנית הוסיפה שטחי בניה עיקריים ושירותים ויחידות דיור. על התכנית הוגש ערר לוועדת עררעל ידי המתנגדים. ועדת ערר דחתה את ההתנגדויות לנושא טענת העדר הסמכות וקבעה שהתכנון בביטול בנין אחד יותר טוב. אבל לא אישרה את תוספת שטחי הבניה רק את תוספת הצפיפות וקבעה שמיקום הבנין יזוז בכ-6 מ' מהמיקום שהועדה אישרה. בקשנו דיון חוזר וועדת הערר קיימה דיון חוזר ותיקנה את החלטה שלה באופן חלקי כך שאישרה תוספת שטחי בניה עיקריים ורק את נושא הזזת

מיקום המגדל היא לא קבלה שכן סברה שהמיקום שקבעה הוא הנכון מבחינה תכנונית. המלצתנו הצוות המשפטי היא לא להגיש עתירה מינהלית שכן ההחלטה מבחינה תכנונית היא סבירה.

נתן אלנתן : אני מסכים שלא צריך להגיש עתירה על החלטת ועדת הערר אבל החלטת ועדת ערר לא נכונה אך לא צריך ללכת בגלל זה לבימה"ש. לדעתי ועדת ערר לא צריכה להתערב מבחינה תכנונית בהחלטת הועדה המקומית. ועדת ערר צריכה להתערב רק בפן המשפטי. החשש הגדול שכל מתנגד יוכל למשוך את התוכניות של ועדות מקומית ויגיש ערר לועדת ערר.
ועדת ערר לא אמור להחליף את שיקול הדעת התכנוני של הועדה המקומית, שכן אין לה יועצים מקצועיים כפי שיש לועדה המקומית. קבלנו את המלצת הייעוץ המשפטי לא להגיש עתירה מינהלית.

הועדה מחליטה :
התקבל דיווח.

משתתפים : נתן אלנתן, שמואל גפן, אהרון מדואל, סוזי צמח כהן

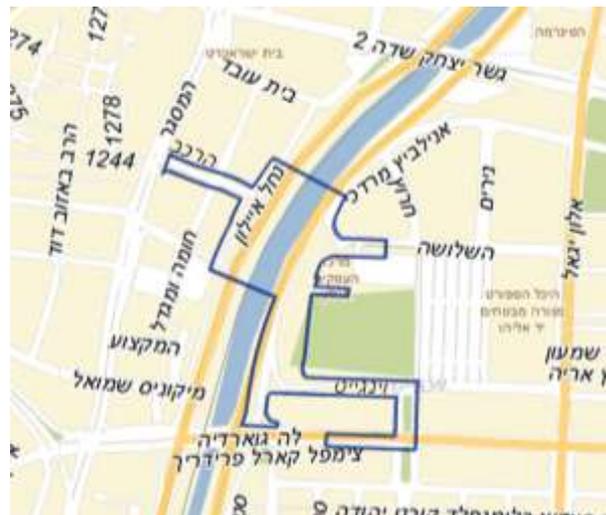
מס' החלטה	התוכן
17/01/2018	תא/4113 - גשר השלושה
4 - 18-0001	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

מיקום:

אזור: המסגר מזרח ויד אליהו

תאור גבולות: רח' הרכב עד רח' המסגר ממערב, רחוב השלושה עד רח' נירים ממזרח, רח' לה גארדיה מדרום.



כתובת: ל"ר

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6976			227,229,35
7067			1,4
7090		10	3-4,11
7098			1,167
7108			28-31,33-36,39,41,50-52

שטח התכנית: כ-55.884 ד'.

כ-41.9 ד' משטח התכנית בדרג תכנון מפורט וכ-14 ד' בדרג תכנון מתארי.

מתכננים:

עורך התכנית: אדרי' עדו אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים.

ניהול הפרויקט: אדרי' גלי דולב, נועה כרמון, וקסמן גוברין גבע חברה להנדסה בע"מ

תכנון תנועה: אינג' עירד שרייבר, דגש הנדסה.

תכנון נוף: אדרי' יעקב כהן, אדרי' מישר כהן, יעקב כהן תכנון סביבה ונוף

תכנון כבישים: אינג' רענן גלר, אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ

איכות הסביבה: דר' רון לשם, לשם שפר איכות הסביבה.

הנדסת בניין: אינג' אליעזר שמיר, שמיר פוזנר בראון

תשתיות: יעקב חיים, מ. מלין ושות' בע"מ מהנדסים ויועצים

חשמל ותאורה: שאול מהנדסים חשמל ותאורה בע"מ

מודד: מוטי אליהו, מדבא מדידות והנדסה בע"מ

יזם: חברת נתיבי איילון בע"מ ועיריית תל אביב.

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

מצב השטח בפועל:

תחום התכנית כולל את מלוא אורכו של רחוב הרכב וכן חלקים מהרחובות השלושה, אנילביץ', לה-גוארדיה, וינגייט, המעפילים, רח' דרך איילון ונתיבי איילון, לרבות שטחי המסילה ותעלת הניקוז. מרבית שטח התכנית משמש לדרכים ומקצתו למגרשים מבונים בשיעור מזערי הנחוץ לשם מימוש מטרות התכנית. בתחום התכנית כלולים מספר מבנים המיועדים לפינוי.

מצב המקרקעין:

החלק המערבי של התכנית נכלל בחלקת מושע שלה תרשימי חלוקה שקובעים מה גבולות המגרש של כל אחד מהבעלים הפרטיים בה. ממזרח לתכנית קיימת חלוקה מוסדרת, רובה בבעלות העירייה.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר ת/א/5000 מייעדת בחטיבת הקרקע המוצעת גשר בין רחובות הרכב והשלושה וכן קירוי מעל נתיבי איילון. התכנית המוצעת פועלת למימוש כוונות תכנית ת/א/5000.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית "E", תכניות מפורטות מס': 1002, 1205, 1395, 2470, 2381 א', 2470, 3411, 3742, מק/3482, 1043 א'.

יעוד קיים: דרכים, חניה ציבורית, דרך משולבת, תעסוקה, פארק תעסוקות, שפ"פ, טיפול נופי, תכנון בעתיד. יצוין שבתחום תכנית E, לאורך רח' הרכב, קיימת אי-התאמה בין המצב הסטאטוטורי המאושר עפ"י תכנית E ובין השימושים בפועל.

זכויות בניה: מרבית שטח התכנית מיועד כיום לדרכים ולאזור תכנון בעתיד, ללא זכויות בנייה. מקצת שטחה של התכנית מיועד כיום לתעסוקה בהיקף 200% ועד 5 קומות, לפי תכנית 1043 א', וכן שטחי תעסוקה לפי תכנית 2381 א' (התכנית אינה משנה שטחי התעסוקה באזורים החופפים עם תכנית 2381 א').

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. הקמת גשר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל נתיבי איילון, בין רחוב הרכב ורחוב השלושה בתל-אביב (להלן: גשר השלושה). הגשר יהיה ברוחב 50 מ' ויכלול רצועה שרוחבה כ-20 מ' של שטח פתוח לציבור בנוסף על נתיבי התנועה, המדרכות ושבילי האופניים.
2. שינוי מערך התנועה באופן שיאפשר המשך פיתוחו של רחוב אנילביץ' עד חיבורו עם רחוב וינגייט וחיבור רחוב אנילביץ' לרמפת ירידה לנתיבי איילון צפון וכן ביטול ההפרדה המפלסית המאושרת (השיקוע) בצומת הרח' לה-גוארדיה והמעפילים.
3. קביעת הוראות ברמה מתארית לקירוי חלקי של נתיבי איילון מדרום לגשר השלושה עד קו רחוב ריב"ל ומצפון לגשר השלושה עד גבול מתחם תכנון 109 לפי תכנית ת/א/4092 (בהכנה).
4. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והוראות בנושאי פיתוח ותשתיות למעט בקטע התכנית שברמה מתארית.
5. קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת לקטע התכנית שהוגדר כתוכנית מתארית.
6. קביעת הוראות להפקעות ורישום שטחים ציבוריים.
7. קביעת שלביות ביצוע.

טבלת השוואה:

התכנית אינה מוסיפה שטחי בנייה.

פירוט נושאי התכנון העיקריים:

גשר השלושה והרחובות הרכב והשלושה:

- א. הגשר יחבר בין רח' הרכב לרח' השלושה וישמש כמחבר מרכזי בין אזור המע"ר המתחדש באזורי המסגר-מזרח, חסן עראפה ומתחם הרכבת לבין שכונת יד אליהו, פארק גלית, היכל נוקיה ואזורי התעסוקה הסמוכים להיכל.
- ב. הגשר יכלול שני נתיבי תנועה לכל כיוון, רצועות הליכה, שבילי אופניים ורצועת גינון ופיתוח מצפון לציר התנועה שבגשר, שרוחבה כ-20 מ'. הנגישות לגשר תהיה רציפה ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים בדגש על חיבור לפארק גלית ולשדרה המתוכננת בעתיד ברח' חומה ומגדל.
- ג. רחוב הרכב עצמו יורחב ל-2 נתיבים לכל כיוון ויוסדר תנועתית. התכנית מסמנת הפקעות מתוך מגרשי תעסוקה לאורך רחוב הרכב שתכליתן לאפשר את הרחבת הרחוב אך אינה עוסקת בסוגיית זכויות הבנייה והפיצוי לבעלי הקרקע הפרטיים. המענה לנושא זה ניתן בתכנית מתאר תא/4092, "המסגר מזרח", המקודמת ע"י הועדה המקומית בימים אלה.
- ד. התכנית מסמנת זיקה למעבר תשתיות ונגישות חלופית לרכב לאחד המגרשים לאורך רח' הרכב (בית יואל). הנגישות החדשה לרכב תהיה בתוואי הרחוב המתוכנן 'דרך איילון', בייעוד שמסומן כיום כדרך, מכיוון רח' ריב"ל.
- ה. רחוב השלושה אינו מצריך הרחבה אך לשם שימור נגישות למבני מלאכה ומוסכים שמצויים כיום בפינה הצפונית של הרח' השלושה ואנילביץ', מוצעת דרך שירות מינימאלית שתבוטל עם הכנתה של תכנית מפורטת חדשה באתר הנדון.
- ו. התכנית קובעת הוראות לשינוי מפלסי פיתוח במדרכה ויצירת מעבר פתוח לציבור בתחום תכנית מאושרת 2381 א'.

המשך רחוב אנילביץ' וביטול הפרדה מפלסית בצומת לה-גוארדיה/המעפילים:

התכנית מציעה לשנות ולשפר את מערך התנועה באזור בפעולות הבאות - המשך רח' אנילביץ' דרומה עד המפגש עם רח' וינגייט והפיכתו של רח' וינגייט לחלק אינטגרלי במערכת העירונית (ולא רחוב ללא מוצא כפי שהוא כיום). המשך רחוב אנילביץ' מצריך ביטול יעוד של חניה ציבורית המיועדת לאוטובוסים, שאינה משמשת ככזו כיום ואין בה צורך מעשי. על-מנת לאפשר את המשך רח' אנילביץ' דרומה יש לבנות מחדש ולהפוך את כיוונה של אחת מהרמפות שמובילות לחניון מבנה המשרדים הסמוך (מבנה "משרד החינוך"). הרמפה דן נמצאת בתוך זכות דרך ציבורית והשינוי שלה יגביר את הנגישות למבנה מכיוון מחלף לה-גוארדיה. בנוסף, התכנית מציעה לאפשר נגישות ישירה מרח' אנילביץ' לרמפת הירידה ממחלף לה-גוארדיה אל נתיבי איילון צפון תוך הארכת הרמפה. השינויים התנועתיים המוצעים ישפרו את הנגישות אל היכל נוקיה ואל מתחם המסגר מזרח מכיוון מחלף לה-גוארדיה ויאפשרו לבטל את ההפרדה המפלסית המאושרת עפ"י תכנית מק/3482 בצומת לה-גוארדיה/המעפילים.

יצירת מסגרת סטטוטורית מתארית לקירוי נתיבי איילון מדרום לגשר השלושה:

התכנית מסמנת אזור עתידי לקירוי חלקי של נתיבי איילון, רובו בין גשר השלושה לבין הקו המשכי לרח' ריב"ל ושטחו כ-14 ד'. התכנית אינה כוללת הוראות ברמה מפורטת לאזור זה ולא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרים לקירוי באזור הנדון, לכך תידרש תכנית מפורטת נפרדת. התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית מפורטת לקירוי. סימון הקירוי תואם את מדיניות העירייה לקרות את נתיבי איילון כפי שמשקף מתכנית תא/5000. היתרון העיקרי בתא השטח האמור הוא פוטנציאל ההמשכיות של השטחים הפתוחים בין פארק גלית לשטח המקורה.

שטחי בנייה:

התכנית אינה מוסיפה שטחי בנייה.

שצ"פ ומבני ציבור:

התכנית מציעה גישור רחב שכולל, בנוסף למיסעות, למדרכות ולשבילי האופניים, גם רצועה שרוחבה כ-20 מ' והיא מיועדת לפיתוח נופי בלבד. השטח המיועד לפיתוח מתפרס על פני כ-2 ד' והוא יתפקד כשטח פתוח לכל דבר, מגוון ומוצל, אתנחתא באינטנסיבית של המע"ר. השטח הפתוח ע"ג הקירווי ממוקם מצפון לגשר, באופן זה הוא יחובר באופן ישיר למרכז הכובד של שדרת חומה ומגדל ואף קיים פוטנציאל לחיבורו של הגישור הרחב ישירות למגרשי התעסוקה שמשיקים לו ממערב. התכנית אינה כוללת מבני ציבור.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

סוגיות התנועה מפורטות ברישא של סעיף "מצב תכנוני מוצע". באשר לתשתיות – התכנית נערכת תוך בדיקה מתמדת להיתכנותם של פתרונות ישימים לנושאי ניקוז, ביוב ומים הכוללים:

- הסטת תשתיות קיימות הנמצאות בתחום רמפות העלייה לגשר.
- פתרונות ניקוז "לשקעים" שייווצרו כתוצאה מביצוע הרמפות
- הזזת קווי ביוב קיימים לתחום ציבורי נמוך, על מנת למנוע אפשרות של מים חוזרים לתחום המגרש, כתוצאה מסתימה אקראית בקווים העירוניים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

היות שהתכנית הינה תכנית לדרכים שאינה נושאת זכויות בנייה מכל סוג, והיות שהנסועה שתהיה על הגשר תהיה בטלה בשישים ביחס לתנועה בנתיבי איילון, נראה שלא יהיה משקל ניכר לסוגיות שקשורות באיכות הסביבה בתכנית זו.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

התכנית אינה כוללת משימות פיתוח.

שיתוף ציבור:

תהליך שיתוף ציבור פורמאלי (בעלי קרקע) התקיים בדופן המערבית של התכנית המוצעת במסגרת תכנית תא/4092. בנוסף התקיים תיאום עם בעלי הקרקע הרלוונטיים בדופן המזרחית של נתיבי איילון ונרשמה הסכמה לרעיון התכנוני.

זמן ביצוע:

ל"ר

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את התכנית כמבוקש.

מומלץ כי תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלית ע"י הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0007-15' מיום 29/04/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אודי כרמלי: מדובר על תוכנית שמאפשרת מימוש הגשר.

אדר' עידו אלונים: מציג את התכנית.

ראובן לדיאנסקי: יש ירידה לאיילון צפון מתוך מגרש החניה האם מצב זה נשאר?

ארנון גלעדי: האם יש קירוי איילון גם בדרום וגם בצפון למה בדרום הקירוי לא יורד דרומה? איפה מתבצע החיבור לכביש התת קרקעי של היכל הספורט? בעבר אי אפשר היה לצאת מחניון תת קרקעי החוצה היום אני רואה שכן אפשרי ועל כן היכן מתבצעים החיבורים מהמעפילים לוינגייט? עידן עמית: מה שטח השצ"פ שמוצע על הגשר מיטל להבי: שיתוף ציבור נעשה בצורה מסודרת עם בעלי הקרקע בדופן המערבי ותיאום עם בעלי הקרקע בדופן מדוע יש אפילו. היכן מתבצע סימון הפקעות? אודי כרמלי: לגבי קירוי איילון התפיסה הכוללת הצגנו אותו בפני הועדה כבר לפני שנה. התפיסה בתב"עות היא לפרוט את הקירוי לתב"עות קטנות. ולכן אנחנו פועלים עם כל תוכנית שקרובה לאיילון את ביצוע החזון וחיבור לקירוי איילון. הירידה לדרום בקירוי הישימות היא בלתי אפשרית גובה המפלס בשכונת התקוה נמצאים כמעט באותו גובה ולכן הקירוי הוא כמעט בלתי אפשרי. המתחם בנוי מ-3 חניונים. המגרש של מגדל חינוך A ו B שליד נוקיה ומגרש C הוא החניון הציבורי של העיריה. כל המגרשים הם בזיקות הנאה בכל החניונים. מה שמוצא הוא ליצר גישה לחניון שיש בו כבר זיקות הנאה ותהיה שם גישה ציבורית מאשר הגישה שנמצאת שם היום. כל הנושא של גישות וכניסות לכלל החניון יבחן בראיה כניסה ציבורית לחניה. אם בחניון בתוך משרד החינוך צריך לעשות גישות גם קדימה לחניון הציבורי והוא קיים בתב"ע הדבר יאפשר להכניס אנשים לחניון הציבורי דרך נתיבי איילון. גלי דולב: מסבירה את הגישה מאיילון צפון לחניונים. ארנון גלעדי: אתם מבטלים את החניון התת קרקעי. דורון ספיר: איך נכנסים מצפון להיכל הספורט גלי דולב: יורדת שמאלה בלה גרדיה ומגיעה להמשך רח' אנילביץ ומגיעה שלרח' השלושה. התוכנית יוצרת כניסה צידית מקבילה לאיילון. מיטל להבי: הפרויקט מבטל את השיקוע, האם יש מצב שהפרויקט של וינגייט יצא לפועל. אודי כרמלי: גם הפרויקט בוינגייט לה גרדיה מבטל את השיקוע. עיז אל הדין: וינגייט לה גרדיה יש כניסה אחת משרד התחבורה התנגד עכשיו אתם מוסיפים עוד כניסה אודי כרמלי: גם לפרויקט של וינגייט משרד התחבורה לא התנגד היו השגות. התוכנית הוצגה בפני משרד התחבורה והיא עדין לא אושר על ידו. מיטל להבי: בקירוי גלי דולב: החלק של הקירוי הוא ברמה מתארית. מיטל להבי: חוסר צורך של בדיקות איכות סביבה היא בשלבויות. אודי כרמלי: כל נושא של הריסות מגרש אין כאן משהו שניזוק. חב' אדגר ביקשו לבחון את נושא הרמפה שנזיז ב 20 מטר. גלי דולב: לגבי שיתוף הציבור כל המגרשים בדופן המערבית שהעורך שלה הוא אותו עורך של התוכנית. עידן עמית: לפני שקירוי איילון יושלם ישנו השצ"פ על הגשר הנושא של איכות אויר הוא בעייתי במיוחד אם מדובר בשימושים רגישים כמו גני משחקים וכד'. בהקשר לשצ"פ אם אפשר שהצללה שלו תהיה טבעית. אודי כרמלי: כל הקירוי נבדקו עומקי שתילה בכל חתך בקירוי, בגדות יש עומקי שתילה אפשריים, יש בחינה מלאה וזה משהו שיגזר לגבי כלל הקירוי לגבי עצים מקורים.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית כפוף לחו"ד צוות. בנוסף מבוקש לבחון את בקשת בעלי הנכסים בתחום בניין איילון ביזנס סנטר, לעניין מיקום הרמפה ולבצע, במידת הצורך, התאמות מקומיות ללא חזרה לוועדה לאישור נוסף.

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

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 851 מיום 26/06/2017 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7576 בעמוד 9017 בתאריך 28/08/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
07/09/2017 ישראל היום
07/09/2017 העיר
07/09/2017 הארץ

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב אבן גבירול 218 תל אביב - יפו 6203300	איגודן תשתיות איכות סביבה-
רחוב השופטים 8 זכרון יעקב 3094930	מרק אוקון
רחוב הרכבת 58 תל אביב - יפו 6777016	אפרים שבח דחב"ש
המסגר 28 (הרכב 1) תל אביב 6721116	אפרת ירון, עו"ד
ת.ד. 8208 חיפה 3108102	אריה נגה עו"ד
רחוב המלאכה 8 תל אביב - יפו 6721508	כרכבת ישראל
ת.ד. 32294 תל אביב - יפו 6132201	משרד התחבורה
רחוב לה גוארדיה 38 תל אביב - יפו 6731106	נתיבי איילון
ת.ד. 9418 תל אביב - יפו 6109301	סטלה אבידן
רחוב חומה ומגדל 16 תל אביב - יפו 6777116	שטאובר אפרים
רחוב בת ציון 3 תל אביב - יפו 6722720	שלמה משעלי
	שרה מילוא

תכנית תא/4113 'גשר השלושה' – דיון בהתנגדויות בועדה המקומית

מספר מבא"ת 507-0270215

תאריך הפקדת התכנית: 7.9.2017 | תאריך סיום המועד להתנגדויות: 7.11.2017

פרוט	מתנגד	
מרק אוקון - מנכ"ל	'איגודן'	1
רויטל שגיא – מנהלת יח' תכנון וסביבה	'נתיבי איילון'	2
ע"י שטאובר אפריים	אפריים שטאובר - תושב ברחוב וינגייט 26 ת"א	3
ע"י שלום משעלי – בעל נכס ברח' חומה ומגדל 16.	חמישה בעלי עסק ברחובות חומה ומגדל והרכב	4
עו"ד ירון אפרת בשם אריה אנגלנדר/ יצחק זלוטניק/ חברת גוש 7067 חלקה 3/ יהודה פלקוביץ.	בעלי זכויות בגוש 7067 חלקה מס' 1	5
ע"י עו"ד אפרים שבח דחב"ש	שלמה כהן - בעל עסק וזכויות בגוש 7067 חלקה 1	6
עו"ד אריה נוגה בשם אהרון שיווק חלפים/ פ.ל.ג. אחזקות/ לנדיז חברה לניהול/ ר.נ.י. פרעם אחזקות/ פ.י.פ. בע"מ/ א.א. זהר נכסים/ ש.י.ר. שלמה נדל"ן/ נסימוב גרופ/ בר שי חיים	בעלי זכויות ברחוב הרכב 1-3	7
טופז פלד	משרד התחבורה מחוז ת"א והמרכז	8
סטלה אבידן/ שרה מילוא	פעילות בשכונת יד אליהו	9
ע"י מירב שמי – מרכזת סטטוטוריקה ורישוי	רכבת ישראל	10

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	'איגודן'	<p>איגודן מברך על התכנית ועל התכלית הראויה שלה, יחד עם זאת מבקש להבטיח את שלמות התשתית באזור ובכך למנוע חשש לנזק אקולוגי כבד.</p> <p>- בתוואי האיילון עובר קו הולכת שפכים AY המשרת את כל ישובי צפון גוש דן והירקון וכן את ת"א.</p> <p>- יש להבטיח מרווח חציצה של לפחות 5 מטרים סביב קו AY בו לא יוחדרו כלונסאות ולא תבצע כל עבודת ביסוס או דיפון.</p> <p>- יש להבטיח את שלמותו של 'תא הצרכנים' הקיים בתוואי האיילון שבנוסף חייבת להישמר נגישות אליו לצרכי תחזוקה.</p> <p>- יש לבחון כבר בשלב זה את ההתנגשות הפוטנציאלית בין התכנית להבטחת שלמות הקו ותא הצרכנים בדרך של תאום הנדסי והוראות בגוף התכנית.</p> <p>- לא נערך הליך מקדמי של תיאום ותכנון מול איגודן.</p> <p>- התכנית אינה כוללת נספח תשתיות בהתאם להוראות תמ"מ 5.</p>	<p>- כל היתר בנייה מכח תכנית זו יתואם מול 'איגודן' לצורך הבטחת שלמות התשתיות בהתחשב בטכנולוגית הבנייה ולתכנון המפורט כפי שיקודם.</p> <p>- אין מניעה לכלול הוראה שעניינה הוא "ביצוע התכנית לא ימנע תחזוקת תשתיות איגודן לרבות נגישות אליהם. הנושא יתואם מול איגודן לעת הכנת הרשאה/ היתר בנייה/ תכנית הבינו והעיצוב".</p> <p>- אין מקום לכלול בתכנית זו התייחסות לתכנון עתידי ביחס לתשתיות איגודן. תכנית זו אינה כוללת תשתיות ואין להעמיס עליה נושאים שאינם רלוונטיים לשלב סטטוטורי זה.</p> <p>- הועבר סט של מסמכי תכנית דיגיטלי. מדובר באישור של תוואי דרך ולפיכך יתאפשר לעת התכנון המפורט לקיים את כל ההגנות הדרושות כך שקו הביוב לא ייפגע.</p> <p>- נערך מסמך תשתיות שאינו חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>לקבל חלקית</p>
2	'נתיבי איילון'	<p>חברת נתיבי איילון מתחזקת ומפתחת את כביש 20 – נתיבי איילון.</p> <p>החברה מתנגדת לחיבור רחוב וינגייט לרמפת הכניסה לנתיבי איילון מהסיבות הבאות:</p> <p>- החיבור אינו תואם את ההנחיות לתכנון מחלפים וייצור מפגע בטיחותי.</p> <p>- החיבור עלול לגרום לפגיעה ביכולת החברה להרחיב את הרמפה,</p>	<p>עיריית ת"א יפו (משונה מעמדת נת"א): רמפת ירידה לאיילון לכיוון צפון קיימת היום בפועל ונפתחת בתאום מול משטרת ישראל. הסדרי פתיחת הרמפה נתונים במחלוקת – מוצע לאשר את התכנית</p>	<p>לדחות</p>

	<p>הסטוטורית (שאינה עוסקת בהסדרי תנועה ובנהלי פתיחת הרמפה) ולהמשיך ולדון בנושא באופן נפרד וללא התייחסות הסדרי התנועה במסמכי התכנית.</p> <p>נבדקת האפשרות להתאים את התכנון להנחיות מע"צ בתאום עם נתיבי איילון.</p>	<p>לתחזק את הדרך ולפגוע ברמת השרות של הדרך.</p> <p>- אישור החיבור ישליך על תכנון כלל המחלפים בדרכים המהירות במדינת ישראל.</p> <p>- הרמפה הקיימת היום פעילה בעיתות חרום ואילו הרמפה המתוכננת תפעל באופן קבוע.</p> <p>ככל ותחליט הועדה להשאיר את החיבור ולאפשר את פתיחתו המלאה יש להתאים את תכנון אורך הרמפה ונתיב ההאצה להנחיות מע"צ ולהעביר לאישור נתיבי איילון.</p>		
לדחות	<p>- הגשר מהווה חלק ממערך התנועה של האוטובוסים, המכוניות, הולכי רגל ואופניים. תוספת חיבורים בין מזרח העיר ומערבה אינה רעיון 'מיושן' אלא צורך עירוני עכשווי ועתידי.</p> <p>- התכנית אינה מוסיפה שטחים ומכאן שאינה מעמיסה על סביבתה אלא ההפך.</p> <p>- אישור תכנית הגשר אינה סותרת חשיבה בנושאי מערכות הסעה ציבוריות/ המוניות ושינוי הסדרי תנועה – להפך, התכנית תפתח אפשרויות נוספות למגוון משתמשים.</p>	<p>המתנגד גר בסמוך למיקום הגשר המוצע (כמה מאות מ' ממנו) בשכונת יד אליהו.</p> <p>- עצם רעיון הקמת הגשר מיושן ובניגוד למתן עדיפות למערכות הסעה המוניות.</p> <p>- הקמת הגשר תיפגע בשכונת יד אליהו.</p> <p>- מיקום הגשר בין גשר לה גוארדיה ויצחק שדה לא סביר.</p> <p>- האזור עמוס כבר היום ועתיד להיות עמוס בהרבה בעתיד.</p> <p>- ההתנגדות מפרטת סיבות בגינן העומס באזור צפוי לגדול לאור פיתוח המע"ר ושכונת יד אליהו. יש לבחון פתרונות הסעת המונים ושינויים בהסדרי התנועה באזור ולחבר את רח' השלושה עם רח' הרכב לתנועת הולכי רגל ואופניים בלבד.</p>	<p>דייר ברחוב וינגייט 26 ת"א שטאובר אפריים</p>	3
לדחות	<p>- תכנית הגשר אינה מוסיפה שטחי בנייה ומכאן שאינה 'מעמיסה'. מטרתה להניח תשתית תכנונית ראויה להתפתחות האזור בהתאם לתכנית המתאר העירונית.</p> <p>- בתכנית סומנו השטחים הנדרשים לצורך תיקודו של הגשר. התכנית אינה מפקיעה מתוך המגרש נשוא ההתנגדות.</p>	<p>- הגשר יהפוך את האזור לסואן ויצור עומסים כבדים.</p> <p>- התכנית אינה חוקית כי האזור במושע.</p> <p>- האזור חייב לעבור פרצלציה.</p> <p>- במקום הפקעה חלקית מבוקש להפקיע את כלל המגרש (לא מצוין על איזה מגרש בדיוק מדובר).</p>	<p>חמישה בעלי עסק ברח' חומה ומגדל ורח' הרכב ע"י שלום משעלי – בעל נכס ברחוב חומה ומגדל 16 ת"א.</p>	4
לדחות	<p>- ההפקעות המסומנות במסגרת תכנית זו נדרשות</p>	<p>המתנגדים מברכים על יוזמת תכנית גשר השלושה. עם זאת הטענה היא שההפקעות המסומנות מהוות פגיעה</p>	<p>עו"ד 'אפרת - פורי' בשם בעלי זכויות בגוש</p>	5

	<p>לצורך הקמת הגשר ותיפקודו במערך הרחובות הגובלים. - קידומה או אי קידומה של תכנית 4092 ('המסגר מזרח') כתכנית סטטוטורית אינה רלבנטית להפקעות הנדרשות כדי לממש את מטרות תכנית גשר השלושה. - תכנית 'המסגר מזרח', במידה ותקודם בהליך סטטוטורי תתואם עם תכנית גשר השלושה. - תכנית גשר השלושה אינה עוסקת בשטחי בנייה קיימים ובטח לא 'עתידיים' במגרשים הסחירים, שטחי הבנייה ייבחנו וייקבעו בכל תכנית מפורטת עתידית שתקודם ותואם בפני הועדה.</p>	<p>בקניין ללא צורך ממשי ולכן מבוקש: - לבטל את ההפקעה המתוכננת מצפון לרח' הרכב ובמידה ותידרש לעשותה במסגרת תכנית עתידית 4092. - לא לאשר את התכנית אלא במידה והיא תואמת תכנית עתידית 4092. - מבוקש שהזכויות 'הנוכחיות והעתידיות' ע"פ תכנית עתידית 4092 יישמרו ע"י הוראות בתכנית או התחייבות הועדה</p>	<p>7067 חלקה מס' 1 - אריה אנגלנדר - יצחק זלוטניק - חברת גוש 7067 חלקה 3 - רמי הופמן - יהודה פלקוביץ</p>
<p>לדחות</p>	<p>- לטענת המתנגד המגרש שלו סומן בתכנית כתא שטח 216. בתשריט מצב קיים מעל מחצית ממגרש המתנגד מסומן כ"שצ"פ כלול בדרך" וכ-"דרך מוצעת" (מכח תכנית 1205). המתנגד טוען שתיאור זה אינו מדויק אך לא סיפק מסמכים כלשהם שניתן לבחון זאת. בתשריט מצב מוצע מסומן אותו חלק מהמגרש כ"דרך מוצעת" ושטח עם הנחיות מיוחדות. מבחינה זו תכנית הגשר אינה פוגעת במתנגד ביחס לתכנית 1205 משנת 1970 וממשת אותה באופן מפורט.</p>	<p>המתנגד הינו בעל מוסך פעיל מזה למעלה מ 30 שנה. סימון המגרש כ 'דרך' ואזור עם הנחיות מיוחדות פוגעת בעסק ובאפשרות להמשיך ולהפעילו.</p>	<p>מר שלמה כהן, בעל זכויות בגוש 7067 חלקה 1 ע"י עו"ד 'שבח דחב"ש'</p>
<p>לדחות</p>	<p>- בתכנית הגשר, כפי שנהוג בתכנית רבות, ישנה אפשרות לשלבויות במימושה. עצם הקמת הגשר וחיבור רח' השלושה</p>	<p>- התכנית מציגה שני שלבים בהתייחס לנתיבי הנסיעה ורוחב החיבור בין הגשר לרח' המסגר. מימוש שלב א' ייצור צוואר בקבוק תנועת.</p>	<p>בעלי זכויות ברחוב הרכב 1-3 - אהרון שיווק חלפים</p>

	<p>למסגר מהווה תועלת משמעותית גם במתכונת ה'מ'צומצמת' של שלב א'.</p> <p>- חיבור גשר השלושה מערבה חשוב בשני המקטעים: גם עד חומה ומגדל וגם כמובן עד למסגר.</p> <p>- הסדרי התנועה המפורטים בנספח התנועה והקיימים בשטח אינם מחויבים מכח תכנית וניתן לשנותם כפי שיימצא לנכון.</p> <p>- מיקום מעבר החציה יוסט.</p> <p>- יצירת חיבורים נוספים על הקיים בין מזרח העיר ומערבה הינו צורך עירוני הנוגע גם לנושאי תחבורה ציבורית, הולכי רגל ורוכבי אופניים. לא ניתן להציג את החיבור ככזה המיועד למעבר מכוניות בלבד.</p>	<p>- מערך התנועה בשלב א' יקשה על הכניסה והיציאה לבניין ברח' הרכב 1-3. פגיעה זו מצטרפת לפגיעה הקיימת היום כתוצאה מהסדרי תנועה של עבודות הרכבת הקלה.</p> <p>- צומת רח' הרכב וגשר השלושה לא מוסדר בתכנית.</p> <p>- סימון מעבר חציה מונע יציאה מחניון הבניין.</p>	<p>- פ.ל.נ. אחזקות - לנדיוז חברה לניהול - ר.נ.י. פרעם אחזקות - פ.י.פ. בע"מ - א.א. זהר נכסים - ש.י.ר. שלמה נדל"ן - נסימוב גרופ - בר שי חיים</p>	
לדחות	<p>עיריית ת"א (בשונה מעמדת נת"א):</p> <p>- הרמפה מאזור המע"ר לנתיבי איילון הינה מקרה פרטי וייחודי ואין להשיט עליו או לעכב את אישורו במסגרת בחינה כלל ארצית של הנושא.</p> <p>- הרמפה קיימת וניתן לבחון בעתיד ללא ביטולה בתכנית את הסדרי התנועה המתאימים.</p>	<p>מתנגדים לחיבור של רחוב וינגייט לרמפה היורדת לאיילון לכיוון צפון עד לסיום הדיון בוועדה של משרד התחבורה העוסקת בנושא העקרוני של 'חיבור רחובות מקומיים לרמפות בדרכים מהירות'.</p> <p>- במידה וייקבע לאשר את הרמפה מבוקש להסדיר את נתיב ההאצה ומפרץ עצירה בהתאם להנחיות המשרד.</p>	<p>משרד התחבורה טופז פלד מחוז ת"א והמרכז</p>	8
לדחות	<p>- גשר השלושה הינו מחבר חשוב נוסף במערכת החיבורים החסרה בין מזרח העיר ומערבה, גשר פיזי משרת תחבורה ציבורית, הולכי רגל, אופניים וגם כלי רכב פרטיים.</p> <p>ישנן מספר טענות סותרות:</p> <p>- הקו הסגול הינה מערכת הסעת</p>	<p>- הקמת הגשר החדש אינו מתאים לתוספות הבנייה המשמעותיות המתוכננות לאזור.</p> <p>- כבר היום ישנם פקקים ברח' לה גווארדיה.</p> <p>- אין הצדקה לגשר נוסף בין לה גווארדיה ויצחק שדה המשמשים לתחבורה ציבורית וכלי רכב.</p> <p>- יש לצמצם בתקני חנייה ולקדם מערכות הסעת המונים.</p> <p>- בתכנית המתאר העירונית</p>	<p>פעילות בשכונת יד אליהו - סטלה אבידן - שרה מילוא</p>	9

	<p>המונים חשובה באזור, הטענה כי היא תסיט עומסים ללה גוארדיה צריכה לעודד את הקמת הגשר.</p> <p>- המגמה לעודד מערכות הסעה המוניות וציבורית אכן מנחה את העירייה, זה עולה בקנה אחד עם הטענה בדבר חוסר מקומות חנייה למבקרים ומועסקים.</p>	<p>הנושאים לא נבדקו דיים.</p> <p>- הקו הסגול בדרך ההגנה יביא לעומסים ברח' לה גוארדיה.</p> <p>- מחסור בחנייה לאורחים, מבקרים ומועסקים.</p>		
לדחות	<p>- התכנית המוצעת הינה תכנית בניין עיר שאינה פותרת מטבע הדברים את הסוגיות ההנדסיות המפורטות, אלה יקבלו התייחסות בהליכי התכנון המפורט בתאום עם רכבת ישראל.</p> <p>- הנושאים המשפטיים והמימוניים המפורטים אין מקומם במסמכי תכנית בניין עיר.</p>	<p>לא ניתן להשלים את ההתייחסות המלאה לתכנית ללא תכניות הנדסיות, כולל מיקום עמודי הגשר.</p> <p>- מבקשים להוסיף בהוראות התכנית כי "כל מטרד הנובע מן הקירבה למסילת הברזל, הכולל לרבות ומבלי למעט, מטרדי רעש, רעידות וכיוצ"ב, לא יהווה עילה לתביעה כנגד רכבת ישראל."</p> <p>- בנוסף מבוקש לציין כי "הרכבת לא תישא בעלות ביצוע מיגון עקב השפעות אלקטרו מגנטיות ככל שהיו, הנובעות מחשמול עתידי של הרכבת..."</p>	<p>10</p> <p>רכבת ישראל ע"י</p> <p>מירב שמי – מרכזת סטטוטוריקה ורישוי</p>	

בישיבתה מספר 0001-18ב' מיום 17/01/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רן ברעם: תוכנית ללא שטחי בניה, מטרת התוכנית לאפשר הקמה של גשר חדש ולחזק את הקשר בין מזרח העיר למערבה. מה שיאפשר תנועת הולכי רגל, אופניים ורכבים.

עידו: סוקר בקצרה את התוכנית בשקפים.

דיון התנגדויות

איגודן - גיל דפנה: לאורך נתיבי איילון יש קו ביוב ראשי שמפנה את השופכין של צפון גוש דן ות"א. החשש שלנו כתוצאה מהתוכנית הזו הקו הזה יפגע. התוכנית לא תואמה עמנו ובקשתנו היא שהקו הזה יופיע בנספח התשתיות וכנס לתקנון ויהיה תיאום עם איגודן. מתחת לכביש יש אוטוסטרדה של שפכים. יש מתקן של חיבור צרכנים ראשי ואנחנו צריכים אליו גישה תמידית 24/7.

עודד גבולי: יש לכם.

נתיבי איילון רויטל שגיא: ההתנגדות היא לחיבור של הרמפה לנתיבי איילון. החיבור נפתח באירועים כדי להזרים תנועה. הדבר יעמיס מאוד על הכביש ויגרום לעומס על התנועה. כשאנחנו עושים עבודות אחזקה אנחנו סוגרים את הרמפה. הטיעון העיקרי שמשדר התחבורה לא מאשר חיבורים כאלה. היום הוא מקיים דיונים לגבי חיבורים כאלה וכל עוד אין החלטה של משרד התחבורה לאשר את החיבורים אני לא חושבת שאפשר לאשר את התוכנית ולעשות חיבורים כאלה..

שלום משעלי: בעל נכס ברח' חומה ומגדל 16- מעמידים קיר במרחק 2 מ' מול החנות שלי. המקום נחשב כמושע אז העירייה לא רוצה לעשות שרטוטים ולהגדיר של מי כל דבר. בצד שלי האזור מול החנות שלי זה שטח שלנו שטח שצריכה להיות חניה שלנו. אף אחד לא מגדיר את השטח שלי, במקום שהולכים לעשות

גשר זה שטח שלנו. קודם תעשו פרצלציה ואף אחד לא עושה אז לפחות תעשו לבניינים החדשים שאתם בונים. מה גם שאתם חוסמים לי את הגישה לחנות.

עו"ד ירון אפרת מייצג קבוצה של בגוש 6097 בצד הצפוני: כל העסקים שלנו יושבים על הצד הצפוני של הדרך של ההרחבה, אנחנו מופקעים באחוזים מאוד גבוהים, הממוצע היא כמו 30%. (מציג את החלקות בתשריט). בהודעה שלכם נאמר שהיה שיתוף ציבור במסגרת תוכנית 4092. למעשה שיתוף הציבור נעשה ב-2014 ביחס לתוכנית המסגר מזרח והתוכנית הזו ידועה כ-4092 ואז הגשר היה זנב לתוכנית. נאמר כאשר יבנו המגדלים כדי לשפר את התנועה יעלה נושא הגשר השלושה כלומר הגשר הוא התפל לעיקר. העיקר הוא הפיתוח של המסגר. כלומר לא היה שיתוף ציבור לגשר השלושה אבל ע"פ העמדה שלכם הגשר זהו ענין שעומד בפני עצמו, אז אם אין פיתוח של המסגר מזרח לא מובן לנו מדוע אתם הורסים את כל העסקים שפועלים שם. מדובר על הפקעה כדי להרחיב דרך במקום 14 מ' ל 24' וההרחבה מגיעה עד רח' חומה ומגדל כי ממול יש בנין חדש ושם אין הפקעות וממלא לא תפתר שום בעיית תנועה וייווצר צוואר בקבוק, ולכן ההפקעה הזו מיותר. לדעתנו בשלב זה לאשר את התוכנית כפי שהיא ולהרוס את העסקים ולא נותנים שום ערך תחבורתי היא לא רלוונטית.

נתן אלנתן: לערכתי 4092 תאושר לפני.
עו"ד ירון אפרת: גם ככה הבעיה התחבורתית לא תיפתר אנחנו אומרים לקדם את הגשר בכפוף לפיתוח המסגר מזרח ותוכנית 4092.

עו"ד אפרים שבח גוש 6067 חלקה 1: (מציג בתשריט את החלקה שלו). אני מייצג את מר שלמה כהן שמתפרנס במוסך שנמצא באזור הזה. איך הגיעו למסקנה שבמצב הנכנס הקיים האזור מלכתחילה מיועד לשצ"פ ולדרך. המתכננים מתבססים על תוכניות תא 1205 שהיא משנת 1975 שקנה המידה שלה כמעט לקחתם את כל המגרש, מי אמר שזהו המצב הנכנס? במצב הנכנס למוסך בצד הנושק לאיילון הוא שטח של העיריה. אם נראה את תוכנית E 1945 אז רואים שהתוכנית היא מחוץ לשטח של הלקוח שלי, אלא הוא בשטח של תכנון עתידי, שטח שלא מיועד לא לדרך ולא לשצ"פ.

נתן אלנתן: אתה טוען שבמצב הנכנס אתם לא דרך ולא שצ"פ אלא במצב החדש לתכנון עתידי.
עו"ד אפרים שבח: אני מבקש שהועדה תתקן את זה ואת התשריט זה עוול לאדם ולהשאיר אותו בלי פרנסה. נושא ההפקעות - אין סנכרון בין המסגר מזרח לתוכנית הזו. אם המסגר מזרח לא תקודם יחד עם התוכנית הזו ביחד הלקוח שלי לא יקבל כלום. יש כאן דרך אחת אם אתם רוצים להפקיע תפקיעו את כל המגרש לפי יעוד שאומר שהוא יעוד עתידי.

נתן אלנתן: בסופו של דבר אם יבדקו ילכו לפי מה שיש בשטח ולא מה שמסומן ובהתאם יפקיעו או לא.
עו"ד שבח אפרים: לפי תא 5000 השטח ביעוד של תעסוקה מטרופוליני זה היעוד שלו בתכנון לעתיד. אני מבקש שיכריזו על האזור שלו להפקעה ושיפקיעו מהמטר הראשון ויתנו לו את הזכויות שלו בהפקעה לפי תכנון עתידי.

הלקוח: החלקה שלי היא מכר לחלוטין מדוע לא מסדירים את הקרקעות שם.

עו"ד אריה נוגה: אנחנו מצטרפים לדבריו של עו"ד אפרת. התוכנית מורכבת משני שלבים כאשר השלב השני שזו התוכנית הסדרת המסגר מזרח. ולמעשה מה שמוציאים לפועל היא התוכנית המשנית בניית הגשר שיוצרת בעיות תנועה גדולות מאוד. גם הצומת של חומה ומגדל שלא מטופל וכל התנועה ברח' הרכב היא תנועה בעייתית ובצורה מוגזמת ומה שנעשה שם זו קטסטרופה ותחמיר עם בניית הגשר. אנחנו מבקשים או שהתוכנית לא תאושר רק כאשר תוכנית המסגר מזרח תושלם או שתכנס להקפאה ובשלב השני באישור המלא תאושר במסגרתו.

רון ברעם: מציג בקצרה את ההתנגדויות של הרכבת, משרד התחבורה, סטלה אבידן.

מענה להתנגדויות:

רון ברעם: תוכנית גשר השלושה יש לה מטרה: חיזוק החיבורים בין מזרח העיר למערבה כי הגשרים שיש לנו הם מעטים וצרים. לגשר יש מטרה לחזק ולאפשר לעיר הזו להתנהל כעיר אחת. לכן אנחנו לא רואים את ההתניה של 4092 ביחד עם גשר השלושה. 4092 קודמה כתוכנית מתארית כלומר אם יימשך הליך 4092 היא תאושר כתוכנית מתארית. כשיש לנו תוכנית מתארית עירונית והגדרה של זכויות ושימושים ניתן יהיה לקדם כבר עכשיו תוכנית מפורטת ברמת המתחמים הקטנים בלי 4092 שמי שרוצה להוציא היתר צריך לעשות איחוד וחלוקה. אנחנו רוצים לקצר את ההליכים ולקדם תוכנית מפורטת בכפוף לתוכנית המתאר. הזכויות בכפוף ל 5000 יוכלו להינתן בתוכנית מפורטת ולא לעשות תהליך מורכב שלא יהיה ניתן להוציא היתרים ממנו, נוכל לדלג על השלב הזה.

מלי פולישוק: אם יש תוכנית 5000 היא חלה גם על המסגר למה צריך את השלב הנוסף של 4092?

רן ברעם : 4092 תוכננה לפני 5000 לכן ההצעה שלנו בואו נסמן שטחים קטנים יותר שהבעלים יוכלו לקדם בלי תלות של תוכנית מתארית נוספת של המסגר מזרח. אנחנו רוצים לקחת את עקרונות 4092 וליישם אותן בתוכניות מפורטות.

עודד גבולי : מעבר לעובדה שהתוכנית היא ראויה. לפי החוק החדש יכולתי לחתום על היתר לבנות את הגשר בלי פרסומים. החלטנו שעושים גשר וחושבים על העיר מערבה ומזרחה ומנסים לפתור כמה סוגיות. אני רוצה להתייחס להתנגדות של משרד התחבורה ונתיבי איילון לחיבור הרמפה שהיא מעוררת שאט נפש. נתיבי איילון הם נועדו כדי להקל על הרשויות, ההתנגדות שלהם, השטחים והקרקע הם של עיריית ת"א הם לא נותנים לחבר את הרמפה ולא ברור מדוע, אני נותן סמכות לאגף התנועה שהרמפה תהיה פתוחה באופן קבוע. נתיבי איילון הוא ציר שמפריע מבחינות מסוימות לעיר ת"א כולל באיכות הסביבה ולא ברור מדוע להתנגד. אנחנו מתנגדים לשיקוע המיותר והמסוכן. אני דוחה את ההתנגדויות של נתיבי איילון והרכבת על הסף.

רן ברעם : אין לנו שום כוונה לפגוע בקו של איגודן AY, כשנגיע לשלב תוכנית העיצוב נדע איפה תרד הרגל ולזה יהיה סעיף בתקנון שיהיה תיאום מול איגודן.

לגבי התנגדות בית דיירי רח' וינגייט – התוכנית לא כוללת מטר של שטחי בניה ובאה לחזק את האזור. התנגדות בית יואל משעלי- אנחנו מצפים שתהיינה תוכניות מפורטות, בינתיים בית יואל יכול להתקיים. הכניסה אליו תשמר ותהיה מכיוון איילון. לא תעשה לגבי הפקעה, ונכון שהבנין נמצא ליד הגשר. אבל כל תכנון עתידי יתחשב בגשר שיבנה. אנחנו לא יודעים להגיד האם קודם יבוא בית יואל ויקדם תכנון.

מלי פולישוק : יש כניסה לבית יואל מהצד השני?

גלי דולב : בית יואל נמצא במדרכה במפלס הקרקע. לענין הכניסות נעשה נגישות לבית יואל וזה חלק ממסמכי התוכנית והחובות שלה. לא ישאירו את המגרש ללא נגישות גם לרמפה לחניון ולדחסנית שזהו חלק מהחובה של התוכנית לבצע. אין בדופן עליה של גשר.

רן ברעם : לגבי התנגדות ירון אפרת- התוכנית עושה הפקעות והמטרה להגיע לגשר ראוי מבחינת מעבר לרוכבי אופנים והרכב ונעשו הפקעות. השאלה לגבי רוחב ההפקעה, יש צורך בהרחבה בבסיס הגשר בשביל לאפשר לו לעמוד. לכן צריך את ההפקעה והיא חלק מהוראות התוכנית.

גלי דולב : בסיס הגשר, אתה מכין את אותו ברוחב המלא בשלב הראשון. לעומת בחלק המערבי אנחנו מתחברים לרח' הקיים.

מלי פולישוק : את יוצרת צוואר בקבוק?

גלי דולב : בשלב הראשון יבוצע נתיב לכל כיוון ברצף אבל אנחנו נדרשים בדופן הזו לצורך ביסוס הגשר. העיר ת"א מתפתחת.

נתן אלנתן : הפיצוי יהיה במסגרת תוכנית מפורטת. האם אפשר לקבוע שחישוב מהשטח המגרש ברוטו? **הראלה אברהם אוזן :** יש כאן מצב שהתוכנית שהיא תוכנית דרך לא מפקיעה רק בכדי שאח"כ זה יאפשר בניה באותם מגרשים. לכן לא נראה לי שאפשר לעשות כאן שחזור זכויות.

לפי ההנחיות של היועמ"ש לממשלה שחזור זכויות אפשרי כאשר התוכנית שאתה מכין שהיא התוכנית הפוגעת זאת כדי לאפשר תוכנית בניה כתוכנית המשכית. לכן הפיצוי ניתן לתת בדרך של שחזור זכויות שכן מדובר בהליך תכנוני אחד, אבל כאן לא נראה לי שזההמקרה, כי הגשר נדרש לעוד סיבות יכול להיות שהינו מקדמים תוכנית גם בלי הגשר, אין כאן קשר ישיר.

רן ברעם : גם אין כאן חלקות.

הראלה אברהם אוזן : למעשה מדובר במושעות וברגע שאתה לוקח אתה לוקח את ההפקעה זה מכולם.

נתן אלנתן : בפועל מי שיפגע זה אותו עסק שנמצא שם זו סיטואציה לא פשוטה. מה הרח"ק?

רן ברעם : רחק מירבי 12.8 מינימלי 4.2 בכפוף לגודל המגרש. נושא ההפקעות נלקח בחשבון במסגרת התועלות הציבוריות.

הראלה אברהם אוזן : לא הייתי קובעת למסמרות בשאלה של שחזור.

אורלי אראל : אני מציעה: חלופה אחת אם יקבלו פיצויים במסגרת ההפקעה בפועל למימוש הגשר אז אם אפשר לחשב את ההפקעה בתועלת ציבורית פתרנו את הבעיה. או אם מתקדמים עם מסמך המדיניות ויקדמו תוכנית מפורטת ההנחיה תהיה להסתכל על ההפקעה כאחת מהתועלות הציבוריות של התוכנית העתידית.

נתן אלנתן : וזה יאפשר להם לעלות ברח"ק ללא מטלות נוספות. אם צריך 3 תועלות הם יצטרכו לתת רק 2.

רן ברעם : אנחנו כן לוקחים הפקעות כתועלות ציבוריות גם אם הם נעשו בתוכנית אחרת.

הראלה אברהם אוזן : בסופו של דבר יש ו כאן אנשים שיש להם חנויות והם יהיו הנפגעים הישירים.

גלי דולב : המושע היא לא כהגדרתה יש כאן חלקות שלא נרשמו. יש כאן חלקות שניתנו היתרים ולא נרשמו. עובדה שיצאו היתרי בניה לאורך השנים ואנשים בנו וזה לא רשום. יש אי התאמה בין המצב בפועל למצב הסטטוטורי. גם כשבאים מתוכנית המתאר מחשבים לך את הרח"ק מהקרקע נטו. כך שאם הדרך

היתה קורת בתוכנית אחרת, היו מחשבים את הרח"ק מהמגרש שנשאר. עושים מהקרקע שנשארת לאחר ההפקעה. לכן האמירה שנאמרת כאן שזה יוכל להחשב אם זו תהיה תוכנית לפני הפקעה כהפקעה לצורך תועלות עוזרת לפתור את הפיצוי.

רן ברעם : מענה לעו"ד שבת – הטענה היא טכנית, השטח היום הוא שטח שלא נעשתה בו הפקעה ביחס למה שמסומן היום. אם טכנית הסימון לא נכון אנחנו לא מכירים סימון אחר. אז מבחינת התוכנית לא רואים פגיעה מעבר למה שרשום אצלנו שמסומן ביעוד ציבורי.

גלי דולב : בדקנו והמצב המאושר שזהו שצ"פ מלווה דרך והמודד המוסמך אישר את התוכנית במחלקת המדידות.

רן ברעם : עו"ד אריה נוגה- הטענה היא לחכות לשלב השני. אנחנו נכין את התשתית ואז לפתח את האזור הסדר שהוא מציע הוא לא נכון. יש משמעות לעצם הקמת הגשר והחיבוריות שלו. רכבת ישראל - הכל יתואם במסגרת שלב תוכנית העיצוב.

מענה מצד המתנגדים

שלום משעלי : במקרה שהגשר יצא לפועל המקום שלי יהפוך למקום סואן כיום הוא מפרץ חניה.

נתן אלנתן : נעשה תכנון חלופי ויעשו להם כניסה נוספת.

אלי יהל בשם ירון אפרת : נשאלה כאן שאלה האם למבנים הנמוכים (הצריפים) הם חוקים? אז יש לכולם היתרים ופועלים כדין הם בעלים בקרקע. עומדים להפקיע להם בין 32-39% מהמגרש תלוי למי. נאמר לנו שההפקעה נעשית לצורך הרגלים של הגשר, אבל זה לא מה שהוצג כאן. חלק מההפקעה היא לטובת שבילי אופנים ופס ירק. אם רואים שיש מצוקה ומבטלים את תוכנית 4092 צריך לצמצם את ההפקעה ככל הניתן. אנחנו רוצים ליזום שם תוכנית חדשה ולבנות מגדלים ברח"ק של 8-12 ונקצה את כל הקרקע בחלק הדרומי לטובת דרך. אבל שמפקיעים לנו את הקרקע פוגעים בנו קשות. מכל השיקולים הללו והשיקולים השמאים אנחנו מבקשים שיפקיעו היום את המינימום הנדרש לרגלים של הגשר.

נתן אלנתן : האם ההפקעה בשטח שלהם הולך לשמש את פס הירק ושביל אפנים?

רן ברעם : קביעת רוחב הגשר נקבע: אחד- שיקולים הנדסיים לביסוסו ושתיים- תכנוניים למעבר כל סוגי המשתמשים לא נעשה גשר שיהיה צוואר בקבוק.

גלי דולב : כשבונים את הגשר ומתחילים לעשות את האירוע ההנדסי אתה מכין את הביסוס ברוחב המלא ומבצע אותו בשלבים.

שלמה שבת : הקרקע שרכשתי היו כבר היתרי בניה, הבנין של בית יואל שלמתי ובניתי את המוסך ושלמתי הון תועפות אתם מפקיעים יותר מ-52% מהקרקע היא לא תהיה שווה ואתם מתווכחים איתי אם היה תהיה תוכנית עתידית או לא?

עו"ד שבת : היום אתם אומרים שלא יהיה שחזור זכויות צריכים לכתוב בתוכנית היום.

עו"ד אריה נגה : תוכנית 4092 לא ברור לנו מה מעמדה. היא תהיה מסמך תכנוני שעל בסיסו יאשרו או לא יאשרו תוכניות מפורטות ולמעשה הפסיקו את קידום את ההליך הסדור, שלמעשה הכשירו מסמך מדיניות שאי אפשר לערער עליו. יש בעיה תכנונית ומשפטית בעצירה של תוכנית 4092 ובהצהרה שתוכנית מפורטות יבחנו לאור מסמך תכנונית שההליך החקיקתי שלו לא הושלם. שמענו כאן קודם התכנון הוא דו שלבי אבל לא ברור מה הבסיס התכנונית לתוספת נתיב לכל צד.

יש אמירה כוללת על מטרת התוכנית לשפר את התנועה. יש כאן התעלמות מהעובדה שזה יצור בעיית תנועה חמורה באותו חלק של צוואר בקבוק. לגבי שחזור זכויות - התוכנית הזו נגזרת מתוך תוכנית 4092 כלומר היא נלקחה מאותה תוכנית ומצד שני היתה אמירה שאומרת שהתוכנית המפורטות תקודמנה לאור מסמך המדיניות שהוא תולדה של 4092, זו בדיוק הדו שלביות בהנחיות של היועמ"ש לממשלה כשברור שהשלב הראשון נגזר לשרת את הבינוי ולכן החישוב צריך להיות לפי שטחי ברוטו ושהנחיה של היועמ"ש מסוייגת למקרה שלנו.

דיון פנימי:

אהרון מדואל : הועדה צריכה לקבל החלטה שאם ובמידה ויוכח שיש קישוריות בין התוכניות וזה עומד בהנחיות היועמ"ש לממשלה העדיפות תהיה לשחזור זכויות במסגרת התוכנית.

הראלה אברהם אוזן : התוכנית היא תוכנית בסמכות מחוזית ויועמ"ש הועדה מחוזית היא זו שתצטרך לתת את חו"ד של שחזור הזכויות. אולם הדגש הוא הקשר התכנוני בין התוכניות, ואם אכן ימצא קשר שההפקעה שנעשית בתוכנית הזו היא זו תשרת באופן ישיר את התוכנית שתגיע אחריה. ואלמלא ההפקעה הזו לא היתה מקודמת התוכנית העתידית אז כן יהיה אפשר לעשות שחזור זכויות.

יש פסיקה בעניין שחזור הזכויות. בנוגע לתוכנית זו - היועמ"ש לממשלה אמר שאפשר לעשות שחזור זכויות בהיתן תנאים מצטברים שהקשר הוא תכנוני. צריך להראות שאותה הפקעה שנעשית בתוכנית הזו היא הפקעה שנועדה לאותה תוכנית עתידית שתוקדם ובלעדי ההפקעה לא ניתן לקדם את התוכנית העתידית. זה קשר שנראה לי שקשה לבוא ולומר שהוא אכן מתקיים.

אהרון מדואל : היינו נועלים את ציר המסגר אם לא היתה אלטרנטיבה תנועתית, זה דבר ברור.

הראלה אברהם אוזן : זו שאלה תכנונית ולא משפטית. בכל מקרה הועדה המחוזית תצטרך להישאל ולענות.

נתן אלנתן : אני מציע כוועדה לעשות כל מאמץ וכן אנחנו רוצים לשבת עם אנשי התכנון ולמצוא דרך כך לשחזר את הזכויות.

אהרון מדואל : כוועדה לא נוכל לאשר את הערכים הגבוהים שידרשו במסגר המזרח דובר על רח"ק 128 אם לא יהיה ציר תנועתי נוסף. אנחנו רואים קשר ברור בין הגשר לבין הערכים הגבוהים של תוכנית המתאר. **עודד גבולי** : זו בעיה תכנונית ואני אלחם על זה .

רן ברעם : תשומת לבכם לענין : שלא תבוא מחר תוכנית למימוש המע"ר במסגר מזרח ויבואו מתנגדים שיגידו אל תעשו את זה כי אי אפשר לעשות בלי הגשר וזה מה שקבעה הועדה. יש קיום למע"ר איילון בגלל היותו ממוקם על מערכת הסעת המונים.

אהרון מדואל : אני לא סבור כמוך ויש לעשות ציר חלופי.

נתן אלנתן : הצעתי היא לומר כוועדה שיש קשר תכנוני בין שתי התוכניות וממליצים להוסיף סעיף בתוכנית שאומר שבתוכנית העתידית יחשבו למגרשים המופקעים את הזכויות לפי המגרש ברוטו ולעשות שחזור זכויות.

רן ברעם : על החלקות שמופקעות מכח גשר השלושה.

מלי פולישוק : הבנתי מה יקרה בשלב הראשון של הצוואר בקבוק של הגשר אבל מה יהיה בשלב שני כשיש שני מגדלים שעומדים בשני הצדדים? אלא אם כן יהיה אפשר לעקוף אותם ומה קורה עם הרכבת באזור?

רן ברעם : אני מבקש להטות את הנושא מהרכב הפרטי. אזור המע"ר הוא לשם כך נועדה תוכנית המתאר. אהרון מדואל : עם כל התחבורה הגשר הוא חשוב והשימוש של הגשר לצורכי המע"ר מחזק אותו אבל עדיין לא יצמצם את הרכב הפרטי והשימוש בו לא יפוג מהעולם ואין לנו להתעלם מכך.

נתן אלנתן : ההצעה שלי עם הערה שיתנו לשחזור הזכויות. הועדה רואה קשר בין התוכנית הזו לבין התוכניות העתידיות במגרשים האלה אנחנו ממליצים להכניס סעיף בתוכנית שידבר על שחזור הזכויות. לגבי שאר ההתנגדויות אנחנו מקבלים את המלצת הצוות דוחים או מקבלים לפי הענין וממליצים לועדה המחוזית לאשר את התוכנית.

מאושר פה אחד.

הועדה מחליטה :

להמליץ לועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות בהתאם לחו"ד הצוות לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בנוסף הועדה המקומית רואה קשר תכנוני בין התוכנית הזו לבין התוכניות העתידיות שיהיו שם ולכן הועדה ממליצה לועדה המחוזית להוסיף סעיף בתכנית הקובע שניתן יהיה בתוכניות העתידיות לחשב את הזכויות ע"פ המגרשים ברוטו, לשחזר זכויות.

משתתפים : נתן אלנתן, אהרון מדואל, שמואל גפן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מיקום:

רחוב אבן גבירול תל אביב



כתובת: החלקות הגובלות ברחוב
מיקום: רחוב אבן גבירול תל אביב
כתובת: החלקות הגובלות ברחוב

שטח התכנית: כ-350 דונם

מתכנן: דני לזר אדריכלים

יזם: עיריית תל אביב – צוות מרכז

בעלות: שונים

מצב השטח בפועל:

רחוב אבן גבירול הינו ערוק מרכזי במרכז העיר, ומהווה "חוט השדרה" ממנו נמתחים רחובות ראשיים ואליו מחוברים מוקדים עירוניים. הרחוב מהווה ציר תנועה חשוב הקושר את מרכז העיר ודרומה עם חלקי העיר הצפוניים, פארק הירקון, הרחוב מרכז סביבו את מוסדות התרבות המרכזיים של העיר: הבימה, היכל התרבות, האופרה, הקאמרי, הנמצאים בקרבתו המיידית וכן אולם צוותא, ובית ציוני אמריקה הממוקמים בקטע המרכזי של הרחוב. בנוסף ממוקמים בו מוסדות ציבור מרכזיים כגון בנין העירייה וכיכר רבין המהווה סמל לאומי להתכנסויות ציבוריות. הרחוב משמש ציר הולכי רגל ורוכבי אופניים שוקק חיים לאורך כל שעות היממה בהיותו בעל דופן מסחרית מובהקת ורציפה מבחינת מאפייניה האדריכליים, ותמהיל העסקים המגוון לאורך הרחוב. לאורך הרחוב קיימים פרויקטים הכוללים מגדלים מעל חזית מסחרית/מרכז מסחרי כגון בית אליהו, בית יכין, לונדון מיניסטור, גן העיר ומגדל המאה (השקם), מגדל השופטים ומתחם סומייל אשר טרם התממש. בשל היותו ראשי, עמוס תחבורתית, בעל רמת מטרדים גבוהה (רעש, זיהום אויר, בתי אוכל), עד לתקופה האחרונה לא נחשב הרחוב כמבוקש למגורים ובנייני המגורים שנבנו לאורכו, שימשו כדירות להשכרה או הוסבו למשרדים. רוב הבניינים נמצאים במצב תחזוקתי ירוד. כיום הושלם פרויקט שיפוץ ושיקום תשתיות במפלס הרחוב שמטרתו היתה בין היתר הסדרת המדרכות באופן שישלבו את השימושים השונים של מרחב זה: הולכי רגל, אופניים, הגדרת אזורי ישיבה של בתי אוכל, תחנות אוטובוסים, לוחות מודעות, ספסלים, עצים, תאורה, מתקני אופניים ועוד. הפרוייקט הפך את הרחוב לשוקק חיים לאורך היממה, בעל פוטנציאל להתחדשות ופיתוח.

ממאפייני הרחוב:

1. הרחוב מאופיין בבניה למגורים בגובה 3-5 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה וקולונדה.
2. בינוי חזרתי (כ-70 בניינים העונים על כל מאפייני הבניין הטיפוסי לרחוב), המייצר דופן רציפה ללא מרחב פרטי פתוח בתווך שבין המדרכה לבניין.
3. חזיתות רוב המבנים לא חודשה, תחזוקת המבנים ואיכותם אינו הולם את מרכזיות הרחוב.
4. לאורך הרחוב קיים תמהיל שימושים מגוון ועשיר המשתנה מדגש על תעסוקה בחלקו הדרומי לדגש מגורים בחלקו הצפוני. לא קיימים שימושי מלונאות.
5. קולונדה מסחרית ייחודית באורכה, רציפותה, איכותה וחיותה. מרחב ציבורי מחודש ומטופח (כביש, מדרכה, ריהוט). אשר לא בא לידי ביטוי עדיין בחזיתות ובקולונדה אשר נותרו מוזנחות.
6. הרחוב מרכז מגוון פעילויות ברמות שונות ובקני מידה שונים.
7. מוקדי בינוי חריגים לאורך הרחוב מפריס את קצב הרחוב ומייצרים בינוי בסדרי גודל שונים (גן העיר, מגדל המאה, יכין, אליהו, לונדון מיניסטור, סומייל).
8. מיעוט פרויקטים חדשים לאורך הרחוב בעשורים האחרונים.
9. חלק מהרחוב בעיקר בחלקו הדרומי (משני צדדיו) כלול בתחום תכנית הכרזת אונסק"ו המחייבת שימור המרקם הקיים מבחינת הפרצלציה, גובה הבניה, והנחיות לעיצוב אדריכלי. בחלקו המרכזי משמש הרחוב כגבול העיר ההיסטורית ואזור "העיר הלבנה". גבול ההכרזה שונה בגדה המערבית (ארלוזורוב) והגדה המזרחית (שד' דוד המלך).
10. הרחוב משמש גבול בין רובע 3 ממערב ורובע 4 ממזרח.

מדיניות קיימת:

1. עיקרי ההתייחסות של תוכנית המתאר לרחוב אבן גבירול:
 - א. הרחוב מוגדר כציר מעורב וראשי, ותחום לתכנון עתידי בהיותו בעל מאפיינים ייחודיים.
 - ב. שמירה על החזית המסחרית והקולונדה.

- ג. פיתוח מוגבר לאורך צירי רק"ל -לאורכו של הרחוב עתיד לעבור קו רכבת קלה (הקו הירוק), אשר עתיד להפגש עם הקו הסגול בארלוזורוב. הקו האדום ממוקם מעט מדרום לקצה הרחוב בקרליבך.
- ד. בניה מרקמית גבוהה המשתלבת במרקם העירוני - גובה הבינוי לאורך הרחוב משני צדדיו מוגדר 8-10 קומות, פרט למתחמי תכנון נקודתיים והמקטע הדרום מזרחי המהווה חלק מהמע"ר.
- ה. הרחוב ממוקם בלב אזור עם עדיפות להולכי רגל.
2. הרחוב אינו נכלל בתחום תכנוני הרובעים היות ומדובר בציר עירוני ייחודי אשר נידרשת לו מדיניות נפרדת, ממנה ניתן יהיה להכין תכנית סטטוטורית.

מצב תכנוני קיים :

- תוכניות מתאר ארציות – תמ"א 4/23 – הסעת המונית במטרופולין ת"א
- תוכניות כלל עירוניות רלוונטיות : ח, 1, מ, ג, 2710, 2650ב'.
- תוכניות ראשיות – 58 גדס, 50 "מזרח העיר", G (+שינויים 879, 567, 1137, 2604), 200 כיכר רבין.
- תוכניות המגדירות חזיתות מסחרית לאורך הרחוב : 487, 336, 485, 570.
- תוכניות נקודתיות לאורך הרחוב : 1762+935א (בית יכין), 2100 (גן העיר), 1090א (מגדל השקם), 1920 (בית אליהו), 2396 (מתחם דובנוב), 2663 (מגדל השופטים), 2971 (חניון בכיכר רבין), 2988 (סומייל).

יעוד הקרקע במגרש הטיפוסי למגורים הינו מגורים א' או ב', וחובת חזית מסחרית עם קולונדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ' כלפי רחוב אבן גבירול, ובגובה 4.50 מ'. רצועת הקרקע בין קו הרחוב ובין קו הבניה בקומת הקרקע כלולה בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל ומהווה חלק מהרחוב. זכויות הבניה הינן 161%-121, 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה כאמור.

מצב תכנוני מוצע :

מטרת העבודה :

1. פיתוח חזון להתפתחות הרחוב במרחב העירוני כרחוב המרכזי במרכז העיר וכזירת פעילות עירונית שוקקת.
2. קביעת מדיניות ויצירת ארגז כלים לפיתוח רחוב אבן גבירול ע"י הגברת אינטנסיביות הבינוי והשימושים, ושיפור הבינוי בהתאם לחלקי הרחוב השונים, תוך שמירה על איכויותיו.
3. יישום החלטת הועדה המקומית בתכנית המתאר בתחום אבן גבירול, אשר תהווה בסיס לתכנון סטטוטורי ושתכלול :

- א. הנחיות אורבניות לעיבוי הבניה לאורך הרחוב תוך התחשבות במגבלות בניה כגון תחום הכרזת אונסק"ו והתייחסות לתוואי הרכבת הקלה המתוכננת בתחום המסעה.
- ב. מדיניות שימושים בנוגע לתכליות השונות של מסחר, מגורים, משרדים ומלונאות, פריסת תמהיל השימושים הרצוי ברחוב באופן כללי ובבנין הפרטי.
- ג. התייחסות למרחב הציבורי – תחום הקולונדה והמדרכות.
- ד. מתן הנחיות בכל הנוגע למדיניות העסקים ברחוב בדגש על שמירת התמהיל השימושים הייחודי.

כל האמור לעיל ע"י :

1. ניתוח המצב הסטטוטורי הקיים והמתוכנן.
2. ניתוח אורבני של הבינוי הקיים והמתוכנן של דפנות הרחוב (כולל דפנות כיכר רבין) וסביבתו הקרובה וכן התפלגות השימושים הקיימים כולל מיפוי מיקום משרדים ומגורים.
3. הצגת חלופות בינוי לדפנות הרחוב על מרכיביה השונים (כולל דפנות כיכר רבין) תוך בחינת האפשרויות לעיבוי והתחדשות הבניה ובהתחשב במגבלות תכנוניות כגון הכרזת

אונסק"ו בחלק מהרחוב והתכניות לרכבת הקלה. התייחסות לשימושים המוצעים נושאי תחבורה, חניה, והנושאים הסביבתיים והכלכליים.

תמצית המלצות המדיניות:

א. בינוי

1. חתך הרחוב:
 - ק"ק מסחרית בגוב המירבי של 5.50 מ' ומעליה 6 קומות טיפוסיות, ו-2 קומות עליונות בנסיגה, סה"כ 9 קומות.
 - בתחום ההכרזה (דרמית לכיכר רבין) ק"ק מסחרית +5 קומות וקומת גג בנסיגה, סה"כ 6 קומות וקומה חלקית.
2. שמירה על המרקם העירוני, המקצב של הבניינים, המודול האופייני, האופי וקנה המידה של הרחוב.
3. שמירה על דופן רחוב פעילה וניצול כלל המגרש כולל השמשת המעברים והחצרות האחוריות.
4. מתן הנחיות בינוי למתחמים ייחודיים ברחוב: שיכון פועלי הנמל, מתחם כיכר רבין.
5. מתן הנחיות בינוי לחריגי בנייה קיימים ברחוב: לונדון מיניסטור, גן העיר מבנה מסחרי "השקם".

ב. תמהיל השימושים

1. יצירת תמהיל שימושים מגוון תוך שמירה על איכות חיי תושבי האזור.
2. המלצות לתמהיל השימושים בחתך במבנה טיפוסי –
 - 2.1 קומת קרקע – מחוייבת במסחר לחזית הקדמית, אפשרות לתעסוקה בחזיתות האחוריות.
 - 2.2 קומה ראשונה ומרתפים – כל שימוש מלבד למגורים, יותרו שימושים כגון: הרחבת המסחר, משרדים למקצועות חופשיים, מרפאות, בנקים, בתי ספר להכשרה, פונקציות ציבוריות.
 - 2.3 כל שאר הקומות – יותרו כל השימושים.

ג. הנחיות וכלים מנחים לפעילות המסחרית

- כללי: ההנחיות הבאות הינן במטרה לשמור על תמהיל העסקים העשיר הקיים ברחוב, מניעת כניסת עסקים בעלי חזיתות "עיוורות" הצורכות שטח חזית גדול ובכך מורידות את חיוניות חיי הרחוב וכן וניהול ובקרה של העסקים ברחוב.
1. שמירה על רצף מסחרי לכל אורך הרחוב כולל קולונדה.
 2. יותרו שימושי מסחר בקומת המרתף ובקומה הראשונה מעל קומת המסחר.
 3. רוחב חזית מרבי לכל עסק בקומת קרקע (מלבד בתי אוכל) יהיה עד 12.00 מ'. (3 מודולים של קולונדה).

ד. מרחב הציבורי

1. חיבור רחבות וכיכרות עירוניות לדפנות - תוספת מסחר סביב ובתוך הכיכרות הממוקמות לאורך הרחוב, תוספת בינוי ופעילות ציבורית סביב הכיכרות, יצירת קשר רציף בין הרחבה לבינוי שסביבה.
2. הנחיות לטיפול וחיידוש פנים הקולונדה (עיקרי ההנחיות) –
 - 2.1 שמירה על מקצב אחיד בקולונדה.
 - 2.2 קצב ויחס גובה/עומק/רוחב דומה לקיים היום.
 - 2.3 הסדרת שילוט ותאורה אחידים, יצירת שפת רחוב.
 - 2.4 הסדרת מערכות טכניות ואיסור על תליית מזגנים ללא הסתרה.

ה. חניה

1. לא יותרו כניסות כלי רכב לחניה מרחוב אבן גבירול.
2. לא יותרו חניונים תת קרקעיים אלא אם הכניסות לחניונים ימוקמו ברחובות ניצבים.
3. סימון זיקות הנאה במגרשים פינתיים הכוללים גישה לחניה מרחוב ניצב לרחוב אבן גבירול על מנת לאפשר בעתיד רצף חניונים תת קרקעיים במגרשים סמוכים.

טבלת השוואה

מצב מוצע		מצב קיים	נתונים	
			אחוזים	סה"כ זכויות בניה
855,000 מ"ר		340,000 מ"ר + 190,000 מתוכנית סומייל . 530,000 מ"ר	מ"ר	
כ- 350%		161%-121%	אחוזים	זכויות בניה לקומה למגרש טיפוסי
7 (בתוך אזור ההכרזה)	9 (מחוץ לאזור ההכרזה) 6 קומות מעל קולונדה+2 קומות בנסיגה	4	קומות	גובה אופייני
24	30	15	מטר	
ע"פ קווי הבניין		30		תכסית
ללא תוספת מקומות חניה				מקומות חניה

חוו"ד הצוות :

מומלץ לאשר את מסמך המדיניות עפ"י העקרונת הבאים :

1. בינוי :

א. מצפון לכיכר רבין, בשני צידי הרחוב, גובה המבנים יהיה עד 9 קומות, מהם 2 קומות עליונות בנסיגה. בחלק זה תותר בניה חדשה בלבד עפ"י מסמך מדיניות זה.

ב. מדרום לכיכר רבין, באזור ההכרזה, בשני צידי הרחוב, גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות וקומת גג בנסיגה .

2. תמהיל השימושים :

א. מצפון לכיכר רבין :קומת קרקע מסחרית, קומה 1 ומרתפים מסחר ותעסוקה, וביתר הקומות יותרו מגורים, תעסוקה ומלונאות.

ב. מדרום לכיכר רבין : קומת קרקע מסחרית, בקומות עליונות יותרו מגורים תעסוקה ומלונאות.

3. צפיפות יח"ד :

שטח ממוצע יהיה 53 מ"ר ברוטו. שטח מינימלי ליח"ד לא יפחת מ-35 מ"ר +ממ"ד.

4. חניה :

א. לא יותרו חניונים תת קרקעיים, אלא אם הכניסות לחניונים ימוקמו ברחובות הניצבים.

ב. לא יותרו כניסות כלי רכב מרחוב אבן גבירול .

ג. מוצע לפטור מתשלום לקרן חניה.

5. הוראות עיצוביות :

- א. קולונדה : קומת הקרקע תכלול קולונדה רציפה.
- ב. קומת הקרקע : חובת שימוש מסחרי, ניתן יהיה לשלב שימושי תעסוקה בעורף המגרש. תותר דופן מסחר/תעסוקה בכל חזיתות הבניין בקומת הקרקע, לרבות במעברים בין הבניינים.
- ג. שלביות : יותר מימוש בניה במגרש בודד בכפוף להכנת תכנית בינוי לכלל המבנן.
- ד. מרפסות : יותר מרפסות לכיוון אבן גבירול בעומק שלא יעלה על 1.20 מ'.

6. הוראות בנושא השימוש המסחרי :

- א. אורך החזית המסחרית של בית העסק לא יעלה על 12 מ' (3 מודולים), עבור בתי אוכל ניתן יהיה לבחון הגדלה באורך החזית.
- ב. תמהיל העסקים ברחוב ייבחן מעת לעת, על מנת לאזן את אופי המסחר ולאפשר את מגוון בתי עסק המאפיין את הרחוב כיום.
- ג. עסקים אשר אינם כוללים דופן לרחוב כגון מרכולים, בנקים, מועדונים הפועלים בשעות הלילה יהיו באישור הוועדה המקומית, תוך הגבלת אורך החזית.
- ד. היתרי בניה יכללו פרוט אופן תחזוקת העסקים לרבות בתי אוכל.
- ה. הכניסות לקומות העליונות ימוקמו בחזית הצדדית ככל שניתן על מנת לאפשר רצף מסחרי בחזית הפונה לרחוב.

בישיבתה מספר 0027-12/ב' מיום 07/11/2012 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גילה גינסבורג : אנו מציגים מסמך מדיניות להתחדשות רחוב אבן גבירול. הרחוב נמצא בתוואי הרכבת הקלה, מה שמחייב חשיבה על עתידו. מטרת העבודה היא למעשה יצירה של חתך בינוי חדש, הרחוב עבר שיפוץ ושיקום תשתיות.

אדריכל דני לזר : (מקרין מצגת של התכנית). רח' אבן גבירול הוא הרחוב המשמעותי ביותר בתל אביב. הרחוב תוכנן ברובו בשנות ה-50, והיום הבניינים כבר התבלו והחזיתות לא נראות כפי שנראו פעם. אנחנו מציעים מהירקון עד כיכר רבין חתך של 7 קומות ועוד 2 בנסיגה לצד אבן גבירול, ו-3 קומות לכיוון הרחוק מאבן גבירול. תכנית המרקמים מציעה לרחובות כמו דיזנגוף ובן יהודה 6.5-7 קומות. מה שאנחנו מציעים מהירקון עד כיכר רבין, זה החתך המוצג.

אורלי אראל : אנו מציעים שמצפון לכיכר רבין משני צידי הרחוב, הבינוי יהיה 9 קומות, 7+2 בנסיגה, ומדרום לו 6 קומות+2 בנסיגה. באיזור ההכרזה אי אפשר לעשות 2 קומות נוספות מעל אותן 7, ההכרזה מגיעה עד ארלוזורוב.

פאר ויסנר : למה כאן בפינה ההכרזה לא רלוונטית?

גילה גינסבורג : בגלל קנה המידה.

פאר ויסנר : או שההכרזה תופסת או שהיא לא תופסת. אני מציע תוספת של 9 קומות לאורך כל הרחוב.

עודד גבולי (מהנדס העיר): ההמלצה שלנו היתה הרבה יותר מרחיקת לכת, ואישרתם את זה במתאר. בנוגע למה שפאר אמר, אני מסכים איתו. נושא הסימטריות ברחוב הוא חשוב מאוד. יש להתייחס לזה באופן, שאם אפשר לשכנע באונסקו שזה מקרה יוצא דופן כי זה רחוב יוצא דופן, אז אפשר לעשות את זה. אם לא, אז לא.

ארנון גלעדי : העלינו פה בניינים כאלה כבר. דין אחד כדין כולם. אם כבר באיזור אחד עשית סימטריה, תמשיך בזה.

פאר ויסנר : אני מבקש להביא את עניין ההכרזה והשינויים הרצויים פה ובקרליבך בישיבה אחרת.

אביגדור פרויד : יש לי שתי הערות. מבחינה כלכלית, אני מציע לכם לבדוק שב-7 קומות אין תחשיב כלכלי רווחי, שזה עוזר לאלה שלא אוהבים את 7 הקומות בחלק הדרומי. אני מציע להושיב צוות כלכלי לבדוק שגם ב-9 קומות, אין לזה הצדקה כלכלית. שנית, הקומות האלה נסגרות על ידי אנשים פרטיים וללא רשות. אם היו יותר קומות לחזור למשל באבן גבירול לחדרי יציאות וגגות כפי שהיו פעם. אחרת המקומות האלה רק הולכים ונסגרים.

אורלי אראל : אנחנו לא מתכננים מתוך פחד או חשש שיסגרו או לא. אנחנו מתכננים מתוך מחשבה על העיר, ואם למישהו יש עבירות בנייה, יש למצות מולו את הדין. בדיון הקודם על תמ"א 38 דנה הציגה אידן זה כן כלכלי לקחת בניין של 4 קומות ולבנות על הריסותיו בניין של 6 קומות. במקרה שלפנינו נעשתה עבודה כלכלית נרחבת, וזה נראה כמשתלם. אנחנו עושים את כל זה לאחר שנעשתה כבר בדיקה כלכלית.

פאר ויסנר : אני חושב שאפשר לתת לקבוצות סטודנטים להריץ תכניות על אבן גבירול במתכונת החדשה, ואני יכול לספר על פרויקט באוסטריה שהיה מעבר מעל הבניינים. אפשר ממש לייצר רחוב למעלה, דירות לסטודנטים בחלקים העליונים. לדעתי אם בלוק אחד יופיע בצורה אחרת זה יוסיף המון יופי לאיזור.

הועדה מחליטה :

לאשר את מסמך המדיניות כמפורט לעיל למעט השינויים כדלהלן :
גובה הבינוי : במגרשים שאינם כלולים בתחום ההכרזה, גובה המבנים יהיה עד 9 קומות, מהם 2 קומות עליונות בנסיגה. בחלק זה תותר בניה חדשה בלבד עפ"י מסמך מדיניות זה.
במגרשים בתחום אזור ההכרזה, גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות וקומת גג בנסיגה.

כל זאת במקביל להגשת בקשה לאונסק"ו לאפשר הגבהת הבנייה בקטע הרחוב שבתחום ההכרזה. במידה ויתקבל אישור לכך, גובה הבינוי יהיה 9 קומות באופן גורף לכל אורך הרחוב בבניה חדשה בלבד ובהתאם לתמהיל השמושים לבינוי זה כמפורט לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, כרמלה עוזרי, מאיר מוזס, פאר ויסנר, אהרון מדואל, אסף זמיר, ארנון גלעדי ובנימין בביוף.

דיון בוועדה המקומית – 1.10.14 **החלטה על הגשת עתירה – אבן גבירול 99**

מצב קיים : עסקינן בבנין ברחוב אבן גבירול 99, בן 4 קומות מעל קומת מרתף, על פי היתר משנת 1950.

בקשה להיתר 10-0661 :

ביום 22.4.2010 הוגשה בקשה להיתר לתוספת של קומה וחצי לפי תמ"א 38, ואשר נדחתה על ידי הועדה המקומית בגין חריגה מקווי בנין, נושאים עיצוביים ובעייתיות בניוד הזכויות.
על החלטת ועדת הערר, הוגש **ערר 5477/10**, בעטיו אושרה הבקשה להיתר ביום 28.9.2011.
חרף הארכת תוקף החלטת ועדת הערר, לא הוצא היתר.

בקשה להיתר 13-1159 :

ביום 18.6.13, לאחר אישור תיקון 3 לתמ"א 38, הוגשה בקשה להיתר 13-1159 לתוספת 2 קומות וקומת גג עליונה מכוח תמ"א 38.
ביום 2.10.2013 דחתה הועדה המקומית את הבקשה להיתר שכן זו אינה מאשרת תוספת מעבר לקומה הנוספת שאושרה בבקשה הקודמת להיתר.

ערר 5573/13

גם על החלטה זו הוגש ערר 5573/13 שבעיקרו תוקף את יכולתה של הועדה המקומית לדחות בקשה להיתר מכוח מסמך המדיניות.

עמדת הועדה המקומית בערר

הועדה המקומית טענה כי היות ותוקפם של ייפוי הכח מכוחם מוגשת הבקשה הינם נושא לדיון משפטי בת"א 414110-10-13 אשר הוגש על ידי העוררת, הרי שיש להפעיל את הלכת הלך אייזן ולהימנע מלדון בערר זה.

עוד הודגשו בהרחבה היותן של הזכויות לפי התמ"א זכויות מותנות ולא זכויות מוקנות, איכויות התכנוניות והאדריכליות המיוחדות של רחוב אבן גבירול, היתרון שבהריסה ובניה מחדש ברחוב זה, המאופיין בקולונדות ייחודיות מול תוספת לבנין קיים ועוד.

לב החלטת ועדת הערר מיום 14.8.2014 קבעה כלהלן:

1. סעיף 22 לתמ"א, המאפשר שלא לאשר את מלוא הזכויות לפי התמ"א משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, וכושר נשיאה של תשתיות במגרש, מגביל את הסיבות בעטיין ניתן לא לאשר את מלוא הזכויות לפי תמ"א 38.

2. שלילת זכות לקומה על מנת לעודד הריסה ובניה מחדש, אינה "שיקול תכנוני" אליו מכוון סעיף 22.

3. השאלה באיזו שיטת חיזוק לבחור, חיזוק הבנין הקיים או הריסת הבנין והקמתו מחדש מושפעת ממשתנים רבים - תכנוניים, קנייניים וכלכליים.

4. בנוסף לאמור לעיל, המטרה אליה שואפת הועדה המקומית, של הריסת בניינים קיימים והקמתם מחדש, קשה למימוש כאשר מדובר ברחוב אבן גבירול, נוכח העובדה כי החלק הארי של הבתים המשותפים בנויים בקיר אפס. הדבר דורש שיתוף פעולה שקשה להשיגו.

5. לפיכך, מדיניות הועדה המקומית המעוניינת לתמרץ את הריסת הבניינים הקיימים על פי חיזוקם, לא תשיג לדעתנו את המטרה, ובמקרים רבים אף תמנע חיזוק הבניין בשל כך בשל כך כי מתן זכויות בניה חלקיות בלבד אינו כדאי מבחינה כלכלית, ואנו דוחים את מדיניות הועדה השוללת תוספת קומה.

6. לנוכח העובדה כי הועדה המקומית לא דנה בבקשה וקיימים רכיבים אדריכליים הדורשים תשומת לב מיוחדת לאור הקולונדה בחזית הרחוב, חזר הדיון לועדה המקומית.

הועדה המקומית נדרשת לקבל החלטה האם להגיש עתירה על החלטה זו, שיש לה השלכות מרחיקות לכת לגבי החזון והעתיד של רחוב אבן גבירול.

בישיבתה מספר 0023-14ב' מיום 01/10/2014 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הנושא הוצג על ידי עו"ד לירון רותם מהשירות המשפטי.

הועדה מחליטה:

הועדה המקומית מחליטה להגיש עתירה מינהלית על החלטת ועדת הערר מיום 14.8.2014.

משתתפים: דורון ספיר, ניר סבליה, יהודה המאירי, קרנית גולדווסר, ראובן לדיאנסקי ומיכאל גיצין.

דיון נוסף: פרסום בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ברחוב אבן גבירול לפי סעיפים 77-78 בחוק.

רקע לדיון:

- א. מסמך מדיניות אבן גבירול אושר בוועדה בישיבה מספר 12-0027 ב' מיום 07/11/2012 (החלטה מספר 5).
- ב. בדיון שנערך ב-18.12.14, ניתן פסק דין הדוחה את עת"מ 39846-10-14, שהגישה הוועדה המקומית, ואישר את החלטת ועדת הערר, המאפשרת תוספת בניה של 2.5 קומות בחיזוק מבנה באמצעות תוספת בניה מכוח תמ"א 38
- ג. בנסיבות אלו, הומלץ על ידי השירות המשפטי להאיץ את ההליכים בהתאם לסעיף בהתאם לסעיף 24 לתמ"א, ולהכין הודעות לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה.

חות דעת הצוות:

לפרסם הודעה מכוח סעיפים 77 ו-78 בסמכות מחוזית לחוק התכנון והבניה כלהלן:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
הודעה בדבר הכנת תכנית מפורטת מספר תא/מק/9027 תכנית רחוב אבן גבירול.

ניתנת בזאת הודעה, בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – "**החוק**"), כי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב – יפו החליטה על הכנת תכנית מספר תא/מק/9027 – תכנית רחוב אבן גבירול

מיקום התכנית:
ישוב: תל אביב – יפו

גבולות התכנית: החלקות הגובלות בתוואי רחוב אבן גבירול. בדרום- רחובות מרמורק, לסקוב

מטרת התכנית והמצב המוצע

מצב השטח בפועל:

רחוב אבן גבירול הינו עורק מרכזי בעיר, ומהווה "חוט השדרה עירוני" בין 2 רובעי מרכז העיר, החוצה רחובות ראשיים רוחביים ומחובר עם מוקדים עירוניים. הרחוב מהווה ציר תנועה חשוב הקושר את מרכז העיר ודרומה עם חלקי העיר הצפוניים.

בנוסף משמש הרחוב כציר הולכי רגל ורוכבי אופניים שוקק חיים לאורך כל שעות היממה בהיותו בעל דופן מסחרית מובהקת ורציפה מבחינת מאפייניה האדריכליים, ותמהיל העסקים המגוון לאורך הרחוב.

הרחוב מאופיין בבניה למגורים בגובה 3-5 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה, וכן, קולונדה איכותית המהווה מרכיב תכנוני – עיצובי מרכזי ברחוב.

מטרת התכנית:

1. הטמעת המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.
2. קביעת הוראות בניה לעידוד התחדשות המבנים תוך הגדלת נפח הבניה ברחוב לבניה מרקמית גבוהה, הנחיות לערוב שימושים לרבות קומת קרקע מסחרית, תוספת שימושים לתעסוקה מלונאות

ושימושים ציבוריים, הגדלת צפיפות יח"ד, קביעת הוראות עיצוביות ברחוב לרבות הקולונדה ואופי מעטפת הבניין.

3. הגדרת זכויות ונפחי בניה כוללים וביטול תכניות לתוספות בניה שאושרו לאורך השנים(מ' ג' ס', כל זאת תוך התבססות על ייעודי הקרקע והפרצלציה של התכניות הראשיות המהוות את הבסיס התכנוני למבנה העירוני.

תנאים למתן היתרים לפי סעיף 78 לחוק:

1. גובה הבינוי

בניה חדשה:

1.1 גובה הבינוי גובה המבנים במגרשים הנמצאים מחוץ לתחום הכרזת אונסקו (מצפון לרחוב ארלוזורוב בצד המערבי של הרחוב, מצפון לשד' דוד המלך בצידו המזרחי של הרחוב), יהיה עד 9 קומות, מהם 2 קומות עליונות חלקיות. (לא יותרו חדרי יציאה לגג מעבר לגובה זה).

1.2 גובה המבנים במגרשים הנמצאים בתחום הכרזת אונסקו, יהיה עד 7 קומות, מהם הקומה העליונה חלקית.

1.3 גובה מירבי בקומת הקרקע- 5.5 מ', גובה מינימאלי 4.5 מ'.

1.4 קומות מרתף בהתאם לתוכניות התקפות.

1.5 במקרה של איחוד חלקות עם חלקה הפונה לאבן גבירול וכזו שאינה פונה לאבן גבירול, גובה הבינוי בחלקה שאינה פונה לאבן גבירול יהיה ע"פ התכנית התקפה למגרש זה.

1.6 במגרשי פינה - גובה וחתך הבינוי לרחוב הניצב יהיה זהה לגובה וחתך הבינוי באבן גבירול.

במקרים בהם עומק המגרש גדול מ-20 מ', גובה וחתך הבינוי לרחוב הניצב יהיה זהה לגובה וחתך הבינוי באבן גבירול לאורך 15 מ' (20מ' במקרה של פינת רחוב ראשי) אשר יימדדו מהצטלבות קווי הבניין בפינה. מעבר לכך על פי תכנית רובעים סמוכה.

תוספת על בניין קיים:

תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית בהיקף שלא יעלה על 65%, ובכפוף לנסיגה של 3 מ' בחזית, 2 מ' לאחור, הקטן ביניהם, וזאת בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתוספת על בניינים קיימים ברובעים 3,4 וכן בתכנית הרובעים אשר אושרה למתן תוקף ע"י הוועדה המחוזית.

2. קווי בניין

2.1 קדמי (לאבן גבירול או לרחוב ניצב לו במקרה של בניין פינת)- עפ"י התכנית התקפה. שינוי בקו הבניין הקדמי יהווה סטיה ניכרת.

2.1.1 קומות 8-9 בנסיגה של 3 מ' מחזית קדמית. (באזור ההכרזה הנסיגה תהיה בקומה 7 בלבד).

2.1.2 בקומת הקרקע לאורך אבן גבירול יחוייב מעבר חופשי לציבור בקולונדה בעומק של לפחות 4 מ' מקו הבניין.

2.2 צידי -

2.2.1 בתחום הכרזת אונסקו - 3 מ', מחוץ לתחום ההכרזה -4 מ'.

2.2.2 יותר קו בניין 0 אפס בכל הקומות בבניה בקיר משותף.

2.3 אחורי

- 2.3.1 קו בניין ממוצע של 5 מ'. יותר קו בניין 4 מ' לאורך 50% מהחזית ובלבד שקו הבניין לאורך 50% הנותרים לא יפחתו מ-6 מ'.
- 2.3.2 קומה 9 בנסיגה 2 מ' מהקומות התחתונות.

2.4 זיקות הנאה

- 2.4.1 ברחוב אבן גבירול תסומן זיקת הנאה להולכי רגל בתחום הקולונדה.
- 2.4.2 בקומות המרתף תסומן זיקת הנאה ברחוב 7 מ' מקו המגרש לטובת חיבור עתידי בין המרתפים.

3. תמהיל שימושים

- 3.1 קומת מרתף: מסחר, תעסוקה, ציבורי ומלונאות.
- 3.2 בקומות הקרקע כולל גלריה: מסחר, תעסוקה, ציבורי ומלונאות.
- בחזית לרחוב אבן גבירול תחויב חזית מסחרית. בבניינים פינתיים שימושי המסחר יחויבו גם כלפי הרחוב הניצב.
- 3.3 קומה ראשונה במגרשים שאינם בתחום הכרזת אונסק"ו יותרו מסחר, תעסוקה, ציבורי ומלונאות. במגרשים שבתחום ההכרזה יותר שימוש מגורים גם בקומה ראשונה.
- 3.4 בשאר הקומות: מגורים, מסחר, תעסוקה, ציבורי ומלונאות.

4. הנחיות עיצוב לבינוי

- כללי: תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מה"ע.
- 4.1 מקצב בניינים- כל מבנה יבנה על זוג או שלישיית מגרשים.
- 4.2 עיצוב החזית הראשית
- 4.2.1 יש לתת ביטוי בחזית לחלוקה למגרשים ולגריד הנובע ממקצב הקולונדה ומפלסי הקומות.
- 4.2.2 שטח הזיגוג לא יעלה על 80% מסך שטח החזית.
- 4.2.3 לא תותר סגירת תריסי פלסטיק ותריסי גלילה לחזית אבן גבירול.
- 4.3 מרפסות
- 4.3.1 תותר הבלטת מרפסות לרחוב ראשי מעבר לקו בניין בעומק שלא יעלה על 1.2 מ' ובגובה שלא יפחת מ-7 מ' מהרחוב.
- 4.3.2 יותרו מרפסות לחזית אחורית.
- 4.4 לא תותר תליית מערכות טכניות, צנרת, מזגנים וכו' על חזיתות הבניין.
- 4.5 תועדף הקמת ממ"קים במקום ממ"דים, בכל מקרה לא יופנו ממ"דים/ ממ"קים לחזית הראשית.
- 4.6 גגות – לא יותרו חדרי יציאה לגג מעבר לקומות המותרות בסעיף 1. מערכות טכניות ירוכזו ככל הניתן על הגג העליון ויוסתרו.
- 4.7 פיתוח המגרש וטיפול במרווחים הצדדיים והאחוריים-

- 4.7.1 לא תותר בניית גדרות בין המגרשים הכלולים במבנן בחצרות האחוריות.
- 4.7.2 המרווח בין המבנים (חזית צדדית) יפותח ככל הניתן כהרחבה של המרחב הציבורי ברחוב.
- 4.7.3 אשפה- יינתן פתרון כולל למבנן.

5. איחוד חלקות –

- 5.1 איחוד חלקות יותר בתנאי ששטח המגרש לאחר האיחוד לא יעלה על 2.5 דונם.
- 5.2 לאורך אבן גבירול איחוד החלקות מוגבל ל-3 מקסימום. אורך מבנן לא יעלה על 3 מגרשים ולא ירד מ-2 מגרשים. בכל מקרה לא תותר חזית שאורכה עולה על 65 מ'.

6. צפיפות יח"ד

- 6.1 שטח ממוצע לדירה מינימאלי יהיה 53 מ"ר. שטח מינימלי ליח"ד בבניין יהיה 35 מ"ר +ממ"ד.

7. קולונדה ומרחב ציבורי

- 7.1 קומת הקרקע תכלול קולונדה מסחרית רציפה בעלת מקצב עמודים אחיד. הקולונדה תהיה המשכית גם לרחובות ניצבים ראשיים וסביב כיכרות (מילאנו, קסטל, קצה הרחוב הדרומי במפגש עם יהודה הלוי).
- 7.2 עומק הקולונדה המינימאלי- 4 מ'. מרחק בין עמודים 3.5-5.5 מ'. גובה קולונדה בהתאמה לקיים.
- 7.3 מימדי עמודי הקולונדה- שטח עמוד לא יעלה על 0.25 מ"ר, לא יותר עמוד הרחב מ- 40 ס"מ לכיוון הרחוב הראשי.

8. הוראות לקומה המסחרית

- 8.1 אורך החזית המסחרית של בית העסק לאבן גבירול לא יעלה על 12 מ' (3 מודולים של קולונדה נוכחית), עבור בתי אוכל בהם ידרש שטח נוסף, מהנדס העיר יוכל לבחון הגדלה באורך החזית.
- 8.2 היתרי בניה הכוללים בתי אוכל יחויבו בפרוט אופן התחזוקה ובפתרון עבור מטרדים מבית ריחות, פינוי אשפה, רעש וכו'.
- 8.3 הכניסות לקומות העליונות ימוקמו בחזית הצדדית ככל שניתן על מנת לאפשר רצף מסחרי בחזית הפונה לרחוב.
- 8.4 לא יותרו חדרי אשפה בחזית/ות הקדמיות.
- 8.5 השילוט בחזית המסחרית יהיה אחיד במיקומו וגודלו (עפ"י הנחיות אדריכל העיר)

9. תנועה וחנייה

- 9.1 לא תותר כניסת כלי רכב לחניונים מאבן גבירול אלא מרחובות ניצבים או מקבילים בלבד.

9.2 יותר חיבור בין מרתפי המגרשים לכדי יצירת חניון משותף. בהתאם לכך, במגרשים בהם מתאפשרת כניסת כלי רכב מרחוב ניצב לאבן גבירול, תסומן זיקת הנאה בתחום המרתף למעבר כלי רכב.

10. שלביות

- 10.1 תנאי לקידום תכניות /או הוצאת היתר בניה למגרש יהיה אישור תכנית בינוי לכלל המבנן (הבנוי בקיר משותף) ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנית הבינוי תכלול תכנית קומת קרקע +פיתוח, קומה טיפוסית וקומת גג, חזיתות וחתכים.
- 10.2 תכנית הבינוי תחייב את שכנים הבנויים בקיר משותף לגבי מימדי הקולונדה וקו הבניין הקדמי.
- 10.3 היה ומצא לנכון מהנדס העיר או מי מטעמו, תורחב תכנית הבינוי למגרשים התחומים בין רחובות או לקטע הרלוונטי שיימצא לנכון.
- 10.4 בכפוף לחו"ד מה"ע, תותר הוצאת היתר בניה עצמאי לחלקה בודדת הבנויה בקיר משותף.
11. הוראות למתחם שיכון פועלי הנמל(המבנים הניצבים לרחוב אבן גבירול בגדה המזרחית מצפון לרחוב פנקס עד לפארק הירקון) יהיו בהתאם להוראות המפורטות.
12. תכניות לתוספת בניה חריגה מסביבתה ייבחנו בנפרד.

בישיבתה מספר 0031-14ב' מיום 31/12/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: אנחנו רוצים לקדם תוכנית לרח' אבן גבירול. אשרתם בועדה המקומית מסמך מדיניות לאבן גבירול שהוטמע בתוכנית המתאר ואחד הדברים הבולטים שבאבן גבירול בהתאם למרכז כל העיר אנחנו רוצים לעודד הריסה ובניה מחדש. ולכן תוספת בניה מקבלת קומה וקומת גג חלקית לעומת הריסה ובניה מחדש. באבן גבירול נכון לעלות בגובה – מדובר ב- 9 קומות ובאזור ההכרזה -7 קומות, כדי לתמרץ הריסה ובניה מחדש, וזאת ע"פ מסמך המדיניות של אבן גבירול ותכנית המתאר. דורון ספיר: הועדה גיבתה את נושא תוספת הבניה בשלושה אופנים: תוכנית הרבעים, תוכנית המתאר מסמך מדיניות אבן גבירול. אורלי אראל: תוכנית המתאר הטמיעה את מסמך המדיניות של אבן גבירול. שמואל גפן: ברחובות מרכזים נותנים 2.5 קומות. אורלי אראל: רק בבניה חדשה לא בתוספת. שמואל גפן: כן בתוספת. לריסה קופמן: רק במקרים בהם לא נוצל בסיס הזכויות. בכל מקרה מדובר בתוספת של קומה וחצי מעל הזכויות התקפות והדבר תואם את התמ"א. הרב נתן אלנתן: האם השופט טעה והחליט משהו בלתי חוקי? הראלה אברהם אוזן: הטיעון בנושא תוכנית המתאר לא נטען על ידינו, לא בועדת ערר ולא בבית המשפט. בית המשפט קיבל את עמדת ועדת הערר, שלא ניתן לדחות את הבקשה אך ורק מפני שיש מדיניות תכנונית בעניין. בית המשפט התעלם מהטענה שלנו כמו גם ועדת הערר לעניין הנימוקים התכנוניים העומדים בבסיס המדיניות. הועדה המקומית דנה בבקשה להיתר בסיבוב הראשון היא דחתה אותה מכיוון שהיא לא תואמת את המדיניות של אבן גבירול. אולם הועדה המקומית הצביעה בפני בית המשפט על הנימוקים התכנוניים שעומדים במדיניות הזו שלטעמנו כנסיים לגדר סעיף 22. הרב נתן אל נתן: מדובר בסעיפים 22 או 23. הראלה אברהם אוזן: מדובר על סעיף 22 ואנחנו ערים לכך שהמדיניות הזו תצטרך לקבל ביטוי בתוכניות ומלכתחילה היתה בכוונתנו להכין תוכנית לאבן גבירול. יהודה המאירי: האם 9 קומות הוא כלכלי? אורלי אראל: הוכחנו מעל כל ספק שהדבר כלכלי. דורון ספיר: השאלה לא רלוונטית ובשום מקום לא נאמר שתמ"א 38 צריך לממן חיזוק רכוש הפרטי.

הרב נתן אלנתן: חיזוק הבנינים והתחדשות אבן גבירול הם חשובים. אולם כשמדובר בעסק לדוגמא, העסק יעדיף לא לשפץ מאשר להפסיד את העסק ואת המוניטין שהוא רכש. אורלי אראל: יש לנו שני מקרים באבן גבירול כמו בית תהל ואבן גבירול 144 שיש שם הריסה ובניה מחדש, כולל עסקים קיימים.

לריסה קופמן: החזות של אבן גבירול חשובה, יחד עם זאת המדרכה היא שטח המריבה של כולם. הדרך הנכונה לעודד התחדשות וליצור חזית חדשה היא הריסה ובניה מחדש הדרך הנכונה לעודד התחדשות בעיניי היא לא לתת תוספת כי כך הבנין נשאר עם החוליים שלו, אלא לעשות הריסה ובניה מחדש. דורון ספיר: תעבור שם מערכת הסעת המונים.

ראובן לדיאנסקי: תהיה יציבות בכל מה שקשור לבקשות להיתרים לחידוש עירוני לבנית מגורים. יחד עם זאת אני משער שישנם כל מיני מגבלות שיקשו על העסקים. שאלתי האם נעשה שיתוף ציבור של אבן גבירול האם ישבתם עם עסקים או הציבור שגר באבן גבירול.

אראל אורלי: לא הגשנו עדיין תוכנית, אם תאשרו לנו את הפרסום נגיש תוכנית ואז נשב עם הציבור. ספיר דורון: לא הגשנו תוכנית. אישרנו את מדיניות אבן גבירול גם בתוכנית הרובעים ובמסמך המדיניות ובתוכנית המתאר. הכוונה היתה לעשות תוכנית שתעגן זאת במסגרת תב"ע. בעקבות פס"ד העלול לפגוע בייזום המדיניות שאושר כאן בועדה.

לכן מונחת הצעה לקבוע תנאים ע"פ 77-78. להודיע על הכנת תוכנית ומתוקף כך יקבעו התנאים לפי 78, והתוכנית תגיע לאישור בועדה. אנחנו רוצים לקבוע כללים על פיהם נאשר או לא נאשר היתרים וזאת ע"פ התב"ע.

ראובן לדיאנסקי: מדוע לא לשבת עם הציבור לפני פרסום 77-78.

אורלי אראל: ועדת ערר אמרה אי אפשר להסתמך על מסמך מדיניות הוא לא מספיק אתם צריכים לבוא עם תוכנית, ולכן אנחנו רוצים לפרסם 77-78.

דורון ספיר: זהו הליך סטטוטורי שבסופו של דבר יביא להגשת תוכנית.

לדיאנסקי ראובן: בטרם גיבוש התכנון לרחוב ישותפו ועד הסוחרים וכל מי שהוא בעל ענין. דורון ספיר: כן.

אביגדור פרויד: אם היו מכריזים על אבן גבירול כשטח מועדף לא היתה בעיה. 6.5 קומות ו-8.5 קומות זהו לא מצב מועדף. 12 קומות הוא מצב מועדף גם מבחינה תכנונית וכלכלית. אם לא תהיה 12 קומות למעט מגרשים בודדים כמו אנטוקולסקי שאין בעיית דיירים. מי יבנה 6 קומות ועוד קומה חלקית? להזכירם הצד הדרומי הוא בעייתי בגלל אונסקו.

יהודה המאירי: הערה לגבי הבטחון יש בעיה רצינית להערכות לשעת חירום אין חלופות לממ"דים ולא לממ"קים אם לא יעשו פינוי בינוי.

עודד גבולי: חלק מהפתרונות הם לייצב דרך חדרי מדרגות.

הראלה אברהם אוזן: יש לציין כי מאחר ומדובר בתוכנית בסמכות בועדה מחוזית אזי מדובר על פרסום 77-78 עם המלצה לועדה המחוזית.

הרב אלנתן: האם צריך לעשות פרסום כמו שתמ"א 38 קבעה?

הראלה אברהם אוזן: לא. ברגע שזו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית הסעיף לא חל על תוכנית בסמכות ועדה מחוזית רק על מקומית.

הרב נתן אלנתן: אתם עושים הליך היום לפי סעיף 23 ולא לפי סעיף 22 תמ"א 38.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו מכינים תוכנית בסמכות ועדה מחוזית ונותנים המלצה לועדה המחוזית.

הרב נתן אלנתן: סעיף 23 קובע שאם עושים תוכנית שהיא מטמיעה עניינים של תמ"א 38 חייבים לעשות פרסום של 77-78 משופר גם לדון גם לפרסם וגם לשמוע התנגדויות.

הראלה אברהם אוזן: סעיף 24 מתייחס לועדה מקומית ולעדת הערר. הסעיף לא מדבר על תוכנית בסמכות ועדה מחוזית. כלומר שהתוכנית היא בסמכות ועדה מחוזית בין יתר המטרות שלה זו תהיה תוכנית לפי סעיף 23 בתמ"א אבל היא לא תצטרך לעבור את התהליך לפי סעיף 24 בתמ"א. כיוון שסעיף 24 מדבר על ועדה מקומית ועל ועדת ערר.

דורון ספיר: התוכנית תקודם ותופקד לפי החוק לא לפי 23 ולא 22.

הרב נתן אלנתן: מכיוון שיש בתוכנית הזו מרכיבים מקומיים וגם מחוזיים מה שיש תוספת זכויות לא צריך פרסום, אולם אותם מרכיבים שמפחיתים זכויות חייבים לפרסם.

דורון ספיר: אנחנו לא מפחיתים זכויות.

ראובן לדיאנסקי: בתמהיל השימושים מצויין כי מותר הכל מסחר תעסוקה מלונאות ובקומה הראשונה פרט לאזור של הכרזת אונסקו. למה לא להכיל בכל המגרשים ולא לא רק בשטח ההכרזה מגורים בשטח ההכרזה למה להגביל. למה לא לאפשר מגורים בקומה הראשונה.

אורלי אראל: במדיניות של אבן גבירול אחד הנושאים הוא עירוב שימושים ולכן אתה נותן זכויות בקומה מעל הקומה המסחרית כדי לחזק את עירוב השימושים.

ראובן לדיאנסקי: תוסיפי אפשרות מגורים.

אורלי אראל: מקבלת נתקן בהתאם.

ראובן לדיאנסקי : לגבי אורך החזית של בתי העסק שמגבילים ל-12 מ' ל3 חנויות מגבילים רק לבתי אוכל למה לא מרפאה.
לריסה קופמן : אנחנו רוצים שהרחוב יהיה מלווה מסחר ולהימנע מחזיתות שוממות של בנקים מרכולים וכד'.

הצבעה:

הרב נתן אלנתן : הצעה נגדית – להוריד את המגבלה של 2.5 קומות בתוספת בניה.
דורון ספיר : מציע לאפשר את פרסום 77, 78 עפ"י חוות הצוות, ומהנדס העיר יביא תוכנית תוך שנה לאישור הועדה במידה ותוך שנה התוכנית לא תובא לועדה הנושא יובא לדיון בועדה ונחליט לגבי ההמשך.

גילה גינסברג : תיקון תמהיל בקומה ראשונה.

מי בעד ההצעה של דורון : דורון ספיר, יהודה המאירי, מיכאל גיציין, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי.
בעד הרב נתן אל נתן : הרב נתן אל נתן, ושמואל גפן.

הועדה מחליטה:

ברוב של 5 חברי ועדה מול 2 חברי ועדה, הוחלט להמליץ לועדה המחוזית על פרסום בדבר הכנת תוכנית ותנאים מגבילים לפי סעיפים 77, 78 לחוק. הועדה מורה לצוות המקצועי להציג את התוכנית בפני הועדה בתוך שנה או לחילופין לדווח על התקדמות התוכנית. בנוסף יש לשנות את סעיף 3.3 בתנאים לפי סעיף 78 כמפורט לעיל בדרפט, ולהתיר שימוש מגורים בקומה הראשונה בכל המבנים.

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

דיון נוסף: פרסום בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ברחוב אבן גבירול לפי סעיפים 77-78 בחוק.



מטרת הדיון: הארכת תוקף לפרסום 77-78 לרחוב אבן גבירול ותיקון הפרסום למתחמי השיכונים בצפון רחוב אבן גבירול הממוקמים בין רחובות אבן גבירול, בני דן, מרים החשמונאית ורחוב חוני המעגל.

רקע:

מסמך מדיניות אבן גבירול כולל הוראות להתחדשות המבנים ברחוב, בדגש על המבנים האופייניים לרחוב הכוללים 2 או 3 מבנים הבנויים בקיר משותף עם קומת קרקע מסחרית וקולונדה. פרסום 77-78 שאושר בוועדה המחוזית בתאריך 23.2.15, שנערך עפ"י מסמך המדיניות כאמור, לא כלל התייחסות פרטנית למבני השיכון בצפון רחוב אבן גבירול שהינם בעלי מאפיינים שונים, כגון העמדה ניצבת לרחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית, חצרות משותפות, הפניית חזית צידית צרה ללא מסחר לרחוב אבן גבירול ועוד.

תאור כללי של המתחמים: מתחם שיכון פועלי הנמל כולל 7 מגרשים מדרום לכיכר מילאנו, (אבן גבירול 182-170), ו-5 מגרשים מצפון לה (אבן גבירול 192-184). כמו כן הפורטל המתוכנן ליציאת הרק"ל מתת הקרקע אל מעל פני הקרקע, ממוקם בתחום הדרך הגובל במתחם המגרשים הדרומי. לאור זאת והיות ומדובר במתחמים בעלי מאפיינים אדריכליים משותפים, נידרשת ראייה תיכנונית כוללת, אשר תביא בחשבון את הנושאים הבאים:

1. קביעת הוראות בינוי לחזית לרחוב אבן גבירול הכוללת קומת קרקע מסחרית וקולונדה ברצף עם הרחוב הקיים.
2. שמירה על מרווחים נאותים בין הבניינים כולל החצרות המשותפות
3. תכנון כניסות משותפות לחניה על מנת להימנע מריבוי כניסות ברחוב מרים החשמונאית

4. תאום עם התכנון המפורט של הרק"ל המצריך הפקעות לצורך שמירת רצף שביל האופניים ומדרכות.
5. קביעת הוראות לזכויות בניה לבניה חדשה- מס' קומות, קווי בניין, צפיפות וכיו"ב.
6. קביעת הוראות בנוגע להקצאת שטחי ציבור בנויים, זיקות הנאה, ועירוב שימושים בהתאם לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות של אבן גבירול.
7. קביעת הוראות להסדרת המפלסים הנדרשת על מנת לשפר את הרצף בין רחוב אבן גבירול לפארק הירקון.

מצב תכנוני במתחמי השיכונים :

1. במתחם הדרומי, מקודמת תכנית עצמאית ע"י יזם, אשר תוצג בפני הוועדה בחודשים הקרובים. התכנית כוללת הוראות בניוי, קביעת שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר, ושטחי ציבור בנויים, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל, והפקעה לייעוד דרך ברחוב אבן גבירול. הוראות הבינוי יכללו יצירת אגף לרחוב אבן גבירול ומרים החשמונאית, בהתאמה למדיניות רחוב אבן גבירול .
2. המתחם הצפוני אשר לא קודמה בו תכנית עד כה, יקודם במסגרת התכנית הכוללת לרחוב.
3. יערך שיתוף ציבור לפני הדיונים בוועדה המקומית, לאחר אישור ותאום הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור בראשות יו"ר הוועדה המקומית.

לפיכך, מבוקש כלהלן :

הארכת תוקף החלטת הוועדה לפרסום בדבר הכנת תוכנית לרחוב אבן גבירול ותנאים מגבילים לפי סעיפים 77, 78 לחוק שאושרה בוועדה המחוזית בתאריך 23.2.15 לתקופה של 3 שנים בתקופה נוספת של שנתיים, על מנת שניתן יהיה להשלים בין היתר את התאום עם התכנון המפורט של הרק"ל ברחוב. ותיקון סעיף 78 במגרשים הממוקמים בכתובות אבן גבירול 192-170 : לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה בפרק זמן זה עד לאישור תכנית בתחומן.

בישיבתה מספר 0027-17ב' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גילה גינסברג : מטרת הדיון הארכת תוקף של פרסום 77+78 ברח' אבן גבירול וקביעת תנאים במתחמים הצפוניים של שיכון פועלי הנמל דרום צפון. 77-78 אושר בוועדה וקבע תנאים מקבילים להוצאת היתרים ברח' שאפיינו את המבנים האופייניים ברח' שסביבות 2 3 חלקות ברח' ולא כלל הוראות מיוחדות לשני מתחמים בצפון הרחוב שנקראים שיכון פועלי הנמל. מדובר במבנים שמדרום לכיכר מילאנו אבן גבירול 170-182 מצפון לאבן גבירול 184-192 כאשר מסמך המדיניות וגם 77+78 לא כלל התייחסות למתחם.

מציגה את התיקונים ע"ג מצגת.

גילה גינסברג : מיכלול התנאים מייצרים מצב שאנחנו מבקשים לערוך את הדברים הבאים : שיכון פועלי הנמל דרום שזו תוכנית מקודמת ע"י יזמם אצלנו מבקשים לתקן את ה78 ולא לאפשר הוצאת היתרים כיוון רואים בזה מיקשה אחת וישנה גם פעילות מקודמת ונגיע לוועדה עם תוכנית נפרדת למתחם הזה. לגבי שיכון פועלי הנמל צפון פועלים יזמים אבל אין גיבוש תכנוני ואנחנו מעוניינים לטפל במתחם הזה במסגרת התוכנית הכוללת .

מציגה את התיקונים והתנאים כל אלה ותכנון הרק"ל מייצרים התייחסות נפרדת. לכן אנחנו מבקשים לתקן את ה78+77 ולקבוע שלא ינתן לתת היתרים עד לאישור התוכנית. מבחינת התוכניות הצפויות כפי שצינו מקודם.

מבקשים לקבוע 78 בשיכון פועלי הנמל צפון ודרום ולהאריך תוקף הפרסום 77+78 של רח' אבן גבירול שאמור להסתיים במרץ. אנחנו מבקשים לשנתיים. מלי פולישוק: למה לבקש שנתיים ולא שנה. נתן אלנתן: אין מגבלה באבן גבירול להוצאת היתרים. ראובן לדיאנסקי: בואו נאשר שנה ממרץ 2018. גילה גינסברג: המתחם הדרומי כבר עבר פורום. מכיון שהרק"ל בעבודה היינו מבקשים את מרווח הזמן. נתן אלנתן: נאריך למרץ ואותם מתחמים שתצטרכו להאריך תגיעו איתם לוועדה ונאריך לפי הצורך. ארנון גלעדי: למה דווקא באבן גבירול. גילה גינסברג: אנחנו מבקשים רק הארכה. נתן אלנתן: באבן גבירול יש אפשרות להקפיא לגמרי מתחמים שמוצאים ואפשר שיש התנאיות שתואמים את התכנון העתידי. אורלי אראל: יצאו היתרים באבן גבירול בהתאם למדיניות של אבן גבירול. גילה גינסברג: הבינוי באבן גבירול הוא 9 קומות עם נסיגות. הערה שלנו במדיניות היא להימנע מחנויות גדולות מימדים.

נתן אלנתן: להאריך את פרסום ל 77+78 לשנה מיום הסיום עד 3/2019.

הועדה מחליטה:

להאריך את תוקף הפרסום של 77-78 עד ל-3/2019.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי.

בישיבתה מספר 0001-18' מיום 17/01/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: במסגרת אישור פרוטוקול יש תיקון שהוא סעיף מחוץ לסדר היום בנושא הנ"ל. בפרוטוקול בישיבה הקודמת הועלה הנושא 77-78 לבנייני השיכון בצפון אבן גבירול ונשמטה פסקה בהחלטה שמופיעה בפרוטוקול. כלומר החלטת הועדה היתה להאריך את הפרסום 77-78 עד ל 3/2019 אולם יש להוסיף כך:

להוסיף תנאים מגבילים לפי סעיף 78 - בבנייני השיכונים בצפון הרחוב באבן גבירול 170-192 לא יוצאו התרי בניה במשך תקופת הפרסום בבניינים האלה. הגבלת הוצאת היתרים היא ספציפית לגבי בניינים אלה. לגבי שאר הרחוב הם אותם תנאים שהיו לפני כן, עד מרץ 2019.

הועדה מחליטה:

בהמשך להחלטה הקודמת מיום 3.1.18 יש להוסיף את התנאי הבא: להוסיף תנאים מגבילים לפי סעיף 78: בבנייני השיכונים בצפון הרחוב באבן גבירול 170-192 לא יוצאו התרי בניה במשך תקופת הפרסום. הגבלת הוצאת היתרים בעקבות סעיף 78 היא ספציפית לגבי הבניינים האלה, לגבי שאר הרחוב התנאים ללא שינוי. תוקף הפרסום עד מרץ 2019.

משתתפים: נתן אלנתן, אהרון מדואל, סוזי צמח כהן, שלמה מסלאוי.