

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

פרוטוקול מספר 18-0007
י' אייר תשע"ח 25/04/2018 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה :	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי שמואל גפן אהרון מדואל גל שרעבי דמאיו ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה :	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' 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 עוזר מ"מ ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	ארנון גלעדי ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי שלמה מסלאוי	משנה לראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הרשות למקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

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

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

**פרוטוקול מספר 18-0007
י' אייר תשע"ח 25/04/2018 09:00 - 13:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 18-0006 מיום 28/03/2018
1.	1	מכון כושר במרכז הערבי יהודי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
2.	5	עיצוב ב"ס יחדיו דיון בעיצוב ארכיטקטוני
3.	12	הרחבת המרכז לחינוך מדעי ת"א דיון בעיצוב ארכיטקטוני
4.	16	תכנית עיצוב קירוי בריכת קאנטרי גורן גולדטיין דיון בעיצוב ארכיטקטוני
5.	20	בקשה לאיחוד חלקות 37, 38 בגוש 6933 רחוב מרכז בעלי מלאכה 12, 12א' ת"א דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום
6.	23	העברת זכויות משלמה המלך 65 ונחלת בינימין 9 לישראל ב"ק 21, 23 דיון בהתנגדויות
7.	42	העברת זכויות מפינסקר 10, לילינבלום 12, ברנר 4 ומזא"ה 79 למתחם יצחק שדה דיון בהתנגדויות
8.	57	הוספת שטחי שירות בתת הקרקע - בני אפרים דיון בהפקדה
9.	62	קהילת ורשה 41 דיון נוסף
10.	67	תכנית משלימה לקו הירוק בתחום תכנית מרחב השומרון דיון בהתנגדויות
11.	87	תוספת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרשים סחירים דיון בהפקדה
12.	95	בית הסופר דיון בעיצוב ארכיטקטוני
13.	106	התחדשות מבני הברון הירש 1, 3, 5 דיון נוסף בדיווח החלטת ועדת המשנה במחוז 1283 מתאריך 9.4.18
14.	132	בנין לננו טכנולוגיה אוניברסיטת תל אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
15.	136	הארכת תקופת הפרגודים בבתי אוכל בסביבת תחנות הרק"ל דיון באחר (2)
16.	138	רובע 5, 6 הארכת תוקף פרסום בסעיף 78 (3)

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/4457 - קאפח יחיה 14

בכבוד רב,

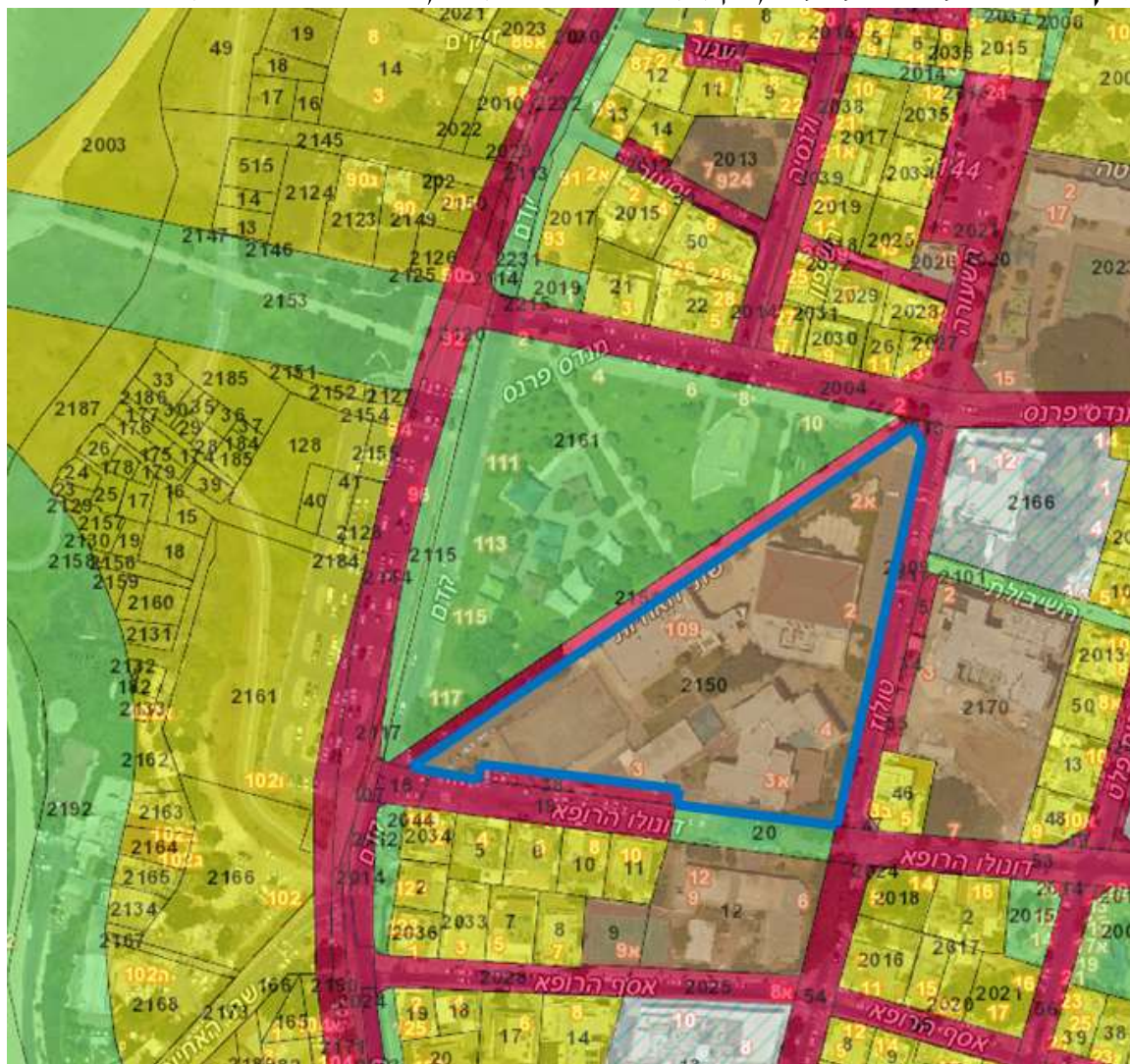
אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

מס' החלטה	התוכן
25/04/2018	תא/תעא/צ/2660(1) - מכון כושר במרכז הערבי יהודי
18-0007 - 1	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית עיצוב תא/תעא/צ/2660(1) - מכון כושר במרכז הערבי יהודי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית ת"א-יפו

מיקום: שכונת ע'מי וגבעת עליה, בין רחובות: "שתי האחיות", "טולוז" ו"דונלאו הרופא"



כתובת: רחוב קדם מספר 109

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8996	מוסדר	חלק	2,36,37,42,43,44,45	

שטח התכנית: 9.790 דונם

מתכנן: אדר' צבי לישר, אדר' ארז אשכנזי

בעלות: עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

במגרש כיום קיימים: ביי"ס עירוני יב' מבנה חטיבה עליונה, אולם ספורט של מבנה בית הספר ומגרש כדורגל. נוסף על כך במגרש מרכז פיס קהילתי המכיל מגרש ספורט (כדור-סל). במגרש ממוקם מבנה

המרכז הערבי-יהודי אשר הורחב לאחרונה בתוספת קומה ובין יתר הפונקציות הקיימות במרכז הוספו לו ספרייה, סטודיו, מעלית ושטחי שירות. בפינתו הצפון מזרחית של המגרש חדר חשמל המשרת את המרכז. בין המבנים הקיימים, רחבות פתוחות, מדשאות וחצרות.

מצב תכנוני קיים :

תכנית מספר ת"א/צ' / 507-0271700

תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש כולו.

מצב תכנוני מוצע :

למרכז הערבי יהודי מבוקשת הרחבת מבנה לצורך הקמת מכון כושר חדש ועדכני הכולל חדר כושר דו קומתי ומבני מלתחות ושירותים. תוספת מבנה מכון הכושר מוצע במרחב הפתוח שבין מבנה אולם הספורט למבנה המרכז פיס הקהילתי. התוספת המוצעת כוללת רחבה חיצונית המשלבת אזור גינון ומבואת כניסה. בקומה העליונה של מכון הכושר מתוכננת מרפסת פתוחה המאפשרת שיעורי ספורט ייחודיים תחת כיפת השמיים. התוכנית מאפשרת שימוש בחלקים בנויים בקומת הקרקע לטובת בית קפה עתידי.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ: 0 עד : 1, סה"כ 2 קומות מוצעות

גובה : +9.05

תכסית התוספת : 471.13 מ"ר

טבלת השוואה :

נתונים		מותר	מצב קיים	מצב מוצע	סה"כ
זכויות בניה מעל כניסה קובעת	%	400%	26.08%	9.03%	35.11%
	מ"ר	39,161	**2,552.79	883.61	3,436.40
שימושים נלווים משך שטחי הבניה	%	10%	*15.5%	0.36%	
	מ"ר	3,916.10	469.42	34.89	504.31
גובה	קומות	לא יעלה על 2 קומות מהבניינים הבנויים בפועל ולא יותר מ-10 סה"כ.	3	2	3
	מטר	ייקבע באישור הוועדה המקומית לאחר קבלת המלצת מה"ע ובכל מקרה לא יעלה על 40 מ'	+11.55	+9.05	+11.55
תכסית		60%	17.98%	5.24%	23.22%

* חישוב אחוזי שטחי שירות לא לקח בחשבון שטחים עיקריים ממבנה חטיבה עליונה של עירוני יב' ומבנה אולם הספורט שלו

** נתוני מצב קיים אינם כוללים את מבנה חטיבה עליונה של ביה"ס עירוני יב' ומבנה אולם הספורט שלו.

העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנה בפרויקט

א. תיאור כללי - תוספת בניה של שתי קומות לטובת מכון כושר ושטחים נלווים. התוספת המתוכננת תבוצע במרחב הפתוח שבין אולם הספורט (מרכז הפיס) לבין מבנה המרכז הערבי יהודי. התוספת תכלול רחבה חיצונית המשולבת אזור גינון ומבואת כניסה. בקומה העליונה של מכון הכושר מרפסת פתוחה.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים-

- גובה המבנה הכללי כוללת תוספת הקומה לא יעלה על 11.55 מ' – גובה של המרכז הקהילתי הקיים הנמדד ממפלס הרחבה המרכזית.

ג. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית 507-0271700 תא/צ'.

2.2 בינוי, חזיתות ומעטפת מבנה הציבורי ומבנה כניסה לחניון הציבורי בתחום השצ"פ

א. **חומרים** – יותר שימוש בגמר טיח חלק או בטקסטורה, חיפוי אבן כדוגמת חיפוי מבנים קיימים צמודים, חיפויים קלים לרבות HPL לסוגיו השונים, לוחות פייברצמנט, קירות מסך, אלמנטי הצללה מאלומיניום וכל חומר חיפוי אחר באישור מהנדס העיר.

ב. **חזית חמישית** - תותר התקנת מערכות המבנה על גגות המבנים המתוכננים לרבות מפוחים מכל סוג, קולטים של מערכות סולריות, מזגני אויר לקומות העליונות, דודי המים של המערכות הסולריות וכל הנדרש ע"פ הנחיות בטיחות. תותר בניית מדרגות פתוחות או סגורות לגג העליון ע"פ דרישות כיבוי אש למילוט מן המבנה. בניית חדרי יציאה מפיר מדרגות לגג העליון למטרות מילוט לא תחשב כקומה במניין הקומות המותרות.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה וקומות מרתף

א. **כניסות המבנים** - תוספת הבניה בקומת הקרקע תכלול מבואת כניסה ראשית למבנה המרכז הערבי יהודי, ממנה הגישה לחלל מכון הכושר.

2.4 **נגישות** תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 מערכות

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** –

▪ כלל המערכות המיוזג יותקנו ע"ג גגות המבנה בקומה א' וגג קומה עליונה.

ב. **מערכות מיוזג אויר**

▪ כלל המערכות המיוזג יותקנו ע"ג גגות המבנה בקומה א' וגג קומה עליונה.

▪ גג מבנה חדר הכושר יאפשר התקנת מערכות פוטו-וולטאיות ככל שיוחלט על התקנתן.

ג. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** -

▪ פיתרון סילוק האשפה, אצירתו והפרדות אשפה השונות יוותר ללא שינוי, כפי שאושרו בהיתר 201409366 (היתר של תוספת קומה למרכז הערבי יהודי)

ד. **כיבוי אש** –

▪ מיקום נישות לברזי מים וכיבוי, ברזי סניקה יתואמו עם מהנדס העיר בעת הוצאת

ההיתר ע"פ הנחיות התקפות ודרישות תאגיד המים ורשות כבאות.

▪ מיקום רחבת כיבוי אש יוותר ללא שינוי, כפי שאושר בהיתר 201409366 (היתר של תוספת קומה למרכז הערבי יהודי)

חוו"ד משולבת : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

בישיבתה מספר 0007-18ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אפי שטאובר : מציג את הבקשה להוספת מכון כושר במרכז הערבי יהודי ביפו. בקשנו מאדריכלים שיוסיפו מכון כושר שיחברו את שני הבניינים שנמצאים במרחב האחד המרכז עצמו והשני אולם הספורט, וליצור לובי מורחב מתוך ראייה הוליסטית לכל המבנה .
צבי נסער אדריכל : מציג את התוכנית

דורן ספיר : יש ביפו במתנ"ס חדר כושר מאוד גדול האם צריך עוד חדר כושר ביפו?
אפי שטאובר : יש את חדר הכושר המיושן שלא עומד בסטנדרטים, הדרישה שעלתה לעמוד בסטנדרטים החדשים מתוך ראייה כלל יפואית.
מלי פולישוק : נשאר שטח פנוי? יש מרחבים פתוחים במקום?
צבי נסער : לבית ספר יש את החצר, והאזור לא שימש את ביי"ס אלא שימש חצר של המרכז הערבי יהודי.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים : דורן ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, שמואל גפן

מס' החלטה	התוכן
25/04/2018	תא/תעא/צ/1185 - עיצוב ב"ס יחדיו
2 - 0007-18	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

מיקום:

בית ספר יחדיו

כתובת:

רחוב יהודה הנשיא 6 תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות
7223	חלק	16,17,23

שטח התכנית:

שטח המגרש 9.021 דונם

יזם התכנית:

עיריית תל אביב יפו

עורך התכנית:

ליאור לייטמן, אדום אדריכלים, שדרות הר ציון 106, תל אביב, טל : 076-5480006

מצב השטח בפועל:

על המגרש קיימים מספר מבנים :
מבנה בית ספר "יחדיו" בן 3 קומות מעל קומת מרתף. מכיל 13 כיתות לימוד חינוך מיוחד.
2 מבנים של גני ילדים. 2 כיתות גן בכל מבנה.
מבנה אולם ספורט.
מגרש ספורט פתוח, לא מקורה.
לביה"ס כניסה יהודה הנשיא.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס' 507-0271700 תא/מק/צ'.
תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש כולו.

מצב תכנוני מוצע:

הריסה: אגף מנהלה בבית הספר.
התכנון המוצע כולל תוספת מבנה לבית הספר בן 3 קומות, המבנה מתוכנן בחלקו הצפוני במיקום של אגף המנהלה.
המבנה המוצע כולל: תכנון כולל והתאמה לפרוגרמת משרד החינוך של 15 כיתות לחינוך מיוחד. התכנון החדש כולל – חדר אב בית, חדר אחות, 7 חדרי טיפולים לחינוך מיוחד. 3 כיתות חינוך מיוחד, חדר לעבודה פרטנית. חדר מורים. מזכירות והנהלה. 2 מטבחים ומחסן. הכל בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך.
בנוסף, התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת הכניסה הדרומית מערבית מרחוב יהודה הנשיא. ביתן אשפה, וביתן שומר.

טבלת נתונים:

נתונים		קיים	מוצע	תכנית תא/מק/צ'
שטחים עיקריים	מ"ר	2084.89	כ- 1150 מ"ר	24,356 (סה"כ 270%)
שטחי שרות	מ"ר			
גובה	קומות	3	3	10
תכסית	אחוזים	כ 9%	כ 4%	60%
תכסית מרתף	אחוזים	כ 5%	0	85%

זכויות בניה:

סך שטחי הבניה המוצעים בפרויקט עבור המבנה הנוסף עומדים על כ- 3250 מ"ר.
סך זכויות הבניה עומד על כ- 36% משטח המגרש.
תכנית העיצוב מנצלת את זכויות הבניה מכח תכנית תא/מק/צ' לצורך מימוש פרויקט זה.

העיצוב האדריכלי**1.1 אפיון המבנים בפרויקט**

תיאור כללי – הריסה: אגף מנהלה בבית הספר הקיים. התכנון המוצע כולל תוספת אגף למבנה בית הספר בן 3 קומות הכולל כיתות חינוך מיוחד, חדרי טיפולים וחדרי מנהלה בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך. בנוסף, התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת הכניסה הדרומית מערבית מרחוב יהודה הנשיא, הקמת מבנה ביתן שומר ומסתור אשפה.

1. קווי בניין – קווי הבנין יהיו ע"פ הוראות תכנית תא/מק/צ' :

קו בנין לחזית רחוב יהודה הנשיא	0 מטר
קו בנין צידי דרומי - מגורים	2.5 מטר
קו בנין צידי צפוני - דרך	0 מטר
קו בנין אחורי מזרחי - מגורים	2.5 מטר

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, ולוחות HPL. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

ב. **הצללות** – הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

הצללת הגגות הפעילים תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה בהתאם לתכנית העיצוב.

ג. **שילוט** – בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובאישורה.

ד. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג** – גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב. בהיקף הגגות הטכנים ימוקם מעקה בחומר וצורה המתאימים לחזית המבנה, בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעבר למעקות המבנים.

במידה וגג המבנה יישמש כחצר פעילה יש להציג הצללה כחלק אינטגרלי מהמבנה – יוצג לאישור אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

1.3. קומת הקרקע/קומת הכניסה –

כניסות המבנים

הכניסה הראשית למבנה החדש תהיה מכיוון צפון מערב דרך רחוב יהודה הנשיא. מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 17.31 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

1.4. נגישות

▪ תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.5. מערכות:

1. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בינוי עתידית.
2. גמל מים, כמוצג בתכנית הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הל"ת וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

- מי נגר- מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש
- רחבת כניסה דרומית – פיתוח בהתאם למתואר בתכנית.
- הקמת מגרש כדורסל.
- עצים לשימור – במגרש בוצע סקר עצים. מרבית העצים יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.
- גדרות – יתוכננו בהתאם לתכנית צ'.
- אשפה – פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, מיקום מסתור אשפה יהיה כחלק ממבנה הכניסה ברחוב הרצוג. כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה.

3. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

4. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

הדמיית המבנה



מצב קיים/הריסה



מצב מוצע



תכנית פיתוח השטח



ח'ד הצוות ואדר' העיר : (מוגש ע"י צוות צפון)

הנושא נדון בפורום מה"ע ביום 11.3.18 ובו הומלץ להעביר לוועדה המקומית לאישור.

בישיבתה מספר 18-0007 מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

רווית גבעוני מנהלת ב"ס : ב"ס יחדיו הוא ב"ס לילדים אוטיסטים. בשנים האחרונות גדלו ב-40 תלמידים. יש לנו 101 תלמידים ובכל כיתה 8 תלמידים. לצערי אין חדרי טיפול לילדים כי אנחנו נותנים טיפולים פרטניים לתלמידים לכן אנחנו זקוקים בדחיפות לכתות. עמיחי מאדום אדריכלים : מציג את נספח העיצוב של הרחבת בית ספר יחדיו. מלי פולישוק : תוכלו לעשות את הבניה תוך כדי הלימודים זו לא תהיה בעיה גדולה מאוד? רונית גבעוני : בקשנו לעשות בידוד כדי שהרעש לא יפריע לתלמידים.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העצוב.

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

מס' החלטה	התוכן
25/04/2018	תא/תע"א/צ/467(1) - הרחבת המרכז לחינוך מדעי ת"א
3 - 0007-18	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תוספת קומה ואגף מורים לבית ספר חמד"ע- מרכז חינוך מדעי בתל אביב-יפו מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית ת"א יפו

מיקום: בית ספר חמד"ע, מרכז לחינוך מדעי בין רחוב הפרדס, אבן עזרא, ושמואל הנגיד.



כתובת: ברחוב הפרדס 7 ת"א, צפונית לגן העיר.

גושים וחלקות בתכנית: גוש 6953 חלקה 34.

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6953	מוסדר	6953	34	

שטח התכנית: 3.51 ד'

אדריכל: ספקטור עמישר אריכלים בע"מ בשיתוף רן גרוס ויעל ספקטור אדריכלים.
מתכנן פיתוח ונוף: עמרם שילינג, אדריכל נוף ומורשה נגישות מתוו"ס - ע. שילינג תכנון וייזום.

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: בית ספר חמד"ע, מרכז לחינוך מדעי. הבניין בן 3 קומות, מכיל כיתות מעבדה, וחדרי לימוד מדעיים, אודיטוריום, ספרייה. מבנה הכיתות הקיים מתוכנן סביב חדר. הוא לב המבנה.

מדיניות קיימת:

תא/467 – "מגרש לבנין צבורי - ב"ס הקליר"
התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.

תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע :

- הוספת קומה חלקית רביעית – עבור 6 כיתות
- תוספת אגף - עבור כיתת לימוד ושרותים נוספים בקומה שלישית ועבור אזורי עבודה למורים בחצר הצפונית

נתונים נפחיים :

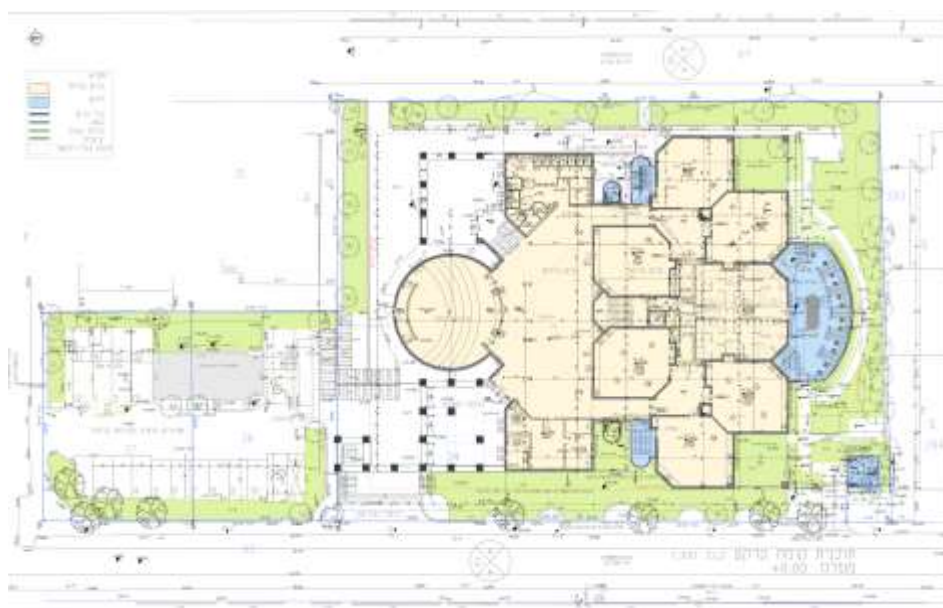
מספר קומות : 4 קומות
 גובה : כ- 10-12.32 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
 תכסית : כ- 46.23% מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
 קווי בניין :
 קווי בניין קדמי לרחובות הפרדס ובן עזרא – כ- 3 מ' בהתאם לקונטור המבנה הקיים
 קווי בניין צדדיים כלפי מגרשי המגורים – 2.5 מ'

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	מותר	נתונים
32.77%	108%	270%	סה"כ זכויות בניה
1,150.12	3,821.8	9477 מ"ר	מ"ר
4	3	10 או 2 קומות מעל מבנים שכנים	קומות
	12.32 מ אגף צפוני 16.9 מ קודקוד גג דרומי	40 מ או עד 2 קומות מעל בניינים שכנים	מטר
46.23%	37%	60%	תכסית

הדמיות ותכניות המבנה :

תכנית קומת קרקע של בית הספר



תכנית פיתוח של בית הספר



הדמיה מרחוב הפרדס מדרום



הדמיה מרחוב הפרדס מצפון



חו"ד משולבת : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)
מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

1. תאום סופי של חומרי החיפוי והצבעים יהיה תנאי להוצאת היתר.
2. תאום הצבת הפאנלים הסולאריים יהיו בליווי יועץ מטעם הפרויקט ויהיה תנאי להוצאת היתר.

בישיבתה מספר 18-0007 ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הנושא ירד מסדר היום.

מס' החלטה	התוכן
25/04/2018	תא/תעא/צ/3922 - תכנית עיצוב קירוי בריכת קאנטרי גורן גולדטיין
4 - '18-0007	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי להחלפת קירוי בריכת שחייה בתחום מרכז תרבות וספורט גורן גולדשטיין – שכונת קריית שלום

מיקום: שכונת קריית שלום



כתובת: רחוב עמיקם 8

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6984			15,79,85	

שטח התכנית: 9,710.53 מ"ר

שטח לעניין חישוב זכויות: 10,522 מ"ר

מתכננים:

אדריכל התכנית: דוד מילנר, מילנר אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: טרי גרינבלט סרברו
יועץ בניה ירוקה: רן קליק, יוזמות
יועץ תנועה: שי מורן, מורן הנדסת דרכים

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: מרכז תרבות וספורט גורן גולדשטיין כולל מספר מבנים, אודיטוריום להופעות, חדרי חוגים ופעילות ספורט, בריכה מקורה, בריכה לא מקורה, בריכה לפעוטות, מגרשי כדורסל ומגרש טניס פתוחים, אולם ספורט ומכון אימונים. בשטח קיימת חורשת אלונים וכן הרבה עצים בוגרים נוספים.

מדיניות קיימת:

- תכנית ת א 3 9 2 2 \ מרכז תרבות וספורט גורן גולדשטיין
התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

הריסה ובניה מחדש של קירוי הבריקה הקיים בתצורה דומה ושינויים פנימיים במבנה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 2 קומות

גובה: כ-8 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה

תכסית: כ-24.3%, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה

קווי בניין:

קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' ת א \ 2 2 3 9

קו בניין צדדי 1: 0 מטר (הערה: מערבי)

קו בניין צדדי 2: 0 מטר (הערה: מזרחי)

קו בניין אחורי: 0 מטר (הערה: צפוני)

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	28%	2.4%	30.4%	270%
גובה	2951 מ"ר	245	3196	
קומות	2 (ומרתף)	2	2 (ומרתף)	
מטר	11.2	8	11.2	
תכסית במ"ר	24.08%	0.2%	24.3%	60%

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות ה

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – בניה נמוכה באופי המתחם והשכונה, מבניה קלה.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ה. **חומרים** – פוליקרבונט ואלומיניום, זכוכית, שליכט צבעוני או חיפוי קשיח כגון טרספה, אבן, קרמיקה.

ו. פירוט חומרי גמר כולל חיפוי חוץ ומעטפת פוליקרבונט ואלומיניום, זכוכית, שליכט צבעוני או חיפוי קשיח כגון טרספה, אבן, קרמיקה.

ז. **שילוט** – יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

ח. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**

▪ אופן הטיפול וההסתרה של מתקנים טכניים על הגגות. בכל מקרה לא יבלטו מערכות, מבוצעת בדיקה לשילוב תאים פוטו וולטאים בגג המשופע של המבנה.

2. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

חו"ד משולבת : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום ומשרד אדריכל העיר)

מומלץ לאשר תכנית העיצוב להחלפת גג הבריכה הקיים בחדש

בישיבתה מספר 18-0007-ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אמנון אשל : מדובר בהחלפת קירוי קיים לבריכה מקורה שנדרשים במידי מבחינה בטיחותית החלטה של קונסטרוקטור, עמודי העץ סדוקים.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

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

מס' החלטה	התוכן
25/04/2018	בקשה לאיחוד חלקות 37, 38 בגוש 6933 רחוב מרכז בעלי מלאכה 12, א' ת"א
5 - 18-0007	דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום

כתובת: מרכז בעלי מלאכה 12 + 12 א ; חלקות: 37+38
מסמכי רקע: נסחי טאבו, מצגת תכנון הבניין והדמיה.
מבקש: מיכאל כהן- יזם ; טל': 0542450242
בעלי הקרקע: חלקה 37- נירה חטיבה.
 חלקה 38- משה מגן, שמעון מגן, נחמיה מגן, אברהם מגן, מרדכי מגן.
עורך: אדריכל איתי כהאן ; טל': 0526275333
מהות הבקשה: איחוד חלקות לצורך בניית בניין מגורים אחד במסגרת תמ"א 38/2 וללא הגדלת שטחים.



פרטים: מבוקש איחוד חלקות של חלקה 38 ששטחה 280 מ"ר וחלקה 37 ששטחה 276 מ"ר לחלקה אחת עליה מבוקש לבנות בניין חדש אחד בן 5 קומות הכולל: קומת קרקע גבוהה עם חזית מסחרית, 4 קומות מגורים, קומת גג ו-2.5 קומות מרתפי חניה, מתוכנן חדר מדרגות אחד ומעלית אחת.
 על חלקה 38 ישנו בניין קיים הכולל קומת קרקע עם חזית מסחרית, 2 קומות וקומת גג.
 על חלקה 37 ישנו בניין קיים הכולל קומת קרקע עם חזית מסחרית, 2 קומות וקומת גג.
 החלקות כלולות בתחום תכנית 2331.
ייעוד המגרש: מגורים+מסחר בחזית קומת הקרקע.
גובה מותר ע"פ התוכנית: קרקע+ארבע קומות+קומת גג בתכסית 65%.
קווי בניין: מותר: חזית- 22 מ', צידי-3.60 מ', אחורי-5 מ'.
 מוצע: חזית- 22 מ', צידי(בהקלה)-3.27 מ', אחורי(בהקלה)-4.5 מ'.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
556 מ"ר		37+38

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 37 (מב"מ 12)	מצב קיים חלקה 38 (מב"מ 12א)		
556 מ"ר	276 מ"ר	280 מ"ר	שטח החלקה/מגרש	
234%	259%	258%	סה"כ זכויות	אחוזים
1300.5 מ"ר	715.5 מ"ר	723 מ"ר	בניה	מ"ר
46.7%	51.8%	51.6%	זכויות בניה	אחוזים
260.1 מ"ר	143.1 מ"ר	144.6 מ"ר	לקומה	מ"ר
216 מ"ר	108 מ"ר	108 מ"ר	שטח שירות	מ"ר
556 מ"ר	276 מ"ר	280 מ"ר	שטח מרתף	מ"ר
5+גג	5+גג	5+גג	גובה	קומות
18	9	9	מספר יח"ד	
252.8 מ"ר	153.8 מ"ר	154.6 מ"ר	תכסית	
85	85	85	צפיפות	
22	11	11	מקומות חניה	

בקשה לאיחוד חלקות פורסמה בעיתונים מעריב וגלובס בתאריך 15.12.17 והכי ת"א 14.1.2017, הדבקת הודעות ושילוט על חלקות גובלות בתאריך 17.12.17 מסירת הודעה אחרונה לזכאי בתאריך 12.1.2018 ולא התקבלו התנגדויות.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את האחיד

מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה

עיצוב הבניין יהיה בהתאמה להנחיות עיצוביות ברובע 5-6 שאושרו בוועדה המקומית ב-12-17-6

בישיבתה מספר 18-0007 מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדי אביטן : איחוד חלקות מרכז בעלי מלאכה 12 א. שני מגרשים צמודים בלב העיר, איחוד רגיל אין תוספת זכויות, בפועל קיימת בניה בקיר משותף, והחניה היא ע"פ תקן.

הועדה מחליטה:

לאשר את איחוד החלקות ע"פ חוות דעת צוות.

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

מס' החלטה	התוכן
25/04/2018	תא/מק/4490 - העברת זכויות משלמה המלך 65 ונחלת בנימין 9 לישראל ב"ק 21,23
6 - 18-0007	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום:

רח' נחלת בנימין 9 (גוש 6918 חלקה 76) - מגרש מוסר
 רח' שלמה המלך 65 / מנדלסון 10 (גוש 6215 חלקה 321 ו- גוש 6903 חלקה 189) - מגרש מוסר
 רח' ישראל ב"ק 11-19 / בית שמאי 2, שכונת מונטיפיורי (גוש 7109 חלקות 325) - מגרש מקבל
 רח' ישראל ב"ק 21-23 / הנצי"ב 11, שכונת מונטיפיורי (גוש 7109 חלקות 263-264) - מגרש מקבל



רח' שלמה המלך 65 / מנדלסון 10 - מגרש מוסר



רח' נחלת בנימין 9 - מגרש מוסר



רח' ישראל ב"ק 11-19 / בית שמאי 2
 + רח' ישראל ב"ק 21-23 / הנצי"ב 11 - מגרש מאוחד מקבל

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן
6918	מוסדר	76
6903	מוסדר	189
6215	מוסדר	321
7109	מוסדר	263-264, 325

שטח התכנית:

רח' נחלת בנימין 9 :
 רח' שלמה המלך 65 / מנדלסון 10 :
 רח' ישראל ב"ק 11-19 / בית שמאי 2 ו- רח' ישראל ב"ק 21-23 / הנצי"ב 11 :
 גוש 7109 חלקה 264 :
 סה"כ: 549.37 מ"ר
 411.60 מ"ר
 2185.03 מ"ר
 33.50 מ"ר
 3179.49 מ"ר

מתכננים:

גל מרום אדריכלים בע"מ – עורך התכנית
צור-וולף אדריכלי נוף – יועץ פיתוח
BTE תכנון תנועה ותחבורה – יועץ תנועה
אורי בר – שמאי
לאוניד לייפמן - מודד

יזמים:

נוב אחזקות מונטיפיורי בע"מ
שולה אפשטיין-לביא
חיה אפשטיין-שלי
אורנה לביא
דנה לביא
מיה לביא אג'אי
טלילה נעמי רבינא
שמואל דוד רבינא

מגיש התכנית:

נוב אחזקות מונטיפיורי בע"מ
שולה אפשטיין-לביא
חיה אפשטיין-שלי
אורנה לביא
דנה לביא
מיה לביא אג'אי
טלילה נעמי רבינא
שמואל דוד רבינא
עו"ד מוטי פירר (עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה ברח' נחלת בנימין 9)
עו"ד חיה גסר (עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה ברח' שלמה המלך 65)

בעלות:

נחלת בנימין 9 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות- מגרש מוסר
בעלי הנכס והזכויות לניוד: עו"ד מוטי פירר עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה

שלמה המלך 65/מנדלסון 10 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות- מגרש מוסר
בעלי הנכס והזכויות לניוד: עו"ד חיה גסר עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה

ישראל ב"ק 11-19/ בית שמאי 2 - מגרש מקבל (גוש 7109 חלקה 325)
בעלי הנכס: חיה אפשטיין-שלי (1/4), טלילה נעמי רבינא (7/20), שמואל דוד רבינא (3/20), אורנה לביא (1/16), לביא דנה (1/16), לביא אג'אי מיה (1/16), שולה אפשטיין-לביא (1/16)

ישראל ב"ק 21-23/ הנצי"ב 11 - מגרש מקבל (גוש 7109 חלקת מקור 263)
בעלי הנכס: חברת נוב אחזקות מונטיפיורי (1996) בע"מ (1/2), חיה אפשטיין-שלי (1/4), אורנה לביא (1/16), לביא דנה (1/16), לביא אג'אי מיה (1/16), שולה אפשטיין-לביא (1/16)

רח' הנצי"ב (גוש 7109 חלקת מקור 264)
בעלות חלקה: עיריית תל-אביב (100%)

מצב השטח בפועל:

נחלת בנימין 9: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. קיים היתר שיפוץ, המבנה בביצוע, (ניתנה הארכת תוקף להיתר).

שלמה המלך 65/מנדלסון 10: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות אשר סייים את עבודות השיפוץ והשימור, בהתאם לאישור מחלקת השימור למתן תעודת גמר למבנה מתאריך 07/04/14.

ב"ק ישראל 19-11/בית שמאי 2 ו- ב"ק ישראל 23-21/הנצי"ב 11
בתחום חלקה 263 קיים מבנה בנוי בן קומה אחת וסככה, המשמשים כמוסך למכוניות.
בתחום חלקה 325 קיים מבנה קל בקנה מידה גדול המשמש כמחסן ולצידו סככה המשמשת לצורך מתקן לשטיפת מכוניות.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
המגרש המקבל נמצא בתחום שכונת מונטיפיורי, אשר אושר לה בשנת 2009 מסמך מדיניות. התכנית שמה לה למטרה לעודד תהליכי התחדשות עירונית באמצעות קידום בנייה חדשה לצד שמירה על אופיה הייחודי: קביעת גובה בינוי, התרת שימוש מסחרי בקומת הקרקע, ופיתוח הצירים הראשיים בשכונה באמצעות קביעת זיקות הנאה בחלקו הקדמי של המגרש לטובת הרחבת המדרכות.
תכנית המתאר העירונית תא/5000, מייעדת את המתחם כאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים ומתירה בקומת הקרקע שימושים זהים לייעוד חזית מסחרית. בקומות מעל מתירה התכנית מגורים. הרח"ק המירבי נקבע ל- 3.5 והפנייה למסמך המדיניות.

מצב תכנוני קיים:

נחלת בנימין 9: מגרש מוסר

תכניות תקפות: תא/ 44, 5000, 2650 ב', ג', 1200
ייעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור.
שטח המגרש: 549.37 מ"ר
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 694.8 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 23.07.2013, לשווי קרקע 13,500 ש"ח.

שלמה המלך 65/ מנדלסון 10: מגרש מוסר

תכניות תקפות: תא/ 58, 5000, 2650 ב', ג', 3910, 4409.
ייעוד קיים: אזור מגורים ג', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור.
שטח המגרש: 411.60 מ"ר
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 259.96 מ"ר (לאחר ניוד של 195.59 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4409), ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 18.12.2014, לשווי קרקע 15,300 ש"ח.

ב"ק ישראל 19-11/בית שמאי 2 ו- ב"ק ישראל 23-21/הנצי"ב 11: מגרש מאוחד מקבל

תכניות תקפות: תא/ 50, 2058, E, 1, ג'
יעוד קיים: אזור מעורב מיוחד
שימושים: מגורים, בנייני מלאכה ומשרדים
שטח מגרשים כולל: 2185.03 מ"ר
זכויות בניה: לשימוש מגורים - 120% משטח המגרש (שטח עיקרי) וחד' יציאה לגג מתוקף תכנית ג' ומרתפים מכח ע'1. שטחי שירות: פרוטוקול שטחי שירות לתכנית 1602 (08/03/2006).
גובה: 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה.
קווי בניין: חזית לרח' בית שמאי - 3.5 מ'; חזית לרח' ישראל ב"ק - 3.5 מ'; חזית לרח' הנצי"ב - 4 מ';
קווי בניין צידיים - 3 מ' או בנייה בקירות משותפים.

מצב תכנוני מוצע :

התכנית המוצעת כוללת איחוד המגרשים ברח' ישראל ב"ק, ניווד זכויות ממגרשים בעלי הגבלות שימור מחמירות ותוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000, לצורך בנייה חדשה למגורים בהתאם לנפחי הבנייה המותרים במדיניות. כמו כן, התכנית מוסיפה שימושים מסחריים בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לרח' ישראל ב"ק והנצי"ב ושטחים ציבוריים בנויים.

תיאור מטרות התכנון :

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור, במגרשים ברח' נחלת בנימין 9 וברח' שלמה המלך 65, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. עידוד התחדשות בשכונת מונטיפיורי, בהתאם למדיניות שכונת מונטיפיורי, באמצעות תוספת זכויות, וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב לבנייה חדשה לצורכי מגורים, מסחר ולצורכי ציבור.
3. איחוד חלקות בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
4. תכנית זו מוגשת מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000 מכח סעיף 62 א (ג) בחוק התו"ב.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור :

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ **431.91 מ"ר עיקרי** ביעוד **מגורים** מהמגרשים המוסרים. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכות שומה למבנה לשימור ברח' נחלת בנימין 9 מתאריך 16.02.2016 ולמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65 מתאריך 13.04.2016, ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 31.03.2015, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

- 1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר ברח' נחלת בנימין 9 שווים ל- **1.59 מ"ר** ביעוד **מגורים** במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר ברח' שלמה המלך 65 שווים ל- **1.9 מ"ר** ביעוד **מגורים** במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. איחוד חלקות בהסכמת בעלים ברחוב ישראל ב"ק 11-19 (גוש 7109 חלקה 325) וישראל ב"ק 21-23 (גוש 7109 חלקה 263) למגרש אחד ("מגרש מקבלי").
2. העברת זכויות בניה 774 מ"ר עיקרי למגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק ומחיקת 431.91 מ"ר עיקרי למגורים ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 9 וברחוב שלמה המלך 65.
3. תוספת 1404.0 מ"ר עיקרי למגורים ומסחר ושל 860.0 מ"ר שטחי שירות, וכן תוספת 200 מ"ר עיקרי ו- 40 מ"ר שטחי שירות לצורכי ציבור במגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק.
4. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים במגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק : לאורך רחוב ישראל ב"ק יוקמו 3 מבני מגורים בני 5 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית. בפנינת הרחובות ישראל ב"ק והנצי"ב יוקם מבנה מגורים בן 6 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב למבנים שיוקמו במגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק.
6. שינוי הוראות תכנית ג', התרת איחוד חד' היציאה על הגג לדירות גג וקביעת מגבלת תכנית מקסימלית לבנייה על הגג.
7. הוספת שימושים למסחר בחזית קומת הקרקע הפונה לרחובות ישראל ב"ק והנצי"ב. היקף השימוש למסחר לא ייפחת מ- 300 מ"ר.
8. קביעת זכות מעבר ושימוש לציבור בחלקו הקדמי של המגרש עד לקו הבניין לטובת הרחבת המדרכה ומעבר תשתיות לאורך רח' ישראל ב"ק, רח' הנצי"ב ורח' בית שמאי.
9. קביעת קווי בניין, מרווח בין הבניינים וקווי בנין למרפסות, הכל בהתאם למפורט להלן ולמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
10. קביעת פטור חלקי מתקן חניה עבור שימושי המסחר בהתאם להוראת סעיף 1.5 בנספח ה' של תכנית השימור 2650ב.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/4490 – העברת זכויות מרח' נחלת בנימין 9 ומרח' שלמה המלך 65 לרח' ישראל ב"ק 11-23 דיון בהפקדה

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים					מצב מוצע	
		נחלת בנימין 9	שלמה המלך 65/מנדלסון 10	ישראל ב"ק 11-19/ בית שמאי 2	ישראל ב"ק 21-23/ הנצי"ב 11	נחלת בנימין 9	שלמה המלך 65/מנדלסון 10	ישראל ב"ק 11-23/ בית שמאי 2/הנצי"ב 11 (מגרש מאוחד)
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 16.02.16	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 13.04.16	שטחי שירות (לפי פרוטוקול ש. שירות לתכנית 1602 מיום 8.03.2006 : 576.0 מ"ר	שטחי שירות (לפי פרוטוקול ש. שירות לתכנית 1602 מיום 8.03.2006 : 224.0 מ"ר	הפחתה של 158.95 מ"ר עיקרי למגורים	הפחתה של 272.96 מ"ר עיקרי למגורים	מכח תכנית השימור 2650ב : תוספת של 774.0 מ"ר עיקרי ו- 258.0 מ"ר שטחי שירות. מכח תכנית 5000 : תוספת של 1404.0 מ"ר עיקרי למגורים ומסחר ו- 200.0 מ"ר עיקרי לצורכי ציבור, ובנוסף 860.0 מ"ר שטחי שירות (לרבות 40 מ"ר למימוש צרכי ציבור).
שטחי מסחר בק"ק	מ"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	לפחות 300.0 מ"ר מתוך סך המותרים במגרש.
מספר יח"ד		כקיים	כקיים	36 יח"ד (מאושר, לא קיים בפועל)	12 יח"ד (מאושר, לא קיים בפועל)	ללא שינוי	ללא שינוי	80 יח"ד
צפיפות	מ"ר	כקיים	כקיים	גודל דירה ממוצע לא ייפחת מ- 53 מ"ר עיקרי, גודל דירה מינמלי 35 מ"ר עיקרי (פרוטוקול 15-2007ב'2 מיום 13.06.2007)	גודל דירה ממוצע לא ייפחת מ- 53 מ"ר עיקרי, גודל דירה מינמלי 35 מ"ר עיקרי (פרוטוקול 15-2007ב'2 מיום 13.06.2007)	ללא שינוי	ללא שינוי	30% דירות קטנות (בשטח עד 45-35 מ"ר עיקרי), 50% דירות בשטח 45-70 מ"ר עיקרי ו- 20% דירות גדולות ששטחן גדול מ- 70 מ"ר עיקרי.
גובה	קומות	כקיים	כקיים	מאושר : 3 קומות מעל ק"ע מפולשת + ג'	מאושר : 3 קומות מעל ק"ע מפולשת + ג'	ללא שינוי	ללא שינוי	בבניינים A-C : עד 5 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית (65%) בבניין D : עד 6 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית (65%)
קווי בניין	מ'	כקיים	כקיים	לרח' ישראל ב"ק – 3.5 מ' לרח' בית שמאי – 3.5 מ' קווי בניין צידיים – 3 מ' או בנייה	לרח' ישראל ב"ק – 3.5 מ' לרח' הנצי"ב – 4 מ' קווי בניין צידיים – 3 מ' או בנייה	ללא שינוי	ללא שינוי	קווי בניין – ללא שינוי. המרחק המינימלי בין בניינים לא ייפחת מ- 6.0 מ'.

			בקירות משותפים.	3 מ' או בנייה בקירות משותפים.				
תכנית מקס'	%	כקיים	כקיים	40%	40%	ל"ר	ל"ר	עד 15% לכ"א מהבניינים ועד 50% תכנית כוללת למגרש (לא כולל מרפסות).
חניה		כקיים	כקיים	ל"ר	ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	למגורים – ע"פ התקן לעת מתן היתר בנייה. למסחר – פטור מלא מכח סעיף 1.5 בנספח ה' של תכנית השימור מס' 2650ב'.

*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

התוכן תא/מק/4490 – העברת זכויות מרח' נחלת בנימין 9 ומרח' שלמה המלך 65 לרח' ישראל ב"ק 11-23 דיון בהפקדה	מס' החלטה
--	---

הוראות בינוי/פיתוח:

1. מספר המבנים, גובה הקומות ומספר קומות בכל בניין:

- א. במגרש המאוחד בישראל ב"ק 11-23 יותר להקים 4 מבנים: 3 מבנים בני 6 קומות (כולל קומת קרקע) וק' גג חלקית, ומבנה רביעי (בפינת הרחובות ישראל ב"ק והנצי"ב) בן 7 קומות (כולל קומת קרקע) וק' גג חלקית, כמפורט בנספח הבינוי המחייב, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.
- ב. גובה קומה (לרבות קומת הגג) לא יעלה על 3.30 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- ג. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. תותר הקמת גלריה בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבנייה.
- ד. הגובה המירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' מדוד ממפלס רצפת קומת הגג. גובה זה כולל את קומת הגג ואת מעקה הגג העליון.
- ה. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין כגון: חללי חדרי המדרגות, חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזו"א, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי דין.
- ו. גובה המתקנים הטכניים על הגג העליון לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה לפי דרישות הרשות לאיכות הסביבה, הנחיות מה"ע והדרישות על פי כל דין. תותר הבלטת מבנה המעלית עד 5.0 מ' כאמור לעיל. גובה קולטים ודודי שמש לא יעלה על 2 מ' מפני הגג עליו הם מוצבים. חריגה מהגבהים הנ"ל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ז. הבנייה על הגג תחוייב בהבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התחתון ו/או העליון.
- ח. סטייה מההוראות המפורטות בסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

2. צפיפות:

תמהיל הדירות בתחום המגרש המקבל יכלול: 30% דירות קטנות (בשטח של 35-45 מ"ר עיקרי), 50% דירות בשטח של 45-70 מ"ר עיקרי ו- 20% דירות גדולות ששטחן גדול מ- 70 מ"ר עיקרי. התמהיל הנ"ל כולל גם את הדירות בקומות הגג. גודל יחידת הדירור הכוללת במגרשים לא תקטן בכל מקרה מ- 53 מ"ר עיקרי ממוצע ליחיד.

3. תכסית:

- א. תכסית הבנייה הכוללת במגרש המאוחד לא תעלה על 50%. תכסית הבנייה של כל אחד מהבניינים לא תעלה על 15% משטח החלקה כולה. חישוב תכסית הבנייה לא יכלול מרפסות.
- ב. התכסית הבנויה הכוללת על הגג (שטחים עיקריים ושירות, לא כולל מצללות) לא תעלה על 65% משטחו, ולא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובליטות), הקטן מביניהם.

4. בנייה על הגג:

- א. בבניינים המסומנים בנספח הבינוי באותיות B ו- C תיבנה קומת הגג בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' בחזית האחורית. בבניינים המסומנים בנספח הבינוי באותיות A ו- D תיבנה קומת הגג בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' בחזית לרחוב ישראל ב"ק ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנוותרת.

5. קומת הקרקע:

- א. בקומת קרקע יוקצו השטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין, לרבות מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה וכיו"ב. שטחים אלה ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוצה לו. חדרי אופניים ומחסן עגלות ימוקמו בכל אחד מהבניינים בקומת הקרקע (מיקומם במרתפים יותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו). חדרי אשפה לא ימוקמו בחזיתות הקדמיות.
- ב. יותרו דירות בקומת הקרקע בחזיתות העורפיות בלבד. הצמדת שטחי גן לדירות בקומת הקרקע תותר רק במרווחים הצידדיים, ובתנאי שיורחקו לפחות 6 מ' מקו חזית הבניין הקדמית. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב. החזית הקדמית תיועד למסחר ולשימושים הציבוריים בלבד.

6. חזיתות: לא תותר הפניית חלונות ממ"דים אל החזיתות הקדמיות.

הוראות עיצוב אדריכלי:

1. מרפסות:

- א. בנוסף לשטחים המירביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליחיד עבור גזוזטראות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטראות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יחיד בבניין שטח גזוזטראות העולה על האמור, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים העיקריים המותרים לבנייה.

- ב. בנוסף לאמור לעיל, במסגרת השטחים העיקריים המותרים, יותרו עד 200 מ"ר עיקריים לצורך מרפסות "סגורות", כמפורט בס"ק ד' להלן. לא יותר ניצול השטחים הללו לצרכים/שימושים אחרים. סטייה מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ג. תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקווי הבניין הקדמיים בכל אחד מהרחובות.
- ד. תותר סגירת מרפסות באמצעות התקנת אמצעי הצללה בחזיתותיהן, במסגרת השטחים העיקריים המותרים למרפסות "סגורות" כמפורט בסעיף א' ובכפוף לתנאים המצטברים הבאים:
 1. שיבוצו מחומרים קלים (עץ, מתכת וכיו"ב).
 2. שלא יקובעו בחיבור של קבע ויהיו ניתנים לניוד (הזזה, קיפול וכיו"ב).
 3. יבוצעו בהיקף של עד 50% מסך המרפסות בכל אחת מהחזיתות.
 4. תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסות באופן שאינו עונה על האמור לעיל בפנקס רישום המקרקעין.
2. **מרפסות שירות ומסתורי כביסה:**
לא תחול חובת התקנה של מרפסות שירות ומסתורי כביסה בדירות.

הוראות לעניין מסחר:

1. לאורך החזיתות הקדמיות הפונות לרחובות הנצי"ב וישראל ב"ק (במבנים C-B כמסומן בנספח הבינוי) תחול חובת חזית מסחרית וחזית ציבורית בבנין A כמסומן בנספח הבינוי.
2. חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד. יותר צירוף שטחים במרתף העליון לשטחי המסחר בהתאם להוראות תכנית ע'1.
3. שטחי המסחר בקומת הקרקע יהיה בעומק מינימלי של 3 מ'.
4. בחזית המסחרית יותרו אך ורק שימושים מסחריים (מסחר 1 על מקבץ השימושים בתכנית המתאר) אשר לא יהיו מטרד למגורים ובכפוף לאישור רשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. שימושים מסחריים בהם נדרשת התקנת ארובה לאוורור, מפרידי שומן וכיו"ב יותרו בתיאום עם מחלקת רישוי עסקים בעירייה לעת קבלת היתר הבנייה.
5. לא תותר הצבת מתקני תשתיות, דוכנים ומכולות אשפה מחוץ לתחום הבניינים.
6. השילוט יהיה בהתאם להנחיות התקפות בעיריית ת"א-יפו בעת הוצאת היתר הבנייה.
7. פריקה וטעינה למסחר תותר בתחום המיועד לכך במפריצי החניה לאורך רחובות ישראל ב"ק בלבד.

הוראות לעניין זיקת הנאה:

1. השטח בקדמת המגרש לאורך החזית המסחרית בקומת הקרקע יפותח באופן שיאפשר צירוף השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש למדרכה ויהווה חלק המשכי ממנה. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה לציבור לשימוש בו ולמעבר תשתיות. בתחום זיקת הנאה יחול איסור בנייה הכולל איסור הקמת גדרות, הצבת תשתיות פרטיות והתקנת מקומות חניה על-קרקעיים וכד'. יותר תכנון מרתפים תת-קרקעיים, לרבות לצורכי חניה, מתחת לתחום זיקת הנאה.
2. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

שטחים ציבוריים:

- שטחים ציבוריים בנויים בתכנית בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:
1. בבניין המסומן באות A (כמצויין בנספח הבינוי) יוקצו בקומת הקרקע ובקומת המרתף הראשונה שטחים לצרכי ציבור בהיקף שלא ייפחת מ- 200 מ"ר עיקרי ו- 40 מ"ר שטחי שירות. תוצמד להם בנוסף גינה בשטח של 40 מ"ר. השטחים העיקריים לצורכי ציבור ירוכזו ככל הניתן בקומת הקרקע באישור ובתיאום עם מה"ע או מי מטעמו.
2. השטחים הציבוריים הבנויים ישמשו לייעוד שטח למוסדות ציבור בהתאם למקבץ השימושים המפורטים בתכנית המתאר תא/5000, וזאת בהתחשב באופי הפרוייקט כמתחם למגורים.

הוראות לתנועה וחניה:

1. החניה למגורים ולשטחים הציבוריים הבנויים תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
2. יינתן פטור מתקן החניה עבור השימושים המסחריים בהתאם לסעיף 1.5 בנספח ה' לתכנית השימור מס' 2650ב'.
3. החניה תהיה תת-קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע.
4. רמפות הכניסה והיציאה מהחניון התת-קרקעי תמוקמנה כמופיע בנספח הבינוי. הכניסה תהיה באמצעות רמפה חד-כיוונית מרח' בית שמאי והיציאה תהיה באמצעות רמפה חד-כיוונית לרח' הנצי"ב. רמפות הכניסה

והיציאה מהחניון תוצמדנה ככל הניתן לדופן הצדדית של המגרש ורוחבן יהיה הרוחב המינימלי המותר על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.

הוראות למרתפים :

1. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע"1 על שינויה.
2. גובה המרתף ייקבע כך שתתאפשר התקנת בתי גידול לצמחייה בהתאם להנחיות אדריכל העיר, בעומק של 1.5 לפחות.
3. גובה תקרת המרתף לאורך הגבולות הקדמיים של המגרשים ייקבע כך שיתאפשר מעבר תשתיות עירוניות נדרשות ברוחב של 2.0 מ' ובעומק שלא ייפחת מ- 1.8 מ' (כמצויין בנספח הבינוי) ועל פי דרישות המחלקות הרלוונטיות בעיריית תל-אביב לעת מתן היתר הבנייה.

הוראות לבנייה ירוקה :

1. תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תוכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הוועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
2. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיו"ב עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

1. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
2. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב התחייבות להבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בשלמה המלך 65 ונחלת בנימין 9, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.
3. חתימת בעלי המבנים לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
4. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעלי המבנים לשימור.

2. תנאים למתן תוקף לתכנית :

המגרש המקבלי- הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בשלמה המלך 65 ונחלת בנימין 9, בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. הנחיות מיוחדות :

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרשים עם המבנים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

זמן ביצוע משוער :

כ-10 שנים מיום אישור התוכנית.

חוו"ד מה"ע :

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור אגף נכסים.
2. תיקון מסמכי תכנית בהתאמה להוראות תכנית המתאר.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0367076	שם התכנית תא/מק/4490 – נחלת בנימין 9, שלמח המלך 65, ישראל ב"ק 11-23	מגיש התכנית טוב אחזקות מונטיפיורי (1996) בע"מ, שולח אפשטיין לביא, חיה אפשטיין-שלי, אורנה לביא, דנה לביא, מיה לביא אגיא, טלילה נעמי רבינא, שמאל דוד רבינא.	עורך התכנית גל מורם אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		☒ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית בשטח כולל כ- 3.18 דונם, הכוללת ניווד זכויות בנייה מוגבלים לשימור בתגובות מחמירות, איחוד חלקות וחקלאות 4 מבני מגורים חדשים מעורבי שימושים (כוללים חזית מסחרית בקי"ק ושטחים לנורכי ציבור).	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	4602/א שכונת מונטיפיורי בגוש אזורי ומתחמי תכנון	רח"ק מירבי: 3.5 גובה: עד 7 ק' חזית מסחרית ברח' הנצי"ב. קיום מסמך מדיניות לשכונה.
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	רח"ק מוצע: 3.17 קביעת הוראות ומגבלות למבנים בני 6-7 ק' וקומות גג חלקיות. קביעת חזית מסחרית בקי"ק לאורך רח' הנצי"ב וישראל ב"ק.	

יעוד קרקע	קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה (למגורים) (סעיף 3.4.1)	ייעוד קרקע : ע"פ סעיף 3.1.1 (ג)	ע"פ הגדרת מבאית יעוד הקרקע מגורים ג
שימושים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	שימושים מותרים: ע"פ סעיף 3.4.1 מקבץ שימושים ראשיים: מגורים, מסחר. ע"פ סעיף 1.6 שימושים כלליים	• בקומות קרקע, מגורים, חוות • מסחרית לאורך רח' חצוצ'ב וישראל • בייק ושטחים לצורכי ציבור בבנין A. • בקומות מעל קייק, מגורים ושימושים • נלווים. • צימנות מקסימלית 80 יחיד ובכל • מקרה יחיד לא תקצן מ- 53 מ"ר • עיקרי ממוצע ליחיד • במרחקים: לפי תכנית ע"1.
שטח יבנה	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1)	רח"ק בסיסי: לפי תכניות מאשרות רח"ק מירב: 3.5 (בטבלה 5.4) בהתקיים התנאים הנדרשים בסעיף 3.1.3: • הקצאה לשטחי ציבור. • תרומת התכנית למרקם • העירוני עמ"י סייק ג': • תרומת משמעותית • לעיצוב העירוני, למרחב • הציבורי וניוד זכויות • מסבכים לשימור.	• רח"ק מוצע: 3.17 • בבנין A יוקצו שטחים לצורכי ציבור • בחיקף שלא ייפחת מ- 200 מ"ר עיקרי • ו- 40 מ"ר שטחי שירות. תוצמד להם • בנוסף יינתן בשטח של 40 מ"ר. • בשטח לאורך החוות המסחרית • והשטחים לצורכי ציבור בקייק תיקבע • זיקת הטאח לצבור לשימוש בו • ולמערב תשתיות עירוניות אשר • תירשם ממקט המרקע. • העברת זכויות בניה ממבנים לשימור • בהתבנות מחמירות במגרש ברחוב • נחלת בנימין 9 וברחוב שלמה המלך • 65 למגרש המקבל ברחוב ישראל • בייק.
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 2.5.3 (ב) בחוראות תכנית המתאר מתיר להחיל הוראות תכנית נושאית קודמת בתכנית המפורטת החדשה	שטחי הבניה מותרת לקרקע יחיד על פי המותר בתכנית ע"1.	
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגת לסביבתה' ועלויות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני: עד 8 קומות. אפשרות ליבניה נקודתית חריגת לסביבתה: ל"ר עליה מועל מספר הקומות בנספח העיצוב: תכנית המגידות זכויות ממבנים לשימור (סעיף 4.2.6 ח)	בהתאם לטבלה 5.4 אזור תכנון 602: עד 7 קומות והתאמה למסמך המדיניות. בהתאם למסמך המדיניות לשכונת מנטפילד ברחוב המציב עד 7 קומות וקומת גג חלקית	גובה הבניה המירבי המותר בתכנית: 3 מבנים בני 6 קומות (כולל קומת קרקע) וקי גג חלקית, ומבנה רביעי (בפית הרחובות ישראל בייק וחצוצ'ב) בן 7 קומות (כולל קומת קרקע) וקי גג חלקית.	
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	בניה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	
הקצאה לצורכי ציבור - סעיף 4.1.2 חזרת תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיישד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת כמפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ב) (ח)	• בבנין A יוקצו בקייק ובקומות • חסרתף הראשונה שטחים לצורכי • ציבור בחיקף שלא ייפחת מ- 200 • מ"ר עיקרי ו- 40 מ"ר שטחי שירות. • תוצמד להם בנוסף יינתן בשטח של 40 • מ"ר. • השטחים לצורכי ציבור ישמשו ליעוד • שטח למסידות ציבור בהתאם למקבץ	

השימושים המפורטים בתכנית המותאמת וזאת בהתחשב באופי הפרויקט כמתחם למגורים. בשטח לאורך הנתיב המסחרי והשיטחים לצורכי ציבור בקיים תיקבע זיקת הנאה לציבור לשימוש בו ולמעבר תשתיות עירוניות אשר תיגרשם במקום המקרקעין.				
- הבקעות ביצוע מבנים לשימור בהובלות מחמורות ברחוב נחלת בנימין 9 ושלמה המלך 65 - העברת זכויות נ"פ תכנית השימור 2650	סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות תכנית המתאר מתיר להוציא הוראות תכנית נושאות קודמת (תכנית השימור) בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 3.1.3(ג)(4)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברישום השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר שתיוק (4.3.4)	
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא צ"פ הנחיות הועד המקומית ואישורם ע"י מנהל העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. - בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אגריה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד חשמל, תאורה טבעית, איזור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור והסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכו' צ"פ הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.	לפי סעיף 4.4.3 ויקבעו בתכנית הוראות לעמידה של בנייה חדשה בת"י המיועצת לבנייה ירוקה.	בכל שטח התוכנית	איוות סביבה - סעיף 4.4 הנדסת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	

הוראות כלליות לחברות תוכנית

שימוש בסעיפי חוקן בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כללית לא תסתור את התוכנית הכוללת, האולם ועדה מקומית תחית מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (16) ו-(17) שבו.	
62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מאות הסעיף
סעיף קטן (1א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
שימוש בתוכנית המפורטת איחוד חלקות בהסכמת בעלים ברחוב ישראל בייק 19-11 (גוש 7109 חלקה 325) וישראל בייק 21-23 (גוש 7109 חלקה 263) למגרש אחד (ימגרש מקבלי). קביעת קווי בניין, מרווח בין הבניינים וקווי בנין למרפסות, הכל בהתאם למפורט בתשריט ובנספח הבניין. קביעת הוראות בינוי ועיצוב למבנים שיוקמו במגרש המקבל ברחוב ישראל בייק. שינוי הוראות תכנית ג', התרת איחוד חדרי היציאה על הגג לדירות גג וקביעת מגבלת תכסית מקסי' לבנייה על הגג.	

סעיף קטן (א) (19)	קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור	• קביעת זכות מעבר ושימוש לציבור בחלקו הקדמי של המגרש עד לקו תבנין ומעבר תשתיות לאורך רח' ישראל ב"ק, רח' הנצי"ב ורח' בית שמואל. • תנאי להיתר בניית יחיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.
--------------------------	--	---

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחמס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר	05208203		28/5/17
היועץ הכושפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		25.5.2017

תאריך: 2017

העתיקים
נבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחוסב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/05/2017
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/05/2017

בישיבתה מספר 0012-17' מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: תוכנית בסמכות מקומית ותואמת מתאר, בשכונת מונטיפיורי ישראל בק 21-23. התוכנית כוללת ניווד זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות. התוכנית מאפשרת במגרש המקבל איחוד מגרשים ותוספת זכויות בניה וכך מגיעים לנפח והגובה שתואמים את תוכנית המתאר. כמו כן, התכנית קובעת שטח ציבורי בנוי באחד הבנינים וזיקות הנאה במרווח הקדמי של הבנינים. אד' מיכאל, ממשרד גל מרום אדר': מציג את התוכנית במצגת. מיטל להבי: הפרויקט יפה. תמהיל הדירות 20% דירות של 70 מ' משפחות לא יגיעו לדירות כאלה. כלומר דירות של 3.5 חדרים.

רות ארבל: ישנם טעויות סופר בכמות הזכויות שנמחקות מהמבנים לשימור וביחסי ההמרה. להלן שווי הקרקע הנכונים ואיתם יחסי ההמרה הרלוונטיים: שווי מ"ר נחלת בנימין הינו 17,500 ₪, שווי מ"ר בשלמה המלך 65 הינו 21,000 ₪, שווי מ"ר ישראל בק הינו 14,650 ₪.

1.19 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' נחלת בנימין 9 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
1.4 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
סה"כ נמחקים כ- 320 מ"ר מהמבנה ברח' נחלת בנימין 9 וכ- 272 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65.

מיטל להבי: האם מבחינת ניווד הזכויות יש רישום מסודר?

רות ארבל: כן.

ארנון גלעדי: מה התמורה שאנחנו מקבלים בנושא של החניה הציבורית ברחובות. יש מבקרים שמגיעים איך נתמודד עם החניה?

נתן אלנתן: אפשר לראות את התייחסות שטחי הציבור שניתן לפרויקט? המיקום של השטח הציבורי בפינה הוא מיקום לא נכון. תכנונית זה לא נכון לעשות, המפגש בין הרחובות אמור להיות חזית מסחרית ולא שימוש ציבורי. התוכנית תואמת מתאר אז מדוע צריך להיכנס לכל התחשיבים ולדקויות הללו. אורלי אראל: כן, זו התועלת הציבורית שלהם.

רבקה פרחי: בנושא חניות לציבור, יש חניות שקיימות בחניונים ציבוריים כגון: גבעון ושרונה. בנוסף מתוכנן חניון ציבורי בשפע טל שיתווספו בין 1,000 ל-1500 חניות ציבוריות. מיקום שטחי הציבור: אני מסכימה עם הרב נתן אל נתן, בפינת הרחובות נכון יותר למקם את המסחר. ולעשות תיקונים בתקנון בדרישה לנושא שווי קרקע ויחסי ההמרה. ליאור שפירא: אם לוקחים את הפינה יותר מערבית ממול יש מבנה ציבור כרגע. האם הסמיכות לא עדיפה. אורלי אראל: תוכנית המתאר אומרת לכל תוכנית שמגיעה היחידה האסטרטגית צריכה להכין פרוגרמה לצרכי ציבור לנושא תוספת השטחים מתוקף התוכנית החדשה. בבדיקה הזו נקבע שצריך שטח ציבורי בנוי או חצר שתשמש אותו מעבר לזיקות ההנאה שתשמש אותו, המגרש הציבורי שיש שם אין לו קשר. ליאור שפירא: אם יהיו אחד ליד השני אפשר לאחד אותם. רבקה פרחי: הם לא אחד ליד השני - אי אפשר לאחד אותם, המגרש השני מעבר לכביש. מיטל: אני לא חושבת שזה נכון לשנות את מיקום השטח הציבורי מאחר והנציב הוא רחוב מרכזי ובית שמאי הוא קטן.

אורלי אראל: חזית מסחרית בפינה היא יותר נכונה.

רבקה פרחי: בכל תחום שכונת מונטיפיורי נקבע יעוד מעורב. כלומר משרדים ומגורים וחזיתות מסחריות. תכנית האב מדגישה את רחוב הנציב ושדרות יהודית והרחובות דרומית לישראל ב"ק.. תכנית המתאר מאפשרת שיקול דעת לועדה. לדעתי, תכנונות כל שאר הרחובות הקטנים כמו בית שמאי, לא תהיה חזית מסחרית.

נתן אלנתן: בפינה לא כדאי שיהיה גן ילדים כאשר מאחור יש רמפת ירידה לחניה, המיקום לא נכון. החצר מנותקת מהבנין שעושים חזית ציבורית בקומת הקרקע בבנין השני או השלישי ולמעשה היא מורחקת מהכניסה לחניון ואתה יכול לתת חצר יותר מרווחת.

אורלי אראל: את מקבל קומת קרקע ושטח ציבורי עם גינה שמוצמדת וזה הרבה יותר איכותי למבנה הציבורי, ההצעה של אלנתן נכונה כאן.

ארנון גלעדי: פתרון החניה לא נכון כאן. האם החניונים שיהיו יתנו תשובות לכל המבקרים שיגיעו?.

מיטל להבי: מדובר בשטח פרטי האם כל נושא פריקה והטעינה נלקח בחשבון. האם יש חניית אורחים. מיכאל מגל מרום אדר': אנחנו עומדים בתקן החניה בכל הנוגע לחניה של הדירות. אנחנו מבקשים לשטח המסחר פטור בגלל שיש בעיות קשות. עבור המגורים תקן החניה הוא 1: 80 יח"ד 80 חניות מקריא מתוך הדרישה.

נתן אלנתן: בתוכנית לניוד זכויות נותנים פטור מתקן חניה ואין חניה לאורחים.

מיטל להבי : לפי התקן. האם מקבלים פטור מכופר חניה?
נתן אלנתן : חניה לפי התקן, אין פטור לחניה על אופנים. כופר חניה לא מורידים מההשכחה.
רבקה פרחי : ההפקעות שיעשו בתוכנית לשטחי הציבור לשכ' מונטיפיורי הם חלק מהצרכים של השכונה
יש צורך להקצות עוד שטחי ציבור . בנוסף לשטחים הציבוריים שיופקעו במסגרת התוכנית לשטחי ציבור
יש צורך לפי החישוב של היחידה האסטרטגית להקצאות עוד שטחי ציבור ובמסגרת כל תכנית נקודתית
אנחנו מקצים עוד שטחי ציבור נוספים. אנחנו לא יכולים להסתפק בשטחי הציבור שאנחנו מפקיעים.

הועדה המחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה על פי חו"ד צוות ולפי התיקונים הבאים :

1. שווי מ"ר בנחלת בנימין הינו 17,500 ₪, שווי מ"ר בשלמה המלך 65 הינו 21,000 ₪, שווי מ"ר ישראל בק הינו 14,650 ₪.
1.19 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' נחלת בנימין 9 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
1.4 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
סה"כ זכויות שנמחקות מהמבנים לשימור הינם 320 מ"ר מנחלת בנימין ו- 272 מ"ר משלמה המלך.
 2. השטח הציבורי הבנוי המוצע ימוקם באחד מהבניינים האמצעיים ותוצמד אליו חצר משמעותית.
יש למקם את המסחר במקום השטח הציבורי, בפינת רחוב ישראל ב"ק בית שמאי.
 3. במסגרת התכנית לא יינתן פטור מחניה למסחר.
יקבע בהוראות התכנית שתקני החניה יהיו תקני החניה התקפים בעת הוצאת היתר בניה.
- משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא.

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר 0012-17' מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה על פי חו"ד צוות ולפי התיקונים הבאים :

1. שווי מ"ר בנחלת בנימין הינו 17,500 ₪, שווי מ"ר בשלמה המלך 65 הינו 21,000 ₪, שווי מ"ר ישראל בק הינו 14,650 ₪.
1.19 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' נחלת בנימין 9 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
1.4 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
סה"כ זכויות שנמחקות מהמבנים לשימור הינם 320 מ"ר מנחלת בנימין ו- 272 מ"ר משלמה המלך.
2. השטח הציבורי הבנוי המוצע ימוקם באחד מהבניינים האמצעיים ותוצמד אליו חצר משמעותית.
יש למקם את המסחר במקום השטח הציבורי, בפינת רחוב ישראל ב"ק בית שמאי.
3. במסגרת התכנית לא יינתן פטור מחניה למסחר.
יקבע בהוראות התכנית שתקני החניה יהיו תקני החניה התקפים בעת הוצאת היתר בניה.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7668 בעמוד 4069 בתאריך 09/01/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

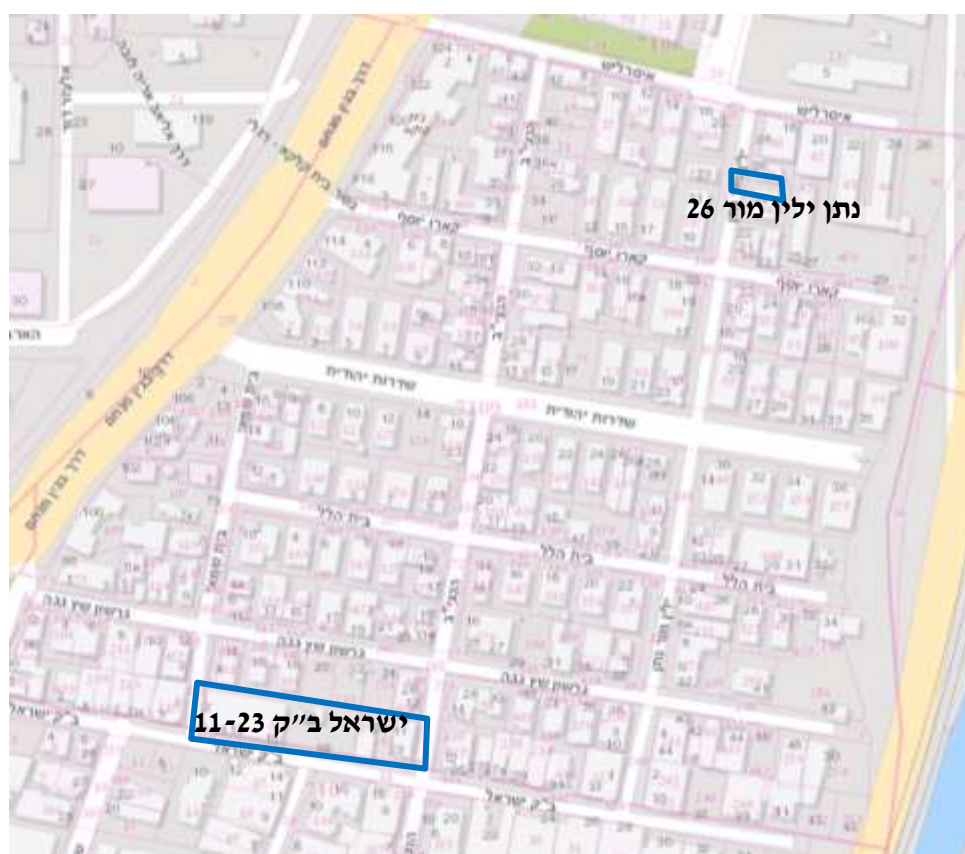
21/12/2017	העיר
22/12/2017	ישראל היום
21/12/2017	הארץ

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה התקבלה פניה אחת, אשר הוגשה ללא תצהיר, שהוגש לאחר פנייתנו, ומבלי שהפונה הראה כיצד הוא נפגע מהתכנית המופקדת. משלא הוכחה פגיעה מהתכנית, המהווה תנאי סף להגשת התנגדות, לא קמה הזכות להגשת ההתנגדות, ובהינתן כי הפונה מתגורר שלא בסמוך לתחום התכנית, בהתאם להנחיות השירות המשפטי, אין לראות במכתב שהתקבל התנגדות ואין לזמן את הפונה לדיון בהתנגדות.

יחד עם זאת, למעלה מן הצורך, מאחר ובמכתב הועלו טענות לעניין הסמכות, יש להביאן בפני הועדה ולתת להן מענה ראוי, כדלקמן:

מספר הפניה	פונה	כתובת הפונה
1.	ארנון גולדמן באמצעות עו"ד אילן הלוי	נתן ילין מור 26, שכונת מונטיפיורי



טענות ארנון גולדמן באמצעות עו"ד אילן הלוי

טענה	מענה
תוספת שימושים מסחריים בחזית קומת הקרקע לכיוון ישראל ב"ק, בית שמאי והנציב, הינם בניגוד לתא/5000. בהוראות תכנית תא/5000 נקבע כי חזית מסחרית מצפון לרחוב ישראל ב"ק תקבע בשדרות יהודית והנציב בלבד.	תכנית המתאר, קבעה את יעוד הקרקע בשכונת מונטיפיורי ביעוד מעורב לתעסוקה ומגורים. על פי הוראות תכנית המתאר, ביעוד קרקע מעורב בקומת הקרקע יותרו אך ורק שימושים המותרים בחזית מסחרית, בהתאם למפורט בסעיף 3.4.3 בתכנית המתאר, תוך מתן שיקול דעת לועדה המקומית. עקרונות התכנון במדיניות המאושרת לשכונת מונטיפיורי, מדגישים את עירוב השימושים והשימוש המסחרי בקומת הקרקע. תוך קביעה לאי שיקול דעת הועדה המקומית ברחובות שד' יהודית והנציב, בהם חזית המסחרית הינה חובה. בטבלה 5.4 בתכנית המתאר, אזור תכנון א'602, נקבע "במתחם מצפון לרחוב ישראל ב"ק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית ורחוב הנציב", בלבד" מדובר בטעות סופר (המילה בלבד אינה בהקשר הנכון) כשהכוונה שברחובות נציב ויהודית אין לועדה שיקול דעת, לעומת הרחובות האחרים בשכונה.
מבוקש בפינת הרחובות ישראל ב"ק והנציב 8 קומות. בניגוד להוראות תא/5000 שקובעת עד 7 קומות.	8 קומות ברחוב הנציב בהתאם לנספח עיצובי באזור תכנון א'602 ובהתאם למדיניות מאושרת. מדיניות לשכונת מונטיפיורי הינה מדיניות שאושרה טרם תכנית המתאר. טבלה 5.4 מפנה למדיניות השכונה. בכל מקרה הועדה המקומית רשאית לתוספת קומות בהקלה.
במדיניות לשכונת מונטיפיורי נקבע כי לא יותר איחוד מגרשים מעבר ל-500 מ"ר, על מנת לשמור על המרקם ההיסטורי. הבקשה לאיחוד חלקות מנוגדת למדיניות.	מדיניות לשכונת מונטיפיורי קובעת כי לא יותר איחוד מגרשים מעבר לסה"כ של כ-500 מ"ר, על מנת שניתן יהיה לשמור על המרקם ההיסטורי. התכנית המוצעת, שומרת על העיקרון הנ"ל וקובעת בהוראות את המרווחים בין המבנים, כך שנשמר מרווח צידי שלא יפחת מ-6.0 מ' בין הבניינים. כמו כן, נקבע בהוראות התכנית כי סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
אין להקצות שטחים מעבר לשטחים הקבועים בתכנית תא/5000, גם אם הם לטובת הציבור: מבוקש 200 מ"ר עיקרי ו-40 מ"ר שירות וגינה לצרכי ציבור.	שטחי הציבור הינם במסגרת השטחים המותרים בתכנית המתאר
מתנגד להוספת שימושים למתקני תקשורת על הגג העליון (סעיף 4.1ג(ה))	הנוסח הנ"ל תואם את השימושים המותרים על פי תכנית ג'. בכל מקרה השימושים המפרטים ובכלל זה מתקני תקשורת, הם לשימוש הבניין בלבד. ואין כוונה לכל שימוש מסחרי כדוגמת אנטנות מסחריות
סעיף 4.1(ד) מרפסות סגורות, בהוראות התכנית, אינו ברור.	סעיף 4.1.2' הינו הוראה עיצובית, שמאפשרת סגירת מרפסות, בכפוף לתנאים המפרטים את האלמנט האדריכלי. כמו כן, התכנית קובעת כי שינוי בהנחיות העיצוביות למרפסות הינו סטיה ניכרת ונספח הבינוי הינו מחייב (בין היתר) לעיצוב המרפסות.

הדרישה לפטור מחובת התקנת מרפסות שרות ומסתורי כביסה נוגדת את הנחיות המרחביות של העירייה	מדובר בתכנית (ולא בהיתר בניה- הכפוף להנחיות מרחביות), ותכנית יכולה לסתור הנחיות מרחביות.
סעיף 4.1 חניה – התכנית מתעלמת מעומסי החניה הקיימים בשכונה. ביצוע הפרויקט יגרום לנזקים ממשים לתושבי השכונה ויעמיס על הכניסות והיציאות לשכונה. לא נכון לאפשר תוספת זכויות בכלל על מנת לא להגדיל את הצפיפות הקיימת. טענה זו נטענה בעבר ע"י גורמים בעיריית תל אביב בהקשר של קארו 27-29.	תוספת הזכויות הינה בהתאם להוראת תכנית המתאר. התנגדות לתוספת זכויות בשכונה, היתה צריכה להיטען בשלב אישור תכנית המתאר. כמו כן, טענה זו לא נתמכת בחו"ד תנועתית.

חו"ד צוות:

לאשר את התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 0007-18' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: תוכנית שמניידת זכויות ממבנים לשימור למגרש מקבל- ישראל ב"ק בשכונת מונטיפיורי. בהתאמה להוראות תוכנית המתאר. ברחוב ישראל ב"ק מתוכננים 6 קומות ובניה על הגג וברח' הנציב 7 קומות ובניה על הגג, קומת הקרקע היא מסחרית, בבנין השני (מרחוב בית שמאי) בקומת הקרקע מתוכננים שטחים ציבורים עירוניים.

אדר' גל מרום: חלק מהדימוי של המקום הזה היה הפרדס הראשון בבעלות יהודית בשכונת מונטיפיורי. כל הרעיון היה לייצר מצב שמתייחס לעבר של המקום.

רבקה פרחי: בתקופת ההפקדה התקבלה פניה ללא תצהיר ולאחר פניה לפונה שלח תצהיר. ע"פ חו"ד יועמ"ש מכיון שהפונה לא הראה כיצד הוא נפגע מהתוכנית, מה גם שהפונה לא גר בקרבת התוכנית. השירות המשפטי לא רואה במכתב שהתקבל כהתנגדות ולכן לא זומן הפונה לדיון בהתנגדויות. מכיון שהועלו סעיפים לגבי הסמכות של הועדה אז יש התייחסות בדרפט לגבי הסעיפים שמתייחסים לגבי הסמכות של הועדה המקומית.

נתן אלנתן: האם עצם העובדה שאדם גר בשכונה ומגיש מכתב נגד הרעשים וכל המשתמע מכך האם זה לא מספיק כדי שיחשב להתנגדות?

הראלה אברהם אוזן: החוק אומר שמי שמגיש התנגדות צריך להראות כיצד הוא נפגע מהתוכנית, בבקשה הנוכחית הפונה טען טענות אבל לא הראה כיצד התוכנית פוגעת בו. ההוראה נקבעה על מנת לקצר את הליכי התכנון ונדרש להראות כיצד המבקש נפגע.

רבקה פרחי: מקריאה את תשובת הצוות מתוך הדרפט לעניין הסמכות. שמואל גפן: איך תוספת כזו לשכונת מונטיפיורי תסתדר עם התנועה?

רבקה פרחי: התנועה היא לא תנועה עוברת היא תנועה שנכנסת לשכונה ותשרת את תושבי השכונה. אומנם במצב הנוכחי הגישות לשכונה בעייתיות, אבל המצב הנוכחי הוא בגלל עבודות הקו האדום.

אביגדור פרויד: בשורה האחרונה בהוראות הבינוי והפיתוח בדרפט לגבי גודל דירה מובנית יש משהו לא ברור במשפט. "גודל יחידת הדיור הכוללת במגרשים לא תקטן בכל מקרה מ- 53 מ"ר עיקרי ממוצע

ליח"ד."

רבקה פרחי: יש למחוק את המילה **ממוצע** ליחידה לדיור. התכנית כוללת תמהיל יח"ד, בהוראות התכנית.

הועדה מחליטה:

1. לתקן את סעיף 4.1.2 ג' סעיף קטן 2 – צפיפות, בהוראות התכנית. בבחינה מחודשת לאחר הדיון, על מנת לשמור על ההיגיון התחבירי במשפט, יש למחוק את המילים "לא יקטן" כך שיהיה כתוב בסוף הסעיף "גודל יחיד הכוללת תהייה 53 מ"ר עיקרי ממוצע ליחיד".
2. לתת תוקף לתוכנית.

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

מס' החלטה	התוכן
25/04/2018	תא/מק/4620 - העברת זכויות מפניסקר 10, לילינבלום 12, ברנר 4 ומזא"ה 79
7 - 18-0007	למתחם יצחק שדה
	דיון בהתנגדויות

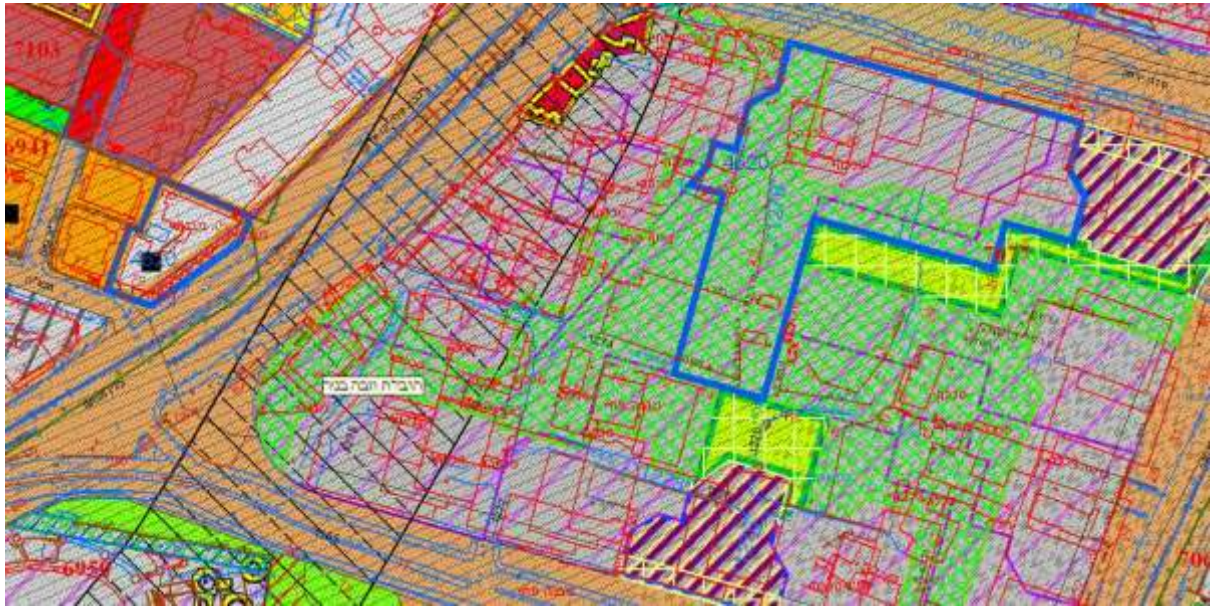
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובות:

מבנים לשימור בהגבלות מחמירות: פינסקר 10/אידלסון 22, לילינבלום 12, מזא"ה 79/מנחם בגין 35, ברנר 4-6.

מגרש מקבל: יצחק שדה 6,4,6.

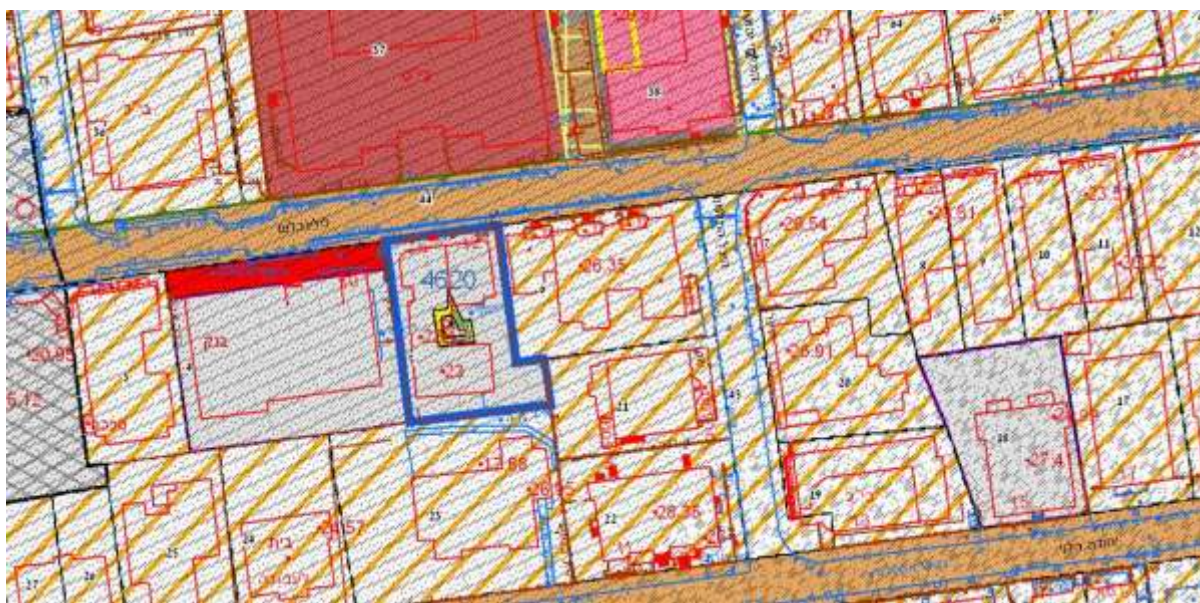
תרשים התמצאות:



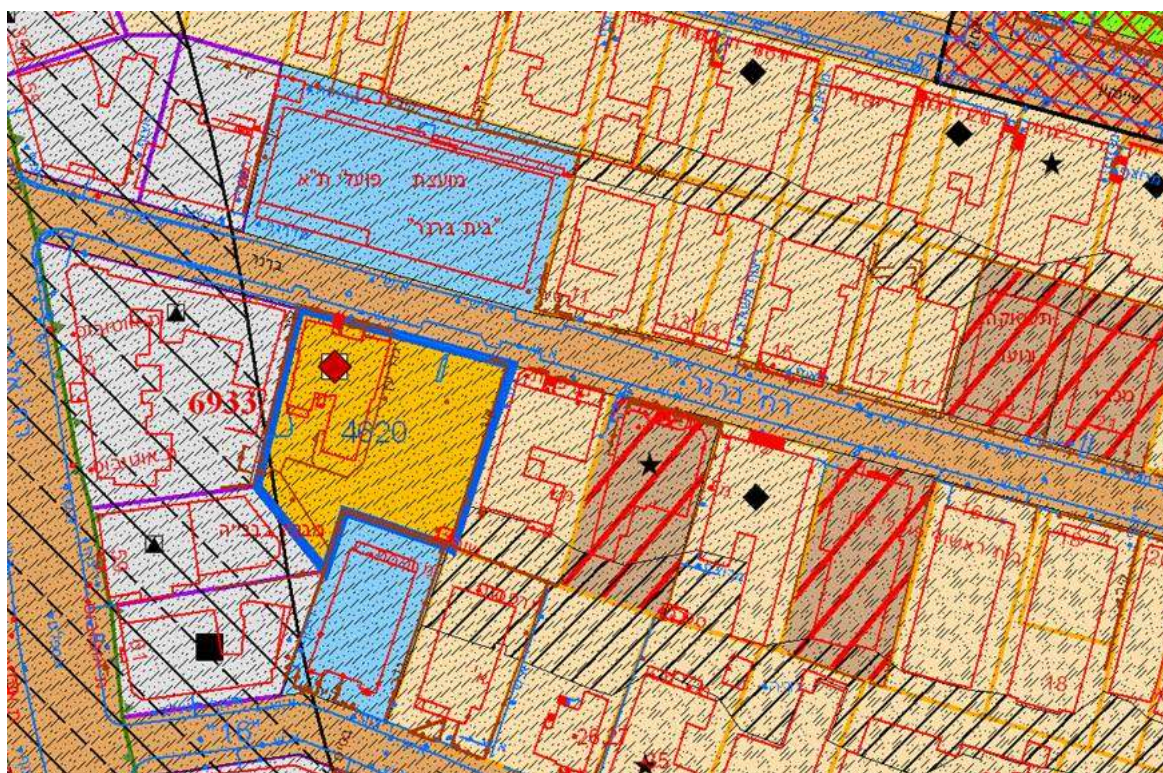
מתחם יצחק שדה- מגרש מקבל ורח' מזא"ה 79/ מנחם בגין 35 – מגרש מוסר



רח' פינסקר 10/ אידלסון 22 – מגרש מוסר



רח' לילינבלום 12 – מגרש מוסר



רח' ברנר 4-6 – מגרש מוסר

מיקום:

כתובות מבנים לשימור בהגבלות מחמירות - מגרשים מוסרים:

- רח' פינסקר 10 / אידלסון 22 : גוש 6913, חלקה 1.
(מדרום רח' פינסקר 8, ממזרח רח' אידלסון 24, ממערב רח' פינסקר, מצפון רח' אידלסון)
- רח' לילינבלום 12 : גוש 6923, חלקה 5.
(מדרום רח' יהודה הלוי 9, ממזרח רח' לילינבלום 14, ממערב רח' לילינבלום 6, מצפון רח' לילינבלום)
- רח' מזא"ה 79 / דרך מנחם בגין 35 : גוש 6941, חלקה 109-110.
(מדרום רח' מזא"ה, ממזרח דרך מנחם בגין, ממערב רח' סעדיה גאון 2-4, מצפון דרך מנחם בגין 37)

רח' ברנר 4-6: גוש 6933 חלקה 88.
(ממערב ברנר 2, ממזרח ברנר 8, מצפון רחוב ברנר, מדרום בלפור 1, 3 ואלנבי 59)

כתובת מגרש מקבל:

רח' יצחק שדה 6,6,4א: גוש 7077 חלקה 45-46.
מדרום חלקות 54,55 בגוש 7077, ממזרח חלקה 47 בגוש 7077, ממערב חלקות 44,49 בגוש 7077, מצפון רחוב יצחק שדה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6941	לא מוסדר	חלק	109-110	-
6913	מוסדר	חלק	1	-
6923	מוסדר	חלק	5	-
6933	מוסדר	חלק	88	-
7077	מוסדר	חלק	45-46	-

שטח התכנית:

כתובות מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:

רח' פינסקר 10 / אידלסון 22: 995 מ"ר.

רח' לילינבלום 12: 660 מ"ר.

רח' מזא"ה 79 / דרך בגין 35: 1224.4.

רח' ברנר 4-6: 1,158 מ"ר

כתובת מגרש מקבל:

רח' יצחק שדה 6,6,4א: 8,439 מ"ר.

מתכנן: ניצה סמוק אדריכלים

יזם: באוהאוס בע"מ וחברת בניני רובינשטיין בע"מ

בעלות:

מבנים לשימור בהגבלות מחמירות - מגרשים מוסרים:

כתובת	בעלי נכס	הבעלים של יתרת הזכויות+התמריצים
רח' פינסקר 10 / אידלסון 22	פרטיים	הבית ברח' פינסקר 10 בע"מ ח.פ. 514187079
רח' לילינבלום 12	פרטיים	באוהאוס בע"מ ח.פ. 51-1424319
רח' מזא"ה 79 / מנחם בגין 35	פרטיים	באוהאוס בע"מ ח.פ. 51-1424319
רח' ברנר 4-6	אליהו ברוך בע"מ ח.פ. 51-1869927	חברת אלקטרה נדל"ן ח.צ. 510607328 פרויקט אורנים בע"מ ח.פ. 510773740

רח' יצחק שדה 6,6,4א- מגרש מקבל:

בעלים: חברת בניני רובינשטיין בע"מ

מצב השטח בפועל:

מבנים לשימור בהגבלות מחמירות - מגרשים מוסרים:

רח' פינסקר 10 / אידלסון 22:

מבנה קיים לשימור בהגבלות מחמירות בן שלוש קומות. המבנה עבר תהליך שימור מקיף אושר טופס 4 ואכלוס בתאריך 25.11.2014. קיים תיק תיעוד מאושר.

רח' לילינבלום 12:

מבנה קיים לשימור בהגבלות מחמירות בן שתי קומות המבנה לאחר אישורה של מחלקת השימור עבר תהליך שימור בטרם אישורה של תכנית השימור וקיבל תעודת גמר בתאריך 26.3.2006. קיים תיק תיעוד מאושר.

רח' מזא"ה 79/דרך בגין 35:

מבנה קיים לשימור בהגבלות מחמירות בן שלוש קומות. המבנה עבר תהליך שימור בטרם אישור תכנית השימור ובפקוח מחלקת השימור בתחילת שנות ה-2000 במסגרת היתר שיפוץ.

רח' ברנר 4 - 6:

מבנה קיים לשימור בהגבלות מחמירות בן 2 קומות. בהתאם להחלטת הו. המקומית ביצוע שימור המבנה הובטח במסגרת תכנית קודמת תא/מק 4353 בסעיף 6.3 "תנאים למתן היתר איכלוס לבנין החדש בברנר 6, סיום בפועל של עבודות השימור בבנין הקיים לשימור שברחוב ברנר 4"

רח' יצחק שדה 6,6,4א - מגרש מקבל:

מגרש לגביו הוצא היתר בנייה לבניית משרדים והחלו עבודות הבנייה.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. כמו כן, חיזוק איזור התעסוקה המטרופוליני סמוך לציר מתע"ן בהתאם לתכנית מתאר תא/5000.

מצב תכנוני קיים:

מבנים לשימור בהגבלות מחמירות - מגרשים מוסרים:

רח' פינסקר 10 / אידלסון 22:

תכניות תקפות: 2650ב', מ, ג, ע, 670, 755

יעוד קיים: מגורים ב

שטח המגרש: 995 מ"ר

זכויות בניה: סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 704.5 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 17.7.17, ע"פ הערכת שמאי העיריה מתאריך 16.7.17, לשווי קרקע 22.600 ש"ח למ"ר. לפי הפירוט שלהלן:

- 390.86 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות
- 233.77 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע
- 79.87 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.

מבוקש להעביר סה"כ 704.50 מ"ר

סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר + טופס 4 ואכלוס מתאריך 25.11.2014

רח' לילינבלום 12:

תכניות תקפות: 2650ב', מ, ע, 3478

יעוד קיים: אזור מסחרי

שטח המגרש: 660 מ"ר

זכויות בניה: סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 244.98 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 16.7.17, ע"פ הערכת שמאי העיריה מתאריך 27.6.17 לשווי קרקע 22.000 ש"ח למ"ר. לפי הפירוט שלהלן:

- 172.55 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.
- 72.42 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע

מבוקש להעביר סה"כ 244.98 מ"ר

סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר ותעודת גמר מתאריך 26.3.2006

- יתרת שטחי הבנייה ע"פ תכניות תקפות הועברה בתכנית תא/מק/3478. בתכנית זו מועברים התמריצים בלבד לאחר תיקון הוראות תכנית מתאר מקומית תא/2650/ב, שפורסם בילקוט הפרסומים 6241 עמ' 4359 בתאריך 25 במאי 2011.

רח' מזא"ה 79 / דרך בגין 35:

תכניות תקפות: 22650 ב', מ, ג, ע, 2260, 2260 א, 2260 ב, G, 55

יעוד קיים: מסחרי מיוחד

שטח המגרש: 1,224.4 מ"ר

זכויות בניה: סה"כ זכויות הבניה שנותרו להעברה הינם 710,56 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 16.7.17 וע"פ הערכת שמאי העירייה מתאריך 9.7.17, לשווי קרקע של 16,000 ש"ח למ"ר (למגורים). לפי הפירוט שלהלן:

• 571.85 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע

• 138,71 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע

מבוקש להעביר סה"כ 710,56 מ"ר

סטטוס עבודות שימור: שימור המבנה בוצע על בסיס היתר שיפוץ בתחילת שנות ה-2000

- יתרת שטחי הבנייה ע"פ תכניות תקפות הועברה בתכנית מק/תא/2260 א. בתכנית זו מועברים התמריצים בלבד לאחר תיקון הוראות תכנית מתאר מקומית תא/2650 ב, שפורסם בילקוט הפרסומים 6241 עמ' 4359 בתאריך 25 במאי 2011.

*** בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכסים מהמבנים ברחובות מאז"ה 79, פינסקר 10 ולילינבלום 12 מבקשים מהוועדה המקומית לאשר תוספת תמריץ של 20% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה. הנימוקים לשכנוע הוועדה יוצגו ע"י אדר' התכנית בעת הדיון בוועדה.**

רחוב ברנר 4-6:

תכניות תקפות: 22650 ב', תכנית 4353, תכנית 3876, מ, ג, ע

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 1,158 מ"ר

זכויות בניה: סה"כ זכויות הבנייה שנותרו להעברה הינם 589.40 מ"ר ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 16.7.17 וע"פ הערכת שמאי מתאריך 21.6.17 לפי שווי קרקע של 22,000 ש"ח למ"ר למגורים. לפי הפירוט שלהלן:

• 427.10 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות

• 85,42 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.

• 76.88 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה

מבוקש להעביר סה"כ 589.40 מ"ר

סטטוס עבודות שימור: בהתאם להחלטת הו. המקומית ביצוע שימור המבנה הובטח במסגרת תכנית קודמת תא/מק 4353

יצחק שדה 4, 6, 6א - מגרש מקבל:

תכניות תקפות: תמ"מ/1, תא/3639, תא/3319, תא/1/3319, תכנית 22650 ב'

יעוד קיים: אזור תעסוקה מיוחד, שפ"פ (מגרשים A2 ו-C6 מתכנית 3319)

שטח המגרש: 8,439 מ"ר

זכויות בניה: תא/3319 1 שטח עיקרי: 37,259 מ"ר

שטח שירות (40% מעיקרי) 14,904 מ"ר

סה"כ: 52,163 מ"ר

(זכויות בניה משותפות למגרש A2 ו-C6 ב)

גובה: 100 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

מספר מבנים: 2

מס' קומות: 23 (4 קומות בסיס+19 קומות עליונות)

מצב תכנוני מוצע:**תיאור מטרות התכנון:**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרשים ברחובות פינסקר 10/אידלסון 22, לילינבלום 12, מזא"ה 79/מנחם בגין 35, ברנר 4-6 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. כמו כן, חיזוק איזור התעסוקה המטרופוליטני סמוך לציר מתע"ן בהתאם לתכנית מתאר תא/5000.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ **2249.44 מ"ר** עיקרי ביעוד מגורים מהמגרשים המוסרים. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנים לשימור מתאריכים כמפורט לעיל, ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל על פי הערכת שמאי העיריה מתאריך 6.7.17, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

- 1 מ"ר ביעוד מגורים בפינסקר 10/אידלסון 22 שווים ל- 4.62 מ"ר ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים בלילינבלום 12 שווה ל- 4.5 מ"ר ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במזא"ה 79/דרך בגין 35 שווה ל- 3.27 מ"ר ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים בברנר 4-6 שווה ל- 4.5 מ"ר ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים ברחוב פינסקר 10/אידלסון 22, לילינבלום 12, מזא"ה 79/מנחם בגין 35 וברנר 4-6 למגרש המקבל ברחוב יצחק שדה 4, 6, א-6.
- 1.1 מחיקת 704,50 (+140.09) מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב פינסקר 10/אידלסון 22.
- 1.2 מחיקת 244.98 (+48.99) מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לילינבלום 12.
- 1.3 מחיקת 710,56 (+142.11) מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב מזא"ה 79 / בגין 35.
- 1.4 מחיקת 589.4 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ברנר 4-6.
- 1.5 תוספת 9334.8 מ"ר (או 10,671 מ"ר) עיקרי ביעוד תעסוקה במגרש מקבל ברחוב יצחק שדה 4, 6, א-6.
- 1.6 תוספת 3733 מ"ר (או 4268.54 מ"ר) שטחי שרות במגרש מקבל. ברחוב יצחק שדה 4, 6, א-6.

(פירוט השטחים בסוגרים הינו במידה והועדה המקומית תחליט על תוספת של 20% למבנים לשימור)

2. הבטחת חובת שימור המבנים ברחוב פינסקר 10/אידלסון 22, לילינבלום 12 ו- מזא"ה 79/דרך בגין 35 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

3. בהתייחס למגרש המוסר ברחוב פינסקר 10/אידלסון 22:

- 3.1 קביעת הוראות בינוי להרחבת דירת גג קיימת בהיתר עפ"י סעיף 62 א(א) ס"ק 5.
- 3.2 ניווד שטח עיקרי של 130 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל קומת הגג עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 9.

4. במגרש המקבל ברחוב יצחק שדה 4, 6, א-6 בגוש 7077 בחלקות 45,46
 - 4.1 תוספת גובה של 7 קומות מעל 23 קומות מאושרות + מתקנים טכניים בגג, ל-30 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים.
 - 4.2 חיבור 2 קומות המסד העליונות בין המגדלים ליצירת קומה בגובה כפול עפ"י סעיף 62 א(א) ס"ק 5.
 - 4.3 במגרש המקבל מתן פטור מתקן חניה עבור תוספת הזכויות מכח תכנית זו.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
רח' יצחק שדה 6,6,4א	רח' יצחק שדה 6,6,4א		
ללא שינוי	8,439	מ"ר	שטח המגרש
עיקרי : 46,593.8 מ"ר שירות : 18,637 מ"ר סה"כ : 65,230.80 מ"ר	עיקרי : 37,259 מ"ר שירות : 14,904 מ"ר סה"כ : 52,163 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
ל"ר	ל"ר		מספר יח"ד
ל"ר	ל"ר	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
148 מ' יחסי=169 מ' אבסולוטי	121.00 מ' אבסולוטי 100 מ' יחסי	מ'	גובה בניין
30 קומות (4 קומות בסיס + 25 קומות עליונות) + 2 קומות מתקנים טכניים מעל 5 קומות מרתף	23 קומות (4 קומות בסיס + 19 קומות עליונות) + 2 ק' מתקנים טכניים מעל 5 קומות מרתף	קומות	מספר קומות
מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי	קדמי : 4 לקומות בסיס, 8 לקומות עליונות צדדי ואחורי : לפי תשריט	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	25,207 מ"ר – מגרש A2 4,531 מ"ר – מגרש C6	יח'	חניה

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
רח' פינסקר 10	רח' פינסקר 10		
ללא שינוי	995	מ"ר	שטח המגרש
מחיקת 704.50 מ"ר עיקרי.	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה לפי הערכת שמאי העיריה נכון לתאריך 16.7.17 ולפי תחשיב העיריה מתאריך 17.7.17	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
ללא שינוי	בקיים		מספר יח"ד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
ללא שינוי	בקיים	מ'	גובה בניין
ללא שינוי	בקיים	קומות	מספר קומות
ללא שינוי	בקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	בקיים	יח'	חניה

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
רח' לילינבלום 12	רח' לילינבלום 12		
ללא שינוי	660	מ"ר	שטח המגרש
מחיקת -244.98 מ"ר עיקרי.	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה לפי הערכת שמאי העיריה מתאריך 16.7.17 ולפי תחשיב העיריה מ-16.7.17	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
ללא שינוי	כקיים		מספר יח"ד
ללא שינוי	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
ללא שינוי	כקיים	מ'	גובה בניין
ללא שינוי	כקיים	קומות	מספר קומות
ללא שינוי	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	כקיים	יח'	חניה

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
דרך בגין 35 / רח' מזא"ה 79	דרך בגין 35 / רח' מזא"ה 79		
ללא שינוי	1224.4	מ"ר	שטח המגרש
מחיקת -710.56 מ"ר עיקרי.	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ הערכת שמאי העיריה מ-9.7.17 ותחשיב זכויות העיריה מ-16.7.17	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
ללא שינוי	כקיים		מספר יח"ד
ללא שינוי	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
ללא שינוי	כקיים	מ'	גובה בניין
ללא שינוי	כקיים	קומות	מספר קומות
ללא שינוי	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	כקיים	יח'	חניה

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
רח' ברנר 4	רח' ברנר 4		
ללא שינוי	1158	מ"ר	שטח המגרש
מחיקת -589.40 מ"ר עיקרי.	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ הערכת שמאי מ-21.6.17 ותחשיב זכויות העיריה מ-18.7.17	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
ללא שינוי	כקיים		מספר יח"ד
ללא שינוי	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
ללא שינוי	כקיים	מ'	גובה בניין
ללא שינוי	כקיים	קומות	מספר קומות
ללא שינוי	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	כקיים	יח'	חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

4. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעלי המבנים לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנים ברח' לילנבלום 12 ומזא"ה 79/דרך מנחם בגין 35 ע"פ הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעלי המבנים לשימור.

5. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:

- השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב מזא"ה 79 ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.

6. תנאים למתן טופס איכלוס במגרש המקבל:

- א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ברחוב לילנבלום 12 וברחוב מזא"ה 79 ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

4. רישום הערה:

- הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0487439	שם התכנית תא/מק/4620- העברת זכויות מ- 4 מבנים לשימור למתחם יצחק שדה 4, 6, 6א	מגיש התכנית בנייני רובינשטיין בע"מ פרויקט אורנים בע"מ אלקטרה נדל"ן בע"מ באוהאוס בע"מ חבית ברח' פינסקר בע"מ	עורך התכנית אדרי' ניצח סמוק
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שער לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק	
התכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ ארבעה מבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכת תוכנית השימור על ידי העברת זכויותיהם למגרש מקבל ברחוב יצחק שדה 4, 6, 6א וחיווק מרכז העסקים המטרופוליני של ת"א ע"י תוספת שטחי תעסוקה.	62 א. (ג) חוק התרי"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראת רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
חוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 602- אזור תעסוקה מטרופוליני	אין	התכנית הינה תכנית לנייד זכויות בניה בהתאם לתכנית השימור העירונית 22690
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: (יצחק שדה) אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים (סעיף 3.3.2)	שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי- משרדים, תעסוקה 1 ותעסוקה 2	תואם תוספת תוכניות מכת לנייד הזכויות במגרש ברחוב יצחק שדה הינו לשימושי תעסוקה.

שטח בניה	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה עד לשטח בסיסים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבנייה המרבי	לפי תשריט אזורי יעוד: (יצחק שדה) אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשטח המזנים (סעיף 3.3.2)	גודל המגרש: (יצחק שדה - מגרש מעל 1.5 דונם) רח"ק בסיס: 4.2, רח"י מירב: 12.8	תואם מדובר בהעברת זכויות בניה מסוגים לשימור בהגבלות מחמירות למגרש מקבל בהתאם לתכנית השימור העירונית תכנית 2650/ב.
הוראות גובה ויערוב	קביעת גובה הבנייה	מספר קומות מירבי: לפי נסמח העיצוב העירוני מעל 40 קומות	בהתאם לנסמח העיצוב העירוני ובספר לשימורים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.	תואם גובה בניה במגרש ברח' יצחק שדה יהיה 29 קומות + 2 קומות טכניות.
הוראות כלליות לתכנית ותכנית	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: פינסקר 10, לילינגבלום 12, מאוויי 79, ברנר 4-6 הינס מבנים הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת או בתכנית מאושרת.	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור סעיף 2.5.3 (ב) מאפשר לחייל הוראות תוכנית נושאית קודמת בתכנית המפורטת החדשה	תואם 1. תכנית ביוצו שימור המבנה לשימור ברח' לילינגבלום 12, מאוויי 79 בהתאם להחלטות תכנית השימור 2650/ב. 2. העברת זכויות למגרש מקבל בהתאם להחלטות תכנית השימור 2650/ב.
תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 תקן חניה (3.8.7)	לפי תשריט אזורי יעוד: (יצחק שדה) אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשטח המזנים (סעיף 3.3.2)	סעיף 3.8.7 - תקן תחניה ייקבע בתכנית	תואם מתן פטור מתקן חניה בגין תוספת הזכויות של הייזר למגרש המקבל ברח' יצחק שדה. ע"פ סעיף 1.5 בנסמח חי לתכנית השימור 2650/ב, הוועדה המקומית רשאית לפטור את המגרש המקבל.

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייט"דים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף מחות הסעיף		
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים	1. במגרש ברח' יצחק שדה: קביעת הוראות ביטוי להרחבת 2 קומות המסד העליונות עד לחיבור לקומות רציפות. במגרש ברח' פינסקר 10:

קביעות הוראות ביטוי למחשבות דירה קיימת על חגג.		
במגרש ברח' פיננסים 10 העברת שטח עיקרי ממפלס שטחית למפלס חסות הקובצות אל קומת חגג, בתיקף שלא תעל על 130 מ"ר.	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (תקלות)	שעיף קסר (אנש)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית השטח של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסככות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיון) כמסומן בסעיף 58 במוסד זה.			
מחשבים חוזרים	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
שדד גבול, אדר	שדד גבול, אדר	051082013	
חוקץ המשפטי לועדה	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
ראאלה אברהם ארון	ראאלה אברהם ארון	9-938726	
תאריך	תאריך	תאריך	תאריך
13/7/14	3.7.2017		

הערת
נבי אילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב פוזכיות ועדה מחוזית)
עדות חכונ

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י היחידה ליישום תכנון השימור)
ממליצים להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

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

בישיבתה מספר 0018-17ב' מיום 02/08/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה :

נתן אלנתן לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

ניצה סמוק : מציגה את העברת זכויות מ-4 המבנים שמוצגים במצגת.
ארנון גלעדי : האם זה יהיה כלכלי לשמר את לילינבלום אם מניידים את הזכויות.
ניצה סמוק : המבנה בלילינבלום שומר בעבר בטרם אישור תכנית השימור.
ארנון גלעדי : האם נשארו זכויות כדי לשפץ את לילינבלום?
ניצה סמוק : העברת הזכויות זה מקור המימון.

מיטל : כמה מטר מועברים בתכנית?

רות ארבל : סה"כ הזכויות המועברות הם בהיקף של כ- 2000 מ"ר.
ניצה סמוק : בנוסף, אנחנו מבקשים את התמריץ של שמירה על שווי הזכויות להעברה על כל שנה שעברה בסה"כ 20% זכויות נוספות ואנחנו מבקשים את זה רק ללינבלום 12 ודרך בגין 35 ופינסקר 10. הסיבות ללינבלום ודרך בגין הן בגלל העובדה שהמבנה ביצע שימור טרום תוכנית השימור והיזם נאלץ לעשות תבע ב-2 פעימות ונדרש לעשות ריענון לכן מגיעים לו התמריצים הללו. עבור פינסקר 10 עשינו עבודת שימור ברמה חריגה במיוחד.

אורלי אראל : לפני כ-3 חודשים לערך המגרש המקבל היה בדיון והועדה אישרה לקדם תוכנית במסכות ועדה מחוזית שתמחוק זכויות ממעונות עובדים א' ברח' מאזה ותוסיף זכויות ותמיר את שטחי התעסוקה ותוסיף עוד שטח ציבורי לטובת בניית בית ספר יסודי. תוכניות אחרות שהיו בחסן ערפה היו במגרשים אחרים שנידו את זכויות המגורים והתעסוקה ויש מבנה בתהליכי הוצאת היתר. התוכנית של חסן ערפה אושרה לפני 15 ונתנה הוראות איך להוציא היתרים, וקבעה להוציא תוכנית עיצוב.
ראובן לדיאנסקי : מה ביטוי הנכון של 20% תמריצים?

רות ארבל : כתוב בדפוס.
ארנון גלעדי : כל הזמן יש שדרוגים, לא הגיוני שלא מצליחים להגיע להחלטה סופית בפרויקטים ושכל יזם יכנס ויהיה דיון מחדש והוא יקבל שדרוגים.
אורלי אראל : הועדה החליטה שאפשר להגדיל זכויות בניה בחסן ערפה.
מיטל להבי : התוכנית של חסן ערפא ישנה והרח"ק נמוך האזור הזה יכול לשאת יותר קומות צפיפות ונפח.

אהרון מדואל : על סמך מה את אומרת שאפשר להוסיף יותר צפיפות?
מיטל להבי : בהנחה שתוספת השטחים היא רק לתעסוקה ותקן החניה הוא לפי המתן, והכל נלקח בחשבון אנחנו מבקשים הבהרה ל-20% לשימור ובאיזה מקרה זה חל.
ראובן לדיאנסקי : הדיון הזה צריך להיות בדיון פנימי מאשר אל מול היזם. יש כאן אמירה תכנונית ברורה ופתאום מגיעים עם עוד חתוך ולא יודעים עד מתי האם יש התחייבות שעוד בחודשיים שלושה ויבקשו עוד 10 קומות כמו בבגין 100.

אורלי אראל : הראנו לכם את התוצאה הסופית שהתוכנית בסמכות ועדת מחוזית. הצגנו לוועדה את 2 התוכניות ואת התוצר הסופי כי זו תוכנית בסמכות מחוזית.
מיטל להבי : יש X זכויות שעוברים מהבנין לשימור לבנין החדש. ה-X הוא כנגד מכפיל ועל המכפיל יש את ה-20% בגלל שעברו X שנים.

ניצה סמוק : רק ב-3 מבנים (מפרטת את נושא ה-20% מקריאה את הפירוט).
מיטל להבי : מה הגבול של כל שנה ועד כמה שנים יש את ה-20%?
ניצה סמוק : עד השנה ה-10 מיום אישור התוכנית.
בנוגע לשאלה של ה-20% בלינבלום 12 ובגין 15 הוסבר כי בגלל שהשימור ב-2 פעימות היזם צריך לעשות ריענון ל-2 המבנים. בפינסקר 10 הוא ביטל תביעה בגין השימור טרם מכירת הבנין וכדי להימנע מתביעה ורכש עבור הדיירים חניה בבנין הצמוד. לקחנו בחשבון שתהיה שחיקה ובסופו של דבר צריך למלא אחר מה שתוכנית השימור כתבה אחרי 4 שנים 5% והיא לא התלתה את זה בדבר. המוכר לא מקבל אף פעם 100% משווי הקרקע אולי 85% וזה עוד לפני המיסוי. בסופו של דבר הסכומים שנשארים ביד וחלק מהמקרים הסכומים לא מכסים את כל השימור.

בנוסף בפורום שימור סיכמנו שבמסגרת התב"ע נבנה על אידלסון 22 היינו בטוחים ששני הבנינים האלו שהם בקו אפס יושבים על שתי חלקות והם יושבים על חלקה אחת. כך שההגדרה של הגבלות מחמירות חלות על שניהם ויש סיכום של פורום שימור אפשר בניה על חלק מסויים בגג. על הגג קיימת דירה מקורית שהיתה של הציירת ציונה טאצר ובמסגרת הזו אנחנו מעבירים שטחים מקומת המרתף למעלה ומרחיבים את הדירה שלא נראית כלל ברח' אנחנו רואים את הזווית ואת החוסר אפשרות לראות את הדירה מהרחוב.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית בהתאם לתנאים הקבועים כולל האישור של ה-20% תוספת זכויות למבנים לשימור לפי הבקשה המפורטת בדפוס.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, מיטל להבי, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, אסף זמיר.

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7681 בעמוד 4508 בתאריך 23/01/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

הארץ 18/01/2018

ישראל היום 19/01/2018

העיר 18/01/2018

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות אחת לתוכנית מטעם רשות שדות התעופה.
להלן פירוט עיקרי ההתנגדויות :

טענה	מענה	המלצה
1 אין לחרוג מההגבלות המחמירות של המנגל"ה של נתב"ג. הגובה המותר לצורך הקמת תרנים ואנטנות המותר הינו +165 מעל פני הים. הגובה האבסולוטי במגרש ברח' יצחק שדה 4,6 הינו +168. יש לציין במפורש בהוראות התכנית שלא תותר הקמת תרנים ואנטנות על גג המבנה לרבות אזכור כפיפות לתמא/ 4/2 בסעיף 1.6.	הוראות התכנית יתוקנו בהתאם לטענה.	לקבל את כל הטענות בהתנגדות במלואם ולתקן את הוראות התכנית בהתאם לניסוחים שרשות שדות התעופה העבירה בגוף ההתנגדות.
2 סעיף 1.6 בתכנית- יש לציין יחס של כפיפות לתמא/ 2 /4.	הוראות התכנית יתוקנו בהתאם לטענה.	
3 יש להוסיף בתכנון התכנית תת סעיף חדש תחת סעיף 6 – גובה מבנים/ בטיחות טיסה ולקבוע את כל ההוראות המפורטות בכתב ההתנגדות.	הוראות התכנית יתוקנו בהתאם לטענה.	

חו"ד הצוות :

ממליצים לקבל את כל הטענות בהתנגדות במלואם ולתקן את הוראות התכנית בהתאם לניסוחים שרשות שדות התעופה העבירה בגוף ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0007-18ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

נתן אלנתן לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

רות ארבל : הוגשה התנגדות של רשות שדות התעופה לתוכנית ואנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות ולהנמיך את הגובה.

ניצה סמוק : ישנה חריגה ב3 מ'.

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התוכנית ולתת תוקף לתוכנית .

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

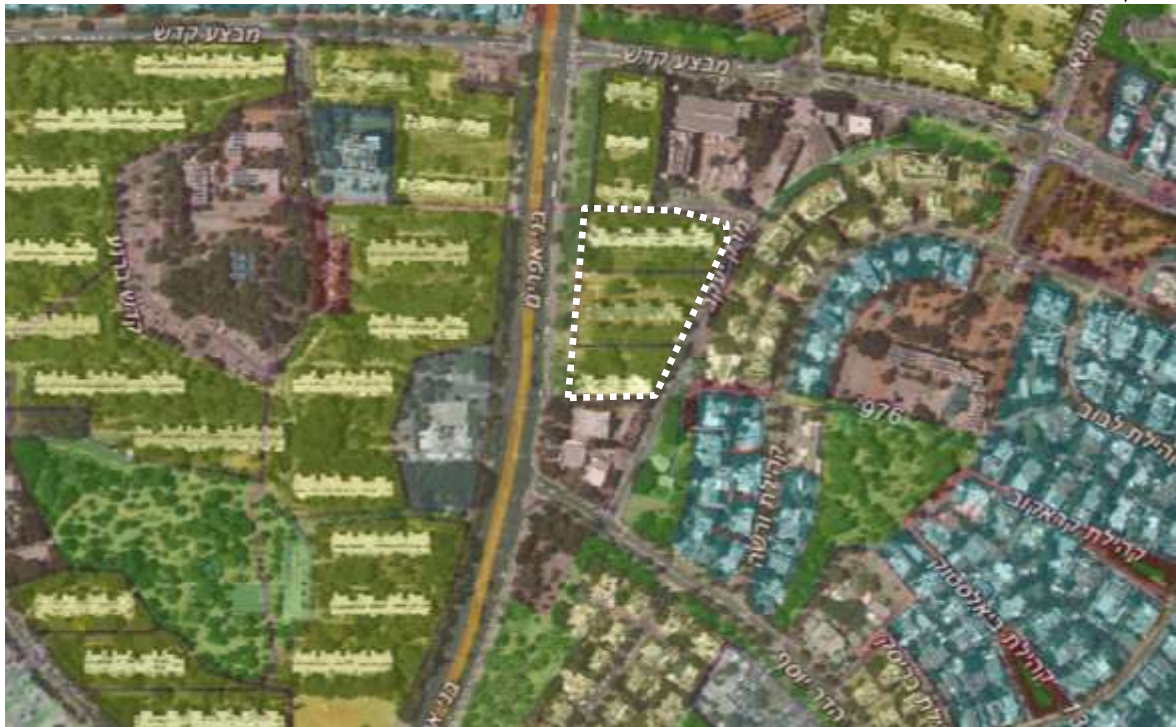
מס' החלטה	התוכן
25/04/2018	תא/מק/4648 - הוספת שטחי שירות בתת הקרקע - בני אפרים
8 - 0007-18ב'	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

הסבר ומטרת התכנית:

תכנית 2827 ביטלה בחלקות אלו את ע"1 ומדיניות 9048 שחלה במקום אינה מאפשרת חניות עיליות. לכן כיום לא ניתן לתכנן חניות על קרקעיות ו/או תת קרקעיות. המטרה לאפשר בניית חניות בתת הקרקע ליח"ד קיימות ועתידיות.

מיקום:



כתובת:

תל אביב - יפו
בני אפרים 206, 208, 210 תל-אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636	מוסדר	חלק מהגוש	784-786	

שטח התכנית: 11.247 דונם

מתכנן: מח' תכנון צפון

יזם: הועדה המקומית תל אביב יפו

בעלות: רמ"י + פרטיים

מצב השטח בפועל: בנוי בנייה טורית למגורים, נטוע בעצים בוגרים.

מדיניות קיימת:

מדיניות למעוז אביב (9048) חלה גם בשלושת חלקות אלו. לא מאפשרת חניה על קרקעית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): 2827 הרחבות דיור במעוז אביב, חלה גם על חלקות אלו וביטלה את תכנית ע"1 בתחומה. לכן אין זכויות לבניה בתת הקרקע.

יעוד קיים: מגורים

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: הוספת שטחי שירות בתת הקרקע עבור חניון תת קרקעי ושטח מינימאלי מעל הקרקע לצורך מעלית ומדרגות כניסה לחניון בחלקות להן אין שטחי שירות תת קרקעיים ואין פתרון חניה אחר.

פירוט יעודים/שימושים: חניה תת קרקעית ושטח שירות לחניה.

זכויות בניה:

שטחי שירות		שטח עיקרי			יעוד
מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מגורים
ע"פ המתאפשר מתא/5000	[1] 20	ל"ר	ל"ר	ל"ר	

[1] מיועד לשטח מקורה לסככת רכב (בחניון רובוטי) ו/או מעלית ומדרגות

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 3 קומות חניה

תכנית: ע"פ ע"1

קווי בניין: ע"פ ע"1

תחבורה, תנועה, תשתיות:

נספח תנועה וחניה לכל חלקה יוגש כתנאי להיתר

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

כל כללי התכנון והעיצוב ע"פ תכנית ע"1.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

נערך סקר עצים נרחב על החלקות וסביבתן. על המגישים היתר בניה לחניון להטמיע את סקר העצים בתכנון.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי

סעיף 77 לחוק):

לא נדרשת התייעצות עם הציבור

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
זכויות בניה בתת הקרקע	אחוזים	0	בהתאם לתא/5000
	מ"ר	0	בהתאם לתא/5000
תכנית	ע"1 לא חלה		ע"פ ע"1
מקומות חניה	0	40-70 בהתאם לגודל חלקה ולמספר יח"ד	

זמן ביצוע: מייד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0533273	שם התכנית הוספת שטחי שירות בתת הקרקע - בני אפרים תא/מק/4648	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	עורך התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
איתור הרשות והועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ריגילה" (שעור לא חוסמך)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלק התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		☐ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות טקסטית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת	מס' חש"פ בחוק	מס' חש"פ בחוק	מס' חש"פ בחוק
התכנית כוללת שטחי שירות מנהלים ומשרדים ו-2827 מ"ר של שטח בהם את המבנים והבנייה בתת הקרקע מתוכננת תכנית זו תכנית חלופית הוראות וטובות גיה: וכו' יסודות גיה: לשטחי שירות בתת הקרקע בכדי לאפשר גיה: מתחת גיה:	62 א (ג) חרש חרש ב תת-כנית	התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/5000, כמפורט להלן:	
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לטחי התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון,	אזור תכנון 204	הוראות ולבנות בתכנית המתאר	התאמת חזויות בתוכנית המוצעת
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 ג	בהחייבם להנחות הרלבנטיות בתת הקרקע באזור הרלבנטי	על פי סעיפים: 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו ברוטאם למותר על פי תכניות ותקפות או עד 50% משטחי הבניה שמועל הקרקע, לפי חבונה מבניחם.	תוותר בגיה שתי קוטנות מרחף בכל תבניות. בנוסף על שתי קוטנות מרחף אלה,

מנהל בטיחות קופות מורחב מסמך עבר מורחב חניון בכל הבניינים, ובכל שטחים חיצוניים דרושים לתפקוד הבניין, וכי אין לחסימי מקומות חניה מעל לתקן.	3.1.5 (א) בנוסף המנהל בטיחות לענין, ינהל בתת הקרקע שטחי בניון בחניון של עד 6 רחוקים לחניוני מרפא מסלולים ועד 2 רחוקים למתקני תשתית ולמסגרות תשתיות.	כלל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בטיחות בניון בין קווי לקווי המגרש, נחשבות וענין.
	בניית בין קווי בניון לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נסיעות המספר (4.2.4)		

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בתוכנית המפורטת
שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בתוכנית המפורטת

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית המסמך של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התוכנית היא במסמך ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המימון) כמסמך בסעיף (א) בסמך זה.			
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שיר גבול, אדר	013864152		18.4.2018
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און,	2438936-9		17.4.2018

ת.ז. 2018

השקפות
בני אילנות סולמני – ראש עין (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
בנות תכנון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)
מומלץ לאשר את התכנית.

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

בישיבתה מספר 0007-18' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

תמיר קהילה: 3 מגרשים בצמידות למעוז אביב. שלושת המגרשים נכללים בתוך 2 תוכנית. האחת מסמך מדיניות למעוז אביב 9048 והשנייה 2827 תב"ע שהשילוב של שתיים מונע את האפשרות לתכנן חניה במגרשים הללו. בתוכנית 2827 הייתה טעות אשר ביטלה את תוכנית ע1 בשטחה. ומדיניות 9048 ביטלה את האפשרות לעשות חניות על הקרקע. ולכן אין אפשרות במגרשים הללו לעשות חניות לא על הקרקע ולא בתת הקרקע. דורון: כלומר מטרת התוכנית לעשות חניות בתת הקרקע מאיפה יכנסו לחניות מהרח' הפנימי? תמיר: כן, לחניות יכנסו מהרח' הקטן. נתן אלנתן: למה לא להחיל את כל ע1 למה רק חלקי? שכל העיר תהיה תב"ע אחת. דורו ספיר: שכל הוראות ע1 יחולו על התוכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה ולתקן כך שהוראות ע1 יחולו עליה.

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

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

מצב תכנוני מוצע: שצ"פ, דרך, שבילי הולכי רגל וזיקת הנאה לרכב

תיאור מטרות התכנון: שינוי לתא/2204 כך שיתאפשר מעבר כלי רכב למגרש פרטי מרחוב קהילת ריגא, ע"י סימון וקביעת הוראות לזיקת הנאה לרכב בשטח של כ-80 מ"ר במפלס הקרקע לצורך גישה לחניה במגרש.

עקב רגישות שינוי סטטוס שצ"פ, הוחלט להעלות את התכנית לדיון מקדים בועדה.

זמן ביצוע:

אם תוך שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מטרת התכנית לאפשר גישה ברכב לחניה תת קרקעית בכתובת קהילת ורשה 41. תכנית 2204 הציגה דרכים משולבות המאפשרות הגעה ברכב לכל חלקה וחלקה בתכנית. החלקה היחידה שאליה לא מובילה דרך משולבת אלא שבילי הולכי רגל היא 513 בגוש 6636 (קהילת ורשה 41). יעוד שבילי הולכי רגל אלו סומן בתוך שצ"פ, דבר שאין לו צורך סטטוטורי ולכן יש להעריך כי זו טעות גראפית. את הטעות הזו מנסה התכנית המוצעת לתקן ומבלי לשנות את יעודי הקרקע. מוצע להוסיף זיקת הנאה לרכב על היעודים הקיימים ברוחב מינימאלי הנדרש למעבר אל החלקה והחניון המתוכנן.

צוות צפון ממליץ לקדם את התכנית. מובא לדיון מקדמי להחלטת הועדה לפני תחילת קידום תב"ע.

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

בישיבתה מספר 0018-16ב' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

תמיר קהילה: הציג את התכנית, מדובר בדיון מיקדמי.
דורון ספיר: יש בנין שאין אליו גישה לרכבים, השאלה אם לתת להם אפשרות גישה לבניינים דרך השצ"פ?
תמיר קהילה: מה שהתכנית מבקשת לתת גישה.
אלי לוי: מדובר ברמה נכסית מקרקעית, אני מבקש לתאם איתנו.
דורון ספיר: תוציאו את הנושא אחרי תיאום מול אגף הנכסים.
פרנסיין דויד: אני מבקשת לאשר לקדם בכפוף לתיאום עם אגף הנכסים.
ראובן לדיאנסקי: האם יש עוד שצ"פ דומה בשכונה? האם יש עוד מקרים כאלו דומים בעיר? כמה זמן גרים במבנה?
תמיר קהילה: לא. המבנה קיים 50 שנה.
ראובן לדיאנסקי: אני מתנגד לקדם את התכנית.

הועדה מחליטה:

ראובן לדיאנסקי ודורון ספיר יצאו לסיור במקום תוך שבועיים ימים.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי.

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

זיהוי התכנית		שם התכנית		מגיש התכנית		עורך התכנית	
מספר התכנית 507-0381744		קהילת ורשה 14 - תוספת זיקת הנאה למעבר כלי רכב תא/מק/4539		הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו		הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	
זיהוי הרשות והוועדה							
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית				
סוג הרשות							
שם הרשות (בה תלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית			
תל אביב יפו		☒ עירונית		☐ כפרית		☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה							
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיוון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית							
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							
שימוש בשיעפי חורף בסטיווח מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ר)							
התכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בטרם טיחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בשיעף קטן (א) (2), וכן בשיעף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו- (א8) שבכ.							
62א(א) לפסע: (א4) - קניינית או שימור גובה וסמכות, (א5) - שימור חלקי שטח ברייה בין ייעודים שונים, (א6) - הגרלה בספר יחיד, (א7) - ותוספת שטח ברייה ברשות עירייה.							
שימוש בתוכנית המפורטת							
סעיף							
מחוז הסעיף							
סעיף קטן (א4)							
לביטול הראות לעניין תחסיב מבנים, לעניין ווסית מלבד או זמרה להעברה, ולעניין קניינית קרקע מורידה לעניין צימוד, והתאם למבנים במעין							

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בשיעף (ג) בטופס זה.			
שם וסם משפח	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבילי, אדרי	057082043		16/2/18
היועץ המשפטי להועדה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שם וסם משפח	2438974-9		15.2.2018
הראל אברהם און, ש"ד			

ת.ז. 2017

השפטים
 גבי אילנה סולמו - ראש עץ (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

התקיים סיור בהשתתפות דורון ספיר וראובן לדיאנסקי ויו"ר ועד השכונה אהוד יחיאלי ותמיר קהילה. בסיור הוחלט להביא את התכנית לדיון בועדה לאחר בדיקה תנועתית של הבקשה להיתר הצמוד לתכנית. הבדיקה תואמה עם אגף התנועה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מטרת התכנית לאפשר גישה ברכב לחניה תת קרקעית בכתובת קהילת ורשה 41. תכנית 2204 הציגה דרכים משולבות המאפשרות הגעה ברכב לכל חלקה בתכנית. לחלקה 513 בגוש 6636 (קהילת ורשה 41) לא מובילה דרך משולבת אלא שבילי הולכי רגל היא. יעוד שבילי הולכי רגל אלו סומן בתוך שצ"פ, דבר שאין לו צורך וסביר להניח כי זו טעות גרפית אותה באה התכנית המוצעת לתקן ומבלי לשנות את יעודי הקרקע.

מומלץ לאשר את התכנית, ולהתנות את השימוש בזיקת ההנאה רק לאחר חתימת הסכם מול אגף הנכסים.

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

בישיבתה מספר 0007-18ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

תמיר קהילה : נושא זה היה בדיון מקדים כי זו תוכנית על שטח ציבורי פתוח. התקיים סיור. דורון ספיר : כמה זמן עבר מאז הסיור, מדוע זה חוזר אחרי שנתיים לועדה? סיימון גרשוביץ מבר אורין : אנחנו מתכננים את הבניין בקהילת ורשה 41 לבניין אין גישה ברכב אליו. לפי תוכנית 2204 - למגרש יש שני שבילים להולכי רגל אבל אין גישה ברכב. תוכנית 2204א אפשרה להיכנס לכל מגרש כלוא באמצעות זיקת הנאה לרכב חוץ מהגרש הזה הכלוא בפינה. לדעתנו מדובר בטעות סופר ואנחנו רוצים לתקן את הטעות. הקו הכחול כולל את השצ"פ שבתוכו שני שבילי הולכי רגל. את השביל הדרומי רוצים להפוך לזיקת הנאה לרכב כדי להיכנס למגרש. אגף התנועה אישר את זה, גם תחנות מכון הרישוי אישרו זאת. דורון ספיר : זהו שביל גישה למגרש. תמיר קהילה : ברמה הכוללת תוכנית 2204 להדר יוסף נתנה גישה למגרשים האחוריים ובמגרש זה לא, שורטטו שני שבילי גישה להולכי רגל בתוך שצ"פ ואין כאן הגיון, ולכן ההבנה שזו טעות. דורון ספיר : מה שרלוונטי הוא השביל האמצעי. תמיר קהילה : אנחנו מוסיפים רק זיקת הנאה ולא משנים יעוד של שביל, זה המגרש היחידי שאין לו גישה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה.

יש לשנות את סעיף 6.1.2 בתקנון כדלקמן :
מ"זיקת ההנאה לטובת הציבור תרשם בלשכת רישום המקרקעין, כתנאי להוצאת היתר, ע"י מבקשי ההיתר".
ל"תנאי לאכלוס יהיה חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב-יפו ביחס לשימוש בתחום זיקת ההנאה ורישומה בפועל".

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

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

מס' החלטה	התוכן
25/04/2018	תא/מק/4678 - תכנית משלימה לקו הירוק בתחום תכנית מרחב השומרון
1018-0007 - ב'	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



מיקום: התכנית ממוקמת מצפון- רחוב הנגב, ממערב- רחוב מנחם בגין, ממזרח- רחוב סלומון ומדרום- רחוב הגדוד העברי
כתובת: ל"ר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6940	לא מוסדר	חלק		170
6942	לא מוסדר	חלק	8, 21-16, 24-23, 38, 45-44, 69, 72-71, 78, 74-83, 106-104, 109-861-862, 110	192
6894	מוסדר	חלק		20
6945	מוסדר	חלק	16-1, 41, 45-44	50, 42-43
7443	מוסדר	חלק	26	24, 11
8937	מוסדר	חלק		29
8941	מוסדר	חלק	4-1, 37, 41-39, 63-58	36

שטח התכנית: 78.485

מתכנן: ל"ר

יזם: נת"ע- נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ

בעלות: פרטיים, עיריה

מצב השטח בפועל:

על החלקות הקיימות בנויים מבנים לתעשייה, מסחר, ומגורים בהיקפים משתנים עד כ- 3 קומות, חלק מהחלקות ריקות, בשטח התכנית כלול מתחם הרציפים של התחנה המרכזית הישנה.

מדיניות קיימת:

לאזור זה אושרה בעבר מדיניות תכנונית רח' הרכבת והמשכה לאורך רח' בגין. המדיניות התייחסה לאופן המימוש של יעודי התעסוקה במע"ר מטרופוליני ועל פיה אושרו מס' תכניות. כיום תכנית המתאר קובעת אזור זה למע"ר מטרופוליני ומאפשרת עד 40% שימושי מגורים, כן קובעת תכנית המתאר יעוד מגורים בחלקות שלאורך רח' הגדוד העברי.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/ 661 תא/ 684, תא/ 734, תא/ 755, תא/ 878
יעוד קיים: דרכים, דרך מוצעת, שצ"פ, שצ"פ מוצע, תעשיה, מסחר, מסחר 2, בנייני ציבור
שטח התכנון: ל"ר
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): ל"ר

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: מטרת התכנית לייעד את השטח הכלול בתחומה כשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד ולקבוע הוראות לפיהן ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה, ככל שתאושר בעתיד למתחם זה כולו או חלקו, יהיה ייעוד הקרקע בתכניות התקפות במועד אישורה של תכנית זו.

פירוט יעדים/שימושים: ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת והנחיות מיוחדות

זכויות בניה: ל"ר

שטחי שירות				שטח עיקרי					יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

- 1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

עקרונות ודברי הסבר נוספים: התכנית מהווה חלק ממהלך תכנוני המורכב מאישורה של תת"ל 71 ב' - רכבת קלה במטרופולין ת"א, קו ירוק מקטע מרכזי, מאישורה של תכנית זו ומאישורה של תכנית לאיחוד וחלוקה במתחם השומרון, כולו או חלקו, ככל שתאושר בעתיד. בהתאם להוראות התת"ל תוואי הקו נקבע ליעוד דרך וכניסת הייעוד לדרך או לרצועת מתע"ן לתוקף, יהיה עם פרסום לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות. עד אז יחולו על השטח התכנית החלות עליו ערב אישורה של תת"ל 71 ב'.

מטרת תכנית זו היא לייעד את מתחם השומרון לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, כך שהקרקעות במצב הנכנס בתכנית איחוד וחלוקה, שתאושר בעתיד, יהיו בייעוד הקבוע בתכניות התקפות במועד אישור תכנית זו ולא בייעודי הקרקע הציבוריים לדרך או רצועת מתע"ן שייכנסו לתוקף, לפי הקו הירוק. כחלק מייעוד השטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, קובעת התכנית שהקרקעות המיועדות לצרכי ציבור בתת"ל 71 ב', יראו אותן כקרקעות שהוקצו לרשות הציבורית במסגרת האיחוד וחלוקה.

תחבורה, תנועה, תשתיות: ל"ר

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



תאריך עברי
תאריך לועזי

מספר אסמכתא : אסמכתא נכנס :
מספר אסמכתא : אסמכתא יוצא :

מינהל הגדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד

כאן יודפס שם הנמען

כאן תודפס כתובת 1

כאן תודפס כתובת 2

א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב - יפו

חוות דעת מחנכס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-047579	שם התכנית תא/מק/4678-תכנית משלימה לתכנית לקווי מתע"ן בתל אביב	מגיש התכנית נתי"ע	עורך התכנית נתי"ע

זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא תוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	שם הרשות
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית (לפי סעיף 62 א (ד)), כמפורט לחלן :		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מאות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
קביעת השטח הכלול בתכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד	62א(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים



תאריך עברי
תאריך לועזי

מינהל
הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

מספר אסמכתא :
מספר אסמכתא :
מספר אסמכתא :
מספר אסמכתא :
מספר אסמכתא :
מספר אסמכתא :

תצהיר וחתימות			
(ד) בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומוצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
א"י סג"ע אה"ן עודד גבולי, אדרי	5780806-5		14.6.2017
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	9-438976		8.6.2017

העתיקים

נב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מוזויות)
צוות תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר התכנית.

- עקב הסדר גושים שנעשה לאחרונה התבטלו הגושים 6940, 6942 שלא היו מוסדרים, הגושים והחלקות החדשות : חלקות 1-8 בגוש 8938
חלקות 1-11 בגוש 8939
חלקות 1-5 בגוש 8940.
- יתבצע עדכון למסמכי התכנית טרם ההפקדה בפועל.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 12/06/2017
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 08/06/2017

בישיבתה מספר 0014-17' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אלי דיגא : מציג את התוכנית ועקרונותיה : , התכנית מהווה חלק ממהלך תכנוני המורכב מאישורה של תת"ל 71 ב' - רכבת קלה במטרופולין ת"א, קו ירוק מקטע מרכזי, התוכנית חלה בתחום הקו הכחול של תכנית מרחב השומרון המקודמת ע"י הועדה המקומית, התכנית מסמנת את החלקות בתחומה לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית. וקובעת כי הקרקעות במצב הנכנס בתכנית איחוד וחלוקה, שתאושר בעתיד, יהיו ביעוד הקבוע בתכניות התקפות במועד אישור תכנית זו ולא ביעודי הקרקע הציבוריים לדרך או רצועת מתע"ן שייכנסו לתוקף, לפי הקו הירוק.

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת צוות התכנון.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי.

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7628 בעמוד 1655 בתאריך 27/11/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

21/12/2017 הארץ

22/12/2017 ישראל היום

21/12/2017 העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ברקוביץ 4 מגדל המוזיאון תל אביב 6423806	עו"ד יעל אוריאלי בשם חב' לוינשטיין
ז'בוטינסקי 7 מגדל משה אביב רמת גן 5252007	עו"ד מימון אביטן בשם מיכאל כהן ואחרים
החילוץ 5 רמת גן 5252269	עו"ד צבי שוב/ גלעד שמעון בשם חב' רובינשטיין
אבא הלל סילבר 16 רמת גן 5250608	עו"ד תמר מגדל עו"ד בשם פנינה ואבנר נטר
החשמונאים 105 ת"א ת.ד. 20175	עו"ד ישי דב גלילי בשם יהושע צינצנטוס

כללי

התכנית שעומדת על הפרק מבקשת להתמודד עם חלק מההשפעות של תת"ל 71, תכנית התשתית הלאומית לקו הירוק במטרופולין תל אביב. תכנית זו באה בהמשך ישיר למנגנון "היעוד הנדחה", שנכלל בתת"ל 71 לפיו הייעוד שנקבע למגרשים שמאפייניהם הוגדרו בתת"ל ייכנס לתוקפו עם פרסום הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור). עד לפרסום הודעות כאמור, ממשיכות הוראות התכניות התקפות ערב אישורה של התת"ל לעמוד בתוקפן, בכפוף למגבלות בניה שנקבעו בתת"ל.

המקרקעין שבהם חלה התכנית הנוכחית, מהווים מקרקעין בהיקף נרחב (כ-78 דונם) שבהם מקודמת מזה מספר שנים תכנית לשינוי יעודה של הקרקע בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 (להלן: תכנית מרחב השומרון). הועדה המקומית החלה בקידום התכנית בשנת 2012 על כלל המרחב מתוך צורך ציבורי שנבע ממורכבות קניינית שאפיינה את מבנה הבעלויות במקום, למעלה מ-50% משטח התכנית היווה חלקות מושע שכללו מאות בעלי קרקע.

הליך תכנוני זה נעשה במקביל להליך פירוק שיתוף של חלקות המושע שקודם ע"י ביהמ"ש השלום ברשל"צ.

בתאריך 02.2013 אישרה הועדה המקומית הודעה לפי סעיפים 77-78 בדבר הכנת התכנית ואף קבעה תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה בתחומה. להחלטה הנ"ל התקבלו התנגדויות מצד חלק מבעלי החלקות המתנגדים לתכנית כיום. בדיון התנגדויות שנערך במועצה הארצית התנגדו העותרים לצירוף לתחום התכנית, טענו להוצאתם מתחומה ואף בקשו לקדם תכנית נפרדת על חלקותיהם. המועצה הארצית קיבלה את טענת הועדה המקומית בדבר הצורך לקדם ראייה תכנונית כוללת למרחב שנתפש כיחידה תכנונית אחת, ואף קבעה כי חלקות המתנגדים הינם חלק בלתי נפרד ממרחב התכנון ודחתה את טענותיהם.

מעבר הקו הירוק בלב המתחם כמו גם הסמיכות לתחנות הרק"ל הציב מורכבות תכנונית גדולה שהייתה לה השפעה ניכרת על התוצאה התכנונית שהתקבלה, אך עובדה זאת גם תרמה רבות לפיתוח מרחב התכנון, ליכולת לחברו למרכז העיר ולשיפור הנגישות הכולל למתחם בפרט ולשכונת נוה שאנן בכלל.

בתאריך 10.02.15 אישרה הועדה המקומית את תכנית מרחב השומרון תא/4321 להפקדה כתכנית בסמכות הועדה המחוזית, ובתאריך 25.10.17 לאחר אישור תכנית המתאר תא/5000 אושרה התכנית להפקדה כתכנית בסמכות מקומית.

תכנית מרחב השומרון תא/4321 עתידה לכלול הוראות של איחוד וחלוקה במסגרת תוכניות משלימות לכל מתחמי התכנון, כאשר מצבם התכנוני של המגרשים בתחומה תוכנן להיות מצבם התכנוני ערב אישורה של התת"ל.

על פי הדין, ככל שהיעוד הציבורי שנקבע בתת"ל 71 ב' יכנס לתוקפו טרם אישורה של תכנית המייעדת את קרקעות מתחם השומרון לאיחוד וחלוקה, לא כל שכן לאחר שקרקעות אלה יופקעו, בעלי אותן קרקעות לא יוכלו להיכלל בתחום האיחוד וחלוקה, וישולמו להם פיצויי הפקעה. על מנת להימנע מתוצאה זו, וכיון שמהותית ותכנונית ראוי שכל קרקעות מתחם השומרון שנקבע בתא/4321 שיכללו באיחוד וחלוקה, אכן יהיו חלק ממנו, הוכנה והופקדה תכנית זו. מטרתה לקבוע, טרם כניסתו לתוקף של היעוד הציבורי לפי

התת"ל, שבכל הקרקע במתחם, ככל שתיכלל באיחוד וחלוקה, יהיה היעוד לפיו יחושב שווי נכנס זה שהיה לקרקע ערב קביעתו ליעוד הציבורי לפי התת"ל. בדרך זו ישמרו זכויותיהם של בעלי הקרקעות במתחם שעשויים היו להיכלל באיחוד וחלוקה אלמלא אישורה של התת"ל ובכך יינתן מענה הולם לצורך להקצות את הקרקעות הציבוריות כנדרש.

בהתאם, קובעת תכנית זו כי הקרקע הכלולה בתחום התכנית מיועדת לאיחוד וחלוקה בעתיד וכי יעודה במצב הנכנס יהיה יעודה טרם כניסתו של היעוד הציבורי לפי התת"ל לתוקפו. עוד נקבע, בדומה לכללים החלים על כלל הקרקעות לצרכי ציבור המוקצים בתכניות לאיחוד וחלוקה, כי המקרקעין המיועדים לרצועת המתע"ן על פי התת"ל יהיו מקרקעין המוקצים לצרכי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה (או חלק מהם).

להלן ריכוז המענה להתנגדויות שהוגשו לתכנית.

מספר התנגדות	טענה	מענה	המלצה
1. עו"ד יעל אוריאלי בשם חב' לוינשטין	מבקשים לערוך תיקונים בתקנון התכנית. א. סעיף 1.6 בתקנון יש לשנות כך שייכתב "תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תת"ל 71/ב כך שתהיה התאמה בין עמודת סוג היחס לעמודת הערה ליחס בתקנון. ב. סעיף 2.2.3 יש להוסיף את המילים "במצב היוצא" לאחר המילים "לצרכי ציבור" ג. בסעיף 4.1.2 א3 בתקנון יש להוסיף את המילים "במצב היוצא" לאחר המילים "לצרכי ציבור" ד. בסעיף 4.1.2 א/5 יש להוסיף את המילים "נפרדים" לאחר המילה "למתחמים".	א. מדובר בהערה ניסוחית. אין מניעה לשנות כפי שהוצע. ב. מדובר בהערה ניסוחית. אין מניעה לשנות כפי שהוצע. ג. מדובר בהערה ניסוחית. אין מניעה לשנות כפי שהוצע. ד. מדובר בהערה ניסוחית. אין מניעה לשנות כפי שהוצע.	לקבל את ההתנגדות
2. עו"ד מימון אביטן בשם מיכאל כהן ואחרים	קיימת תביעה לפינויים של המחזיקים (להלן המתנגדים) ע"י בעלי הקרקע שרכשו אותה במסגרת הליך פירוק שיתוף שנערך ע"י ביהמ"ש בשנת 2015. מנגד קיימת תביעה עומדת בביהמ"ש המחוזי של המחזיקים הכלולים בתחום התכנית בדבר רישום זכויות בעלות במקרקעין על שמם.		

א. לדחות את ההתנגדות	א. התכנית הנוכחית אינה משנה את יעוד הקרקע ואף אינה קובעת את ההוראות הפרטניות באשר לאיחוד וחלוקה של הקרקע, לרבות לא בסוגיית זהות בעלי הזכויות שיוקצו להם זכויות בתכנית לאיחוד וחלוקה שתאושר בשטח. ההוראה היחידה הכלולה בתכנית והנוגעת לאיחוד וחלוקה לגופו הוא שימור יעודה של הקרקע במצב הנכנס. ההתנגדות העוסקת בעיקרה בשאלת זהותם של הזכאים לקבלת זכויות במצב היוצא של תכנית עתידית אינה נוגעת לפיכך לתכנית זו אלא עשויה, אם בכלל להיות רלוונטית לתכנית לאיחוד וחלוקה שתוגש בעתיד.	א. אישור תכנית איחוד וחלוקה על המקרקעין תביא לפגיעה קשה בזכויות הטוענים לבעלות.	
ב. לדחות את ההתנגדות	ב. כנ"ל. התכנית הנוכחית אינה עוסקת באיחוד וחלוקה אלא קובעת, כי ייעודי הקרקע לצורכי התכנית העתידית שתאושר (תכנית איחוד וחלוקה) לא ישתנו בעקבות אישורה של תת"ל 71ב.	ב. מימושה והתקדמותה של תכנית איחוד וחלוקה תביא למעין הכרעה בהליכים התלויים ועומדים, כמו גם לפינוי בלתי נמנע של המחזיקים בקרקע.	
ג. לדחות את ההתנגדות	ג. כנ"ל. התכנית אינה משנה את זכויותיו של מאן דהוא או קובעת קביעות כלשהן בנוגע לזכויות אלה.	ג. מסמכי התכנית אינם לוקחים בחשבון את המתנגדים כנפגעים עיקריים מיישומה של התכנית	

א. לדחות את ההתנגדות	א. הוועדה המקומית תל- אביב יפו היא ועדה מקומית עצמאית, ובתחומה אושרה תכנית כוללת, היא תא/5000. לפיכך לפי סעיף 62א(ג) מוסמכת הוועדה המקומית לדון ולאשר כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת בתחומה שאינה סותרת את התכנית הכוללת. התכנית תואמת במלואה את תא/5000 ולכן היא בסמכות הוועדה המקומית.	א. הפקדת התכנית ע"י הוועדה המקומית נעשתה בחוסר סמכות שכן הוראות חוק התכנון והבנייה אינן מסמיכות את הוועדה המקומית לאשר תכנית מעין זו.	3. עו"ד צבי שוב/ גלעד שמעון בשם חב' רובינשטיין
ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולתקן את הוראות התכנית ולקבוע שהקרקע	ב. סעיף 1.6 לתקנון קובע במפורש, כי התכנית הנוכחית אינה משנה את הוראות תת"ל 71ב. גם באופן מהותי התכנית אינה סותרת את הוראות התת"ל, באשר על פי מנגנון היעוד הנדחה לא יכנס היעוד הציבורי על פי התת"ל לתוקפו כל עוד לא פורסמו הודעות	ב. התכנית המופקדת עומדת בסתירה להוראות תכנית ברמה גבוהה ממנה להלן תת"ל 71/ב שהינה במעמד של תכנית מתאר ארצית.	

המיועדת למתע"ן תוקצה כבר על פי תכנית זו לרשות הציבורית, כחלק מההקצאות לצרכי ציבור.	לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. הודעות כאלה לא פורסמו ביחד לקרקע הכלולה במתחם השומרון. ממילא יעודה של הקרקע במועד אישורה של תכנית זו לא יהיה יעודה על פי התת"ל אלא יעודה על פי התכנית הקודמות לתת"ל. תפקידה ומטרתה של תכנית זו היא לייעד את שטחו של מתחם השומרון לאיחוד וחלוקה בעתיד. תכנית המייעדת שטח לאיחוד וחלוקה בעתיד מקבעת מעצם טיבה את יעודי הקרקע במועד אישורה, כיעודים לפיהם יערכו טבלאות האיזון בעתיד. זה גם פועלה של תכנית זו. כיון שיעוד הקרקע על פי התת"ל לא נכנס לתוקפו, יעוד הקרקע כיום הוא היעוד שטרם התת"ל, ממילא ברור שיעודה של הקרקע בתכנית המייעדת את השטח לאיחוד וחלוקה בעתיד אינו יכול אלא להיות היעוד שקדם לתת"ל. יובהר שאילו הייתה תכנית תא/4321 בשלה לאישור בזמן הקרוב, טרם פרסום הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפי התת"ל, היה יעוד הקרקע במצב הנכנס בכל שטחה יעודה טרם התת"ל, זאת נוכח הוראות הייעוד הנדחה כאמור. נוכח פערי הזמנים הצפויים בין המועד בו צפויה להידרש תפיסת החזקה בקרקע לצרכי המתע"ן ובין מועד אישורה הצפוי של תא/4321, האמצעי שננקט באמצעות אישורה של תכנית זו נדרש והולם, ומאפשר המשך הליכי התכנון של תא/4321 כפי שהחלו לפני זמן רב. יוער שהקרקע המיועדת לרק"ל כלולה גם בתא/4321, כחלק מהקרקע המיועדת לצרכי ציבור ועתידה להיות מוקצית על פי תכנית זו לצרכי ציבור. משכך ברור שמבחינה מהותית ראויה גם קרקע זו להיכלל בתכנית לאיחוד וחלוקה ולהיות מוקצית במסגרתה. הימנעות מקידום תכנית נוכחית זו משמעותה פגיעה בלתי מתחייבת בבעלי קרקע שהיו כלולים מלכתחילה בתחום תא/4321 ואשר על פי התכנית המופקדת ראוי היה שיוקצו להם זכויות בגין קרקע זו, רק משום שחל עיכוב מסוים בקידומה והיא לא תוכל		
--	--	--	--

ג. לדחות את ההתנגדות.	להגיע לכלל אישור טרם כניסת יעוד הקרקע על פי התת"ל לתוקפו, ללא כל הצדקה. הוראות התת"ל בנוגע ליעוד הנדחה כמו גם ההתייחסות המפורשת לאפשרות להקצות את הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתת"ל במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה, נועדו לאפשר תכניות מסוג זה ולפיכך תכנית זו מהווה הגשמה ומימוש של הוראות התת"ל ואינה סותרת אותה. אשר לטענה לפיה המנגנון הקבוע בתת"ל מוגבל בזמן וקצר מועד- התת"ל לא הגבילה את משך הזמן במהלכו יופעל מנגנון היעוד הנדחה אולם נכונה הטענה שעם תפיסת החזקה בקרקע יעודה הופך לציבורי. משכך יש לתקן את הוראות התכנית ולקבוע שהקרקע המיועדת למתע"ן תוקצה כבר על פי תכנית זו לרשות הציבורית, כחלק מההקצאות לצרכי ציבור. בהיותה של התכנית תכנית המייעדת את הקרקע לאיחוד וחלוקה, ולו בעתיד, ניתן להקצות על פיה כבר בשלב זה זכויות לרשות הציבורית בקרקע המיועדת לצרכי ציבור. הקצאות מסוג זה נעשו בתכניות מאושרות רבות. בדרך זו תיווצר התאמה מלאה בין הוראות התת"ל ובין הוראות התכנית הנוכחית.	ג. מדובר בתכנית שהינה פסולה ברמה התכנונית שעיקר עניינה "שחזור זכויות" עתידי והוראותיה עומדות בסתירה לעמדות מוסדות התכנון ברמה הארצית ולפסיקת בתי המשפט, בהם נקבע כי "שחזור זכויות" לשם פיצוי והגדלת זכויות הינו פסול ואין לעשות בו שימוש.
	ג. התכנית הנוכחית אינה תכנית לשחזור זכויות אלא תכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד שמעצם טיבה וטבעה קובעת שייעודי הקרקע התקפים במועד אישורה הם יעודי הקרקע שיובאו בחשבון לצורך קביעת השווי הנכנס בטבלאות האיזון שיערכו בעתיד. זאת נוכח העובדה שיעודה הציבורי של הקרקע עדיין לא נכנס לתוקפו עקב מנגנון הייעוד הנדחה. מבחינה מהותית התשתית הנוגעת לעניין היא במהותה תשתית מקומית, המיועדת לשרת במישרין גם את חטיבת הקרקע הכלולה בתחום התכנית ולכן אין כל מניעה לא על פי פסיקת בית המשפט ולא על פי עמדות היועץ המשפטי לממשלה שאומצו על ידי הפסיקה לכלול אותם במתחם המיועד לאיחוד וחלוקה באשר בינה ובין חטיבת הקרקע יש קשר תכנוני הדוק. כך	

ד. לדחות את ההתנגדות.	קבעה גם הות"ל עצמה ביחס למקרה דומה במהותו, תכנית ח/500. (ראו התייחסות מפורטת לסוגיה זו בתשובה (ג) להתנגדותה של עו"ד מגדל). כך סברה הועדה המקומית גם כאשר החליטה להפקיד את תא/4321 הכוללת גם את תוואי הרק"ל כחלק מהאיחוד וחלוקה. אולם גם אם יש מי שחולק על הכללת תשתיות אלה באיחוד וחלוקה במסגרת תא/4321 אין בתכנית זו כדי למנוע העלאת טענות מסוג זה והכרעה בהן במסגרת ההתנגדויות לאותה תכנית. כל שנקבע בתכנית זו הוא שאם יקבע ששטח זה צריך להיכלל באיחוד וחלוקה על פי העקרונות שפורטו בפסיקה, יהיה ייעודם במצב הנכנס היעוד המאושר במועד אישורה של תכנית זו. מנגנון זה של יעוד שטח לאיחוד וחלוקה בעתיד תוך הכללת התשתיות הנדרשות בתוכו, כאשר תחום התכנית כוללת את כל השטח שייכלל בעתיד באיחוד וחלוקה נזכר במפורש גם בפסיקה כמנגנון ראוי וחוקי. ראו בהקשר זה פסה"ד בעניין פרטיאלי וההפניה להחלטת של ועדת המשנה לעררים. ד. התכנית הנוכחית אינה יכולה - אף באופן רעיוני - ליצור חוסר שוויון בין פלוני לאלמוני, באשר היא אינה קובעת כל הוראה מהותית בנוגע לאופן ביצוע האיחוד והחלוקה. כל טענה בעניין הפגיעה כביכול בשוויון יש להעלות בדיון בתכנית תא/4321 (היא תכנית או"ח).	ד. התכנית המופקדת עתידה ליצור חוסר שוויון פסול בין בעלי הזכויות במתחם.	
		התכנית המופקדת מבקשת ליעד את מתחם השומרון לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, כך שכלל הקרקעות של מתחם השומרון במצב הנכנס בתכנית איחוד וחלוקה שתאושר בעתיד מכוח תכנית תא/4321 יהיו ביעוד הקרקע הקבוע בתכניות התקפות במועד אישורה של התכנית דנא, ולא בייעודי הקרקע הציבוריים לדרך או רצועת מתע"ן שייכנסו לתוקף בעתיד לפי תת"ל 71/ב.	4. עו"ד תמר מגדל עו"ד בשם פנינה ואבנר נטר

א. לדחות את ההתנגדות ב. לדחות את ההתנגדות	א. כנ"ל - התכנית הנוכחית אינה עוסקת בשחזור הזכויות. ההסבר המפורט ניתן במענה (ב3) לעיל. ב. כנ"ל. התכנית אינה קובעת מנגנון שחזור הזכויות. מדובר בתכנית שמצלמת את הזכויות הנוכחיות (הקיימות) ואינה עוסקת בזכויות שהוקנו בתכניות העבר והן משוחזרות בתכנון הנוכחי. ביחס לטענת המתנגדים, לפיה הוראות ה"ייעוד הנדחה" נכנסו לתכנית על מנת לשמור את זכויות בעלי הקרקע במתחמי איחוד וחלוקה שביחס אליהם כבר אושרו התכניות לאו"ח (סעיף 57, 60 להתנגדות) - כגון תכנית ח/500 (המצוטטת בהתנגדות כהדגמה לטיעון), הרי שמדובר בטיעון המבוסס על מידע בלתי נכון. עניינה של תכנית ח/500 - בהקשר המדובר הוא בהתנגשות בינה לבין תת"ל 71א. עם זאת, עניין האו"ח במתחם השומרון עלה ונדון בהרחבה בפני החוקר, בין היתר בדיון מיום 27.3.16 (ראו בעמודים 21, 32) במסגרת הדיון בתת"ל 71ב; בין היתר נאמר (מטעם נת"ע) כך: "יש ... חלופה נוספת והחלופה הנוספת היא להפקיד ולאשר בתוך תקופה קצרה תכנית שכל מה שהיא עושה זה לייעד את הקרקע הזאת לתכנון איחוד וחלוקה ובעתיד. זו תכנית בעיקרה תקנונית. ... זו לא תכנית תכנונית, זו תכנית קניינית והיא תאפשר גם אם התכנית של דני (תכנית מרחב השומרון תא/4321) לא תתאשר תוך שנה וחצי. היא עדיין תתאפשר שהמצב הנכנס הקנייני בתכנית הזאת יהיה המצב כיום. ...". יש להפנות בהקשר זה אף להמלצת החוקר בעניין מתחם השומרון (סעיף 3	יש לדחות את התכנית בשל הנימוקים הבאים: א. לא הייתה כוונה לאפשר מנגנון של "שחזור זכויות" מכוחה של הוראת סעיף 6.5.6 לתת"ל 71/ב והוראת סעיף זה נקבעה על מנת לאפשר ניצול מלוא זכויות הבנייה לפי תכניות מאושרות הקיימות, עד לכניסת הייעוד של הדרך לתוקף. ב. פסיקת בית המשפט העליון, בתי משפט מחוזיים ומוסדות התכנון שוללת שימוש במנגנון "שחזור זכויות". וקבעה כי אין לנקוט בו, אלא במקרים חריגים בהם קיימת זיקה הדוקה, ישירה, מהותית ובלעדית בין התכנית המפקיעה לבין תכנית איחוד וחלוקה- תנאי שאינו מתקיים במקרה זה.
---	--	--

	לחלק הכללי של הדוח), בו הוא דן בחלופות התכנוניות ובנוסף להן הוא מפנה לשינוי המוצע בתקנון התכנית וקביעת מנגנון "הייעוד הנדחה" ובפרט, להוראה שקובעת, כי "... אושרה טרם כניסתו של הייעוד לצורכי ציבור לתוקף, תכנית איחוד וחלוקה, הכוללת בתחומה שטח המיועד לצרכי ציבור עפ"י תכנית זו, המיועד לצרכי ציבור גם בתכנית איחוד וחלוקה, יראו את השטח לצרכי ציבור כשטח שהוקצה למדינת ישראל או לרשות המקומית לפי התכנית לאיחוד וחלוקה..." הנה כי כן, אין כל בסיס לטענת המתנגדים, לפיה סעיף הייעוד הנדחה עוסק אך ורק בתכנית הכוללות הוראות או"ח שאושרו בטרם אישורה של תת"ל 71ב מושא דיוננו. גם בטיעונים הנוסף של המתנגדים - לפיו אין לראות ברק"ל כחלק מתשתית מקומית - אין ממש (סעיף 73 ואילך). בדיון מיום 25.4.17 התייחסה יועמ"ש ות"ל - לסוגיה וקיבלה את הטענה, כי הרק"ל היא תשתית מקומית, שיכולה - וצריכה - להיות חלק מתכנון מקומית. כך חילופי הדברים בדיון בפני החוקר (עמוד 107 לתמליל): גב' שרית דנה : ... ביחס ל - ח / 500 כמו ביחס למתחם השומרון, ... אמרנו ... שהרכבת הקלה היא לא תשתית ארצית רגילה. הרכבת הקלה היא אמנם תשתית ארצית אבל היא תשתית ארצית בעלת מאפיינים מקומיים מובהקים. ולכן מהבחינה הזאת אין מניעה שהיא תיכנס לאיחוד וחלוקה ... זו תשתית מקומית במהותה, נכון. אנחנו עושים אותה בות"ל, נכון היא לאומית בהחלט הגודל שלנו. אבל היא בגדול יושבת על כבישים מקומיים, משרתת ולכן המניעה המשפטית של להכניס שדה תעופה ... זאת תשתית מקומית במהותה ולכן היא יכולה להיכנס לאיחוד וחלוקה. בשונה מכביש 6. עכשיו, זו השאלה הראשונה. ... זאת הייתה העמדה שלכם ב - ח / 500 ואני בטח, קיבלנו, וזאת העמדה שמובילה אותנו במתחם השומרון. כי אחרת לא יכולנו להכניס. גב' דיאנה ירום - רייזנר : בדיוק.	
--	--	--

א. לדחות את ההתנגדות	א. באופן כללי, אין לפרט זכות מוקנית לתכנון שטח או למניעת תכנון שטח. לא ניתן להבטיח, כי בשטח תוחל תכנית חדשה שתגדיר באופן שונה את המשטר התכנוני. צרכי הציבור וצורכי העיר המתפתחת לא אחת מחייבים לבצע שינויים בתכניות, תוך התאמתן למציאות המשתנה. מכל מקום, התכנית הנוכחית אינה קובעת הוראות מהותיות בעניין אופן חלוקת המתחם. כל טענה בעניין זה צריכה לעלות בדיון בתכנית תא/4321 - היא תכנית או"ח.	המתנגדים הם בעלים של שתי תתי חלקות ברח' מנחם בגין 32, ועוסקים למחייתם במסחר ואחסנה של חומרי בניה וצבע. מתנגדים לכל הפקעה של כל שטח הבית המשותף או השטחים שבבעלותם ומתנגדים לשינוי ייעוד הקרקע. המתנגדים מבקשים להמשיך ולהפעיל במקום את העסק הקיים, ומתנגדים לכל הפקעה או ניווד זכויות שיפגע בהם תכנונית וקניינית.	5. עו"ד ישי דב גלילי בשם יהושוע ציננטוס
ב. לדחות את ההתנגדות	ב. התכנית הנוכחית אינה כוללת הוראות בדבר בינוי או שינוי תכנוני. סעיף 4.1 לתקנון קובע במפורש, כי השימושים המותרים בתכנית הם לפי התכניות התקפות. ההוראות המהותיות הנוגעות לאו"ח ייקבעו בתכנית תא/4321.	ב. התכנית המופקדת אינה כוללת תשריטים של מצב מוצע וקיים, נספח בינוי וטבלאות זכויות לכן מבקשים לדחות את התכנית עד להשלמת הפרטיים הנדרשים על פי חוק.	

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לקבל את התנגדות מס' 1 וחלק מהתנגדות מס' 3 כמפורט במענה להתנגדויות, לתקן את תקנון התכנית בהתאם ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם למפורט במענה להתנגדויות ולאשר התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 0007-18ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אלי דיגא : דיון בהתנגדויות לתוכנית תא/4678 שהינה תכנית משלימה לתת"ל 71ב', התוכנית קובעת שכל החלקות בתחום התוכנית מיועדות לאיחוד וחלוקה בעתיד, ויעוד הקרקע יהיה היעוד הקיים טרם כניסתה לתוקף של תת"ל 71ב'. תחום התוכנית חופף את תכנית מרחב השומרון תא/4321 המקודמת ע"י הועדה המקומית.

דיון בהתנגדויות:

עו"ד ירון ירדני : ההתנגדות שלנו היא טכנית מפרט את התיקונים מתוך ההתנגדות. סעיף 1.6 "בהתאמה לתת"ל 71ב'". סעיף 2.2.3 לתקנון להוסיף את המילים "במצב היוצא אחרי המילים לצרכי ציבור" בסעיף 4.1.2 א 3 "במצב היוצא" אחרי המילים "לצרכי ציבור" שהם במצב היוצא. בסעיף 4.1.2 א 5 להוסיף את המילים "נפרדים" לאחר המילה "למתחמים".

עו"ד מימון אביטן : הגשנו את ההתנגדות בשם השוכרים בתחנה המרכזית הישנה. כל מתחם השומרון מטעמים פרקטים שהעירייה והמתכננים לא לקחו בחשבון את הזכויות שיש לשוכרים שיושבים 60 שנה.

ההתייחסות אליהם היא אפסית כאשר 2 חברות קנו את השטחים והם תכננו את הקרקע בלי התחשבות בזכויות של השוכרים. השוכרים הגישו פסיקה הצהרתי שהזכויות של השטחים הם שלהם, ההתנגדות עקרונית לתכנית, בלי להתחשב בשוכרים.

עו"ד שוב צבי : בשם משפ' רובינשטיין הם בעלי זכויות בתוך שטח התוכנית. במקרה הזה מי שהקו-תואי התת"ל עובר על החלקות שלו יישאר ביעוד המקורי שלו ולא ביעוד של דרך, המשמעות שהוא מוריד מהזכויות של מישהו אחר. התוכנית הזו לא תעמוד. נושא שחזור הזכויות הוא נמצא בהרבה מחלוקות, מחלוקות בין המדינה לפרטיים (נותן דוגמא הרחבת כביש 4), כלומר למרות ההפקעה אני מתעלם מההפקעה ומבקש להישאר ביעוד שהיה. יש עמדה של המדינה שניתן עליה פס"ד שקיבל את חוזה"ד של ארז קמיניץ האומר שהמקרה שבו יש שחזור זכויות יהיה כאשר השטח המופקע הוא חלק בלתי נפרד מאותו תכנון, מאותה תבע שנמצאת במקום. אם הוא לא נדרש תכנונית במקום, הדרך של הפיצוי תהיה בדרך רגילה של הפקעה או ירידת ערך וכד'. במקום הזה יש תוכנית תת"ל 71ב' שאושרה בות"ל, בדיוק הסוגיה הנדונה שקבעה מה קורה עם תוכניות שהתקדמו באזור של הרכבת הקלה. החברות הגישו התנגדות לאותה תוכנית של התת"ל ונאמר כמו בתוכנית ח' 500 היתה אחרי אישור, החליטו להחריג אותה ולהגיד שלמרות שאנחנו מיעדים שטחים לטובת הרק"ל השטחים הללו באיחוד וחלוקה יקבלו זכויות לפי הגרסה המקורית שלהם.

בתוכנית של מתחם השומרון החליטו החלטה אחרת אמר ארז קמיניץ שאם התוכנית של איחוד וחלוקה עתידית תאושר לפני אישור סעיף 5 להפקעה אנחנו עדין נסתכל על היעוד הקודם. זה אושר במועצה ארצית. כאן הועדה המקומית אומרת אני מבטלת את הסעיף ויכולה לאשר את תוכנית מתחם השומרון ומספיקה לאשר אותה לפני סעיף 5 זו ההוראה של התוכנית הארצית. אפשרות שניה לך לות"ל לתקן את הסעיף ותשכנע אותם מה שלא הצלחת לשכנע.

אהרון מדואל : כלומר התוכנית הארצית שמתוכה נגזרות הפקעות לפי סעיף 5. כלומר מכוח התוכנית המאושרת נגזרות הפקעות.

עו"ד שוב צבי : לתוכנית תת"ל 71ב' היתה התנגדות של החברות בעלות הזכויות שאמרו אם תפקיעו לי את השטח אני לא אקבל זכויות. ההחלטה יש קו זמן להכנת תוכניות עד שיפורסם סעיף 5. בתכניות שתאושרנה במקרים הללו נסתכל על היעודים שהיו לפני התת"ל, תוכניות שתאושרנה בזמן שסעיף 5 יפורסם יופקעו לפי הדין.

למעשה התוכנית הזו היא לא תוכנית של איחוד וחלוקה. הדבר היחיד שהיא אומרת אני לוקחת את יעודי הקרקע שהיו לפני הרק"ל ומקבעת אותם, כלומר אני משנה את ההחלטה של המועצה הארצית. המועצה החליטה שיש מועד שבו סעיף 5 נתחשב בתוכנית אם אין תוכנית מאושרת לא נתחשב. כרגע אנחנו לא מצליחים לאשר תוכנית של התחנה המרכזית אז בואו נשנה ונאשר תוכנית קטנה. אומרת הועדה המקומית בתוך ההחלטה של המועצה הארצית

אהרון מדואל : הלקוחות שלך לא יושבים בשטחי ההפקעה

עו"ד שוב צבי : נכון. הדין הוא לפי המועצה הארצית, והיה צריך לתקוף את ההחלטה מה שלא עשו. במקום שהעירייה או נת"ע תפצה את האנשים מבקשים ממך לפצות. בתא 5000 לא מאפשרת לשנות תוכניות שאושרו בות"ל. תקן 15 לתקן השמאים קובע שאין שחזור זכויות. והתוכנית הזו מתעלמת, בנושא של איחוד וחלוקה בעלים שנפלה הפקעה ארצית עליו יקבל פיצויי הפקעה. כל המטרה היא לעקוף ושנת"ע לא תשלם פיצויים ולכן היא לא תעבור את בית המשפט.

עו"ד תמר מגדל : יש למרשנו זכויות. התוכנית אומרת בעתיד יהיה תוכנית של איחוד וחלוקה, התוכנית הזו רוצה להכשיר מנגנון של שחזור זכויות בתוכנית עתידית. נאמר כאן שלא מדובר בשחזור זכויות כי התת"ל קבעה שהיעוד הנדחה ייכנס לתוקף רק שיפורסמו 71,5 ולכן בנקודת הזמן הזו לא נעשה שחזור זכויות. זו אמירה מיתממת. התוכנית רוצה לשריין אפשרות לעשות שחזור זכויות בעתיד ולכן התוכנית היא לא חוקית. כל ההסתמכות על סעיף 6.5.6 בתת"ל 71ב' היא שגויה. בגלל שתת"ל 71ב' קבעה שהיעוד יכנס לתוקף רק 71,5 זה מאפשר לעשות את התוכנית הזו שנועדה להקפיא מצב לתוכנית העתידית שנועדה לבוא. אבל התוכנית מתעלמת מהחלטה של הות"ל עצמה כדי להסביר בדיוק מה הם לא רוצים שיעשו. לאחר דיון בהשגות התכנסה הות"ל כדי להבהיר את סעיף 6.5.6 ומה היתה הכוונה לאותו סעיף "המטרה היא לשמור זכויות לבעלי קרקעות במצב הנכנס במסגרת איחוד וחלוקה מכח תוכנית ח' 500 שהוחלט לאשרה. בכל התוכניות הרק"ל שאושרו יתוקן לפי יעוץ משפטי." כלומר הם רוצים להבהיר שהם לא התכוונו למנגנון לשחזור זכויות עתיד. מצות את חו"ד היועמ"ש של הות"ל דיאנה. היא מבחירה שהכוונה לתוכניות מאושרות. כלומר היעוד הנדחה נועד לאפשר להם בתקופת הביניים להוציא היתרים כדי שזכויות הבניה יחושבו משטח המגרש לפני ההפקעה לתת"ל זה לא נועד לשחזור זכויות עתיד. גם בהתנגדות שמה"ע הגיש התבקש מתת"ל שלא לפגוע בזכויות מאושרות, הסעיף הזה לא התכוון לעשות שחזור זכויות, הפסיקה והמדינה שוללת שחזור זכויות. מפנה לפסיקה לגבי מקרה של לקוח שלה ביגאל אלון. מדובר על קו רק"ל אומר עו"ד דיאנה כדי שאפשר יהיה לדחות את היעוד ולנצל את מלוא הזכויות צריך להתייחס רק לקו הכחול של התת"ל. הקו הכחול לא כולל את כל מתחם שומרון הוא כולל רק את הקרקעות שמיועדות לצורך הפקעה לתת"ל אי אפשר להחיל את ההוראה הזו ולכן התכנית היא לא חוקית.

ישי דב גלילי עו"ד - מרשי מתנגדים לכל סוג של הפקעה, מתנגדים לכל שינוי ביעוד קרקע שיפגע בעסקים הקיימים להמשיך להתנהל. התוכנית קובעת איחוד וחלוקה ואומרת שיעשו כל מיני שינויים ביעוד. אולם אתם לא נותנים לנו להתנגד באופן מהותי. לא ראינו שרטוט של מצב קיים או נספחים של התוכנית אני מצטרף לטענותיהם של עו"ד שוב ועו"ד מגדל לגבי סעיף 5 והתוכנית לא חוקית. מדובר בתכנית שהיא משבצת ריקה שיקבעו בעתיד את יעודי הקרקע, מרשי לא יכולים לא יוכלו לקבל את נושא איחוד וחלוקה תוך כדי תנועה. צריך לרשום מראש את היעודים. מרשי מתנגדים שמא יפגע רישיונות העסק שקיים במקום ושינוי היעוד שעסקים שקיימים 60 שנה יפגעו בגלל התוכנית. לכן אנו מבקשים מהועדה תכלול הוראות מפורשות שעסקים קיימים לא יפגעו בגלל שינוי היעוד לא יפגע בהם ברישיון העסק. שלא יגרום נזק לבעלי שיהיה רשום באופן מפורשות. התוכנית שהתפרסמה להתנגדויות היא הכנה לתכנית 4321 ויש להתייחס לשתי התוכניות ובכך מגיעים למסקנות שכל האזור ובמקום העירוני הכל השתנה אבל צריך להמשיך מה שקיים שם היום.

עודד גבולי מה"ע יצא מהדיון

מענה להתנגדויות:

הראלה אברהם אוזן : נת"ע התחילה ביזום התוכנית והועדה המקומית הצטרפה והגישה התכנית. **עו"ד קובי איבצן מנת"ע** : כל מה שהתוכנית הנוכחית מבקשת לעשות הוא לצלם את המצב הנוכחי ולייעד את השטח בגבולות שהוגדרו לאיחוד וחלוקה בעתיד. מדובר במהלך תכנוני שקשור לתוכנית שנמצאת בצנרת היא תוכנית לאיחוד וחלוקה. התוכנית הנוכחית לא קובעת איך יראה השטח לאחר איחוד וחלוקה. היא אומרת שהמצב הנוכחי ערב כניסת הסעיף בתת"ל 71 הוא סעיף מאפשר לעשות שינויים כאלה. לפני כניסת ההפקעות לתוקף ישאר על כנו. המהלך שנועד לממש את סעיף היעוד הנדחה. לא מדובר בסתירת תוכניות אלא במהלך משלים וזה לא רק המהלך התיכנוני המשלים היחיד. יש תוכנית שאושרה שהיא התוכנית המשלימה המתייחסת להקטנת שטחים הגובלים בתת"ל והמטרה לאפשר לבעלי הזכויות באותם מגרשים גובלים לצמצם את הפגיעה שנובעת מהפקעת חלק מהמגרשים שלהם ככול שהזכויות במגרשים האלה מחושבות כפונקציה משטח המגרש. כלומר מופקע חלק מהמגרש ונותר חלק קטן יותר אז אפשר לממש את מלוא הזכויות במצב שקדם להפקעה בחלק מהמגרש. התוכנית הנוכחית היא תוכנית שמהווה מצד אחד מהלך משלים ולא מדובר בסתירה בין התוכניות. מצד שני אנחנו דוחים את הטענה כשמדובר במנגנון שחזור הזכויות שהוא הלבשת התשתית הארצית על הצרכים המקומיים. תת"ל 71 היא תוכנית במעמד תוכנית ארצית התשתית היא לאומית אבל היא נועדה לשרת את התושבים המקומיים התשתית של הרק"ל היא תחבורתית היא נותנת אמצעי תחבורה שמשרתת את הנכסים בזה שהיא מגישה אותם לכל חלקי העיר. תת"ל 71 קשורה למרקם העירוני ולשכונה ונלקחה בחשבון במהלכים התכנוניים שקדמו לתוכנית הזו. לכן אנחנו שוללים לשתי הנקודות שהועלו ע"י עו"ד שוב ועו"ד מגדל בצילום נוכחי של הזכויות.

מיטל להבי : איך התושבים יקבלו פיצוי ?

אהרון מדואל : לצורך מה התוכנית הזו קמה?

עו"ד קובי איבצן : התוכנית אומרת שכל הזכויות שהיום קיימות בשטח, בתוכנית איחוד וחלוקה שהיו קיימות יהיו קיימות גם בעתיד. לגבי אבחנה של עו"ד מגדל בתוכנית ח' 500 מדובר בתוכניות של איחוד וחלוקה שלא הבשילו למתן תוקף ונעשה מימוש של יעוד נדחה.

אלי דיגא : על המתחם מתוכננות 2 תוכניות. תכנון תכנית תא/ 4321 מרחב השומרון החל בשנת 2011 כיוזמה של הועדה מקומית לאור מורכבות קניינית בדמות חלקות מושע מאד גדולות עם עשרות רבות של בעלים שקיימות, וזאת עוד טרם אישור תת"ל 71. בשנת 2013- נעשה פרסום לפי סעיפים 77-78 בדבר הכנת תוכנית איחוד וחלוקה. התוכנית היא לכל שטח המתחם. בשנת 2015 התכנית הומלצה להפקדה לועדה המחוזית, ובשנת 2017 הומלצה ע"י הועדה המקומית להפקדה כתוכנית בסמכות מקומית. תוואי הקו הירוק כפי שאושר בתת"ל 71 עובר בתחום תכנית מרחב השומרון. התוכנית המשלימה של נת"ע תא/ 4678 חלה על תחום הקו הכחול של תכנית מרחב השומרון תא/ 4321. הצורך בהכנת תכנית משלימה לתת"ל 71 נבע מהעובדה כי התת"ל לכשאשר בשנת 2017 קבע הפקעות לדרכים בתחום תכנית מרחב השומרון, שהיא כפי שנאמר תכנית איחוד וחלוקה שקיבלה כבר את אישור הועדה המקומית להפקדה. על מנת למנוע פגיעה ולהימנע מסתירה לתכנית המקודמת נקבע בתת"ל 71 מנגנון של יעוד נדחה בתחום תכנית מרחב השומרון. כך שתאפשר אישור תכנית הקובעת איחוד וחלוקה טרם כניסתו לתוקף. מעמדם של בעלי העסקים הקיימים במקום לא קשור לתוכנית שעומדת לדיון.

כאמור התוכנית הראשית היא תכנית מרחב השומרון שקודמה בשנת 2011. המועצה הארצית בדיון התנגדויות שנערך (ביחס לפרסום לפי סעיף 77-78) ראתה את כל המרחב לתכנון כמתחם אחד ודחתה את ההתנגדויות שהוגשו ע"י אותם מתנגדים כיום. התוכנית שמקודמת היום נועדה לגשר בין תכנית מתחם השומרון הראשית לתת"ל 71 ולכן היא קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בלבד על כל תחום התכנית. כאשר יעוד הקרקע יהיה היעוד התקף ערב אישור תת"ל 71. (מציג בתשריט) אלו ההפקעות לצורך דרכים בתכנית מתחם השומרון שחופפים את תוואי הרכבת של התת"ל, בכל מקרה היו כאן הפקעות ויש

הלימה של השטחים הציבוריים בתוכנית מתחם השומרון לבין השטחים בתת"ל. ההפקעות לדרכים נגזרות מתכנית איחוד וחלוקה של השומרון לכן היה הגיון לקבע את נושא איחוד וחלוקה בתכנית המשלימה כיום.

הראלה אברהם אוזן : יש תכנון שמקודם מאז שנת 2011 לגבי מתחם השומרון. תכנון של איחוד וחלוקה שעבר המלצה של הועדה המקומית להפקיד את התוכנית, ולפני מס' חודשים היא הומלצה להפקדה. תוכנית מתחם השומרון היא תוכנית המתכננת חטיבת קרקע גדולה מפרישה שטחים לדרכים ולשטחים חומים וירוקים ומעצימה זכויות בניה. התוכנית כשהיא תופקד תהיה אפשרות וזכות להגיש לה התנגדות וחלק מהאנשים יגישו לה התנגדות. אנחנו לא נמצאים בתוכנית הזו אלא מדובר בתוכנית שלא הגיעה לשלב האישור שלה. אבל בהיבט התכנוני היא קבעה הפרשות לצרכי ציבור לרבות דרכים. וזכויות הבניה שהועצמו בה מתבססות על כך שהרק"ל אמור לעבור בה. התיקון של תוואי הרכבת הקלה התקדם לפני שהתוכנית הופקדה גם נת"ע אמרה זאת שעומדת להיות תוכנית שההפקעות לצרכי דרך היא היתה מכסה אותם. לכן קבעו הוראה בתת"ל שקובעים את השטח להפקעה אבל כייעוד נדחה כדי לאפשר להכין תוכנית. בדיוק מה שהתוכנית הזו עושה. התוכנית קובעת את השטח עליו היא חלה לאיחוד וחלוקה. המשמעות היא שכל בעלי הזכויות ישתתפו בהפקעה הזו כי זה מה שנכון מבחינה תכנונית לעשות. כדי לקבל שטחים לצרכי הציבור יש 2 דרכים לעשות זאת. אחת תוכנית איחוד וחלוקה השניההפקעה. מי שמשלם את הכסף עבור ההפקעה זו המדינה או הרשות לפי הענין. אותם אנשים שהפקעת להם את השטח לא משתתפים באיחוד וחלוקה, הם יקבלו את הפיצוי דרך סעיף 197 דרך פיצוי ההפקעה הם לא ישתתפו בתוכנית. מה שנאמר ע"י ב"כ המתנגדים זה שהלקוחות שלנו שיש להם זכויות בתחום התכנית וההפקעה היא לא מהשטח שלהם, הם לא צריכים לשאת בפיצוי של ההפקעה. כשהמדינה תפקיע ונקבל את התוכנית שלנו אנחנו נקבל יותר, אותה דרך מבחינה תכנונית היתה אמורה להיות מופרשת בתכנית איחוד וחלוקה, עכשיו הם לא ייתנו את השטח מכיוון שהמדינה או נת"ע יפקיעו אותו, הם יהנו רק מהחלק של הזכויות ומה שהתוכנית מוסיפה. בוודאי לאותם אנשים שהדרך עוברת להם על הקרקע עדיף להם איחוד וחלוקה. מהרגע שהגיעו עם תת"ל 71 ב נאמר שזה צריך להיות חלק מהמתחם של תכנית השומרון שבו הדרך הזו הופיעה. זכויות הבניה שניתנות שם ניתנות כי הרק"ל עובר בתכנית עם כל המשמעות התחבורתית והתנועתית ויש כאן השבחה. ההוראה שנקבעה בתת"ל זו המטרה שלה. התת"ל מאושרת אבל ההפקעה היעוד קרקע לא נכנס לתוקף עד שלא יכנס 5, 71 כדי לאפשר לנו לעשות את התוכנית הזו. המהות היא אותה מהות הבינו שהמטרה היא שכל בעלי הזכויות בתוכנית מתחם השומרון ישתתפו בצורה שווה בהפקעות האלה ולא לגלגל אותם רק על אותם אנשים שעוברת במגרשם ההפקעה. התוכנית לא עוסקת בשחזור זכויות ובגלל לוחות הזמנים התוכנית מצלמת את המצב התכנוני הקיים וגורמת לכך כשתגיע התוכנית הראשיתלהתפרסם להתנגדויות זה יהיה המצב הנכנס שלה ולכן כל בעלי הזכויות ישתתפו בנטל הזה ולא רק חלק מבעלי הזכויות שיצאו מהתוכנית ולא יהנו מאיחוד וחלוקה והמדינה תשלם את הפיצויים.

אהרון מדואל : מה שהמועצה הארצית התכוונה שתוכנית ראשית מאושרת תקדים את 5, 71 אז לא יחולו דיני ההפקעה אבל יש כאן עוות ואין מהותיות בתוכנית, את מי התוכנית הזו משרתת.

הראלה אברהם אוזן : כן. הבעלים נמצאים כאן.

אהרון מדואל : הנהנה העיקרי מהתוכנית הוא נת"ע. מנגנון הפיצוי של הדרך שנת"ע מקבלת של ההפקעות מי יגלגל אותם לתוכנית או"ח בין הזמנים. לדעתי זה מוציא את המדינה מהאחריות שלה לפיצוי הסוחרים וכל המחזיקים שם בהפקעות, אחריות הפיצוי של נת"ע הדרך היא שלה והיא אמורה לפצות את המחזיקים.

מענה המתנגדים :

עו"ד שוב צבי : מה המטרה התכנונית של התוכנית. יש לה מטרה פיצויית ומתעלמים ממה שנקבע בות"ל ומנסים לעקוף את הות"ל בתוכנית הזו. כל הטענות שכאן צריכים לבוא בתוכנית של מתחם השומרון לא בתוכנית העוקפת. יש תוכנית ראשית למתחם השומרון לקראת הפקדה ועקרונות של או"ח יבחנו ובין היתר איך להתייחס לשווי של הקרקע שאושרה בתת"ל 71 כבר לדרך. יהיה ויכוח מה קבע הות"ל לגבי הקרקע הזו. מה עושים היום אומרים אנחנו רוצים להפקיע את הקרקע היום, אבל יש תוכנית במועצה הארצית שקבעה שאם מפקיעים היום הולכים לפי היעוד מתי שיעשו את האו"ח עתידי עוד חצי שנה אז יקבלו פיצויי הפקעה לפי הדין ולכן עושים תוכנית שעוקפת בנגוד למה שנקבע במועצה הארצית. מדוע לא הלכו למועצה הארצית עם התוכנית המשלימה, איפה כתוב בות"ל את התיקון. אם תוכנית תאושר לפני פרסום ההפקעה אז נתנו את הפרצה של היעודמ"ש של הועדה המקומית. מי נושא בפיצויים והיתה החלטה ח' 500 כן התוכנית הזו לא זה מה שהחליטו. אם התוכנית תופקד לפני סעיף 5 אז זה משהו אחר. הרק"ל לא שונה משום תוכנית אחרת. תעזבו את התוכנית הזו.

עו"ד מגדל תמר : התוכנית הזו היא תוכנית של שחזור זכויות, כל המטרה שלה לשריין בטבלאות האיוון וההקצאה את יעוד הקרקע הקודם. ולכן כל עוד לא נכנס יעוד הקרקע לא אומר שזו לא תוכנית לשחזור זכויות. צוין כי אם התוכנית לא תאושר ירוויחו בעלי הקרקע אחרים ע"ח בעלי קרקע שכלולים בתוואי. אבל בעלי הזכויות בתחום התוואי זכאים לפיצויים ונכון להיום המדינה לא אישרה אותו לכן צריך לפעול

לפי החוק. ביגאל אלון הועדה אמרה שאי אפשר לעשות שחזור זכויות. העובדה שנת"ע היא זו שמקדמת את התוכנית זה רק מלמד שהמטרה היא מטרה של פיצוי כי היא לא חלק של איחוד וחלוקה וזו תכנית של שחזור זכויות. נתע לא יכולה להיות יזמת.

עו"ד דב גלילי : סעיף 61 ברור ועו"ד מנת"ע לא יכול להגיב. אתם לא מפרישים אתם מפקיעים. לתוכנית אין מטרה אלא להבריש את נת"ע מחובת הפיצוי בחוק. מלי פולישוק: זכויות זה לא יותר מפיצוי?

עו"ד ירון ירדני : יש כאן ניסיון קצת להטעות את חלק מחברי הועדה ולגרום לבלבול על תוכנית שאין לה תכלית. יש מנגנון לרק"ל בקו הירוק והוא מיוחד. זהו מנגנון של מנגנון יעוד נדחה. מנסים או חייבים לממש את התת"ל שהיא בסמכות ות"ל אבל התוכנית הזו מיישמת את הוראות התת"ל ולא מנסה לשנות אותה. יעוד נדחה אומר סעיף 6.5.6 גם אם שונה בתת"ל היעוד של שטחים מסוימים, היעוד הזה יכנס רק בעתיד שיגיעו הוראות 71,5. עד אז וקובעת התת"ל קבעה המועצה הארצית ואם רצו לתקוף את המועצה היו צריכים לתקוף אותו אז. זו לא תוכנית לשחזור זכויות ואין שום פגיעה והתוכנית הזו חוקית.

אגמון - נציג מהסוחרים : אנחנו נמצאים כבר 60 שנים בתחנה המרכזית. בא יום וקנה שטחים ורוצה לפנות אותנו כאשר אנחנו יודעים שיש פה תוכנית מסודרת. הם יקבלו על חשבוני זכויות אני בעל דוכן בזכויות של אבא שלי כאשר ציון. זה שלנו 60 שלנו ובא אדון רובנשטיין אומר תפנו את השטח ונתן לכם 3000 ש"ח. דיבר עו"ד ישי ואמר שהעיריה אומרת תפנו את השטח למה כי אין לכם רישיון עסק. בשנות ה-80 היתה תביעה ובימ"ש העליון אמר לא יפנו על סמך תירוץ של רישיון עסק. אני מבקש שהועדה תשקול שוב. תנו לאנשים את הזכויות שלהם.

חיים כהן : ההורים שלי התפרנסו מהבסטה שלהם ואני ואחי לא יודעים לעשות כלום חוץ מהבסטה הזו. מגיל 16 אנחנו שם. תכנתם תוכניות ולא שאלתם מה יהיה איתי ואחי מאיפה נביא לחם. סוחרים שיש

כאן יזרקו אותו לרחוב.

חיים ברמסקי : מר לונשטיין זרקו אותי, אני בן לניצולי שואה ולקחו לי דוכן ועשו את זה באופן לא חוקי. אל תתנו יד לנדלניסטים לדרוס אותנו.

מיטל להבי : מה המעמד של הסוחרים? האם להחלטה שלנו תהיה השלכה לתוצאות המשפט. האם היתה דרך במסגרת תוכנית מתחם שומרון להבטיח את הזכויות שלכם? למה כבעלי קרקעות למה אתם לא נמצאים באיחוד וחלוקה הבסיסי של התוכנית מה 2011 שידוע שיפנו את הדוכנים? למה אנחנו צריכים להבטיח את הזכויות שלכם כלפי העבר למה לא כלפי העתיד?

איפה התמונה של החיים נמצא ואני אומרת את זה לנת"ע כי בכל מקום שנת"ע מגיעה יש פינויים קשים ונגיעה ברוטלית.

עו"ד מימון : הסוחרים הם אנשים רגלים ולא ידעו שצריך לרשום את הזכויות שלהם. העיריה תמכה בהם אלו אנשים במקום להיות בכלא, העיריה הושיבה אותם שם וזה המקום שממנו תביאו את הפרנסה, והעיריה הצליחה בזה. הם לא רשמו את הזכויות שלהם עד היום. העיריה מכרה את הזכויות של הסוחרים לשני יזמים רובנשטיין ושיכון ובינוי. ומקבלים פינויים לאותם אנשים. אנחנו מקבלים את הנתע שאומרת תוכיחו את הזכויות שלכם. מה יש לנו להוכיח? לקחו פס"ד בהעדר הגנה. הגשנו תביעה לבימ"ש להכרת בזכויות הבעלות של הסוחרים במתחם השומרון ושד' הר ציון, ככול שהתביעה הזו תתקבל יהיה להם מעמד של בעל קרקע. העיריה תקעה סכין בגב, אחרי שהיא ישבה עם הסוחרים ויצרה מתווה לפיצוי ומכרה אותם ללוינשטיין ושיכון ובינוי.

מיטל להבי : אם אין הוכחת בעלות ברגע הזה צריכים לחשוב מה הכי טוב לקבל מקסימום הפיצוי.

עו"ד מימון : צריך לדאוג לאנשים האלה.

נתן אלנתן : במה עדיף לכם תוכנית השומרון הגדולה על פני התוכנית הזו?

דיון פנימי:

מיטל להבי : למה האנשים הללו לא נמצאים במסגרת הפיצויים של תוכנית שומרון
אלי דיגא : על 46 דונם התקיים הליך של פירוק שיתוף במשך 12 שנה על חלקות המושע שהסוחרים יושבים בה. בסופו של דבר בימ"ש מכר את כל הקרקע לטובת היזמים שזכו במכרז והם מנהלים מו"מ על שווי הפיצוי אין לנו שום קשר לדבר הזה. ובבהי"מ ש התייצבו לטובת הסוחרים מכיוון שרצו למכור את השטח בהפחתה בגלל הפינויים ולכן רצינו להגיע עם תוכנית מתחם השומרון כדי שערך הקרקע יהיה ריאלי ולא מופחת.

מיטל להבי : אם ערך הקרקע גבוה יותר למה אנחנו רוצים לפצות אותם לפי היוצא ולא הנכנס.

אלי דיגא : זה לא הדיון.

שמואל גפן : אנחנו מדברים על אנשים.

דורון ספיר : יש כאן האינטרס הראשון לקדם את נושא הרכבת ולאפשר כמה שיותר מהר את הבניה שלה ושניים לא לפגוע באנשים שנמצאים על הקו. האם התוכנית שמאשרים היום עלול לפגוע ברכבת או באנשים שיושבים על אורך הציר.

אלי דיגא : במסגרת התוכניות לא נהלנו מו"מ עם הסוחרים כי קבלנו את החלטת בימ"ש שהוציא מכרז על מכירת הקרקע. והקרקע נמכרה במצב הנוכחי.

מיטל להבי : עזרנו למכור את הקרקע קידמו את התוכנית מהר ששיג מחיר יותר גבוה.

אלי דיגא : אם ביהמ"ש יקבע שיש לסוחרים זכות בקרקע הם ייהנו מפירות התוכנית אבל אנחנו לא צד בתביעה.

מדואל אהרון : התוכנית נותנת הטבה ליזמים שקנו את הקרקע, כי במקום להשאיר מול הפיזיים בקריטריונים של נת"ע הם נכנסים לסל הזכויות הכללי. הדבר מייצר הטבה ליזמים לענין ההפקעה. יש כאן 2 מנגנוני פיצוי ויש כאן סל הזכויות הכללי. אני מצפה מהעיריה שתבוא ליזמים ותציע יש לכם הטבה עצומה, ותשברו את הראש מול נתע והסוחרים.

אלי דיגא : נת"ע לא תפצה את הסוחרים היא תפצה את בעלי הקרקע.

מדואל אהרון : אני מציע לבוא ליזמים לראות איך אתם מפצים את הסוחרים לפני שאני מקדם את התוכנית הזו.

אורלי אראל : נת"ע היא מדינה ו-30% היא העיריה אלו כספי ציבור.

אהרון מדואל : אני רוצה לראות הסדר ראוי עם הסוחרים של תחנה מרכזית, אני לא רוצה גבעת עמל מחדש.

אלי דיגא : בית משפט היה ער לזה ובחר לא להתייחס.

הראלה אברהם אוזן : בתוכנית הזו אתה דואג לקופה הציבורית של משלמי המיסים. המצב הוא שנת"ע מחכה עם הפרסום של 5 ו-7 כי היא היתה כבר מפקיעה. אם התוכנית הזו לא תאושר היא תפקיע והתת"ל תהיה תוכנית פוגעת ויהיה 197 והציבור ישלם. יש את הסוחרים וליבי נחמץ. אבל הם לא רשומים בטאבו והגישו בקשה לסעד הצהרתי. אם יצלח והם ירשמו כבעלים ואז דינם יהיה כמו כל הבעלים ויהנו מהזכויות ואם לא אז הם לא יקבלו זכויות. התוכנית הזו אם היא תאושר או לא זה לא יעלה ולא יוריד אם הם יקבלו זכויות. מי שיהנה מהתוכנית הזו אם תאושר זה הציבור.

מלי פולישוק : האם ההחלטה שתתקבל תעכב או לא תעכב את הנת"ע.

הראלה אברהם אוזן : נת"ע תבצע את ההפקעה של השטח והיא לא תחכה לתוכנית מתחם השומרון.

אלי דיגא : מציג את התוואי של הקו הירוק שחלקו הוא בתת הקרקע אבל הוא בחפירה גלויה ולכן הוגדר בתת"ל ליעוד דרך, והיעוד לפי תוכנית מאושרת בתת"ל הוא בעצם החלק התת קרקעי. ההפקעה היחידה מכח התת"ל וזה לא תת קרקע. מציג את תוכנית מתחם השומרון בתשריט, כל השטחים של הדרכים ובתי הבאר הם חלק מהתוכנית של מתחם השומרון. כלומר אם היום היינו מגישים את תוכנית מתחם השומרון השטחים היו נכנסים לטבלאות של האיחוד וחלוקה כשטחי ציבור. ולכן מכוון שתוכנית מתחם השומרון החלה עוד קודם שתוואי התת"ל אושר ואף תוואי הקו היה ברח' סלומון, זה נכון שכל הבעלים יישאו בנטל הציבורי. זה תחום ההפקעה לדרך חדשה במסגרת התת"ל ועל זה הויכוח. לנושא שחזור הזכויות, אין כאן שחזור זכויות אלא הקצאות לצרכי ציבור לטובת דרכים ושטחי ציבור נוספים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ראשית תכנית מרחב השומרון. נכון שיש זמן עד שהתכנית תאושר ולתוך פרק הזמן בגלל דחיפות הרצון למימוש התת"ל נכנסה תוכנית הביניים המובאת כיום, זה עלה בדיונים עם החוקר על התת"ל שיש תוכנית מקודמת (מרחב השומרון). עכשיו בא התת"ל ומהווה פגיעה בכל אותם בעלים שהתת"ל יקבע את החלקות בבעלותם לדרך. היעוד הנדחה נקבע בתת"ל על מנת לאפשר את אישור תכנית איחוד וחלוקה של תוכנית מרחב השומרון במידה ותאושר בפרק זמן סביר או תכנית אחרת היא התכנית המשלימה העומדת לדיון כיום, הוא נקבע כדי שתהיה האפשרות לקדם את כל המהלכים הסטטוטוריים שהחלו בעבר לפני אישור התת"ל.

הראלה אברהם אוזן : כשמדובר על שחזור זכויות זה לא המצב שלנו בכלל.

נתן אלנתן : אין ספק שיש כאן בעיה אנושית עם בעלי הבסטות שלא רשמו את הזכויות שלהם. אך עם כל הכאב הם לא יקבלו כלום. הדבר הנכון כן צריך לעשות משהו לראות איך העיריה פותרת את הבעיה של הסוחרים. אבל אין קשר בין התוכנית לבעיה.

שמואל גפן : האם ניהלו איתם מו"מ?

אלי דיגא : אגף נכסים ניהל איתם שיחות מול הסוחרים לפני מכירת הקרקע. ברגע שנמכרה הקרקע והיה זוכה העיריה לא הייתה יכולה להמשיך במו"מ עם הסוחרים על פינניים בפיצוי. המו"מ נוהל מול עו"ד מטעמם. ברגע שנקבעו זוכים למכרז בימה"ש הטיל את זה על הזוכה.

מיטל להבי : התנהל מו"מ ב-2016 ורק מי שהסכים להיות מיוצג עם עו"ד זכרוננו והסוחרים הכתיבו לו עו"ד **אורלי אראל :** כדי לא לפגוע בבעלי הקרקע מי שישלם זה הציבור. הכסף ציבורי ובחלוקה גם העיריה תצטרך לשלם 30%.

מיטל להבי : כל פעם אנחנו מפקירים את בעלי הבסטות.

אלי דיגא : בהחלטה המלצנו לקבל את התנגדות מס' 1 תיקונים טכניים לתכנית, גם לקבל חלק מהתנגדות מס' 3 כמפורט במענה להתנגדויות ולתקן את תקנון התוכנית ולדחות את שאר ההתנגדויות.

דורון ספיר : אני מבקש להוסיף לבקשה עוד סעיף להחלטה בנוסף למה שנאמר מומלץ לקבל המלצת הצוות. סעיף 2 ולהוסיף להחלטה כי הועדה פונה למנכ"ל העיריה להקים צוות שייסע לסוחרים לשמור על זכויותיהם. מאחר והם לא צד בענין.

מיטל להבי : כנבחר ציבור צריך לדאוג להם
דורון ספיר : לאחר ששמענו את טענות הסוחרים והבנו שקיימת בעיה בענין שמירה על זכויותהם הועדה פונה למנכ"ל העיריה .

ההצעה של דורון ספיר

בעד : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן

נגד : מיטל להבי, ואהרון מדואל

הועדה מחליטה :

1. לקבל את התנגדות מס' 1 ולהטמיע את התיקונים הטכניים בתקנון התכנית , לקבל בחלקה את ההתנגדות מס' 3 כמפורט במענה להתנגדויות ולתת תוקף לתכנית .
2. לאחר ש הועדה שמעה את טענות הסוחרים והבינה שקיימת בעיה בנוגע לשמירה על זכויותיהם הועדה פונה למנכ"ל העיריה להקים צוות שיסייע לסוחרים בעניין.

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

מס' החלטה	התוכן
25/04/2018	תא/מק/4676 - תוספת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרשים סחירים
11 - 18-0007	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

כללי:

לאור מחסור בשטחי ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו, נדרשת תכנית מכוחה ניתן יהיה לספק מענה ראוי לשטחים אלו, במסגרת בקשות לתמ"א 38 או ניצול הקלה לתוספת שטחי בנייה מתוקף סעיף 151 (ב) ("תקנת שבס + הוראת שעה לתוספת שטח").

התכנית תספק מענה לתוספת יחידות דיור מכוח הקלת שבס המאפשרת ציפוף של יחידות דיור בשיעור של עד 30% והשטחים המתווספים מכח הוראת שעה לתוספת שטח המאפשרת תוספת שטחים כוללים בשטח של עד 20%, בבקשות מסוג זה המוסיפות מעל 15 יח"ד.

בנוסף, התכנית תספק מענה לתוספת יח"ד והשטחים המתווספים אליהן במסגרת בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 המוסיפות מעל 50 יח"ד. היקף שטחי הציבור יתווסף מעבר למסגרת השטחים המותרים מתוקף התמ"א או מתוקף הוראת השעה ויקבע בהתאם במסגרת הנחיות פרטניות ע"י רשות רישוי לעת הבקשה לתיק מידע. השטחים הציבוריים יהיו שטחים מבונים במסגרת הבניין.

תוספת שטחים זו מהווה הצדקה תכנונית למתן הקלות לצורך מימוש. תכנית זו אינה מתייחסת לייעודי קרקע המיועדים למבני ציבור, המקבלים התייחסות במסגרת תכניות אחרות התקפות בעיר.

מיקום:

תכנית זו חלה על כלל תחום העיר תל אביב-יפו, למעט האזורים המוחרגים בתשריט, תחום תכניות תכניות תא/מק/3616 א' (תכנית רובע 3), תא/מק/3729 א' (תכנית רובע 4) ותחום תכנית תא/מק/4320 (תכנית רובע 5 ו-6, בתהליך).

התכנית אינה חלה על מבנים שיועדו לשימור בתכניות תקפות ומאושרות. התכנית אינה חלה על אתרי עתיקות.

שטח התכנית: 46200.00

מתכנן: מהנדס העיר, אגף תכנון עיר, מנהל ההנדסה – עיריית תל אביב-יפו.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו.

בעלות: שטחים סחירים בבעלות פרטית. התכנית אינה מספקת מענה לייעודי קרקע המיועדים למבני ציבור, המקבלים התייחסות במסגרת תכניות תקפות אחרות.

מדיניות קיימת:

א. ניצול הקלה לתוספת שטחי בנייה מתוקף סעיף 151 (ב) ("תקנת שבס + הוראת שעה לתוספת שטח"). אישור בקשות במסגרתן מבוקשת הקלה זו מותנה במתן מענה ראוי לשטחי ציבור.

ב. תמ"א/38

בהוראות תמ"א/38 (סעיפים 22,23) קיימת התייחסות ברורה לשיקול דעת מוסד התכנון בבואו לאשר בקשות מסוג זה בכפוף לתנאים ייחודיים המתקיימים במרחב התכנון, היבטי כושר נשיאה וסוגיות תכנוניות נוספות. התייחסות שכזו באה לידי ביטוי כאשר עיריית תל-אביב יפו מאפשרת בתחומה מימוש תמ"א/38 על תיקוניה וזאת בכפוף למסמך מדיניות עירונית המעודכן מעת לעת. יחד עם זאת, כיום לא ניתן לדרוש שטחי הציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת יח"ד.

מצב תכנוני קיים:

תא/5000 (אושרה 12/2016)
תמ"א/38 על תיקוניה
מסמך מדיניות עירונית לתמ"א/38

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

מתן מענה ראוי לשטחי ציבור בבקשות לתוספת שטחי בנייה עבור מגורים במקרים הבאים :

1. * בקשות להקלה מתוקף סעיף 151 (ב3) לחוק - הוראת שעה לתוספת שטח.
2. ** בקשות לתמ"א/38 על תיקוניה.

עיקרי הוראות התכנית :

- א. החלת הוראות התכנית על כלל העיר ביעודי מגורים, תעסוקה, מסחר, מגורים ותעסוקה ומסחר מעורב.
- ב. בבקשות להקלה מתוקף סעיף 151 (ב3) לחוק - הוספת שטחים בנויים עבור שימושים ציבוריים במגרשים סחירים.
- ג. בבקשות לתמ"א/38 על תיקוניה הוספת שימושים ציבוריים ושטחים בנויים עבור שימושים ציבוריים.

* אישור הקלות מתוקף סעיף 151 (ב3) - הוראת שעה לתוספת שטח, יהיה מותנה בתקפותה.
** תכנית זו כפופה לעדכוני תמ"א/38 ולמסמך המדיניות העירוני לתמ"א/38 המעודכן מעת לעת.

פירוט שימושים המוצעים בשטחים הציבוריים הבנויים :

- א. כל השימושים המותרים בתכנית התקפות.
- ב. מוסדות ציבור לסוגיהם, שירותים ציבוריים (בתי שימוש), שירותי חירום והשימושים המפורטים להלן כמוגדר בסעיף 188 לחוק : מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות וספורט, מוסדות קהילתיים, מרפאות, טיפת חלב, מחסנים ציבוריים, תחנות משטרה, משרדים של רשויות מקומיות, מעון למגורי אנשים בעלי מוגבלויות.
- ג. יותר שילוב בין השימושים הציבוריים הנזכרים לעיל. אופן שילוב ועירוב השימושים יוצג לאישור מהנדס העיר ויהווה תנאי להגשת בקשה להיתר.
- ד. במסגרת שטחי הציבור המתקבלים מכוח תכנית זו, יותר שילוב של שימושים נלווים, התומכים בשימושים הנזכרים לעיל, ומאפשרים את תפקודו התקין והמלא והתואמים את שימוש העיקרי של המבנה וזאת בהיקף שלא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה שיחשבו מתוספת שטח הציבור אופן שילוב השימושים הנלווים יוצג לאישור מהנדס העיר ויהווה תנאי להגשת בקשה להיתר.

פירוט תוספת שטחי הציבור

1. במסגרת ניצול הקלה מכח הוראת שעה לתוספת שטח, תוספת של עד 15 יח"ד בהקלה לא תחייב תוספת שטחי ציבור. תוספת העולה על 15 יח"ד בהקלה תידרש בניית שטחים ציבוריים בתחום קווי הבניין / במבנה וזאת בהתאם למפתח הבא :

- א. כל תוספת של 16-25 יח"ד תחייב בנייה של 150 מ"ר שטח ציבורי בנוי כולל.
- ב. כל תוספת של 26-50 יח"ד תחייב בנייה של 300 מ"ר שטח ציבורי בנוי כולל.
- ג. כל תוספת של 51-99 יח"ד תחייב בנייה של 300 מ"ר שטח ציבורי בנוי כולל, עבור כל יח"ד מעבר ל-50 יח"ד הראשונות יתווספו 10 מ"ר.
- ד. כל תוספת העולה על 100 יח"ד תחייב הכנת פרוגרמה בידי היחידה לתכנון אסטרטגי בהתאם להוראות תכנית המתאר ובלבד שלא תפחת מ-10 מ"ר שטח ציבורי בנוי כולל לכל יח"ד.

2. במסגרת בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, תוספת של עד 50 יח"ד מכוח תמ"א 38 על תיקוניה לא תחייב תוספת שטחי ציבור. תוספת של 50 יח"ד ומעלה תחייב בניית שטחים ציבוריים בתחום קווי הבניין / במבנה וזאת בהתאם למפתח הבא:

- א. כל תוספת של 50 יח"ד מעבר לקיים בפועל תחייב בנייה של 300 מ"ר שטח ציבורי בנוי כולל.
- ב. כל תוספת של 51-99 יח"ד תחייב בנייה של 300 מ"ר שטח ציבורי בנוי כולל, עבור כל יח"ד מעבר ל-50 יח"ד הראשונות יתווספו 10 מ"ר.
- ג. תוספת העולה על 100 יח"ד תחייב הכנת פרוגרמה בידי היחידה לתכנון אסטרטגי בהתאם להוראות תכנית המתאר ובלבד שלא תפחת מ-10 מ"ר שטח ציבורי בנוי לכל יח"ד.

תכנית זו אינה מוסיפה שטחים מעבר לרח"ק המירבי האפשרי בתכנית המתאר תא/5000. לא תותר חריגה מהרח"ק המירבי המותר במסגרת תא/5000.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. מפתח שטחי הציבור הבנויים המבוקשים במסגרת תכנית זו מתבסס על יחידה בסיסית בנויה בגודל של 300 מ"ר. היקף זה מהווה את המינימום הנדרש מבחינה עירונית, אותו ניתן לדרוש, לתחזק ולנצל באופן יעיל ושמיש כך שישירת את צרכי הציבור השכחים ביותר.
2. זיקות הנאה: ניתן יהיה לדרוש זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע. בשטחים אלו יתאפשרו מעבר וגישת הולכי רגל 24 שעות ביממה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות ומחסומים.
3. זיקות הנאה ירשמו בלשכת רישום המקרקעין כתנאי לתעודת גמר.
4. במסגרת ההיתר, הועדה תהיה רשאית להפחית מהיקף השטח הנדרש במקרים חריגים בהם יעלה קושי תכנוני ליישום השטחים הציבוריים כדוגמת שטח קומה שאינו תואם שימושי ציבורים, אילוצים קונסטרוקטיביים, מגבלת נגישות וכדומה.
5. השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור ירשמו ללא תמורה על שם עיריית תל אביב יפו במסגרת צו רישום בתים משותפים, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחררים מכל חזקה ושיעבוד.
6. תותרנה חריגות בגובה, בקווי הבניין ובמספר הקומות, הנדרשות לצורך מימוש השטחים הציבוריים וזאת בכפוף למסגרת שנקבעה בתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב - 1992.
7. תוספות וחריגות אלה מהוות הצדקה תכנונית למתן הקלות לצורך מימוש תכנית זו.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):

בתיאום עם הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור, המלצת הצוות היא כי אין צורך בהליך שיתוף ציבור וניתן להביא את התכנית לדיון בוועדה המקומית לאישור הפקדה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0533414	שם התכנית ת.א.מק/4676 תכנית לשטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרשים סחירים	מגיש התכנית עיריית תל אביב	עורך התכנית עיריית תל אביב
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שער לא חוסמך)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		☒ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וזו לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחנות מסעף בחוק
לאור מחסור משמעותי ציבורי בגנים ושטחי חל אבני ירוק, נדרשת תכנית בולטת שתווצה מסגרת מענה באזור המזרחי של תל אביב, במסגרתה יוקמו 15 גנים/שטחי חל אבני לשימוש ציבורי בגובה של עד 15 מטר, תחנת טיפול "הורגן" שתתבצע אסטרטגיה התכנית תממש מענה למחסור חריגה דורש הסבה חלקית של שטח המאגרת הציבורי של החנייה יחיד בשטח של עד 30% והשטחים המתוכננים יכללו הורגן שטח חנייה שטח המאגרת תוספת שטחים ציבוריים נוספים של עד 20% בקשת מסוב זה המוסמכת של 15 חומר	52א (א) חוק התכנון והבנייה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (במחוקק מונחת ת.א.מק/507-0533414) חוק 11.12.2016
השטח התכנוני תממש מסגרת מענה למחסור ציבורי והשטחים המאגרת, אולם, במסגרתה יוקמו 15 גנים/שטחי חל אבני לשימוש ציבורי בגובה של עד 15 מטר, תחנת טיפול "הורגן" שתתבצע אסטרטגיה התכנית תממש מענה למחסור חריגה דורש הסבה חלקית של שטח המאגרת הציבורי של החנייה יחיד בשטח של עד 30% והשטחים המתוכננים יכללו הורגן שטח חנייה שטח המאגרת תוספת שטחים ציבוריים נוספים של עד 20% בקשת מסוב זה המוסמכת של 15 חומר	52א (א) חוק התכנון והבנייה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (במחוקק מונחת ת.א.מק/507-0533414) חוק 11.12.2016

עמ' 91

החברים
בבא אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
עולת חכמי

עמ' 92

בישיבתה מספר 18-0007' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יואב זילברדיק: מובאת לדיון תוכנית בסמכות מקומית שמטרתה הגדלת היצע שטחי ציבור הבנויים במסגרת הליכי קידום היתר בניה בשני מסלולים. נוכח התעצמות הבניה ברחבי העיר אנחנו ממליצים לוועדה להפקיד תוכנית המספקת מענה חלקי לצרכים הציבוריים המיידים זאת במסגרת בקשות להיתרים מתוקף תמ"א 38 והקלות לתוספת שטחים מכוח תקנת שבס והוראת שעה לתוספת שטח ("הקלת כחלון").

מציג את עקרונות התוכנית מתוך הדראפט.

מלי פלישוק: האם נעשתה בחינה כלכלית? אתה מוסיף 300 מ"ר האם זה כדאי? יכול להיות שתוספת שטחי הציבור כדאים אבל אולי הפרויקט לא יצא לפועל.
יואב זילברדיק: בשני המקרים השטחים הם נוספים ומעבר לשטחים המתקבלים בתמ"א 38 או מהזכויות הנוספות של הקלה לתוספת שטח. אין גריעה מהשטחים אלא תוספת שטחים ציבוריים.
מלי פלישוק: זה מגביר את הצפיפות מבחינת נפח שבנוי.
נתן אלנתן: אבל זה שטח ציבורי.
יואב זילברדיק: ההקלה לתוספת שטח מותנית במענה לתוספת לשטחי ציבור. התוכנית באה לאפשר את "שבס – כחלון".

נתן אלנתן: גם בתמ"א 38 אפשר להפחית.
מלי פלישוק: אז לא תהיה תמ"א 38 והמטרה של תמ"א 38 בכל זאת היא רעידות אדמה.
אורלי אראל: החלופה לכך היא קידום תב"ע לפינוי בינוי במסגרתה נדרוש את השטחי ההפקעה. כך תקבלו את כל הזכויות בהתאם לתוכנית המתאר.
מלי פלישוק: השאלה היא באותו סדר גודל?
אורלי אראל: בקידום תב"ע עושים פרוגרמה ודורשים הפקעה. לא מדובר בתמ"א 38/2. לעומת זאת, גילינו שיש לנו חלקות ומגרשים גדולים בעיר שהולכים להוציא היתר הריסה ובניה מחדש ומוספים בהיתר 160 יח"ד בבת אחת.

מלי פלישוק: לכן אתם מבקשים להתייחס למתחם כולו.
אורלי אראל: לכן אנחנו ממליצים לעשות תב"ע כלל עירונית שבה נוסיף זכויות בהתאם לתוכנית המתאר במסגרתה נפקיע שטח ציבורי בנוי עבור צורכי הציבור, אחרת אנחנו נמצא את עצמנו בעוד 5-6 שנים לא יהיו גני ילדים או פארק לשחק בהם.

נתן אלנתן: מדובר על פרויקטים מאד גדולים כגון תוספת של 50 יח"ד, ולכן צריך לדאוג גם לשטחים ציבוריים. גם בכחלון שב"ס תוספת זה פרויקט גדול.
אורלי אראל: הקלה בשב"ס כחלון מגיעה במסגרת ההיתר בניה מבוקש פתאום עוד 100 יח"ד.
מיטל להבי: כל הבקשות של תמ"א 38 הם במסגרת הגובה ותואם את המדיניות.
אורלי אראל: יש הוראה שקובעת שאם השטחים והגובה כולל הקלה עולים על תוכנית המתאר צריך לעשות חישוב מה מורידים ויכול להיות שנמליץ לוועדה שאי אפשר לקבל את כל יח"ד כי שטחי הציבור הנדרשים עובדים את תוכנית המתאר.

מיטל להבי: בזמן האחרון התושבים שרוצים לעשות 2 בנייני תמ"א 38 או התחדשות עירונית הצוות אומר להם לעשות את כל הבלוק.
אורלי אראל: כשבאים בתמ"א שזהו הליך היתר לא מגיעים אל מחלקות התכנון. רק הליך של תב"ע מגיע אלינו אז עושים פרוגרמה לשטחי ציבור וכד'. בהליך של תב"ע צריך להסתכל על המכלול.
מיטל להבי: האם זה לא יגרום לפרויקטים מגה?

נתן אלנתן: בדיוק להיפך.
אורלי אראל: בהליכי היתר זה רק מול הרישוי בהליך תב"ע יש הליך.
נתן אלנתן: צריך לתת את הדעת להוסיף סעיף שיאפשר במקרים שיש חריגה מהרח"ק בסמכות כן להפחית את כמות המטרים. בנוסף נפקיד את התוכנית אבל במקביל לגבי סעיף 3 10 מ"ר ליחידה צריך לבדוק את הנושא.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, מיטל להבי.
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

מס' החלטה	מס' התוכן
25/04/2018	תא/תעא/2472 - בית הסופר
12 - '18-0007	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה המקומית.

מיקום:

מצפון: רחוב קפלן.
מדרום: חלקה 734 ו-733.
ממזרח: מגרש "בית האיכרים" (חלקה 575) ומגרש ציבורי (חלקה 576).
ממערב: מגרש "בית העיתונאים" (חלקה 746).

כתובת:

קפלן 6, תל אביב-יפו.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק מהגוש	582	--

שטח התכנית:

1.400 ד' לחלקה 582 (מתוך 8.419 ד' לתוכנית 2474 בשלמותה)

מתכננים:

אדריכל התכנית: לאה רובננקו אדריכלים
אדריכל השימור: גיורא סולר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: נמרוד אמדו אדריכלים
יועץ בנייה ירוקה: יפתח הררי אדריכלים
יזם: י. ח. האר"י בית הסופר בע"מ
בעלות: י. ח. האר"י בית הסופר בע"מ

מצב השטח בפועל: בשטח קיים מבנה בית הסופר ההיסטורי ומאחוריו מרתף המיועד להריסה.

מצב תכנוני קיים:

תוכנית תקפה: 2474.
התב"ע קובעת כי תנאי להיתר בניה לחלקה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי למגרש ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

בחלק הקדמי של החלקה, פונה לרחוב קפלן, קיים מבנה לשימור: "בית טשרניחובסקי" (בית הסופר). בחזיתו תוספת מאוחרת שמיועדת להריסה ותחתיה רחבה מקורית, לשחזור. המבנה המקורי, בתכנונו של אדרי' דב כרמי, אפייני לבנייני משרדים של ראשית שנות ה-50, הוא בן 4 קומות, עם קומת עמודים חלקית וחזית מחולקת ל-5 שדות זהים המבליטים את הסכמה ההנדסית של הבניין. במכלול 'בית הסופר' מתוכננים להריסה שני חלקים עיקריים: החלק הראשון הוא אולם, בעל תקרת צלעות פירמידאלית, מרוחק מהמבנה הראשי לכיוון דרום ומחובר אליו במסדרון בנוי. ביניהם - חצר פתוחה. האולם והמסדרון ייהרסו, כולל תוספות מאוחרות שהוצמדו להם. שטח זה הוא המקום בו יוקם המבנה החדש.

החלק השני הוא אולם שהוצמד לחזית המבנה המקורי, לכיוון רחוב קפלן. הקמת האולם ביטלה את הרחבה שבחזית הבניין, חסמה קומת עמודים מקורית, שהפכה בחלקה לחדר ישיבות וכן את הכניסה הראשית לבית הסופר. הריסתו של האולם תחזיר את המצב לקדמותו. הרחבה בחזית הבניין תשוקם, קומת העמודים תיחשף ותיפתח למלוא גבהה והכניסה המקורית תחזור להוות את הכניסה הראשית לבית הסופר.

בנין חדש ייבנה בעורף המבנה של בית הסופר. מבנה המגורים מתוכנן כבנין כשחלקו מרחף מעל המבנה הקיים לשימור. בין שני המבנים מתוכנן חלל הגבוה מהמבנה לשימור, אשר יוצר ניתוק בין שני המבנים. החלל יהיה פתוח משני צידיו, לכל הגובה. ממזרח למבנים יוכשר מעבר מרחוב קפלן לבניין החדש אשר יאפשר מעבר למבנה הציבורי שיבנה במגרש הצמוד, הפונה לרחוב לסקוב. ממערב למבנים ייבנה שביל מעבר לציבור המקשר בין רחוב קפלן מצפון לרחוב איתמר בן-אבי מדרום ושביל לציבור ממערב למזרח בין המבנה לשימור והבניין החדש.

טבלת נתונים:

נתונים	תכנית 2474 – חלקה 582 – "בית הסופר" – ללא הקלות	הקלות שתפורסמה במסגרת היתרי הבניה
שטחים עיקריים	3150 עפ"י התב"ע ¹	
שטחי שרות	1100	
סה"כ שטחי בניה (עיקרי + שירות)	4250	5100 : תוספת של עד 20% (850 מ"ר) לפי כחלון
מרפסות	12 מ"ר ממוצע ליח"ד עפ"י החוק	
גובה מקסימלי	ק' + 6	תוספת 2 קומות
	45 מעפ"י	ללא שינוי
תכנית המגדל	קו בניין קדמי : עפ"י מה"ע. קו בניין אחורי : 7 מ' עד קומה 4, 10 מ' מעל. קו בניין צידי : 3 מ'	10% הקלה בקו בניין אחורי וצידי של הבניין. הבלטת מרפסות ב- 40% או 2 מ', הקטן מביניהם, מן המרווח בצד האחורי של המגרש.
תכנית מרתפים	קווי המגרש למעט מתחת למבנה לשימור	ללא שינוי
יחידות דיור	18	23 : הצפפה של 30% = תוספת של 5 יח"ד.
שימושים	במבנה לשימור : המשך פעילות קיימת. במבנה החדש : מרתפים : חניה, שטחים מסחריים, שטחי שירות ואחסנה. קומות הקרקע והביניים : מסחריים, משרדים ושטחים לרווחת הדיירים. במפלסי הקומות : מגורים	במבנה החדש : תוספת ייעוד מגורים בקומות הקרקע ובמרתף עפ"י ע.1.

¹ שטח המבנה לשימור עפ"י היתר מאושר מתאריך 6.1.196.

עיקרי הוראות התכנית

כללי : הקמת מבנה חדש כולל עבודות שימור בבניין בית הסופר, חיבור לסביבה, לרחוב קפלן ולרחוב איתמר בן אבי"י.
פיתוח ושיפור המתחם העירוני לאורך רחוב קפלן לרווחת הציבור ודיירי הסביבה באופן שיהווה פרק מחבר בין מתחם דרום הקריה לבין המרקם העירוני שלאורך רחוב אבן גבירול.
קביעת מבנים וחלקי מבנים לשימור וקביעת כללים והנחיות לכך.
קביעת שטחי בניה, קווי בניין, היחס התכנוני בין המבנים בחלקה, מספר קומות, גבהים, זיקות הנאה, מעברים ושימושים למבנה לשימור וכן למבנה החדש.

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**העיצוב האדריכלי****2.6 אפיון המבנים בפרויקט**

א. תיאור כללי – בחלק הקידמי של החלקה, פונה לרחוב קפלן, קיים מבנה לשימור : "בית טשרניחובסקי" (בית הסופר). בחזיתו תוספת מאוחרת שמיועדת להריסה ותחתיה רחבה מקורית, לשחזור. המבנה המקורי, בתכנונו של אדרי' דב כרמי, אפייני לבנייני משרדים של ראשית שנות ה-50, הוא בן 4 קומות, עם קומת עמודים חלקית וחזית מחולקת ל-5 שדות זהים

המבליטים את הסכמה ההנדסית של הבניין. במסגרת השימור ובהתאמה לתב"ע יורסו מבנה קדמי

בנוסף, ייבנה בנין חדש בעורף המבנה של בית הסופר. מבנה המגורים מתוכנן כבנין כשחלקו מרחף מעל המבנה הקיים לשימור. בין שני המבנים מתוכנן חלל הגבוה מהמבנה לשימור, אשר יוצר ניתוק בין שני המבנים ואשר פתוח למעבר לציבור. החלל יהיה פתוח משני צידי, לכל הגובה. ממערב למבנים ייבנה שביל מעבר לציבור המקשר בין רחוב קפלן מצפון לרחוב איתמר בן-אבי מדרום. ממזרח למבנים יוכשר מעבר מרחוב קפלן לבנין החדש אשר יאפשר מעבר למבנה הציבורי שיבנה במגרש הצמוד.

ב. תכליות ושימושים מותרים:

1. קומת הקרקע:

במבנה לשימור:

רחבה ציבורית פתוחה בחזית הבנין. תותר המשך הפעילות הקיימת.

במבנה החדש: במפלס קומת הקרקע שטחים מסחריים, משרדים, ושטחים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, בריכת שחייה וכו'. בנוסף, בהתאם לאישור הקלה, שימוש מגורים בקומת הקרקע. לדירה בקומת הקרקע יוצמדו שטחים במרתף (עפ"י תוכנית ע1), חצר במפלס קומת הכניסה וחצר "אנגלית" במפלס הנמוך מקומת הכניסה.

2. מפלסי הכניסה לבנינים:

במבנה לשימור (עפ"י גובה קיים): +15.30 מ'.

במבנה החדש (בהתאמה למפלס המבנה לשימור): מגורים. +15.30 מ'.

3. בקומות המרתף:

בהתאם לתכנית הראשית ותכנית ע1, חנייה, שטחי שירות ואחסנה, מתקנים טכניים, מתקני חנייה, ושימושים נלווים לשימושים העיליים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכו' בנוסף בהקלה מהתב"ע מגורים ללא כניסה נפרדת – מוצמד לדירה בקומת הקרקע.

ג. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

א. גובה המבנה החדש לא יחרוג מ- 45 מ' מעפ"י, למעט מעקות בטיחות במרכז הגג כפי שיידרשו בהתאם להנחיות יועץ בטיחות.

ב. המבנה יהיה בגובה של 8 קומות מעל קומת קרקע (קרקע + 6 קומות תוך מתן מענה לשימוש כלל השטחים הניתנים ע"י בקשה עתידית להקלה).

ג. גובה קומה טיפוסית כ- 3.10 מ'.

ד. גובה קומת קרקע 3.15 מ'.

ה. גובה קומה עליונה 4.70 מ'.

ו. יותר שינוי בגובה הקומות ובתנאי שיישמרו מפלס הכניסה הקובעת (+15.30) וגובה המבנה העליון (+45.00).

ז. סה"כ גובה קומות המרתף לא יחרוג מהמותר בתב"ע (5 קומות מרתף). בתחום הגובה האמור יותרו קומות גבוהות לצורך מתקני חנייה ומתקנים טכניים.

ד. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 2474 – "מתחם בית סוקולוב": צידיים: 3

מ', אחוריים: 7 מ' ל- 4 קומות ראשונות, 10 מ' מעל. במסגרת היתרי הבניה יפורסמו הקלות לקווי הבניין הצידיים והאחוריים. במידה ויאושרו על ידי הוועדה המקומית קווי הבניין יהיו: צידיים: 2.70, אחוריים: 6.30 ל- 4 קומות ראשונות, 9 מ' מעל.

- רכינת המבנה החדש מעל בית הסופר לא תחרוג מ- 4.20 מ' כולל מרפסות.
- תותר הבלטת מרפסות בהתאם לחוק.

2.7 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ט. **במבנה לשימור:** שימור חזיתות המבנה בהתאם למקור. הריסה:
- י. **חומרים** – חומרי הגמר של המבנה לשימור יהיו ע"פ המקור, הנחיות אדריכל השימור ובתיאום עם מחלקת השימור. חומרי הגמר של המבנה החדש יהיו זכוכית לבנה ו/או שקופה ויהיו חטיבה אחת עם החלונות. הגוונים – לבן ואפור הומוגני ככל הניתן. בקטעים מסויימים בחזית יהיה שילוב של בטון ו/או עץ ו/או טיח ו/או אלומיניום. חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר במסגרת היתרי הבניה.
- יא. **מרפסות** - קביעת הוראות לעניין מרפסות:
 - המרפסות בחזיתות הקדמית והאחורית יהיו אחידות ככל הניתן, לרוחב החזית המלא.
 - המרפסות הצדיות לא יבלטו מקווי הבניין ו/או למרווח שבין המבנה לשימור והמבנה החדש.
 - לא יותרו מרפסות מדלגות.
- יב. **הצללות וסגירות חורף** - פרטים וחומרים שיאושרו במסגרת היתר התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.
- יג. **שילוט** - קביעת הוראות לעניין שילוט המבנה החדש וההיסטורי, לרבות שילוט מסחרי בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. שילוט קבלן על חזיתות מבנים יהיה רק בקומת הקרקע ובהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית. שילוט המבנה לשימור – בתאום מח' שימור.
- יד. **חזית חמישית**
 - גובה המפלס העליון של גג המבנה החדש לא יחרוג מהגובה המותר בתב"ע. זאת למעט מעקות בטיחות אשר יהיו מרוחקים 2 מ' מחזיתות המבנה החדש וגובהם לא יעלה על 1.05 מ'.
 - חזית זו תכלול שטחים פרטיים ושטחים משותפים הכוללים מתקנים טכנים.
 - גג המבנה לשימור יהיה בשימוש דיירי המבנה החדש. הגישה לגג המבנה לשימור תהיה מהמבנה החדש ותתוכנן בצורה עדינה ככל הניתן. תותר בניית מעקה עדין בהיקף גג המבנה לשימור ובנסיגה של 1 מ' מחזיתות המבנה לשימור. (גובה המעקה לא יעלה על 1.05 מ').
- טו. **תאורה אדריכלית**
 - תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
 - אלמנטי תאורה יותאמו לארכיטקטורת המבנה. לא תהיה תאורת הצפה כללית על המבנה.

2.8 קומת הקרקע/קומת הכניסה**ד. כניסות המבנים**

- כניסות למבנה לשימור: כניסת הולכי רגל דרך החזית מרחוב קפלן. כניסות למבנה החדש: כניסת הולכי רגל דרך השביל המערבי או המזרחי, משם אל הרחבה שבין המבנה לשימור והמבנה החדש, ומשם אל לובי המבנה החדש. כניסה אחורית ממעלית מתקן החנייה האוטומטי, דרך מעלון נגישות או השביל המערבי ואל לובי הבניין.

ה. קומת הקרקע

השטחים בקומת הקרקע כוללים:

- רחבת כניסה של המבנה לשימור, חללים קיימים במבנה לשימור בקומת הקרקע, מעבר בין המבנה לשימור ובין המבנה החדש, לובי המבנה החדש, חדר אשפה משותף לכלל השימושים בחלקה, דירת גן הכוללת בנוסף קומת מרתף, חצר אנגלית וחצר במפלס הכניסה של הבניין, מעברים שונים, אלמנטי מים, פתחי אוורור ושחרור עשן אל / מהמרתפים ומעלית רכבים אל החניון האוטומטי במרתף. מעלית החנייה לא תכלול חלקים בנויים הבולטים מעל מפלס הקרקע.

ו. שטחים משותפים בנויים

- הוראות לעניין חדרי אופניים/חניית אופניים, עגלות, מחסנים, מתקנים טכניים נוספים (אנטנות, מזגנים, הסקה לדוגמא) וכו' בהתאם להנחיות המרחביות.

2.9 נגישות

- עקב הפרש מפלסים בין רחוב איתמר בן אבי לבין גובה כניסת המבנה החדש והמבנה לשימור יותקן מעלון נגישות אשר ישמש מעבר נגיש בין מפלס כניסת הרכבים ומפלס הכניסה למבנה (לובי).

2.10 תנועה

- הכניסה והיציאה לכלי הרכב תהיה דרך רחוב איתמר בן אבי ודרך זיקת ההנאה למעבר רכב בחלקה 746 הצמודה, כפי שמוגדר בנספח התנועה בתב"ע 2474 – "מתחם בית סוקולוב".
- החנייה תתבצע באמצעות מתקן חנייה אוטומטי בקומות המרתף. מעלית המכוניות תמוקם בחלק האחורי של המגרש, בצמוד לזיקת ההנאה.
- גבולות המרתף יוגדרו בהתאם לתב"ע על כל המגרש למעט מתחת למבנה לשימור.

2.11 מערכות

- ה. **מתקנים טכניים והנדסיים** - בקומת המרתף ובקומת הגג יוקצו שטחים למתקנים טכניים. בכל מקרה המתקנים יוסתרו ולא יבלטו ממעקה הגג.
- ו. **מערכות מיזוג אויר** - מתקני מיזוג האויר של המבנה החדש ימוקמו על גג המבנה. במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה.
- ז. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** – אוורור החניונים דרך פתחים ייעודיים בקומת הקרקע בחלקו האחורי של המגרש. עבור שטחי המסחר, באם ידרשו, יותקנו פילטרים פחמיים בהתאם להנחיות אגף איכות הסביבה.

- ח. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - מכלי האגירה לאשפה הביתית, המשרדית והמסחרית של שני המבנים בחלקה יהיו בתחום המבנה החדש בחדר אשפה סגור וממוזג מעל הקרקע. פינוי האשפה ייעשה אל רחוב קפלן.
- ט. **בריכות שחיה** – תותר בריכת שחייה בגג המבנה החדש לשימוש דירת הגג.
- י. **כיבוי אש** – רחבת כיבוי האש ממוקמת בסמוך למבנה החדש לכיוון רחוב איתמר בן אבי.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- יתאפשרו שלושה מעברים להולכי רגל במגרש הפרטי: מעבר ראשון בדרך המחברת את רחוב קפלן ואיתמר בן אבי לאורך הצלע המערבית של המגרש, באורך של כ- 64 מ' וברוחב של עד 2.7 מ'. מעבר שני בין המבנה החדש למבנה לשימור באורך של כ- 20 מ' וברוחב של כ- 4.5 מ'. מעבר שלישי בחלק החלקה הצפוני הגובל ברחוב קפלן.
- קביעת הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה ובשפ"פים. במידה ויש חוזה, יש להציג בקצרה את עקרונותיו.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר** - אחוז משטח המגרש לטובת חלחול ו/או החדרת מי נגר באמצעים טכניים ייקבעו עפ"י חומרי הריצוף והמעברים בתיאום עם העירייה.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.2 מ').
- העצים הקיימים בקדמת בית הסופר ומצידי מיועדים לשימור.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- באזורים קרובים לקירות המבנה לשימור, לא תותר נטיעת עצים שהשורשים שלהם עלולים לפגוע ביסודות המבנה (כגון עצי פיקוס למיניהם), או שיבנה ארגז עמיד לפעולת השורשים.
- הוועדה רשאית להורות על נטיעת עץ חדש בוגר במקום כל עץ קיים שייעקר (סעיף 3.11 בתקנון).

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בניה.

5. גמישות:

1. שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי, זיקות ההנאה או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

6. תנאים להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

חוות דעת צוות ואדריכל העיר :

רקע:

בפני הוועדה המקומית מוצגות שתי חלופות:

1. חלופה ובה שטחי הבניה הנכללים בתכנית הראשית בלבד, ללא הקלות כמותיות ו/או הקלות אחרות כלל.
2. חלופה ובה מוצג נפח הבניה בהינתן אישור הקלות כמפורט, שיפורסמו ויידונו ע"י הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה. חלופה זאת מוצגת למען התרשמות הוועדה בלבד!

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לתנאים הבאים:

1. גובה הבניין הסופי +45.00 מ' כקבוע בתכנית הראשית ללא הבלטת חלקי בנין מעבר לכך.
2. הכניסה והציאה לחניון תהיה מרחוב איתמר בן אבי תוך ביטול רצועת החניה הקיימת על המדרכה.
3. תנאי לאכלוס הפרוייקט, אישור תכנית התנועה לרחוב איתמר בן אבי ע"י אגף התנועה.
4. מתקן החניה המוצע ורכיביו לא יבלטו מעל פני הקרקע בעת השימוש ובכל עת.
5. תקבע זיקת הנאה בתחום השטחים שבין קווי הבניין לגבולות המגרש, למעט בתחום הפיתוח הגנני הפרטי. תקבענה הוראות לרישום זיקות ההנאה כנ"ל.
6. טופס 4 של מגדל המגורים יותנה בסיום בפועל של עבודות השימור כמפורט בסעיף הקודם.
7. החזית הצפונית של מבנה המגורים, בתחום ובגובה המבנה לשימור תציע חזית אדריכלית, לאישור אדריכל העיר.
8. גג המבנה לשימור יהיה לשימוש ציבורי בלבד ללא חיבור פיסי למבנה המגורים. תירשם זיקת הנאה לכל פעילות בגג, מדרגות עליה לגג יהיו מתחום המבנה לשימור ו/או מתחום המרחב הציבורי.
9. תאום סופי עם אדריכל העיר, מחלקת תכנון ומחלקת שימור לתכנית הפיתוח, עיצוב החזיתות, אופן הגעה לגג בית הסופר, חתך רחוב קפלן, נטיעה ושמירת עצים במגרש ושילוב מערכות טכניות בגבול המגרש.
10. טיפול ושימור העצים במגרש לפי חו"ד האגרונום העירוני.
11. בניה ירוקה-
- א. עבור המבנה החדש, עמידה בתקן 5281 במסגרת היתר הבניה.
- ב. עבור המבנה לשימור, תאום מול המחלקה לשימור, במסגרת היתר הבניה.
12. אישור אגף שפ"ע - תנאי לחתימת סט תכנית עיצוב אדריכלי, יהיה חתימה על כתב התחייבות לקבלת אחריות העיריה לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה.
13. תאום התכנית עם היחידה האסטרטגית לנושא תמהיל יח"ד המוצע.

חו"ד מחלקת השימור:

בית הסופר, קפלן אליעזר 6 - מבנה לשימור
חו"ד מח' שימור למורום מה"ע, 14.11.17

בית הסופר תוכנן באמצע שנות ה-40 ע"י אדרי' דב כרמלי כמבנה ציבור בסגנון ברוטליסטי כחלק מרצף מבני ציבור שהוקמו אחר קום המדינה לאורך רחוב קפלן.
 מדובר בבית אגודת הסופרים והמשוררים, היחיד שקיים בארץ.
 המבנה לשימור מתוקף תב"ע 2474 "מתחם בית סוקולוב" משנת 1995 וממוקם באזור החוף של הכרזת תל אביב כאתר מורשת עולמי ברשימת אונסק"ו.
 המבנה בעל ערכים אדריכליים, תרבותיים, אורבניים וציבוריים גבוהים.

התכנית המוצעת הכוללת הקמת מבנה מגורים בחלקו האחורי של המגרש, במקום האולם החד קומתי הקיים היום ואשר לא נקבע לשימור במסגרת התב"ע.

מחלקת השימור ממליצה על הפרויקט בתנאי שימור בית הסופר: שימור פיסה של המבנה והעצים במגרש והחייאת המבנה כבית תרבות חשוב ויוצא דופן ששימש כביתם של הסופרים, המשוררים וכמוזיאון טשרניחובסקי, כל זאת בהתאם למראה ותפקוד המבנה המקורי, לתיק התיעוד, בתאום נציגי אגודת הסופרים והמשוררים ובהתאם להנחיות מח' השימור ושמ"מ.

עדי רוז, אדרי'

אדרי' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

בישיבתה מספר 18-0007ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדריכלית לאה רובננקו מציגה את תכנית העיצוב האדריכלית של בית הסופר.
 עו"ד שילי הרשקוביץ מייצג את היזמים: הבעלות מתחלקת לשנים. הבנין שמיועד לשימור ששייך לעמותה של בית הסופר והיתרה נרכשה ע"י היזם חבר' איציק תשובה. בתוך הבנין הקיים שיסומר על ידי היזם מה שעובר ליזם מתוך כל הבנין רק הגג שהוא פרטי.
 מלי פולישוק: הבעלות שרשומה בדפטר רשומה על שם בית הסופר, צריך לתקן את שמות הבעלים.
 צביקה לוי: הגישה לפרויקט מרח' קפלן איננה אפשרית. התבע קבעה שהכניסה תהיה ממגרש בית העיתונאים או דרך רח' איתמר בן אבי. במגרש בית העיתונאים מסומנת זיקת הנאה לטובת מגרש בית הסופר. היו ניסיונות לשיתוף פעולה עם אגף נכסים לנושא מעבר דרך המגרש החום, אגף נכסים, בסופו של יום התנגד לכך מכיוון שעל ידי כך המגרש החום "משועבד" לנושא הגישה למגרש הפרטי ולא ניתן יהיה

לממש את הבניה על המגרש החום אלא בהתייחס למעבר זה, ז"א נהיה מוגבלים במימוש הבניה במגרש החום.

מיטל להבי : האם בית העיתונאים נמצא בשלב של קידום תב"ע אורלי אראל : בשלב של קידום תוכנית עיצוב אדריכלית לא תבע. מיטל להבי : אם התוכנית מקודמת למה לא לעשות את הכניסה דרך בית העיתונאים. התבע מאפשרת כניסה או דרך בית העיתונים או הרח' השני. צבי לוי : בית העיתונאים נמצאים כשנתיים מאחורינו. הצוות ממליץ שגג המבנה השימור יהיה לשימוש ציבורי בלבד - מקריא מתוך המלצת הצוות. מיטל להבי : תנאי לאיכלוס תוכנית תנועה לרח' איתמר בן אבי נא הסבר. יוסי : תוכנית התנועה בוחנת את רוחב המיסעה בהתייחס לחניות בשני צדי הרחוב בכדי שנוכל לאפשר תנועה דו סטרית. המידות הנדרשות תקבענה לעת היתר, בכדי שנוכל להכניס רכבי חירום לפרויקט. מיטל : כמה חניות אתם עומדים לגרוע מהרחוב ? יוסי : מבטלים דופן אחד של חניות. הנסיעה היא דו סטרית, בערך 5 עד 7 מ' למקום חניה. החניות הן על מדרכה.

מיטל להבי : אני מבקשת שהסדר הרחוב יגיע אליי לפני שמבטלים חניות. צבי לוי : הצגת מס' הקומות בתוכנית : נראה בשני אופנים, עם הקלות ובלי הקלות. דורון ספיר : גג המבנה אמרתם שאתם רוצים שיהיה לשימוש ציבורי בלבד. איך עושים את זה בתוכנית עיצוב, אפשר לכתוב את זה בתוכנית עיצוב? צבי לוי : כן אפשר לכתוב את זה בתוכנית עיצוב.

הראלה אברהם אוזן : המבנה לשימור מה השימוש שלו? עו"ד שילו הרשקוביץ : תוכנית קבעה לגבי בית הסופר, הגג הזה הוא גג פרטי ולכן צריך להפריד בין השימוש שיעשה בגג לבין השימוש שיעשה במבנה עצמו. כיון שהגג בבעלות אחרת של היזם ולא של העמותה הדרך להבטיח את השימוש ושהגג הזה יטופל ויתוחזק הוא צריך להשאר בידי גורם שיוכל לטפל בו אם זה היזם או העמותה כי אם יהיו נזקים לא יהיה מי שיטפל. זה לא יעוד ציבורי. הצוות מבקש במסגרת תכנית עיצוב לשנות את היעוד שלו. הצוות אומר שלא יעשה שימוש פרטי. יוני אפרתי : הגג הוא גג של בנין משרדים והוא לא בנין ציבורי, יושבים שם בעלי מקצועיים חופשים. השטחים בנין משרדים מושכרים לטובת שימוש פרטי, אין שום הבדל לשימוש הפרטי בבנין לשימור לבין השימוש הפרטי בבנין האחורי השאלה היא שאלה עיצובית איך מייצרים מדרגות ושהנראות היא נורמלית, זה לא גג ציבורי ואין בתב"ע שום דבר ציבורי.

הראלה אברהם אוזן : יש לו מעקה כדי שיהיה שימוש בו צריך מעקה תקני? צבי לוי : לשימוש כזה או אחר יהיה מעקה תקני. הענין שמדובר בבית המשוררים והסופרים זו אגודה פרטית. אין בתי סופרים נוספים בארץ והוא מקום ייחודי. מיטל להבי : צריך ליעד את הגג הזה כסמל ציבורי, לשימוש ציבורי. דורו ספיר : יש פה שאלה משפטית.

אורלי אראל : גם אם ימצא שבית הסופר זו קרקע פרטי עדין אנחנו לא רוצים שיהיו מתקנים על הגג וגדרות על הגג.

דורון ספיר : איך אפשר להגביל את הגג?

אורלי אראל : כל הצבה שהוא לא מתקן טכני שנדרש לפעילות הבנין כמו דוד שמש.

צבי לוי : יש אולם שנמצא בחזית שיהיה ומה שנשאר הוא מבנה בית הסופר.

מלי פולישוק : האם האולם נשאר.

צבי לוי : בקומת הקרקע יש שם אולם קטן.

מיטל להבי : לא נשאר שום שריד לציבוריות ושימוש ציבורי לא נותר. בית הסופר צריך להישאר בית הסופר לכן גם הגג הוא חלק מהבנין. ועל זה צריך לתת את הדעת היועמ"ש.

היזם : התב"ע קובעת שזיקות ההנאה למעבר מקפלן לאיתמר בן אבי ינתנו במגרש השכן. לכן לקחנו את המתקנים הטכניים של בנין בית הסופר לדוגמא הסרנו המזגנים מגג בית הסופר.

דורון ספיר : נושא השימוש הציבורי על הגג ייקבע ע"י חו"ד משפטית.

צבי לוי : מבקש להוסיף כי במסגרת תיק המידע תוסדר המלצה לנושא תמהיל יחידות הדיור.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת הצוות, לקבל חו"ד משפטית לעניין השימוש בגג ולקבוע כי במסגרת הוצאת תיק המידע, ייקבע תמהיל יח"ד.

משתתפים : דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, מיטל להבי, נתן אלנתן

מס' החלטה	התוכן
25/04/2018	תא/מק/4425 - התחדשות מבני הברון הירש 1,3,5
13 - 0007-18	דיון נוסף בדיווח החלטת ועדת המשנה במחוז 1283 מתאריך 9.4.18

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



מיקום: שכונת רמת אביב א' (הירוקה)

כתובת: הברון הירש 1,3,5

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6768			11	

שטח התכנית: 4.69 דונם

מתכנן: בר-אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: וילאר רמת אביב בע"מ

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: במגרש שלושה מבני שיכון בני ארבע קומות שבהם 72 יח"ד.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 (מופקדת) הגדירה את השכונה כמתחם להתחדשות עירונית וכמרקם לשימור. מסמך המדיניות לרמת אביב הוותיקה (אושר ינואר 2014) המליץ על התחדשות המבן באמצעות יישום תמ"א 38. המסמך כולל הנחיות מרחביות ליישום תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש – תוספת 2.65 קומות, אך לצד זאת, המסמך מעודד ונותן עדיפות להתחדשות במתכונת של מבן שלם, גם תוך חריגה ממסגרת תוספת זו.

מצב תכנוני קיים:

תכנון השכונה התבסס על תוכנית "ל" – תוכנית להרחבת העיר תל אביב אל עברו הצפוני של הירקון, שאושרה בשנת 1951, ומתכניות תא/406 ותא/526 שנגזרו ממנה. תכנית תא/2310 שאושרה בשנת 1983 אפשרה הרחבות לדירות. לאחר מכן באו תכניות נושאיות ע/1 למרתפים, ג/1 לגגות הבתים ותמ"א/38.

תב"ע תקפה: 2310 – הרחבות דיור רמת אביב א'

יעוד קיים: מגורים

שטח התכנון: 4.69 דונם.

זכויות בניה מתוקף תכנית 2310:

שטח נוסף	הרחבה לפי תכנית 2310 (מ"ר)	שטח עיקרי קיים (מ"ר)	כמות	
1392	29	59	48	יח"ד אמצע
840	35	73	24	יח"ד קצה
2232				סה"כ

שטח עיקרי במצב הקיים: 4584 מ"ר

זכויות מתכנית הרחבות 2310: 2232 מ"ר

סה"כ: 6816 מ"ר

מעבר לכך, מעל לקרקע, קיימות זכויות לשטח עיקרי מתוקף תכנית ג-1 ושטחי שירות לממ"דים ולמרפסות בהתאם לחוק.

תמ"א 38 מאפשרת תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית בנפח הבנייה של הקומות התחתונות.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

הכנת תכנית מפורטת מכוח סעיף 23 בתמ"א 38/3 - תכנית בסמכות ועדה מקומית לקביעת בינוי וקווי בניין, בשימושים זהים וללא שינוי סך הזכויות, אך תוך הגדלת הצפיפות. התכנית קובעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח את השתלבות המבנים לאורך רחובות הברון הירש ורידינג תוך התייחסות לאופי הבינוי שנקבע במדיניות העירונית לשכונת רמת אביב. כל זאת ע"י :

- א. קביעת הוראות לבניה במגרש, תוך מתן אפשרות למימוש זכויות הריסה ובניה מחדש לבניין אשר חורג מהנחיות הבינוי שבמדיניות רמת אביב מבחינת קווי הבניין, הצפיפות ומס' יח"ד.
- ב. הריסת המבנים הקיימים והקמת מבן בצורת S במקומם, שנועד לשמר את גובה הבנייה לפי המדיניות העירונית – שש קומות וקומת גג חלקית.
- ג. שימור אופי החצר המשותפת הפתוחה המאפשרת מעבר ציבורי רצוף דרך המגרש.
- ד. קביעת היקף של עד 139 יח"ד בשטח ממוצע של 79 מ"ר עיקרי וקביעת שטח מינימום של 68 מ"ר עיקרי לדירה.
- ה. לא תותר חריגה של תכנית קומה מתכנית הקומה שמתחתיה.

פירוט יעדים/שימושים :

יעוד המגרש : מגורים 2 משנה 4

שטח דירה ממוצע (עיקרי) : 79 מ"ר
 שטח מינימלי ליח"ד (עיקרי) : 68 מ"ר
 מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר : 0
 מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 82
 מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 46
 מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 11
 סה"כ יח"ד : 139

נתונים נפחיים :

מספר קומות : 6 + קומת גג

גובה : 26.00 מ'

תכנית על קרקעית : 50%

קווי בניין :

קו בנין דרומי – לרחוב רידינג
 קו בנין מזרחי – לרחוב הברון הירש
 קו בנין צפוני
 קו בנין מערבי – לשביל 2426

3 מ' (הקטנה מ-5 מ'. קו בנין למרפסות 2.5 מ')
 4 מ' (קו בנין למרפסות 2.4 מ')
 3 מ' (הקטנה מ-4 מ'. קו בנין למרפסות 2.4 מ')
 4 מ' (קו בנין למרפסות 2.4 מ')

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה, תשתיות :
 החניה תהייה תת קרקעית בהתאם למדיניות רמ"א.
 גישה למרתפי החניה ברמפה מרח' הברון הירש בפינה הצפ' - מז'.

עיצוב והתייחסות לסביבה :
 בהתאם למדיניות רמת אביב – מבני שיכון בעלי תכנית אורכית.
 הפרויקט משתלב ברמת אביב הירוקה מבחינת גובהו.
 תקבענה זיקות הנאה לציבור למעבר ברגל בין המבנים.

איכות סביבה : בוצע סקר צמחיה כולל סימון עצים לשימור.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט : ל.ר.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים (ללא תמ"א 38)	נתונים	
234%	145%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי+ממ"דים)
11,300 (כולל שטחים מתוקף ג-1)	6,816	מ"ר	
100% מעל הקרקע		אחוזים	זכויות בניה (שירות)
4,700 מ"ר מעל לקרקע+תת קרקעי לפי ע-1		מ"ר	
35% (נטו)	36.3%	אחוזים	זכויות בניה לקומה (עיקרי)
1,618 (עיקרי)	$568 \times 3 = 1,704$ (עיקרי)	מ"ר	
6 + קומת גג מתוקף תכ' ג-1	4 קומות על הקרקע	קומות	גובה
26.0 מ'		מטר	
50% על קרקעית, 80% תת קרקעית			תכסית
139	0		מקומות חניה

זמן ביצוע : ל.ר.



תאריך: י"ב שבט תשע"ח
01 פבר 2015

אסמכתא יוצא: 2015-000023

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
גילת אורון
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בגין מנחם 125
תל אביב - יפו 6701201

א. ג. כ.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

שם התכנית התחדשות מבנה הברון הירש 1,3,5	מגיש התכנית וילאר רמת אביב בע"מ	שם התכנית התחדשות מבנה הברון הירש 1,3,5	מספר תכנית תא/מק/4425 507-0261412	(א) זיהוי התכנית
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				(ב)
עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	עצמאית מיוחדת	עצמאית ☒	"רגילה" (שעוד לא תוסמכה) ☐	
סוג הרשות שם הרשות (בז' חלו התכניות)				
תכנית כוללת בשטח התכנית	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	עירונית ☒	אינ ☐ יש ☐	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				(ג)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
מאות חסעיף או הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	מס' חסעיף או זיתוי השטח בכיללית	הנושאים בהם התכנית עוסקת		
קביעת בינוי בשימושים זחים וללא שינוי סך הזכויות מבחינת סעיף 23 לתמ"א 38/3.	62 (א) (א) (א) (א) (א)	קביעת חוראות לבניה במגרש ושינוי חוראות בינוי		
תוך מתן אפשרות למומש זכויות חריטה ובניה מחדש לבניין ושינוי החוראות בנושאים הבאים: קווי בניין, גובה מבנים, גוף קומת גג.	62 (א) (א) (א) (א) (א)	הכללת מרפסות		
מתן אפשרות להכללת מרפסות	62 (א) (א) (א) (א) (א)	תוספת זכויות בנייה		
תוספת זכויות בנייה בחיקף של 2.5 קומות ו- 25 מ"ר ליחיד.	62 (א) (א) (א) (א) (א)	הקלות		
הגדלת סך כל השטח המותר לבניה בחיקף של 6% כפי שניתן לבקש כחוקלה	62 (א) (א) (א) (א) (א)	תוספת שטחי שירות		
תוספת שטחי שירות בחיקף של 30%	62 (א) (א) (א) (א) (א)	קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור		
קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור	62 (א) (א) (א) (א) (א)	הגדלת צפיפות		
תוספת 19 יחיד, בגובה ל 48 יחיד מבחינת תמא 38, שהייב 139 יחיד	62 (א) (א) (א) (א) (א)			



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



תאריך: י"ב שבט תשע"ח
01 פבר 2015

אסמכתא יוצא: 2015-000023

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תצהיר וחתימות				(ד)
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיוטר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מחננדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עודד גבולי, אדרי	05898003		2/6/15	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		2.3.2015	

העתיקים

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



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

חו"ד היחידה האסטרטגית (בדיקה פרוגרמטית):

1. תוספת האוכלוסייה הצפויה במתחם נאמדת בכ-160 נפשות בהנחה גודל משק בית של 2.4 נפשות בדומה למצב הקיים היום בשכונה.
2. לאור זאת, אין סף כניסה לאף שירות ציבורי, יחד עם זאת נדרשים נורמטיבית כ-0.3 דונם שטחים חומים ו-1.6 דונם של שטחים ציבוריים פתוחים.
3. בשנת 2014 נערכה בחינה של צרכי ציבור לכלל השכונה. כיום כל שטחי הציבור הקיימים בשכונה נותנים פתרון לאוכלוסייה הקיימת ותוספת האוכלוסייה הצפויה בפרויקט איננה מהווה שינוי משמעותי למאזן צרכי הציבור.
4. יחד עם זאת במסגרת מדיניות לרמת אביב – המסמך של בדיקת צרכי ציבור שלווה את הכנת המסמך מציע מענים לצרכי ציבור עבור תוספת המגורים הצפויה בגין תהליכי התחדשות עירונית.
5. לאור זאת, אין צורך בתוכנית זו בהקצאה של שטחי ציבור.

חו"ד הצוות (מוגש ע"י צוות צפון):

התכנית מיישמת באופן מאוזן את מדיניות רמת אביב הותיקה: היא מייצרת התחדשות וציפוף של מבני מגורים שלם תוך שמירה על עקרון "נחלת הכלל" ומתן פרשנות לבניה השיכונית של רמת אביב.

מומלץ לאשר את התכנית, בהערות הבאות:

- 1) לא תותרנה דירות גן בקומת הקרקע. התכנית תאסור זאת מפורשות. בהתאם למדיניות, החצר כולה הינה משותפת ואין לספח קטעים ממנה לרשות היחיד ע"י תיחום שטחים באמצעות גדרות, סימון שטחים באמצעות ריצוף וכיו"ב.
- 2) קומת הגג בהתאם לתכנית ג1. לא תתאפשר חריגה מ-65% מתכסית הקומה הטיפוסית ולא תותרנה גזוזטראות בקומת הגג.
- 3) גדרות בהיקף המגרש בהתאם למדיניות הגדרות המאושרת לשכונה.
- 4) לתכנית יצורף נספח בינוי מחייב. בהקשר זה:
 - א. הבלטת המרפסות/גזוזטראות בחזיתות המזרחית והמערבית מעבר לקווי הבניין תישקל במסגרת תכנית העיצוב.
 - ב. יש לשמור על מופע ארכיטקטוני המבחין בצורה ברורה בין חזיתות ראשיות לחזיתות צדיות.
 - ג. פתרון פינוי האשפה יפורט בנספח הבינוי – ריכוז האשפה יבוצע במפלס (1-). השלכת ואיסוף האשפה יבוצעו בחדר/י אשפה אשר ימוקמו במפלס הקרקע ויקושרו למרתף באמצעות מעלית שירות.
 - ד. לא יבנו חדרי טכניים (כדוגמת חדרי מעליות) במפלס הגג העליון.
- 5) תנאי לקבלת היתר בניה- אישור תכנית עיצוב אדריכלי באישור מה"ע.
- 6) בוצע סקר עצים. נדרש נספח לתב"ע באישור אגרונום העירייה.
- 7) גובה מילוי אדמה גננית מעל המרתף לא יפחת מ-1.5 מ'.
- 8) חניה: תקן חניה 1:1 ע"פ המדיניות המאושרת.
- 9) התכנון יהיה תואם לתקן בניה ירוקה (ת"י 5281) בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
- 10) תתוכנן חניית אופניים במפלס הקרקע.

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

בישיבתה מספר 15-0005 מיום 11/03/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר: הנושא יורד מסדר היום ע"פ בקשת היזמים.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, יהודה המאירי, קרנית גולדווסר, מיכאל גיצין, גל שרעבי דמאיו.

בישיבתה מספר 15-0008 מיום 13/05/2015 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: מדובר בתב"ע מכוח תמ"א 38 בתחום מדיניות רמת אביב הוותיקה. התוכנית מתיישבת עם הכוונה התכנונית לתעדף יישום תמ"א 38 במבנן שלם. שני עדכונים לדראפט: השטחים העיקריים המוצעים הם 11,000 מ"ר (במקום 11,300) לא כולל שטחי ממ"דים. חו"ד יחידה אסטרטגית ניתנה ואין צורך בהפרשות לצרכי ציבור.

גידי בר אוריין: מציג את התוכנית באמצעות מצגת.

מבקשים להגדיל את תכנית הגג מעל 65% בניגוד לחו"צ.

ראובן לדינאסקי: לא עדיף לעלות משש לשבע קומות ולחסוך את החיבור בין הבניינים?

ערן וקסלר: במקרה הזה באנו עם מוכנות ל-7.65 קומות. הבעייתיות עם קומה נוספת היא ההצללות.

היזם מעוניין להשאר ב-6.65 קומות עם האגפים הנוספים שיוצרים בניין בצורת S.

עזי אלדין: בשכונה הזו פורסמה הודעה לפי סי' 77-78 שאומרת שבין הבניינים לשטח אמור להיות בלי מרתפים: באזורים של ע1 המרתפים יהיו בקונטור של הבנין, וכאן לא נשאר שטח בלי מרתפים.

נתן אלנתן: כאן מדובר בתב"ע.

עזי אלדאדין: הנושא של שמירת אופי השכונה ואופי הבינוי הקיים, כלומר שני בניינים טורים וביניהם גינה. הבניה בצורת S משנה את אופי השכונה.

שמואל גפן: לגבי מקומות חניה אני מבין שיהיה רק 50% מהתקן.

גידי בר אוריין: יש 139 דירות ו139 חניות.

אלי גרינפלד (דייר): אני גר 17 שנה בברון הירש. אנחנו בעד הריסה ובנייה מחדש של הבניינים – יש 100% הסכמה ומדובר בבניינים שמצבם ירוד.

דיון פנימי:

דורון ספיר: בקשתי מהצוות המקצועי שבחיבור בין הבניינים יגביהו את הבנין ע"י ביטול קומה ובכך ישפרו את תחושת הפתיחות ומעבר האוויר.

נתן אלנתן: מה המשמעות של ביטול הקומה שמעל למעבר? האם הפרויקט ישאר כלכלי? או שידרש להגביה את הקומות?

אורלי אראל: הפרויקט הזה מצוין מההיבט העיצובי ושומר על מאפיין של דירות שיכון.

אנחנו בעד ההערה של דורון. הדבר ידגיש את המעברים אבל לא ממליצים להעלות בקומות לגובה וכמו כן לא ממליצים להגדיל את שטח הבניה על הגג מעבר ל-65%, מאחר והדבר יהווה תקדים וישליך על כל רחבי העיר. בעצם זו קומה מלאה. הדבר סותר את כל מדיניות רמת אביב ולא ממליצים להעלות בגובה. אני ממליצה לקבל את הערה של דורון אבל הדבר יפחית 4 יחידות דיור.

נתן אלנתן: הפרויקט הזה מקבל יחס המרה נמוך, מדובר ביחס פינוי בינוי של 1.93. הנושא פה גבולי.

דורון ספיר: בפרויקט הזה אנחנו יוצרים טיפוס חדש של בניינים ברמת אביב. כל השכונה תלך בעקבות המודל. צריך לשים דגש על הנראות של המרחב הציבורי שנוצר, למעשה בשינוי הזה אנחנו יוצרים איזון ומרחב ציבורי שהוא יותר נגיש. הדיירים מקבלים יחס המרה של 2.5 בשטח הרצפה.

ערן וקסלר: בנוי היום 4,584 מ"ר והם עוברים ליותר מ-12,500. בערך 1 ל 3 ומדובר בתמ"א 38.

נתן אלנתן: כשאנחנו מדברים על פרויקטים בהם מקבלים 2.2 ביחידות מדובר בשטח 1 ל-5 כמעט.

קרנית גולדווסר: הגדלת המעברים תשפר את זרימת האוויר. אחרת המדשאות יהיו מאוד חנוקות.

ראובן לדינאסקי: עדין צריך לתת לפרויקט את הרוח הגבית כך שיהווה דוגמא לשאר הפרויקטים שיהיו בעתיד. אם בכל זאת נקח 4 יחידות דיור הם צריכים לקבל פיצוי.

דורון ספיר: הפיצוי יהיה שהם קבלו הוא בתוספת של שטח גג באגפים שמעל המעברים. זה בעצם שטח גג חדש שלא היה קודם.

עודד גבולי : המעבר נראה נמוך מידי. מציע במקום לבטל דירות להעלות את כל קומת הקרקע.
 ערן וקסלר : קומת הקרקע כבר הוגבהה ל- 4.30 מ' ברוטו.
 נתן אלנתן : בסופו של דבר מדובר בכלכליות של הפרויקט.
 דורון ספיר : או בכמה כסף כל בעל דירה צריך להוסיף.
 נתן אלנתן : הכלכליות היא תקן 21.
 דנה שיחור : אם יזם טוען שלא כלכלי לו הוא יתן פחות שטחים לדיירים. החישוב של תמ"א 38 הוא אחר.
 נקודת האיזון בפרויקט היא בתוספת של 10-13 לכל יחידת דיור קיימת. הפרויקט הוא רווחי. במהלך הזמן
 (א) נוספו עוד מטרים לפרויקט. (ב) היה שינוי בחוק של המע"מ בדירות תמורה. שני הנושאים של תוספת
 זכויות בניה ונושא המע"מ מבטיחים שהפרויקט הוא כלכלי.
 ראובן לדיאנסקי : אם מבטלים את הדירות הפרויקט עדין כלכלי או לא?
 דנה שיחור : כלכלי.
 נתן אלנתן : עשיתם את הבדיקה ע"פ תקן 21?
 דנה שיחור : מה שמנחה הוא התכנון.
 ערן וקסלר : הנחת המוצא הייתה שכל דייר מקבל דירה חדשה בתוספת 25 מ"ר. התוספת של 10-13 מ"ר
 לדייר מאפשרת את הוספת הקומה או את האגפים שמעל המעברים.
 דורון ספיר : מה הגובה האבסולוטי?
 ערן וקסלר : 26 מטר.
 עודד גבולי : 4 מטר נטו זה בסדר .
 דורון ספיר : גובה המעבר לא יפחת מ- 4 מטר .

הועדה מחליטה:

לקבל את חו"ד הצוות ולאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים : דורון ספיר , יהודה המאירי, מיכאל גיצין, איתי ארד-פנקס, ראובן לדיאנסקי , נתן אלנתן,
 שמואל גפן וקרנית גולדווסר .

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7176 בעמוד 2295 בתאריך
 30/12/2015.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

ישראל פוסט	24/12/2015
מעריב	24/12/2015
זמן תל אביב	24/12/2015

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אבנר ברוורמן	רחוב ברודצקי 42 תל אביב - יפו 6905158
אילן סלירי	רחוב ברזיל 1 תל אביב - יפו 6946013
איתן עקיבא	רחוב רדינג 51 תל אביב - יפו 6946004
ארי גוטמרק	רחוב הכנסת הגדולה 17 תל אביב - יפו 6291755
גד מודעי	רחוב כפר יונה 14 תל אביב - יפו 6997401
דן וינשטין	רחוב קרויס 3 תל אביב - יפו 6905503
ד"ר ברכה בן שמאי	רחוב ברודצקי 1 תל אביב - יפו 6905102
זאב ליכטנשטיין	רחוב קרויס 4 תל אביב - יפו 6905506
זהר בריירמן	רחוב ברודצקי 42 תל אביב - יפו 6905158
זיוה יערי	רחוב הברון הירש 3 תל אביב - יפו 6946205

רחוב הרטגלס 3 תל אביב - יפו 6997103	יקואל אלי
רחוב בלוס ליאון 27 תל אביב - יפו 6946124	לאורה ענב פרחי
רחוב ברזיל 3 תל אביב - יפו 6946014	מאיר קוגמן
רחוב ברודצקי 21 תל אביב - יפו 6905132	משה הנורן
רחוב כפר יונה 14 תל אביב - יפו 6997401	נעמה וולברג
רחוב רדינג 18 תל אביב - יפו 6902413	עדנה שניר
רחוב ולנברג ראול 6 תל-אביב 6971905	ענת לוי
רחוב הרטגלס 13 תל אביב - יפו 6997120	פרופ' זאב דביר
רחוב ברודצקי 29 תל אביב - יפו 6905148	רועי כץ
רחוב כפר יונה 23 תל אביב - יפו 6997416	שיפריס מלכה
רחוב גרונימן 42 תל אביב - יפו 6997248	שלומית שלגו אוגר
רחוב הגדוד העברי 3 אביחיל 4291000	שמעון רטנר
רחוב מוריץ דניאל 34 תל אביב - יפו 6934558	שרה שהם

כללי:

- (1) התנגדות ועד השכונה ע"י עו"ד ענת לוי מקיפה את כל הטענות שעולות ביתר ההתנגדויות, לכן ניתנה התייחסות מפורטת לכל אחת מהטענות שמועלות בה ואילו בהתנגדויות האחרות ניתנה הפניה בלבד לסעיפים הרלוונטיים.
- (2) קידום התכנית לווה בהתלבטות תכנונית בין שתי חלופות:
 - i. הבינוי שהוצע ע"י היזם – מבנה בצורת S ובגובה 6.65 קומות.
 - ii. בינוי כדוגמת הקיים – שלושה מבנים נפרדים בגובה 7.65 קומות.
 לשתי החלופות יתרונות וחסרונות שעלו בעת הדיון לאישור התכנית בוועדה המקומית. לאור ריבוי ההתנגדויות לגבי מבנה ה-S בטענה שאינו תואם את אופי השכונה, מוצע לשוב ולדון בשתי החלופות ולבחון.

כללי:

- (3) התנגדות ועד השכונה ע"י עו"ד ענת לוי מקיפה את כל הטענות שעולות ביתר ההתנגדויות, לכן ניתנה התייחסות מפורטת לכל אחת מהטענות שמועלות בה ואילו בהתנגדויות האחרות ניתנה הפניה בלבד לסעיפים הרלוונטיים.
- (4) קידום התכנית לווה בהתלבטות תכנונית בין שתי חלופות:
 - iii. הבינוי שהוצע ע"י היזם – מבנה בצורת S ובגובה 6.65 קומות.
 - iv. בינוי כדוגמת הקיים – שלושה מבנים נפרדים בגובה 7.65 קומות.
 לשתי החלופות יתרונות וחסרונות שעלו בעת הדיון לאישור התכנית בוועדה המקומית. לאור ריבוי ההתנגדויות לגבי מבנה ה-S בטענה שאינו תואם את אופי השכונה, מוצע לשוב ולדון בשתי החלופות ולבחון.

המתנגד	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה
1	התנגדות עו"ד ענת לוי (בשם 23 מתושבי השכונה, רובם דיירי רחוב הברון הירש)	א. דרישה לביטול התכנית מכיוון שיש בה חריגה ממסמך המדיניות וסתירה של מטרת המסמך ליצור ודאות תכנונית ושקיפות תכנונית. בנוסף, חריגה מפרסום לפי סעיפים 77, 78 לחוק ומהגדרת השכונה בתור "מרקם לשימור" בתכנית המתאר.	מסמך המדיניות לרמת אביב סימן כיוון רצוי לעתיד השכונה והגדיר עקרונות לפיתוחה, אך אין לראות בו מצב מוגמר וסטטי והוא אינו מחייב מבחינה סטטוטורית. לטענה של פגיעה במטרת מסמך המדיניות ליצור ודאות תכנונית - מסקנה מרכזית של מסמך המדיניות היא שרק בפרויקט משותף למספר מבנים סמוכים

(מבנן) ניתן לשמר את אופי החצרות הפתוחות והירוקות , תוך כדי קבלת בינוי אחיד, תוספת חניות וצמצום נפחי הבניה על ידי איחוד תשתיות. על מנת לתמרץ שיתוף פעולה בין בניינים והגשת תכנית התחדשות למבנן שלם נדרש לתת העדפה בזכויות הבניה מעבר לזכויות שהמדיניות מאפשרת לבניין הבודד. לפיכך, בתכנית אין חריגה ממסמך המדיניות אלא פיתוח של "סל הכלים" שהמסמך מציע. פרסום הודעה לפי סעיפים 77,78 על הכנת תכנית/תכניות למגרשים המיועדים לתמ"א 38 בשכונה (תא/4399), נועדה לייצר "שקט תעשייתי" שבמסגרתו יגובשו הכללים ותקודמנה התכניות. פרסום זה נועד בראש ובראשונה למנוע חריגה מהנחיות המדיניות באמצעות הגשת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38. ואכן הפרסום מנע היתרים כאלה, לדוגמה בקשה לבניין ברחוב ברודצקי 29, שאף הגיעה לדיון בוועדת ערר של המועצה הארצית אך לא אושרה. בניגוד לכך, במקרה הנדון, מדובר בתב"ע, שבה תהליך התכנון יותר מעמיק ויכולת הבקרה של הרשות המקומית ושל הציבור לגביו הרבה יותר טובה. תהליך קידום התב"ע של היזם מול מינהל ההנדסה נמשך למעלה משנה בטרם הובא לדיון בוועדה המקומית (מרץ 2014- מאי 2015) ובמסגרתו נבחנו לעומק, מעבר לנושאים התכנוניים, גם הנושא הכלכלי. לאחר אישור התב"ע, יידרש היזם לאשר תכנית עיצוב בסמכות מהנדס העיר ולהוציא היתר בניה. טבלת פוטנציאל מימוש עתידי במסמך המדיניות באה להעריך את הגידול הצפוי של השכונה ולאפשר את הבחינה התנועתית ומאזן השטחים הציבור בשכונה. בתחתית הטבלה הערה: "נתוני הוספת יח"ד תמ"א 38 ופינוי			
--	--	--	--

בינוי (בכפוף לעריכת בחינת היתכנות כלכלית). " בנוסף, הטבלה אינה לוקחת בחשבון תוספת יח"ד כתוצאה מהקלת ציפוף בשלב היתר הבניה, אך אין משמעות הדבר שלא ניתן לקבל הקלה זו. בתכנית המתאר העירונית תא/5000 נכתב בסעיף 2.4.3: "תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו. אין בהוראה זו כשלעצמה כדי להגביל את שיקול דעת הועדה לעת דיון בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכח תמ"א 38 על פי כל דין."			
מומלץ שהועדה תשקול מחדש בין חלופת ה-S (6.65 קומות) לבין חלופת ההעמדה המקורית (7.65 קומות). עמדת מחלקת תכנון צפון היא ששתי החלופות ראויות. להלן יובאו יתרונות וחסרונות עיקריים של החלופות: חלופת ה-S – יתרון: גובה הבינוי נותר 6.65 קומות פחות הצללה של הקומות התחתונות חסרון: חצרות מוקפות בינוי משלושה צדדים (למעט קומת קרקע) - תחושת סגירות חלופת העמדה מקורית – יתרון: חצרות פתוחות, אוורור חסרון: גובה הבינוי 7.65 קומות מגביר הצללה קומות תחתונות	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה	ב. דרישה לבטל את האגפים המחברים בין המבנים ולשמר את העמדת המבנים המקורית. צורת המבנה המתוכנן - מבנה בצורת S אינו משמר את ההעמדה הקיימת. פוגע בעקרון המרחב הפתוח שבין הבניינים, יוצר הצללה וחסומת אור ואוורור, ומקטין מאוד כמות את הצמחייה. עלול לגרום מנהרות רוח.	
תוספת יחידות דיור בתכנית נדרשת לפי הבדיקה הכלכלית שבוצעה על ידי שמאי מטעם העירייה. הנחת המוצא בבדיקה הכלכלית הייתה שתמורה ראויה לכל דייר בפרויקט: דירה חדשה בתוספת 25 מ"ר (בהם כלול הממ"ד) מרפסת וחניה. אין מניעה לצורך את הפרויקט במסגרת הקלה, בזכויות הבניה הנתונות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות	ג. תוספת חריגה של יחידות דיור – התכנית מוסיפה 67 יח"ד. 22 מעבר לטבלת פוטנציאל מימוש עתידי במסמך המדיניות. היזם עשוי לצופף בשלב ההיתר מעבר לכך.	
	מומלץ לקבל את ההתנגדות	ד. בתכנית חסרה דרישה ל-20% יחידות דיור קטנות (בשטח "פלדלת" עד 72 מ"ר) כמתחייב במסמך המדיניות.	
בהתאם להתנגדות מהנדס העיר: חריגה ממספר הקומות המותרות ו/או הגובה המותר	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה	ה. דרישה לשלילת האפשרות להתיר הקלות בשלב היתר הבניה, על מנת למתן את	

נפח הפרויקט.		תהווה סטייה ניכרת לתכנית. יתר ההקלות ללא שינוי.
ו. דרישה להנמכת מגבלת הגובה. הגובה המותר בתכנית (26 מ') מאפשר בניין בגובה 7.65 קומות.	ראו פירוט במענה	במידה ויוחלט בוועדה לשמר את חלופת הבינוי בצורת S מומלץ לקבל את ההתנגדות ולהנמיך את מגבלת הגובה ל-24 מ'. במידה ויוחלט בוועדה על חלופת הבינוי של ההעמדה המקורית מומלץ לדחות את ההתנגדות ולאפשר בניינים בגובה 7.65 קומות.
ז. דרישה לנסיגה של 2 מ' בקומת הגג מהחזית הצפונית לטובת מעבר אור	מומלץ לדחות את ההתנגדות	הבניה בקומת הגג היא מתוקף תכנית ג'-1. הנסיגה תבחן בשלב אישור תכנית העיצוב האדריכלי.
ח. דרישה לצמצום הבלטת המרפסות מ-1.6 מ' ל-1.4 מ'.	מומלץ לדחות את ההתנגדות	אין סיבה תכנונית לצמצם את אורך המרפסות ב-20 ס"מ.
ט. דרישה לשנות את המרתפים המתוכננים שכן תכנית המדיניות מחייבת חניה בקונטור הבניין	מומלץ לדחות את ההתנגדות	לשון מסמך המדיניות: תותר חריגה מהקונטור במקרים מיוחדים לאחר חו"ד מהנדס העיר. מסמך המדיניות מאפשר בתכנית משותפתך לשלושה מבנים ויותר להקים מרתף חניה כולל רמפת ירידה משותפת ומקומות חניה לפי תקן החניה 1:1. בהתאם, תכנית תא/מק/4425 מאפשרת בניית מרתף לפי תכנית ע-1, בתכנית מרתף של 80% משטח המגרש.
י. תנועה וחניה - טענות לגבי עומס התחבורה והחניה שהפרויקט ייצור	מומלץ לדחות את ההתנגדות	הפרויקט קבל את אישור אגף התנועה, שדרש שגישת הרכבים אליו תהיה בלעדית מרחוב הברון הירש ולא מרחוב רדינג. תקן חניה 1:1 בתב"ע נועד לצמצם התבססות על רכב פרטי כאמצעי ניווד ולעודד שימוש באלטרנטיבות: תחבורה ציבורית, דו-גלגלי, הליכה, תחבורה שיתופית ועוד. תב"ע לתוספת מקומות חניה לאורך דרך נמיר נמצאת בהכנה ותובא לאישור הוועדה המקומית במהלך השנה. פתרונות חניה נוספים בשכונה בשלבי בחינה ו/או קידום. חניון ציבורי מתחת לרחבת החניה של רחוב הברון הירש אינה ישימה כלכלית ומבחינת השטח המצומצם.
יא. פגיעה בנוף השכונה – עקירת עצים	מומלץ לדחות את ההתנגדות/טענה	התכנית כוללת נספח עצים מחייב באישור אגרונום העירייה. העצים בעלי הערכיות הגבוהה סומנו לשימור או

העתקה. קונטור המרתף גם הוא משמר עד כמה שניתן עצים קיימים.			
בשכונת רמת אביב א' כ-50 מבני שיכון בני 3/4 קומות בהם הומלצה התחדשות באמצעות תמ"א 38. בהנחה הלא סבירה שבכולם תקודם תב"ע משותפת לשלושה מבנים ויותר כך שיקבלו תוספת זכויות שוות ערך לקומה נוספת בכל אחד מהם (מעבר לקומות תמ"א 38) הרי שמדובר בתוספת של כ-300 יח"ד לשכונה. לשם הסרת הספק בוצעה בחינה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי המשמעות של תוספת 300 יח"ד למצב מימוש מלא ברמת אביב א' מעבר ל-1605 יח"ד במסמך מדיניות רמת אביב, ולהלן המסקנות: מלאי השטח ביעוד בנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח עונה על הצורך. פירוט: מבחינת מוסדות, תידרש נורמטיבית תוספת של שתי כיתות גן, כיתת מעון שתי כיתות בית ספר יסודי ושתי כיתות על יסודי. התוספת המבוקשת מתאפשרת במסגרת הפתרונות שהוצעו במסמך המדיניות: בנייה במגרשים לבנייני ציבור פנויים, תוספת למגרשים קיימים, בניית גני ילדים או מעון במסגרת תכנית פינוי בינוי, הקמת ביי"ס יסודי נוסף בעתיד בנווה אביבים. (לגבי חלק מהמגרשים לבנייני ציבור הפנויים ברמת אביב הירוקה קיימות מגבלות כגון: פיתוח כגינה של קרן ת"א, הסכם עם התושבים על מנת שלא יבנה בעתיד, בעיית נגישות. לגבי מגרשים אילו נדרשת בדיקת היתכנות פרטנית).	מומלץ לדחות את ההתנגדות/טענה	יב. התכנית מהווה תקדים ששכפולו יביא לקריסת תשתיות השכונה	
סמכות התכנית נבדקה ע"י היועצת המשפטית לוועדה המקומית ונקבע כי התכנית בסמכות הוועדה	מומלץ לדחות את הטענה	יג. טענה שהתכנית אינה בסמכות מקומית	
לפי פרוטוקול הוועדה המקומית יש צורך בנספח בינוי מחייב בתב"ע (סעיף 4 בחו"ד צוות) ובאישור תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי לאישור היתר בניה (סעיף 5 בחו"ד צוות). יש	מומלץ לקבל את ההתנגדות באופן חלקי	יד. טענה לאי מילוי החלטת הוועדה המקומית בהתאם לחוות דעת צוות לנספח בינוי מחייב.	

				בכך כפילות מכיוון שלשני המסמכים תפקיד זהה, לבקר את התוצר הסופי. מומלץ לקבל את ההתנגדות באופן חלקית ולקבוע את נספח הבינוי כמחייב בנושאים עקרוניים בלבד : קווי בניין, העמדת המבנה (או המבנים) ומיקום הכניסות. יתר הנושאים העיצוביים ידונו במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי.	
				טו. טענה לאי מילוי החלטת הוועדה בהתאם לחוות דעת צוות לעניין עיצוב חזיתות ראשיות צדיות.	התנגדות ועד השכונה
				טז. טענה לאי מילוי החלטת הוועדה בהתאם לחוות דעת צוות לעניין מתן אפשרות לריצוף משטח ביציאה לחצר המשותפת.	
2	התנגדות ועד השכונה	א. התכנית סותרת את ממסמך המדיניות שגובש בתאום עם תושבי השכונה ואושר לאחרונה : - בינוי בצורת S לא תואם. פגיעה במרקם השכונתי. - התכנית חורגת בכמות יחידות הדיור ביחס למסמך המדיניות. - חסרות דירות קטנות (ברות השגה) בפרויקט. ב. תקדים שיחזור על עצמו בשכונה וישנה את אופייה ג. התכנית תיצור מחסור בחניות וקשיים תנועה ד. קווי בניין – גובה מוגזם. מאפשר עוד קומה בהקלה. ה. פגיעה בטבע עירוני. כריתת עצים	ראו מענה לסעיפים 1א, 1ב, 1ג, 1ד		
				ראו מענה 1ב	
				ראו מענה 1י	
				ראו מענה 1ו	
				ראו מענה 1יא	
3	התנגדות אדר' דן דרין (דייר בשכונה)	א. חריגה מהמדיניות ומפרסום לפי סעיף 77,78 (תא4399)	ראו מענה לסעיפים 1א, 1ב		
		ב. טענה בדבר חוסר סמכות להוסיף בתכנית 4 דירות מעבר ל-18 שמתקבלות בקומה הטיפוסית הנוספת (מעבר ל-6.65).	מומלץ לדחות את הטענה	השיקול הינו תכנוני – מכיוון שחלופת ה-S מאפשרת עיצובית את הדירות ומייצאת שטח גג רחב יותר מאשר בחלופת ההעמדה המקורית. לפי תכנית ג-1 ניתן לנצל 60% מהשטח שמתקבל לבניית דירות. המתנגד נמצא בקשר ישיר ורצוף עם מנהל ההנדסה ועודכן	
		ג. טענה בדבר אי שוויון בין יזמים בשכונה	מומלץ לדחות את הטענה		

			באופן עקבי לגבי יעדי מסמך המדיניות והכוונה לתמרץ תכנית מכוח תמ"א 38 למבן הכולל שלושה מבנים ויותר בתוספת זכויות מעבר למגבלות לבנין בודד.		
			ד. דרישה לחניון בקונטור הבנין	ראו מענה לסעיף ט1	
			ה. טענה לחריגה מהמגבלות לפי מסמך המדיניות לקווי בנין ומבנה ה-S.	ראו מענה לסעיף א1, ב1	
			ו. דרישה ל-20% יח"ד קטנות	ראו מענה לסעיף ד1	
4	התנגדות זיוה יערי (תושבת ברוך הירש 3)	א. התנגדות לזיקת ההנאה שהעירייה דורשת במסגרת התכנית בחצרות	ז. דרישה לאישור מתווה דומה לזה של התכנית ברחוב רדינג 25-29.	דרישה לא רלוונטית להתנגדות	
			א. התנגדות לזיקת ההנאה שהעירייה דורשת במסגרת התכנית בחצרות	מומלץ לדחות את ההתנגדות	זיקת ההנאה באה להבטיח פתיחות של החצרות לציבור כעיקרון בסיסי המאפיין את השכונה בהתאם למסמך המדיניות.
			א. התנגדות לתוספת יח"ד	ראו מענה לסעיף ג1	
			ב. התנגדות למבנה ה-S	ראו מענה לסעיף ב1	
5	התנגדות שמעון ואיל רטנר (לא ברור מעמד ביחס לתכנית)	ג. התנגדות למגבלת הגובה בתכנית	ד. דרישה למרתף שייעוד לחניה בלבד	ראו מענה 1ו	
			ה. דרישה להגדלת תקן החניה ולתוספת חניות ציבוריות	מומלץ לדחות את ההתנגדות	המרתף בהתאם לתכנית ע-1. לא נמצאה סיבה להגביל שימושים.
			ו. טענות לגבי הבחינה הכלכלית	מומלץ לדחות את ההתנגדות	מדובר בתכנית בסמכות מקומית מכוח תמ"א 38 ואין אפשרות להטיל על היזם מטלות כגון תוספת חניות ציבוריות בפרויקט.
			א. התנגדות למבנה ה-S	מומלץ לדחות את ההתנגדות	הבחינה הכלכלית בוצעה ע"י שמאי אובייקטיבי מטעם העירייה.
6	התנגדות ארי קוטמרג ואחרים (דיירי הברון הירש 1,3,5)	ב. סתירה למדיניות	ג. התוצר התכנוני ידרוש עלויות אחזקה גבוהות	ראו מענה לסעיף ב1	
			ד. התנגדות לגישת רכב מהברון הירש בלבד.	ראו מענה לסעיף א1	
			א. התנגדות למבנה ה-S	מומלץ לדחות את ההתנגדות	לא הוצגו נימוקים לטענה
			ב. סתירה למדיניות	מומלץ לדחות את ההתנגדות	גישת הרכב מרח' הברון הירש לפי דרישת אגף התנועה.
7	התנגדות עדנה שניר (רדינג 18) ברכה בן שמעון (רדינג 1) זאבי דביר (הרטגלס 13) שרה שהם (דניאל מוריץ)	ג. חריגה במס' יחידות הדיור	ד. התכנית תהווה תקדים	ראו מענה לסעיף ב1	
			א. התנגדות למבנה ה-S	ראו מענה לסעיף א1	
			ב. סתירה למדיניות	ראו מענה לסעיף ג1	
			ד. התכנית תהווה תקדים	ראו מענה לסעיף ב1	

			(34) ליאורה ענב-פרי (לאון בלום (27) אילן סוירי (ברזיל (1) זאב ליכטשטיין (קרויס 4) אבנר וזהר ברוורמן (ברודצקי 42) מלכה שיפריס (כפר יונה (23) דן ויינשטיין (קרויס 3) רועי כץ (ברודצקי 29א') גד מודעי (כפר יונה (14) מאיר קוגמן (ברזיל 3) ואחרים
--	--	--	--

	מומלץ לקבל את ההתנגדות	א. זיקות הנאה – - דרישה להוסיף זיקת הנאה לציבור לאורך גבול המגרש המזרחי כך שתתקבל מדרכה ברוחב 3.5 מ' לפחות. - דרישה שהמיקום הסופי של זיקות הנאה יקבע בתכנית העיצוב האדריכלית. - רוחב זיקות הנאה בין הבניינים 8 מ' כל אחת. - זיקות הנאה יהיו נקיות ממתקנים טכניים עיליים ותת קרקעיים	התנגדות מהנדס העיר	8
	מומלץ לקבל את ההתנגדות	ב. קביעה כי חריגה ממספר הקומות המותרות והגובה המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית.		

סיכום חוו"ד (ע"י מח' תכנון צפון):

מומלץ לקבל את התנגדות מהנדס העיר במלואה (התנגדות 8) ולקבל את ההתנגדויות הבאות בחלקן: התנגדויות מס' 1, 2, 3, 5, 6, 7 ולדחות את התנגדות מס' 4.

בהתאם לכל האמור לעיל, מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים:

לשיקול דעת הועדה, כמפורט לעיל, לבחור בין חלופת הבינוי שאושרה בצורת S ובגובה 6.65 קומות לבין חלופת ההעמדה המקורית של המבנים הקיימים ובגובה 7.65 קומות.

- (1) במידה ויוחלט בוועדה לשמר את חלופת הבינוי בצורת S מומלץ להנמיך את מגבלת הגובה ל-24 מ'.
- (2) במידה ויוחלט לשנות את הבינוי לפי חלופת "העמדה מקורית":
 - א. נדרשת הפחתת נפחים מהפרויקט על מנת להתאים את הקומה ה-7 לשטח הקומה הטיפוסית.
 - ב. ביטול של יח"ד אחת בקומת הקרקע לטובת חדרי טכניים.
- (3) יש להוסיף בתקנון התכנית דרישה לכך ש-20% מיח"ד הנוספות יהיו קטנות, בשטח "פלדלת" עד 72 מ"ר.
- (4) להגדיר את נספח הבינוי כמחייב בנושאים עקרוניים בלבד: קווי בניין, העמדת המבנה (או המבנים) ומיקום הכניסות. יתר הנושאים העיצוביים ידונו במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי.
- (5) לבטל את מתן האפשרות לריצוף משטח יציאה לחצר בהיטל המרפסת שמעל (הנחיה 2.ט.4.1 בתקנון התכנית).
- (6) זיקות הנאה:
 - א. יש להוסיף זיקת הנאה לציבור לאורך גבול המגרש המזרחי כך שתקבל מדרכה ברוחב 3.5 מ' לפחות.
 - ב. המיקום הסופי של זיקות ההנאה יקבע בתכנית העיצוב האדריכלית.
 - ג. רוחב זיקות הנאה בין הבניינים 8 מ' כל אחת.
 - ד. זיקות ההנאה יהיו נקיות ממתקנים טכניים עיליים ותת קרקעיים.
- (7) חריגה ממספר הקומות המותרות והגובה המותר בתכנית תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

בישיבתה מספר 0011-16 מיום 20/04/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: הציג את עיקרי תכנית הברון הירש 1,3,5 ואת הנחיות מסמך המדיניות לגבי תמ"א 38 ברמת אביב הוותיקה. מדובר ב-3 מבני שיכון קיימים. התכנית, מכוח תמ"א 38, מציעה להסב אותם למבנה בצורת S. מסמך המדיניות המליץ על התחדשות של מבני שלם ולכן על מנת לעודד את התכנית בוצעה בחינה כלכלית, ע"י שמאי מטעם העירייה, שמצא שיש להוסיף שטחים בהיקף שווה ערך לקומה נוספת לכל אחד מהמבנים כדי שהתכנית תהיה כדאית.

לאור ההתנגדויות מומלץ ע"י הצוות שהועדה המקומית תבחן מחדש את מבנה ה-S או העמדה מקורית. עו"ד ענת לוי: חוזרת על טענותיה שהובאו בהתנגדות וגם בחו"ד האדריכלית של דן פרייס. התוכנית הזו סותרת את תוכנית המדיניות ולמגבלות שנקבעו לפי הוראות 77-78 ולמעשה התוכנית היא לא חוקית. גם הוועדה המקומית וגם הוועדה למשנה לעררים של המועצה הארצית במסגרת ערר 4/15 ששם נקבע שאי אפשר לאשר היתרי בניה ותוכניות בניה שסותרות את תוכנית המדיניות. המתנגדים לא נגד תוכנית המדיניות והתחדשות עירונית אולם צריכים להיות איוונים. בתוכנית המדיניות נקבע למשל שצריכה להיערך תכנית שעוסקת בחניות לשכונה מאחר והנושא בעייתי.

אם התוכנית הזו תאושר ייווצר מצב שכל מה שהוסכם בתוכנית המדיניות יירמס. התכנון הנקודתי רומס את כל מה שאנשים השקיעו בשיתוף ציבור בתוכנית המדיניות. אנחנו מבקשים שלא תסכימו לאשר שום תכנון שחורג מתוכנית המדיניות. אחד הנושאים בתוכנית המדיניות הוא בניה בהתאם לעיקרון נחלת הכלל שהוא אחד מעקרונות התכנון שנקבעו לרמת אביב הירוקה אשר משאיר חציצה בין הבניינים. הדבר לא מתקיים אם הבניינים יבנו בצורה של S. בנית החניון מתחת לבניינים מונע את בית הגידול הקיים ומחריב את הירק, גם ההצללה של הבניינים שגובהם חורג מגובה של תוכנית המדיניות. כל אלה מחריבים את עקרונות התכנון האדריכלי שעל בסיסם תוכננה השכונה. בקשנו לקבל את התחשיבים הכלכליים וקבלנו לפני מס' ימים, אך לא הספקנו לבחון אותם. ישום תוכנית המדיניות יוצר פרויקט כלכלי. בסופו של דבר המחירים שעל בסיסם נעשתה חו"ד אלו אינם רלוונטיים. אם חוות הדעת תתואם לנתונים של היום ניתן יהיה לראות שהפרויקט כולל רווח כלכלי.

אדריכל דן פרייס: נעשה שיתוף ציבור ונעשו הרבה ויתורים מצדנו. בסופו של ענין אנחנו מעוניינים בהתחדשות השכונה. התכנון שהוצג כאן הוא חורג ולא תואם את מסמך המדיניות.

מציג את התוכנית במצגת את המצב הקיים, לפי תוכנית ה-S ולגבי התוכנית עם הבניינים הטוריים. מסמך המדיניות מאפשר במקרים מסויימים מרפסות אבל זה לא תואם את התכנון בשכונה. לפי מסמך המדיניות הכניסות מהחצרות ולא מהרחוב.

אני פונה לכולם, עשינו את מסמך המדיניות כדי שתהיה ודאות תכנונית. אנחנו מעוניינים בהתחדשות השכונה אבל אם תעבדו לא לפי מסמך המדיניות אנחנו נעשה כל דבר כדי לעצור זאת.

איתן עקיבא יו"ר רמת אביב הירוקה: עבדנו על תכנית המדיניות כ-3 שנים, בשיתוף פעולה מלא עם העיריה. יש כאן שינוי בלי חשיבה של המדיניות. ההשפעה של התוכנית תהרוס את כל הירוק בשכונה. אני קורא לוועדה לא לאשר את התוכנית אלא שתהיה תואמת למסמך המדיניות.

דן דרין: מדיניות זה לא חוק, ולא נתנו לציבור הזדמנות להגיב בגלל שהיה הוראות 77-78. בדיון הפנימי של הוועדה אמר יו"ר הוועדה שלכם "בפרויקט זה אנחנו יוצרים טיפוס חדש לשכונה ברמת אביב כל השכונה תלך בעקבותיו". התוכנית שאשרתם היום והתוכנית הקודמת הם לא תואמים. אני טוען שאפשר להגיע לבנינים של 7.5 קומות. מדוע אתם לא מאשרים תמ"א 2? למה אתם דוחפים את היזמים לתמ"א 1? 7.5 קומות היו 45 דירות בבנין כפול 3 שווה 135 יח"ד אז למה כתוב 139 למה עוד 4 יח"ד מהצד. ממתי הוועדה פועלת ע"פ הנחיות של היזם? איך זה שערך (הצוות) מבקש מהיזם לעשות 7.35 והיזם אומר לא בא לי.

ארי קוטמרג: בקליפת אגוז אנחנו חושבים שהמפתח להתחדשות עירונית הוא התחשבות בצרכי השכנים ובסביבה בטבע ובבנינו. התוכנית של ה S מחטיאה. בשיבות עם רוני וערן וקסלר הוסבר שתוכנית ה-S נבעה מההיבט הכלכלי. למעלה מחודשים נאמר לצוות הכלכלי בעירייה שהחשובים לא נכונים ולא מעודכנים. מדובר בהטעיה כאשר מדברים על 2.65 קומות צריכים להכניס את הנתונים הכלכליים הנכונים לעכשיו. אם יהיה תחשיב מחודש הוא יראה שיש כדאיות של 20 אחוז רווח בלי תוספת הקומה. אין סיבה לא להציע לזם אחר אם היזם הנוכחי טוען שאין רווחיות. תומר ונטורה: מעלה מצגת אם הטיעונים שלהם. זוהי סתירה נחרצת לתוכניות המדיניות ולהוראות 77-78.

דר' ברכה בן שמאי- פעילה בשכונה אנחנו שכונה לשימור אתם תכו על חטא אם לא תשנו את ההחלטה.

התנגדות מה"ע - ערן וקסלר: הגדלת רוחב הרחוב ל-3.5 מ' על חשבון המגרש בזיקת הנאה לאור היקף הבינוי הצפוי. כמו כן הגדרת תוספת קומה או חריגה מהגובה כסטייה ניכרת על מנת למנוע מהיזם להוסיף קומה בהנחה שהפרויקט הוא בעל 6.65 קומות. נתן אלנתן: כל חריגה בגובה או בקומות תהיה סטייה ניכרת. גם אם יקבע שהפרויקט יהיה בעל 7.65 קומות כל חריגה תהיה סטייה ניכרת.

עו"ד טויסטר עופר: אומרת השופטת שתומכת בעמדת הוועדה המקומית על פרויקטים של התחדשות עירונית "יש לדאוג שלא ייווצר מצב בו אוכלוסיות חזקות בעלות גישה למוקדי השפעה יעשו שימוש בתכנון מגדיל, ישארו בשכונות ירוקות צפופות פחות בעוד שהציפוף יבוצע בעיקר או רק בשכונות מוחלשות" מדיניות היא לא תוכנית בהגדרה, היא מסמך. התוכנית לא סותרת את המדיניות. הוראות 77-78 באו למנוע הוצאת היתרים לא באו למנוע אישור של תוכניות. למדיניות יש כמה מגמות ויש בה עיקרון והוא לא להעלות ל-7.65 ועל זה אנחנו שומרים, מה שמבקשים הוא לחרוג מהעיקרון. במשך תקופה ארוכה שמרנו על עיקרון 6.65 אבל אנחנו צריכים לתת מאסה בשביל ליצור התחדשות. אנחנו ביחס פיננסי בינוי של פחות מ-2:1. לאור בדיקה כלכלית אחרונה שעשינו אם אנחנו עולים לגובה נפסיד כ-500 מ' הווה אומר מתקבל מצב כלכלי שהוא די גבולי. מכל הטעמים האלה בבחירה שבין 6.65 ל-7.65 הוועדה בחרה נכון. תוכנית המדיניות מאפשרת בבנינים של 4 קומות תוספת 2 קומות תמ"א כלומר 6.65 קומות. תוספת התמ"א לא מהווה פגיעה בתוכנית בהתאם לתוכנית המדיניות. ראובן לדיאנסקי: אין להפנות את החיצים לתושבים אלא לוועדה שאישרה את תוכנית המתאר ו/או מסמך המדיניות.

עו"ד טויסטר עפר: הדרך החדשה שרוצים לשלוח אותנו לא תואמת את תא/5000 ו/או את מסמך המדיניות וגם לא את הכלכליות שבה. לפי המדיניות נוספות 45 דירות אבל במתכונת כזו לא יהיה פרויקט. תוספת האוכלוסייה הצפויה אינה מהווה שינוי במאזן לצורכי ציבור. המדיניות אומרת בפירוש שזה בכפוף לבדיקה כלכלית. יחס הדירות הוא נמוך והפרויקט לא פוגע במסמך המדיניות. יש כאן יזם שמייצג 80% מהתושבים ואנחנו מבקשים לאשר את התוכנית.

גידי בר אורין: מדובר על תב"ע שהמהות שלה היא הריסה ובניה. לכן תוספת של 2.5 קומות מעל 4 קומות היא לא כלכלית. צריך ללכת על 7.65 כדי שהתוכנית תהיה כלכלית. מבחינה אדריכלית התוכנית של ה-6.65 יותר טובה. בקומת הקרקע מאפשרים מעבר בחצרות שיהיו מפולשות בהתאם למסמך המדיניות. בקומה א' ומעליה התוכנית היא צורה S שומרים על חדרי מדרגות שמובילים לשתי דירות בקומה על מנת לא להגיע ל-7.65 קומות יצרנו את ה-S כאשר בקומה התחתונה יש חצרות מפולשות עם מעבר ברוחב של 10 מ' וגובה 4 מ'. מעל החניון יהיה מצע גנני בעומק של מטר וחצי שמאפשר שתילת עצים בוגרים. קווי הבנין

בין הבניינים הם 16.7. אי אפשר לתכנן רק מתחת לבניינים את החניה. הסרט לא מדויק ומנפולטיבי. הפרוייקט מצליח לסכם את הכל מבחינת מטרים קומות ויחידות דיור. (מראה במצגת את הבניינים והמעברים בחצרות), לגבי הגובה הטוטלי הוא נוצר מכך שגובה קומת הקרקע 4 מ' לטובת המעברים ולכן התנגדות מהנדס העיר גורמת לי להנמיך את הקומות הטיפוסיות.

נתן אלנתן: השמאות שלך מעודכנת?

אלי יהל: שמאי מטעם היזמים- בדקנו את המחירים המעודכנים אחרי עליית מחירים שהייתה ברמת אביב, והמחיר למ"ר הוא 34,500 ₪ כולל מע"מ. לפי זה נעשה החישוב. דהיינו דירה של 100 מ' תימכר ב- 3,450,000 מיליון. רוב הבניינים ברמת אביב בנויים ב-3 קומות. לפי המסלול שהתושבים רוצים הציגו להרוס 72 דירות ולהוסיף 45 דירות 2.5 קומות אין יזם יכול לעמוד בכך. בדקתי אם עולים עוד קומה ומבטלים את ה-S מקבלים דירות שוות יותר, אבל יורדים 500 מ' שטח למכירה. שטח קומה שווה 1540 מ' אבל מאבדים את השטחים של האגפים של ה-S. כלומה הרווחיות של הפרוייקט תרד באופן כזה שהרווח של הקבלן יעמוד על 13.5%. וכששאל אותי היזם אם כדאי לעשות את הפרוייקט המלצתי לא לעשות את הפרוייקט.

ולפי התוכנית של ה-S הרווח הוא 18.5%.

ראובן לדיאנסקי: כלומר גם אם הועדה תקבל את הבניינים טורית עם 3.65 תמליץ לזם לא לעשות את הפרוייקט.

עו"ד ציפי מרגלית: אני מייצגת את הדיירים שמתגוררים בברון הירש 1 ו-3 בשכונה. מדובר ב3 בניינים מתפוררים. המתנגדים לפרוייקט הם אוכלוסיה עשירה שאין לה את הזכות לקבל את אותן זכויות שהמדינה נותנת בדמות תמ"א 38. כל מי שמתנגד אומר שהוא לא מתנגד להתחדשות השכונה. יש קושי בתחזוקה כגון תיקון הביוב, האיטום מזעזע אין ממ"ד אין מעלית. דיירים לא מעטים עזבו את הדירות בגלל מצבם. אנחנו רוצים לחיות בדירות הללו. יש כאן שטח פרטי פתוח ואנחנו לא נהנים בגלל בעלי הבתים הפרטיים בשטח הזה, התוכנית החדשה נותנת זיקת הנאה לציבור. אנחנו רוצים שהפרוייקט יצא לפועל.

ראובן לדיאנסקי: מדוע שחלק מההוצאה לעניין השבחת הדירות יבוא על חשבון הדיירים.

עו"ד ציפי מרגלית: מ 2007 אנחנו מחפשים יזם וחב' וילאר היא החברה היחידה שהציעה לעשות תמ"א. עו"ד ענת לוי: זו דמגוגיה, אנחנו מחפשים איזון שמשמר את המרקם השכונתי. לא הובא כאן הנושא של התחבורה שלא דובר ושתהפוך לקטסטרופה, נושא החניות - במדיניות דובר על חניוני כיס ברחובות הפנימיים. שיעשו חניות תת קרקעיות. לא יבוצע אם התכנון שהובא כאן יעשה. במקרה כאן תהיה רק תוצאה אפשרית אחת ולנושא הכלכליות של הפרוייקט. לגבי רמת אביב אשר לטענה של חוסר כלכליות של הפרוייקט נאמר על ידי ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית כי במסגרת ישום של תמ"א 38 צפויים הדיירים לקבל כאן נכס בשווי גבוה מאשר ערב ביצוע הפרוייקט... "יש כאן התעשרות על חשבון ציבור שלם".

דיון פנימי:

הראלה אברהם אוזן: התוכנית חוקית יש כאן שאלה של מדיניות. המצב המשפטי: יש מדיניות תכנונית שאושרה על ידם ואושרו תנאים מגבילים לפי סעיף 78. מאחר ורצינו לשמור על האופציה שאותה תוכנית שתקודם יכול להיות שהיא לא תהיה בסמכות מקומית, היא הועברה לוועדה המחוזית שאישרה את התנאים המגבילים. על החלטה של הועדה הוגש ערר למועצה הארצית ניסים גבאי ולכאורה אמרה שהוועדה המחוזית קבלה את הטענה שכל העניין הזה הוא שהתוכנית היא לא בסמכותנו. להיפך שיהיה ברור המועצה הארצית אין שום בעיה של סמכות מדובר על מצב שבוחנת תוכנית. לנושא תוכנית המתאר שקובעת הגבלת גובה של 6.65.

ערן וקסלר: תוכנית המתאר הפנתה לעריכת מסמך המדיניות.

פרנסיין: מדובר בתב"ע נקודתית.

ערן וקסלר: אנחנו מדברים על תב"ע מכח תמ"א 38.

הראלה אברהם אוזן: זו תוכנית שקובעת הוראות בינוי משנה קווי בנין מסדרת את השטחים מחדש. השטחים הם מכוח תמ"א 38 ותוכנית המתאר לא מגבילה את תמ"א 38. מעל תוכנית המתאר אפשר לקבל את התמ"א.

נתן אלנתן: אם נחליט לבטל את ה-S ולהעלות קומה זה בסמכותינו?

הראלה אברהם אוזן: במצב הנכנס כמה קומות במצב התב"ע התקף אפשר להכניס?

ערן וקסלר: התבע התקפה מדברת על 4 קומות. אפשר להוסיף עוד 2.65 קומות מכוח התמ"א ובהקלה אפשר עוד.

הראלה אברהם אוזן: בסמכות מקומית אפשר להגיע לגובה 7.65 לאחר תוספת קומה בהקלה.

ערן וקסלר: אנחנו רוצים לעודד התחדשות משותפת לכמה מבנים. מסמך המדיניות הוא הקובע אבל כאן יש סיבה לחרוג מהמגבלות.

ראובן לדיאנסקי: ידוע שאני לא תמיד בעד מסמכי המדיניות. חשוב לעשות התחדשות עירונית אבל ברגע שנאשר את הפרוייקט הנוכחי תהיה בעיה קשה למנוע עוד פרוייקטים מסוג זה ואי אפשר להגיד שזהו

מקרה חריג. כמו שבמעוז אביב נתנו זכויות ושילמו מכיסים ומשבחים את הנכנס שלהם. הפורמט של תוכנית ה-S פוגע במתחם ואני תומך בכיבוד מסמך המדיניות. אם במסגרת התחשיב הכלכלי אותם דיירים יוציאו כסף מהכיס. כפי שאמר השמאי, אם הפרוייקט לא כדאי ב-3.65 אז הוא לא יהיה כדאי לפי פורמט 2.65, ולכן ולהשאיר את השכונה הזו לדוגמא ולהיצמד למסמך המדיניות.

דן להט: קבעתם מסמך מדיניות והתוכנית הזו נוגדת המסמך אז מדוע אשרתם את מסמך המדיניות? ראובן לדיאנסקי: ערן אמר שזהו מקרה חריג אבל הוא גם אמר שאם נאשר את זה יבואו יזמים אחרים. דן להט: אנחנו מייצגים ציבור אי אפשר לאשר תוכנית שנוגדת את מסמך המדיניות. רמת אביב וכל השכונות מסביב אם אופי מיוחד עם שטחים ירוקים אני חושב שצריך לשמור על השכונה הזו. תוכנית ה-S היא רגל גסה בשכונה ואני מתנגד לה. אני בעד לאשר את התוכנית הטורית שכפופה למסמך המדיניות. מיטל להבי: אני בעמדה של התוכנית הטורית. אם ה-S תתאשר התוכנית הזו שוברת את תא 5000. רמת אביב מקום רווחי ומחר יבואו שכונות אחרות שיאמרו ששיקולים כלכליים מנחים את ההתחדשות. יהודה המאירי: מסכים עם דעת קודמיי. הערה נוספת בדרך כלל עושים שיתוף ציבור וכאן לא עשו. אהרון מדואל: ההיבט העיקרי הוא כלכלי והיחס בתוכנית הוא לא גבוה וחריג. אי אפשר להתעלם ממרקם של השכונה וכאן אני מתחבר לעניין הכלכלי שמי שרוצה לחדש צריך להוציא מכיסו ולחדש. העיריה יכלה לתת יד על פטור מהיטלי השבחה.

נתן אלנתן: אין פה היטל השבחה זה תמ"א 38.

אהרון מדואל: בג'1 יש היטל השבחה. יש היטלי השבחה בתוכנית.

ראובן לדיאנסקי: יש תוכנית של 6.65 שהיא כלכלית.

עודד גבולי: אני לוקח את האחריות. מדובר על התנגדויות בתוכנית שאתם אשרתם להפקדה. יש סיכוי שאם התושבים לא היו מגיעים, יתכן והיינו מאשרים את התוכנית. על ה-S אני מקבל את כל מה שנאמר פה.

נתן אלנתן: התכנון של ה-S לא מתאים לאופי השכונה. האמירה של המדיניות שהופכים אותה לעיקר היא לא לעניין. יש מקרים שאנחנו לא יכולים לעמוד במדיניות וכנראה שבפרוייקט הזה צריך לחרוג. כשעשו את המדיניות מה שעמד מולנו הייתה תוספת בניה ולא דובר על הריסה ובניה כי לא חשבנו שיהיה כלכלי. כשעשינו את מסמך המדיניות באנו ואמרנו שאנחנו רוצים לקדם הריסה ובניה מחדש ולא תוספות בניה. בהרבה תוכניות עשינו אבחנות כגון בתכנית הרובעים. כאן אין התייחסות לכך. האם יעלה על הדעת שאנחנו ניתן את אותן זכויות לתמ"א עיבוי ולתמ"א הריסה ובניה מחדש? אנחנו לא מגדילים את התכנית. יחד עם זאת יכול להיות שגם ב-6.65 תהיה כדאיות כלכלית, לכן אני מציע לעשות בדיקה ולבדוק את המשמעותיות. יש גם הבדל באיזה סכום הדיירים צריכים להוסיף. ראובן לדיאנסקי: אם נחליט על 6.65 זה יהיה זרז להתכנות כלכלית.

דן להט: אנחנו נגד

דנה שיחור: הבדיקות הכלכליות הראו שגם בתוספת של 2.65 קומות יש כדאיות.

ערן וקסלר: חשוב להבין על איזה מתווה מדובר. 2.65 משתלם כשהדיירים לא מקבלים תוספת שטח.

רוני קינסבורג: הבדיקה הכלכלית נעשה בשיתוף עם דנה. השאלה היא מה מידת הרלוונטיות 2014. השומה הרלוונטית היא ל-2014. אם אתם רוצים שומה עדכנית. בדיקת של מה הכדאיות הכלכלית תלויה בתמורה לדיירים ו/או כמה כסף הדיירים יצטרכו להוציא. הדיירים מקבלים 25 מ' בתוכנית. נעשתה בבדיקה הכלכלית של נמצא שהפרוייקט כדאי כלכלית ב-6.65, אבל בתנאי שהדיירים לא יקבלו תוספת של מטרים.

אני כן ממליץ לבדוק בבדיקה נוספת את הכדאיות הכלכלית.

נתן: הועדה המחוזית הגדילה לדיירים ב-25 מ'. יש עיקרון שנותנים את ה-25 מ', ויהיה קשה לנו להתמודד עם עררים אם ניתן פחות. לכן, מציע לא לקבל החלטה היום בלי שיש לנו את כל הכלים. כדאי לקבל החלטה מושכלת.

משה – שמאי מטעם העירייה: כדי להישאר בתוספת 2.65 קומות לא יכולים לתת לדיירים יותר מ-10 מ'. זה היה המבחן של הרווחיות. מה שקרה מאז בוטל מע"מ על שירותי בניה, המחירים עלו והעלויות עלו. נתן אלנתן: אני חוזר על הצעתי שניתן לאנשי המקצוע לערוך בדיקה כלכלית חוזרת ולראות מה קרה מאז 2014 בנושא מע"מ שירותי בניה, מה תמורה... אני רוצה לקבל מידע שלא יוכלו לתקוף אותנו. דן להט: היום. אנחנו צריכים לקבל היום החלטה.

אביגדור פרויד: היום אישרתם תוכנית בטגור נכנסו עם 60 יח"ד ויצאו עם 144 שזה למיטב הבנתי יחס גבוה מ-2:1. בתוכנית הזו אתם מדברים על יחס 1:1.85. אתם צריכים להבין העניין הוא לא שהיזם ירוויח יותר או פחות. ההתייחסות היא כלפי דיירים. נכון שזה יהיה תקדים לרמת אביב - אז מה. אם התוכנית מועילה לדיירים אז מה.

עודד גבולי: אתם צריכים להחליט בועדה הבאה. להביא את הנתונים לאחר בדיקה עמוקה ויסודית יותר.

נתן אלנתן: הצעה א' - לשוב ולדון בישיבה הבאה לאחר בדיקה כלכלית עם הצוות.

הצעה ב- לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את ה-S.

ראובן לדיאנסקי : אם תהיה התחייבות שהנושא יגיע לשולחן הדיונים בישיבה הבאה אחרי החג. דן להט : לתוכנית ה-S מתנגדים ושבדיון שיתקיים ישתתף רק מי שהיה בדיון וששמע את ההתנגדויות ראובן לדיאנסקי : אני מציע לקבל את הצעת היו"ר לחזור ולדון שוב. בעד - נתן אלנתן, יהודה המאירי, דן להט, מיטל להבי, אהרון מדואל ראובן לדיאנסקי

הועדה מחליטה:

הוחלט פה אחד לשוב ולדון באחת הישיבות הקרובות של הועדה.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, דן להט, מיטל להבי, אהרון מדואל וראובן לדיאנסקי.

חו"ד נוספות - שמאית: (ע"י משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות')

הדו"ח המלא יופץ בנפרד. להלן עיקרי מסקנותיו:

שיעור הרווח היזמי המקובל למטרות ליווי בנקאי לפרויקטים של מגורים על קרקע ריקה נע בגבולות 15%. עבור פרויקטים של תמ"א 38 במתכונת פינוי בינוי, מקובל לחשב שיעור רווח יזמי גבוה יותר, בשל משך ייזום ארוך יותר, ובשל המורכבות הנובעת מטיפול בבעלי הדירות הקיימות לאורך הפרויקט.

מניסיונו, הרווח היזמי הסביר בפרויקטים מהסוג הנדון צ"ל לפחות 20%. לאור המפורט עולות המסקנות הבאות:

א. ביצוע הפרויקט הנדון במתכונת של 6.65 קומות מורחבות לפי תוספת של 25 מ"ר בגין כל דירה קיימת הינו בעל התכונות כלכלית בכפוף לגודל דירות התמורה שיקבלו בעלי הקרקע, כפי שמוצג בטבלת הרגישות בסעיף 11.4 לעיל.

דהיינו, בנפח הבינוי הנתון, ע"י חלוקת זכויות הבניה להרחבת דירות לפי תמ"א 38 (25 מ"ר לדירה קיימת) בין דירות התמורה לדירות היזם ניתן לייצר פרויקט כלכלי. יחד עם זאת, חלופה כזו עלולה להידרש לפתרון של שינוי מיקום דירות התמורה בפרויקט ביחס למצב הקיים ולייצר קושי מבחינה זו.

בחלופה כזו, גבול ההתכונות הכלכלית ליזם הינו בתוספת של כ- 18 מ"ר לדירות התמורה בהנחה שאין כל השתתפות מצד בעלי הקרקע.

ב. ניתן לייצר התכונות כלכלית גם בחלופת תוספת של 25 מ"ר נטו לדירת תמורה במתכונת 6.65 קומות, במידה ובעלי הדירות ישתתפו בעלות הפרויקט בסכום של כ- 200,000 ₪ לדירה.

ג. במתכונת 7.65 קומות, הפרויקט מציג רווחיות טובה גם בתוספת 25 מ"ר נטו לדירת תמורה, ובמקרה כזה ניתן גם לצמצם שטח דירות היזם לצרכי הסבת שטחי דירות לשטחים משותפים בקומת הקרקע, למשל ע"י "הקפצת" כל דירות התמורה בקומה כך שדירות היזם מרוכזות בקומת הקרקע ובקומות 6,7 וגג. תוצאות הרווחיות כפונקציה של השטח להפרשה בקומת הקרקע כמוצג בטבלת הרגישות בסעיף 11.5 לעיל.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפוף)

האלטרנטיבות להתחדשות באמצעות תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש:

- יישום תכנית ההרחבות (בשלב).
- תמ"א 38 עיבוי לבניינים הקיימים.

התחדשות באמצעות תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש, עדיפה מבחינה הנדסית ואסטטית על פני האלטרנטיבות.

בתוך כך, התחדשות תמ"א 38 של מבנן שלם – יעילה יותר מהתחדשות ספורדית של בניינים בודדים (מבחינת פתרון חניה ואיחוד תשתיות) ומאפשרת לשמר את החצרות שבין הבניינים פתוחות וירוקות כחלק מ"נחלת הכלל" בשכונה.

איחוד כוחות של כמה בניינים (מבנן) לפרויקט משותף לא יתרחש ללא תמריץ שנותן יתרון ברור לשיתוף פעולה בין בעלי הנכסים של מספר מבנים.

התמריץ לפרויקט משותף למבנן לא נקבע במסגרת מסמך המדיניות לרמת אביב הותיקה, מתוך הנחה שיקבע בתב"עות פרטניות, שבמסגרתן תבוצע בחינה כלכלית ועיצובית מפורטת. הפרסום לפי ס' 77, 78 לחוק בדבר הכנת התכניות, לבניינים מומלצי תמ"א 38, הינו שלב ביניים (לפרק זמן מוגבל) שנועד להגביל הוצאת היתרים מכח תמ"א 38 ולאפשר תכנון תב"ע, אך אין לראות בו חסם לתכנון.

מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים :

- (1) מומלץ לאשר בניינים בעלי 7.65 קומות בהתאם להעמדה המקורית, כל עוד ישמר היחס המוגדר במסמך המדיניות של גובה המבנה חלקי רוחב חצר 1:1.3.
- (2) בחלופת "העמדה מקורית" בגובה 7.65 קומות :
 - א. נדרשת הפחתת נפחים מהפרויקט על מנת להתאים את הקומה ה-7 לשטח הקומה הטיפוסית.
 - ב. צמצום שטח עיקרי מקומת הקרקע כך ש-
 - i. תכנית קומת הקרקע תהיה זהה לתכנית הקומות שמעליה.
 - ii. חדר/י אשפה ימוקמו בקומת הקרקע על חשבון ביטול דירה, כתחליף לחדרי אשפה בקומת המרתף.
- (3) יש להוסיף בתקנון התכנית דרישה לכך ש-20% מיח"ד הנוספות יהיו קטנות, בשטח "פלדלת" עד 72 מ"ר.
- (4) להגדיר את נספח הבינוי כמחייב בנושאים עקרוניים בלבד : קווי בניין, העמדת המבנה (או המבנים) ומיקום הכניסות. יתר הנושאים העיצוביים ידונו במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי.
- (5) לבטל את מתן האפשרות לריצוף משטח יציאה לחצר בהיטל המרפסת שמעל (הנחיה 2.ט.4.1 בתקנון התכנית).
- (6) זיקות הנאה :
 - א. יש להוסיף זיקת הנאה לציבור לאורך גבול המגרש המזרחי כך שתתקבל מדרכה ברוחב 3.5 מ' לפחות.
 - ב. המיקום הסופי של זיקות הנאה יקבע בתכנית העיצוב האדריכלית.
 - ג. רוחב זיקות הנאה בין הבניינים 8 מ' כל אחת.
 - ד. זיקות הנאה יהיו נקיות ממתקנים טכניים עיליים ותת קרקעיים.
- (7) חריגה ממספר הקומות המותרות והגובה המותר בתכנית תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

חוו"ד נוספות - שמאית : (ע"י משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות')

הדו"ח יושלם ויופץ בדיון בועדה.
להלן עיקרי מסקנותיו :

- (1) צמצום של התכנית הבנויה בפרויקט (ע"י צמצום התמורה לבעלים) אינו תורם לכלכליות מכיוון שכל צמצום בשטח דירות התמורה מחסיר משטח דירות היזם. לכן אין מניעה מתוספת 25 מ"ר לדירה קיימת.
- (2) תוספת 2.65 קומות נמצאה לא כלכלית. למרות זאת, ניתן לבצע פרויקט באחד מהתנאים הבאים :
 - א. תשלום השתתפות מצד כל דייר.
 - ב. בנפח הבינוי הנתון, ניתן לצמצם את שטח דירות התמורה ובמקביל להעביר שטח זה לדירות היזם – דורש פתרון מרחבי ושינוי של מיקום דירות התמורה בפרויקט.

(3) תוספת 7.65 קומות נמצאה כלכלית ואף מקנה רווחיות עודפת שמאפשרת ביטול מסוים של מספר יח"ד (לדוגמה הסבת דירות בקומת הקרקע לטובת שטחי שירות משותפים).

בישיבתה מספר 0014-16/ב' מיום 01/06/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הנושא ירד מסדר היום.

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

1.1.2018
-V1130757G

לכבוד
עו"ד עוזי סלמן
2323/1
היועץ המשפטי
עיריית תל אביב-יפו
תל אביב

למסירה ביד

א.ב.,

דיון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בעניין תכנית 507-0261412 –
הברון הירש 1,3,5 תא/מק/4425

1. אני מוצא את עצמי נאלץ לפנות אליך ולבקש את מעורבותך על מנת שתורה למזכירת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, הגב' אלה דוידוף, להעביר לאלתר את התכנית שבנדון לוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב, וזאת בהתאם להוראות סעיף 109א(א)(2) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. פנייה חריגה זו נעשית לאור כך שהובהר לנו כי דרישתנו להעברת התכנית כאמור, מיום 18.10.2017 לא בוצעה, וכפי הנראה שאין גם כוונה לבצעה, וכי ככל שנרצה להעביר את הטיפול לוועדה המחוזית עלינו להגיש תכנית חדשה, וכן כי עלינו להמתין לשובה של עו"ד אברהם אוזן מחופשתה על מנת לקבל הסבר מדוע לא תועבר הבקשה לוועדה המחוזית.

3. למען הסדר הטוב, אני מצרף לך עותק מפנייתנו למזכירת הוועדה המקומית שנמסר לה ביום 19.10.2017 ואשר תוכנו מדבר בעד עצמו, וכן את פנייתנו לאדר' דניאלה פוסק, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 25.12.2017, בעניין זה (נציין כי המכתב לאדר' דניאלה פוסק נשלח בטרם שהובהר לנו שאין בכוונת מזכירת הוועדה לבצע את מצוות סעיף 109א(א)(2) לחוק).

העתק מכתב למזכירת הוועדה המקומית מיום 19.10.2017 רצ"ב כנספח 1.

העתק מכתב לאדר' דניאלה פוסק מיום 25.12.2017 רצ"ב כנספח 2.

4. בכל הכבוד, להבנתנו את הדין אין למזכירת הוועדה המקומית כל שיקול דעת בנסיבות בהם התקיימו התנאים לפי סעיף 109א(א)(2) לחוק, והיה עליה לפעול כמצוותו לאלתר.

5. בהתחשב בכך שכבר עברו למעלה מחודשיים מיום הפנייה, לאור הנזקים המצטברים ועקב חופשה של עו"ד אברהם אוזן, מצאנו לנכון לפנות אליך על מנת שתורה על העברת התכנית לוועדה המחוזית לאלתר.

בכבוד רב,
עפר טויסטר, עו"ד

העתק:

- אדרי' דניאלה פוסק, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב
- היועץ המשפטי לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב
- מר דורון ספיר, סגן ראש העיר ויו"ר וועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב
- אדרי' עודד גבולי, מהנדס העיר תל אביב
- עו"ד אראלה אברהם אוזן, המשנה ליועמ"ש עיריית תל אביב
- הגב' אלה דוידוף מזכירת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב
- וילאר רמת אביב בע"מ
- אדרי' גידי בר אוריין



תאריך: ב' שבט תשע"ח
18 ינואר 2018
טל': 03-7244247
פקס': 03-7240113
סימוכין: 03067518

לכבוד
מר עופר טויסטר, ע"ד
בפקס: 03-5228446

ח.ג.

הנדון: בקשה להעברת הדיון לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה
תכנית 507-0261412, ברוח הירש 1,3,5, תא/מק/4425
סימוכין: מכתב מיום 18.10.17 ומיום 1.1.18

מכתב מיום 18.10.2017, המופנה לגבי אלה דוידוף, מזכירת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, תל-אביב, הועבר לשירות המשפטי והריני להשיבך כדלקמן:

לבקשתך מרשתך, חברת וילאר רמת אביב בע"מ, מגישת התכנית שבנדון, ובהתאם להוראת סעיף 109א(א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, הנחנו את מזכירת הוועדה המקומית להעביר את התכנית לוועדה המחוזית.

בכבוד רב ובכ"ח,

חגית המאירי-פרלרוט, ע"ד

העתק:

עו"ד עוזי סלמן, היועמ"ש
עו"ד הראלה אברהם-אוזן, משנה ליועמ"ש
גבי אלה דוידוף, מרכז ועדת המשנה לתכנון ולבניה

לבקשת יזמי התכנית התוכנית וכל ההתנגדויות הועברו לדיון בועדה המחוזית. ועדת המשנה לועדה המחוזית מספר 1283 דנה בתכנית, לאחר ששמעה את ההתנגדויות, בתאריך 9.4.18 והחליטה כלהלן:

לתת תוקף לתכנית בכפוף להערות (ראו החלטה מצורפת בנפרד). לפי החלטה, מבנה ה-S שהוצע בתכנית בוטל ובמקומו אושרו שלושה מבנים בני 7.65 קומות, בהתאם להעמדה של הבניינים הקיימים.

בישיבתה מספר 0007-18 ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: הועדה המחוזית החליטה לאשר את הפרויקט במתווה של שלושה בניינים עם תוספת של 3.65 קומות.

הועדה מחליטה:

התקבל דיווח.

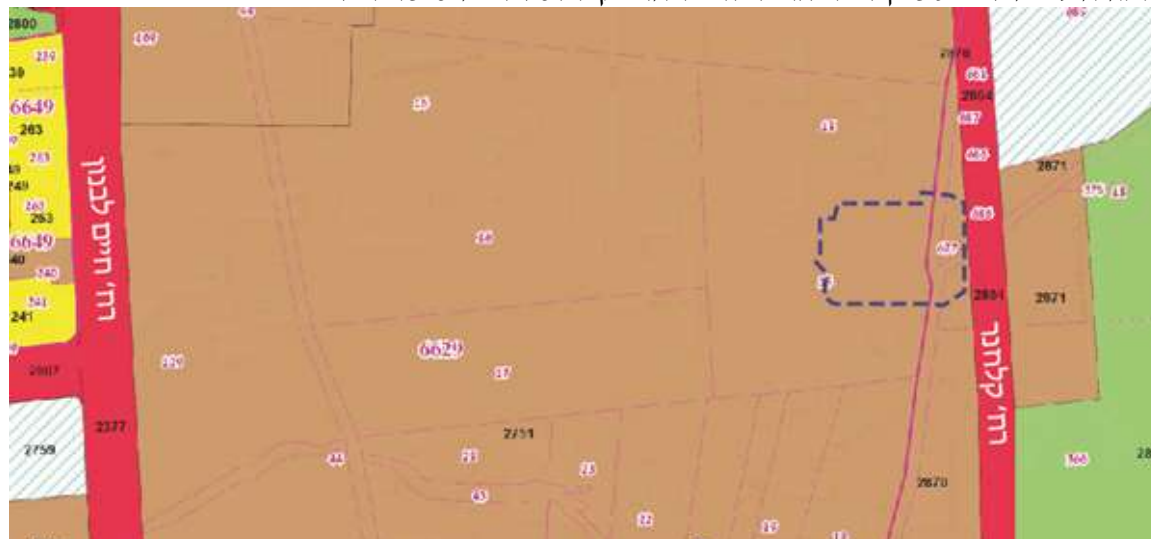
משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, נתן אלנתן

מס' החלטה	התוכן
25/04/2018	תא/תעא/צ/2642(3) - בנין לננו טכנולוגיה אוניברסיטת תל אביב
14 - 18-0007	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

מיקום:

ממזרח לכיכר איינשטיין ובית התפוצות בתחום קמפוס אוניברסיטת ת"א.



כתובת: קריית האוניברסיטה, תל אביב.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6629	מוסדר		15	
6627	מוסדר		677	

שטח התכנית: כ-6,200 מ"ר

מתכנן:

אדריכל תכנית: י.ג. גרנות אדריכלים בע"מ

מתכנן פיתוח ונוף: משה לנר אדריכלי נוף בע"מ

בעלות: אוניברסיטת ת"א בחכירה מעיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל: חלק מן השטח משמש כיום כחניה עילית, וחלקו כר דשא.

מצב תכנוני קיים: תכנית מס' 2642, תכנית מספר 507-0271700 תכנית צ'.

תכנית צ' - תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

הפרויקט כולל בניית מבנה חדש למכון לננו טכנולוגיה באוניברסיטת תל-אביב. המבנה בן 3 קומות מעבדות ומשרדים (וקומה טכנית) מעל מפלס הכניסה מהציר הראשי בין שער 2 לבית התפוצות, וקומת מרתף אחת.

הבניין משתלב בתכנית האב של קמפוס האוניברסיטה ותכנונו מתייחס אליה. הבניין מוקף באלמנטי הצללה העוטפים את המעטפת ומייצרים זהות אדריכלית מובהקת למבנה וכן הצללה על החזיתות השונות. הבניין שומר על גובה וקנה המידה של בנייני הקמפוס. הפיתוח הנופי שואף לשלב את הבניין בסביבתו, ולהסדיר נגישות ומעברים סביבו.

טבלת נתונים:

תכנית	נתונים	
	מ"ר	
2642, תכנית צ'	כ- 3,800 מ"ר	שטחים עיקריים
2642, תכנית צ'	כ- 3,300 מ"ר	שטחי שרות
	קרקע + 3 קומות (בהן קומת פלנום)	גובה
	כ- 22 מ' (לנקודה הגבוהה ביותר)	
	כ- 4,300 מ"ר (כולל חצר לוגיסטית)	תכסית

הדמיות המבנה:



מבט מכיוון דרום-מזרח לעבר המבנה.



מבט מכיוון דרום-מערב לכיוון המבנה

2. העיצוב האדריכלי

2.12 אפיון המבנים בפרויקט

ה. תיאור כללי –

מבנה בן 3 קומות מעבדות ומשרדי חוקרים מעל לקומת כניסה, וקומת קרקע ותת-קרקעית בחלקה. הבניין משתלב בתכנית האב של קמפוס האוניברסיטה ותכנונו מתייחס אליה. הפיתוח הנופי משלב את הבניין בסביבתו, ומסדיר נגישות ומעברים סביבו. הבניין מוקף באלמנטי הצללה העוטפים המייצרים זהות אדריכלית מובהקת לצד הצללה על החזיתות השונות.

ו. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

4 קומות : קומת קרקע תחתונה (תת קרקעית בחלקה), קומת קרקע עליונה (כניסה ראשית) ומעליהן 2 קומות מעבדות. גובהו המקסימלי של המבנה בנק' הגבוהה ביותר הינו כ- 21.30 מ' ממפלס הכניסה הקובעת בקומת הקרקע העליונה.

ז. קווי בניין – במבנה כחלק מרצף מגרש בייעוד מבני ציבור, קו בניין קדמי אל זכות הדרך 0-

2.13 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

טז. חומרים – מעטפת קירות מסך ופאנלים "אלוקובונד" המוגנים מהשמש על ידי אלמנטי הצללה היקפיים. פתחים לאורור החדרים הטכניים בקומת המרתף מכוסים על ידי לוברים אופקיים.

יז. הצללות – אלמנטי הצללה עשויים פלדה לכל גובה המבנה ובכל היקפו, פרגולה על גג המבנה.

יח. חזית חמישית - מתקנים טכניים על גג המבנה במרכז ויוסתר במעטפת אלמנטי הצללה העולים מעל לגובה קומת הגג הטכני. בנוסף מעטפת אקוסטית "אלוקובונד" רפלקטיביים מסביב למערך הציוד הטכני, יוסתרו המתקנים הטכניים מתחת למערך פאנלים פוטוולטאיים.

2.14 קומת הקרקע/קומת הכניסה

ז. כניסות המבנה :

כניסה עיקרית - שיפוע טבעי יוצר רמפת גישה אופקית למוגבלים בתנועה, וגישה באמצעות מדרגות ישירות. סביב משטח הכניסה ישנה הסטה בין מישורי אמצעי ההצללה האנכיים המקיפים את המבנה, המייצרת הדגשה וזהות מובהקת לכניסה הראשית. למבנה כניסה נוספת (משנית) דרך החצר הלוגיסטית שבקומת הקרקע התחתונה : כניסה זו בחזית המערבית של קומת הקרקע התחתונה הנה בעומק של 4.35- ממפלס קומת הקרקע העליונה ומיועדת לגישה תפעולית למבנה. הפרשי הגבהים מגושרים באמצעות רמפה בחזית הצפונית של המבנה המאפשרת כניסת רכבים לוגיסטיים לחצר התפעולית לאספקת גזים וציוד. כניסה זו מחופה בגגון המתחבר וממשיך את עיצוב אלמנטי ההצללה המקיפים את המבנה. נגישות

המבנה נגיש במלואו על פי התקן. הכניסה המרכזית למבנה נגישה לאנשים בעלי מוגבלויות על.

2.15 מערכות

יא. מתקנים טכניים והנדסיים -

גנרטור ו טרפו במפלס קומת הקרקע התחתונה. גג מתקנים טכניים אלו יהיה גג ירוק וישתלב בפיתוח כיכר איינשטיין. ארונות גזים ימוקמו חלקם בחדר גזים ייעודי בקומת הקרקע

התחתונה, וחלקם בארונות גזים מחוץ למבנה ובצמוד לו.

מערכות מיזוג אוויר –

המעבדות דורשות ציוד מיזוג אוויר כבד, ימוקמו על גג הבניין ויוסותרו על ידי מסתור אקוסטי.

יב. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

מתואמים עם פתרונות האשפה בקמפוס האוניברסיטה. כחלק מקומת הקרקע התחתונה ימוקמו שלושה חדרים לאצירת אשפה של הבניין בלבד : כללית, כימית וביולוגית.

יג. הנחיות אקוסטיות ומניעת רעידות –

כלל המערכות יטופלו אקוסטית בהתאם לתקן הבנין מתוכנן כך שהציוד היקר והמיוחד שבו יהיה מנותק לחלוטין מרעידות הנובעות מהמבנה, פנים המבנה, המשתמשים בו ותנועת רכבים ואחרות שמחוץ למבנה.

חו"ד משותפת : (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי.

בישיבתה מספר 0007-18ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אלעד דמשק : מבנה באוני' ת"א על רח' קלאוזנר מבנה שעבר תחרות הפרויקט הוא כחלק מהאוניברסיטה. אדריכל ירון גרנות : מציג את התוכנית

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב

משתתפים : דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, נתן אלנתן

מס' החלטה	התוכן
25/04/2018	- הארכת תקופת הפרגודים בבתי אוכל בסביבת תחנות הרק"ל
1518-0007 - 15	דיון באחר (2)

מוסד התכנון המוסמך: ועדה מקומית

מיקום: מתחמים מוגדרים בסביבת אתרי העבודה של הקו האדום: (1) שדרות ירושלים והרחובות הניצבים, (2) מתחם התחנה, (3) פיר הרצל וחניון המסילה. פרוט הגושים והחלקות והכתובות בהן תחול ההקלה המבוקשת מצורף כנספח מס' 1.

מטרת הדיון: מתן הקלה כללית להארכת התקופה של פרגודי חורף לבתי אוכל בגושים/חלקות המפורטים בנספח 1. מפות הכתובות של ההקלה המבוקשת מוצגות בנספח מס' 2.

שטח קרקע:

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

מצב השטח בפועל: באוגוסט 2015 החלו עבודות הביצוע של הקו האדום. עד כה התרכזו העבודות בעיקר בתחנות התת קרקעיות וכעת החלו גם בתוואי המסילה התורכית ובשדרות ירושלים. במתחמים נשוא הבקשה להקלה, תחום העבודות גובל במדרכות ובתי האוכל בסביבה עלולים להיות מושפעים מרעש ומאבק וממטרדים אחרים כתוצאה מהעבודות.

מצב תכנוני בשטח: עפ"י תכנית "סוככים עונתיים בבתי עסק" (תא/3954), אשר אושרה למתן תוקף בועדה המחוזית ת"א ב-2.5.2014, ניתן לתת היתר בניה לסוכך עונתי (סגירת חורף) בעונת החורף בחזיתות בתי עסק בעלי רישיון להצבת שולחנות וכסאות על המדרכה. עונת החורף הוגדרה בתכנית כ"הימים שבין 15 לאוקטובר ועד 15 באפריל".

מצב תכנוני מוצע: כדי להגן על בתי האוכל שעלולים להיות מושפעים ממטרדים סביבתיים באזורי העבודה של הרק"ל, סוכם עם מנהלי האגפים הרלוונטיים והיועמ"ש כי העירייה תבקש הקלה מתכנית תא/3954. ההקלה אמורה לאפשר הענקת רישיונות לסגירת חורף למשך כל ימות השנה. במתחם המסילה התורכית ובסביבת פיר הרצל, תחילת ההקלה תהיה מיד עם אישורה ע"י הועדה. בשדרות ירושלים, תחילת ההקלה תהיה בעת תחילת עבודות הרק"ל בכל מקטע בפועל. ההקלה מבוקשת למשך שש שנים מיום אישורה או עד תום העבודות של הרכבת הקלה, המוקדם מביניהם. להלן פרטים נוספים:

- העירייה מבקשת בקרקע שבבעלותה (בזכות דרך) הקלה מסעיפים 2.1 ו-4.1.2א, ס"ק 1 של תכנית תא/3954, כדי לאפשר הארכה של תקופת סגירת החורף לכל ימות השנה.
- ההקלה תינתן כדי להגן על בתי האוכל הקיימים והפוטנציאליים במתחמים המושפעים ישירות מעבודות הרק"ל בשד' ירושלים, במתחם המסילה ובסביבות פיר הרצל.
- מטרת ההקלה היא, כאמור, הארכת התקופה בה מותר להציב סוככים והיא תינתן רק למי שזכאי ממילא לקבל היתר¹, הווה אומר, בעלי בתי אוכל קיימים ופוטנציאליים

¹ ליתר דיוק: למי שהיה זכאי לקבל היתר לפרגוד בטרם אושר תיקון 101 לחוק התכנון והבניה. מאז אשרור תיקון 101 באוגוסט 2014, הקמת פרגוד פטורה מהיתר ונדרשת לגביה הודעה בלבד.

שלחם רישיון עסק ורישיון להצבת שולחנות וכיסאות על המדרכה או שהם זכאים לקבל רישיונות כאלה.

○ הקלה לעסק ספציפי תינתן לבקשת העסק ותהיה על בסיס שנתי. בכל אחד מהמתחמים המפורטים מעלה, בעל עסק המבקש רישיון להעמדת שולחנות וכיסאות ע"ג המדרכה (או הארכת רישיון קיים) יוכל לבקש גם להקיפם בפרגוד ללא קשר לעונת השנה.

○ אין במתן ההקלה כדי לשנות דבר בעצם הזכאות לפרגוד. עניין הזכאות נותר עפ"י תכנית 3954.

פעולות קודמות:

1. באפריל 2016 הועדה אשרה הקלה דומה לחלקות בסביבת העבודות הקשורות לתחנות התת קרקעיות של הרק"ל: תחנת יהודית, תחנת קרליבך ותחנת אלנבי (פרוטוקול 0011 – 16ב' – 1, מתאריך 20.4.2016).
2. מאחר שמדובר במספר חלקות רב ובמספר רב מאד של בעלי עניין, מנהלת הרק"ל פנתה לממונה על מחוז ת"א, אדר' דניאלה פוסק, בבקשה לקבל פטור ממשלוח הודעות אישיות בדבר ההקלה. האישור לפטור התקבל ב-3.10.2017.
3. לפי סעיף 149 לחוק, ההקלה פורסמה בשלושה עיתונים, ע"ג לוחות שהוצבו בפינות רחוב בשד' ירושלים ובמתחמים נשוא הבקשה: פיר הרצל והמסילה התורכית.
לא התקבלו התנגדויות.

חוות דעת מנהלת הרק"ל: לאשר את ההקלה המבוקשת בהתאם למדיניות התמיכה בעסקים בסביבות עבודות הרכבת הקלה בעיר.

חוות דעת מה"ע:

ממליץ לאשר את ההקלה המבוקשת

בישיבתה מספר 18-0007ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר: הנושא אושר בעבר. מדובר בהארכת תוקף והרחבה וזה בא להקל לבעלי העסקים בזמן הכנת הקו האדום.
נתן אלנתן: להכיל את אותן עקרונות גם על התחנות הנוספות.

דורון ספיר: הארכה היא ל-3 שנים או סיום העבודות המוקדם מבניהם.

הועדה מחליטה:

לאשר את הרחבה והארכה ל-3 שנים או עד סיום העבודות המוקדם מבניהם.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
25/04/2018	תא/4320 - רובע 5, 6
16-0007-18ב'	הארכת תוקף פרסום בסעיף 78 (3)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

גבולות הקו הכחול:
 בצפון: רח' בוגרשוב
 בדרום: רח' יצחק אלחנן
 במערב: רח' הירקון
 במזרח: דרך מנחם בגין



מטרת הדיון: אישור לפרסום והודעה על תכנית חדשה "תכנית רבעים 5, 6" עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה.

גושים וחלקות בתכנית:

גושים בשלמות:

6911, 6910, 6912, 6913, 6915, 6918, 6919, 6932, 6933, 6934, 6936, 7226, 7227, 7228, 7429, 7430, 7431, 7435, 7436, 7437, 7438, 7439, 7440, 7445, 7446, 7448, 7451, 7452, 7453, 7460.

גושים בחלקיות:

6111, 6904, 6905, 6907, 6909, 6914, 6916, 6920, 6921, 6922, 6925, 6937, 6939, 6940, 6941, 6942, 7001, 7002, 7077, 7085, 7092, 7099, 7100, 7103, 7104, 7111, 7229, 7245, 7420, 7441, 7442, 7443, 7444, 7454, 7455, 7465, 7466, 7467, 7499, 7893, 7894, 8941, 8937.

שטח התכנית : כ – 1842 ד'

מתכנן: מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו- לנושא פרסום 77 לחוק.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל: רוב האזור התחום בגבולות הקו הכחול נמצא בתחום הכרזת אונסקו. תכנית המתאר הגדירה את האזור כאזור מגורים בבנייה מרקמית, מרקם בנוי לשימור.

מדיניות קיימת: מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 תיקון 3 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) שאושר בוועדה המקומית בתאריך 7/11/12 קובע בפרק 3 סעיף 1. רבעים 5-6: "תוספת לבניה קיימת והריסה ובניה חדשה בהתאמה להוראות תכנית רובע 3 למעט אזורים עבורם פורטו הנחיות ייחודיות כגון נווה צדק, תחום תכניות לב העיר. ובסעיף 4.3 תחום תכניות לב העיר: "תכניות לב העיר הינן נפחיות, בבניה חדשה ניתן יהיה להגיע לגובה של עד שש וחצי קומות, ובתוספת עד חמש וחצי קומות כל זה בהתאמה לגובה המקסימלי המותר ע"פ תכניות תקפות באזור הכרזת אונסקו.

מצב תכנוני קיים:

על האזור חלות מס תכניות: תכניות לב העיר: 2331, 2268, 2363, 2385, 2720, תכניות מנדטוריות 44, 58, תכנית השימור 2650ב', ס', F, G, ע, ע1, ג, מדיניות למתחם הכובשים ועוד.

מצב תכנוני מוצע:

הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 עפ"י סעיף 24 בפרק ג' לתמ"א 38 תיקון 3. הכנת תכנית לרבעים 5-6 התחומים במסגרת הקו הכחול, התאמת התכנית להוראות רובע 3, והטמעת הוראות תמא 38 תיקון 3 כפי שאושרו במסמך המדיניות שאושר ע"י הוועד המקומית בתאריך 7/11/12

הוראות בדבר תנאים מגבילים בזמן הכנת תכנית רבעים 5-6 דיון נוסף לצורך עדכון ותוספות

מוצע לקבוע תנאים לפי סעיף 78, לפיהם יינתנו היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע, כפי שמפורט להלן:

הערות כלליות:

1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
2. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
3. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

1. גובה הבניה (למעט באזורים מסחריים) - בנייה חדשה:

במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר (2385, 2331, 2365, 2268, 2720): עד חמש קומות וקומת גג חלקית.
1.1 במגרשים שגודלם 500 מ"ר ומעלה הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר: עד שש קומות וקומת גג חלקית.

- 1.2 מחוץ לתחום ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר בכל מגרשי המגורים: עד שש קומות וקומת גג חלקית.
- 1.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38) וקומת גג חלקית.
- 1.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת גובה המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.
- 1.5 במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר בתחום ההכרזה ברחוב הירקון, מספר הקומות יהיה 6 קומות וקומת גג חלקית

2. גובה הבניה באזורים מסחריים - בניה חדשה:

- 2.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בניה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
- 2.2 מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- 2.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).
- 2.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.
- 2.5 גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. בכפוף לפרסום הקלה

3. גובה הבניה באזורים מסחריים – תוספת לבניה קיימת:

- 3.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בניה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
- 3.2 מחוץ לאזור ההכרזה: עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. –
- 3.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).
- 3.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

4. גובה הבניה - תוספת לבניה קיימת:

- 4.1 בכל תחום התכנית למעט בתחום תכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית.
- 4.2 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38).
- 4.3 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

5. קווי בניין: בניה חדשה

- 5.1 בכל תחום התכנית עפ"י תכניות תקפות ללא תמ"א 38.
- 5.2 ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צד' ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.

6. קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת

- 6.1 בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צד' ואחורי תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

6.2 לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בנייה למעט אלמנטים לחיזוק בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ותמא/ 38 ובאישור מהנדס העיר.

6.3 קווי בניין לממ"ד

6.3.1 במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.

6.3.2 בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור.

6.4.3 מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין מוקטנים הינו עבור הדירות הקיימות.

6.5.4 רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ'.

7. צפיפות בבנייה חדשה ובתוספת בנייה:

7.1 הצפיפות בכל תחום התכנית בהתאם לתכניות תקפות.
7.2 ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת יח"ד של עד 20% בלבד מהצפיפות המותרת לפי התכניות התקפות (לא כולל דירות מכח תמ"א 38).

8. בנייה על הגג:

בבניינים חדשים בכל תחום התכנית המוגשים מכוח תמא/ 38, תותר תוספת של קומה חלקית בתכנית של עד 65%, במסגרת הצפיפות הקיימת או בתוספת יח"ד.

8.1 בבניינים קיימים המוגשים מכוח תמא/ 38 תינתן אפשרות לתוספת של קומה וקומת גג חלקית בתכנית של 65% או שתי קומות וקומת גג חלקית בתכנית של 50% ובהתאם למס' הקומות בבניין הקיים. בכפוף לסעיף 4 המפורט לעיל.

8.2 קומת הגג בבניינים חדשים תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ' בחזית האחורית.

8.3 בבניינים קיימים תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ' לחזית.

8.4 בבניינים חדשים במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

8.5 בבניינים קיימים במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה של 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות ו- 1.2 מ' בחזית הקדמית השנייה.

8.6 בתוספת בניה תותר תוספת יח"ד על הגג בהתאם להראות תמ"א 38 לפי מפתח של 80 מ"ר.

9. קומת עמודים מפולשת:

9.1 בבניינים חדשים: בכל מקרה של סגירת עמודים בקומת הקרקע תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ'.

9.2 בבניינים קיימים: הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש (1/3) מאורך החזית הקדמית ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.

9.3 בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

9.4 בינוי ברצועה המפולשת יהיה ככל הניתן בהתאמה לעמודים הקיימים.

9.5 בתחום קומת העמודים יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.

- 9.6 שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים גלויים במרתף לפי תכנית ע"1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר.
- 9.7 בבניה לפי תמ"א 38, הכוללת תוספת יח"ד בקומת העמודים, שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) ובלבד ששם' יחידות הדיור בקומה זו לא יעלה על מספר היחידות בקומה טיפוסית עפ"י היתר.
- 9.8 יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה. פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר כתנאי להיתר. לא יותרו דירות גן במרווח הקדמי
- 9.9 בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים מכוח תמא/ 38 ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'.
10. **מרחב הכובשים:** שגבולותיו הם: מצפון רחוב **אהרונסון**, מדרום רחוב כרמלית, ממזרח רחוב הכובשים וממערב רחוב הירקון. היתרים במרחב זה יינתנו בהתאם למסמך המדיניות למתחם הכובשים תא/ 9034 שאושר בוועדה המקומית ב- 22.12.2010 על תיקוניו השונים.
11. **כרם התימנים אזור מגורים א'- שיקום:** בהתאם לתכנית התקפה תא/ 2510 וללא תוספת קומות על פי תמא/ 38 על שינויה.
12. **איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר, יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
- 12.1 **בניה בקיר משותף:** הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את השינויים העיקריים כמפורט מטה:

• בהערות כלליות הוספו הסעיפים הבאים:

הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית.
היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

• בסעיף 2: גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה:- הוסף סעיף

מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

• בסעיף 3: גובה הבניה באזורים מסחריים – תוספת לבנייה קיימת:- הוספו הסעיפים הבאים:

12.2 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.

12.3 מחוץ לאזור ההכרזה: עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. –

12.4 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).

12.5 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

• בסעיף 5 קווי בניין: בניה חדשה- הוסף סעיף

5.2. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.

• **בסעיף 6 קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת – הוספו הסעיפים הבאים:**

6.1 בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

6.3 קווי בניין לממ"ד

6.3.1 במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שיקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.

6.3.2 בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור.

• **סעיף 11 כרם התימנים- הוספה הגדרה: אזור מגורים א'- שיקום.**

• **הוסף סעיף 12: איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.

• **הוסף סעיף 13: בניה בקיר משותף:** הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

בישיבתה מספר 0023-17ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן: עידכון פרסום 78+77 לתוכנית רובע 5,6. נציג טבלה עם המצב הקיים מול השינויים שאנחנו מציעים:

1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
2. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
3. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

נתן אלנתן: אי אפשר במסגרת 78 להביא פסקה כזו כמו הנחיות עיצוביות. הראלה אברהם אוזן: ההפניה אומרת שההנחיות הם חלק מההגבלות. זהו מסמך שאשרתם. אלנתן נתן: המסמך הזה עבר שינויים. ארנון גלעדי: אני לא זוכר מה סוכם ולכן אני רוצה שיציגו את כל ההגבלות ואת כל תוכנית. נתן אלנתן: ברובע 3,4 הינו חייבים לאשר את ההנחיות המרחביות באזור אונסקו, זה לא המצב כאן. הראלה אברהם אוזן: היום אתם נמצאים במצב יותר מקל כי יש לכם יותר סמכויות ואתם קובעים תנאים מגבילים.

נתן אלנתן: ברובע 3,4 היינו חייבים לאשר כי לא הייתה לנו ברירה, בעוד שפה אנחנו נמצאים בתקופת ההגבלה ולא חייבים לפעול כרגע ויש לבדוק מה צריך להכניס ומה לא. 3 שנים אנחנו נמצאים ב-77-78 הזה ולכן צריך לקיים דיון מה קריטי מה כן מה לא, כאן אין ראייה כוללת.

מלי פולישוק : לפני רגע שמענו שאין הנחיות עיצוביות לאזור והמשפט הזה לא מנוסח נכון.
אדי אביטן : כרגע אנחנו עובדים על רובע 5, ממשיך להציג את השינויים.
לריסה קופמן : אם שני בנינים בונים בקיר משותף רק אם הם בונים ביחד.
בניה בקיר משותף לאשר איחוד חלקה בשיקול דעת הועדה.
בבנין שהוא לא מכוח תמ"א 38 לענין הממ"ד כן יהיה אפשר לתת.

אדי אביטן ממשיך בהקראת התיקונים

נתן אלנתן : לא נכון להכניס את ההנחיות המרחביות, זהו נושא מאוד מורכב. לגבי האזורים המסחריים
רובע 5 למרות שנאמר כאן שרובע 5 דומה לרובע 3 במסחר אתם מתנהגים שונה. המחוזית ברובע 3 אומרת
שמגרשים מעל 500 מ' מקבלים 6.5 קומות אז למה לא ברובע 5. בבניה קיימת כמדובר על רצועה מפולשת
בחזית, האם הדרישה שאני חייב לייצר הרצועה או לא.

אדי אביטן : לא ידרשו

נתן אלנתן : בקיר משותף אין שום סיבה לא לאפשר בניה בקיר משותף בפרט שלא דרשנו שזה יהיה בו
זמנית. אם מביאים הסכמה ברורה אין בעיה זה חלק מהמרקם העירוני. הכי נכון צריך להמשיך בנוהל
הקיים. לא צריך להשאיר את הדברים בצורה מעורפלת וכן לאפשר בניה בקיר משותף.
ארנון גלעדי : בבניה קיימת תמ"א 38 הממ"ד בחלק האחורי בשיקול דעת עד קו אפס. מה קורה בחלק
הקדמי.

אדי אביטן : לא בחלק הקדמי אלא בחלק הצידי הקדמי-3 מ' אחורה וצידי אחורי.

אלי יחל : בענין קו צידי יאפשרו סטיה מקו בנין צדדים בתנאי שהוא ישאר 6 מ' הם לא יכולים להיות
ביחד. ברובע 5 יש הרבה בנינים לשימור כאשר הבנין השכן יקבל לבנות בקו בנין צדדי של 2 מ' והבנין
לשימור לא יכול לעשות זאת אזהבנין לשימור מקופח. לכן צריך לסייג את זה לבנינים שהם שכנים לבנינים
לשימור.

עודד גבולי : לענין של ההנחיות יש בלבול ברישוי לגבי ההנחיות ולכן הם בקשו שנקבע ב77+78 הנחיות
ברורות כדי לתת מידע נכון והנחיות ברורות. בקשר לקיר משותף אי אפשר לשנות שרק צד אחד בונה ואין
שום סיבה ליצור חוסר איזון במגרשים שאחד בנוי על קו אפס והשני לא בנוי, מבחינה עירונית זה לא נראה
טוב. לכן אנחנו מבקשים שישפצו את הבנין בו זמנית לשני הצדדים. חלק מההכרזה של אונסקו היא
מתייחסת למרקם אורבני הרבה יותר ומעבר לשימור יש מרקם אורבני שהוא קשור למגרשים ולגודלם
למרחק בין הבניינים וזה חלק מהמרקם.

נתן אלנתן : נושא של המרקם ביחס לקיר משותף אין בזה שום משמעות.

עודד גבולי : יש כאן איכות בניה יותר גבוהה אבל ההפרדה בין הבנינים היא טובה ויותר מתאימה לאקלים
שלנו, ולכן כתוב שזה לשקול מה"ע ונמליץ או לא נמליץ.

נתן אלנתן : מדובר על 78 והדברים לא ברורים.

דורון ספיר : מה הבעיה במרקם אז נרשום בהתאם לחו"ד מהנדס העיר, נתון לשיקול מה"ע.

נתן אלנתן : נוסף בהתאם לחו"ד מהנדס העיר.

ראובן לדיאנסקי : בסופו של דבר הועדה המקומית תוכל להחליט על פי אופי האזור אם כן לאפשר את
הבניה בקו אפס. אבל נאמר כאשר יגיע התושב לקבל את תיק המידע ומי שיתן את התשובה ואת ההגדרה
זה יהיה הצוות המקצועי ולכן צריך להיות כתוב בצורה ברורה אם זו הועדה או מה"ע.

הראלה אברהם אוזן : קבלנו את הערה שזה יהיה בהתאם לחו"ד מה"ע, בנוסח הבא :

"מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".

אדי אביטן : רובע 3 ו5 שונים כאשר מדובר על רח' המסחריים בן יהודה אלנבי דיזנגוף אישרנו 6 קומות
וכרגע אנחנו רוצים להשאיר 5 קומות בין אלנבי לנחלת בנימין. מדובר באזור לבניינים לשימור עם רחובות
קטנים. בכל הרחובות הגדולים שאפשרה קומה נוספת.

נתן אלנתן : רח' אלנבי מלא בבניינים לשימור והוא נותן.

אורלי אראל : זהו אזור מסחרי לפי 44.

נתן אלנתן : ברובע 3 המחוז קבע שיהיה בהם 6.5 קומות, אז אי אפשר להגיד פה ככה וכאן אחרת זה
מסחרי.

לריסה קופמן : ברובע 3 המסחריים שונים מדובר 5.5 קומות אבל אי אפשר לעשות העתק הדבק שזה לא
נבחן בעיקר שזה לב ההכרזה.

אורלי אראל : זה לא נכון לקבל 6 קומות בגלל הרחובות קטנים.

נתן אלנתן : אני חושב במסחרי צריך לתת 6.

ארנון גלעדי : צריך להוריד את הסעיף 3 של הוראות העיצוב.

עודד גבולי : אני מתחייב להציג את הוראות העיצוב.

הראלה אברהם אוזן : למיטב זכרוני הועדה הסמיכה את מה"ע לקבל בהנחיות העיצוביות החלטה למיטב
הבנתו ולא היה הנחיה למה"ע לחזור לדיון. כל התנאי אומר שהוא מפנה להוראות העיצוב שאושרו על ידי
הועדה.

ארנון גלעדי: איך נדע מה השינויים.
מלי פולישוק: הרובעים הם לא זהים מבחינת הגובה וההרכב?
אורלי אראל: זה לא קשור לגובה זה קשור לחזיתות
דורון ספיר: נאשר את הכל חוץ ההנחיות המרחביות לעיצוב.
נתן אלנתן: לגבי הנושא המסחרי אני בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות

הצבעה:

נתן אלנתן בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות.
בעד: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא
נתן אל נתן בעד התוכנית מלבד סעיף המסחרי שיש לאשר רק 6 קומות

הועדה מחליטה:

לאשר את התנאים המגבילים כפי שהוצגו עם תיקוני הצוות המבוקשים למעט התנאי של הוראות העיצוב
שידון בנפרד, כדלקמן:

1. לתקן את סעיף 5 בדרפט, עבור בניינים שנבנים מתוקף תמ"א 38, כדלקמן:
- בבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה -
בכל מגרשי המגורים:
קדמי: לפי תכנית מאושרת.

צדי: 2.5 מ'

אחורי: 4.5 מ'

- בכל מקרה המרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ- 4 מ' והמרחק האחורי לא יפחת מ- 6 מ'
4.2 בבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר - במגרשים קטנים מ-500 מ"ר
במגרשים קטנים מ-500 מ"ר:
קדמי: לפי תכנית מאושרת.

צדי: 2.5 מ'

אחורי: 4.5 מ'

- בניינים שלא נבנים מתוקף תמ"א 38, קווי הבניין יהיו עפ"י תכניות תקפות + הקלות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ובשיקול דעת הוועדה המקומית, לא יינתנו הקלות בקווי בניין קדמיים.
 - 2. בסעיף 6.1 למחוק את השורה: תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות
 - 3. בסעיף 6.3.2 להוסיף: כי גם מחוץ לאזור הכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מח' שימור.
 - 4. לתקן את סעיף 13 ולקבוע כי "מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".
- הוועדה מבקשת להציג באופן נפרד את מסמך ההנחיות העיצוביות שאושרו לפנייה ואת התאמתם לרוב ע 5, ו-6.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא

בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן: מציג את השינויים לסעיף 77 78 שינויים בקווי הבנין:

6.3 קווי בניין לממ"ד - בתוספת לבנייה קיימת

- 6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי ביחס לתכניות התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.
- 6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.
- 6.3.4. לא תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עפ"י תכניות התקפות.

להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017 - הצעת החלטה - להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.

מיטל להבי : כל התוכניות התקפות מדברות על 5 מטר לא תהיה בניה חדשה כי אי אפשר לסגת בקווי הבנין. הפער בין זכויות יתר ללא לתת זכויות זו קומה.

נתן אלנתן : כלומר שר' שלם שקו הבנין שלו הוא 2 מ'. אין בעיה מכיוון שבתקנות יש תקנה שאומרת אם הרחוב מראה שהוא בנוי על קו בנין אחר מקו הבנין החוקי אזי אפשר לקבל את קו הבנין המוקטן. מכיוון שבעלים לא ירצו להרוס ולבנות כיוון שהם יצטרכו לסגת 4 או 5 מ' מקו בנין קדמי. לכן אפשר אם אכן הר' הוא 2 מ' לבקש בהקלה קו בנין קדמי שונה מקו הבנין החוקי אם מופע הר' הוא אחר. שאלה ליועמ"ש האם הועדה יכולה להחליט להוסיף שההוראה כזו לפרסום 77-78 ?

הראלה אברהם אוזן : משפטית ההנחיות המגבילות ב-78 הן הוראות שלמעשה אי אפשר לסטות מהן בהקלה. לכן אם יש רצון לאפשר הקלה צריך לכתוב בפירוש וזה התיקון שהובא בפניכם לסעיף 6.3.3 לקו צידי אחורה וכל זה מדובר על ממ"דים.

נתן אלנתן : נוסף עוד סעיף שהמגבלה לא יותר הקלה בקו בנין קדמי בבנינים חדשים לא תחול שרוב הרחוב בנוי ב-2 מ'.

אורלי אראל : נבדוק ונחזור.

מיטל להבי : אני מבקשת בשם הועדה לבדוק את הנושא מכיוון שעכשיו דיברנו על מופע הרחוב עם המגרעת ואם ר' שלם הוא בנסיגה מסוימת כדאי ונכון. בזמנו ברח' בלפור והעבודה זה טרם לרחוב.

אורלי אראל : אנחנו נבדוק ונחזור.

מיטל להבי : למה הכונה לא יותר דירות גן בקו קדמי.

אורלי אראל : מותר דירות בקומת קרקע לא מותר להצמיד את הגינה לדירות בקומת הקרקע.

מיטל להבי : יש ר' מסחריים שאנחנו אומרים מה אנחנו רוצים וישנם רחובות קטנים שהגינה הקדמית רשומה בטאבו..

הראלה אברהם אוזן : צריך הנחיות ברורות שאסור.

אורלי אראל : התב"ע אוסרת לעשות בחזית הקדמית גינה צמודה לדירת הקרקע.

ריטה דלל : עמדת רשות המקרקעין היא שעלינו לרשום תנאי בעניין בכל נסח טאבו.

מיטל להבי : אני מבקשת להחריג שני דברים בהחלטה : קווי בנין וגינה בדירות קרקע.

עודד גבולי : אני תומך בדבריה של הסגנית שלי, ואסור להחזיר את התוכנית לדיון נוסף. הכל קשור להתנהלות נכונה ולכן אנחנו לא נוציא דירות גן לרחוב.

דורון ספיר : למה צריך לחזור לגבי קווי הבנין?

אורלי אראל : מיטל בקשה שנברר האם בבנין שרוב הרחוב שלו הוא 2 מ' האם נאפשר קווי בנין קטנים יותר בבניה חדשה.

דורון ספיר : ההחלטה אי הצמדה של הדירות או לחילופין מתן תנאים שלא יאפשרו סיפוח חצר, לתת הנחיות תכנוניות שלא יאפשרו את השימוש שם.

אורלי אראל : אנחנו לא מאשרים יציאה בקדימה בדירות הגן.

דורון ספיר : נאשר את התוכנית

מיטל להבי : כאשר הפער תוספת הקומה לא מהווה הטבה על אובדן התכנית.

אורלי אראל : גם ברובע 3,4 וברוב 5,6 בגלל המגבלה של המרקם האורבני ושל אזור ההכרזה של אונסקו זה נכון שבהרבה מקרים התוספת היא הריסה ובניה מחדש היא אולי לא כלכלית לעומת תוספת קומה. בכל מקרה הבנין יחוזק והוא מקבל את האילויות שלו. אנחנו נבדוק ברח' סביבות השוק ולא בלב העיר באזורים הללו נבדוק אם מרבית הרחוב הבניה בנויה בקו בנין של 2 מטר. במקרים הללו נבדוק מה תהיה ההמלצה לגבי בניה חדשה.

דורון ספיר : אנחנו נאשר את התוכנית כפי שזה עם הבדיקה לשאלה של מיטל על קווי בנין.

מיטל להבי : אני רוצה להחריג מההחלטה את נושא קווי הבנין.

אדי אבידן : נושא קווי הבנין לא נמצא בבניה חדשה. אנחנו מדברים על סעיף אחר שהגיע בלי קשר לתיקונים.

מיטל להבי : צריך לבדוק את מופע הרחוב ושהוא לא בנסיגה. התמריץ שרוצים לתת לבניה החדשה מתבטל.

אדי אביטן : אנחנו נבדוק את הנושא הבא : האם ב-77-78 בבניה חדשה, ניתן לאשר הקלות בקווי בנין קדמיים עפ"י רוב הבניינים במקטע הרחוב, בכפוף לפרסום הקלה, בהתאם לתקנות ההבניה.

דורון ספיר : זה מה שיבדק כל השאר מאושר.

הועדה מחליטה:

לאשר את התיקונים הרצ"ב :

6.3 קווי בניין לממ"ד- בתוספת לבנייה קיימת

6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי ביחס לתכניות התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.

6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.

6.3.4. לא תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עפ"י תכניות התקפות.

להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017 - הצעת החלטה - להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.

בנוסף תעשה בדיקה כי :
בבניה חדשה כשרוב הבניינים הם בקווי בנין קטנים 2 מ' נבדוק אם ההמלצה התכנונית בתוך 77-78 תהיה לאפשר את החריגה הזו בבניה חדשה ע"פ חוק התכנון והבניה

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

בישיבתה מספר 0007-18ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון

נתן אלנתן : מבקש לעלות נושא מחוץ לסדר היום.

המחוז ביקש החלטה מלבד התיקון גם את החלטה לגבי הארכת הפרסום. לפיכך הוחלט פה אחד ע"י חברי הוועדה להעלות את הנושא מחוץ לסדר היום בשל העובדה שהמחוז ידון בנושא ביום שני ה-30.4.18.

דורון ספיר : מאושר לעלות מחוץ לסדר היום

נתן אלנתן : לפני כמה חודשים הועדה אישרה תיקון לפרסום של 77-78 אולם הסתבר שהיה צריך גם להאריך את תקופת הפרסום של 77-78 ומאחר והפרסום מסתיים בתקופת הבחירות ואי אפשר יהיה להאריך את הפרסום.

הועדה מחליטה :

לאשר את הארכה של פרסום 77-78 עד 3 שנים או עד הפקדת התוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן וליאור שפירא.